

Afdeling 22

Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde, mandag den 28. februar 2019, kl. 19.00.

I mødet deltog:

Beboere: 17 inkl. afdelingsbestyrelsen

Antal stemmer: (11 husstande = 22 stemmer).

Fra afdelingsbestyrelsen:

Tom Nielsen

Tommy Gyriholm

Fra organisationsbestyrelsen

Hans Bøyen Christensen

Fra administrationen:

Allan Kirch Pedersen

Jens Erik Grøn (ref.).

Gæst:

Driftsleder Jørgen Dyrholm Jensen fra Danske Lejere.

Dagsorden.

Sundby-Hvorup Boligselskab afdeling 22 – Skolevej 3-33.

Nørresundby, den 12. februar 2019

Vedr. ekstraordinært afdelingsmøde.

Herved indkaldes der til ekstraordinært afdelingsmøde:

torsdag, den 28. februar 2019, kl. 1900 i festlokalet Lindholm Søpark 2

Mødets dagsorden er følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om helhedsplan på Skolevej 3-33.

Huslejestigning jf. nyhedsbrev nr.5 dateret november 2018.

- Boligerne på Skolevej 15-29 som omdannes til tilgængelighedsboliger samt renoveres med opretning af tagkonstruktion, ny tagbelægning, vinduer og døre samt mekanisk ventilation med varmegenvinding.

Huslejestigning kr. 2.312,00 pr. måned pr. bolig.

- Boligerne på 3-13 og 31-33 som renoveres med opretning af tagkonstruktion, ny tagbelægning, vinduer og døre samt mekanisk ventilation med varmegenvinding.

Huslejestigning kr. 1.500,00 pr. måned pr. bolig.

- a. Orientering
- b. Beslutning.

3. Eventuelt

Bemærkning.

Der henvises til de omdelte nyhedsbreve nr. 1 til 5, som kan ses på vores hjemmeside.

Endvidere omdeles nyhedsbrev nr. 6 forinden mødet.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsformand Tom Nielsen bød velkommen og forestod afstemningen om adgang til mødet for gæsten Jørgen Dyrholm Jensen.

En kreds af beboere havde ønsket, at Jørgen Dyrholm Jensen deltog i mødet.

Tom Nielsen nedsatte et stemmeudvalg bestående af Tommy Gyriholm, Allan Kirch Pedersen og Randi Bengtsen.

Skriftlig afstemning:

Ja til at gæsten får adgang til mødet. 16 stemmer.

Nej til at gæsten får adgang til mødet: 6 stemmer.

Således vedtaget, at Jørgen Dyrholm Jensen fik adgang til mødet.

Ad pkt. 1.

Valg af dirigent.

Skriftlig afstemning om valg af dirigent:

Hans Bøyen Christensen 6 stemmer.

Jørgen Dyrholm Jensen 16 stemmer.

Dirigent:

Jørgen Dyrholm Jensen blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede af dagsorden var lovlig og forsamlingen var beslutningsdygtig.

Følgende blev valgt til stemmeudvalg:

Tommy Gyriholm

Randi Bengtsen

Allan Kirch Pedersen

Referent:

Jens Erik Grøn blev valgt til referent.

Ad pkt. 2.

A. Orientering om helhedsplan for Skolevej 3-33.

Tom Nielsen bød endnu engang velkommen og fortalte, at rammen for mødet var ændret i forhold til tidligere afdelingsmøder:

Afdelingsbestyrelsen og administrationen ønsker en tættere debat og dialog, hvilket har gjort, at panelbordet er sat til side og Hans, Allan og Jens Erik nu sidder nede blandt mødedeltagerne.

Jeg håber, det vil løsne lidt op for snakken, da det er vigtigt, vi får tingene drøftet godt igennem, før vi skal til at stemme.

Tom fortalte endvidere om det seneste møde, hvor forslaget blev forkastet med et snævert flertal. Afd. bestyrelsen og organisationens ledelse har efterfølgende afholdt evalueringsmøde om hvad der kunne have været bedre i kommunikationsprocessen, og hvordan vi kan imødekomme beboernes bekymringer:

Vi har forsøgt at opsummere det i det seneste nyhedsbrev nr. 6, hvor vi mere detaljeret har beskrevet forskellige forhold.

Nej til renoveringen vil betyde, at afd. 22 langsomt vil forfalde, og det vil være en skam, da afdelingen trænger til en gennemgribende renovering bla. på grund af fugt i 8 boliger.

Vores vinduer, udv. døre og taget er ved at være nedslidt og det har vi fået syn for på vores årlige forårsgennemgange.

Afd. 22 er et godt sted at bo hvilket den lave fraflytningsfrekvens vidner om.

Vel vil huslejen stige betydeligt men vil stadig være lav i forhold til området.

Tom oplyste, at han havde fået administrationen til at lave en beregning på, hvad renoveringen vil koste uden støtte fra Landsbyggefonden, og den siger det vil være urealistisk af uden hjælp fra Landsbyggefonden.

Tom afsluttede med at sige, at det er en enig afdelingsbestyrelse, der anbefaler helhedsplanen.

Jens Erik Grøn gennemgik herefter det omdelte nyhedsbrev nr. 6 af februar 2019.

- Side 1. Hvorfor nu endnu et møde?

Vi er forpligtiget til altid at søge dialogen med beboerne før boligorganisationen bruger muligheden om Call-Inn som er beskrevet i ref. fra afd. mødet d. 21.01.2019.

- Side 2. Hvad har ændret sig siden seneste møde?

Udskiftning af brugsvandsinstallation i alle boligerne er kommet til.

Mulighed for alternativ køkkenindretning i de 8 tilgængelighedsboliger.

Placering af genvex-anlæg i loftsrum.

- Tvungen sammenlægning med afd. 13 er frafaldet.
- Side 3. Sammenlægning med afd. 13 er ikke nødvendig.
Det er frafaldet.
 - Side 3. Hvorfor er boligselskabet fortsat for en helhedsplan?
Afdelingen trænger til en gennemgribende renovering bl.a. på grund af fugt.
 - Side 4. Huslejestigning kan udløse (ekstra) boligstøtte.
Mulighed for at kontakte boligselskabets genhusningskonsulent for hjælp til undersøgelse af dette.
 - Side 5. Bedre indeklime med genvex-anlæg.
Interview med vores lejer på Bregnevej, Henning Larsen, som har fået monteret genvex.
 - Side 5. Isolering og nye vinduer giver bedre indeklime.
En forklaring på hvordan det vil påvirke varmetabet i boligen.
 - Side 6. Flere muligheder.
Tre forslag til indretning af tilgængelighedskøkkener på Skolevej 15-29
 - Side 7. Afdelingsbestyrelsen bliver hørt.
Interview med vores afd. best. medlemmer i afd. 23, Ann-Magret Woidemann og Helle Thode Davidsen, om involvering i processen.
Afdelingsbestyrelsen deltager i organisationens byggeudvalg vedr. helhedsplanen for afd. 22.
 - Side 8. Hvorfor helhedsplan?
Kort opsummering på hvorfor helhedsplanen er nødvendig og en opfordring til af møde op.

Jens Erik Grøn gjorde opmærksom på, at der er tale om et budget på godt 20 millioner til renovering af 16 boliger. Et stort beløb, som kun kan tilvejebringes med støtte fra Landsbyggefonden. Han understregede også, at behovet for en omfattende renovering er stor: Ingeniørernes fugtmålinger har vist, at der er fugtproblemer i halvdelen af boligerne, og boligselskabet ønsker ikke at have folk til at bo i usunde boliger i Sundby-Hvorup Boligselskab.

En helhedsplan med støtte vil gøre det muligt at gennemføre en omfattende renovering med nyt tag incl. ekstra isolering, nye vinduer, nye for- og bagdøre, nye fortrapper samt genvex-anlæg i alle boliger. Hertil kommer totalrenovering af de 8 boliger der får status af tilgængelighedsboliger.

Huslejekonsekvenserne er beskrevet i Nyhedsbrev nr. 5.

Dirigenten forklarede rollefordelingen mellem beboere, afdelingsbestyrelse, administration, organisationsbestyrelse og tilsynsmyndighed. Det for at se sammenhængen mellem beboernes ret til at træffe beslutninger i beboerdemokratiet – uden dog at have det overordnede juridiske og økonomiske ansvar. Det ligger derimod hos organisationsbestyrelsen – og ved uenighed, så må tilsynsmyndigheden træde til. Beboernes mulighed for reel indflydelse ligger derfor i at træffe beslutninger, der ligger indenfor en ansvarlig ramme, så andre ikke ud fra deres ansvar kommer at omgøre beboerbeslutninger.

Herefter var der mulighed for at stille spørgsmål til gennemgangen:

Spørgsmål:

- Sp.: De 8 boliger, som skal totalrenoveres til tilgængelighedsboliger, er det også dem der er værst fugtbelastet?
- Sv.: Ja jf. ing. målingerne.
- Sp.: Jeg bor i en bolig som ikke skal laves til tilgængelighedsbolig, kan jeg få lavet badeværelse i forbindelse med renoveringen?
- Sv.: Ja, over afdelingens omvendte råderet. Du skal betale x antal kr. pr. måned over 10 år i huslejestigning. Kontakt administrationen hvis du vil have det sat iværk.
- Sp.: Vil I bruge call inn bestemmelsen hvis vi ikke stemmer ja?
- Sv.: Håber ikke vi kommer dertil, men ellers ja.
- Sp.: Træls vi mister et vindue i køkkenet i tilgængelighedsboliger.
- Sv.: Det er vi klar over, men det er nødvendigt af hensyn til tilgængelighedskravene i det nye køkken og badeværelse.
- Sp.: Hvorfor laves det ikke klinkegulv i baghuset?
- Sv.: Det er ikke med i budgettet, da Landsbyggefonden ikke vil støtte det. Man kan evt. bruge råderetten hertil.
- Sp.: I min bolig var væggen mellem stue og værelse fjernet ved indflytning, kommer den op igen?
- Sv.: Nej. Den må gerne opsættes for egen regning igen.
- Sp.: Bliver det træ/alu- vinduer?
- Sv.: Ja.
- Sp.: Vores bolig har ikke fugt selvom den er udpeget til tilgængelighedsbolig, hvorfor skal den så laves?
- Sv.: Jf. ingeniørmålingen er den fugtbelastet og er dermed usund at bo i.

- Sp.: Hvorfor laves der ikke isolering af ydervæggene?
Sv.: Ydermurene er hulmursisoleret tidligere og med installering af genvex-anlæg vil varme-/kuldeproblemmene bliver afhjulpet.
Endvidere vil Landsbyggefonden heller ikke støtte dette arbejde på nær i nr. 31 og 33.
Ligeledes har beboerne på et møde tidligere tilkendegivet, at de ønsker de røde mursten bevaret.
- Sp.: Vi er glade for der nu er mulighed for at bevare halvæggen mellem stue og køkken.
Sv.: Godt at høre.
- Sp.: Der kommer kulde fra loft og gulve i dag.
Sv.: Det hjælper, når loftsrummet efterisoleres, genvex, nye vinduer og nye gulve
I tilgængelighedsboligerne.
- Sp.: Vores hus er er ikke fugtig, hvorfor skal det skal renoveres?
Sv.: Det siger ingeniør fugtmålingerne, og Landsbyggefonden har endda forlangt af alle boligerne skulle måles for fugt.
- Sp.: Kan vi få en pris på evt. fjernelse af væg mellem stue og værelse?
Sv.: Ja. Her kan råderetten bruges.
- Sp.: Er der mulig for at fjerne væggen i forbindelse helhedsplanen hvis der stemmes ja?
Sv.: Ja. Her kan råderetten bruges ligeså.
- Sp.: Hvis vi stemmer ja – hvornår går renoveringen i gang?
Sv.: Primo 2020.
- Sp.: Er det kun dem i tilgængelighedsboliger, som bliver genhuset?
Sv.: Ja.
- Sp.: Vi har mange ”varmevægge” i vores hus som skal fjernes, kan vi blive genhuset?
Sv.: Ja.
- Sp.: Baghuset bliver ikke renoveret i tilgængelighedsboligerne – hvad med døren mellem køkken og baghus?
Sv.: Vi overvejer at udskifte døren til en klimadør.
- Sp.: Hvor langt tid skal vi genhuses?
Sv.: Max. 6 måneder. Vores genhusningskonsulent kontakter jer.
- Sp.: Hvad med os med husdyr?
Sv.: I skal genhuses i en afd. hvor det er tilladt at holde husdyr.
- Sp.: Hvad med individuelle løsninger?
Sv.: Vores tekniker kommer ud i hvert enkelt hus og registrerer de forskelligheder der forefindes + drøfter/registrerer individuelle ønsker. Noget kan måske holdes inden for helhedsplanen, og andet må de enkelte lejere selv betale. Der bliver ikke sat noget ekstraarbejde i gang som den enkelte lejer skal betale uden der er en særskilt aftaleseddel på det. Råderetten kan igen bruges her.

Sp.: Træls vores bolig skal laves til en tilgængelighedsbolig, da vi har lavet mange ting selv.

Sv.: Det noteres.

Der blev indlagt en pause undervejs, - og det sikredes alt i alt, at mange nuancer blev hørt, ved at mange af de deltagende fik luftet tanker og frustrationer.

B. Beslutning om helhedsplan for Skolevej 3-33.

Der blev i tilknytning til forslaget om helhedsplanen formuleret følgende hensigtserklæring:
Boligorganisationen skal indgå i dialog med beboerne, således at individuelle tilpasninger og ønsker i videst mulige omfang og under hensyntagen til kravene fra Landsbyggefonden kan efterkommes.

Herefter blev forslaget sat til skriftlig afstemning.

Ja stemmer: 19
Nej stemmer: 2
Blanke: 1

Forslaget om helhedsplan for Skolevej 3-33 blev vedtaget.

Ad pkt. 3.

Eventuelt.

Ingen spørgsmål.

Tom Nielsen afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 20.45

Ref. Jens Erik Grøn



Dirigent Jørgen Dyrholm Jensen

5/3/19

