

**Referat af ekstraordinært afdelingsmøde vedr. afstemning om helhedsplanens indhold og finansiering d. 20. februar 2022 på Taastrup Teater & Musikhus**

Så mange beboere deltog:	154 beboere / 77 husstande
Fra administrationen deltog:	DFB Kundechef Carsten Pedersen Domea.dk's Genhusningskonsulenter Lene Bruun Hansen og Thomas Bak Domea.dk Projektchef for Gadehavegård Lisbeth Engelbrecht Jensen Arkitekter fra Arkitema Architects Marianne Mark Lindhardt og Sebastian Mark Christensen Domea.dk By- og boligudviklingschef, Byggeri og byudvikling Mette Mogensen Udviklingsplanens kommunikationsmedarbejder, Nanna Rohweder
Fra Gadehavegård deltog:	Det boligsociale team, Driftcentret og alle fem medlemmer af afdelingsbestyrelsen; Jesper Jensen, Pia von Benzon, Alice Jensen, Fazilet Sahin og formanden Ibrahim El-Khatib
1. velkomst 2. Valg af dirigent og referent	Afdelingsbestyrelsens (AB) formand, Ibrahim El-Khatib, bød velkommen og fremlagde hvorledes et ja til helhedsplanen ville føre til at udviklingsplanen og helhedsplanen herefter ville blive samlet, så arbejdet kan gå i gang. På afdelingsbestyrelsens vegne anbefalede han, at beboerne stemte ja til helhedsplanen.  Formanden foreslog herefter kommunikationskonsulent Andres Tue Møller som dirigent og udviklingsplanens kommunikationsmedarbejder Nanna Rohweder som referent. Begge blev valgt af beboerne. Andres Tue Møller indledte mødet med at sikre, at mødet var formelt og korrekt indkaldt. Herefter stod han for valg af stemmeudvalg.
3.Valg af stemmeudvalg	Se ovenstående. Stemmeudvalget blev valgt fra Driftcentret: Ole Nielsen og Tom Axelsen. Blandt beboerne: Susanne, Dina, Pia von Benzon (AB) og Jesper Jensen (AB),
4.Hvad indeholder helhedsplanen – hvad skal der ske?	Arkitekt Marianne Mark Lindhardt fra Arkitema Architects fremlagde hvilke 8 områder, der bliver renoveret.  <b>Problemerne nu:</b> De tekniske installationer til vand, varme, el og ventilation udskiftes da de generelt er fra bygningernes opførelse og derfor op til 45 år gamle. Der er derfor også ringe isolering, kuldebroer, smuldrende facadeplader med asbest, manglende dampspærre, betonskader mm. (se den komplette liste af problemer i indkaldelsen eller på hjemmesiden)

**De områder, der skal renoveres er:**

Klimaskærmene: Facaderne ud mod gaden og ind mod haverne:

**1. Gedefacader og gavle**

Alle boliger får et vinduesparti med halv eller helt ruder fra gulv til loft med vindueskarm, så man får mere dagslys. Variationerne er ikke 100% besluttet.

**2. Altanfacader og altaner**

Alle får en bedre isolering og dybere altaner, så der kommer mere dagslys, bedre isolering og arealet kan indrettes til flere udenfor.

**3. Tagene**

Den 20 år gamle renovering rettes op, så der kommer isolering til de øverste lejligheder. Der kommer ovenlys i opgangene mhp. dagslys og energibesparelse. Vi undersøger om man kan genbruge tagstenene. 6 blokke får flade tage, og man er blevet bedre til at lave flade tage i dag forsvarligt.

**4. Kældrene**

Pga. den høje grundvandstand i kommunen er der fugtproblemer, som skal løses. (Der kommer regnvandsopsamling løsninger i området.)

**5. Ny ventilation og installationer**

Der kommer ventilationsanlæg, nye emhætter og brugsvandsinstallation desuden partiel udskiftning af faldstammerne samt varmeanlæg/radiatorer.

**6. Nye badeværelser**

Beboernes indstillinger fra workshops i 2018/19 er her taget med. Radiatorer bliver. Installation til vaskemaskine kommer i alles badeværelser m. bruseniche.

**7. 38 tilgængelighedsboliger**

Disse fordeles i stueetager i hele bebyggelsen. Boligerne bliver gennemrenoveret med blandt andet både nyt badeværelse og køkken, tilsvarende de 100 sammenlægningsboliger.

Køkkener er ikke medtaget i helhedsplanen, da den økonomiske ramme fra Landsbyggefonden ikke er stor nok til at dække alle ønsker. Køkkener er valgt fra da mange beboere indenfor de sidste 3-5 år har anvendt deres råderet og fået nye køkkener, som en del af en særlig ordning i afdelingen. Denne ordning ønskes igangsat igen.

**8. De nære udearealer**

Beboerne til Åbent Hus i beboerhuset d. 20. januar 2022 kom med idéer til afstands- og multizoner mellem gade/haver hen til boligerne i stueetagen. Boligerne får nye 3-lags vinduer.

	<p>Hækkene bliver 1 ½ m. høje, så man har privatliv når man sidder ned.</p> <p><b>Derudover kommer der nye affalds-øer, genbrugsplads, driftsarealer og to nye vaskerier.</b></p> <p>Gadehavegårds renoveringer vil foregå hen over de tre etaper frem til 2030.</p> <p>Samtidig vil <b>udviklingsplanens nybyggeri</b> med det nye 1800 m<sup>2</sup> <b>Kvarterhuset</b> og det 4000 m<sup>2</sup> <b>Campus</b> samt opførelsen af de <b>54 ældreboliger</b> bygges i Etape 1 (2022-2025) og i Etape 2 (2025-2027) bliver de første 50 af <b>100 private boliger</b> opført. De næste 50 i Etape 3.</p>
<p>5. Hvad kommer det til at koste?</p> <p>Budget sammensat af støttede midler fra LBF og ustøttede midler fra afdelingen og lån.</p> <p>I alt vil der være arbejder for 787 millioner og en huslejestigning på 12%</p>	<p>Gadehavegårds projektleder fra Domea.dk, Lisbeth Engelbrecht fremlagde <b>helhedsplanens finansiering</b> – altså hvad det kommer til at koste at renovere de 8 områder, så beboerne får sunde og gode boliger i fremtiden, på en måde I kan være tilfredse på.</p> <p>Budgettet er 461.648.154 kr. Beløbet er finansieret af henholdsvis støttede midler fra Landsbyggefonden i alt 217.663.992 kr. og ustøttede midler fra afdelingen i alt 243.984.162. De ustøttede midler findes via egne henlæggelser, indtægter fra grundsalg samt et 30årigt realkreditlån. Derudover modtages en særlig støtte fra Landsbyggefonden hertil.</p> <p>Med beboernes vedtagelse af finansieringen af udviklingsplanen på 325.982.000 kr., som giver en huslejestigning på 10 kr./m<sup>2</sup>/år, vil den samlede huslejestigning - efter både udviklingsplanen og helhedsplanen- ligge på 12% - dvs. 113 kr./m<sup>2</sup>/år.</p> <p>Eksempelvis vil grundhuslejen for en 3 værelseslejlighed stige 871 kr. fra 6.559 kr. til 7.548 kr. (se skema i indkaldelsen eller på hjemmesiden for stigning i andre typer lejligheder).</p> <p>I de kommende sammenlægnings- og tilgængelighedsboliger er det nødvendigt at fuldt ud modernisere, herunder også installere et nyt køkken, hvorfor huslejestigningen her vil være lidt højere: 139 kr./m<sup>2</sup>/år.</p> <p>Huslejestigningen fra helheds- og udviklingsplanen træder i kraft, når man flytter tilbage til sin renoverede bolig.</p> <p>Pga. den nye klimaskærm (tage, facader, døre og vinduer samt ventilation) regner man med en energibesparelse i de nyrenoverede lejligheder på minimum 100 kr./mdr. dvs. ca. 1.200 kr. årligt.</p> <p>Udover en årlig 2% stigning for at følge med den økonomiske udvikling vil huslejen ikke stige yderligere pga. helhedsplanen. Det skyldes at afdelingen er forpligtet overfor Landsbyggefonden, hvilket</p>

<p>Hvad huslejestigningskonsekvenserne af at stemme ja eller nej</p>	<p>betyder, at man ikke må lave mere eller ændre budgettet uden at spørge beboerne først.</p> <p>Afdelingen skal godkende helhedsplanen, derefter skal Landsbyggefonden, så Høje-Taastrup Kommune og til sidst en revisor.</p> <p>Lisbeth Engelbrecht orienterede beboerne om at, hvis man stemmer nej til denne helhedsplan økonomi og huslejestigning vil Landsbyggefondens andel af budgettet frafalde. Men da afdelingen stadig er forpligtet til at fremtids sikre og renovere Gadehavegård, vil man skulle reducere listen af renoveringer, og være nødt til at optage et større lån for at finansiere en renovering på ca. 363.500.000 kr. Huslejestigningen ville derfor ligge på 36,9%.</p>
<p>6. Genhusningskonsulenterne præsentation og status</p>	<p>Genhusningskonsulenterne Lene Bruun Hansen og Thomas Bak gav beboerne en status, og kunne fortælle, at der er fundet til permanent genhusningstilbud til beboerne i Øksen 23 og 24. Derudover er der nu flere knapper at dreje på ifht. genhusning.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gratis opskrivning til DFB's øvrige afdelinger i 2022-23</li> <li>2. Beboernes fortrinsret til de 89 nyopførte almene boliger i Høje Taastrup C, "4lignerne", er overtegnet, hvilket kan betyde, at der kan frigives 89 boliger i Gadehavegård til august, hvis beboerne tager imod dette ekstraordinære tilbud udover de to tilbud.</li> <li>3. Udskydelsen af den ene del af Etape 1 betyder at der frigives flere boliger til genhusning i Etape 1.</li> </ol>
<p>6 Afstemning og resultat</p>	<p>77 hystande fik hver tildelt 2 stemmesedler. 154 beboere stemte, og resultatet blev: 138 stemte ja, 11 nej, 4 ugyldige stemmer.</p>

Mødet sluttede kl. 14:30

Referent: Kommunikationsmedarbejder Udviklingsplanen, Nanna Rohweder

Der blev stillet mange gode spørgsmål fra salen og de fleste blev besvaret på mødet. Nanna Rohweder samler op på disse spørgsmål og lægger svarene og arkitektens og projektlederens powerpoint-oplæg ud på hjemmesiden: [www.gadehavegaard.dk](http://www.gadehavegaard.dk)

Med venlig hilsen

På vegne af afdelingsbestyrelsen

Ibrahim El-Khatib, formand afdelingsbestyrelsen