

'18

Goddag Kenneth & Mads,

Vi har modtaget varslings om årets huselejestigning med diverse bilag og specifikationer, med start fra 1. januar 2019.

Der er næppe grund til at betvivle rigtigheden i de viste regnskaber og budgetter og formentlig ej heller grund til at betvivle muligheden eller den juridiske legalitet der ligger, for at gennemføre de fremførte forslag – eller det er vel krav?!

Dog er der nogle forhold, som vi på BBR's vegne gerne vil have klarlagt nærmere for at kunne imødegå forventelige spørgsmål fra beboere. Spørgsmål som nu i skrivende stund bliver bekræftet af indkomne kommentarer.

Som jeg erindrer fra vores første møde i '16 omkring de nye meget høje ændrings satser og den følgende turbulens, dårlige stemning og skarpe ordvalg, nåede vi senere en situation med et mere rimeligt og konstruktivt kommunikationsmiljø. Også fordi vi nu bedre forstod de bagvedliggende lov-/ markedskrav til Pensionskassens dispositioner.

Vi talte allerede derefter om, at disse uventede ekstraordinære forhøjelser ville skabe en del usikkerhed og dermed vrede, og hvorvidt det ville være en mulighed og god idé at sprede indkrævningen af denne forhøjelse over en længere periode. Dette besvarede du, Kenneth, med en mulighed for en to-årig ret kraftig forhøjelse og derefter en lavere, som nu skulle være i niveau med markedsprisen.

Et citat fra tlf. møde referat 27. Okt '16. m. KH & BBR:

Så var det du mundtligt tilkendegav, "at I nu har nået det ovennævnte markeds mæssige lejeniveau for lignende beboelser i området – og derfor ikke påtænker, at stigningstakten i nærmeste fremtid skal være af samme voldsomme størrelse".

Hvortil du svarede:

KH svar af 15.11.16.

Jeg nævnte på telefonmødet, at vi med dette års stigning bragte os tættere på det aktuelle niveau for markedsleje, men at vi endnu ikke er på samme niveau. Pensionskassen har hos ekstern ejendomsmægler fået vurderet markedslejen for Meulenberg Park til at være ca. 1.260 kr./m², og vi har med huslejevarslingen i oktober d.å. nået op på ca. 1.150 kr./m²

Dette fordrer så en stigning på 110 Kr/m² og I melder nu en "gennemsnitssats" ud på 1.283,53. Så på den baggrund synes "bægeret at være mere end fuldt" – men er jeres tørst uendelig?

Hér kommer der uagtet igen en 3. periode med et udspil på endnu en massiv forhøjelse. Hvor længe vil det forekomme?

Hvilket niveau skal vi nå, for at TDC P kan give beboerne tryghed og vished for, at en fremtidig stigningstakt vil være overkommelig og indenfor en ramme, som kan betales af en stor beboergruppe, hvis indkomster ikke øges og ejeller har udsigt til eller mulighed for at øge den? Denne seneste udmelding ændrer jo ikke på, at størrelsen på de forslåede forhøjelser stiller voldsomme krav til de enkelte beboeres økonomi.

Med min (KF) families omkostninger som eksempel, betalte vi ved vor ankomst i '12 en månedlig basisleje på DKK 7.761,-. Dette beløb er indtil nu steget til DKK 9.481,- og vil efter den nyeste udmelding vokse til 10.054,-. Altså en stigning på 2.300,- Kr./md = DKK 27.500,-/år; eller fra 93.132,- til 120.648,-/år i perioden.

En ganske voldsom stigning for en vare, som ikke har ændret sig positivt en tøddel – desværre faktisk tværtimod.

Interessant nok har forbrugsomkostningerne, vand, el og varme, i samme periode været uændrede; det er alene den arbejdsfri kapital der bli'r merforrentet uden merindsats.

Det er klart at man får et moralsk forklaringsproblem, som forklædes med begreber som "indeksering", "nettoprisindex" og en påvist/påstået "manko" fra tidligere.

Men i bund og grund drejer det sig jo om, hvad man med medhold i loven kan kræve ind, *sammenholdt* med de til enhver tid eksisterende markedskræfter. Altså hvad koster sammenlignelige boliger i samme område. Og det beror jo i høj grad på et subjektivt skøn.

Så vidt vi ser det, er den foretagne sammenligning ikke rimelig. Den prisforhøjelse der nu forlanges, ville nok være på markedsniveau, *såfremt der var tale om en nyindrettet og fuldt moderniseret bolig i høj kvalitetsmateriale.*

Hér taler vi om et flere steder temmelig nedslidt bygningskompleks fra '96 som vedligeholdes sparsomt, nærmest nødtørftigt og ofte med stor anstrengelse for medhold i rimelige ønsker om tilretning.

Det er i dén forbindelse vigtigt for os/BBR at vide, at den fremlagte og udmeldte plan og termin for reovering vil blive overholdt, således at opdatering af badeværelser og køkkener vil påbegyndes i foråret 2019 og gennemføres i løbet af sommeren samme år, som meddelt ved vores sidste møde!

Yderligere er det vigtigt for os at få belyst, hvor vidt de kommende køkken/bad reoveringer vil få indflydelse på den efterfølgende husleje, eller - om man fra TDC P's side allerede har disponeret disse omkostninger i de sidste 2 års - samt kommende års voldsomme huslejestigninger? Her mangler BBR også svar over for de 74 Meulenberg Park lejemål!

Hvorfor er beregningsgrundlaget ændret fra en total på 5.891 m² i 15 - '16' til 4.463 m² i '17?

Jo mindre divisor, des højere kvotient! Skal beboerne nu også betale for de arealer, som de ikke må bruge og ikke har adgang til?

Vi deler disse tanker med jer og anmoder om, at vi får et snarligt møde, hvor vi kan få klargjort detaljer og drøfte mulighed for lempelser og få en mere spiselig/let forståelig forklaring til beboerne. Samt forhåbentlig bevare en samarbejdskurs, som ikke alene er baseret på regneark og kold, kortsiget profitmaximering, men som indeholder et vist rimeligt mål af medmenneskelighed, social forståelse og ansvar.

Der er beboere her, som ikke har råd til at blive, men ejheller til at flytte. Næppe en situation man bør være stolt over eller kan glædes over.

MvH
BBR Meulenberg