Grundejeforeningen Søndre Hanssted

NOTAT TIL GENERALFORSAMLINGEN 27. OKTOBER 2009

En ny udformning af vejbidraget

Vores veje og fortov er meget slidte
Vejene i Søndre Hanssteds grundejerforening står foran nogle år med højere udgifter til istandsættelse end vi har været vant til. Vejenes belægninger er nogle steder over 30 år gamle, sprækker og skaber huller. Fortov og kansten er mange steder kraftigt nedbrudt.

Den løbende udbedring af skaderne på belægninger og fortov/kansten har ikke kunnet holde trit med forfaldet.

Set over længere sigt er det hensigtsmæssigt i forhold til såvel vores årlige udgifter som sikkerheden for bløde trafikanter og ejendommenes handelsværdi at vi får bragt veje og fortove i en bedre stand.

Det er en særskilt beslutning, hvor meget vi skal anvende på vejene. Dette notat handler kun om beslutningen om, hvordan vi fordeler udgifterne.

Behov for flere penge – tid til at genoverveje den måde vi bidrager på
Med udsigten til at vi skal til at bruge flere penge på vejene, er det også tid til at kaste et blik på, om vi deler vejudgifterne med hinanden på den rigtige måde.

Indtil videre har vejudgifterne været en del af grundejerforeningens samlede budget. Indtægterne på budgettet er kontingentet fra grundejerne som opkræves i forhold til arealet på de enkelte grunde.

Umiddelbart er der derfor ingen sammenhæng mellem den potentielle nytte grundejerne har af vores veje og den del af deres kontingent der går til vejene. Eksempelvis ligger der på nogle af grundene i grundejerforeningen etageejendomme med mange husstande.

Som det er i dag, kan en husstand i et parcelhus altså i princippet komme til at betale lige så meget til vejvedligeholdelsen som 30 husstande i en etageejendom til sammen (i praksis har vores andelsbolig-medlemmer dog normalt en større grund end parcelhus-medlemmerne) .

Det er ikke alle husstande i grundejerforeningen der har bil og nogen har to eller flere, men "én husstand, én bil" er den mest oplagte sammenhæng for at vurdere den nytte beboerne i vores grundejerforening har af vores veje.

Forslaget om en ny måde at betale på: ens, ordinært kontingent plus et forskelligt vejbidrag
Andre grundejerforeninger har været i den samme situation som os og har fundet frem til en brugbar løsning.

Det gælder f.eks. naboforeningen Nordre Hanssted. De har delt deres grundejeres bidrag op i to: et ordinært kontingent plus et vejbidrag.

Det nye er altså vejbidraget som sammensættes ikke bare efter grundenes areal, som vi i dag gør med vores grundejeres kontingent, men også efter hvor meget af grunden, der støder op til vejene ("facade meter") og, hvor mange husstande ("boligenheder") der er på grunden.

De to nye elementer, facade og boligenheder kan tolkes som et groft mål for hhv. hvor gode muligheder man har for at parkere ud for egen grund, og hvor mange biler man har mulighed for at benytte vejene med.

I forslaget til et nyt vejbidrag for Grundejerforeningen Søndre Hanssted indgår areal, facade og boligenheder med vægtningen hhv. 10%, 25% og 65%.

I forhold til det ordinære kontingent foreslås et ensartet kontingent per medlem uden hensyn til areal eller andre forhold.

Nederst er der vist nogle beregningseksempler.

Ændringen er lovlig
Som nævnt er vi ikke de første der ønsker at omlægge vores indbetalinger til vejene. Ændringer vil altid give anledning til diskussion idet nogle vil komme til at betale forholdsvis mere end de plejer.

Det skal derfor siges med det samme, at ændringen er lovlig og afprøvet ved domstol. Der foreligger således en konkret dom (den såkaldte "Katrinedals dom") som fastslog, at denne type omlægning er lovlig.

De nærmere bestemmelser om hvordan man kan fordele bidraget til veje efter areal, facade og boligenhed er fastlagt i Vejbidragslovens §11.

Hvad vi i praksis vil gøre med kontingent og vejbidrag
Rent formelt vil vejbidraget blive overført til en særskilt vejfond mens det ordinære kontingent skal finansiere alle grundejerforeningens øvrige, årlige udgifter.

Vejfonden skal over tid finansiere vores udgifter til vejene og kan ikke anvendes til andre formål.

Til gengæld er det muligt at overføre penge fra det ordinære kontingent til vejfonden. Dette kan blive aktuelt da Vejbidragsloven lægger et loft over, hvor meget vi kan opkræve i vejbidrag i forhold til almindeligt kontingent (reglen er, at ingen husstand må betale mere i vejbidrag end grundejeren, som husstanden tilhører, betaler i almindeligt kontingent).

Hvis vi har overskud på det ordinære budget, kan det anvendes til vejvedligeholdelse.

Udviklingen i vejfondens størrelse vil muligvis følge en anden udvikling en de faktiske udgifter.

Der kan både være tale om opsparing i en periode til senere forbrug og en lånefinansiering til en kortsigtet iværksættelse af større opgaver. Hvis vi lånefinansierer vejarbejdet, vil vejfonden blive brugt til at betale lånet af.

Om vi sparer op eller låner, kommer an på, hvad der viser sig at være det mest fordelagtige når vi indhenter tilbud på istandsættelsen af vores veje og tilbud fra banker om forrentning af hhv.

indeståender og lån. De årlige bidrag til vejfonden skal godkendes af generalforsamlingen på samme måde som det kontingentrt.

Det vil være bestyrelsens ansvar at en vejfonds indestående eller eventuelle lån forrentes forsvarligt.

Grundejerforeningens vedtægter skal ændres for at gøre brugen af en vejfond mulig.

Vejfonden skal administreres således, at det vejbidrag som den enkelte medlem har indbetalt ikke "går tabt" hvis medlemmet sælger sin grund og ejendom. Vi undersøger om det er nødvendigt med en særskilt registrering af hver enkelt medlems indbetaling til vejfonden.

Under alle omstændigheder kan de indbetalte vejbidrag kan dog ikke frigøres i forbindelse med et salg.

Beregningseksempler

For at illustrerer betydning af den foreslåede ændring, er der her opstillet 4 beregningseksempler for et medlems årlige bidrag.

Udgangspunktet er, at bidraget til vejvedligeholdelsen under alle omstændigheder skal øges. Der er valgt et vilkårligt niveau på 330.000 kr. om året til vejvedligeholdelsen og 321.000 kr. til det ordinære kontingent.

<u>1 families hus med gennemsnitlig grundstørrelse og facadelængde</u>

Kontingent (inklusive vejbidrag) efter nuværende regler: 5.150 kr.
Kontingent efter forslaget: 2.550 kr. plus vejbidrag 1.700 kr = 4.250 kr. i alt

<u>2 families hus med gennemsnitlig grundstørrelse og facadelængde</u>

Kontingent (inklusive vejbidrag) efter nuværende regler: 5.150 kr.
Kontingent efter forslaget: 2.550 kr. plus vejbidrag 2.700 kr = 5.250 kr. i alt

<u>1 families hus med gennemsnitlig grundstørrelse, men hjørnegrund eller facade til flere veje (gennemsnitlig facadelængde for hjørnegrunde og grunde med facade til flere veje)</u>

Kontingent (inklusive vejbidrag) efter nuværende regler: 5.150 kr.
Kontingent efter forslaget: 2.550 kr. plus vejbidrag 1.750 kr = 4.300 kr. i alt

<u>Andelsbolig med gennemsnitlig grundstørrelse og facadelængde for andelsboligmedlemmer og 12 boligenheder</u>

Kontingent (inklusive vejbidrag) efter nuværende regler: 11.500 kr.
Kontingent efter forslaget: 2.550 kr. plus vejbidrag 13.000 kr (ca. 1.080 per husstand)= 15.550 kr. i alt.

NB: Tallene er afrundede og <u>kun eksempler</u>. Den endelige fordeling til vedtagelse kan afvige.