

Kære Niels Beck

Tak for din henvendelse, og tak for kommentarerne vedrørende projektet på Treleddet. Det er vigtigt for os at kende beboernes synspunkter vedrørende vores overvejelser om modernisering af ejendommen. Vi er jo i en høringsfase, herunder det informationsmøde for ejendommens beboere, som der vil blive indkaldt til den 24. august. På mødet vil de i brevet nævnte spørgsmål blive behandlet, men nedenfor er der redegjort for de specifikke spørgsmål, som er stillet til Juristernes og Økonomernes Pensionskasse.

Jeg vil redegøre for vores generelle strategi for ejendomsinvesteringer samt give nogle yderligere konkrete oplysninger omkring Treleddet:

Som pensionskasse er det vores opgave at sikre medlemmerne en konkurrencedygtig pension, og her er boligejendomme et af flere aktiver, som vi investerer i. At det samtidig giver os mulighed for at tilbyde vores medlemmer at leje en god bolig er et særligt plus ved denne type investering, men det er ikke formålet i sig selv. Samtidig er vi naturligvis bevidste om at være en god udlejer, der behandler sine lejere ordentligt.

JØP ejer i dag ca. 2.000 lejemål, som primært ligger i København, Frederiksberg, Nordsjælland og Århus. Som et tilbud til JØPs medlemmer gives der fortrinsret til leje af disse lejligheder på markedsmæssige vilkår. Fordelingen af lejlighederne sker med udgangspunkt i medlemmernes anciennitet. Én af disse ejendomme er "Treleddet". Ejendommen er bygget i 1932 og har i dag 168 lejemål og to erhvervslejemål. Ejendommen er uden elevator og har et gammelt og utidssvarende varmeanlæg. Taget er vurderet til udskiftning inden for to til fem år. Ejendommen har inden for de seneste 10 år fået udskiftet vinduer.

I Treleddet har vi over de seneste 13 år istandsat omkring 100 lejemål med tidssvarende køkken og bad i forbindelse med tidligere lejeres løbende fraflytning. De resterende lejemål er såkaldte "omkostningsbestemte lejemål", hvilket betyder, at grundlejen reguleres med udviklingen i de underliggende omkostninger. Den øvrige leje, der er ud over grundlejen, som skyldes individuelle forbedringer eller generelle forbedringer på ejendommen som helhed, er fast og reguleres dermed ikke. Uden konkret at vide, hvilket lejemål du henviser til i din mail, så tror jeg der er tale om et totalmoderniseret lejemål, hvorfor der som udgangspunkt ikke kan blive tale om yderligere lejestigning i forbindelse med individuelle forbedringer (køkken, bad m.v.). Hvad angår lejestigninger som følge af generelle forbedringer som f.eks. elevator og ny varmeinstallation, så pågår der fortsat beregninger af disse, men der bliver under alle omstændigheder højst tale om en stigning på 1.800 kr. pr. måned for en lejlighed på 90 kvm.

JØP har i forbindelse med projektet på Treleddet spurgt 3.105 respondenter i København og Frederiksberg kommune om deres ønsker til deres næste bolig. 30 % fandt det vigtig med elevator på ejendommen, 52 % lagde vægt på altan og 59 % ønskede lavt energiforbrug. Disse argumenter har sammen med Frederiksberg kommunes ønske om flere moderne boliger til unge og ældre været medvirkende til, at vi ønsker at etablere moderne tagboliger i forbindelse med renoveringen af det udtjente tag, modernisere varmeanlægget inklusive isolering, give adgang til elevatorbetjening og tilbyde lejerne mulighed for altan. Vi er naturligvis opmærksomme på, at ikke alle er enige i, at der er behov for dette på nuværende tidspunkt, men som pensionskasse og ejendomsinvestor er vi nødt til at fremtidssikre vores investering og dermed afkastet til vores 55.000 medlemmer. Da vi betragter Treleddet som en langsigtet investering, påtænker vi ikke at tilbyde ejendommen til en nyoprettet andelsboligforening.

Som sagt holdes der beboermøde den 24. august, men du er velkommen til at kontakte mig, hvis du har yderligere spørgsmål.

Venlig hilsen

Torben Visholm
CEO

Juristernes og Økonomernes Pensionskasse
Dirch Passers Allé 76
DK-2000 Frederiksberg
Telefon: +45 38 18 87 00