

NYHEDSBREV NR. 3

AAB AFD. 27

NOVEMBER 2022

NYT OM RENOVERINGSSAGEN

Kære beboer

Som du sikkert ved, så trænger afdeling 27 til en kærlig hånd. Afdelingen har blandt andet problemer med varmetab, fugt og dårligt indeklima i boligerne.

I dette nyhedsbrevs præsenterer vi, muligheden for at få løst afdelingens problemer igennem en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

Du kan læse om baggrunden for det kommende informationsmøde, og om afstemningen på det ekstraordinære afdelingsmøde, der skal afholdes i november.



Vigtige mødedatoer:

- Onsdag d. 16. November 2022
- Onsdag d. 30. November 2022

Læs mere om møderne i vedlagte invitationer og mødeindkaldelse.

Forundersøgelser til minihelhedsplan

Afdeling 27 har gennem en årrække haft udfordringer med indeklimaet, og afdelingen er gradvist blevet mere slidt og trængende. Vi har derfor i et stykke tid arbejdet på forundersøgelser til en minihelhedsplan til renovering af afdelingen.

I 2018 bestilte vi en undersøgelse af bygningernes ydre. Undersøgelsen viste, at facaderne ud mod gaden er i dårlig stand og fører til kulde og fugt inde i boligerne. På grund af, at radiatorerne er placeret midt inde i boligen, i stedet for under et vindue, bliver ydervæggene også let kolde og fugtige. Det betyder, at der let skabes forhold, der er gunstige for skimmelvækst.

En undersøgelse af badeværelserne viste, at hovedparten af afdelingens badeværelser er i dårlig

stand, og at andre bygningsdele er nedslidte og trænger til udskiftning – herunder afdelingens brugsvandsrør. Gennem workshops og spørgeskemaer har vi med jeres hjælp også erfaret, at flere af jer har meget små badeværelser.

Resultatet af undersøgelserne og workshops har altså vist, at en omfattende renovering er nødvendig.

Derfor er afdelingsbestyrelsen sammen med administrationen nået frem til, at en helhedsplan vil være en bedre løsning. En helhedsplan er en samlet plan for afdelingens renoveringsbehov og fremtidssikring. En helhedsplan kan opnå støtte både fra Boligforeningen AAB og fra Landsbyggefonden, og kan dermed være en billigere løsning for afdelingen. Det kræver imidlertid en godkendelse fra et afdelingsmøde.

Afdelingsbestyrelsen har derfor i samarbejde med administrationen iværksat en afstemning, hvor du skal stemme **Ja eller Nej til, at afdeling 27 søger Landsbyggefonden om støtte til en helhedsplan.**

MINIHELHEDSPLAN ELLER HELHEDSPLAN?

Samarbejde om helhedsplan

En helhedsplan er støttet økonomisk af Landsbyggefond, kommune og af boligorganisation.

Københavns Kommune og Landsbyggefonden stiller krav til indholdet af helhedsplanen og følger undervejs med i udviklingen af planen, inden de til sidst godkender den endelige helhedsplan. At udvikle en helhedsplan er en politisk proces, der kan tage mange år.

Det er nu op til dig at beslutte, om du ønsker at afdeling 27 skal starte forarbejdet med at planlægge og udvikle en helhedsplan og søge Landsbyggefonden om støtte. På det ekstraordinære afdelingsmøde onsdag den 30. november har du mulighed for at stemme om dette.

Hvis flertallet stemmer Ja

Hvis du stemmer Ja, siger du ja til, at afdeling 27 går i gang med at udvikle en foreløbig helhedsplan og søge Landsbyggefonden om støtte.

En ansøgning om en helhedsplan kræver en del forarbejde, da den skal skabe overblik over hele afdelingens situation både byggeteknisk, boligsocialt og økonomisk.

Ansøgningen skal også indeholde en vision for, hvordan fremtiden skal være for afdeling 27.

Det har ikke nogen konsekvens for din husleje, hvis du stemmer Ja ved afstemningen, da det i første omgang kun handler om at ansøge om støtte.

AAB betaler for de nødvendige forundersøgelser og udviklingen af ansøgningsmaterialet.

Hvis Landsbyggefonden godkender jeres ansøgning om støtte, arbejdes der videre med at tilpasse den endelige helhedsplan, inden I skal stemme om den på et afdelingsmøde.

Landsbyggefonden er med til at sikre, at jeres husleje kommer til at ligge på niveau med tilsvarende boliger i området. På den måde vil Landsbyggefondens støtte altså få betydning for, hvor meget jeres husleje kommer til at stige på længere sigt.

Hvis flertallet stemmer Nej

Hvis du vælger at stemme Nej, ønsker du ikke støtte fra Landsbyggefonden og dermed heller ikke nogen helhedsplan. Afdeling 27 skal dog stadig renoveres, da afdelingen er nedslidt.

Hvis flertallet stemmer Nej til at søge Landsbyggefonden om støtte betyder det altså, at der må findes andre løsninger til afdelingens behov for renovering. Dette kan i sidste ende blive dyrere for afdelingen, da det oftest er billigere at renovere, før behovet bliver for stort.

Det er ikke sikkert, at afdeling 27 kan opnå støtte fra Landsbyggefonden på et senere tidspunkt.

Afdelingen kan ikke søge AAB om støtte til en minihelhedsplan, hvis der er mulighed for, at opnå støtte fra Landsbyggefonden til en helhedsplan.

Det er derfor meget vigtigt, at du deltager i afstemningen den 30. November 2022.

Hvad er Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Fonden støtter og udvikler alment boligbyggeri gennem forskellige låne- og tilskudsmuligheder. Landsbyggefonden er en form for "sparekasse" for de almene boligorganisationer, da fondens indtægt stammer fra beboeres husleje.

Når afdeling 27 indsender en ansøgning til Landsbyggefonden, stiller I jer op i køen af boligafdelinger fra hele landet, som ønsker støtte.

Når vi indsender den foreløbige helhedsplan, vurderer Landsbyggefonden, hvilket arbejde i renoveringsplanen, de er interesseret i at støtte.

Vi forventer først at få svar fra Landsbyggefonden om, hvilke arbejder i jeres renoveringsplan som, støttes.

Hvordan bidrager AAB?

Boligforeningen AAB vil gerne sikre, at jeres boliger er attraktive og lever op til nutidens og fremtidens krav til en god lejlighed. AAB bidrager derfor med midler til arbejder, der øger brugsværdien af bygningerne og boligerne. AAB bidrager dog kun til arbejder, som ikke kan opnå støtte fra Landsbyggefonden.

TYPISK FORLØB FOR PLANLÆGNING AF EN HELHEDSPLAN

Når Landsbyggefonden har gennemgået jeres ansøgning, kommer de på besøg for at se på forholdene i afdelingen. Der kan være forhold som de ønsker undersøgt nærmere, inden de giver svar på, hvilke arbejder de ønsker at støtte.

Herefter starter udviklingen af den endelige helhedsplan, inden i skal stemme om den på et afdelingsmøde. Herefter skal AAB, kommune og Landsbyggefond give deres godkendelse.

Projektering, udbud og udførsel

Når den endelige helhedsplan er godkendt, kan der arbejdes videre med projektering, udbud og udførsel af renoveringen. Din husleje stiger først, når renoveringen er udført.

I vil løbende gennem hele processen få mulighed for at involvere jer i planlægningsarbejdet, så vi får udviklet en helhedsplan, som i videst muligt omfang opfylder jeres ønsker og idéer.

Vi informerer dig

Vi omdeler løbende nyhedsbreve for at holde dig orienteret om, hvordan det går med renoveringsplanen.

Afdelingsbestyrelsen har oprettet en særskilt side om byggesagen på afdelingens hjemmeside.

Nyhedsbreve og andet informationsmateriale blive løbende samlet på hjemmesiden, så du kan følge med i alt hvad der sker: www.afd27.dk.

Har du spørgsmål?

Du er velkommen til at kontakte bestyrelsen eller AAB's projektleder allerede nu, hvis du har spørgsmål eller kommentarer til projektet.

Telefon: 33 76 01 28

Mail: mla@aab.dk

Ansøgning med foreløbigt forslag til helhedsplan



Ansøgningsmaterialet skal indeholde en grundigere tilstandsvurdering af afdelingen og et foreløbigt forslag til en renoveringsplan med idéer, løsninger og budget for de problemer og ønsker afdelingen har.

Det foreløbige forslag præsenteres på et informationsmøde, inden det indsendes til Landsbyggefonden.

Projektafklaring og endeligt forslag til helhedsplan



INVITATION TIL INFORMATIONSMØDE

Kom og hør om renoveringssagen i jeres afdeling på:

informationsmødet

onsdag den 16. november 2022, kl. 17:00 – 18:30
i Bellahøj Kirke, Frederikssundsvej 125a

På mødet vil vi præsentere resultatet af forundersøgelserne og de økonomiske udfordringer, som jeres afdeling står med. Vi vil også fortælle om mulighederne i en helhedsplan og minihelhedsplan.

Vi gennemgår også det fremadrettede forløb for at ansøge om en helhedsplan. På mødet vil der være mulighed for at stille spørgsmål.

Vi håber, du har tid og lyst til at komme til mødet.

Med venlig hilsen

AAB Byggeri & afdelingsbestyrelsen i afd. 27

INVITATION TIL EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Vi har brug for din stemme, så kom til:

ekstraordinært afdelingsmøde

onsdag d. 30. november 2022, kl. 17:00 – 18:00
i Bellahøj Kirke, Frederikssundsvej 125a

På mødet skal I beslutte om afdeling 27 skal søge Landsbyggefonden om støtte til en helhedsplan. Det er derfor vigtigt, at du møder op og stemmer – uanset om du er for eller imod at søge om støtte.

Din stemme vil IKKE medføre nogen ændringer af din husleje.
På mødet vil der ikke være mulighed for at stille spørgsmål.

Det er VIGTIGT, at du kommer og stemmer.

Med venlig hilsen

AAB Byggeri & afdelingsbestyrelsen i afd. 27