

## Opsamling på Informationsmødet d. 16. november 2022

Møde: Informationsmøde forud for afstemning d. 30/11 om støtte til helhedsplan.  
 Sted: Bellahøj Kirke, Frederikssundsvej 125A  
 Afholdt: Onsdag d. 16. november 2022 kl. 17:00  
 Projekt: Støtte til renovering af afdeling 27 gennem en helhedsplan

Kære beboere i afd. 27

Tak for jeres aktive deltagelse på mødet d. 16. november 2022, hvor jeg præsenterede muligheden for en helhedsplan i jeres afdeling. Jeg håber, at i føler jer bedre rustet til at stemme ved det ekstraordinære afdelingsmøde. På mødet d. 30. november skal I nemlig beslutte, om i ønsker at igangsætte arbejdet med en helhedsplan.

Jeg skal understrege at afstemningen d. 30. november, ikke har nogen huslejekonsekvens. Først når vi om nogle år er klar til at præsentere den endelige helhedsplan, skal I stemme om ændringer i huslejen.

Tak til jer som har brugt tid på at svare på spørgeskemaer omkring badeforhold og skimmel. Jeres svar er meget vigtige, da vi håber på at kunne få Landsbyggefondens hjælp til at løse problemer med små badeværelser og indeklimaproblemer. Du kan stadig nå at svare på spørgeskemaet og putte skemaet i ejendomskontorets postkasse. Der er to postkasser til Ejendomskontoret, som begge kan nås via kælderens. Alternativt kan i sende skema/foto til mig på mail: [m1a@aab.dk](mailto:m1a@aab.dk). - eller mobil: 51832366

Vi har lagt nyhedsbrev/invitation og præsentation fra mødet op på hjemmesiden. Nedenfor kan du læse en opsummering af spørgsmål og svar fra mødet – så vidt som jeg husker dem. Svarene er givet i forhold til den viden vi har om projektet på nuværende tidspunkt. Da vi stadig er i starten af processen, kan svarene ændre sig, jo længere vi kommer i projektet.

Spørgsmål	Svar
Forundersøgelsesresultater – Hvad nu hvis vi mener, at badeværelserne faktisk trænger mere til renovering end vinduerne?	Den liste rådgiver har lavet over akutte opgaver (1-3 år) og mindre akutte opgaver (4-10 år) er ikke nødvendigvis et udtryk for hvornår opgaverne skal laves. Vi håber at kunne samle alle opgaverne i én og samme byggesag, – men I vil få mulighed for at være med til at forme projektet undervejs, så det i videst muligt omfang kommer til at indeholde de opgaver, som i har behov for.
Regneeksempel med forbehold og en 29,5% stigning – er det realistisk?	Regneeksemplet er regnet uden støtte - Vi forventer at der vil komme støtte både fra AAB og Landsbyggefondens. Men den støtte er betinget af, at i vælger at fremtidssikre jeres

	<p>afdeling. Altså at I vælger at udføre renoveringsopgaver, som øger brugsværdien af jeres boliger.</p> <p>Landsbyggefonden er med til at sikre, at I kan få renoveret uden store huslejestigninger og uden store tilskud fra staten. Både Landsbyggefond og Kommune skal godkende finansieringen og huslejestigningen for en kommende helhedsplan, – og vil på den måde være med til at sikre, at jeres husleje kommer til at ligge på niveau med tilsvarende boliger i området.</p>
<p>AAB bevilger en økonomisk ramme på 4 mio. kroner til forundersøgelser. Hvad skal alle de penge bruges til?</p>	<p>Der er tale om en økonomisk maximumramme – så det er slet ikke sikkert, at vi bruger alle pengene. Men pengene skal bruges til at udvikle og fremskaffe den dokumentation, der skal til for at søge om støtte til en helhedsplan.</p> <p>Der sættes en ny rådgiver på sagen, som skal registrere og undersøge afdelingen grundigt for at skabe det nødvendige overblik over afdelingens situation. Der bliver tale om nogle grundige undersøgelser, som kan dokumentere problemernes omfang overfor Landsbyggefonden.</p> <p>På baggrund af tilstandsvurderingen og samarbejdet med jer skal rådgiver lave et samlet ansøgningsmateriale med et foreløbigt forslag til en helhedsplan.</p> <p>Rådgiver har løbende dialog med Landsbyggefonden. Når fonden har besigtiget afdelingen og givet tilsagn om støtte, kan der være dokumentation, som skal uddybes med flere undersøgelser eller beregninger, inden den endelige ansøgning indsendes til godkendelse.</p>
<p>Hvem bestemmer hvilke undersøgelser der skal laves?</p>	<p>Rådgiver kommer med forslag til et undersøgelsesprogram. Det er så projektleders/byggeudvalgets opgave at sørge for at rådgiver kommer hele vejen rundt om de problematikker, som er blevet rejst fra jeres side – eller som måtte opstå undervejs.</p>
<p>Har I forslag til nogle dygtige rådgivere til opgaven – eller kan vi selv bestemme hvem vi ønsker?</p>	<p>Rådgivers arbejde i forundersøgelserfasen skal sættes i udbud. Det betyder at vi spørger 3-4 teams af arkitekter, ingeniører og evt. landskabsarkitekter om at give tilbud på opgaven. Vi har selvfølgelig nogle firmaer, som vi har gode erfaringer med – men på trods af dette, kan det være vanskeligt at sikre at alting går glat.</p>
<p>Ansøgning til Landsbyggefonden – Hvad er notat om fortætning?</p>	<p>Da der er stor mangel på boliger i Københavns Kommune, skal ansøgningsmaterialet indeholde et notat om mulighederne for at lave flere boliger i forbindelse med helhedsplanen. Jeres afdeling kan allerede nu tilbyde mange forskellige boligstørrelser, så jeg forventer ikke, at en fortætning vil komme på tale med de arbejder I står overfor.</p>
<p>Skal vi genhuses?</p>	<p>Vi ved stadig for lidt om, hvilke arbejder jeres byggesag kommer til at indeholde, - men ja det kan være en mulighed. Det er ikke nødvendigvis alle beboere der skal genhuses. Det afhænger nemlig også af, hvilke udfordringer i hver især har med støj, støv, manglende vand, toilet og bad.</p>

	<p>Hvis det bliver relevant at genhuse, vil der blive holdt informationsmøder for jer. Der vil være mulighed for flere forskellige genhusningsformer. Enkelte vælger at flytte permanent til en bolig i en anden afdeling og kommer ikke tilbage til afdelingen. Men de fleste vælger at blive genhuset midlertidigt i en anden bolig, for så at komme tilbage når arbejderne i deres lejlighed er færdige.</p> <p>AAB har ret gode erfaringer med at genhuse beboere i forbindelse med byggesager. Vi har et par dygtige genhusningskonsulenter, som vil interviewe dig og gøre alt hvad de kan, for at finde en midlertidig bolig, der opfylder dine krav.</p> <p>Det medfører ikke nogen økonomiske udgifter for dig, hvis der bliver behov for, at du skal genhuses.</p>
Tidsplan – Hvornår stiger huslejen?	Jeres husleje stiger først, når arbejderne i jeres lejlighed er klar til ibrugtagning. Tidsplanen er meget usikker, men vi forventer tidligst, at renoveringsarbejderne er færdige i 2027 eller senere.
Sker der noget ved at sige JA til at starte en helhedsplan d. 30/11?	<p>Nej – tvært imod synes jeg, det kan se meget svært ud for jeres afdeling, at få økonomien til at hænge sammen uden støtte udefra. Ind til videre er det et godt tilbud fra AAB om at få undersøgt jeres afdeling grundigt og finde et forslag til, hvordan problemerne kan løses.</p> <p>I skal godkende den endelige helhedsplan og stemme om huslejestigningen senere – forventeligt i 2026.</p> <p>I vil få mere arbejde for pengene ved at indgå i en helhedsplan. Samtidig er en helhedsplan en sikring af, at alle større arbejder 10 år frem bliver udført og afdelingen bliver fremtidssikret.</p>
Kan der være nogen grunde til at stemme NEJ til at igangsætte en helhedsplan	Nej egentlig ikke. Det er dog sådan, at afdelingen ikke kan søge støtte ved udarbejdelse af en Minihelhedsplan, når der er mulighed for at opnå støtte ved udarbejdelse af en Helhedsplan. AAB skal naturligvis sikre sine afdelinger økonomisk støtte fra Landsbyggefonden på lige fod med øvrige almene boligorganisationer.

I er meget velkomne til at skrive til mig med spørgsmål og/eller problemer, hvis noget er dukket op siden mødet.

Venlig hilsen

Mette Larsen, Projektleder  
Boligforeningen AAB