

Helhedsplan - Renovering

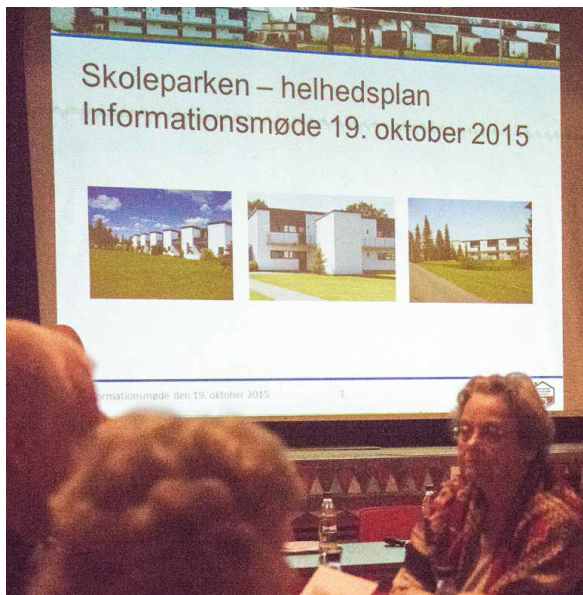


Til beboerne i Afdeling 17 - Skoleparken 1
Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe

Nyhedsbrev 07 – november 2015

Informationsmøde

Med dette nyhedsbrev skal vi orientere om forløb og drøftelser ved det afholdte informationsmøde den 19. oktober 2015 i Stengård Skoles aula.



1. Velkomst

Formand for afdelingsbestyrelsen, Lars Ulrik Hansen, bød de mange fremmødte beboere velkommen til aftenens møde.

Ved mødet deltog 174 beboere fra 129 boliger. Aftenens præsentation var kopieret og blev omdelt til alle.

Da mødet alene omhandlede orientering om helhedsplanens status, var der ingen formalia med valg af dirigent, stemmeudvalg eller lignende.

Lars Ulrik Hansen overlod derfor ordet til Ryno Scheil, formand for AB Gladsaxes organisationsbestyrelse.

2. Status på projektet/midlertidig standstill

Ryno Scheil orienterede kort om organisationsbestyrelsens drøftelser af status på Skoleparkens helhedsplan og den tilknyttede økonomi samt bestyrelsens ønsker om at "få alle sten vendt", før forslag om renovering fremlægges til beboernes beslutning.

Merete Nielsen, ingeniørfirmaet Wissenberg, redegjorde herefter for de aktiviteter, der har været med udarbejdelsen af helhedsplanen siden informationsmødet april 2015.

Jesper Loose Smith, AB Gladsaxe, supplerede med en redegørelse om økonomi og finansiering.

Tid	Aktivitet
April 2015	Informationsmøde om helhedsplanen.
Frem til maj 2015	Registreringer og forberedelse af det videre forløb.
Maj – oktober 2015	Udarbejdelse af dispositionsforslag, sideløbende med fokusgrupperarbejde.
September 2015	Aflysning af planlagt informationsmøde om genhusning.
September 2015	Dispositionsforslag inkl. anlægsbudget, klart til ekstern granskning.
September 2015	Dispositionsforslagets anlægsbudget gennemgås for mulige besparelser.

Rådgiverholdet har med første oplæg til renovering af Skoleparken anslået renoveringsudgiften, men har hen over sommeren måttet erkende, at arbejdet er mere omfattende end først antaget.

Undervejs i forløbet har der været afholdt gode møder i fokusgrupperne, hvor forslag/ønsker til helhedsplanen er drøftet og indarbejdet i dispositionsforslaget.

Samlet ses imidlertid, at den oprindelige budgetramme og Landsbyggefondens udmeldte finansieringsplan ikke kan holdes.

LBF ramme	Dispositionsforslag
Anlægsbudget ca. kr. 378,5 mio.	Anlægsbudget ca. kr. 457 mio.
Huslejestigning med LBF's finansieringsskitse, ca. kr. 150 pr. m ² ~ 17 %.	Huslejestigning med LBF's finansieringsskitse, ca. kr. 310 pr. m ² ~ 35 %
Samlet tilskud fra boligselskabet: Engangsydelse på kr. 40 mio. + årlig låneydelse på kr. 8,8 mio. i 30 år.	Samlet tilskud fra boligselskabet: Engangsydelse på kr. 40 mio. + årlig låneydelse på kr. 8,8 mio. i 30 år.

Boligselskabet skal bidrage væsentligt til finansieringen – af samme grund ønsker organisationsbestyrelsen også sikkerhed for, at der arbejdes videre med den mest optimale løsning.

Som konsekvens af dispositionsforslagets øgede anlægsramme og afledte huslejepåvirkning har organisationsbestyrelsen, på rådgivernes anbefaling, midlertidigt standset projekteringen.



3. Orientering om alternative løsningsmodeller

Merete Nielsen og Jesper Loose Smith fortsatte med orientering om, at det er alle involveredes

mål at sikre den samlet set bedste løsning for helhedsrenovering af Skoleparken.

Derfor er det i dialog mellem organisationsbestyrelsen, boligselskabets administration og rådgiverforholdet aftalt, at der skal opstilles og sammenholdes en række forskellige alternative løsningsmodeller.

Med fokus på husleje, anlægsudgift og totaløkonomi vil følgende løsninger nu blive analyseret og sammenholdt.

Løsning	Forudsætning
1. Finansiering via henlæggelser	Henlæggelser til løbende vedligeholdelse og forbedring ved renovering over ca. 10-20 år.
2. Realisering af dispositionsforslag	LBF øger støtten til helhedsrenoveringen.
3. Realisering af besparet dispositionsforslag	Helhedsplanen omfatter kun de mest nødvendige arbejder. Øgede henlæggelser til vedligeholdelse af bygningsdele, som ikke indgår i renoveringen.
4. Nedrivning til sokkel og genopførelse	Kontakt til Landsbyggefonden om støtteramme og finansieringsskitse kan anvendes til nedrivning af nuværende boligareal med efterfølgende genopførelse på eksisterende fundamenter.
5. Fuldstændig nedrivning og nybyggeri	Vidtrækkende i forhold til scenarie 4, idet også fundamenter og kældre under rækkehusene fjernes. Betingelser bl.a. ministeriets godkendelse og en supplerende finansiering fra Gladsaxe Kommune.
6. Kombinationsløsning mellem 2, 3 og 4	En kombination af, at altangangshusene bliver nedrevet efter model 4/nedrivning til sokkel, og rækkehusene renoveres efter model 2/dispositionsforslag eller 3/besparet dispositionsforslag. Løsningen kan kombineres med øget anvendelse af byggeretten, f.eks. ved nedrivning af erhvervsarealer og opførelse af flere nye boliger.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere, hvilken eller hvilke af de beskrevne løsninger, der afslutningsvist peges på.

Ryno Scheil supplerede med orientering om, at organisationsbestyrelsen vil have meget fokus på det videre forløb,

- dels for at sikre den bedste løsning for afdelingen
- dels for at sikre mest kvalitet for pengene

Analyse af de 6 muligheder betyder forskydning af tidsplanen, og der arbejdes aktuelt med nedenstående plan.

Tid	Aktivitet
September 2015	Organisationsbestyrelsen orienteres om status på dispositionsforslaget og tilknyttet økonomi. Projektering standses midlertidigt.
Oktober 2015	Informationsmøde om status og videre tiltag.
Oktober 2015 - januar 2016	Analyse af mulige, alternative løsningsmodeller.
Primo 2016	Fremlæggelse af resultater af analyser samt indstilling af det forslag, der arbejdes videre med for organisationsbestyrelsen.
Forår 2016	Ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning om renoveringsløsning.

Fremlæggelse af forslag til beboernes beslutning skubbes dermed fra oktober 2015 til foråret 2016.

Landsbyggefonden og Gladsaxe Kommune har haft en forventning om, at der inden udgangen af 2015 ville blive indsendt Skema A støtteansøgning.

Såvel Landsbyggefonden som Kommunen er orienteret om status, og der stiles mod snarligt møde med de aktuelle overvejelser på dagsordenen.

4. Orientering om genhusning

Afhængigt af hvilken af de 6 løsninger, der arbejdes videre med, vil genhusningsbehovet være forskelligt.

Der kan derfor ikke gives specifikke informationer om genhusning m.m., derfor sendes spørgeskema om ønsker endnu ikke ud til alle beboere.

Merete Nielsen orienterede om, at foreløbig fortsættes genudlejning i Skoleparken på midlertidige kontrakter.

Og supplerede med anbefaling om, at beboere, der ønsker at flytte permanent til anden boligafdeling, nu skriver sig på venteliste til pågældende afdeling.

5. Spørgsmål

Efter orienteringen om status og de kommende analyser fik beboerne mulighed for at stille spørgsmål og kommentere.

Dette gav bl.a. anledning til følgende spørgsmål:

Spørgsmål: Får beboere, der flytter permanent, deres indbetalte andel af henlæggelser retur?

Svar: Nej - Afdelingens behov for støtte skyldes, at der ikke er henlagt tilstrækkeligt til den forestående renovering.

Der er opsparet ~ kr. 55.000 pr. bolig eller i alt kr. 14 mio., hvilket er langt fra anlægsbudgettet, der viser et behov for kr. 378/457 mio.

Spørgsmål: Kombination af renovering, nedrivning, supplerende nybyggeri kan medføre kvalitetsforskelle på boligerne, og dermed er der risiko for at få A-, B- og C-hold blandt beboerne?

Svar: Nogle blokke/boligtyper er dyrere at renovere end andre og måske billigere at nedrive og genopføre.

Spørgsmål: Er der materialer, der er værd at bevare?

Svar: Afhænger af valg af løsning.

Spørgsmål: Det er ikke mange år siden, at altangange på de 2-etagers blokke blev istandsat. Hvorfor overvejes det nu at rive altangangshusene ned?

Svar: En udvendig efterisolering af blokkene vil bl.a. gøre altangangene for smalle, der er derfor behov for at øge bredden. Renovering af disse blokke er dyrere end først anslået.

Spørgsmål: Er det hver enkelt bolig, der gennemgås for behov for renovering?

Svar: Bebyggelsen er generelt nedslidt med uhen-sigtsmæssige konstruktioner og bygningsdele.

Spørgsmål: Vil alle boliger blive registreret?

Svar: Afhænger af valg af løsning.

Spørgsmål: Flere steder er sætningsrevner repareret, men de genopstår. Vil disse revner blive afhjulpet permanent?

Svar: Afhænger af valg af løsning.

Spørgsmål: Der er for nyligt nedrevet en KAB-bebyggelse i Herlev, og DAB's afdeling, Bytoften, er også nedrevet og erstattet af nybyggeri.

Svar: Begge bebyggelser har oprindeligt været opført som midlertidige boliger. Samme rygte løber om Skoleparken, men det har ikke kunnet dokumenteres.

Herudover er KAB-bebyggelsen nedrevet, fordi den var for dyr at renovere.

Spørgsmål: Bliver fokusgrupperne involveret igen?

Svar: Ja, det forventes.

Spørgsmål: Bliver der åbnet for råderetsarbejder igen?

Svar: Nej - ikke før renoveringsløsning er afklaret.



Herudover havde beboerne følgende kommentarer og bemærkninger:

Gøres der stadig tanker om alternativ energi, sol-celler m.m.

Beboere, der har behov for en tilgængeligheds-bolig er svage, og der skal værnes om disse be-boere.

Er der taget højde for, at bebyggelsen er opført på en giftgrund?

Bebyggelsen er dårlig og bør rives ned frem for at blive renoveret.

Er vi begyndt forfra, det er tidligere besluttet, at der skal renoveres og ikke nedrives?

Huslejestigning på 35 % kan ikke forventes god-kendt af Kommunen.

Anbefaling om at regne baglæns og fastsætte max. husleje og regne på, hvad der er muligt at gennemføre.

Risikerer vi ikke at nå frem til et forslag, der giver en urealistisk huslejestigning?

Ryno Scheil afrundede afslutningsvist af med mel-ding om, at ingen ønsker at trække renoveringen i langdrag eller smide gode penge efter dårlige. Men udsigten til en huslejestigning på 35 % har fået de involverede til at trække i nødbremsen.

I de næste måneder vil beboerne blive orienteret om status ved udsendelse af nyhedsbreve.

Der henvises endvidere til artiklen på side 20 og 21 i Boligbladet – oktober 2015.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen/byggeudvalget