

22. oktober 2020

Til beboerne i Carlsro

Det tidligere annoncerede orienteringsmøde den 8. november, om helhedsplanen for Carlsro er udskudt til:

Søndag den 6. december 2020 Kl. 14.00

i Rødovre Hallen, Rødovre Parkvej 425

Der vil senere komme en specifik mødeindkaldelse til dette møde i jeres postkasser, hvor også dagsorden vil fremgå. Her vil også være vedlagt en tilmeldingsblanket.

Som vi oplyste om til beboermøderne den 8. oktober, er der behov for en forceret beboergodkendelsesproces, da vi for at kunne gøre brug af midlerne fra Landsbyggefonden skal indsende skema A inden udgangen af 2020. Hverken Rødovre alm. Boligselskab, afdelingsbestyrelsen, styregruppen eller DAB fandt denne løsning optimal i forhold til jer som beboere. Vi har derfor, i samarbejde med Rødovre Kommune, udarbejdet en alternativ løsning, der giver ro til den gode beboerproces og samtidig sikrer den nødvendige økonomiske støtte fra Landsbyggefonden. Dette er først blevet godkendt efter mødet den 8. oktober.

Det betyder, at skema A med de overordnede rammer for helhedsplanens økonomi og konsekvenser for huslejen, indsendes til godkendelse hos Rødovre Kommune og Landsbyggefonden inden udgangen af 2020, betinget af, at du og de øvrige beboere stemmer ja på det besluttende ekstraordinære afdelingsmøde, som vi planlægger at afholde i første kvartal af 2021. Dvs. selvom vi indsender økonomi til kommunen, så kræver det fortsat jer beboeres godkendelse og ja, før at en Helhedsplan bliver til noget.

Sammen med den endelige indkaldelse vil der være vedlagt en tilmeldingsblanket til orienteringsmødet den 6. december 2020, til enten fysisk fremmøde i Rødovre Hallen eller mulighed for at følge med via internettet/streaming. Begge dele kræver tilmelding. Tilmeldingen skal afleveres til ejendomskontoret senest mandag den 23. november 2020 kl. 10.00.

Referat fra orienteringsmøderne den 8. oktober 2020 er vedhæftet.

På Afdelingsbestyrelsens vegne



Peter Lund Sørensen
Bestyrelsesformand

Rødovre almennyttige Boligselskab

Afdeling Carlsro

Afdelingsbestyrelsen

21. oktober 2020

Til beboerne i Carlsro

Referat af orienteringsmøde om processen med helhedsplanen for Carlsro

Torsdag den 8. oktober 2020

**Kl. 15.00, kl. 17.00 og kl. 19.00
i opstillet telt bag Langhuset**

- **Velkomst**

Formand Peter Lund Sørensen bød velkommen til orienteringsmøderne og forklarede omkring processen for en eventuelt kommende helhedsplan.

Peter gav herefter ordet til projektleder Nanna Marie Aae Christensen, DAB.

- **Orientering om processen for helhedsplanen
ved projektleder Nanna M. Christensen fra DAB, Byg og Renovering,**

Nanna Marie Aae Christensen orienterede om renoveringsbehovet i Carlsro og udfordringerne i forhold til indeklima, nedslidte installationer, nedslidte bygningsdele, utidssvarende boliger og lydforhold i langhuset mv.

Der skal laves en helhedsplan for at kunne bygge mere til en lavere husleje, hvilket kun kan lade sig gøre, hvis Landsbyggefonden giver en driftsstøtte, som sænker huslejen kunstigt. Landsbyggefondens penge, er penge som I beboere selv har indbetalt til Landsbyggefonden via huslejen.

Rødovre almennyttige Boligselskab

Afdeling Carlsro

Afdelingsbestyrelsen

Det har været en længere proces, at nå her til:

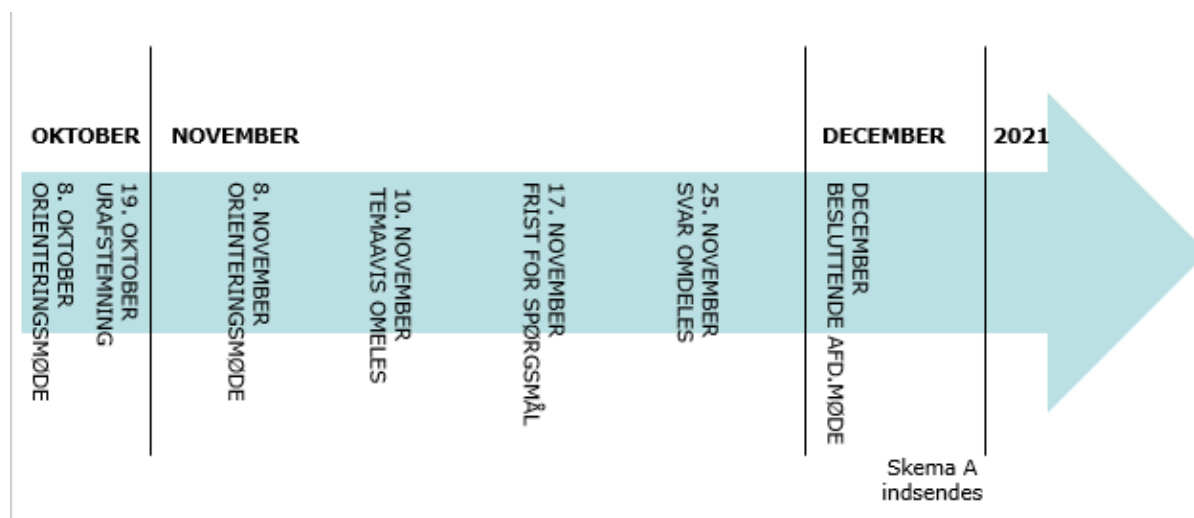
- **2013** - Tilstandsrapporter viser at der er et renoveringsbehov af et omfang udover end almindelige vedligeholdsarbejder
- **2016** – Rådgivere har udarbejdet fremtidsanalyse med mulige tiltag for at fremtidssikre afdelingen
- **2017** – Besigtigelse med Landsbyggefonden
- **2017** – Landsbyggefonden vil gerne støtte – i 2021 eller senere!
- **2020** – Grøn Boligaftale indgået på Christiansborg – Landsbyggefondens venteliste afskaffes!

Afdelinger på ventelisten i Landsbyggefonden med energimærke A-D skal indsende skema A i 2020, og afdeling Carlsro har energimærke D og skal derfor indsende skema A inden udgangen af 2020, ellers vil afdelingen ikke kunne få støtte fra Landsbyggefonden. Dette fik DAB og afdelingsbestyrelsen først besked om i sommers.

I beboere er tidligere blevet lovet, at der ville blive afholdt workshops, men dette kan vi desværre ikke nå inden årsskiftet, så disse workshops vil i stedet blive afholdt i foråret 2021, hvor I beboere får mulighed for at præge projektet på et overordnet niveau, så vi sammen får skabt de bedste rammer for jer beboere, indenfor den økonomi der er til rådighed.

Vi forventer, at helhedsplanen kommer til at koste mellem 500-800 mio. kr., og at Landsbyggefonden vil bidrage med op til 400 mio. kr., så det betyder, at I beboere skal bidrage med op til 400 mio. kr.

Hvis I beboere stemmer ja til den vejledende urafstemning, vil processen for orienteringsmøde og besluttende afdelingsmøde se således ud:



- Spørgsmål fra salen

Spørgsmål	Svar
Bliver der tale om genhusning i forbindelse med helhedsplanen?	Det kommer an på, hvilket omfang af arbejder, der skal udføres i boligen.
Hvor har I tænkt jer, at 1000 mennesker skal genhuses henne, hvis det bliver planen?	Det kan vi ikke svar på endnu, men hvis I stemmer ja til helhedsplanen, så vil selskabets venteliste bliver sat i bero, så vi kan få genhusningsboliger nok til jer beboere.
Skal man selv flytte sine ting, hvis man skal genhuses?	Man kan få hjælp fra et flyttefirma
Kommer man tilbage til sin egen bolig, hvis man bliver genhuset?	Som udgangspunkt, skal alle tilbage til sin egen bolig.
Vil en genhusning blive lokalt?	Ja, det er 1. prioritet at blive genhuset lokalt i Rødovre.
Skal der ske en sammenlægning af boliger?	Alt er i spil, men intet er besluttet endnu.
Kan vi blive boende i boligen og får vi indflydelse på, hvad der skal laves i lejemålet i forhold til det, som vi selv har udført i lejemålet?	Det er ikke besluttet endnu, hvad der skal ske i boligerne, så det kan vi ikke svare på endnu.
Kan rækkehuse bliver lagt sammen?	Alt er i spil, men intet er besluttet endnu.
Skal gulvene i boligerne tages op?	Der er ikke noget, som er besluttet endnu.
Jeg er i gang med at opsætte en udestue, som jeg selv betaler, og er rigtig ked af, at jeg ikke har fået noget at vide om helhedsplanen, da jeg søgte om tilladelse til opsætning af udestuen?	Vi kan ikke svare på, hvad der skal ske med din udestue, hvis der bliver stemt ja til en helhedsplan.
De ændringer i boligen, som er godkendt på ejendomskontoret og kommunen, skal helhedsplanen opføre de ændringer igen?	Såfremt godkendte moderniseringer og/eller forbedringer berøres under byggeprocessen, retableres disse i forbindelse med helhedsplanen.
Der findes mange individuelle løsninger i boligerne, vil de blive fjernet?	Da projektet ikke er færdigt, kan vi ikke svare på, hvad der vil blive og hvad der vil blive fjernet fra hver enkelt bolig.

Rødovre almennyttige Boligselskab

Afdeling Carlsro

Afdelingsbestyrelsen

Kan I komme nærmere ind på, hvilke arbejder beboerne bliver udsat for, dette i forhold til de forbedringer, som vi beboere selv har udført i boligerne?	Vi kan ikke give flere oplysninger på nuværende tidspunkt
Jeg har en original hoveddør fra 1875, som er utæt, kan den blive udskiftet?	Vi ved endnu ikke, hvad der kommer med i projektet, så det kan vi ikke svare på endnu.
Er der noget max. på, hvor meget huslejen kan stige?	Det er en øvelse, som vi i gang med at kigge på, og det afhænger af projektet, der arbejdes på at huslestigningen blive så lav som muligt
Er afdelingen ved at gå fallit?	Nej
Jeg arbejder som dagplejer i min bolig, bliver der kigget på om man kan blive genhuset, så man fortsat kan udføre sit erhverv.	Ja, det har vi prøvet før, så det vil der blive taget hensyn til.
Der mangler at blive givet noget mere viden om projektet, da jeg ikke helt forstå, hvorfor der skal være en helhedsplan?	Vi vil fortælle mere på orienteringsmødet den 8. november.
Der må være noget mere konkret i projektet, som I kan vise os?	Vi har ikke noget endeligt der kan vises i dag, det vil blive forelagt den 8. november.
I har ikke lavet jeres forarbejde godt nok, I bliver simpelthen nødt til at løfte sløret for noget mere, før vi kan stemme om noget.	I skal ikke stemme om en helhedsplan i dag. Vi har udelukkende brug for at I tilkendegiver om vi skal arbejde videre mod en helhedsplan I skal stemme om senere.
Hvad med køkken og bad, er det også bare spildt?	Det afhænger af hvilke arbejder der bliver inkluderet i helhedsplanen.
Der laves stadig flyttekøkkener i lejemål, hvor de nye beboere betaler for et lejetillæg?	Hvis der kommer en helhedsplan, og der bliver indsat et nyt køkken, så vil det gamle lejetillæg bortfalde.
Vil det stadig være muligt at bytte sin bolig?	Man kan altid bytte sin bolig, når man har boet i sin bolig i 3 år.
Jeg er netop fraflyttet fra en bolig, hvor det efter fraflytning blev opdaget, at der var svamp i boligen under gulvet. Så der er behov for at der bliver gjort noget ved gulvene.	Tak for input.

Rødovre almennyttige Boligselskab

Afdeling Carlsro

Afdelingsbestyrelsen

Der mangler noget dokumentation for hvert enkelt lejemål, hvad der er galt og hvad renoveringsbehovet er?	En helhedsplan skal fremtidssikre boligafdelingen, altså også sørge for at den er til at drifte for ejendomskontoret fremadrettet. Derfor bliver alle boliger indenfor en kategori renoveret til den samme standard.
Helhedsplan, betyder det nedrivning eller gennemrenovering.	En helhedsplan er som udgangspunkt en renoveringsstøtteordning.
Der blev sagt op til 400 mio. kr. fra Landsbyggefonden, betyder det, at beløbet kan være mindre?	Der er nogen arbejder som er støtteberettiget og nogen som ikke er, og hvor mange der er af de forskellige arbejder, ved vi ikke på nuværende tidspunkt.
Er helhedsplanen baseret på hver enkelt bolig eller på en række?	Boligerne i de 3 etaper vil blive ført op til en ens standard.
Hvor lang tid tager det ca. at renoverer hver bolig?	Det kan vi ikke svare på pt., men I vil blive genhuset i etaper.
Hvis alle boliger skal være ens, og der f.eks. er fjernet en væg i en 3-rums bolig, vil den væg så blive sat op igen?	Det vil der blive talt om til beboer workshops til foråret, hvorefter der vil blive truffet en beslutning om, hvad mulighederne for beboervalg skal være.
Hvor i processen ligger selve informationen omkring helhedsplanen, hvad der er med og ikke er med?	Det vil I får oplyst på mødet den 8. november, såfremt I stemmer ja til den vejledende urafstemning.
Hvor i processen ligger Kommunens godkendelse af en helhedsplan i Carlsro?	Der afholdes løbende dialogmøder med kommunen og kommunen er en aktiv medspiller i projektet.
Hvor meget kommer urafstemningen til at vægte, det er svært at stemme, når man ikke har fået mere information?	Urafstemningen er en vejledende urafstemning, om I ønsker at gå videre med en helhedsplan, som I senere skal stemme om. Det er altså udelukkende en vejledende afstemning om, hvorvidt vi skal arbejde videre mod at kunne præsentere en helhedsplan for jer den 8. november.
Hvis vi siger nej til at gå i gang med en helhedsplan, hvad sker der så om 5-10 år?	Hvis I siger nej til en helhedsplan, så siger I nej til støtte fra Landsbyggefonden. I er så velkommen til at søge igen med et nyt projekt.

Rødovre almennyttige Boligselskab

Afdeling Carlsro

Afdelingsbestyrelsen

Afstemningen den 2. december, vil det også være muligt at brevstemme, hvis man ikke kan deltage i afdelingsmødet?	Det er ikke planlagt endnu, og vi er ved at undersøge flere muligheder.
Er det korrekt forstået, at hvis jeg stemme Ja til den vejledende urafstemning, så kan jeg godt stemme Nej til afstemningen i december?	Ja, det er korrekt forstået.
Kommer der ny information ud omkring de nye datoer.	Ja, der vil komme besked ud med de nye datoer til alle beboere.

- **Information om det videre forløb**

Peter Lund Sørensen præciserede, at alle beboere får mulighed for - ved en vejledende urafstemning - at tilkendegive om der skal arbejdes videre med helhedsplanen. Den vejledende urafstemning bliver omdelt fredag den 9. oktober med svarfrist den 19. oktober 2020 kl. 12.00.

Såfremt der er et flertal der stemmer nej, så vil DAB, afdelingsbestyrelsen og styregruppen ikke arbejde videre med helhedsplanen.

Hvis der bliver stemt ja, så vil der blive afholdt et nyt orienteringsmøde om selve indholdet i helhedsplanen for alle beboere.

Der vil komme mere information ud med de konkrete datoer til alle beboere.

Peter takkede herefter for nogle gode møder.

Referent Charlotte G. Pettersson, DAB.