

Information fra afdelingsbestyrelsen til beboerne

Der holdes urafstemning i Bellahøj I og II. Hver husstand har 2 stemmer.

Du kan stemme frem til tirsdag den 27. juni kl. kl.12.00.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at du stemmer JA på stemmesedlen.

JA til at standse op, revurdere og omtænke en helhedsplan, der er løbet løbsk og vil føre til store huslejestigninger på 110%.

JA til at der gennemføres en mindre indgribende og mere beboervenlig renovering, så beboerne har råd til at blive boende.

Hvis beboerne stemmer NEJ til afdelingsbestyrelsens forslag på stemmesedlen ved urafstemningen, er det det samme som at sige ja til, at SAB/KAB kan fortsætte den dyre projektering og helhedsplan med huslejestigning på 110%.

SAB/KAB's forslag til helhedsplan har et budget på 1,85 mia.kr. Det svarer til 3,79 mio. kr. pr. bolig. Det overskrider væsentligt rammerne - både fysisk og økonomisk - for den helhedsplan, som beboerne oprindeligt tog stilling til og stemte om.

Her var budgettet for renovering og forbedring af Bellahøj I og II på 436 mio. kr. med en skønnet huslejestigning på ca. 24 %. Det er det, vi har sagt ja til.

De mange arbejder og undersøgelser er ikke spildt. De kan anvendes i den mindre indgribende, mere beboervenlige og betydeligt billigere helhedsplan / renovering, som afdelingsmødet vedtog både i 2021 og igen den 27. april i år.

SAB/KAB's såkaldte konsekvensberegninger med krav om tilbagebetaling af store beløb, som beboerne hverken har godkendt eller bevilliget er ikke lovligt. Beboerne har ikke givet boligselskabet en blanco-check.

SAB/KAB har fremlagt en oversigt over projekterede arbejder samt nye tal for lejeforhøjelsen. Beregningerne, som har været drøftet med Landsbyggefonden, viser at huslejen vil blive mere end fordoblet.

Det kan ses i det udsendte udkast med oversigt over projekterede arbejder revideret den 1. december 2022. Ud fra oversigten over projekterede arbejder har SAB/KAB udarbejdet det udsendte finansieringsbudget fra 28. februar 2023. Budgettet viser, at lejen – efter støtte fra Landsbyggefonden – vil stige 110 %.

Den nye leje er beregnet til kr. 1.701 pr. kvadratmeter årligt, efter støtten fra Landsbyggefonden er trukket fra. Det betyder, at en gennemsnitlig lejlighed på 87,5 kvadratmeter vil stige i husleje fra i dag kr. 5.779 + varme mv. pr. måned til kr. 12.403 + varme mv. pr. måned, når helhedsplanen er gennemført. Det er en særdeles – og for de fleste helt urealistisk - høj husleje.

Information fra afdelingsbestyrelsen til beboerne

Det er ikke rimeligt, at SAB/KAB arbejder videre med en helhedsplan, hvor stort set ingen af de nuværende lejere vil have råd til at betale den nye husleje men reelt vil blive afskåret fra at kunne bo i afdelingen efterfølgende.

Beboerne besluttede den 27. april 2023 at standse udvikling / projektering af helhedsplanen for renovering af Bellahøj I og II og at en ny helhedsplan skal udarbejdes på vilkår om, at forventet lejestigning i forhold til nugældende leje højst udgør 30% efter eventuel støtte fra Landsbyggefonden.

Når der sker væsentlige ændringer i en helhedsplan, skal beboerne høres. Boligselskabet har ikke spurgt beboerne. De har blot fortsat projektering og planlægning. Det er ikke respekt for beboerdemokratiet.

Det er netop nu, før helhedsplanen sendes i udbud, man kan gennemregne og ændre helhedsplanen. Ikke om 1 ½ år, hvor der vil være brugt yderligere 80 mio. kr. til planlægning og projektering. Det bliver det ikke billigere af. Og der vil være færre beboere tilbage til at stemme.

SAB/KAB hævder husene er sammenstyrtningsruede, men vil ikke foretage målinger direkte på bygningerne for at skabe sikkerhed for bygninger og beboere, men det er netop nu, der skal måles. Måske vil det vise, at der ikke er behov for store forstærkningsprojekter.

SAB's aktuelle planer om at renovere højhusene for 1,85 mia. kr. svarer til 3,79 mio. kr. per bolig. 43.320 kroner per kvadratmeter for renovering af ti punkthuse. For at vise hvor dyr en renovering boligselskabet SAB planlægger, kan man sammenligne med det såkaldte maksimumbeløb for nybyggeri.

Maksimumbeløbet skal sikre boliger som en bredere befolkningsgruppe har råd til at betale og modvirke, at huslejen i de almene boliger bliver for høj, når der bygges nyt. Ifølge ministeriets vejledning udregnes maksimumbeløbet som et beløb per kvadratmeter (kroner 23.300) + et beløb per bolig (kroner 400.180).

Fratrukket udgifter til køb af byggegrund, som der ikke vil være nogen af ved en renovering, overstiger udgifterne til den planlagte renovering udgiftsloftet for nybyggeri med mere end 1,57 mio. kr. pr. bolig.

Det bliver med andre ord 64 procent dyrere at renovere højhusene på Bellahøj frem for at rive ned og bygge nyt inden for den økonomiske ramme, der med maksimumbeløbet er fastsat som et rimeligt kvalitetsniveau for nyt, alment boligbyggeri. Det er med andre ord billigere at bygge nyt. Ved nybyggeri skal beboerne tilbydes bolig og det vil være til en betydeligt lavere husleje.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler at stemme JA og kræve at SAB/KAB begrænser helhedsplanen og i samarbejde med Landsbyggefonden og kommunen afdækker løsninger, der muliggør, at de nuværende beboere vil kunne blive boende efter renoveringen.

Det er beboerne, der skal renoveres for. Ikke boligselskaberne.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II.

Juni 2023.

Information fra afdelingsbestyrelsen til beboerne