



& OS

Byggepartnerskabet

Fynshuse Helhedsplan

Information om urafstemning i Fyenshuse

23. marts 2021

Hvad er baggrunden for afstemningen?

- Fynshuse står over for en renovering
- Der er arbejdet med en helhedsplan gennem flere år og nu har vi et samlet forslag til en realiserbar helhedsplan, som Landsbyggefonden støtter.
- Helhedsplanen for Fynshuse skulle have været til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde 17. november 2020. Dette blev dog aflyst på grund af covid-19.
- Udsigterne til at kunne indkalde til nyt afdelingsmøde er fortsat uklare, og derfor er det besluttet, at gennemføre afstemningen som en urafstemning

Hvad stemmer vi om?

- Afstemningen handler om en fysisk helhedsplan for Fynshuse. Helhedsplanen har opbakning fra SAB's organisationsbestyrelse, fra Københavns Kommune og støttes af Landsbyggefonden.
- På de næste sider listes helhedsplanen indhold, de økonomiske og tidsmæssige rammer samt information vedrørende genhusning og udlejning af de fremtidige tagboliger.

Hvornår stemmer vi?

Fra 23. marts og frem til 7. april er det muligt at kommentere og stille spørgsmål og ændringsforslag til helhedsplanen. Selve afstemningen går i gang i uge 16, hvor stemmesedlerne bliver omdelt. Herefter har man 14 dage til at afgive sin brevstemme.



Kære beboere i Fynshuse

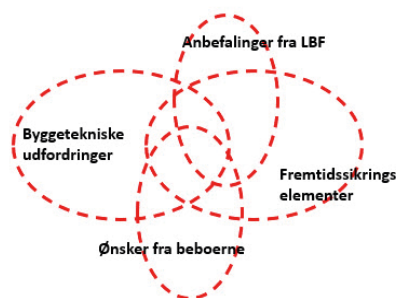
Fynshuse står over for en renovering

Vi har i mange år arbejdet med fremtidssikringen af Fynshuse. De første analyser er fra 2008 og siden 2014 har vi haft gang i arbejdet i følgegruppen, hvor vi sammen med rådgivere har arbejdet på en helhedsplan, der kunne bringe os i dialog med Landsbyggefonden og føre os frem til der, hvor vi står i dag, med et samlet forslag til en realiserbar helhedsplan, som Landsbyggefonden støtter.

Helhedsplanen er blevet til ved at kigge på Fynshuse ud fra fire forskellige indfaldsvinkler:

- Fremtidssikring
- Byggetekniske udfordringer
- Ønsker fra beboere og boligorganisation
- Anbefalinger fra Landsbyggefonden

De 4 indfaldsvinkler til helhedsplans projekterne



Sagen er fremrykket

Efter at have arbejdet med planen i flere år kom Fynshuse i juni 2020 med på listen over fremrykkede sager i Landsbyggefonden, der skulle bidrage til at sætte gang i samfundsøkonomien ovenpå Covid-19 nedlukningen. Derfor har vi, for at kunne opnå støtte fra Landsbyggefonden, skullet indsende helhedsplanen til Landsbyggefonden og bringe den til afstemning i afdeling, organisation og kommunalbestyrelse inden årets udgang.

Helhedsplanen består af flere elementer, der sikrer den nødvendige fremtidssikring, der blandt andet understøttes ved at etablere et mere blandet udbud af boligstørrelser og ved at forskønne de udvendige fællesarealer. Helhedsplanen består også af nødvendige renoveringsarbejder, da flere bygningsdele som fx installationerne, har udtjent deres levetid, ligesom helhedsplanen bidrager til at øge bokvaliteten ved at udskifte køkkener og badeværelser, der i dag er utidssvarende.

Ændringer undervejs i processen

I processen er der løbende elementer, der er blevet taget ud eller ændret; blandt andet efter dialog med myndighederne i Københavns Kommune og med Landsbyggefonden, men også efter drøftelser i følgegruppen, hvor organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen og driften er repræsenteret. Alle parter er ikke enige om alle

elementer af helhedsplanen, men det er også op til beboerdemokratiet, at afgøre udfaldet til urafstemningen. Det er derfor, at helhedsplanen bringes frem til afstemning indeholdende alle de elementer, der er nødvendige eller er ønskværdige og mulige at gennemføre.

Det er vigtigt at pointere, at der endnu ikke er færdige løsninger på alle elementer i helhedsplanen. Dem går man først i detaljen med, når en helhedsplan er godkendt. Helhedsplanen er derfor pt. en ramme, der beskriver hvad der skal ske, hvilken økonomi der er knyttet til og med hvilket tidsperspektiv den gennemføres.

Den videre bearbejdning gennemføres i tæt dialog med følgegruppen og med inddragelse af beboere og drift. Det gennemføres i regi af byggepartnerskabet &os, der består af KAB's byggeafdeling og faste rådgivere og entreprenører, der følger projektet fra nu og frem til endelig aflevering.

Proces for urafstemning

Siden vi måtte aflyse det planlagte ekstraordinære afdelingsmøde 17. november 2020 har vi afventet, at kunne kalde sammen igen. Da udsigterne for dette er uklare, er det besluttet at gennemføre afstemningen ved hjælp af brevstemmer – en såkaldt urafstemning, der forløber sådan her:

Informationsperiode:

Frem til 7. april kan I kommentere og stille spørgsmål og ændringsforslag til helhedsplanen, hvorefter vi samler op på de indkomne spørgsmål og kommentarer, sådan at vi kan sende svar ud sammen med stemmesedlerne.

Udover denne skrivelse får du hele folderen om helhedsplanen, der er opdateret med mindre korrektioner, der er indarbejdet efter spørgsmål og kommentarer på det afholdte informationsmøde 3. november 2020.

Derudover har vi lavet videopræsentationer af det materiale, som vi gennemgik på informationsmødet og som vi ville have præsenteret på det ekstraordinære afdelingsmøde. De findes her: <http://kortlink.dk/2am5p>

Det er også dette link du skal bruge, hvis du har spørgsmål, ændringsforslag eller kommentarer. Alternativt kan du sende dem i mail til: khs@kab-bolig.dk

Stemmeafgivelse:

Vi sender spørgsmål/svar brev samt stemmesedler ud. Herefter har I 14 dage til at brevstemme inden vi tæller stemmerne op. Så snart stemmerne er talt op offentliggøres resultatet på afdelingens hjemmeside

**Med venlig hilsen,
Følgegruppen og SAB**

Helhedsplanens indhold:

Hvad skal der ske i helhedsplanen?

- Udvidelse af eksisterende boliger op i tagetagen på Stærevej 51-73 (24 større boliger)
- Tidssvarende badeværelser og slidte installationer moderniseres i alle lejligheder
- Nyt varmesystem inkl. gulvvarme i badeværelser i alle lejligheder
- Modernisering af køkkener i alle lejligheder
- Mulighed for udvidelse af køkkenrummet ved at fjerne skillevæg mod tilstødende rum
- Renovering af elinstallationer i alle boliger
- Etablering af ventilation i alle boliger
- Udskiftning af indgangsdøre (brand og sikkerhed) til boliger
- Forskønnelse af fællesarealer, forbedring af cykelparkering
- Belysning i udearealer og ved cykelparkering (tryghedsskabende)
- Nyt beboerlokale
- Udvikling af projekt for fremtidig brug af nuværende institution.
- Energiforbedringer – grøn screening

Din bolig får

- Nyt køkken med nye installationer
- Nyt badeværelse med nye installationer
- Nyt køkken-alrum kan vælges
- Bedre indeklima
- Renoverede el-installationer
- Ny varmeinstallation og nye radiatorer
- Ny sikkerhedsdør til lejligheden
- Mindskelse af lydgener mellem naboledigheder

Fynshuse får

- Gårdmiljø opgraderes og tryghedsskabende belysning
- Overdækkede cykelparkeringer og flere cykelstativer
- Forbedrede adgangsforhold for cykelparkering i kælder
- Tryghedsskabende belysning ved cykelparkeringer
- Renoverede installationer, afløb, vand, varme, gas og el
- Beboerlokale
- 24 stk. større familieboliger - tagboliger
- Infrastrukturprojekt gennemføres
- Energiforbedringer

Genhusning

Principperne for genhusningen er som følger:

- Alle beboerne skal genhuses. De omfattende arbejder i boligerne og afdelingen betyder, at det ikke er muligt eller ansvarligt at bo i boligerne under renoveringen. Alle beboere skal derfor genhuses enten ved permanent eller midlertidig genhusning.
- Beboere der bor i en af de 24 boliger, som skal udvides (duplexbolig), kan vælge mellem enten at blive midlertidig genhuset og flytte tilbage til den udvidede bolig, eller at blive permanent genhuset i en anden bolig. Hvis det er muligt, og det er et ønske fra beboeren, kan det være til en anden bolig i Fynshuse.
- Genhusningsperioden for de 24 boliger som udvides, er ca. 10 måneder.
- Beboere i de øvrige boliger skal midlertidig genhuses i ca. 3 måneder – og skal derved flytte tilbage til sin kontraktbolig efter endt renovering.
- Hvis der ikke er en genhusnings bolig i Fynshuse vil beboeren blive tilbudt en anden bolig i SAB. Boligen vil være beliggende i Københavns Kommune.
- Genhusningen håndteres af KAB's genhusningsteam i tæt dialog med den enkelte beboer.

Principper for udlejning af de nye 24 duplexboliger

- Nuværende beboere i de 24 boliger, der vil blive omdannet til en duplexbolig, vil få tilbudt den nyetablerede duplexbolig. Ønsker beboeren ikke boligen kan beboeren vælge at blive permanent genhuset.
- Ønsker nuværende beboer(ere) ikke at komme tilbage til duplexboligen, vil denne bolig først blive udbudt på afdelingens interne venteliste, hvorefter boligerne bydes ud på den eksterne liste.

Tidsplan, hvad skal der ske nu?

Afstemning af helhedsplanen den 17. november
Ved et ja til helhedsplanen i afdelingen bliver det sendt videre til godkendelse i SAB og Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune.

I 2021 udarbejdes projektet og byggetilladelse
I starten af 2022 forventes godkendelse af skema B
I foråret 2022 opstartes renoveringen med en forventet byggeperiode på ca. 2,5 år.

Økonomi

De renoveringsarbejder, som indgår i helhedsplanen, koster i alt ca. 186 millioner kr.
Projektet vil, ud fra nærværende budget, medføre et huslejeniveau på 1.016 kr. pr. m²/år. Dette svarer til en gennemsnitlig lejestigning på 7,08 % (67 kr. pr. m²/år) i forhold til i dag, hvor huslejeniveauet er på 949 kr. pr. m²/år.

Eksempler på gennemsnitlig månedlig husleje
Eksisterende boliger. Før og efter Helhedsplanen.

	Før	Efter
Bolig på 46 m ²	3.637 kr.	3.894 kr.
Bolig på 53 m ²	4.191 kr.	4.488 kr.
Bolig på 68 m ²	5.378 kr.	5.758 kr.

Eksempler på gennemsnitlige månedlige husleje
Nye duplexboliger
Bolig på 80 m² 6.773 kr.

Eksempler på gennemsnitlig månedlig lejestigning	
46 m ²	257 kr.
53 m ²	297 kr.
68 m ²	381 kr.

