

Til beboerne i afdeling 31, Rydevænget

Dato
19. Oktober 2022
Afdeling 31

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde

Vi indkalder dig til ekstraordinært afdelingsmøde i lokalerne, Rydevænget 49

onsdag den 2. november 2022, kl. 19.00

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent**
- 2. Afstemning om øget huslejestigning ved gennemførelse af helhedsplan.**

Der har været afholdt licitation på helhedsplanen i Rydevænget, hvor fem hovedentreprenørfirmaer gav tilbud på udførelse af opgaven. Resultatet var yderst positivt, og projektet forventes at kunne gennemføres til det budgetterede beløb.

Renter på udlån er imidlertid steget meget den seneste tid. Rentestigningen betyder desværre, at huslejestigningen på ca. 13 %, som beboerne i afdelingen stemte ja til i juni 2021, ikke længere holder.

Det indebærer at der på ny skal stemmes om gennemførelse af helhedsplanen med en øget huslejestigning.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

2. Afstemning om øget huslejestigning ved gennemførelse af helhedsplan

Fremtidig husleje

Helhedsplanen indeholder mange positive tiltag og en stor del af dem, ville vi aldrig selv kunne få råd til. Landsbyggefondens støtte får vi kun ved at der stemmes "JA" til forslaget.

Den anslåede huslejestigning ved renoveringen vil, grundet højere rente, i gennemsnit nu ligge på ca. 28%. Dette tal er beregnet ud fra at der stemmes "JA".

Den gennemsnitlige huslejestigning på 28% – vil være lidt højere i de helt nyrenoverede boliger og lidt lavere i de øvrige. Nogle eksempler på stigning vil ud fra dette scenarie, derfor se således ud:

Boligtype	Månedlig leje 2023	Forventet månedlig leje 2025 (årlig indeksering 3,5%)	Ny forventet leje efter renovering (Helhedsplan)
2-rums familiebolig (71 m ²)	5.137	5.503	7.044
3-rums familiebolig (91 m ²)	6.097	6.531	8.360
4-rums familiebolig (113 m ²)	7.163	7.673	9.822

Modtager man i dag boligydelse eller boligstøtte kan helhedsplanen have en positiv effekt på denne. Støtten kan beregnes her:

<https://www.boligstoette.dk/bos-selvbetjening/beregner/basisoplysninger>

Hvis der stemmes "NEJ" til helhedsplanen, forventes der en huslejestigning på ca. 15% over de kommende år. I så fald vil det betyde at kun nødvendig renovering vil blive udført og en stor del af forbedringerne i helhedsplanen vil ikke blive gennemført.

Dette skyldes at renoveringen i så fald skal gennemføres uden støtte fra Landsbyggefonden samt finansiering ved et væsentligt dyrere lån.

Hvad betyder et JA til Helhedsplanen • Omfattende Facaderenovering, nye vinduer, nye badeværelser, åbne trappeopgange og forbedringer i udearealer • 50 nyindrettede tilgængelighedsboliger • 10 små boliger totalrenoveres, så bl.a. 6 1-værelses boliger får et ekstra værelse. • Der indrettes 2 nye boliger i stueetagen ved Rydevænget 79-81. • Planen finansieres delvis via Landsbyggefonden. • Renoveringen påbegyndes primo 2023 • Huslejestigning på ca. 28%	Hvad betyder et NEJ til Helhedsplanen • Nødvendig renovering af badeværelser inkl. ventilation og el-arbejde • Nødvendig renovering af kloak • Nødvendig udskiftning af vinduer og skydedørspartier. • Ingen tilskudsmidler, alt skal lånefinansieres. • Renoveringen skal gennemføres over de kommende år. • Huslejestigning på 15% Tiltag der IKKE er indregnet i de 15% • Renovering af facader • Renovering af tag • Tilgængelighed/elevator • Åbne trapperum • Fodlister • Entredøre • Forbedrede udearealer Hvis/når nogle af disse arbejder skal udføres, vil det medføre yderligere huslejestigning.
---	--