

HVAD INDEHOLDER PLANEN?

Landsbyggefonden har godkendt en plan, hvor en tredjedel af lejlighederne (34 stk) i afdelingen totalrenoveres og omdannes til såkaldte tilgængelighedsboliger. Derudover forbedres indeklimaet i hele afdelingen.

Renoveringen skal første og fremmest sikre, at vi får et bedre indeklima og ikke længere skal kæmpe med høje varmeregninger og kulde-/trækgener.

Helhedsplanen lægger derfor op til, at alle lejligheder får nye vinduer og døre, udskiftning af flere radiatorer samt et helt nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding.

Derudover skal vores vandinstallationer ombygges og forsynes med individuelle målere.

34 tilgængelighedsboliger

Et af de områder, som Landsbyggefonden giver støtte til, er at sikre tilgængelighed for beboere, der er gangsbesværede eller kørestolsbrugere.

På Riishøjvej vil Landsbyggefonden støtte, at vi omdanner i alt 34 lejligheder til såkaldte tilgængelighedsboliger ('tilgængelighedsbolig' betyder blot, at der skal være niveaufri adgang (typisk elevator), og at indret-

ningen skal opfylde visse krav).

Ved at få etableret elevatorer i et par af blokkene og her indrette 34 tilgængelighedsboliger bliver det også muligt at blive boende i afdelingen, når eller hvis man en dag bliver dårligt gående.

Med Landsbyggefondens støtte bliver disse boliger totalrenoveret – det vil sige, at de også får nye badeværelser og køkkener, og at rumindretningen tilrettes.

Ud over renoveringen af selve lejlighederne, så indeholder helhedsplanen også en række forbedringsarbejder på vores udearealer. Blandt andet indretning af mødesteder, ny beplantning, forbedret legeplads og bedre belysning.



HVAD ER EN HELHEDSPLAN?

Når en boligafdeling som Afdeling 1025 - Riishøjvej står foran en omfattende renovering, er det vigtigt at få Landsbyggefonden inddraget. Selvom afdelingen har sparet midler op, rækker det ikke til de ekstraordinære renoveringsbehov, og vi kan med støtte fra Landsbyggefonden populært sagt 'få mere for pengene'.

Landsbyggefonden yder støtte til renoveringsprojekter i form af attraktive lån, og et af kravene fra fonden er, at der udarbejdes en helhedsplan. Planen skal beskrive alle relevante forhold omkring renoveringen – både i forhold til de tekniske problemer og omkring boligområdet generelt.

Støttede og ustøttede arbejder

Helhedsplanen skal godkendes af beboerne, før det egentlige renoveringsarbejde kan sættes i gang. Og her er det vigtigt at være opmærksom på, at Landsbyggefonden ikke støtter de renoveringsarbejder, som afdelingen – efter loven – selv skal spare op til. Det vil sige løbende vedligeholdelse.

Landsbyggefonden dækker eksempelvis ikke almindelig udskiftning af badeværelser, gulve mv. (med mindre man, kan dokumentere regulære byggeskader). Den slags renovering betales som udgangspunkt af afdelingens opsparede midler (henlæggelser) eller gennem lån, som skal betales over huslejen.

Sagt med andre ord: Jo flere renoveringsarbejder, der reelt er almindeligt vedligeholdelse, des mere skal beboerne selv betale via en højere husleje.

Øvelsen går altså ud på at finde en balance mellem støttede og ustøttede opgaver – så afdelingen bliver renoveret, men samtidig at huslejen ikke stiger uacceptabelt meget.

Vi undgår ikke huslejestigninger

Landsbyggefonden skeler også til den gennemsnitlige husleje i nærområdet, når den fastlægger sin støtte. I Riishøjvejs tilfælde er huslejen i dag (før renvoeringen) meget lav sammenlignet med andre boliger i 9000 Aalborg. Derfor må vi også indstille os på, at afdelingen, og det vil sige beboerne, selv skal betale en betydelig del af renoveringen, via en huslejestigning.

Derfor vil vi også – på de kommende orienteringsmøder og omdelt information – gøre meget ud af at beskrive de valg og muligheder, der har været og er i spil. Og ikke mindst – hvad det betyder for huslejen.

Helhedsplanen er ikke det færdige projekt

Helhedsplanen sætter rammerne for de opgaver, der skal løses samt hvor meget huslejen må stige.

Når helhedsplanen er godkendt af Landsbyggefonden, Aalborg Kommune samt beboerne, skal den først projekteres (det vil sige detailplanlægges), og derefter skal projektet sendes i udbud.

På bagsiden kan de se en oversigt, der viser hvordan processen løber fra nu og frem til den færdige renovering.

Hvordan bliver beboerne involveret?

En stor del af arbejdet med en helhedsplan er meget teknisk og bliver udført af Plus Boligs tekniske medarbejdere i samarbejde med eksterne rådgivere. I vores sag er det rådgivningsfirmaet COWI, der har denne opgave.

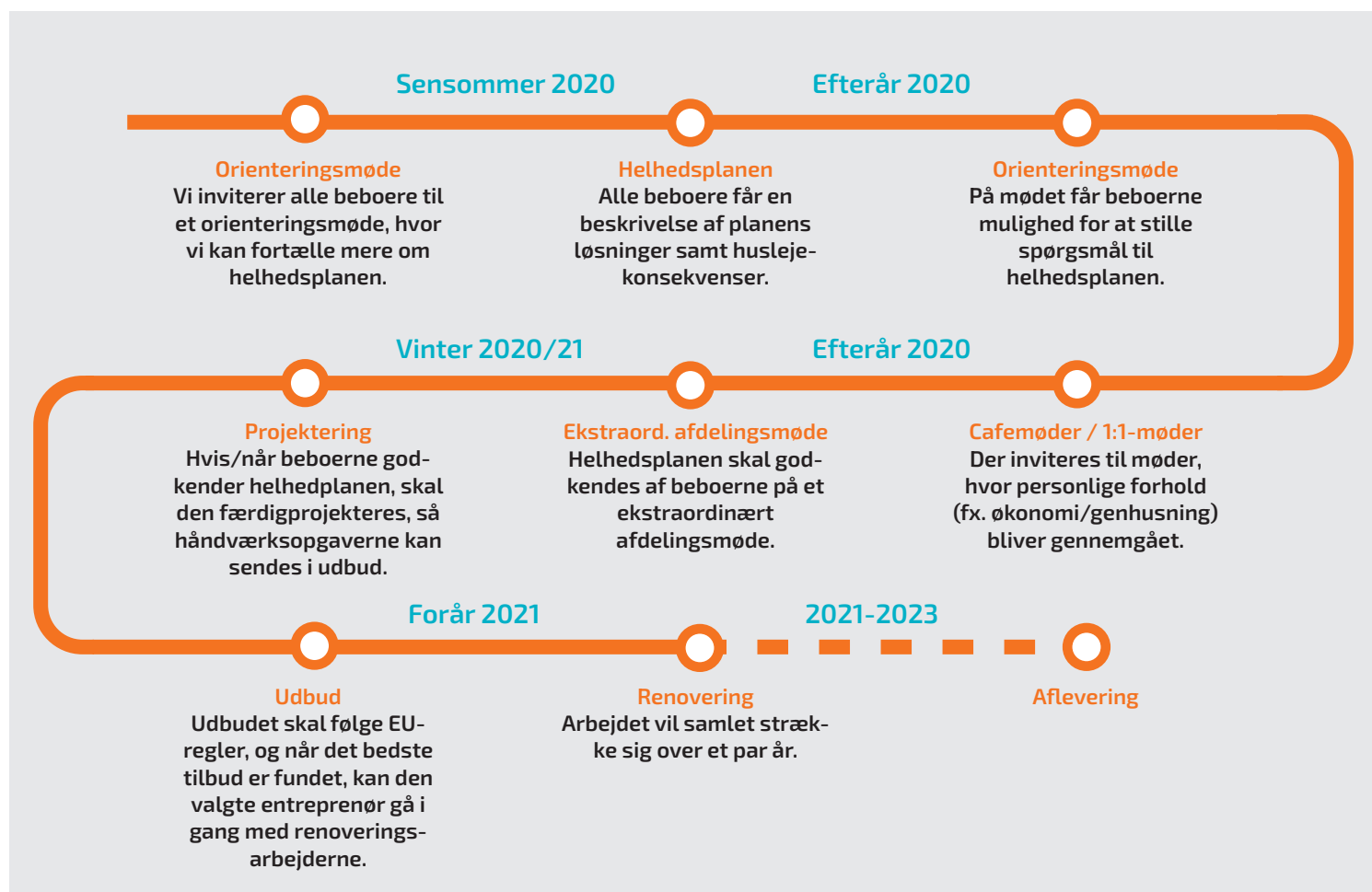
Under forberedelserne til helhedsplanen har afdelingens byggeudvalg været involveret, og når vi efter sommerferien inviterer til det første orienteringsmøde, får alle beboere mulighed for at deltage i processen.

Planen skal godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde. Her har alle husstande stemmeret.

Når planen er godkendt skal den detailplanlægges, og her vil der typisk blive oprettet et par beboergrupper (for eksempel en inde- og udegruppe), som kan bidrage med deres viden om boligafdelingen.

HVAD SKER DER I DEN KOMMENDE TID?

I den kommende tid vil beboerne i afdeling 1025 blive inddraget i arbejdet med helhedsplanen, og der vil blive inviteret til en række møder. Nedenfor har vi skitseret, hvad der kommer til at ske. Tidsplanen er dog med forbehold. Tilblivelsen af en helhedsplan, og ikke mindst dialogen med Landsbyggefonden, kan erfaringsmæssigt godt trække ud.



Afdelingen har tidligere valgt et byggeudvalg bestående af Jørgen, Steen og Ellen. Udvalget var forleden samlet hos Plus Bolig, hvor de sammen med tekniske rådgivere og Plus Boligs administration gennemgik den foreløbige helhedsplan.

Efter mødet har de tekniske rådgivere genoptaget dialogen med Landsbyggefonden om detaljerne i helhedsplanen.



Beboerinformation 1 (omdelt, xx. juni 2020)



Kære beboere i afdeling 1025.

Der er blevet talt om renovering i flere år i vores afdeling, og mange beboere er ved at være utålmodige. Problemer med kolde lejligheder og dårligt indeklima – ikke mindst på grund af gamle vinduer og døre – generer mange.

Efter et langt tilløb og mange forskellige tekniske undersøgelser er det nu lykkedes at få Landsbyggefondens foreløbige godkendelse (prækvalifikation) til en helhedsplan for vores afdeling.

Det betyder, at Landsbyggefonden har godkendt en overordnet plan for renoveringen af afdelingen samt har givet tilsagn om, at den vil støtte en række af de arbejder, der skal udføres.

Det er en god nyhed.

Men selv om Landsbyggefonden nu har sagt ja – så ligger der fortsat et stort stykke arbejde foran os. Ikke mindst skal Plus Bolig beregne den huslejestigning, som trods støtte fra

Landsbyggefonden, uundgåeligt vil følge med en omfattende renovering.

Derudover skal helhedsplanen gennemgås, diskuteres og til sidst godkendes af beboerne i afdelingen. En omfattende renovering som denne kan ikke undgå at føre til mange spørgsmål og usikkerhed blandt beboerne. Det vil vi gerne hjælpe med at løse.

Første skridt er dette nyhedsbrev, hvor vi kort fortæller om helhedsplanen og om den proces og tidsplan der ligger foran os. Vi håber derudover, at I alle fortsat vil være tålmodige, men også indgå konstruktivt i arbejdet, når vi efter sommerferien inviterer til det første af formentlig flere informationsmøder om helhedsplanen.

Dette nyhedsbrev er udarbejdet af Plus Bolig i samarbejde med byggeudvalget/afdelingsbestyrelsen i afdeling 1025, Riishøjvej. Du kan blandt andet læse om:

- Baggrunden for renoveringen
- Hvad er en helhedsplan?
- Hvad betyder det, at Landsbyggefonden vil støtte helhedsplanen?
- Hvordan ser processen ud fra nu?