

Nummer 1 – August 2016

RENOVERING AFD. 23

Viktoriagade, Fredensvej

RENOVERING NÆRMER SIG

Arbejdet med en såkaldt helhedsplan for afdeling 23 begyndte helt tilbage i 2012, hvor beboerne i afdelingen nikkede til, at administrationen skulle undersøge mulighederne for at få tilskud fra Landsbyggefonden til en større renovering. På de følgende beboermøder har vi løbende orienteret om status på denne sag. Særligt problemerne med fugt i boligerne har der længe været et ønske om at få gjort noget ved.

Siden har boligselskabets teknikere været i dialog med Landsbyggefonden og udført en række tekniske undersøgelser i afdelingen.

I foråret 2015 var Landsbyggefonden på besigtigelse i afdelingen, og vi blev igen bedt om at udføre supplerende undersøgelser.

Undervejs har afdelingsbestyrelsen været inddraget og involveret, når der var nyt.

Forløbet kan med rette synes langt. Desværre er vi ikke selv herre over sagsbehandlingen, og de krav til undersøgelser, som Landsbyggefonden efterspørger. Men nu er vi ved at nærme os en milepæl, hvor der kan laves et samlet renoveringsprojekt, som beboerne kan tage stilling til.

På afdelingsmødet 5. september 2016 vil vores tekniske rådgivere fra KAAI orientere yderligere om forløbet og den plan, vi kan spejde ude i horisonten. Vi håber derfor, at mange vil møde op og være med til at sætte deres præg på afdelingens fremtid.

BEBOERNES ØNSKER I CENTRUM

Afdeling 23 er en velfungerende boligafdeling med mange tilfredse beboere. Det viste 360-graders eftersynet fra forrige år også. Men der er et udtalt ønske om at få sat skub i renoveringen – ikke mindst for at få løst problemerne med fugt og eventuel skimmelvamp i boligerne. Men også med en række ønsker om en bedre indretning af boligerne og udskiftning af tagene.

Når en endelig helhedsplan for renoveringen er klar, er det beboerne der skal sige ja til projektet. Derfor har en stor del af forarbejdet til planen også været at lytte til beboerønsker og gennemførelsen af 360-graders eftersynet.

Afdelingsbestyrelsen har også været involveret og fungerer i forbindelse med renoveringsplanerne som beboernes 'vagthunde'.

Ønskerne i afdelingen om en bedre indretning – ikke mindst mere rummelige og nye badeværelser – vil derfor også indgå i den færdige plan for renovering, der sendes frem til Landsbyggefonden.



BOLIGERNES TILSTAND

De tekniske undersøgelser, der er lavet som en del af forarbejdet til helhedsplanen, viser, at der ikke generelt er tale om massive fugtproblemer i afdelingen. Blandt andet er der i to fraflyttede boliger – Fredensvej 1 og Viktoriagade 20 – foretaget en række grundige undersøgelser, hvor blandt andet gulvet er brækket op. Renoveringen af disse boliger er sat i gang, men det er altså ikke planen, at gulvene skal brækkes op i alle boliger.

For alle øvrige boliger arbejder teknikerne lige nu med en såkaldt genvex-løsning suppleret med bedre isolering af tag og eventuelt udskiftning af vinduer.

På afdelingsmødet vil boligselskabets tekniske rådgivere fortælle mere om de nødvendige undersøgelser samt om de løsninger, som på den baggrund forventes at blive en del af renoveringen.

SAMMENLÆGNING MED AFDELING 7

For at få mest muligt ud af Landsbyggefondens støtte og – ikke mindst – få gennemført renoveringen hurtigst muligt, har Landsbyggefonden stillet krav om, at afdeling 23 lægges sammen med naboafdelingen på Abildgaardsvej/Uttrupvej (afdeling 7), som også er i gang med en omfattende renovering.

Sammenlægningen vil – udover de åbenlyse fordele i forbindelse med renoveringen – også bidrage til, at afdelingen (23 og 7 sammen) får flere muligheder for beboeraktiviteter, fælles arrangementer og en mere effektiv drift.

Der vil ikke blive 'flyttet' midler fra den ene afdeling til den anden – og det vil fortsat være en beboervalgt afdelingsbestyrelse, der skal varetage beboernes interesser.

HVAD ER EN HELHEDSPLAN?

Når en boligafdeling som Afdeling 23 står foran en omfattende renovering, er det vigtigt at få Landsbyggefonden inddraget. Selvom afdelingen har sparet midler op, kan man ikke undgå, at huslejen stiger. Til gengæld kan man med støtte fra Landsbyggefonden populært sagt 'få rigtig meget for pengene'.

Landsbyggefonden yder støtte til renoveringsprojekter i almene boliger, 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.

Helhedsplanen vil også indeholde et budget og dermed en ramme for den huslejestigning, der uundgåeligt følger, trods Landsbyggefondens støtte.

Helhedsplanen skal godkendes af beboerne, før det egentlige renoveringsarbejde kan sættes i gang.

Landsbyggefonden støtter ikke de renoveringsarbejder, som afdelingen – efter loven – selv skal spare op til. Det vil sige løbende vedligeholdelse – som også bliver gennemgået på afdelingsmøderne hvert år.

Det betyder, at en helhedsplan dels vil indeholde nogle renoveringsarbejder, der får støtte fra Landsbyggefonden: for eksempel etablering af bedre ventilation og udbedring af

gulve, hvor de ikke er udført hensigtsmæssigt, energiforbedring (eksempelvis vægge, der ikke er opført hensigtsmæssigt). Landsbyggefonden dækker imidlertid ikke almindelig udskiftning af for eksempel vinduer og døre. Eller for den sags skyld tag (med mindre man kan dokumentere regulære byggeskader). Den slags renovering betales som udgangspunkt af afdelingens opsavede midler eller gennem lån, som skal betales over huslejen.

Desværre kommer vi ikke uden om at renovere boligafdelingen, og tager vi ikke selv initiativet, vil boligselskabet blive pålagt en renovering af det kommunale tilsyn. Ved at involvere Landsbyggefonden får vi imidlertid mulighed for at renovere boligerne med et betydeligt tilskud – og vi undgår lappeløsninger, som i længden vil blive dyrere for afdelingen.

Øvelsen går altså ud på at finde en balance mellem støttede og ustøttede opgaver – så afdelingen bliver gennemrenoveret, men samtidig at huslejen ikke stiger uacceptabelt meget (Landsbyggefonden kan yde ekstraordinær støtte, så huslejen ikke overstiger 'det almindelige niveau i området').

Når helhedsplanen ligger klar, bliver alle beboere inviteret til orienteringsmøder, og der udarbejdes materiale, så alle får et indgående kendskab til planens detaljer. Først herefter skal beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde godkende planen.

RENOVERINGSPLANER

Rækkehusene på Viktoriagade og Fredensvej, skal renoveres. Beboerne oplever – ikke mindst – at der er fugt i flere boliger. Og mange har ønsker om en bedre indretning af boligerne.

Det er der egentlig ikke noget nyt i. Men for at opnå størst mulig støtte til renoveringsprojektet har boligselskabet været gennem en lang proces med Landsbyggefonden. Mød op på afdelingsmødet, 5. september, og få status på projektet.



TIDSPLAN

Med forbehold for ændringer har vi udarbejdet en overordnet tidsplan for renoveringsprojektet af afdeling 23. Undervejs vil planen blive justeret, og vi vil løbende orienteres beboerne om fremdriften.

5. september:

Ordinært afdelingsmøde

Status og orientering om helhedsplanen. (særskilt invitation og dagsorden er udsendt)

Vinter/forår 2017:

Præsentation af helhedsplanen for beboerne

2017:

Projektering og licitation

Efterår/vinter 2016:

Færdiggørelse af en helhedsplan, som Landsbyggefonden kan godkende. Løbende dialog med afdelingsbestyrelsen

Forår 2017:

Afstemning om helhedsplanen

(Hvis beboerne kan godkende helhedsplanen.)

2018:

Igangsætning af renovering

Denne information er udgivet af Sundby-Hvorup Boligselskab Omdelt til beboerne i afdeling 23, august 2016.

Ansv. red. Jens Erik Grøn
Redaktion: Tuen-media as

 **SUNDBY-HVORUP**
Boligselskab