

RENOVERING I AFD. 82 – RÆVDALSPARKEN

DE FØRSTE SKRIDT ER TAGET

På afdelingsmødet sidste år orienterede vi kort om planerne for en kommende renovering af boligerne i Rævdalsparken i Dronninglund.

Med dette nyhedsbrev vil vi fortælle mere om baggrunden for renoveringsprojektet. Vi sender det til alle beboere i afdeling 82 (som vi også gjorde ved den netop afsluttede renovering af Blåbærhaven).

HVORFOR SKAL RÆVDALSPARKEN RENOVERES?

De fleste synes, at Rævdalsparken er et dejligt sted at bo. Og det skal vi sørge for, at afdelingen bliver ved med at være. Desværre viser en gennemgang af byggeriet, at der er ret omfattende fugtproblemer flere steder. Derudover er der en del problemer med taget samt problemer ved terrænet på grund af høj grundvandsstand.

Endelig har vi udfordringer med at få de nuværende 9 ungdomsboliger udlejet, hvilket også belaster vores fælles økonomi.

At der er konstateret denne slags problemer, er ikke usædvanligt for byggerier fra denne periode. Da Rævdalsparken er en almen boligafdeling har vi mulighed for at ansøge Landsbyggefonden om støtte til renoveringen. Når Landsbyggefonden skal yde støtte

til en renovering, stiller den til gengæld en række forskellige krav, blandt andet at boligselskabet skal udarbejde en såkaldt helhedsplan for afdelingen. Derudover yder Landsbyggefonden kun støtte til nogle helt specifikke opgaver.

PRÆKVALIFICERET TIL STØTTE

Den gode nyhed er, at Landsbyggefonden – efter et besøg i Rævdalsparken i efteråret – har prækvalificeret vores projekt, mod at vi foretager nogle supplerende undersøgelser og dermed kan færdiggøre en helhedsplan.

Den 'dårlige' nyhed er, at det tager lang tid at udarbejde og få godkendt en helhedsplan. Dertil kommer, at de nuværende priser på materialer og håndværksarbejde ikke just er med os. Vi kommer altså til at bevæbne os med tålmodighed.

Du kan på de følgende sider læse mere om den forventede tidsplan, og om hvordan beboerne bliver inddraget i arbejdet med helhedsplanen.

Med venlig hilsen
Sundby-Hvorup Boligselskab

Nyhedsbrev nr. 1/2022

Omdelt til alle beboere i Afdeling 82, juni 2022.

Nyhedsbrevet supplerer den information, der udsendes direkte fra boligselskabets rådgivere samt er tilgængelig på vores hjemmeside:

www.sundby-hvorupboligselskab.dk

SAMMENLÆGNING AF UNGDOMSBOLIGER

Udover den fysiske renovering af boligerne, der skal afhjælpe de nuværende problemer med fugt, har vi også et ønske om at sammenlægge 8 af de 9 ungdomsboliger til 4 nye såkaldte tilgængelighedsboliger.

Vi oplever desværre, at det er svært at få udlejet vores ungdomsboliger i Rævdalsparken. Som en del af en kommende renovering, vil vi derfor ansøge Landsbyggefonden om støtte til at omdanne 8 ungdomsboliger til 4 nye, totalrenoverede, familieboliger.

Boligerne laves som såkaldte tilgængelighedsboliger. Det betyder blot, at der er niveaufri adgang til boligerne, og at man kan komme rundt i boligen i kørestol. Derudover er der ingen forskel på en tilgængelighedsbolig og en almindelig familiebolig. Og boligerne udlejes på samme vilkår som alle andre boliger.

Til gengæld får vi totalrenoveret disse boliger, som også får nye badeværelser og køkkener, og altså bliver attraktive for såvel nuværende beboere, der ønsker at flytte internt, som for udefrakommende.



BEBOERNES AMBASSADØRER

Sundby-Hvorup Boligselskab har gennem de seneste år gennemført flere vellykkede renoveringsprojekter, hvor de enkelte afdelingsbestyrelser har spillet en aktiv og vigtig rolle. Afdelingsbestyrelsen i Afdeling 82 var også involveret i forbindelse med renoveringen af Blåbærhaven.

Bestyrelsen fungerer som beboernes ambassadører i forbindelse med renoveringsprojekter.

Ansvar for selve renoveringsprojektet kommer til at ligge hos Sundby-Hvorup Boligselskabs byggeudvalg, men en følgegruppe med repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen vil løbende blive inddraget i forløbet.

– Vi har et byggeudvalg, som arbejder professionelt med nybyggerier og renoveringsprojekter, men vi ønsker også, at de lokale beboere bliver involveret og hørt i vores renoveringssager. Derfor holder vi løbende møder med følgegruppen, og vi udsender ligeledes nyhedsbreve til alle beboere, når der er nyt omkring projektet, fortæller direktør Jens Erik Grøn fra Sundby-Hvorup Boligselskab.

Har du spørgsmål til renoveringsplanerne i Rævdalsparken vil vi derfor opfordre dig til at tage kontakt til afdelingsbestyrelsen.

HVAD ER EN HELHEDSPLAN?

Når vi – som med Rævdalsparken – står foran en omfattende renovering, er det vigtigt at få Landsbyggefonden inddraget. For selv om afdelingen har sparet midler op, kan man ikke undgå, at huslejen stiger i de pågældende boliger efter en renovering. 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.

SKAL GODKENDES AF BEBOERNE

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

Helhedsplanen skal godkendes af beboerne i afdeling 82, før det egentlige renoveringsarbejde kan sættes i gang. Derfor vil vi løbende udsende nyhedsbreve om renoveringsprojektet, så alle er orienterede om, hvad der kan komme til at ske i boligområdet.

Der vil også blive indkaldt til informationsmøder, når vi kommer længere i forløbet. Men som du også kan se af tidsplanen på bagsiden af nyhedsbrevet, er der endnu lang tid til, at renoveringen kan gå i gang.

HVAD STØTTER LANDSBYGGEFONDEN?

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. Landsbyggefonden dækker eksempelvis ikke almindelig udskiftning af vinduer og døre. Eller for den sags skyld tagrenovering (med mindre vi, som vi gjorde i Blåbærhaven, kan dokumentere regulære byggeskader). Den slags renovering betales som udgangspunkt af afdelingens opsparede midler eller gennem lån, som skal betales over huslejen.

Ved at involvere Landsbyggefonden får vi 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').

Du kan se et forsigtigt bud på tidsplan på bagsiden.

LANDSBYGGEFONDEN HAR VÆRET PÅ BESØG

Landsbyggefonden var på besøg og besigtigede afdelingen den 27. oktober 2021. Her deltog også repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen og boligselskabet. Her fik vi mulighed for at gennemgå de problemer, der er i afdelingen, samt drøfte mulige løsninger.

Landsbyggefonden har som nævnt prækvalificeret vores renoveringsprojekt. Det betyder, at der i den kommende tid skal foretages en række supplerende undersøgelser.

Derudover skal der også udarbejdes et oplæg til en fornyelse af udearealerne i afdelingen. Et område, som Landsbyggefonden yder støtte til, og som kan være med til at løfte afdelingen yderligere.

Når de supplerende undersøgelser er foretaget, kan der udarbejdes et første bud på helhedsplan, som vi kan præsentere for beboerne.

HVAD KOMMER DER TIL AT SKE?

Det er ikke muligt at lave en færdig projektplan på nuværende tidspunkt. Men vi ved, at der er nogle faser, som renoveringsprojektet og helhedsplanen skal igennem. Vi har lavet en forsigtig tidsplan nedenfor, men skal understrege at den er med store forbehold. Når en helhedsplan skal behandles af Landsbyggefonden kan der gå både måneder og år. Vi vil naturligvis orientere alle, så hurtigt vi kan, når vi bliver bekendt med forskydninger i nedenstående.

EFTERÅR 2021

Landsbyggefonden var på besigtigelse i afdelingen, og vi har modtaget en foreløbig godkendelse (prækvalifikation) af renoveringsprojektet.

SOMMER 2022

Eksterne rådgivere er i gang med at foretage supplerende undersøgelser af bygningerne, og vi arbejder videre med den helhedsplan, som Landsbyggefonden og beboerne i afdelingen senere skal godkende. Afdelingsbestyrelsen orienteres undervejs, og vi udsender nyhedsbreve, hvis og når der sker noget nyt.

AUGUST 2022

På afdelingsmødet i sensommeren vil vi orientere om fremdriften i projektet.

1. HALVÅR 2023

I bedste fald kan vi præsentere den endelige helhedsplan for beboerne i begyndelsen af 2023. Vi vil invitere til særskilt informationsmøde om planen – herunder de huslejekonsekvenser der vil være i de berørte boliger. Der skal efterfølgende indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor helhedsplanen skal godkendes.

Hvis beboerne – samt Landsbyggefonden og Brønderslev Kommune – godkender helhedsplanen, vil det følgende forløb se således ud:

2023-2024

Projektering og licitation. Efter godkendelse af planen skal boligselskabets tekniske rådgivere i gang med at planlægge renoveringen i detaljer og udarbejde materiale, så håndværkere kan byde på opgaven.

HAR DU SPØRGSMÅL?

Vi forsøger løbende at orientere alle om de ting, der sker i afdelingen.

Vi lægger alle nyhedsbreve mv ind under afdelingen på www.sundby-hvorupboligselskab.dk

Du er også velkommen til at kontakte os direkte pr. mail eller telefon.



SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

Sundby-Hvorup Boligselskab
Lindholm Søpark 4, Nørresundby
Tlf. 98 17 30 66
E-mail: info@sundbyhvorup.dk