



Nyhedsbrev for Mosernes helhedsplan



I dette nyhedsbrev kan du få svar på spørgsmål og kommentarer, der blev stillet på informationsmødet i maj samt læse om de øvrige byggeprojekter i afdelingen.

Informationsmøde 17. maj

Alle beboere var inviteret til informationsmøde om den foreløbige helhedsplan. Der var et pænt fremmøde af spørgelystne og engagerede beboere, der kunne høre om rådgivernes ideer til både bygninger og landskaber. Der var mulighed for at gå rundt og tale med de forskellige rådgivere, se tegninger, og gå i dialog. Her blev rejst masser af pointer og stillet spørgsmål, så alle kunne gå klogere fra mødet.

De fremmødte beboere kunne samtidig skrive postkort med spørgsmål og kommentarer til helhedsplanen. Det benyttede mange sig af, og flere af de kommentarer og spørgsmål med svar, der blev stillet på dagen, kan ses i dette nyhedsbrev.

Næste skridt mod helhedsplanen

Vi ser lige nu frem mod næste beboermøde, som I hermed inviteres til den 23. august 2018.

Her skal I stemme om at principgodkende, at vi indsender den foreløbige helhedsplan til Landsbyggefonden. Afstemningen handler altså udelukkende om at begynde en dialog med Landsbyggefonden om økonomisk støtte til helhedsplanen.

Den foreløbige helhedsplan er et oplæg til, hvilke tiltag omkring renovering og modernisering af boliger mv., der skal gennemføres for at Moserne i mange år frem, vil være et attraktivt sted at bo, både for nuværende og for kommende beboere.

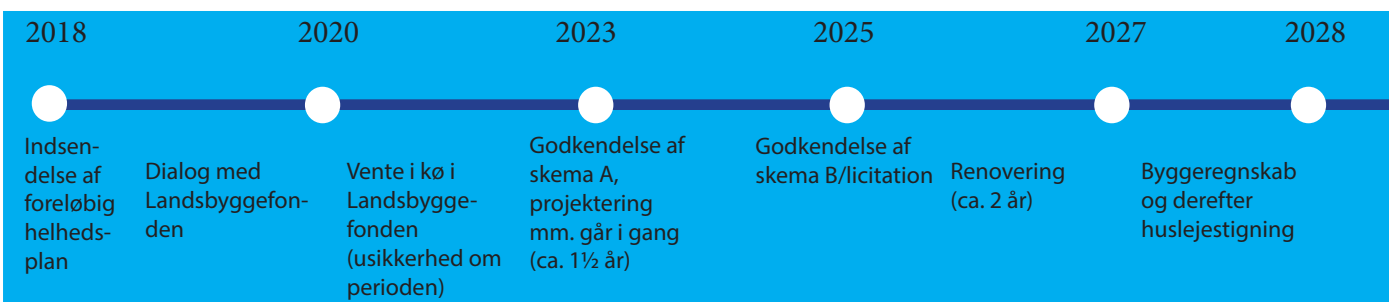
Forslaget skal efterfølgende tilpasses i en proces med Landsbyggefonden og først når det er gjort, vil vi kende de nærmere økonomiske konsekvenser.

Der er altså på nuværende tidspunkt endnu ikke nogen reelle konsekvenser for afdelingen, ved at indsende ansøgningen til Landsbyggefonden.

Den periode, der følger efter indsendelsen tager som oftest 1-3 år. Her skal den endelige helhedsplan udarbejdes. Indholdet i den endelige helhedsplan skal tilpasses, så huslejestigningen er inden for de rammer, som Landsbyggefonden fastsætter.

Når den endelige huslejekonsekvens for hver enkelt bolig er fastlagt, skal I som beboere endnu en gang godkende oplægget til helhedsplan inkl. de huslejemæssige konsekvenser på et beboermøde. Der kommer derfor ingen overraskelser for jer. Huslejestigningen vil først træde i kraft ca. et år efter renoveringens afslutning, hvilket tidligst vil være i år 2027/28.

Anslået proces for helhedsplanen:



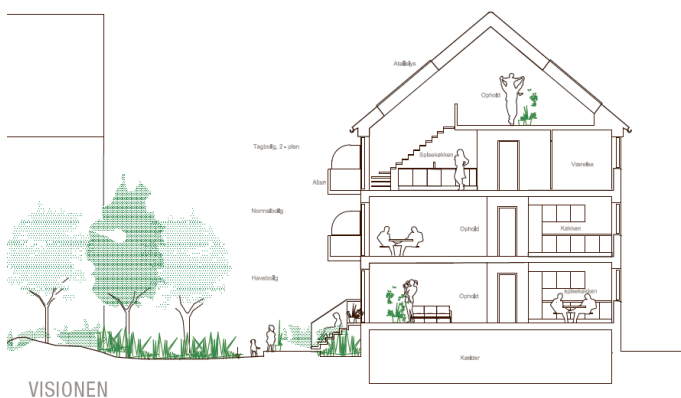
Hvorfor er det vigtigt med en helhedsplan?

Moserne står overfor en række store vedligeholdelsesopgaver i de kommende år. Disse er af en størrelse der gør, at de er svære at finansiere alene ved ordinære huslejestigninger. Disse vedligeholdelsesopgaver skal udføres før eller siden.

Derfor foreslår vi at søge om renoveringsstøtte hos Landsbyggefonden. Alle almene boligafdelinger indbetaler løbende til denne fond. Når en afdeling har behov for fremtidssikring og renovering, kan der søges om økonomisk støtte hos Landsbyggefonden.

Fonden kræver, at afdelingen tager udgangspunkt i en langsigtet helhedsorienteret plan, for at de går i dialog med afdelingen om de enkelte renoveringsindsatser, økonomi og de endelige huslejestigninger.

Finansieringen af denne helhedsplan vil komme til at bestå dels af 30-årige realkreditlån - en del af disse er støttet af Landsbyggefonden og dermed billigere for afdelingen - og dels af afdelingens egne henlæggelser, tilskud fra Landsbyggefondens fællespulje og evt. egen trækningsret eller støtte fra dispositionsfonden.



Derudover kan afdelingen muligvis opnå diverse anden støtte gennem Landsbyggefonden bl.a. økonomisk støtte til driften og kapitaltilførsel, som er økonomiske tilskud til afbetaling af realkreditlånene.

Der er også mulighed for at afdelingen får huslejestøtte i de første 10 år og for at afdelingen kan blive fritaget for eller få nedsættelse af obligatoriske ydelser til Landsbyggefonden (de såkaldte G-indsud). Alle disse muligheder afsøges i samarbejde med Landsbyggefonden som en del af sagsbehandlingen om helhedsplanen.

Med en helhedsplan støttet af Landsbyggefonden er det altså muligt at få støtte til vedligeholdelsesopgaverne, der under alle omstændigheder skal udføres, samtidig med at der oveni byggesagen kan komme projekter med fremtidssikring for øje, uden at huslejestigningen bliver uoverskuelig

Skal vi genhuses?

Renoveringsarbejdet i Mosernes helhedsplan bliver omfattende. Det bliver derfor sandsynligvis nødvendigt at genhuse beboere i de lejligheder der berøres af sammenlægninger, og de, der ombygges til tilgængelighedsboliger. Vores erfaring er heldigvis, at genhusning bliver til glæde



og gavn for både beboere og for byggeprocessen. Genhusning skal ikke have økonomiske omkostninger for dig og din husstand. Byggesagen dækker at et flyttefirma flytter dine ting frem og tilbage. Du skal dog selv stå for ned- og udpakning.

Afhængig af beboernes individuelle behov, vil der kunne blive mulighed for forskellige former for genhusning. BO-VEST vil i så fald yde grundig vejledning for beboerne om de forskellige muligheder for genhusning. Præcis hvilke, der vil blive brugt i Moserne og hvordan, er dog endnu ikke fastlagt, dette vil ske i dialog med byggeudvalg og beboere:

Midlertidig genhusning

Her kan mulighederne være følgende:

- Midlertidig genhusning i Moserne
- Midlertidig genhusning i Tranemosegårds andre afdelinger
- Egen genhusning. Beboeren finder selv midlertidig bolig og får huslejerefusion + tilskud til flytteudgifter.

Permanent genhusning

Derudover kan der arbejdes med at give beboeren hjælp og vejledning til ny, fast bolig eller plejebolig. Dette betyder, at beboeren så vil kunne nøjes med en enkelt flytning:

- Permanent genhusning i Moserne – dvs. at beboeren flytter internt til en renoveret bolig i Moserne og kommer ikke tilbage til sin oprindelige bolig.
- Evt. kan der arbejdes med mulighederne for permanent genhusning i Tranemosegård - dvs. at beboeren flytter til en anden permanent bolig inden for boligorganisationen Tranemosegård.
- BO-VEST kan måske for nogle ældre beboere, sammen med kommunen, arbejde på at finde en permanent pleje- eller ældrebolig.

Hele processen med genhusning kræver en nøje planlægning og for at det skal være så god en oplevelse for de involverede beboere som muligt, vil administrationen på forhånd søge at skabe et overblik over beboernes ønsker. Dette gøres erfaringsmæssigt bedst ved at spørge alle, der skal genhuses, om deres ønsker, krav og behov og i videst muligt omfang efterkomme disse.

- Badeværelser (herunder forbedret ventilation) er ikke støttet af Landsbyggefonden – det kommer under vedligeholdelsesplanen.
- Der er ikke planlagt overdækket eller aflåst parkering til cykel og knallert eller biler, men dette kan overvejes i det videre arbejde.
- De eksisterende parkeringspladser er nogle steder ret smalle. Ved at gøre pladserne bredere bliver der færre pladser, men de bliver også nemmere at bakke ud af.
- Parkering til kassevogne kan indpasses, men bør kun være til korttidsparkering.
- Ladestationer til el-biler bør indarbejdes i det videre arbejde.
- Det er hensigten i LAR-projektet, at regnbedene tager hensyn til kælkning på bakkerne. Det er planlagt at bruge overskudsjord til at lave endnu en kælkebakke syd for de eksisterende.
- Gyngestativer kan indarbejdes i LAR-projektets legepladser.



Nyt om øvrige renoveringsarbejder

Sideløbende med helhedsplanen arbejder vi med en række renoveringsopgaver. Status på disse projekter er:

Kloak

Der blev afholdt aflevering på kloakkerne i juni. Der er udbedret de største skader på alle spildevandshovedledninger foran blokkene. Det er sket ud fra den større TV-inspektion, der blev gennemført i 2012/2013, som ligger til baggrund for projektet.

LAR-projektet

LAR-projektet er stadig i planlægningsfasen. Projektet vil blive præsenteret kort på beboermødet den 23. august 2018. De endelige tegninger vil være tilgængelige for beboerne fra efteråret 2018. Projektets udførelse sker dels forår 2019 og dels efterår 2019.

Projektpakke 1 (tag, gavle og varme)

Projektet starter op til foråret 2019. Det forventes at tagrenovering og gavlisolering kan afleveres sidst i 2019, mens varmeprojektet vil løbe frem til slutningen af 2020.

Næste nyhedsbrev

Inden beboermødet 23. august 2018 vil I modtage et nyt nyhedsbrev, der handler om den foreløbige helhedsplan, og dens indhold. Her vil det blive gennemgået kort, hvad I skal stemme om på mødet forklaret i tekst og tegninger, og hvad en helhedsplan i det hele taget er.

Læs mere på hjemmesiden

Du kan finde mere om renoveringer og helhedsplan i Møserne under BO-VESTS hjemmeside, det direkte link er: www.bo-vest.dk/byggeri/renoveringer-og-helhedsplaner/moserne-renovering/

Med venlig hilsen

Byggeudvalget, rådgiverne og BO-VEST