



KILDEPARKEN 2020



Himmerland Boligforening Beslutningsforslag vedr. urafstemning om renovering af afd. 50, Ravnkildevej



HIMMERLAND
Boligforening

Procedure for urafstemning

Afstemningstema	Projekt som beskrevet i beslutningsforslag. Der kan stemmes JA eller NEJ til forslaget.
Afstemningsperiode	15. oktober - 29. oktober 2012.
Antal stemmer pr. bolig	2 – uafhængig af antal beboere i boligen.
Afgivelse af stemme	Stemmesedlerne udfyldes og returneres til Himmerland Boligforening. Medsendte svarkuvert <u>skal</u> benyttes.
Sidste frist for modtagelse af stemmesedler	Den 29. oktober 2012 med morgenposten. Stemmesedler modtaget herefter betragtes som ugyldige.
Optælling af stemmer	<p>Afgørelsen træffes ved simpelt flertal. Hvis der stemmer flest imod, er forslaget forkastet. Hvis der er stemmelighed, er forslaget bortfaldet.</p> <p>Stemmeoptællingen vil blive foretaget hos Himmerland, med deltagelse af kontorets medarbejdere, samt en repræsentant fra Organisationsbestyrelsen.</p> <p>Optællingen vil blive foretaget den 29. okt. 2012. Resultatet vil straks herefter blive meddelt beboerne.</p>

Beslutningsforslag

Beslutningsforslaget, som sendes til urafstemning frem til den 29. oktober 2012, omfatter:

- at afdelingerne 50 Ravnkildevej, 51 Blåkildevej og 52 Fyrkildevej indgår i et **forpligtende samarbejde** om gennemførelse af en fælles helhedsplan, "Kildeparken 2020".
- at afdelingerne tilslutter sig i det væsentlige principperne i en **fælles helhedsplan Kildeparken 2020** – herunder:
 - at der kan ske fortætning med nye boliger som påbygninger på eksisterende blokke eller som nye bygninger mellem blokkene,
 - at vejsystemet for biltrafik kan ændres ved at Fyrkildevej, Ravnkildevej og Blåkildevej forbindes, således at personbiler og busser kan sive igennem området på de bløde trafikanters præmisser,
 - at adgangsveje og parkeringsarealer kan ændres, så flere beboere kan parkere tæt ved indgangsdøren,
 - at beboere får mulighed for at etablere mindre serviceerhverv i området,
 - at der i samarbejde med Aalborg Kommune arbejdes med etablering af faciliteter og mødesteder for områdets børn og unge, og
 - at der søges gennemført et regnvandsanlæg for hele området med henblik på nedsivning.
- at der i forbindelse med gennemførelsen af helhedsplan i hovedtrækket udføres følgende arbejder på **bygningerne**:
 - facader efterisoleres og facadebeklædning udskiftes i fornødent omfang,
 - vinduer og udvendige døre udskiftes i fornødent omfang,
 - der kan etableres større vinduesåbninger i facaderne og dermed mere lys i lejlighederne,
 - tagbeklædning udskiftes i fornødent omfang,
 - altaner renoveres i fornødent omfang,
 - installationer (vand, varme og el) fornyes i fornødent omfang, og
 - ca. 25 % af boligerne i etagehusblokke ombygges i væsentlig omfang, herunder kan ske opdeling i rækkehuse eller sammenlægning
- at følgende arbejder udføres i **boligerne**:
 - badeværelser renoveres i fornødent omfang,
 - vandmålere som grundlag for betaling for eget forbrug etableres i samtlige boliger,
 - køkkener fornyes i fornødent omfang,
 - ca. 1/3 af alle boliger indrettes som tilgængelighedsboliger, som også er egnede for ældre og beboere med fysiske handicaps

- at der i starten af 2013 på ekstraordinært beboermøde nedsættes et byggeudvalg for hver afdeling, som i samarbejde med Himmerland træffer beslutninger om projektets nærmere udformning indenfor rammerne af beslutningsforslaget og økonomien for projektet.



Blokke i Kildeparken set fra havesiden

Fakta om renoveringen

Derfor er det nødvendigt at renovere!

- Bygningerne er mere end 40 år gamle og i det væsentlige nedslidte
- Der er byggeskader fra byggeriets start, som ikke er blevet udbedret
- Det bliver stadig sværere at udleje boligerne, hvilket medfører betydelige økonomiske tab for afdelingerne
- Hele Kildeparken trænger til et løft

Hvorfor skal beslutningen træffes nu?

Som følge af ny aftale i maj 2012 mellem partierne i Folketinget øges Landsbyggefondens bevillinger i indeværende år for at fremrykke investeringer i renovering af almene boliger.

Det er en enestående chance for at kunne gennemføre den kæmpemæssige renovering af Kildeparken med en massiv støtte fra Landsbyggefondens.

Uden Landsbyggefondens støtte vil blot udbedring af de mest nødvendige mangler i boliger og bygninger betyde massive huslejestigninger.



Blokkene i Kildeparken er 40 år gamle og med stort behov for fornyelse, på både Fyrkildevej, Blåkildevej og Ravnkildevej

Hvad vil en renovering koste beboerne?

Da Landsbyggefonden, Himmerland og Aalborg Kommune støtter renoveringen, vil den fremtidige husleje ikke overstige det niveau, som er almindeligt for bydelens øvrige almene boliger.

Landsbyggefonden har her udmeldt en fremtidig gennemsnitlig husleje på **kr. 774 pr. m² om året** (2012-niveau) inkl. B-ordning og ekskl. vand. Det bemærkes, at vi efter renoveringen forventer et lavere vandforbrug pga. af vandmålere og moderne vandbesparende teknik samt en ikke uvæsentlig varmebesparelse, fordi bygningerne bliver isoleret op til nutidig standard. Med de nuværende boligtyper vil den månedlige leje udgøre (2012-priser):

Boligstørrelse i m ²	Grundhusleje i 2012	Leje inkl. individuelle forbedringer	Ny leje efter renovering (i 2012 priser)
35	2.397	2.796	Ca. 2.900 kr.
52	3.122		Ca. 3.750 kr.
60	3.553		Ca. 4.200 kr.
70	3.940		Ca. 4.700 kr.
77	4.282		Ca. 5.100 kr.
101	5.346	5.837	Ca. 6.350 kr.
112	5.817	6.402	Ca. 6.850 kr.
126	7.187	7.674	Ca. 8.400 kr.

Husk, at der i forbindelse med projektet etableres mange nye boligtyper, hvor huslejen i den enkelte bolig kan være større eller mindre end gennemsnitslejen afhængig af beliggenhed, og om der er nyt wc/bad, køkken, altan, have, carport eller andre tilvalg. Fra de angivne huslejer skal fratrækkes boligsikring og -ydelse afhængig af den enkeltes indkomst- og formueforhold.

Det forventes, at alle beboere skal genhuses i et antal måneder under byggeriet. Erfaringen fra tilsvarende renoveringsprojekter er, at et væsentligt antal boliger vil blive ledige, fordi en del beboere vælger at fraflytte området permanent. Der vil derfor være mange muligheder for at vælge en ny boligtype, størrelse og det prisniveau, der passer den enkelte.



*Gårdhusene er samlet set i meget dårlig stand
- der skal investeres mange penge for at bringe op gårdhusene til moderne standard.*

Genhusning - hvordan er man stillet som beboer?

Det forventes, at alle beboere må genhuses i en periode på ca. 3 - 9 måneder afhængig af renoveringsarbejdets omfang i den enkelte bygningstype.

Alle genhusede beboere har ret til at flytte tilbage igen, enten til samme lejlighed - eller hvis man ønsker det - til en anden bolig i samme afdeling eller Kildeparken. Man kan også vælge at anmode om at få tilbudt en anden permanent bolig uden for området.

Hvis man ønsker at flytte tilbage igen efter renoveringen kan man låne en anden bolig i Kildeparken eller nærområdet, mens der renoveres. Mens man er genhuset, betaler man den samme husleje som hidtil, eller mindre hvis den midlertidige genhusningslejlighed er billigere. Både ved midlertidig og permanent genhusning afholdes udgifter til flytning af Himmerland Boligforening.

Man kan også vælge selv at fremskaffe en anden bolig udenfor Kildeparken og indgå en skriftlig aftale med Himmerland Boligforening om en kontanterstatning til dækning af flytteudgifter mv. Inden en aftale kan indgås skal man have modtaget en skriftlig varsling om genhusning.

Kontanterstatningen udgør:

1-rums bolig	kr. 9.000
2-rums bolig	kr. 11.000
3-rums bolig	kr. 18.000
4-rums bolig	kr. 20.000
5-rums bolig	kr. 22.000

Inden genhusningen vil alle beboere få et personligt møde, hvor beboeren og Himmerland sammen afklarer ønsker og muligheder.



Illustration: Kildeparken 2020, EFFEKT Arkitekter/COWI A/S

Hvor omfattende vil en renovering blive?

De foreløbige budgetter for renoveringen er på ca. 1,2 mio. kr. pr. bolig - eller ca. 1,3 mia. kr. for hele Kildeparken. Afhængigt af om det kan lykkes at skaffe yderligere finansiering til f.eks. nybyggeri, vil den samlede investering i Kildeparken kunne nærme sig ca. 2 mia. kr.

Det er ambitionen, at renoveringen skal sikre gode boliger til fornuftige priser de næste mange år frem i tiden. Ved renoveringen er det også målet at sikre flere forskellige valgmuligheder for beboerne - f.eks. flere rækkehuse, ældreegnede boliger, boliger hvor der drives erhverv, bofællesskaber osv.

Målet er også at gøre Kildeparken til et miljøvenligt boligområde.

Når renoveringen er slut, vil området have fået et helt nyt ansigt, fornyede bygninger, bedre vejforhold og parkering og med nye servicefaciliteter for beboerne.



Illustration: Kildeparken 2020, EFFEKT Arkitekter/COWI A/S

Hvordan ser tidsplanen ud?

Når Kildeparken renoveres, sker det hele naturligvis ikke på én gang. Byggeriet vil starte i etaper, som er forskudt af hinanden. Hvordan etaperne og byggepladsen organiseres, ved ingen endnu, men der er flere hensyn: Den bedste byggerytme og den bedste byggeøkonomi - altså mest kvalitet for den lavest mulige husleje.

Nærmere planlægning (projektering) af byggeriet vil efter tidsplanen foregå i 2013. I løbet af projekteringen vil det blive fastlagt, hvor det er bedst at starte byggeriet. Information af beboerne vil ske hurtigst muligt herefter.

Spørgsmål og svar fra beboermøde

Renoveringsprojektet

Hvad sker der med de forbedringslån til f.eks. køkkener, som beboerne betaler til?	Hvis der er gennemført forbedringer i boligen, som må fjernes i forbindelse med renoveringen, indfries lånet uden udgift for beboeren.
Kan man få erstatning for arbejder udført i lejligheden for egen regning?	Der vil kunne gives erstatning for arbejder, som boligforeningen har godkendt og registreret som råderetsarbejder.
Bliver de nye altaner inddækket med glas?	Det bliver der næppe råd til indenfor budgettet. Om det skal være en mulighed for beboerne at vælge det til som råderetsarbejder, er et af de spørgsmål, som byggeudvalgene skal arbejde med.
Vil der kunne holdes husdyr i afdelingen efter renoveringen?	Ja – som nu. Ændringer skal evt. besluttes af beboerne på et afdelingsmøde.
Er forbedret ventilation i boligerne indeholdt i projektet?	Ja.
Bliver lejlighederne malet?	Ja, i hvert fald i de lejligheder, hvor renoveringsarbejderne er omfattende.
Hvad sker med haverne?	Byggearbejderne ved renoveringen er så omfattende, at haver nødvendigvis må nyanlægges. Det omfatter anlæggelse af ny terrasse, nye adgangsarealer, græs og hække.
Hvad bliver konsekvensen af et nej til beslutningsforslaget?	Alternativet til støtten fra Landbyggefonden er, at huslejen om få år vil stige, da afdelingens opsparring (henlæggelserne) slet ikke kan finansiere de arbejder, som er nødvendige at udføre. For at undgå at afdelingerne lander der, kan Himmerlands repræsentantskab beslutte, at Aalborg byråd træffer den endelige afgørelse.
Vil renoveringsprojektet indeholde nye carporte eller garager?	Ja.
Vil nedsivning af regnvandet på stedet medføre sumpede arealer i området?	Det er ikke planen. Enten skal der etableres søer med et permanent vandspejl - eller være tale om effektiv

	nedsivning til undergrunden.
Bliver gavlene fornyet?	De eksisterende elementer kan ikke demonteres i sin helhed. De vil blive efterisoleret, så de fremstår med en ny overflade og vindueshuller.
Hvor kan nye boliger etableres?	De forudsættes fortrinsvis etableret som tagboliger oven på de eksisterende blokke eller som nye bygninger på f.eks. nuværende parkeringsarealer.
Skal Kildeparken fortsat være et grønt boligområde?	Ja, det er vigtigt, at fastholde de eksisterende kvaliteter med boliger i et grønt parkområde.
Vil der ske ændringer i lejlighedernes indretning?	Målet er at skabe mange forskellige boligtyper. Derfor vil mange blive helt anderledes end i dag - men samtidigt vil der også være mange, som i hovedtræk vil fremstå, som de gør nu.
Nye tage - hvordan bliver de udformet med hensyn til afvanding?	Nye tage vil blive udformet med hældninger, således at afvandingen bliver effektiv.
Den ny vejforbindelse, som skal forbinde de 3 eksisterende veje, bliver det en kommunal vej? Hvorfor er vejen en nødvendighed?	Vejen bliver en såkaldt privat fællesvej, som Himmerland har ansvaret for. Vejen er en vigtig del af helhedsplanen, der skal sikre større tryghed i området imod kriminalitet og give mulighed for bedre busbetjening af beboerne.
Hvordan fordeles evt. nye garager eller carporte?	Lejere som har garage i dag vil få fortrinsret til evt. garager eller carporte.
Omfatter projektet nye elinstallationer?	Ja, hvor det viser sig påkrævet, vil elinstallationer blive udskiftet.
Omfatter projektet nye varmeinstallationer i gårdhusene?	Ja, hvor det viser sig påkrævet, vil varmeinstallationer blive udskiftet.
Vil køkkener og/eller wc/bad etableret ved byggeriets start blive skiftet?	Ja.

Genhusning

Laves der syn ved genhusning?	Ved permanent genhusning (fraflytning) gennemføres flyttesyn, hvor der tages højde for at mange arbejder alligevel udføres i forbindelse med reoveringen.
Kan man blive genhuset i afdelingen?	Ja - det regner vi med. Hvis ikke i selve afdelingen, så i nærområdet.
Hvad med husdyr ved genhusning?	Husstande med husdyr vil blive tilbudt

	genhusning i boliger hvor husdyrhold er tilladt.
Himmerland siger, at man tager kontakt til den enkelte ift. genhusning. Hvornår starter dette forløb?	Beboerne vil blive tilbudt individuelle møder om genhusning ca. 6-9 mdr. før genhusningen opstartes.
Hvornår får beboerne et varsel inden genhusningen?	Genhusningsvarsel udsendes senest 3 måneder før. I praksis vil man blive kontaktet tidligere (se ovenfor).
På hvilket tidspunkt i processen kan man få udbetalt erstatning i forbindelse med at man selv finder en ny bolig.	Det vil tidligst kunne ske, når man har modtaget et skriftligt varsel om genhusning (se ovenfor).
Penge indbetalt til B-ordning, hvad bliver der af dem?	Indestående på B-ordningen følger som udgangspunkt lejermålet. Hvis man dog flytter permanent over i en anden lejlighed i Kildeparken, hvor indestående på B-ordningen er mindre end der hvor kommer fra, følger beløbet med lejeren.
Hvad skal der betales i indskud ved permanent genhusning i Kildeparken?	Indskuddet fra den gamle lejlighed følger beboer over i den nye bolig - reguleret for ændring af m ² . Det gælder, hvis man flytter til anden lejlighed i Kildeparken - Ravnkildevej, Blåkildevej eller Fyrkildevej.
Hvis man flytter tilbage til samme lejlighed, reguleres indskuddet så?	Nej, indskuddet er i det tilfælde det samme.
Tages der i genhusningen hensyn til, hvis man har et gangbesvær eller på anden måde er fysisk hæmmet?	Ja, Himmerland skal finde en lejlighed, som er egnet.

Spørgemøder

Har du spørgsmål om renoveringsprojektet, din bolig, din fremtidige husleje, boligstøtte eller genhusning? Så kom til et af spørgemøderne.



Spørgemøderne afholdes i Sundheds- og Kvarterhuset i de nævnte tidsrum.

Man kan komme når som helst i tidsrummet.

- **Mandag den 15. oktober kl. 16.00-18.00**
Der deltager en medarbejder fra Aalborg Kommune, boligsikring og boligydelse
- **Tirsdag den 16. oktober kl. 16.00-18.00**
- **Tirsdag den 23. oktober kl. 16.00-18.00**
- **Onsdag den 24. oktober kl. 16.00-18.00**
- **Torsdag den 25. oktober kl. 16.00-18.00**
Der deltager en medarbejder fra Aalborg Kommune, boligsikring og boligydelse

Husk at din stemme skal være modtaget af Himmerland senest mandag den 29. oktober med morgenposten.

Filmen om Kildeparken 2020 og øvrigt materiale om helhedsplanen Kildeparken 2020 kan findes på www.kildeparken2020.dk