

Til beboerne i afdeling 31, Rydevænget

Dato
15. januar 2025
Afdeling
Afdeling 31

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde

Vi indkalder dig til ekstraordinært afdelingsmøde i lokalerne, Rydevænget 49

torsdag den 30. januar 2025, kl. 19.00

Rydevænget står over for en række udfordringer – både hvad angår byggetekniske problemer, tilgængelighed, boligsociale forhold og arkitektonisk udtryk. Derfor har Boligkontoret Århus, afdelingsbestyrelsen og beboere gennem længere tid arbejdet på et forslag til en gennemgribende renovering af jeres afdeling.

I 2021 stemte afdelingens beboere ja til helhedsplanen. Men stigende byggelånsrenter betød desværre, at den ikke kunne gennemføres med den huslejestigning, som var blevet lovet. Derfor blev der i 2022 afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, med en ny afstemning om en større huslejestigning. Flertallet stemte denne gang nej til at igangsætte helhedsplanen.

De udfordringer, som afdelingen står overfor, er imidlertid ikke forsvundet, tværtimod. De nødvendige renoveringsarbejder og afdelingens ønsker indgår i den vedligeholdelses- /langtidsplan, som blev fremlagt på afdelingsmødet i september 2024.

Da prisen for de arbejder, der indgår i vedligeholdelses-/langtidsplanen, samlet set vil give en meget høj huslejestigning i løbet af de kommende år, bakkede afdelingsmødet op om, at der igen skal kigges på en helhedsplan for Rydevænget.

Det indebærer at der på ny skal stemmes om gennemførelse af helhedsplanen med en øget huslejestigning.

Dagsorden:

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1. Velkomst | 6. Helhedsplanens hovedindhold |
| 2. Præsentation og valg af dirigent | 7. Økonomi |
| 3. Hvorfor skal afdelingen renoveres? | 8. Spørgsmål |
| 4. Hvad er der sket siden sidste afstemning | 9. Vores anbefaling |
| 5. Helhedsplan kontra vedligeholdelses-/ langtidsplan | 10. Afstemning |

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Fremsidig husleje ved gennemførelse af helhedsplanen kontra vedligeholdelses-/langtidsplanen

Helhedsplanen indeholder mange positive tiltag og en stor del af dem, ville vi aldrig selv kunne få råd til. Landsbyggefondens støtte får vi kun ved at der stemmes "JA" til forslaget.

Den anslåede huslejestigning vil, i gennemsnit ligge på ca. **20%**. Huslejestigningen vil være lidt højere i de helt nyrenoverede boliger og lidt lavere i de øvrige. Nogle eksempler på stigning vil ud fra dette scenarie, derfor se således ud:

Boligtype	Månedlig leje 2025	Ny månedlig forventet huslejestigning 2029	Ny forventet leje 2029 efter gennemførelse af helhedsplanen.
2-rums familiebolig (71 m ²)	5.697	1.139	6.836
3-rums familiebolig (91 m ²)	6.762	1.352	8.114
4-rums familiebolig (113 m ²)	7.944	1.589	9.533

Modtager man i dag boligydelse eller boligstøtte, kan helhedsplanen have en positiv effekt på denne. Støtten kan beregnes her: <https://www.boligstoette.dk/bos-selvbetjening/beregner/basisoplysninger>

Hvis der stemmes "NEJ" til helhedsplanen, skal de vedligeholdelsesarbejder og de forbedringer som I beboere har ønsket sættes i gang. Disse arbejder vil blive udført over de næste 5 år og vil ikke kunne få støtte fra Landsbyggefonden og dispositionsfonden.

Derfor vil den samlede huslejestigning ende med at blive højere end ved helhedsplanen og slutte på ca. **29%**.

Nogle eksempler på stigning vil ud fra dette scenarie, derfor se således ud:

Boligtype	Månedlig leje 2025	Ny månedlig forventet huslejestigning 2029	Ny forventet leje efter renovering
2-rums familiebolig (71 m ²)	5.697	1.652	7.349
3-rums familiebolig (91 m ²)	6.762	1.961	8.723
4-rums familiebolig (113 m ²)	7.944	2.304	10.248

Hvad betyder et JA til Helhedsplanen

- Omfattende facaderenovering, nye vinduer, nye badeværelser, åbne trappeopgange og forbedringer i udearealer
- 50 nyindrettede tilgængelighedsboliger
- 10 små boliger totalrenoveres, så bl.a. 6 stk. 1-værelses boliger får et ekstra værelse.
- Der indrettes 2 nye boliger i stueetagen ved Rydevænget 79-81.
- Planen finansieres delvis via Landsbyggefonden.
- Renoveringen påbegyndes efterår 2025
Huslejestigning på ca. 20%

Hvad betyder et NEJ til Helhedsplanen

- Nødvendig renovering af badeværelser inkl. ventilation og el-arbejde
- Nødvendig renovering af kloak og genopretning af udearealer
- Nødvendig udskiftning af vinduer og skydedørspartier.
- Renovering af facader
- Renovering af tag
- Udskiftning af fodlister
- Udskiftning af entredøre
- Ingen tilskudsmidler, alt skal lånefinansieres.
- Vedligeholdes arbejderne påbegyndes i 2026 og vil strækkes sig over ca. 5 år.
- Huslejestigning på 29%