



Beboerinformation - Riddersborgparken

Afdelingsmødet den 6. september 2012

Riddersborgparken taber 3,2 millioner kroner om året

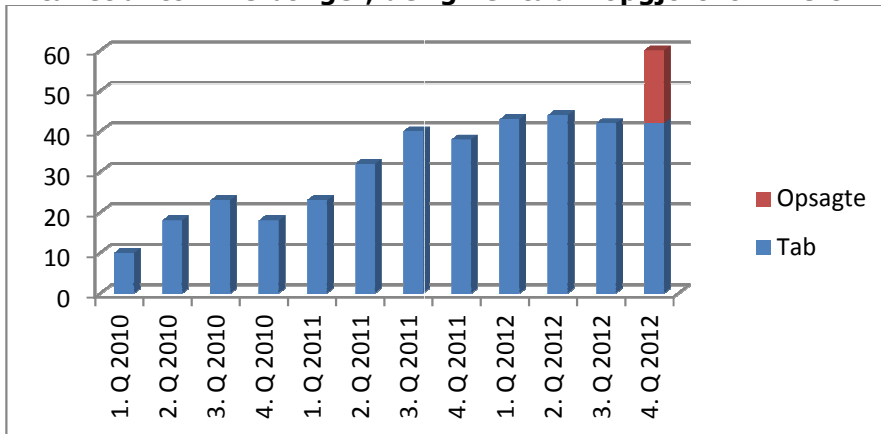
For mange boliger på Lolland, men der er venteliste til Riddersborgparkens rækkehuse.

I gennem længere tid har der været mange tomme boliger i Riddersborgparken.

Det gav i regnskabsåret 2011/2012 et lejetab på 1,9 mio. kr. Samtidig er der omkring 100 fraflytninger om året og ikke alle fraflyttere kan betale udgifterne til at istandsætte boligen, og nogen skylder også husleje. Derfor tabte Riddersborgparken yderligere 1,3 mio. kr. på fraflytninger i regnskabsåret.

De mange tomme boliger og fraflytninger belaster afdelingens økonomi så voldsomt, at alle afdelingens opsparede midler vil være væk om godt 1½ år. Når vi kommer til foråret 2014, vil der ikke være penge til at betale kreditforeningen, og afdelingen vil derfor gå konkurs.

Antallet af tomme boliger, der giver tab – opgjort for hvert kvartal



For mange boliger på Lolland

Der er desværre ikke udsigt til, at de tomme boliger vil blive udlejet. Tværtimod, som figuren ovenfor viser, går udviklingen den forkerte vej.

I Lolland Kommune er der et voksende overskud af boliger. Det skyldes, at folk flytter fra kommunen, der de seneste tre år årligt har mistet 830 indbyggere. Der er i dag 3.400 tomme boliger i Lolland kommune, og derfor ingen udsigt til, at udviklingen med tomme boliger i Riddersborgparken bliver vendt.

Riddersborgparken står foran store udfordringer og store udgifter

Oven i de mange tomme boliger står Riddersborgparken foran nødvendige renoveringer. Der skal skiftes tage og ventilationsanlæg, 200 badeværelser skal moderniseres og opgangene skal ordnes.

Det vil medføre store udgifter, der ikke er opsparing til, og derfor ville det være nødvendigt at optage et lån. Men i den økonomiske situation, som Riddersborgparken befinder sig i, er hverken kreditforeningen eller kommunen, der skal stille garanti for lånene, indstillet på at udvide lånene til Riddersborgparken. Det er for usikkert, hvis boligerne ikke kan udlejes, og når afdelingens økonomi samtidig er meget dårlig.

NAB og Boligkontoret vil bevare Riddersborgparken

Kommunen ønskede at løse problemerne ved at rive Riddersborgparken ned. Bestyrelsen i Nakskov Almene Boligselskab og Boligkontoret Danmark var klart imod. Riddersborgparken har en usædvanlig god beliggenhed, tæt ved byen og fjorden, og mange beboere er rigtig glade for at bo her. Og frem for alt, rummer Riddersborgparken gode boliger sammenlignet med de private huse, der står tomme.

Rækkehuse er løsningen

NABs bestyrelse har derfor arbejdet for en anden løsning. De tomme boliger er alle placeret i blokkene.

Rækkehusene kan godt udlejes, og der er ventelister. Det er derfor udarbejdet et forslag om at ændre Riddersborgparken til en rækkehusbebyggelse på nær blok 11 og 12, som er moderniseret for nylig.

En undersøgelse af Statens Byggeforsknings Institut viser også, at der i Nakskov er efterspørgsel efter rækkehuse med bynær beliggenhed.

Gigantisk støtte fra Landsbyggefonden

NABs bestyrelse har sammen med Boligkontoret Danmark forhandlet med både Lolland Kommune og Landsbyggefonden. Der er nu enighed om en løsning med økonomisk støtte til at omdanne Riddersborgparken til rækkehuse.

Det er en massiv økonomisk støtte Riddersborgparken får. 350 millioner kroner koster det at omdanne etageboligerne til 104 rækkehuse. Når ombygningen er færdig, modtager afdelingen årligt 10 millioner kroner i støtte til at holde huslejen nede. De nye rækkehuse får derfor en husleje, der er 400 – 500 kr. dyrere om måneden end ellers.

Det er muligt at få boligsikring og boligydelse af hele den nye husleje i rækkehusene.

Huslejen ville i de kommende år under alle omstændigheder være steget på grund af den almindelige stigning i løn og priser.

Riddersborgparken genopstår som rækkehuse

Det er frygteligt, når man skal flytte fra sin bolig og genhuse. Men som situationen har udviklet sig i Riddersborgparken de sidste 2-3 år, er der desværre ingen anden udvej.

I stedet genopstår Riddersborgparken som en rækkehusbebyggelse, hvor beboerne kan vende tilbage til moderniserede boliger med egen have. En bebyggelse, som vi er sikre på, at beboerne vil synes rigtig godt om. Ikke mindst, fordi de bliver inddraget i planlægningen af de nye rækkehuse.

Erik Brown Petersen
formand, Nakskov Almene Boligselskab

Klaus Kramshøj
forvaltningsdirektør, Boligkontoret Danmark

VÆRD AT VIDE OM OMBYGNINGEN AF RIDDESBORGPARKEN

Svar på spørgsmål stillet på informationsmøderne den 23. og 27. august 2012

Spørgsmål	Svar
Tidsplanen	
Hvornår starter byggeprocessen?	Vi forventer byggestart den 1. maj 2014. Hele tidsplanen er gengivet i informationsfolderen.
Hvornår starter genhusningen?	Beboerne vil begynde at få tilbudt genhusningsboliger omkring den 1. juni 2013. Informationsarbejdet vil gå i gang allerede i starten af januar 2013.
Hvornår kan jeg få hjælp til genhusning?	Konsulenter til at tage sig af genhusningen vil blive ansat i løbet af efteråret 2012.
Kan jeg få økonomisk støtte til flytningen før genhusningen, og hvis jeg selv finder en lejlighed?	Ja. Der bliver givet økonomisk støtte til flytning, når kommunalbestyrelsen har godkendt planen på et møde den 11. oktober 2012.
Hvornår skal alle være flyttet ud af Riddersborgparken?	Beboerne i blokkene 3-10 og 13-17 skal være flyttet ud senest den 1. april 2014. Beboerne i de nuværende rækkehuse og blok 11 og 12 skal ikke flytte.
Hvornår får jeg spørgeskemaet, hvor jeg kan skrive ønsker til genhusning og om jeg vil tilbage til Riddersborgparken?	I starten af januar 2013 får alle beboere et spørgeskema, hvor man kan komme med ønsker til genhusning, og om man vil tilbage i de nye rækkehuse.
Hvornår får jeg besked om jeg kan komme tilbage i de nye rækkehuse?	Vi regner med, at vi kan give besked til de, der ønsker at flytte tilbage omkring 1. april 2013.
Hvornår kan man blive fritstillet i forhold til ikke at skulle betale for istandsættelse ved fraflytning?	Man skal ikke betale istandsættelse ved fraflytning, når kommunalbestyrelsen har godkendt helhedsplanen 11. oktober 2012.
Genhusningen	
Hvor ligger de boliger, som jeg bliver tilbudt?	Vi kan kun tilbyde boliger inden for Lolland Kommunes grænser.
Hvad hvis man ønsker at flytte væk fra Lolland Kommune?	Du skal selv finde en bolig, hvis du vil væk fra Lolland Kommune. Der vil blive ydet flyttehjælp også til de familier, der flytter uden for Lolland Kommune.
Hvad skal jeg gøre med mit kolonihavehus, hvis jeg skal flytte fra Nakskov?	Du kan skrive på oplysningskemaet, at du har en kolonihave. Det vil så indgå i vurderingen af, hvilke boliger du får tilbudt til genhusning.
Hvad gør jeg, hvis der ikke er plads til alle mine ting i en midlertidig genhusningsbolig?	Der bliver opsat containere, som kan bruges til møbelopbevaring for de familier, der vender tilbage til Riddersborgparken.
Kan jeg flytte nu, hvis jeg finder en anden bolig?	Hvis du flytter inden den 11. oktober 2012, er det en helt almindelig flytning. Du skal betale

	for istandsættelse, og du får ikke hjælp til flytningen.
Hvornår kan jeg få økonomisk hjælp til flytningen?	Flytter du efter den 11. oktober 2012, får du hjælp til flytningen, også hvis du selv finder en ny bolig.
Hvornår bliver jeg tilbudt en genhusningsbolig?	Vi finder en ny bolig til dig inden 1. april 2014. Præcist hvornår afhænger af dine ønsker.
Hvilken hjælp kan jeg få?	I særlige tilfælde kan du få hjælp til at pakke i flyttekasser og til at stille på plads i den nye bolig. Dine udgifter til flytningen bliver betalt. Du får hjælp til at flytte telefonen, TV, internet osv. Du får hjælp til at søge indskud i den nye bolig. Du kan få besøg i dit eget hjem af en genhusningskonsulent, hvor dine behov for hjælp bliver talt grundigt igennem. Hvis du vælger at flytte selv, får du en fast beløb. Beløbet er endnu ikke fastlagt.
Hvad nu hvis mit faste gulvtæppe eller gardinerne ikke passer i den nye bolig?	Vi kan desværre ikke yde erstatning for tæpper, gardiner og andre ting, du har købt til din bolig.
Kan jeg være sikker på at få en bolig, hvor jeg kan have min hund med?	Vi vil forsøge at opfylde alle ønsker om husdyr.
Må jeg tage mit køkken med, når jeg flytter?	Ja.
Må jeg tage mit køleskab og komfur med, når jeg flytter.	Ja.
Hvorfor går genhusningskonsulenterne først i gang den 1. januar 2013?	Vi vil forsøge at få genhusningskonsulenter ansat så hurtigt som muligt efter den 11. oktober 2012, hvor helhedsplanen bliver besluttet af kommunalbestyrelsen, og de bliver senest ansat 1. januar 2013.
Kan jeg risikere at komme til at bo i Rødby eller Maribo?	Ja, det er en mulighed, men vi forsøger at hjælpe alle med at få deres boligønsker opfyldt. Skal du genhuses permanent, vil vi gøre alt for at opfylde dine boligønsker.
Skal min bolig istandsættes, når jeg flytter?	Nej, du skal kun rydde boligen for alt indbo og affald. Du skal også rydde dit kælderrum. Det gælder dog kun hvis du flytter efter den 11. oktober 2012.
Hvem bliver prioriteret, når flere ønsker den samme bolig?	Hver genhusningsbolig bliver kun tilbudt til en familie ad gangen. Der bliver taget særlig hensyn til ældre, familier med skolesøgende børn og arbejdsplads.
Skal jeg betale, hvis der er ødelagt noget i min bolig, når jeg flytter?	Nej, kun hvis du flytter før 11. oktober 2012.
Hvad nu, hvis jeg ikke vil tilbage til Riddersborgparken?	Du kan skrive dine ønsker på oplysningssedlen, der bliver omdelt i starten af 2013, og sige det direkte til genhusningskonsulenterne. Vil du ikke tilbage til Riddersborgparken, får du en

	permanent genhusning.
Hvem skal du henvende dig til, hvis du selv finder en anden bolig?	Hvis du finder en anden bolig inden den 11. oktober 2012 skal du henvende dig til afdelingskontoret på Axel Torv. Senere kan du enten henvende dig til afdelingskontoret eller genhusningskonsulenterne.
Kan jeg flytte tilbage i den samme bolig, hvis jeg bor i stueetagen?	Nej. Det er sådan, at de nye rækkehuse bliver opfattet som nybyggede. Det er ventelisten, der gælder.
Skal jeg flytte adresse, hvis jeg skal genhuses midlertidigt, og senere flytte tilbage til Ridderborgparken.	Ja.
Hvor mange boligtilbud får jeg?	Du får to tilbud.
Kan jeg få hjælp til at søge indskuds- lån i en anden kommune end Lolland Kommune?	Ja.
VENTELISTEN	
Hvem får lov til at leje en af de nye rækkehuse?	De 104 nye boliger bliver udlejet efter en venteliste. De nuværende beboere får en fortrinsret, og det er planen i samarbejde med kommunen at udarbejde nogle fleksible kriterier i overensstemmelse med lovgivningen.
Hvem vælger/bestemmer, hvilke af de nuværende beboere, der kan komme tilbage til Riddersborgparken?	Se svaret ovenfor.
Hvilke regler gælder?	Se svaret ovenfor.
Kan det betale sig at blive opskrevet på de andre boligorganisationers ventelister?	Ja, men kun hvis du selv vil finde en ny bolig.
Har de nuværende beboere fortrinsret til de 104 nye boliger?	Ja.
Kan der tages særlig hensyn til ældre og handicappede?	Ja.
Har man større fordel, hvis man har boet i Riddersborgparken i mange år?	Ja.
Økonomien	
Hvad vil prisen på de nye rækkehuse blive?	En bolig på 80 m ² vil koste 5.000 kr. om måneden. Det er prisen, når der flyttes ind i september 2015.
Får jeg mit indskud tilbage?	Ja. Har du indskudslån i kommunen, som ikke er tilbagebetalt, skal kommunen have det du skylder. Efterlader du noget i boligen eller kælderen skal du betale for at få dette fjernet.
Hvem betaler for forskellen på min genhus-	De beboere, der skal tilbage til et af de 104

ningsbolig og min nuværende bolig?	nye rækkehuse, skal genhuses midlertidigt, og de vil få forskelslejen betalt. De, der skal genhuses permanent, skal selv betale den leje, der er i den nye bolig.
Får jeg kun indskudslån inden for Lolland Kommunes grænser?	Nej. Du kan søge lån til indskud i den kommune, hvor du får en bolig, efter de sædvanlige regler for indskudslån.
Får jeg indskuddet tilbage, hvis jeg flytter til en privat bolig?	Ja, med mindre du ikke har betalt lånet helt tilbage til Lolland Kommune. Så skal kommunen have sine penge. Der er dog ingen hjælp til indskud eller udbetaling til en privat bolig.
Præcist hvornår kan jeg få indskuddet tilbage?	Vi betaler indskuddet tilbage hurtigst mulig og højst 8 dage efter fraflytning.
Kan jeg få kompensation, hvis jeg selv flytter?	Ja. Du får et beløb, hvis du selv flytter. Beløbet er endnu ikke fastlagt.
Skal jeg blive ved med at betale på det nye køkken?	Du skal betale hele din husleje, indtil du flytter fra Riddersborgparken.
Diverse spørgsmål	
Kan jeg få en genhusningsbolig, hvor jeg må sætte en parabolantenne op?	Ja. Ifølge lovgivningen må du altid sætte en parabolantenne op. Det kan være, at den skal sidde på taget, men det må ikke være uforholdsmæssigt dyrt for en lejer at sætte parabolten op.
Hvornår bliver helhedsplanen endeligt godkendt?	Den bliver godkendt af kommunalbestyrelsen i Lolland Kommune den 11. oktober og Landsbyggefonden godkender planen inden udgangen af 2012
Den bliver godkendt af kommunalbestyrelsen i Lolland Kommune den 11. oktober og Landsbyggefonden godkender planen inden udgangen af 2012	Den bliver godkendt af kommunalbestyrelsen i Lolland Kommune den 11. oktober og Landsbyggefonden godkender planen inden udgangen af 2012
Hvordan er de nye rækkehuse fordelt med antal værelser?	Foreløbig er der planlagt: <ul style="list-style-type: none"> • 44 2-rums boliger • 43 3-rums boliger • 17 4-rums boliger
Hvorfor skal Riddersborgparken ombygges?	Lolland Kommune har et stort overskud af ledige boliger, og Riddersborgparken har alene 36 tomme boliger.
Er det muligt at ombygge Riddersborgparken i etaper?	Nej.
Hvor gør jeg af de store ting der skal smides ud ved flytningen?	Der sættes containere op til storskrald.
Hvad hvis der er gjort udlæg i mit indskud	Så skal indskuddet sendes til den som har gjort udlæg og du skal søge et nyt hos kommunen.