

SPØRGSMÅL OG SVAR



genhusning

venteliste

PERMANENT GENHUSNING

kriterier

beboersamtale

flytning

syn

BISPEHAVEN

indskud

hvor kan jeg bo?



vedligeholdelses-
konto

JANUAR 2021

boligen



kontakt



INDHOLD

Hvor kan jeg bo?	1
Kriterier	2-3
Ventelisten	4
Boligen	5-7
Indskud og vedligeholdelseskonto	9
Flytning	10
Fraflytning og syn	12-13
Udviklingsplan	14
Tidsplan	15
Beboerproces	16-17
Kontakt	18

Spørgsmål/svar folder til beboere i Bispehaven >Version 4

Udarbejdet af Østjysk Bolig og Trine Blicher Folmer, GETTO
Grafisk opsætning af Trine Blicher Folmer, GETTO

December 2020



GENHUSNING - HVOR KAN JEG BO?

SPØRGSMÅL

Hvor kan jeg få tilbudt en genhusningsbolig?

SVAR

Når genhusningsperioden starter, og i god tid inden noget skal rives ned, vil vi afholde individuelle samtaler med jer alle. Her vil vi høre jeres behov og ønsker til en ny bolig – og når vi så kommer med et tilbud, vil det være den bedst mulige bolig ud fra de ønsker, I har fortalt os, og hvad der kan lade sig gøre.

Du har ret til at få tilbudt en **alm** bolig i samme kommune. Hvis du selv er indforstået med det, kan din genhusningsbolig ligge i en anden kommune. Østjysk Bolig er en del af en bydækkende genhusningsaftale med 5. kreds. Derfor får du mulighed for at ønske en genhusningsbolig både i Bispehaven, i Østjysk Boligs øvrige afdelinger samt i afdelinger tilhørende andre boligforeninger under AARHUSbolig.



Du får mulighed for at ønske en genhusningsbolig både i Bispehaven, i Østjysk Boligs øvrige afdelinger samt i afdelinger tilhørende andre boligforeninger under AARHUSbolig.

Hvad gør jeg, hvis jeg kun vil bo i Bispehaven?

Du har mulighed for at ønske at blive genhuset i Bispehaven, og vi vil gøre alt for, at det kan lade sig gøre. Men vi kan ikke garantere, at du kan komme til det, da der skal være en passende bolig ledig til dig.

Hvor ligger Østjysk Boligs andre afdelinger?

Du kan se Østjysk Boligs afdelinger på ostjyskbolig.dk, eller du kan se alle almene boliger i Aarhus og omegn på AARHUSbolig.dk. Der kommer også et katalog i papirudgave, som også giver et overblik over, hvilke almene boligafdelinger du kan flytte til.

Hvilken blok rives først ned?

De tre høje blokke vil blive revet ned først, dernæst de tre lave blokke.

SPØRGSMÅL

Jeg ved, at der er fortrinsret for alderspensionister og folk i uddannelse/beskæftigelse i forbindelse med genhusning. Men skal alle i husstanden være i uddannelse/beskæftigelse?

Hvad med førtidspensionister – hvordan er de stillet?

Hvad nu, hvis jeg er arbejdsløs ved genhusningstidspunktet?

Hvad sker der med børnefamilier og hensyn til skoler?

Får jeg fortrinsret, hvis jeg har dyr?

SVAR

Det er den person, der står på lejekontrakten, der skal være alderspensionist eller i uddannelse/beskæftigelse, for at man har fortrinsret og hører ind under gruppe 1.

Det er kun alderspensionister, der hører under gruppe 1. Førtidspensionister hører under gruppe 2, med deres anciennitet i boligen, men før andre ansøgere, der ikke bor i de tre nedrivningsblokke

Hvis du er arbejdsløs ved genhusningstidspunktet, hører du til gruppe 2. Det vil sige, at det er din anciennitet i din nuværende bolig, der tæller. Men du kommer før andre ansøgere, der ikke bor i de blokke, der skal rives ned.

Hvis man er børnefamilie, og der derfor skal tages hensyn til skoler, er det noget vi tager med efter den individuelle samtale. Tildelingen af genhusningsboliger foretages i samarbejde med Aarhus Kommune.

Nej, men til den individuelle samtale med os, når genhusningsperioden starter, skal du huske at fortælle, at du har et dyr. Så ved vi det, når vi skal finde den bedst mulige genhusningsbolig til dig.



Du bliver inviteret til en beboersamtale, hvor vi snakker om, hvad du har af ønsker og behov til din nye bolig.

GENHUSNING - VENTELISTEN

SPØRGSMÅL

Hvilke konsekvenser har det, når hver anden bolig skal tilbydes via den eksterne venteliste?

Hvordan vil jeg kunne se min placering på ventelisten ift. genhusningsbolig?

Hvis jeg allerede står på en venteliste til en anden bolig under AARHUSbolig, og jeg går ind og kigger, hvor jeg står, vil jeg så kunne følge med derinde og forvente at ryge frem på listen?

SVAR

Vi har aftalt med Aarhus Kommune, at Bispehaven er fritaget for at tilbyde hver anden bolig til den eksterne venteliste.

Det kan du umiddelbart ikke, da genhusningen køres separat. Derfor er det vigtigt, at du kommer omkring alle kriterier, når du har den individuelle samtale.

Nej, det kan ikke ses i AARHUSbolig, da genhusningen køres separat. Når de individuelle samtaler er afholdt, registreres dit ønske, og derefter samarbejder vi med Aarhus Kommune og de øvrige boligforeninger om tildeling af lejligheder.



65 + / Beskæftigelse / Under uddannelse **GRUPPE 1**

Den tid du har boet i din nuværende bolig **GRUPPE 2**

Øvrige beboere

Da du skal permanent genhuses, giver det dig fortrin i forhold til, hvor du bliver placeret på ventelisten. Det gælder både den interne venteliste i Bispehaven og i AARHUSboligs øvrige afdelinger.



GENHUSNING - BOLIGEN

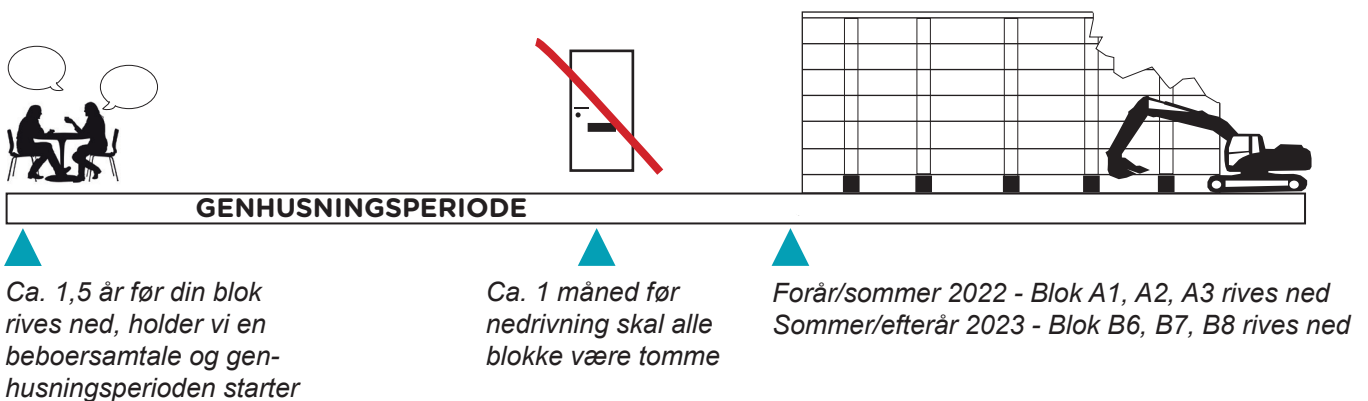
SPØRGSMÅL

Hvornår kan jeg fortælle mine ønsker til en genhusningsbolig?

SVAR

Når genhusningsperioden starter, vil to genhusningskonsulenter afholde samtaler med jer alle. Her vil vi høre jeres ønsker til en ny bolig – og når vi så kommer med et tilbud, vil det være den bedst mulige bolig ud fra de ønsker, I har fortalt os.

Genhusningsperioden starter ca. 1,5 år før, din blok skal rives ned, og der vil altså være to forskellige genhusningsperioder alt efter, om du bor i en høj eller lav blok.



Hvad betyder det, at man vil få tilbudt en 'passende bolig'?

Passende bolig betyder, at du har ret til en permanent genhusningsbolig, der enten har et værelse mere end antallet af medlemmer i din husstand, eller samme antal værelser som din nuværende bolig.

Hvor skal/kan jeg flytte hen?

Du har mulighed for at have medbestemmelse på, hvor du gerne vil bo. I god tid inden du skal flytte, vil to genhusningskonsulenter tale med dig om dine ønsker og behov. Helt generelt har du både mulighed for at ønske at bo i Bispehaven, en af Østjysk Boligs øvrige afdelinger eller i andre boligorganisationers afdelinger i Aarhus Kommune.

Hvis jeg bor i en et-værelses lejlighed nu, kan jeg så vælge at blive genhusset i en lejlighed med to værelser i stedet?

Ja, du må gerne ønske en anden størrelse lejlighed, når vi afholder samtale med dig i starten af genhusningsperioden.

SPØRGSMÅL

Skal jeg begynde at søge bolig andre steder allerede nu?

Kan det være en god idé at søge en anden bolig nu?

Hvis jeg vælger at flytte, inden genhusningsperioden træder i kraft, hvordan er processen så?

SVAR

Du må gerne begynde at søge andre boliger nu. Du skal bare være opmærksom på, at du kun får flyttehjælp, hvis du flytter i genhusningsperioden.

Hvis man gerne vil have mest mulig indflydelse på, hvor man skal bo, så er det en god idé at søge videre nu. Det betyder dog, at du selv skal betale omkostningerne ved en flytning, hvis du flytter, inden genhusningsperioden starter.

Hvis du meget gerne vil blive boende i Bispehaven, er det en god idé at søge nu, da vi ikke kan garantere, at vi vil have tomme boliger nok i afdelingen til alle, der skal genhuses, når genhusningsperioden starter.

Hvis du derimod gerne vil flytte væk fra Bispehaven, så kan det være en god idé at vente. Hvis du venter med at flytte, til genhusningen opstarter, vil du nemlig få:

- Mulighed for at komme foran i køen til andre attraktive almene boliger i hele Aarhus og omegn
- Et lempeligt/knap så grundigt fraflytningssyn
- Flyttehjælp
- Nedpakningshjælp, hvis du er svagelig eller handicappet
- Beboersamtale ift. konkrete ønsker og behov for ny bolig

Så bliver processen som ved en helt normal flytning med syn osv. Du vil ikke komme til at betale dobbelt husleje.



GENHUSNING - BOLIGEN

SPØRGSMÅL

Vil genhusningsboligen have den samme m²-pris som min nuværende bolig?

Kan jeg risikere, at jeg skal betale for to lejemål på én gang, når jeg skal flytte?

Kan jeg få kompensation, hvis lejen i den nye lejlighed er højere end min nuværende?

Hvorfor kan jeg ikke bare blive genhuset nu?

Hvor mange ønsker til en genhusningsbolig har jeg?

Jeg ved, at man som udgangspunkt kun får ét tilbud om genhusningsbolig. Men hvad nu, hvis jeg siger nej til det ene tilbud?

Gør det en forskel, hvilken type bolig jeg flytter til – fx ejerbolig?

SVAR

Alle beboere tilbydes som udgangspunkt en genhusningsbolig med en husleje på max 800 kr. pr m² årligt (2017-niveau). Hvis man er indforstået med det, kan en bolig med en højere husleje tilbydes.

Nej, det kan du ikke.

Nej, men vi vil bestræbe os på at finde en bolig, der lever op til de krav, du har til økonomi.

Vi får først de penge fra Landsbyggefonden, der skal bruges til genhusning, når genhusningsperioden starter ca. 1,5 år før, din blok skal rives ned.

Du må komme med alle de ønsker, du vil, og så vil vi finde det bedst mulige tilbud i forhold til dine ønsker. Men det er ikke sikkert, du kan få alle dine ønsker opfyldt. Du vil inden beboersamtalen modtage noget materiale, der skal hjælpe dig med at blive klar over, hvad dine væsentligste ønsker og behov er.

Så skal du som udgangspunkt selv finde en anden bolig. Men det tilbud, vi giver, vil være det bedst mulige tilbud i forhold til dine ønsker og ledige boliger i AARHUSbolig.

Hvis Østjysk Bolig og Aarhus Kommune skal hjælpe med at finde en permanent genhusningsbolig, så skal det være en almen bolig. Finder du f.eks. selv en ejerbolig, vil du stadig kunne få flyttehjælp, så længe det er inden for genhusningsperioden.





INDSKUD OG VEDLIGEHOLDELSKONTO

SPØRGSMÅL

Skal jeg selv betale indskud i den nye bolig?

Hvad gør jeg, hvis jeg har lånt til mit indskud af kommunen?

Hvad gør jeg, hvis jeg ikke har råd til at betale et nyt indskud?

Hvor stort kan indskuddet være i den nye bolig?

Får jeg tilbagebetalt 100% af det indskud, jeg har betalt til min nuværende bolig?

Hvad sker der med de penge, der står på min boligs vedligeholdelseskonto?

Hvornår lukkes der for indbetaling til vedligeholdelseskontoen?

Kan jeg fortsat bruge af min vedligeholdelseskonto?

SVAR

Ja, det skal du på helt normal vis. Ved permanent genhusning skal du betale nyt indskud i den nye bolig, og dit indskud i din nuværende bolig vil blive afregnet, når du flytter. Det betyder konkret, at Østjysk Bolig fratrækker eventuelle krav i indskuddet, hvis du skylder penge i husleje. Hvis du har gæld, hvor kreditorer har gjort udlæg i dit indskud, så vil det blive modregnet, når du flytter.

Hvis du har indskudslån i din gamle bolig, vil lånet blive tilbageført til kommunen, når du flytter fra din bolig. Det hjælper Østjysk Bolig med.

Du får mulighed for at ansøge din kommune om et indskudslån.

Du kan se på AARHUSbolig.dk, hvor store indskuddene i alle afdelinger er.

Din lejlighed skal synes for at sikre, at den er helt tom og rengjort. Hvis der ikke bliver udgifter til rengøring og tømning, tilbagebetales hele indskuddet. Lejligheden skal være rengjort, så den er klar til, at nedbryderne kan gå i gang med at skille den ad, så blokken kan rives ned. Hvis du har indskudslån i din gamle bolig, vil lånet blive tilbageført til kommunen, når du flytter fra din bolig. Det hjælper Østjysk Bolig med.

De penge, der er indbetalt til boligens vedligeholdelseskonto, bliver en del af byggesagens regnskab. Husk, at det er din boligs penge – det er ikke dine penge.

Det ved vi ikke præcist endnu. Men det vil ske samtidig med, at man heller ikke længere vil kunne bruge af de penge, der står på den. Vi giver besked i god tid, når vi kender datoen.

Du skal have det godkendt af driften, hvis du ønsker at benytte dig af vedligeholdelseskontoen. Hvis der stadig er lang tid til, at du skal flytte og din lejlighed trænger til vedligehold, kan det godt lade sig gøre. Driften kommer hjem til dig og ser på, hvad der skal laves og tjekker efterfølgende, om det er gjort. Pengene på kontoen er ikke dine, men hører til lejligheden.



GENHUSNING - FLYTNING

SPØRGSMÅL

Hvis jeg selv finder en bolig i genhusningsperioden, får jeg så dækket udgifter til f.eks. flyttekasser?

Skal jeg selv betale for flytning, hvis jeg selv finder ny bolig?

Får jeg dækket mine flytteomkostninger, hvis jeg flytter til en anden kommune?

Skal jeg bruge jeres flyttefirma? Eller kan jeg få pengene, hvis jeg kan dokumentere en anden flytteemand?

Hvordan bliver jeg godtgjort ift. forbedringsarbejder i den gamle bolig?

Kan jeg få betaling for selv at flytte?

Bliver der taget hensyn til dem, der ikke har mulighed for at få hjælp til flytning fra venner/familie?

SVAR

Ja, du får flyttehjælp, hvis du flytter i genhusningsperioden. Flyttekasserne stiller flytteemanden til rådighed, de skal afleveres tilbage igen og genbruges, hvis det er muligt.

Hvis du selv finder en ny bolig nu, så foregår flytningen på helt almindelig vis. Hvis du selv finder en ny bolig i genhusningsperioden, så får du flyttehjælp på samme måde, som hvis vi fandt boligen til dig.

Som udgangspunkt ja, men det vil være en individuel vurdering.

For at få flyttehjælp skal du bruge det flyttefirma, som Østjysk Bolig hyrer til opgaven.

Der vil ikke blive lavet tilbagebetalinger for forbedringer eller ændringer i boligen.

Nej, det kan du ikke. Du kan få hjælp til at flytte.

Ja, vi tager individuelle hensyn. Det er noget af det, vi vil tale med dig om, når vi afholder den individuelle beboersamtale, når genhusningsperioden starter. Men som udgangspunkt skal man selv pakke sine ting ned i flyttekasser og evt. få hjælp af familie og venner.



Mødestedet, Hasle Centervej 163p



FRAFLYTNING OG SYN

SPØRGSMÅL

Hvad sker der med den bolig, jeg flytter fra?

Hvad betyder det at lejligheden skal være tom og rengjort?

Hvad gør jeg med vandinstallationer og elinstallationer?

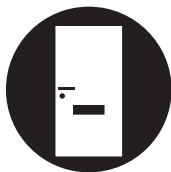
SVAR

Der vil blive foretaget syn af lejligheden. Lejligheden skal derfor være intakt, tømt og rengjort. Lejligheden skal være helt tom for indbo og affald, så den er klar til nedrivning. Din lejlighed bliver ikke genudlejet.

Komfur/ovn, køleskab og bruserens blandingsbatteri skal rengøres grundigt, da de skal genbruges i afdelingen. Tæpper, lamper og gardiner skal fjernes. Alle rum skal være tomme, det gælder også altanen.

Alle dine installationer skal være hele. Vandinstallationer skal være korrekt proppet af, så vi sikrer os, at der ikke sker en vandskade. Hvis ikke installationen er proppet af, kommer du til at hæfte for det ved syn af lejligheden.

Elinstallationer skal være intakte på grund af risikoen for brandfare. Hvis ikke de er det, ved syn af lejligheden, kommer du til at hæfte for det. Det betyder blandt andet, at du ikke må klippe ledninger over og lade dem stikke ud af kontakterne.



Du opsiger din bolig



Du flytter ud



Du tømmer og rengører din bolig



Din bolig synes af Østjysk Bolig

Hvor længe skal jeg blive ved med at afdrage på mit nye køkken, der er lavet over finansieringsordningen?

Du skal blive ved med at betale, indtil din finansieringsordning ikke længere løber, eller indtil du flytter.



FRAFLYTNING OG SYN

SPØRGSMÅL

Må jeg tage mit køkken med, hvis jeg flytter internt i Bispehaven?

Må jeg tage mit køkken med, hvis jeg flytter til en anden boligafdeling?

Må jeg tage mit komfur, emhætte og køleskab med, når jeg flytter?

Hvad gør jeg med tæpper og klikgulve i min lejlighed?

SVAR

Du må gerne tage køkkenet med, hvis det kan lade sig gøre. Arbejdet skal udføres og betales af dig selv.

Vandinstallationer skal være korrekt proppet af, så vi sikrer os, at der ikke sker en vandskade. Hvis ikke installationen er proppet af, kommer du til at hæfte for det ved syn af lejligheden.

Elinstallationer skal være intakte på grund af risikoen for brandfare. Hvis ikke de er det ved syn af lejligheden, kommer du til at hæfte for det. Det betyder også, at du ikke må klippe ledninger over og lade dem stikke ud af kontakterne.

Hvis du flytter dit køkken til en anden lejlighed i Østjysk Bolig, skal Østjysk Bolig se en regning på, at el- og vvs-installationer er nedtaget og opsat korrekt. Det er et krav, at det skal være korrekt udført af et autoriseret firma.

Hvis du flytter til en anden lejlighed i en anden boligafdeling, skal det undersøges nærmere, om det er en mulighed at tage køkkenet med.

Du må ikke tage køleskab, komfur og emhætte med, da det bliver genbrugt i afdelingen.

Tæpper og klikgulve skal du selv fjerne. Hvis du ikke har fjernet det, bliver udgiften til at få det fjernet trukket fra dit depositum.

Hvis du har særlige udfordringer med at fjerne det, laves der en individuel vurdering af, om du kan få hjælp til at fjerne fx væg-til-væg tæpper og klikgulve.



UDVIKLINGSPLAN

SPØRGSMÅL

Hvem laver udviklingsplanen?

Hvornår bliver udviklingsplanen præsenteret for beboerne?

Hvad skal der bygges, der hvor blokkene rives ned?

Kan man komme i betragtning til de nye, der bygges?

Hvorfor er Østjysk Bolig imod nedrivninger?

SVAR

Det gør Østjysk Bolig og Aarhus Kommune i fællesskab – sammen med forskellige rådgivere.

Så snart den er færdig, vil I høre mere om den.

Der skal bygges alt andet end almene boliger, da vi jo skal ned på 40 % almene familieboliger i 2030. Det vil sige fx erhverv og private ejer- og lejeboliger.

De nye boliger bliver formentlig private ejer- og lejeboliger, så de vil ikke blive udlejet på samme vis som almene boliger.

Fordi vi ikke synes, det er den rigtige løsning på de problemer, der er. Der findes for få billige, bynære almene boliger i Aarhus, og det giver ikke mening at rive dem, der findes, ned. Desuden er vi kede af, at så mange af vores beboere mod deres vilje er nødt til at flytte fra deres hjem, som mange har beboet i rigtig mange år.

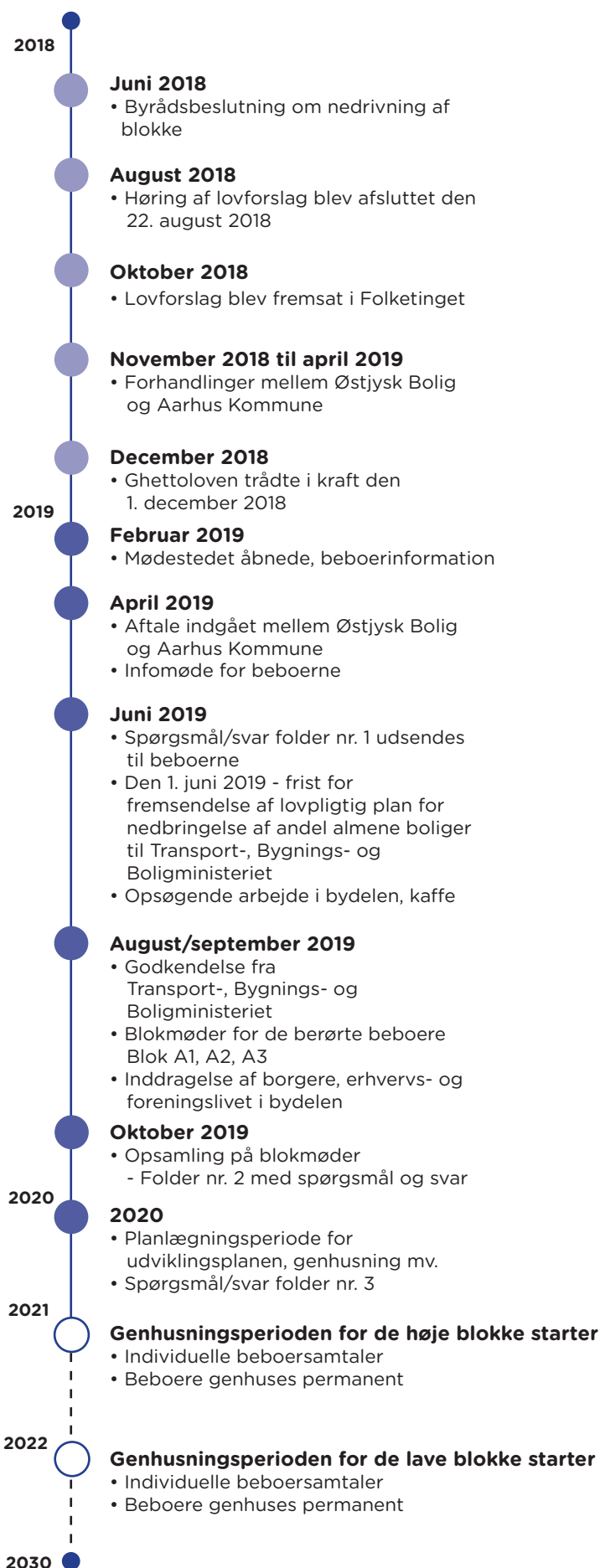
Hvorfor er Østjysk Bolig imod nedrivninger?

Fordi vi ikke synes, det er den rigtige løsning på de problemer, der er. Der findes for få billige, bynære almene boliger i Aarhus, og det giver ikke mening at rive dem, der findes, ned. Desuden er vi kede af, at så mange af vores beboere mod deres vilje er nødt til at flytte fra deres hjem, som mange har beboet i rigtig mange år.



TIDSPLAN

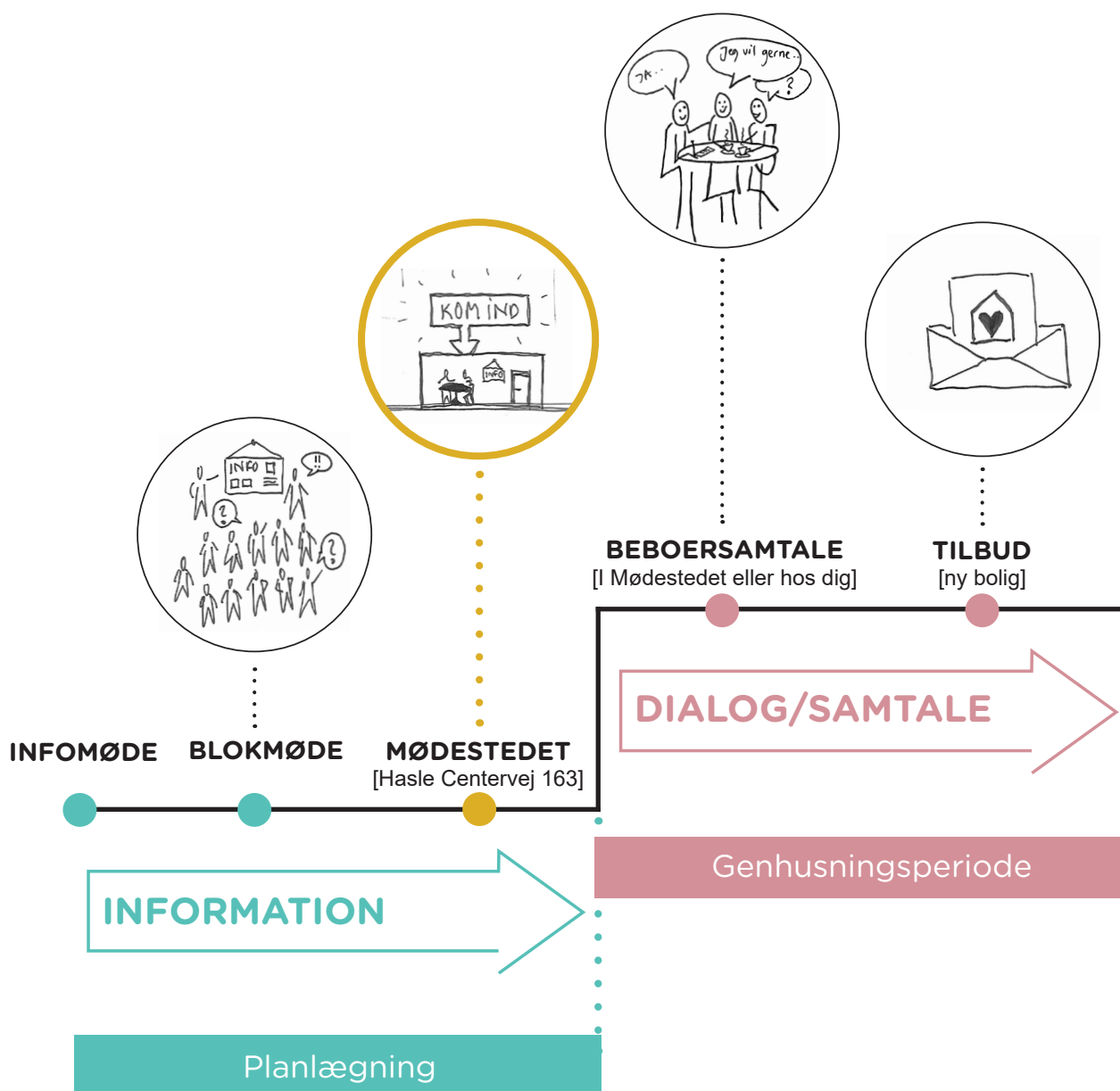
Her kan du følge med i forløbet for Bispehaven, der startede tilbage i juni 2018. Regeringen har sat det mål, at der ikke er ghettoer i Danmark i 2030.

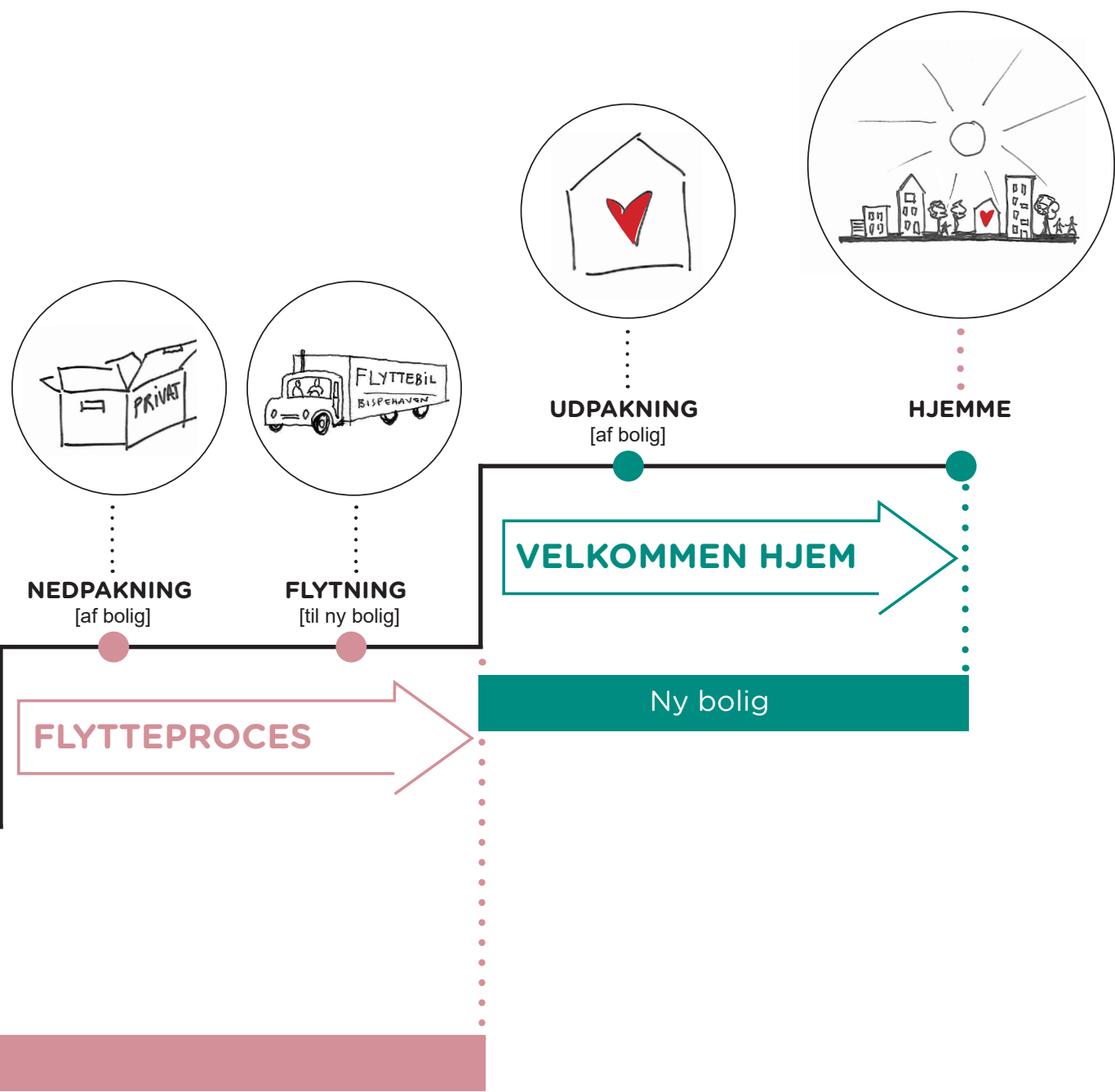




BEBOERPROCES

Beboerprocessen kalder vi det forløb, du skal igennem, fordi din blok skal rives ned og du skal permanent genhuses. Processen løber, indtil du er flyttet til dit nye hjem, og du vil løbende få mere information.







KONTAKT

Hvis du har spørgsmål til udviklingsplanen, genhusning eller andet, så er du meget velkommen i Mødestedet. Her vil der være medarbejdere fra Østjysk Bolig til at tage imod dig.

Mødestedet ligger Hasle Centervej 163p, og det har åbent hver anden onsdag i ulige uger fra kl. 16-18. Da Mødestedet er lukket grundet corona, kan du ringe til beboertelefonen, der er åben i samme tidsrum som Mødestedet. Du kan også sende en sms til beboertelefonen og du vil blive ringet op hurtigst muligt indenfor normal arbejdstid.

Beboertelefonens nummer er: 28 44 79 60

Du kan også sende en mail på adressen: beboermail@ojba.dk

Hvis det er Aarhus Kommune, du gerne vil i kontakt med vedr. udviklingsplanen, så kan du skrive til mailadressen: bydelsudvikling@ba.aarhus.dk.

Senere vil der også være en genhusningskonsulent, som du kan kontakte ift. spørgsmål, råd og vejledning.