



Afd. 106 Sønderager

7400 Herning



# Velkommen til informationsmøde om renovering

Tirsdag den 22. september 2020

# Program

## **Velkomst ved FællesBo**

V/formand for afdelingen, Dorte V. S. Bendtsen

## **Afdelingens renoveringsbehov, Landsbyggefonden, helhedsplanen og processen indtil nu**

V/projektleder Camilla Bjørn, FællesBo

## **Gennemgang af renoveringsprojektet**

V/Brian Højbjerg Sørensen, Årstiderne Arkitekter

## **Gennemgang af økonomien i projektet**

V/projektleder Camilla Bjørn

## **Genhusning**

V/genhusningsrådgiver Mette Junge Povlsen

## **Tidshorisont**

V/projektleder Camilla Bjørn

# Velkommen

- Sammen passer vi på hinanden og viser hensyn
- Husk god håndhygiejne
- Husk at holde afstand og vis hensyn, når du forlader din plads
- Der bliver desværre ikke mulighed for at holde pause under mødet

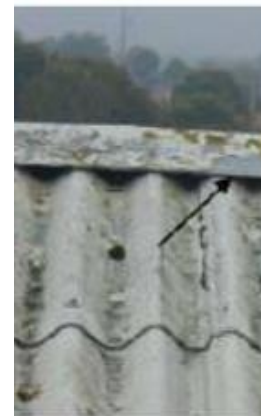
# Ny boligaftale

- Regeringen har frigivet 30 mia. kr. fra Landsbyggefonden til renovering af almene boliger i hele Danmark
- FællesBo har udsigt til at få stor del i disse midler – til næsten 2.000 boliger, der virkelig trænger til renovering beliggende i 7 boligafdelinger
- Landsbyggefonden har oplyst, at hvis Skema A for sagerne godkendes inden årets udgang, er alle 7 sager garanteret midler fra LBF
- FællesBo har planlagt en beboerdemokratisk behandling af alle 7 helhedsplaner inden udgangen af året



# Afdelingens renoveringsbehov

- Altankonstruktionen, der er sammenstøbt direkte ind i etagedækket, giver kraftige kuldebroer.
- Store støjgener mellem lejlighedsskel.
- Optrængning af kulde fra kælderen, hvilket giver kolde gulve i flere boliger.
- Der er konstateret skimmel i de lukkede altaner grundet kraftig vandindtrængning i altanlukninger.
- Dårlige ventilationsforhold med mekanisk ventilation af ældre dato.
- Vinduer er nedslidte og udtjente.
- Nedslidt tag med skader og dårlig isolering.
- Nedslidte og forældede afløbs-, vvs- og elinstallationer.
- Problem med dårligt indeklima, fugt og skimmel.
- P-kælder med omfattende skader.



# Huslejepåvirkning ved en renovering

## Renoveringsudgiften

Den samlede økonomi til udbedring af nødvendige byggetekniske vedligeholdelsesarbejder i afdelingen

- 139,6 mio. kr. inkl. moms og omkostninger
- Fremtidig husleje (gennemsnit): 916 kr./m<sup>2</sup>/år

## En alternativ løsning

- FællesBo mener ikke, at afdelingen kan bære en husleje stigning i det omfang
- Derfor er der arbejdet med en alternativ løsning
- En fysisk helhedsplan for afdelingen

<b>Antal rum</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>I dag</b>	<b>Fremtidig månedlig husleje i kr. UDEN helhedsplan</b>
<b>2-værelses</b>	76	4.129	5.801
<b>3-værelses</b>	91	4.944	6.946
<b>4-værelses</b>	105	5.705	8.015

# Landsbyggefonden

## Landsbyggefonden

Landsbyggefonden (forkortet LBF) er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov.

Landsbyggefonden har til formål at støtte og udvikle alment boligbyggeri gennem forskellige tilskuds- og låneordninger.



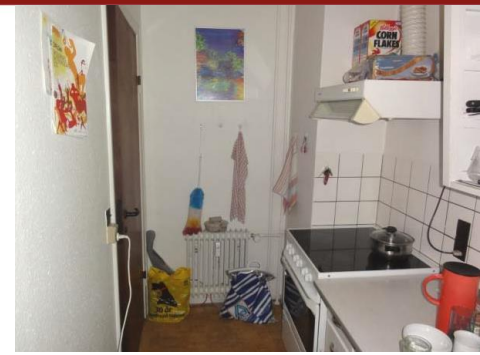
# Renovering og fremtidssikring

- Bygningsmæssige renoveringsbehov
- Fremtidssikring – nutidens og fremtidens krav til boligstandard
  - Matcher de boliger vi har i dag fremtidens idealer?
  - Krav til køkken og bad har ændret sig
  - Befolkningssammensætningen og familiemønstre har ændret sig
  - Den omkringliggende by har ændret sig

*”De boliger der førhen var attraktive, er nu i fare for at miste deres konkurrenceevne, og flere steder er det sket”*

*”For tres år siden var en toværelses bolig med centralvarme og beskedent badeværelse en attraktiv familiebolig for den brede befolkning.”*

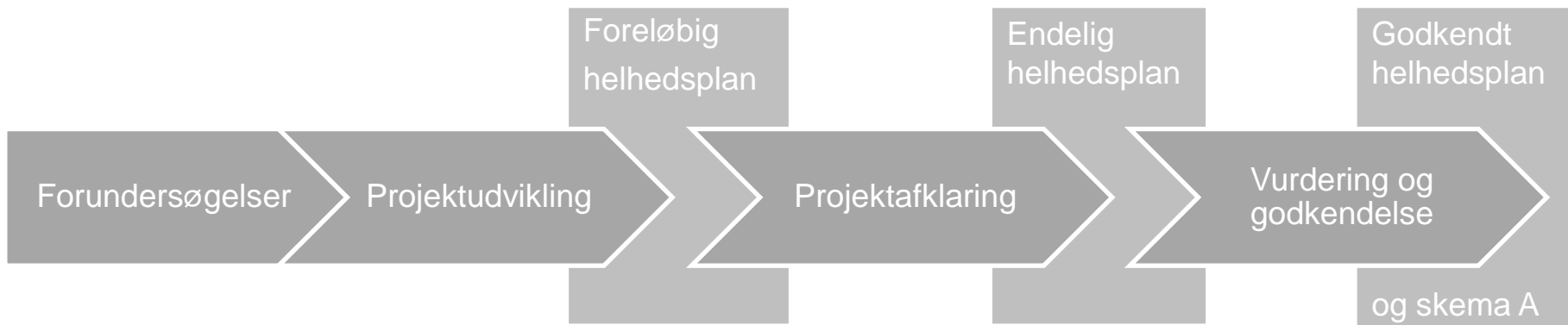
(Citater hentet fra publikationen ”Almene boliger med fremtid”, Landsbyggefonden)





# Processen indtil nu

## Helhedsplaner



### Processen indtil nu

- Afholdelse af workshops tilbage i 2012-2013
- Fremsendelse af 1. oplæg til helhedsplaner i 2013
- Landsbygefonden besigtiger afdelingen i 2016
- Bearbejdning af helhedsplaner og forhandling med Landsbygefonden om helhedsplan samt en del ventetid
- LBF forhåndsgodkender helhedsplanen, juni 2020
- Forhåbentlig godkendelse af Skema A inden udgangen af året



# Ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden

## Finansiering

- Ydelsesstøtte:
  - Støttede renoveringsarbejder finansieres med støttede lån
  - Det betyder, at renoveringsarbejdet kan finansieres med et billigere lån fordi Landsbyggefonden bidrager med ydelsesstøtte



# Ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden

## Hvad støtter Landsbyggefonden?

- Byggeskader (Opretning)
- Tilgængelighed (Elevatore, ramper, niveaufri indgang)
- Ombygning og sammenlægning (Boligudbud der svarer til efterspørgslen)
- Miljøarbejder (Udearealer; legepladser, opholdsarealer, fælleshus/lokaler)
  
- Landsbyggefonden støtter ikke almindelig og planlagt vedligeholdelse



# Den samlede økonomi

<b>Samlet ramme</b>	<b>ca. 345,7 mio. kr.</b>
<b>Støttet del//LBF</b>	<b>ca. 167,5 mio. kr.</b>
<b>Garanteret del //LBF</b>	<b>40 mio. kr.</b>
<b>Ustøttet del</b>	<b>ca. 138,2 mio. kr.</b>

**Støttet del finansieres med et realkreditlån gennem LBF**  
**Ustøttede del finansieres med et realkreditlån, lånet nedbringes væsentligt ved at gøre brug af afdelingens henlæggelser og egen trækingsret.**

Afdeling 106 Sønderager vil desuden modtage driftslån fra LBF, samt der vil blive lavet en kapitaltilførsel efter 1/5-dels ordningen, ligesom der gøres brug af fællespuljetilskud.

Derudover vil man, på grund af renoveringens omfang, kunne spare på bl.a. henlæggelse til drift.

NB: Alle tilsagn er betinget af, at hele renoveringen gennemføres

# Huslejekonsekvenser

## Nødvendig vedligeholdelse (Need to have)

- Udskiftning af tag, efterisolering af tag
- Udskiftning af vinduer
- Delvis udskiftning af VVS- og elinstallationer i kælder og boliger samt følgeudgifter i boliger
- Efterisolering af gavle
- Håndtering af miljøfremmende stoffer i forbindelse med renovering
- Tiltag i kælder samt kloakseparering
- Renovering af P-kælder
- Øvrige nødvendige reparationer

## Månedlig huslejestigning: 1.672 kr. (Bolig på 76 m<sup>2</sup>)

- Huslejeniveauet påvirkes ved renoveringer og forholdsmæssigt mere, hvis der ikke laves en helhedsplan med støtte.
- **Det betyder, at det eksisterende huslejeniveau ikke kan opretholdes under nogen omstændigheder.**

# Huslejekonsekvenser

## En helhedsplan (inkl. *Nice to have*)

- Ud over den nødvendige bygningsvedligeholdelse indeholder helhedsplanen følgende tiltag
  - Rummeligt bad med gulvvarme og plads til vaskesøjle
  - Nyt åbent køkken/delvist afskærmet (plus emfang)
  - Balanceret ventilation (forbedring af indeklimaet)
  - Lydisolerende tiltag mellem lejlighedsskel
  - Nye overflader; entredør, gulve, fodlister, maling af vægge, træværk og lofter
  - Etablering af tilgængelighed via elevator i et antal blokke
  - Komplet udskiftning af installationer i kælder og boliger
  - Renovering af udearealer + dørtelefon
  - Nye altaner

**Månedlig huslejestigning: 937 kr.  
(Bolig på 76 m<sup>2</sup>)**



# Huslejekonsekvenser

## Eksempler på fremtidige huslejer

- På grund af pristalsregulering og omkostningsstigninger inden færdiggørelse af renoveringsprojektet, kan der forventes reguleringer af de endelige huslejer
- Dette er et gennemsnitligt uddrag af lejlighederne i afdelingen fremover
- Der er ikke taget højde for evt. boligstøtte og forbrugsudgifter

Antal rum	m <sup>2</sup>	I dag	Fremtidig månedlig husleje i kr. <u>MED</u> helhedsplan	Fremtidig månedlig husleje i kr. <u>UDEN</u> helhedsplan	Difference imellem de to løsninger i kr.
2-værelses	76	4.129	5.067	5.801	734
3-værelses	91	4.944	6.067	6.946	879
4-værelses	105	5.705	7.000	8.015	1.015

Huslejen i dag: 652 kr./m<sup>2</sup>/år

Fremtidig husleje med en helhedsplan (gennemsnit i 2019 priser): 800 kr./m<sup>2</sup>/år

Fremtidig husleje uden en helhedsplan (gennemsnit i 2019 priser): 916 kr./m<sup>2</sup>/år (Løsningen finansieres af afdelingen alene over driften)





## Genhusning handler om tryghed!



# Genhusning

Alle får en personlig genhusningssamtale

## 3 genhusningsformer:

Midlertidig genhusning

Permanent genhusning

Permanent fraflytning

Flyttehjælp

Tilbageflytning

# Genhusning

Husk at spørge, hvis du er i tvivl om noget!

Det er vigtigt for FællesBo, at vores lejere oplever, at der bliver taget hånd om dem i forbindelse med genhusningen – både på det praktiske, men også på det personlige plan. Det handler om tillid og tryghed!

Udlevering af genhusningsfolder

# Det videre forløb

## Spørge-dag

- 2 x 3 timer hvor der vil være muligt at få svar på spørgsmål omkring helhedsplan, husleje, genhusning mv.
- **Afholdes torsdag den 1. oktober 2020 i tidsrummet mellem kl. 10.00-13.00 og mellem kl. 15.00-18.00 i MCH Herning Kongrescenter**

## Afstemning

- Der stemmes om helhedsplanen på ekstraordinært afdelingsmøde
  - 2 stemmer pr. husstand - alm. flertal tæller
  - Hver husstand må max. medbringe 1 fuldmagt
- **Afholdes torsdag den 8. oktober 2020 kl. 19.00-20.00 i MCH Herning Kongrescenter**
- **HUSK TILMELDING SENEST DEN 1. OKTOBER**



# Tidshorisont og forventet igangsætning

Afdelingsmøde med afstemning om projektet	oktober 2020
Skema A godkendelse i økonomiudvalg/byråd	november 2020
Udarbejdelse af udbudsmateriale og udsendelse i licitation	marts-maj 2021
Udbud med forhandling	juni-sept. 2021
Myndighedsgodkendelse/Skema B godkendelse	oktober 2021
Kontrahering og slutprojektering	nov. 2021-jan. 2022
Opstart renovering	1. kvartal 2022

