
Tillæg til helhedsplan for afd. 230 Kløvervej/Markvænget i Aulum

Dato: 13. juli 2021

Emne: Tillæg til helhedsplan for afd. 230 Kløvervej/Markvænget med uddybning af baggrund for helhedsplanen, visionen, målsætninger, de organisatoriske rammer samt overvejelser omkring økonomi og huslejekonsekvenser.



Indholdsfortegnelse

BAGGRUND OG FORMÅL	2
BYEN OG BOLIGOMRÅDET	3
HELHEDSPANENS VISION.....	4
BUDGET, FINANSIERING OG HUSLEJEKONSEKVENNS.....	5
HELHEDSPANENS MÅLSÆTNINGER	7
EVALUERING	9
DE ORGANISATORISKE RAMMER	9
OVERVEJELSER OMKRING FORTÆTNING.....	11
OVERVEJELSER OMKRING GENHUSNING	11

BAGGRUND OG FORMÅL

Afdeling 230 Kløvervej/Markvænget består af 10 rækkehuse (familieboliger) og er opført i 1969. Boligerne fremstår i dag nedslidte og trætte.

Som det fremgår af tilstandsrapporteringen, er afdelingen belastet af et tydeligt opretningsbehov, herunder en række byggetekniske svigt og/eller skader, uhensigtsmæssige kuldebroer/fugtindtrængning, nedslidning og ringe isoleringsniveau.

Derudover er det vurderingen, at der er behov for en opgradering af boligerne, så de lever op til nutidens forventninger og krav til boligstandard.

Med tilstandsrapporteringen er det dokumenteret, at der er et meget stort renoveringsbehov i afdelingen, og der er tale om ekstraordinære arbejder. Udgifterne er af sådan en størrelse, at det efter konkret vurdering af forholdene må anses for åbenlyst, at afdelingen kan få betydelige økonomiske vanskeligheder, såfremt der ikke udarbejdes en helhedsplan for afdelingen og opnås støtte fra Landsbyggefonden til renoveringen.

Som det fremgår af nedenstående afsnit "Budget, finansiering og huslejekonsekvens" vil en renovering af de absolut nødvendige arbejder i afdelingen føre til markante huslejestigninger for afdelingens beboere, således at huslejen vil ligge på et højt niveau sammenlignet med lejen for tilsvarende lejligheder samt boligmuligheder i Aulum samt Herning Kommune generelt.

Således vil der ikke længere være sammenhæng mellem huslejeniveauet og boligkvaliteten i afdelingen, hvilket sandsynligvis vil resultere i udlejningsvanskeligheder. Derfor kan det forventes, at afdelingens bygningsmæssige problemer vil bidrage til en forværring af afdelingens konkurrenceevne på det lokale boligmarked, hvis der ikke sættes ind med en helhedsorienteret løsning for afdelingen.

Afdelingen består af 10 rækkehuse på 107 m². Det er en meget attraktiv boligtype, som foretrækkes af en stor del af FællesBos lejere.

Afdelingen oplever endnu ikke udlejningsvanskeligheder og fraflytningsprocenten er lav, men der er en tendens til, at det ikke er så nemt at tiltrække nye lejere som tidligere. De eksisterende beboere giver også udtryk for, at der er et meget stort renoveringsbehov i afdelingen samt at boligerne trænger til en opgradering for at leve op til nutidens forventninger og krav til boligstandard.

Dertil er afdelingens boliger ikke ældreegnede. Det sammenholdt med, at der kommer flere og flere ældre, kan også forventes at betyde en forværring af udlejningssituationen i afdelingen.

Det er bestemt forventningen, at det vil føre til udlejningsvanskeligheder i fremtiden, hvis der ikke sættes ind med en helhedsorienteret løsning, således at afdelingen i fremtiden kan tilbyde attraktive boliger til en husleje der stemmer overens med boligkvaliteten.

På dette grundlag udarbejdes en helhedsplan for afdeling 230 Kløvervej/Markvænget.

BYEN OG BOLIGOMRÅDET

Aulum

Afdeling 230 er placeret i Aulum, som er en by i Herning Kommune med 3.273 indbyggere. Aulum er kategoriseret som Centerby af Herning Kommune og befolkningsudviklingen i Aulum har været stigende fra 2010 til 2021 med 170 personer¹.

Aulum er en by i udvikling med et rigt foreningsliv, et udvalg af special- og dagligvarebutikker, skole, læge, bibliotek mv. Byen har en god infrastruktur med let adgang til både motorvej, jernbane og lufthavn. Og så er Aulum beliggende som et naturligt knudepunkt mellem Herning og Holstebro.

Afdelingen

Afdeling 230 er en attraktivt afdeling med 10 rækkehuse. Der er i dag en blandet beboersammensætning i afdelingens boliger, som både rummer enlige, par, børnefamilier og ældre beboere. Beboerne er glade for området, og der er stor beboertrivsel i afdelingen.

Ældreregnede boliger

Tabel: Almene boliger i Aulum

Afd. Nr.	Opførelsesår	Bebyggelse	Familie	Ældre	Ungdoms	I alt	Tilgængelighed
231	1988/1995	Etage	77			77	Nej
236	1984	Etage	10		4	14	Nej
235	1996-2000	Etage	44			44	Nej
230	1969	Tæt/lav	10			10	Nej
233	1963	Etage	20			20	Nej
237	2004	Etage	24			24	Ja
232	1982-1987	Tæt/lav	20	34		54	Ja

Kilde: www.lejehuset.dk, hentet pr. juni 2021.

Som det fremgår af ovenstående tabel, er kun 78 af de almene boliger i Aulum opført ældreregnede, og efter gamle regler og målkrav. Der er således ingen af boligerne i Aulum, der opfylder de indretningsmæssige krav, som har været gældende siden 2008.

¹ Danmarks statistik (2021)

Afdelingens udlejningspotentiale

Byen Aulum og det boligområde afdeling 230 Kløvervej/Markvænget ligger i, må skønnes at kunne understøtte en god udlejning af afdelingens boliger, såfremt de imødekommer det aktuelle og fremtidige boligbehov.

Byen er en attraktiv bosætningsby som nævnt i ovenstående, men der skal tages hensyn til, at huslejeniveauet ikke kan konkurrere med huslejeniveauet i eksempelvis Herning, grundet byens beliggenhed. Derudover skal der, afdelingens boligtype taget i betragtning, tages det hensyn, at huslejen ikke må ligge på et niveau, hvor konkurrencen fra parcelhuset bliver for stor.

HELHEDSPLANENS VISION

Formålet med renoveringen af afd. 230 er helt overordnet at sikre, at afdelingen i fremtiden, i et lokalt boligmarked i konkurrence med bl.a. det private marked om stadig færre lejere, vil være attraktiv for både nuværende og kommende beboere.

Formålet med helhedsplanen er derfor overordnet at sikre, at afdelingen og området forbliver attraktivt mange år frem.

Overvejelser omkring beboersegmenter

Afdelingen skal efter renoveringen tilbyde gode og betalbare boliger til en bred målgruppe af potentielle lejere.

Efter dialog med afdelingsbestyrelsen forestiller FællesBo sig, at særligt de mindre børnefamilier vil finde afdelingens boliger attraktive efter renoveringen. Afdelingsbestyrelsen nævner desuden, at det er et plus, at man i afdelingen må have op til to husdyr.

Derudover skal indretningen af boligerne være med til at sikre, at de imødekommer seniorers og ældres boligbehov. Andelen af ældre stiger markant, og i 2030 vil en fjerdedel af Danmarks befolkning være over 65 år². Det er formodningen, at der i Aulum, som i resten af Danmark, er en tendens til, at en større andel af ældre og seniorer ønsker at skifte parcelhuset ud med en mere uforpligtende boligform i nærområdet, nemlig lejeboligen. Det betyder, at der samtidig frigives parcelhuse til de større børnefamilier, som ofte finder den boligform særlig attraktiv.

Som det fremgår af ovenstående, er der et meget begrænset antal ældreegnede boliger i Aulum. Derfor ansøges der om, at der laves tilgængelighed i 6 ud af afdelingens 10 boliger. Idet der er tale om rækkehuse, kan der etableres tilgængelighed til en relativt mindre udgift pr. bolig sammenholdt med et etagebyggeri.

² BL, Boligen " Almene boliger kan sikre gode hjem til boomende andel af ældre" (11. juni 2021)

Boligerne i afd. 230 skal dermed være med til at understøtte et boligmarked i Aulum som favner bredt.

BUDGET, FINANSIERING OG HUSLEJEKONSEKVEN

Opretningsbudget og huslejekonsekvens

På baggrund af udarbejdede tilstandsrapport samt en besigtigelse af afdelingen har Rådgivende ingeniørfirma Brix & Kamp vurderet, hvilke nødvendige arbejder, der som minimum skal udføres i afdelingen inden for de kommende år. Opretningsbudgettet fremgår indledningsvis i den vedlagte tilstandsrapport.

Som anskueliggjort i opretningsbudgettet er der forventelig renoveringsudgifter for 13.709 t.kr. inkl. moms og omkostninger.

Afdelingens opsparede henlæggelser er begrænsede, og akkumulerede henlæggelser forventes at ligge på 800 t.kr. i 2025. Det vil dog forventeligt være mindre, der kan bringes i spil, da der som minimum skal stå et beløb på 300 kr./m² på henlæggelseskontoen.

FællesBos organisationsbestyrelse har tidligere besluttet, at der skal afsættes midler fra trækingsretten på 4,8 mio. kr., hvis der er tale om en gennemgribende renovering af afdelingens boliger med øget boligkvalitet til følge. Hvis der udelukkende er tale om en opretning af afdelingens bygninger og boliger forventes det, at organisationsbestyrelsen kan godkende, at der anvendes omkring 2 mio. kr. fra trækingsretten.

Det betyder, at kun en lille andel af ovennævnte udgifter kan dækkes af afdelingens eksisterende henlæggelser samt midler fra trækingsretten.

Afdelingens husleje ligger i dag gennemsnitligt på 506 kr./m²/år. Omregnes udgiften ovenfor (modregnet henlæggelser og trækingsret) til en huslejestigning med en kapitalydelse på 6 %, kan afdelingens lejere se frem til en huslejestigning på 612 kr./m²/år. Det svarer til en huslejestigning på 51 kr./m²/mdr., hvilket betyder, at huslejen i afdelingens boliger vil stige med omkring 5.403 kr. pr. måned.

Idet de nødvendige udgifter udelukkede vedrører rent bygningsmæssige arbejder og dermed ikke modernisering og forbedringer (forhold som har reel værdi for lejerne), vil der være en uoverensstemmelse mellem boligkvalitet og husleje for afdelingens lejere.

Den gennemsnitlige husleje i afdelingen vil efter gennemførelse af de nødvendige arbejder ligger på 1.118 kr./m²/år. Det ligger langt over til kvadratmeterhuslejen for alment nybyggeri i denne del af landet, og dermed boliger af en helt anden kvalitet.

Ifølge Landsbyggefondens huslejestatistik (2021) ligger den gennemsnitlige årlige husleje pr./m² for almene familieboliger i Herning Kommune på 703 kr. Ifølge TBSTs boligstatistiske database ligger det gennemsnitlige huslejeniveau pr./m² på det private udlejningsmarked i Herning

Kommune på 889 kr.³ Der ligger ingen officielle tal på Aulum, men det må formodes at huslejeniveauet ligger under gennemsnittet for Herning Kommune som helhed.

Det betyder en forværret konkurrencesituation for boligerne i afdelingen, hvis der ikke gennemføres en helhedsplan for afdelingen med midler fra Landsbyggefonden.

Helhedsplansbudget og overvejelser omkring huslejekonsekvens

De vigtigste budgettal i helhedsplanen fremgår af Landsbyggefondens budgetschema for afdelingen, vedlagt helhedsplanen.

Den samlede renoveringssum forventes at ligge på 16.143 t.kr. inkl. moms og omkostninger.

Den fortsatte drift af afdelingen er betinget af, at der sættes ind med en helhedsorienteret løsning. Derfor indeholder helhedsplanen en fysisk opretning, som skal sikre afdelingens udlejningsforhold.

Som det fremgår af ansøgningsskemaet vedr. fysisk opretning på driftsstøtteportalen, vil udgifterne forbundet med helhedsplanen føre til en stor huslejestigning i afdelingens boliger, hvis der ikke opnås støtte fra Landsbyggefonden i forbindelse med helhedsplanen.

Virkning af foranstaltninger til genopretning af bebyggelsen før særlig driftsstøtte mv.

	kr. pr. m ² /år
Gældende leje (gennemsnitlig) pr. 01-01-2021	506
Foranstaltninger til genopretning af bebyggelsen (inkl. evt. driftsbesparelser)	429
Ny husleje før særlig driftsstøtte mv.	935

Hentet fra udfyldt ansøgningsskema vedr. fysisk opretning på driftsstøtteportalen.

For at sikre afdelingens udlejning er det, ud over de fysiske tiltag, nødvendigt at sikre, at afdelingen efter renoveringen er konkurrencedygtig på pris. FællesBo vurderer derfor, at afdelingens eksisterende husleje kun kan bære en mindre stigning i forbindelse med finansiering af den støttede del af de renoveringsudgifter, som helhedsplanen indeholder.

Det skyldes, at renoveringen vil resultere i en stor andel af egenfinansiering for at sikre den rigtige løsning, hvorved afdelingen gøres driftsøkonomisk bæredygtig.

Boligerne er placeret i Aulum, som ligger et stykke fra Herning by. Afd. 230 er således beliggende i oplandet til Herning, og konkurrencen fra de omkringliggende parcelhuse og lejeboliger samt

³ TBSTs boligstatistiske database (Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen), <https://boligstat.dk/SASStoredProcess/guest?& PROGRAM=/Boligstat/OutputFrontEnd&menu=4>

boligudbuddet i Herning by er med til at mindske boligernes attraktivitet – hvis huslejen efter renoveringen ligger på et for højt niveau.

Mulig medfinansiering

Afdelingen samt FællesBo som organisation har mulighed for at bidrage i et mindre omfang til medfinansiering af helhedsplanens løsninger, dog primært i forbindelse med at dække en del af helhedsplanens understøttede udgifter.

Afdelingens opsparede henlæggelser er begrænsede og akkumulerede henlæggelser forventes som omtalt at ligge på 800 t.kr. i 2025. Eventuelt kan der suppleres med mulige driftsbesparelser i mindre omfang, men det regnes der først på senere i processen.

FællesBos organisationsbestyrelse har tidligere besluttet, at der skal afsættes midler fra trækningsretten på 4,8 mio. kr., hvis der er tale om en gennemgribende renovering af afdelingens boliger med øget boligkvalitet til følge.

Anvendelse af akkumulerede henlæggelser på 800 t.kr. samt trækningsretsmidler på 4,8 mio. kr. er indregnet i ansøgningskemaet vedr. fysisk opretning ovenfor. Beløbet kan ligge lavere, hvilket vil betyde at huslejestigningen forbundet med helhedsplanen i skemaet ovenfor kan ligge højere.

Det er også muligt, at FællesBos dispositionsfond kan bidrage med et beløb i en årrække, men det skal afklares senere i processen samt godkendes konkret af FællesBos organisationsbestyrelse.

Renovering kontra total ombygning

Som det fremgår af budgetskemaet ligger den samlede økonomi for helhedsplanen inkl. moms og omkostninger på ca. 1,6 mio. kr./bolig. Det er FællesBos vurdering, at de løsninger, som er beskrevet og budgetsat, er de løsninger, der er nødvendige for at sikre en sund og robust afdeling, der vil være konkurrencedygtig på det lokale boligmarked i det lange løb.

FællesBo ønsker derfor at anmode om, at Landsbyggefonden overvejer, hvorvidt en "nedrenovering" (total ombygning) af afdelingens boliger er en mulighed, når renoveringen betragtes ud fra en totaløkonomisk vinkel med fokus på forhold som energiforbrug og bæredygtighed.

HELHEDSPANENS MÅLSÆTNINGER

Af dette afsnit fremgår de målsætninger, som skal realiseres for at sikre en sund og velfungerende boligafdeling mange år frem.

Helhedsplanen indeholder en række tiltag, som FællesBo vurderer som nødvendige for at sikre afdelingens fortsatte drift og skabe en sund udlejningssituation.

Helhedsplanen indeholder tiltag vedr. fysisk opretning, økonomisk opretning samt social opretning.

De fysiske tiltag er beskrevet i selve helhedsplanen.

Den økonomiske opretning består i, med helhedsplanen, at opretholde og forbedre afdelingens udlejningssituation ved at skabe en overensstemmelse mellem boligernes kvalitet og huslejeniveauet i afdelingen.

I henhold til den sociale opretning opleves det ikke nødvendigt at sætte ind med konkrete tiltag. Beboerne er glade for området, og der er stor beboertrivsel i afdelingen. Det er vurderingen, at en kombination af den fysiske og økonomiske opretning kan være med til at bibeholde den trivsel, beboerne i afdelingen oplever i dag.

Konkrete mål

Fysisk opretning

1. Med renoveringen håndteres byggetekniske svigt og/eller skader, uhensigtsmæssige kuldebroer/fugtindtrængning, nedslidning og ringe isoleringsniveau.
2. Med renoveringen gøres 6 ud af 10 af afdelingens boliger ældreegnede/tilgængelige gennem mindre ombygninger.
3. Med renoveringen skabes moderne/tidssvarende, lyse og sunde boliger med god brugsmæssig kvalitet – som opleves som attraktive af både nuværende og fremtidige lejere.
4. Med renoveringen sikres et godt indeklima i afdelingens boliger.
5. Med renoveringen sikres, at boligerne lever op til nutidens og fremtidens forventninger og krav til boligstandard.

Økonomisk opretning

6. Med renoveringen sikres en sammenhæng mellem boligkvalitet og huslejeniveau.
7. Med renoveringen sikres en afdeling med en sund drift i balance.
8. Med renoveringen sikres en god udlejning af afdelingens boliger.

Social opretning

9. Beboerne i afdelinger oplever, at afdelingen er et godt sted at bo efter renoveringen.
10. Beboerne i afdelingen oplever, at afdelingen er et trygt sted at bo efter renoveringen.
11. Med renoveringen sikres betalbare boliger til en bred målgruppe af beboere.

Mål i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplan/samt under renoveringen

12. Der er et godt samspil mellem de forskellige parter i forbindelse med formuleringen af helhedsplanen samt under helhedsplanens udførelse, herunder beboerdemokratiet, FællesBos administration, Herning Kommune samt evt. øvrige relevante interessenter.
13. Der er en stor inddragelse af og samarbejde med beboerdemokratiet i forbindelse med formuleringen af helhedsplanen, særligt afdelingsbestyrelsen.
14. Der er en stor inddragelse af og samarbejde med beboerdemokratiet under helhedsplanens udførelse, særligt afdelingsbestyrelsen/renoveringsudvalget

15. Beboerne i afdelingen oplever et høj og tilstrækkeligt informationsniveau både i forbindelse med formuleringen af helhedsplanen samt under selve renoveringen.
16. Beboerne i afdelingen oplever selve renoveringen som en god proces fra igangsætning til afslutning.

EVALUERING

I følgende afsnit beskrives det, hvordan de konkrete mål for helhedsplanens forventes evalueret.

En stor del af målene evalueres i forbindelse med den landsdækkende evaluering ved Skema A og Skema C – både den interne og den målrettede beboerne.

De øvrige mål evalueres ved brug af udlejningsstatistik, såsom statistik vedr. fraflytning, tomgang samt ventelister. Desuden vurderes afdelingens driftssituation i forbindelse med udarbejdelse af de langsigtede driftsplaner for afdelingen.

Selve processen i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen samt under selve renoveringen evalueres i forbindelse med den landsdækkende evaluering. Som supplement hertil, vil FællesBos administration føre en tæt dialog med afdelingsbestyrelsen/renoveringsudvalg i hele processen, hvor målene løbende vil blive bragt i spil og evalueret på.

DE ORGANISATORISKE RAMMER

Projektforløb frem til påbegyndelse af renovering

Helhedsplanen er formuleret i et samarbejde mellem FællesBos administration, afdelingsbestyrelsen i afd. 230, afdelingens beboere og rådgivningsfirmaet Brix & Kamp samt i dialog med Herning Kommune.

Med nedenstående punktopstilling anskueliggøres køreplanen for den renovering, som indeværende helhedsplan omfatter:

Køreplan for renoveringsprojektet

1. Første version af helhedsplanen inkl. plan- og facadetegninger
2. LBF's foreløbige behandling, herunder besigtigelse af afdelingen
3. LBF's foreløbige tilsagn
5. Færdiggørelse af helhedsplan; Supplerende materiale jvf. LBF's tilbagemelding
6. LBF's endelige godkendelse
7. Beboerproces og afstemning om igangsætning
8. Skema A
9. Projektering og udbud
10. Skema B
11. Udførelse

Oprettelse af en projektorganisation

Der er oprettet en projektorganisation, som skal være med til at sikre en entydig og fokuseret ledelse og koordinering af indsatsen fra formulering af helhedsplanen til aflevering efter endt renovering.

Projektorganisationens opgave er endvidere at være bindeled mellem Landsbyggefonden og alle involverede lokale parter, samt at sikre den fornødne dokumentation, erfaringsopsamling/formidling i hele processen.

Projektleder:

Der er allerede nu koblet en intern projektleder fra FællesBo på renoveringssagen, som skal sikre den fornødne koordinering af processen samt sagens fremdrift. Der vil være koblet en intern projektleder på renoveringssagen i hele forløbet frem til aflevering samt til 1-og 5-års-gennemgang.

Projektgruppe

Der er nedsat en projektgruppe med deltagelse af relevante aktører internt i FællesBos organisation. Det være sig den tilkoblede projektleder, udlejningsmedarbejder, økonomimedarbejder, afdelingens inspektør, primære ejendomsfunktionærer, relevante aktører fra FællesBo håndværkerafdeling, kommunikationsmedarbejder og genhusningsmedarbejder (primært efter Skema A). Projektdeltagerne mødes efter behov med initiativ fra projektlederen. Mange relevante beslutninger træffes i projektorganisationen.

Driften er en aktiv spiller allerede i forbindelse med formuleringen af helhedsplanen, således at der er overensstemmelse mellem helhedsplanens løsninger og den fremtidige drift af afdelingen.

Organisationsbestyrelsen inddrages i relevant omfang for at sikre, at helhedsplanens løsninger er i overensstemmelse med FællesBos mål og visioner generelt. Her har FællesBo nedsat et "Fremtidssikring- og bæredygtighedsudvalg", der følger alle relevante sager.

Afdelingsbestyrelsen/renoveringsudvalget

Igennem hele processen har beboerne i afdelingen en afgørende rolle.

Afdelingsbestyrelsen/renoveringsudvalget inddrages i hele forløbet i relevante og afgørende beslutninger.

I forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen er der afholdt en workshop, hvor alle afdelingens beboere var inviteret og havde mulighed for at bidrage med input. På baggrund af input fra beboerne er første version af helhedsplanen udarbejdet. Materialet er efterfølgende drøftet og afstemt med afdelingsbestyrelsen inden det er fremsendt til Landsbyggefonden.

Det er hensigten, at afdelingsbestyrelsen skal spille en central rolle i hele forløbet fra udarbejdelse af selve helhedsplanen samt under selve renoveringen af afdelingen.

Der nedsættes evt. et renoveringsudvalg på et afdelingsmøde efter Skema A er godkendt, hvis det giver mening og afdelingsbestyrelsen kan se sig selv i løsningen. Indtil da vil det være

afdelingsbestyrelsen, som afgør, om der skal inddrages andre beboere i forbindelse med de beslutninger, som afdelingsbestyrelsen inddrages i.

Alle beslutninger træffes ud fra et koncept om konsensus og gode argumenter. Helhedsplanen er et stort kompromis, og det er vigtigt at alle orienterer sig ud fra fælles interesser. Eventuelle uoverensstemmelser mellem afdelingsbestyrelsen og FællesBos administration skal afgøres på et afdelingsmøde.

Følgegruppemøder med Herning Kommune

Helhedsplanen formuleres i tæt dialog med Herning Kommune. FællesBo og Herning Kommune afholder løbende følgegruppemøder, hvor løsninger og tilgangen til beboerinvolvering i FællesBos helhedsplaner og renoveringsager generelt drøftes og afstemmes.

Helhedsplanen er ydermere fremsendt til Herning Kommune for en anbefaling.

Kommunikation

En kommunikationsmedarbejder hos FællesBo skal sikre en formidling af projektets hensigter og fremdrift i tæt dialog med den tilkoblende projektleder. Således sikres løbende information af afdelingens beboere samt et højt informationsniveau internt i FællesBo.

OVERVEJELSER OMKRING FORTÆTNING

Afdelingen består af 10 rækkehuse og er placeret i et parcelhuskvarter i Aulum. Der er ikke noget, der taler for en fortætning af almene boliger i området. De to matrikler, som de 10 rækkehuse er beliggende på, rummer ingen plads til en eventuel udvidelse af afdelingen.

Der er pt. ingen kommunale planer eller ønsker om fortætning i form af flere almene boliger i området.

OVERVEJELSER OMKRING GENHUSNING

FællesBo forventer, at der med helhedsplanen foretages en gennemgribende renovering af alle 10 boliger i afdelingen. Det betyder, at alle afdelingens beboere skal genhuses midlertidig, mens boligerne bliver renoveret.

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. For os er tillid og tryghed afgørende. Derfor har vi ansat en genhusningsmedarbejder hos FællesBo, som varetager det praktiske samt har dialogen med beboerne. FællesBo gennemfører på nuværende tidspunkt en række større renoveringsprojekter bl.a. i Herning og Aulum, og har derfor stor erfaring med genhusning.

Vi vil forsøge at genhuse beboerne i afd. 230 i Aulum, i det omfang der er mulighed for det. Alle beboere tilbydes en personlig genhusningssamtale, ca. 6 måneder før renoveringen igangsættes, hvor ønsker og behov afklares.