
Tillæg til helhedsplan for afd. 233 Rosenvænget i Aulum

Dato: 17. september 2021

Emne: Tillæg til helhedsplan for afd. 233 Rosenvænget 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.....	3
BUDGET, FINANSIERING OG HUSLEJEKONSEKVENSS.....	5
HELHEDSPANENS MÅLSÆTNINGER	8
EVALUERING	9
DE ORGANISATORISKE RAMMER	10
OVERVEJELSER OMKRING FORTÆTNING.....	12
OVERVEJELSER OMKRING GENHUSNING	12

BAGGRUND OG FORMÅL

Afdeling 233 Rosenvænget består af 20 etageboliger (familieboliger) og er opført i 1963. 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 såsom revner og fugtskader i murværk, dårlige tagoverligger og sålbænke.

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 kunne konkluderes, 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.

Det er vanskeligt at udleje afdelingens boliger i forbindelse med fraflytninger, hvilket kommer til udtryk ved, at det ikke er så nemt at tiltrække nye lejere. Der er en tendens til, at situationen er forværret inden for de seneste år. 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.

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 233 Rosenvænget.

BYEN OG BOLIGOMRÅDET

Aulum

Afdeling 233 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 233 består af to blokke i etagebyggeri. 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.

Afdelingens udlejningspotentiale

Byen Aulum og det boligområde afdeling 233 Rosenvænget ligger i centralt i Aulum, 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 er der i helhedsplanen taget hensyn til ikke at etablere flere boliger af en størrelse, der kan konkurrere med parcelhusmarkedet i Aulum.

HELHEDSPANENS VISION

Formålet med reoveringen af afd. 233 er helt overordnet at sikre, at afdelingen, i et lokalt boligmarked i konkurrence med både den private udlejning og ejerboligmarkedet, vil være attraktiv for både nuværende og kommende beboere.

Helhedsplanens vision er drøftet med afdelingsbestyrelsen og der er fælles enighed om, at Aulum er en by der rummer alt der er behov for, herunder nærhed til indkøbsmuligheder, fritidsaktiviteter mv. Afdelingen ligger således godt, men indretningen af boligerne er ikke

¹ Danmarks statistik (2021)

tidssvarende og boligerne trænger til en opgradering for at blive attraktive. Tiltagene i helhedsplanen vil være med til at gøre både boliger og udearealer mere indbydende. Især løsningen med nedgang til egen mindre afgrænset flisehave vil være attraktivt for mange.

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

Overvejelser omkring beboersegmenter og boligtyper

Som nævnt er der i dag en blandet beboersammensætning i afdelingen. Der er fælles enighed om, at målgruppen også fremadrettet bør være bred, så afdelingens boliger skal favne mange forskellige boligbehov.

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

Derfor er der med helhedsplanen arbejdet på at skabe et differentieret udbud af boliger på følgende måde:

- De 4 stk. 4-værelses boliger der er i afdelingen i dag bevares i størrelse og antal rum. Der etableres ikke flere 4-værelses boliger i afdelingen, da det er den boligtype der er kortest venteliste til. Det må desuden formodes, at der vil være relativ stor konkurrence fra ejerboligen/parcelhuset i Aulum, grundet boligens størrelse. Dette forhold forudsættes kun at blive større efter renoveringen.
- De 8 stk. gode 3-værelses boliger i afdelingen bevares i størrelse og antal rum. 3-værelses boliger på omkring 80 m² er en attraktiv boligtype. Det er i dag 3-værelses boligerne i afdelingen der er længst venteliste på. Efter en renovering, hvor der sikres overensstemmelse mellem husleje og boligkvalitet, formodes det, at denne boligtype vil være meget attraktiv.
- De 4 stk. mindre 2-værelses boliger ombygges med en bevarelse af det ekstra værelse.
- De 4 stk. mindre 1-værelses boliger i afdelingen ombygges til 2-værelses boliger. FællesBo oplever, at 2-værelses boliger er mere attraktive end 1-værelses boliger og dermed vil tiltaget være med til at sikre afdelingens boliger favner bredt mange år frem. Samtidig betyder etableringen af gode mindre 2-værelses boliger, at afdelingen også henvender sig til de mindre bemidlede borgere. At boligerne ligger under boligstøttegrænsen på 65 m² for enlige vurderes også at være et stort plus.

I helhedsplanen arbejdes der både med afskærmede og mere åbne køkkener, netop også med henblik på at tilgodese en bred målgruppes boligpræferencer.

Grundet bebyggelsen konstruktion er det desværre ikke muligt at etablere tilgængelighed i afdelingen på trods af, at det er FællesBo klare overbevisning, at der er manglen på

ældreregnede boliger i Aulum. Dog er hensigten fortsat, at afdelingens boliger også skal være attraktive for de mere mobile seniorer og ældre.

Overordnet skal boligerne i afd. 233 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 rådgivningsfirmaet Norconsult 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 12.639 t.kr. inkl. moms og omkostninger.

Afdelingens opsparede henlæggelser er begrænsede, og akkumulerede henlæggelser forventes at ligge på 650 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 ikke taget stilling til, om der skal anvendes midler fra trækningensretten, hvis der udelukkende er tale om en opretning af afdelingens bygninger og boliger. Hvis det senere i forløbet besluttes at afsætte et beløb, formodes det at være et mindre beløb.

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

Afdelingens husleje ligger i dag (budget 2022) gennemsnitligt på 557 kr./m²/år. Omregnes udgiften ovenfor (modregnet henlæggelser) til en huslejestigning med en kapitalydelse på 6 %, kan afdelingens lejere se frem til en huslejestigning på 483 kr./m²/år. Det svarer til en huslejestigning på 40 kr./m²/mdr., hvilket betyder, at huslejen i en bolig på 80 m² vil stige med omkring 3.220 kr. pr. måned og dermed komme til at ligge på over 6.900 kr. pr. måned i alt.

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 en gennemførelse af de nødvendige arbejder ligge på omkring 1.040 kr./m²/år. Det ligger over niveauet for alment nybyggeri (og dermed boliger af en helt anden kvalitet) i denne del af landet, hvor m² lejen ligger omkring 900-950 kr./m²/år.

Ifølge Landsbyggefondens huslejestatistik (2021) ligger den gennemsnitlige årlige husleje pr./m² for alle 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 i 2021 på 889 kr.² Der ligger ingen officielle tal på Aulum, men det må formodes at huslejeniveauet ligger under gennemsnittet for Herning Kommune som helhed.

Det betyder at gennemsnitlejen for almene og private lejeboliger ligger lavere end det huslejeniveau som afd. 233 vil få, hvis kun det mest nødvendige renoveres og den oplevede boligkvalitet ikke højnes. Det forventes derfor at forværre 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 budgetskema for afdelingen, vedlagt helhedsplanen.

Den samlede renoveringssum forventes at ligger på 27.041 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 ansøgningskemaet 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.

² TBSTs boligstatistiske database (Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen),
<https://boligstat.dk/SASStoredProcess/guest?& PROGRAM=/Boligstat/OutputFrontEnd&menu=4>

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

	kr. pr. m ² /år
Gældende leje (gennemsnitlig) pr. 01-01-2021	546
Foranstaltninger til genopretning af bebyggelsen (inkl. evt. driftsbesparelser)	840
Ny husleje før særlig driftsstøtte mv.	1.386

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. 233 er således beliggende i oplandet til Herning, og konkurrencen fra de omkringliggende parcelhuse og lejeboliger samt 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 ustøttede udgifter.

Afdelingens opsparede henlæggelser er begrænsede og akkumulerede henlæggelser forventes som omtalt at ligge på 650 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 ikke taget stilling til, om der skal anvendes midler fra trækingsretten til helhedsplanen, men det tages der selvfølgelig stilling til i forbindelse med Landsbyggefondens finansieringsoplæg.

Anvendelse af akkumulerede henlæggelser på 650 t.kr. er indregnet i ansøgningsskemaet 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 budgetskeemaet ligger den samlede økonomi for helhedsplanen inkl. moms og omkostninger på knap 1,4 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, såsom revner og fugtskader i murværk, dårlige tagoverligger og sålbænke.
2. Med renoveringen skabes moderne/tidssvarende, lyse og sunde boliger med god brugsmæssig kvalitet – som opleves som attraktive af både nuværende og fremtidige lejere.

3. Med renoveringen sikres et godt indeklima i afdelingens boliger.
4. Med renoveringen sikres, at boligerne lever op til nutidens og fremtidens forventninger og krav til boligstandard.

Økonomisk opretning

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

Social opretning

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

Mål i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplan/samt under renoveringen

11. 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.
12. Der er en stor inddragelse af og samarbejde med beboerdemokratiet i forbindelse med formuleringen af helhedsplanen, særligt afdelingsbestyrelsen.
13. Der er en stor inddragelse af og samarbejde med beboerdemokratiet under helhedsplanens udførelse, særligt afdelingsbestyrelsen/renoveringsudvalget
14. Beboerne i afdelingen oplever et højt og tilstrækkeligt informationsniveau både i forbindelse med formuleringen af helhedsplanen samt under selve renoveringen.
15. 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. 233, afdelingens beboere og rådgivningsfirmaet Norconsult 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 drøftet med Herning Kommunes Planafdeling og 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 to blokke i etagebyggeri og er placeret i et parcelhuskvarter i Aulum. Der er ikke noget, der taler for en fortætning af almene boliger i området. På matriklen ligger der, ud over afdelingens boliger, et vældfærdshus og 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 20 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. 233 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.