

Statusmøde med renoveringsudvalget – afd. 019 Mindeparken

Referat

Mødedato: Torsdag den 25. april 2019 kl. 17.00, hos FællesBo, Nygade 22

Deltagere:	Peer Frandsen	Afdelingsbestyrelse afd. 019
	Ejgil Pedersen	Afdelingsbestyrelse afd. 019
	Claus Klemmensen	Afdelingsbestyrelse afd. 019
	Ole Kasch	Afdelingsbestyrelse afd. 019
	Erik Dalby	Afdelingsbestyrelse afd. 019
	Leif Nielsen	Afdelingsbestyrelse afd. 019
	Ole Venø	Renoveringsudvalget afd. 019
	Jan Kjeldsen	FællesBo
	Camilla Bjørn	FællesBo
	Ole Rahbek	FællesBo
	Karin Nygaard Sørensen	FællesBo

Referent: Camilla Bjørn og Karin Nygaard Sørensen

Gennemgang af helhedsplanforløbet indtil nu

Camilla Bjørn gav en status på arbejdet med helhedsplanen for afdeling 019 fra 2012 frem til i dag.

Der har været megen dialog med Landsbyggefonden for at sikre den bedste økonomi for afdelingen. Status er lige nu, at vi venter på Landsbyggefondens tilbagemelding på fremsendte materiale i juni 2018.

Facaderenovering

Renoveringsudvalget understreger, at de ønsker en facaderenovering.

Ved sidste tilbagemelding fra Landsbyggefonden oplyste fonden, at den ikke kan støtte en fuld efterisolering af facaden på baggrund af den dokumentation, som foreligger. Vi er i FællesBo ikke tilfredse med det svar fra Landsbyggefonden, fordi vi mener at dokumentationen som foreligger netop understreger at der er et behov. Vi har derfor fremsendt yderligere dokumentation og argumenter til Landsbyggefonden i juni 2018. Vi håber selvfølgelig, at fremsendte giver anledning til, at Landsbyggefonden skifter mening, så den fulde facaderenovering støttes.

Hvis Landsbyggefonden ikke skifter mening betyder det, at fonden kun vil støtte 25 % af den tiltænke facaderenovering. De 25 % vil dække arbejder som efterisolering af gavle (her finder det største varmetab sted), murreparationer, omfugning og tilmuringer i gamle vindueshuller.

Hvis Landsbyggefonden kun vil støtte 25 % af den tiltænkte facaderenovering, er det vigtigt, I er opmærksomme på, at helhedsplanen indeholder flere tiltag, som vil være med til at forbedre indeklimaet og komforten i jeres boliger. Det er tiltag som isolering af loftrum, nye vinduer, fugt- og kuldebrosisolering i forbindelse med udskiftning af vinduer (laves hvis Landsbyggefonden ikke støtter en fuld facaderenovering), efterisolering af gavlene (laves hvis Landsbyggefonden ikke støtter en fuld facaderenovering), ventilation med varmegenvinding.

Hvis Landsbyggefonden kun vil støtte 25 % af den tiltænke facaderenovering, og I fastholder at projektet skal indeholde en fuld facaderenovering, betyder det, at de resterende 75 % af udgiften skal betales over driften af afdelingen selv som egenfinansiering.

Vi har i FællesBo udarbejdet en beregning på, hvilken huslejekonsekvens en fuld efterisolering af facaden vil få, hvis de 75 % af udgiften forbliver ustøttet og skal finansieres af afdelingen selv. Beregningen er vedlagt indeværende referat.

På mødet udleverer renoveringsudvalget uddrag af en rapport (Master i Bygningsfysik ved Aalborg Universitet), som kan bruges overfor Landsbyggefonden. FællesBo har efter mødet gennemgået rapporten, hvor det anbefales, at der ikke efterisoleres indvendig i forbindelse med en renovering.

FællesBo vil gerne understrege, at der på nuværende tidspunkt indgår en løsning i helhedsplanen, hvor facaden isoleres udvendig og ikke indvendig, og vi og vores tekniske rådgivere er meget enige i rapportens konklusioner.

Forskellige økonomiske tilgange til renovering

Renoveringsudvalget ønsker, at FællesBo udarbejder en beregning på, hvor stor en huslejestigning, der kan forventes i afdelingen over de næste 5-7 år, hvis der ikke gennemføres en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

Der er nogle bygningsmæssige udfordringer, såsom vedligeholdelse af klimaskærm og udskiftning af installationer, som skal løses i løbet af de næste år. Hvis helhedsplanen fravælges og kun de mest nødvendige vedligeholdelsesarbejder gennemføres, vil det betyde en større huslejestigning, end hvis helhedsplanen vælges til. Det skyldes, at afdelingen selv skal finansiere hele renoveringen uden lån og støtte fra Landsbyggefonden.

Vi har i FællesBo beregnet, hvilken huslejekonsekvens en renovering af udelukkende det mest nødvendige vil få, hvis beløbet skal egenfinansieres af afdelingen selv. Beregningen er vedlagt dette referat.

Som omtalt på mødet kan vi i FællesBo endnu ikke beregne, hvilken huslejekonsekvens helhedsplansløsningen med støtte fra Landsbyggefonden vil få. Det er først muligt, når vi modtager Landsbyggefondens finansieringsoplæg til helhedsplanen. Erfaringsmæssigt ved vi dog, at huslejestigningen vil komme til at ligge et godt stykke under den huslejestigning, som en egenfinansiering af det mest nødvendige ligger på.

Hvis det viser dig, at Landsbyggefonden kun vil støtte 25 % af en efterisolering af facaden kunne en mulighed være, at afdelingens beboere præsenteres for to muligheder, når der skal stemmes om helhedsplanen på ekstraordinært afdelingsmøde – en løsning *uden en fuld facaderenovering* og en løsning *med en fuld facaderenovering*. Løsningen med en fuld facaderenovering vil give et større udslag i huslejen end løsningen hvor kun 25 % af renoveringen indgår. Vi foreslår hos FællesBo, at vi aftaler nærmere vedrørende dette, når vi kommer lidt længere i processen.

Kommunikation fremover

På mødet blev det drøftet, hvordan kommunikationen mellem afdelingsbestyrelsen/renoveringsudvalget og FællesBo kan forbedres, når det drejer sig om helhedsplansrelaterede forhold.

FællesBo præsenterede følgende tiltag:

1. **www.fællesfremtid.dk** opdateres løbende, når planerne revideres og der kommer tilbagemeldinger fra LBF med forventet tidshorisont for helhedsplanens igangsætning.
2. FællesBo fremsender **statuskrivelse** til afdelingsbestyrelsen to gange årligt. Første udgave blev udleveret til mødet. Statuskrivelsen omdeles i første omgang ikke til alle beboere, men lægges på www.fællesfremtid.dk. Hvis der senere viser sig at være behov for at omdele statuskrivelsen, vil FællesBo revurdere dette.
3. Organisationsbestyrelsen ønsker, at FællesBo **deltager på afdelingsmødet** i alle afdelinger, hvor der arbejdes med en helhedsplan. I jeres afdeling den 27. august 2019. Form og omfang aftales med afdelingsbestyrelsen inden mødet.
4. FællesBo afholder **møde med afdelingsbestyrelsen/renoveringsudvalget** ved større ændringer i helhedsplanen (særligt indretningsplanerne) og i forbindelse med eventuelle besparelser i projektet.

Har I yderligere forslag, må I meget gerne kontakte os.