



Afd. 021 Gormsvej
7400 Herning



Velkommen til informationsmøde om renovering

Mandag den 17. august 2020

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

Program

Velkomst ved FællesBo

V/Formand for afdelingsbestyrelsen Lisbet Broen

Afdelingens reoveringsbehov, Landsbygefonden, helhedsplanen og processen indtil nu

V/projektleder Camilla Bjørn, FællesBo

Gennemgang af reoveringsprojektet

V/Inge Skytte, Årstiderne Arkitekter

Gennemgang af økonomien i projektet

V/projektleder Camilla Bjørn

Genhusning

V/genhusningsrådgiver Mette Junge Povlsen

Tidshorisont

V/projektleder Camilla Bjørn

Spørgsmål

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

- Manglende isolering af facader
- Mange og flere kraftige kuldebroer
- Der er et stort problem med dårligt indeklima, fugt og skimmelsvamp i afdelingen
- Tagbelægningen skal skiftes og taget skal efterisoleres.
- Vinduer og udvendige døre er nedslidte og udtjente
- Nedslidte og forældede afløbs-, vvs- og elinstallationer
- Mangelfuld ventilation, i de fleste af afdelingerne har boliger og kældre alene tilgang til naturlig ventilation
- Problemer med vand- og fugtindtrængning, især i kælderetagen gennem kælderydervægge



Huslejepåvirkning ved en renovering

Renoveringsudgiften

Den samlede økonomi til udbedring af nødvendige byggetekniske vedligeholdelsesarbejder i afdelingen

- 93,2 mio. kr. inkl. moms og omkostninger
- Fremtidig husleje (gennemsnit): 1.055 kr./m²/år

Antal rum	m²	I dag	Fremtidig månedlig husleje i kr. <u>UDEN</u> helhedsplan
2-værelses	78	3.549	6.855
3-værelses	97	4.414	8.525
4-værelses	103	4.687	9.053

En alternativ løsning

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

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”

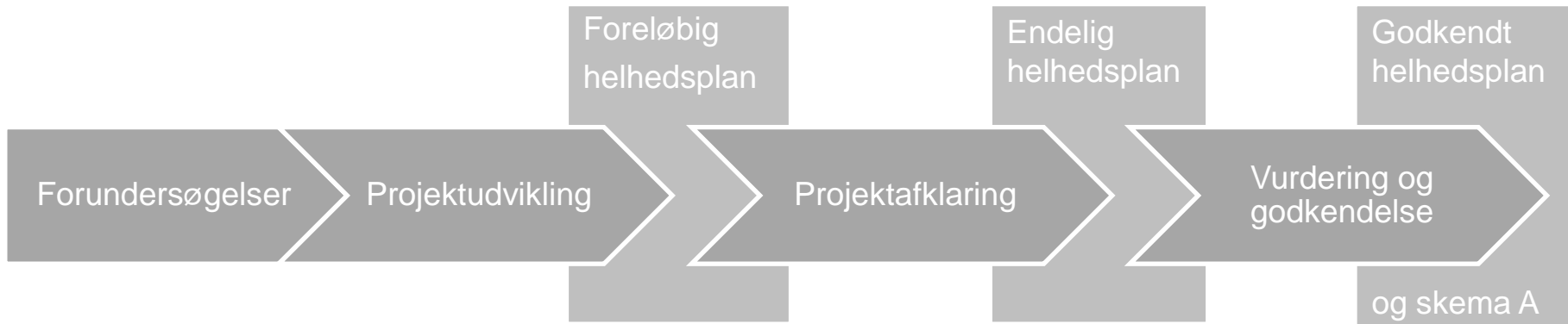
”For tres år siden var en toværelses bolig med centralvarme og beskedent badeværelse en attraktiv familiebolig for den brede befolkning.”

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



Processen indtil nu

Helhedsplaner



En fysisk helhedsplan er en helhedsorienteret renoveringsplan for afdelingen

- Vision og målsætning for afdelingen
- Analyse af afdelingens udlejningsvilkår
- Bygningerne
- Boligerne
- Friarealerne
- Beboersammensætningen og boligsociale udfordringer
- Aktører, organisering og tilrettelæggelse af arbejdet

Beboerdemokrati

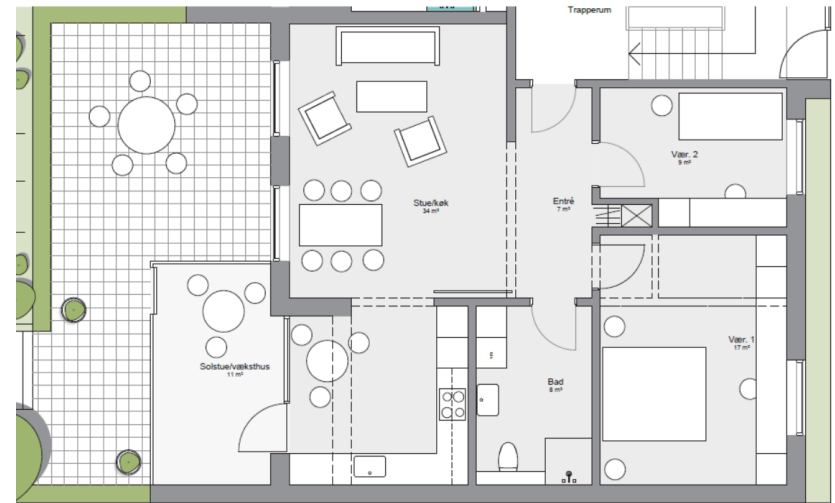
- Beboerne som aktive medspillere i renoveringsprocessen.
 - Beboerne som eksperter i "at bo"
- Rådgiverne/FællesBo som eksperter i "at renovere"

VÆRDIER FRA WORKSHOP 3.

- RUMMELIGE BADEVÆRELSER
- VASKESØJLE
- KØKKENALRUM/
AFSKÆRMET KØKKEN
- ALTAN
- GENNEMLYSTE BOLIGER/
DAGSLYS
- DØRTELEFON
- TV-STIK I ALLE RUM
- FORBEREDELSE TIL
OPVASKEMASKINE
- TILGÆNGELIGHED



Gennemgang af renoveringsprojektet



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 (Elevatoreer, ramper, niveaufri indgang)
- Ombygning og sammenlægning (Boligudbud der svarer til efterspørgslen)
- Miljøarbejder (Udearealer; legepladser, opholdsarealer, fælleshus/lokaler)

- Landsbyggefonden støtter ikke almindelig og planlagt vedligeholdelse



Ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden

Samlet ramme	ca. 170,6 mio. kr.
Støttet del//LBF	ca. 90,7 mio. kr.
Garanteret del //LBF	14,0 mio. kr.
Ustøttet del	ca. 65,9 mio. kr.

**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 21 Gormsvej 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 i facade samt udskiftning af døre og vinduer i kælder
- Delvis udskiftning af VVS- og elinstallationer i kælder og boliger samt følgeudgifter i boliger
- Efterisolering af facader
- Håndtering af miljøfremmede stoffer i forbindelse med reovering
- Tiltag i kælder samt kloakseparering
- Øvrige nødvendige reparationer

Månedlig huslejestigning: 3.306 kr. (Bolig på 78 m²)

- Huslejeniveauet påvirkes ved reoveringer 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 til have)

- Ud over den nødvendige bygningsvedligeholdelse indeholder helhedsplanen følgende tiltag
 - Rummeligt bad med gulvvarme og plads til vaskesøjle
 - Nyt åbent køkken/delvist afskærmet med 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 samt hævet plateau
 - Komplet udskiftning af installationer i kælder og boliger
 - Renovering af udearealer + dørtelefon
 - Nye altaner/terrasser/væksthus

**Månedlig huslejestigning: 1.651 kr.
(Bolig på 78 m²)**



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 ²	I dag	Fremtidig månedlig husleje i kr. <u>MED</u> helhedsplan	Fremtidig månedlig husleje i kr. <u>UDEN</u> helhedsplan	Difference mellem de to løsninger i kr.
2-værelses	78	3.549	5.200	6.855	1.655
3-værelses	97	4.414	6.467	8.525	2.059
4-værelses	103	4.687	6.867	9.053	2.186

Huslejen i dag: 546 kr./m²/år

Fremtidig husleje med en helhedsplan (gennemsnit i 2019 priser): 800 kr./m²/år

Fremtidig husleje uden en helhedsplan (gennemsnit i 2019 priser): 1.055 kr./m²/år (Løsningen finansieres af afdelingen alene over driften)



Fælleshuset

Fælles driftsoverenskomst

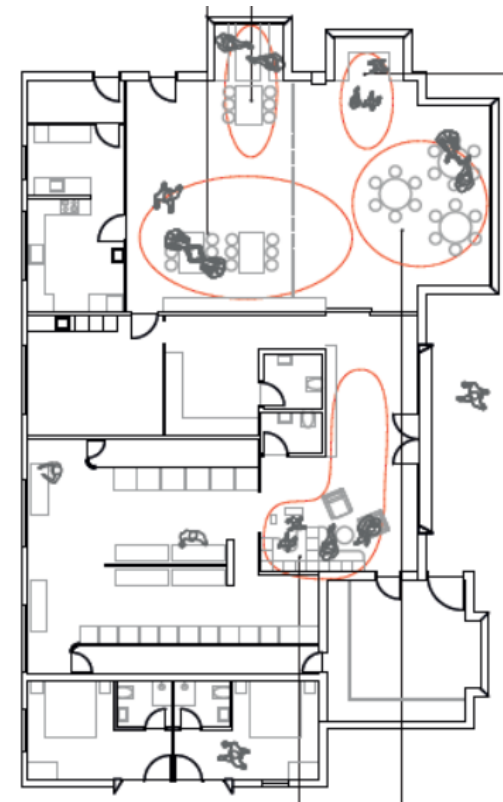
- Fælleshuset ligger i afd. 24 Valdemarsvej/Thyrasvej
- Huset renoveres og udvides og udgiften støttes af Landsbyggefonden
- Det er et krav fra Landsbyggefonden, at huset servicerer både afd. 21 og 24
- Der skal udarbejdes en driftsoverenskomst mellem de to afdelinger
- Huset skal udskilles i en selvstændig afdeling
- Begge afdelinger vil blive repræsenteres i en styregruppe

Huslejekonsekvenser forbundet med fælleshuset

- Landsbyggefonden støtter fælleshuset, hvilket betyder at udgifter til renoveringen af fælleshuset ikke påvirker huslejen
- Udelukkende driftsudgifter skal pålægges lejerne over huslejen

Vedtagelse af driftsoverenskomst

- Driftsoverenskomsten skal godkendes på et afdelingsmøde, forventeligt pr. 2021
- Hvis driftsoverenskomsten ikke godkendes, udgår en renovering af fælleshuset af helhedsplanen



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 og lejlighedskatalog.

Det videre forløb

Spørge-dag

- 2 x 3 timer, hvor det vil være muligt at få svar på spørgsmål omkring helhedsplan, husleje, genhusning mv.
- **Afholdes mandag den 24. august 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 3 fuldmagter
- Alle beboere vil modtage en invitation til mødet
- **Afholdes mandag den 31. august 2020 kl. 19.00-20.00 i MCH Herning Kongrescenter**



Tidshorisont og forventet igangsætning

Afdelingsmøde med afstemning om projektet	august 2020
Skema A godkendelse i økonomiudvalg/byråd	september 2020
Udarbejdelse af udbudsmateriale og udsendelse i licitation	sept.-nov. 2020
Udbud med forhandling	nov. 2020-feb. 2021
Myndighedsgodkendelse/Skema B godkendelse	marts 2021
Kontrahering og slutprojektering	april-juli 2021
Forventet opstart reovering	sensommer 2021

