



Afd. 104 Fredhøj
7400 Herning

Velkommen til informationsmøde om renovering

Tirsdag den 10. november 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 afdelingen, Marius Kristensen

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

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

- Problemer med kuldebroer i facader, gavle og ved altaner. Der er også konstateret revner i murværket
- Problem med dårligt indeklima, fugt og skimmel
- Mangelfuld ventilation, i de fleste af afdelingerne har boliger og kældre alene tilgang til naturlig ventilation
- Store støjgener mellem lejlighedsskel
- Vinduer og udvendige døre trænger til udskiftning
- På de fleste af blokkene skal tagbelægningen udskiftes, og taget skal efterisoleres. Der er konstateret vandindtrængning i taget ved skotrender og ovenlys
- Nedslidte og forældede afløbs-, vvs- og elinstallationer
- Problemer med vand- og fugtindtrængning i kældre



Huslejepåvirkning ved en renovering

Renoveringsudgiften

Den samlede økonomi til udbedring af nødvendige byggetekniske vedligeholdelsesarbejder i afdelingen

- Ca. 238,5 mio. kr. inkl. moms og omkostninger
- Fremtidig husleje (gennemsnit): 1.151 kr./m²/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

Antal rum	m²	I dag	Fremtidig månedlig husleje i kr. UDEN helhedsplan
2-værelses	72	3.858	6.904
3-værelses	90	4.823	8.630
4-værelses	104	5.573	9.973

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.



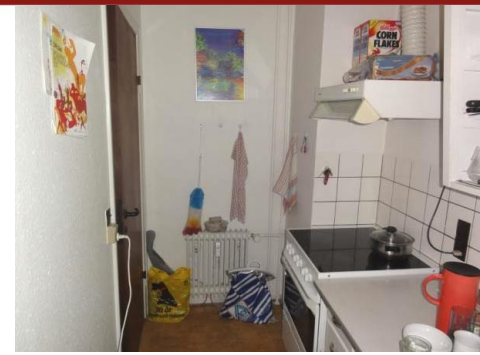
Renovering og fremtidssikring

- 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”

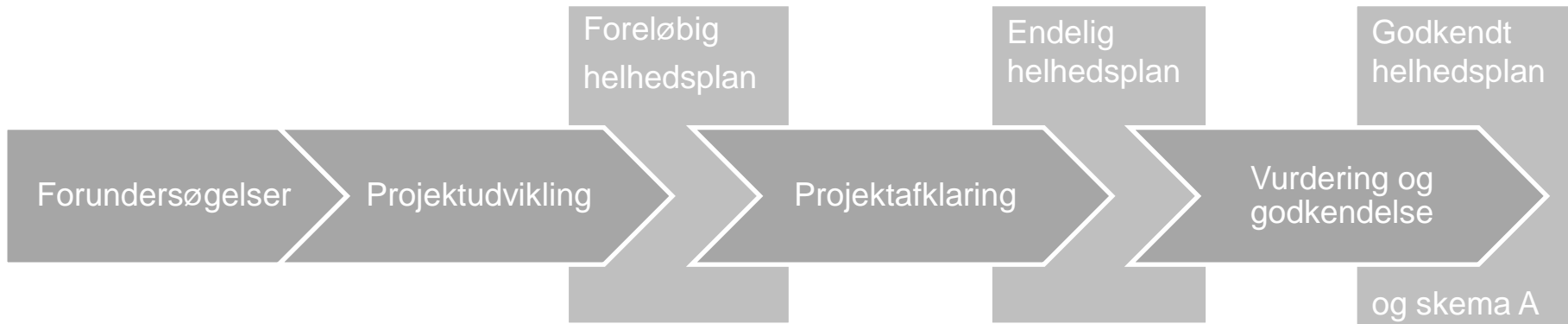
”For tres år siden var en toværelses bolig med centralvarme og beskedent badeværelse en attraktiv familiebolig for den brede befolkning.”

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



Processen indtil nu

Helhedsplaner



Processen indtil nu

- Afholdelse af workshops tilbage i 2013
- Fremsendelse af 1. oplæg til helhedsplaner i 2015
- Landsbygefonden besigtiger afdelingen i 2016
- Bearbejdning af helhedsplaner og forhandling med Landsbygefonden om helhedsplan samt en del ventetid
- LBF forhåndsgodkender helhedsplanen, oktober 2020
- Forhåbentlig godkendelse af Skema A inden udgangen af året

Gennemgang af renoveringsprojektet

Ved Årstiderne Arkitekter

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 (Elevatorer, 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

Samlet ramme	ca. 384,1 mio. kr.
Støttet del//LBF	ca. 174,5 mio. kr.
Garanteret del //LBF	40 mio. kr.
Ustøttet del	ca. 169,6 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 104 Fredhøj 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 og udvendige døre (facader og kælder)
- Delvis udskiftning af afløbs, VVS- og elinstallationer i kælder og boliger samt følgeudgifter i boliger
- Efterisolering af facader
- Håndtering af miljøfremmede stoffer i forbindelse med renovering
- Tiltag i kælder samt kloakseparering
- Øvrige nødvendige reparationer

Månedlig huslejestigning: 3.046 kr.
(Bolig på 72 m²)

- 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: 942 kr.
(Bolig på 72 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 imellem de to løsninger i kr.
2-værelses	72	3.858	4.800	6.904	2.104
3-værelses	90	4.823	6.000	8.630	2.630
4-værelses	104	5.573	6.933	9.973	3.039

Huslejen i dag: 643 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): 1.151 kr./m²/år (Løsningen finansieres af afdelingen alene over driften)



Genhusning handler om tryghed!



Genhusning

Personlig genhusningssamtale

Ca. 6 måneder før reoveringen af din bolig, bliver du indkaldt til en personlig genhusningssamtale.

Vi ønsker, så vidt det er muligt, at tilgodese dine ønsker og behov, når du genhuses.

3 genhusningsvalg:

Midlertidig genhusning (2 flytninger)

- Du betaler husleje i din oprindelige bolig og forbrug i din genhusningsbolig
- Du kan selv finde midlertidig genhusning, f. eks. i eget sommerhus (Her betaler du ikke husleje til FællesBo i genhusningsperioden)
- Du skal kun melde flytning ved PostNord via en midlertidig c/o adresse



Genhusning

Permanent genhusning (1 flytning)

- Du får som udgangspunkt tilbudt to boliger hos FællesBo, som er tilsvarende den bolig, du flytter fra
- Dit indskud overflyttes fra din oprindelige bolig til din nye bolig

Permanent fraflytning

- Du finder selv en ny permanent bolig uden for FællesBo
- Almindelige opsigelsesregler gælder
- Du flytter med en lempeligere økonomi
- Du betaler selv alle flytteudgifter



Genhusning

Flyttehjælp

Når du bliver midlertidig eller permanent genhuset, har du ret til flyttehjælp.

- Du kan vælge at få hjælp fra et flyttefirma som FællesBo betaler for
- Ønsker du selv at flytte, får du en huslejekompensation pr. flytning
- Flyttekasser kan lånes af FællesBo

Tilbageflytning

Du har **altid** ret til at flytte tilbage til din egen nyrenoverede bolig.

I god tid inden renoveringen er færdig, sendes prioriteringsskema til hver enkelt lejer, der er midlertidigt genhuset.

Er der flere, der ønsker den samme ledige nyrenoverede bolig, vil ancienniteten bestemme, hvem der er "førstevælger". Ancienniteten er her, hvor lang tid man har boet i en ubrudt periode i afdelingen.

Genhusning

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

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

Genhusningsfolder

Detaljerede oplysninger omkring genhusning findes også på www.fællesfremtid.dk

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 tirsdag den 17. november 2020 i tidsrummet mellem kl. 10.00-13.00 og mellem kl. 15.00-18.00 over telefonen grundet Covid19**

Afstemning

- Der stemmes om helhedsplanen på ekstraordinært afdelingsmøde
 - 2 stemmer pr. husstand - alm. flertal tæller
 - Hver husstand må max. medbringe 1 fuldmagt
- **Afholdes tirsdag den 1. december 2020 kl. 19.00 i MCH Herning Kongrescenter**
- **HUSK TILMELDING**



Tidshorisont og forventet igangsætning

Afdelingsmøde med afstemning om projektet	december 2020
Skema A godkendelse i økonomiudvalg/byråd	december 2020
Miniudbud (totalrådgiver) samt udarbejdelse af udbudsmateriale	okt. 2021-okt. 2022
Udsendelse i licitation	4. kvartal 2022
Myndighedsgodkendelse/Skema B godkendelse	4. kvartal 2022
Kontraktindgåelse	4. kvartal 2022
Forventet opstart reovering	december 2022

