



Afd. 107 Porshøj
7400 Herning
●●○

Velkommen til informationsmøde om renovering

Onsdag den 30. september 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, Anna Hilding

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

- Der er store kuldebroer ved alle lette facadepartier
- Der er skader på betonkonstruktioner
- Optrængning af kulde fra kælderen, hvilket giver kolde gulve i flere boliger
- Dårlige ventilationsforhold med mekanisk ventilation af ældre dato. Radiatorerne er underdimensionerede
- Vinduer og udvendige døre trænger til udskiftning
- Tagisoleringen er mangelfuld, og taget skal skiftes
- I kældrene er der problemer med opstigning af regnvand og kloakvand
- Nedslidte og forældede afløbs-, vvs- og elinstallationer



Huslejepåvirkning ved en renovering

Renoveringsudgiften

Den samlede økonomi til udbedring af nødvendige byggetekniske vedligeholdelsesarbejder i afdelingen

- 202,1 mio. kr. inkl. moms og omkostninger
- Fremtidig husleje (gennemsnit): 958 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	m ²	I dag	Fremtidig månedlig husleje i kr. <u>UDEN</u> helhedsplan
2-værelses	70	3.512	5.588
3-værelses	90	4.515	7.184
4-værelses	103	5.167	8.222

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.



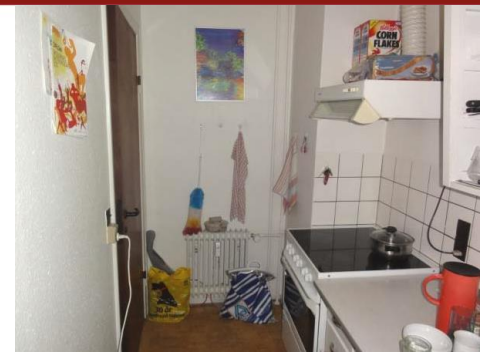
Renovering og fremtidssikring

- 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”

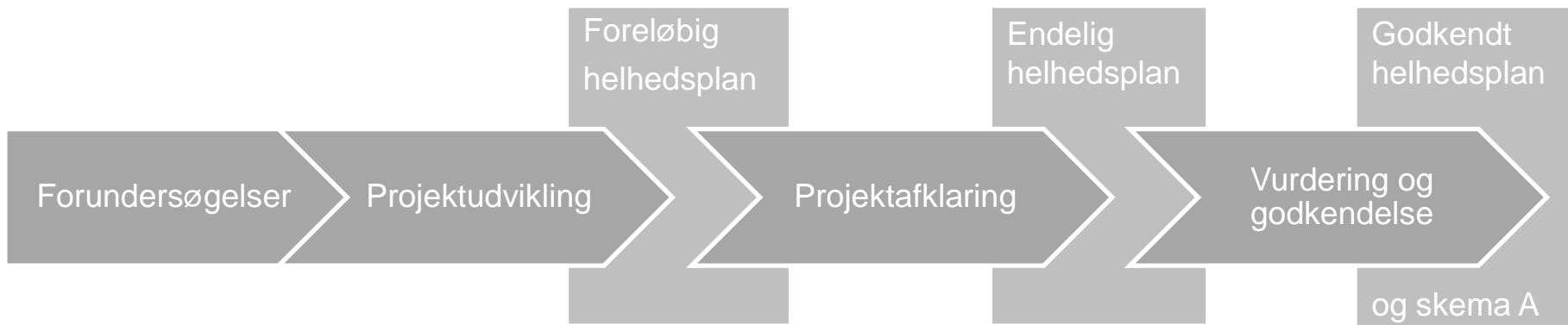
”For tres år siden var en toværelses bolig med centralvarme og beskedent badeværelse en attraktiv familiebolig for den brede befolkning.”

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



Processen indtil nu

Helhedsplaner



Processen indtil nu

- Afholdelse af workshops tilbage i 2012-2013
- Fremsendelse af 1. oplæg til helhedsplaner i 2013
- Landsbygefonden besigtiger afdelingen i 2016
- Bearbejdning af helhedsplaner og forhandling med Landsbygefonden om helhedsplan samt en del ventetid
- LBF forhåndsgodkender helhedsplanen, marts 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 (Elevatore, 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. 481,7 mio. kr.
Støttet del //LBF	ca. 232,0 mio. kr.
Garanteret del //LBF	50 mio. kr.
Ustøttet del	ca. 199,7 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 107 Porshøj 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, inkl. kælder. Udskiftning af facadedøre i svalegangsblokkene
- Delvis udskiftning af VVS- og elinstallationer i kælder og boliger samt følgeudgifter i boliger
- Udskiftning og efterisolering af lette facadepartier
- Håndtering af miljøfremmede stoffer i forbindelse med renovering
- Tiltag i kælder samt kloakseparering
- Reparation af betonsøjler og altangange, Udskiftning af altaner grundet betonskader
- Øvrige nødvendige reparationer

Månedlig huslejestigning: 2.076 kr.

(Bolig på 70 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
 - Nye altaner

**Månedlig huslejestigning: 1.155 kr.
(Bolig på 70 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	70	3.512	4.667	5.588	921
3-værelses	90	4.515	6.000	7.184	1.184
4-værelses	103	5.167	6.867	8.222	1.355

Huslejen i dag: 602 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): 958 kr./m²/år (Løsningen finansieres af afdelingen alene over driften)



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

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 onsdag den 7. oktober 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 1 fuldmagt
- **Afholdes torsdag den 22. oktober 2020**



Tidshorisont og forventet igangsætning

Afdelingsmøde med afstemning om projektet	oktober 2020
Skema A godkendelse i økonomiudvalg/byråd	november 2020
Udarbejdelse af udbudsmateriale og udsendelse i licitation	dec. 2020 -feb. 2021
Udbud med forhandling	marts-maj 2021
Myndighedsgodkendelse/Skema B godkendelse	august 2021
Kontraktindgåelse og slutprojektering	sept.-nov. 2021
Forventet opstart reovering	vinteren 2021

