

Tillæg til helhedsplan for afd. 401 Vestparken i Lind

Dato: 13. juli 2021

Emne: Tillæg til helhedsplan for afd. 401 Vestparken 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.....	4
BUDGET, FINANSIERING OG HUSLEJEKONSEKVENSS.....	5
HELHEDSPANENS MÅLSÆTNINGER	8
EVALUERING	9
DE ORGANISATORISKE RAMMER	9
OVERVEJELSER OMKRING FORTÆTNING.....	11
OVERVEJELSER OMKRING GENHUSNING	12

BAGGRUND OG FORMÅL

Afdeling 401 Vestparken består af 17 rækkehuse (familieboliger) fra 1969 samt to rækkehuse (familieboliger) fra 2010. Det er de 17 rækkehuse fra 1969 der indgår i helhedsplanen. 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, uhensigtsmæssige kuldebroer/fugtindtrængning, nedslidning og ringe isoleringsniveau.

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 anses for åbenlyst, 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 Lind 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.

Helhedsplanen dækker 17 rækkehuse på 106 m². Det er en meget attraktivt boligtype, som foretrækkes af en stor del af FællesBos lejere.

Afdelingen oplever endnu ikke udlejningsvanskeligheder og fraflytningsprocenten er lav, men der er en tendens til, at det ikke er så nemt at tiltrække nye lejere som tidligere. 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.

Afdelingsbestyrelsen gør opmærksom på, at der er skimmelproblemer i boligerne, hvilket gør boligerne mindre attraktive i dag. Selv skabene er ikke brugbare, fordi de er fyldt med skimmel. Derfor er renoveringen nødvendig for at sikre boligernes attraktivitet.

Dertil er afdelingens boliger ikke ældreegnede. Det sammenholdt med, at der kommer flere og flere ældre, kan også forventes at betyde en forværring af udlejningssituationen i afdelingen.

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 401 Vestparken.

BYEN OG BOLIGOMRÅDET

Lind

Afdeling 401 er placeret i Lind, som er en by i Herning Kommune med 5.159 indbyggere¹. Lind er en forstand til Herning, som er beliggende ca. 3 kilometer syd for Herning Centrum. Lind er attraktiv bosætningsby i udvikling²

Byen har en god infrastruktur med let adgang til motorvej og gode busforbindelser til Herning.

Afdelingen

Afdeling 401 er en attraktivt afdeling med 19 rækkehuse (17 er omfattet af helhedsplanen). 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.

Rækkehusene er beliggende tæt på grønne områder, fodbold- og petanquebane, god legeplads, indkøbsmuligheder, daginstitutioner, skoler, fritidsklub, hal mv.

Ældreegnede boliger

Tabel: Almene boliger i Lind

Afd. Nr.	Opførelsesår	Bebyggelse	Familie	Ældre	Ungdoms	I alt	Tilgængelighed
403	1988	Etage	22	5	0	27	Nej
400	1999, 2000, 2004	Tæt/lav + Etage	51	14	0	65	Ja
401	1969, 2010	tæt/lav	19	0	0	19	Nej (Ja 2 stk.)

Kilde: www.lejehuset.dk, hentet pr. juni 2021.

¹ Danmarks statistik (2018). Pr. 1/1-2018 blev Lind igen lagt sammen med Herning by. Derfor er de nyeste tal fra 2018.

² Lokale kilder.

Som det fremgår af ovenstående tabel, er kun 65 af de almene boliger i Lind opført ældreegnede, men efter gamle regler og målkrav fra perioden 1999 – 2004 samt 2 boliger fra 2010, som formodentlig opfylder gældende målkrav relateret tilgængelighed. Kun 53 af disse er familieboliger.

Afdelingens udlejningspotentiale

Byen Lind og det boligområde afdeling 401 Vestparken ligger i, 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 nødvendigvis kan konkurrere med huslejeniveauet i eksempelvis Herning, grundet byens beliggenhed. Derudover skal der, afdelingens boligtype taget i betragtning, tages det hensyn, at huslejen ikke må ligge på et niveau, hvor konkurrencen fra parcelhuset bliver for stor.

HELHEDSPLANENS VISION

Formålet med renoveringen af afd. 401 er helt overordnet at sikre, at afdelingen i fremtiden, i et lokalt boligmarked i konkurrence med bl.a. det private marked om stadig færre lejere, vil være attraktiv for både nuværende og kommende beboere.

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

Overvejelser omkring beboersegmenter

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

Efter dialog med afdelingsbestyrelsen forestiller FællesBo sig, at særligt de mindre børnefamilier vil finde afdelingens boliger attraktive efter renoveringen. Bestyrelsen nævner, at flere i dag bruger afdelingen som et springbræt for et parcelhus, som tilvælges når den mindre familie forøges. Sådan vil det formentlig også være efter renoveringen.

Forskellige typer af indretninger er med til at sikre, at boligerne rammer en bred målgruppe, hvilket er at foretrække.

Derudover skal indretningen af boligerne være med til at sikre, at de imødekommer seniorers og ældres boligbehov. Andelen af ældre stiger markant, og i 2030 vil en fjerdedel af Danmarks befolkning være over 65 år³. Det er formodningen, at der i Lind, som i resten af Danmark, er en

³ BL, Boligen " Almene boliger kan sikre gode hjem til boomende andel af ældre" (11. juni 2021)

tendens til, at en større andel af ældre og seniorer ønsker at skifte parcelhuset ud med en mere uforpligtende boligform i nærområdet, nemlig lejeboligen. Det betyder, at der samtidig frigives parcelhuse til de større børnefamilier, som ofte finder den boligform særlig attraktiv.

Som det fremgår af ovenstående, er der et meget begrænset antal ældreegnede boliger i Lind set i relation til en befolkning på over 5.000 indbyggere. Derfor ansøges der om, at der laves tilgængelighed i 14 ud af de 17 af afdelingens boliger, som er med i helhedsplanen.

Idet der er tale om rækkehuse, kan der etableres tilgængelighed til en relativt mindre udgift pr. bolig sammenholdt med et etagebyggeri.

Boligerne i afd. 401 skal dermed være med til at understøtte et boligmarked i Lind, som favner bredt.

BUDGET, FINANSIERING OG HUSLEJEKONSEKVENNS

Opretningsbudget og huslejekonsekvens

På baggrund af udarbejdede tilstandsrapport samt en besigtigelse af afdelingen har Rådgivende ingeniørfirma Brix & Kamp 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 17.350 t.kr. inkl. moms og omkostninger.

Afdelingens akkumulerede opsparende henlæggelser der kan bringes i spil forventes at ligge på omkring 5,6 mio. kr. 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 tidligere besluttet, at der skal afsættes midler fra trækingsretten på 8,2 mio. kr., hvis der er tale om en gennemgribende renovering af afdelingens boliger med øget boligkvalitet til følge. Hvis der udelukkende er tale om en opretning af afdelingens bygninger og boliger forventes det, at organisationsbestyrelsen kan godkende, at der anvendes omkring 4 mio. kr. fra trækingsretten.

Det betyder, at kun en mindre andel af ovennævnte udgifter kan dækkes af afdelingens eksisterende henlæggelser samt midler fra trækingsretten.

Afdelingens husleje ligger i dag gennemsnitligt på 691 kr./m²/år. Omregnes udgiften ovenfor (modregnet henlæggelser og trækingsret) til en huslejestigning med en kapitalydelse på 6 %, kan afdelingens lejere se frem til en huslejestigning på 258 kr./m²/år. Det svarer til en huslejestigning på 22 kr./m²/mdr., hvilket betyder, at huslejen i afdelingens boliger vil stige med omkring 2.280 kr. pr. måned.

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 gennemførelse af de nødvendige arbejder ligge på 949 kr./m²/år. Det ligger omtrent på niveau med kvadratmeterhuslejen for alment nybyggeri i denne del af landet, og dermed boliger af en helt anden kvalitet.

Ifølge Landsbyggefondens huslejestatistik (2021) ligger den gennemsnitlige årlige husleje pr./m² for 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 på 889 kr.⁴ Der ligger ingen officielle tal på Lind, men det må formodes at huslejeniveauet ligger under gennemsnittet for Herning Kommune som helhed.

Det betyder en forværret 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 ligge på 26.152 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 ansøgningsskemaet 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.

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

	kr. pr. m ² /år
Gældende leje (gennemsnitlig) pr. 01-01-2021	691
Foranstaltninger til genopretning af bebyggelsen (inkl. evt. driftsbesparelser)	194
Ny husleje før særlig driftsstøtte mv.	885

Hentet fra udfyldt ansøgningsskema vedr. fysisk opretning på driftsstøtteportalen.

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

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 ikke kan bære en stigning i forbindelse med finansiering af den støttede del af de renoveringsudgifter, som helhedsplanen indeholder, fordi husleje i forvejen ligger højt.

Begrundelsen herfor er, 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 Lind, som ligger i Herning Kommune tæt på Herning by. Det betyder, at der vil være en stor konkurrence fra de omkringliggende parcelhuse samt lejligheder. Hvis huslejen ligger på et for højt niveau efter renoveringen, vil det være med til mindske boligernes attraktivitet.

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 uøttede udgifter.

Akkumulerede henlæggelser forventes som omtalt at ligge på 5,6 mio. 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 tidligere besluttet, at der skal afsættes midler fra trækingsretten på 8,2 mio. kr., hvis der er tale om en gennemgribende renovering af afdelingens boliger med øget boligkvalitet til følge.

Anvendelse af akkumulerede henlæggelser på 5,6 mio. kr. samt trækingsretsmidler på 8,2 mio. 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 budgetskaet ligger den samlede økonomi for helhedsplanen inkl. moms og omkostninger på ca. 1,5 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

betraktes ud fra en totaløkonomisk vinkel med fokus på forhold som energiforbrug og bæredygtighed.

HELHEDSPLANENS 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, uhensigtsmæssige kuldebroer/fugtindtrængning, nedslidning og ringe isoleringsniveau.
2. Med renoveringen gøres 14 ud af de 17 boliger der er med i helhedsplanen ældreegnede/tilgængelige gennem mindre ombygninger.
3. Med renoveringen skabes moderne/tidssvarende, lyse og sunde boliger med god brugsmæssig kvalitet – som opleves som attraktive af både nuværende og fremtidige lejere.
4. Med renoveringen sikres et godt indeklima i afdelingens boliger.
5. Med renoveringen sikres, at boligerne lever op til nutidens og fremtidens forventninger og krav til boligstandard.

Økonomisk opretning

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

Social opretning

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

Mål i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplan/samt under renoveringen

12. 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.
13. Der er en stor inddragelse af og samarbejde med beboerdemokratiet i forbindelse med formuleringen af helhedsplanen, særligt afdelingsbestyrelsen/renoveringsudvalget.
14. Der er en stor inddragelse af og samarbejde med beboerdemokratiet under helhedsplanens udførelse, særligt afdelingsbestyrelsen/renoveringsudvalget.
15. Beboerne i afdelingen oplever et høj og tilstrækkeligt informationsniveau både i forbindelse med formuleringen af helhedsplanen samt under selve renoveringen.
16. 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 målrettet 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/renoveringsudvalget 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. 401, afdelingens beboere og rådgivningsfirmaet Brix & Kamp 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 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 19 (17 som er med i helhedsplanen) rækkehuse og er placeret i et parcelhuskvarter i Lind.

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 de 17 boliger i afdelingen der indgår i helhedsplanen. 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 har derfor stor erfaring med genhusning.

Vi vil forsøge at genhuse beboerne i afd. 401 i Lind by, 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.