



FÆLLESBO
ENESTÅENDE HJEM TIL LEJE



MØDE MED AFDELINGSBESTYRELSEN
Afd. 530 Vestergade, Vildbjerg

7. december 2020

Program

1. Baggrund for mødet
2. Hvad er en helhedsplan
3. Processen fremadrettet
4. Forventet tidshorisont
5. Fremtidig dialog med FællesBo

Baggrund for mødet

- FællesBos organisationsbestyrelse har godkendt, at der udarbejdes en helhedsplan for afd. 530 Vestergade, og at FællesBo afholder udgifterne som et udlæg, indtil planen er godkendt af Landsbyggefonden og Herning Kommune
- Covid19 samt en ekstra stor arbejdsbyrde har desværre betydet en udsætning af opstarten af helhedsplanen
- Regeringen har frigivet 30 mia. kr. fra Landsbyggefonden til renovering af almene boliger i hele Danmark – dem skal vi have del i

Hvem er Landsbyggefonden

Hvem er Landsbyggefonden?

- Landsbyggefonden er almene boligafdelingers fælles opsparing, indbetalt som en del af huslejen. Den skal bruges til byggeri og reoveringsopgaver
- Fonden yder billige lån og støtte til helhedsplaner. Det gør det billigere, end hvis beboerne skulle betale alle arbejder
- Ved inddragelse af Landsbyggefonden er det således muligt at gennemføre en gennemgribende reovering i en boligafdeling uden urealistisk høje huslejestigninger
- Alle afdelinger kan opnå støtte, forudsat der er boliger, og der er et behov
 - Behovsbestemt støtte (trængsprincippet)
 - Landsbyggefonden vurderer alle indkomne ansøgninger om helhedsplaner

Hvad er en helhedsplan?

- En renoveringsplan:
 - Det er en plan, som samler alle boligafdelingens behov for renovering og fremtidssikring af boliger, bygninger, udearealer og det sociale liv

- Helhedsplanens indhold
 - Vision for afdelingen
 - Tiltag vedr. bygningerne
 - Tiltag vedr. boligerne
 - Tiltag vedr. friarealerne
 - Afdelingens konkurrenceevne og attraktionsværdi
 - Beboersammensætningen og boligsociale udfordringer

- Helhedsplan skal udarbejdes – helhedsorienteret løsning på afdelingen udfordringer

- Byggeteknisk dokumentation for at løse de fysiske behov for opretning skal udarbejdes – ekstraordinære forhold

- Fremtidssikring skal være overvejet

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



Huslejekonsekvenser – afd. 210

Eksempler på fremtidige huslejer – Afd. 210 Fredbovej i Sunds

- Alle boliger og boligtyper er ikke repræsenteret
- Dette er et gennemsnitligt uddrag af lejlighederne i afdelingen fremover
- Der er ikke taget højde for evt. boligydelse/boligstøtte eller forbrugsudgifter

| Antal rum | M ² | Nuværende månedlig husleje i kr. | 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-rums bolig | 59 | 2.863 | 3.831 | 5.075 | 1.244 |
| 3-rums bolig | 84 | 3.908 | 5.191 | 6.895 | 1.704 |
| 4-rums bolig | 109 | 4.789 | 6.476 | 8.602 | 2.126 |

Huslejen i 2019 (gennemsnit): 577 kr./m²/år

Fremtidig husleje med en helhedsplan (gennemsnit): 740 kr./m²/år

Fremtidig husleje uden en helhedsplan (gennemsnit): 983 kr./m²/år (Løsningen finansieres af afdelingen alene over driften)

Processen - helhedsplan

- Rådgiver valgt ved afholdelse af miniudbud, Norconsult vandt
 - Ultimo oktober 2020
- Tilstandsrapport samt forberedelse af workshops
 - november-december 2020
- Afholdelse af workshop med fokus på bygninger, boliger og udearealer
 - Ultimo januar 2021 (mødet afholdes sammen med afd. 233 Rosenvænget)
 - Ultimo februar/Primo marts 2021 (mødet holdes med afd. 530 alene)
- Afholdelse af møde med afdelingsbestyrelse/renoveringsudvalg i afd. 530, med henblik for at der opnås enighed om det helhedsplansmateriale der fremsendes til LBF, herunder plantegninger og evt. plan for udearealer
 - April 2021
- 1. oplæg til helhedsplan fremsendes til Landsbyggefonden samt Herning Kommune
 - Ultimo april/primio maj 2021

Tilgang til workshop

- Interesserede beboere vil blive inviteret til én workshop, hvor der vil blive sat fokus på boligernes indretning, en opgradering af bygningerne/husene samt eventuelt en optimering af udearealerne
- Hvad er en helhedsplan
 - Nødvendighed og økonomiske konsekvenser ved helhedsplan vs. almindelig reovering over driften
 - Tilgang til reovering og fremtidssikring
- Kort gennemgang af byggeteknisk rapport
- Drøftelse af jeres vurdering af behov for reovering:
 - Bygningerne
 - Boliger/indretning
 - Udearealer
 - Øvrige overvejelser

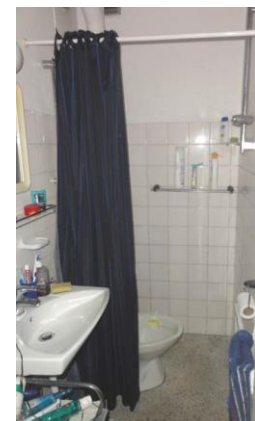
Renovering og fremtidssikring

Behovskortlægning og strategi for renoveringer

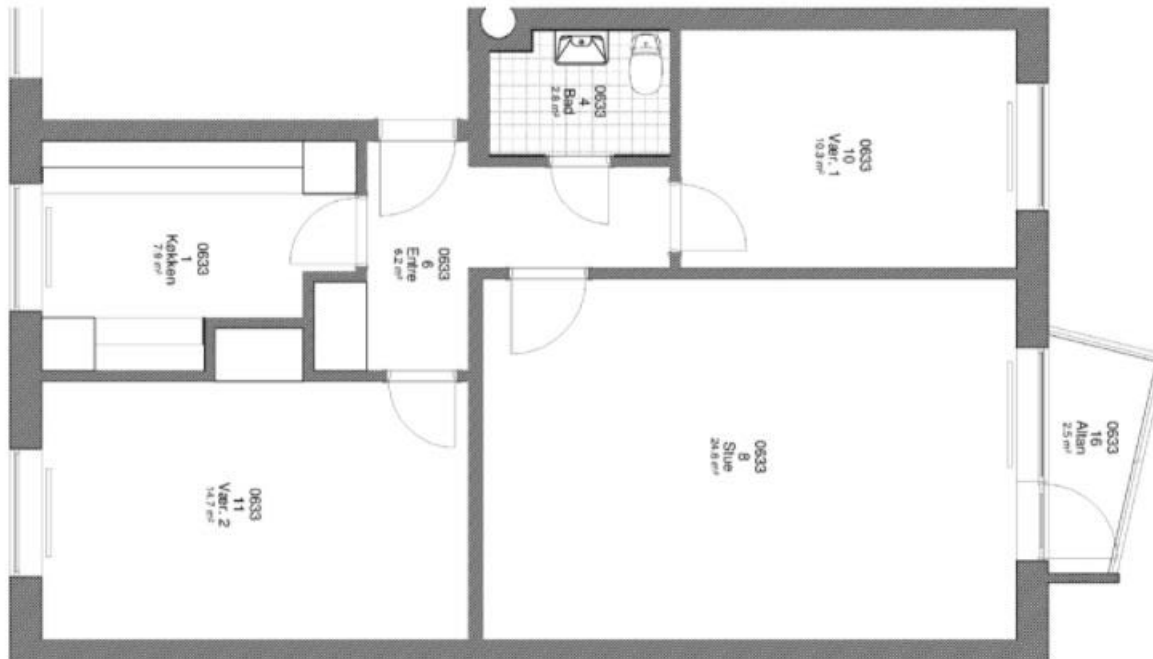
- Bygningsmæssige renoveringsbehov
- Fremtidssikring – nutidens og fremtidens krav til boligstandard
 - Matcher de boliger vi har i dag fremtidens idealer?
 - Krav til køkken og bad har ændret sig
 - Befolkningssammensætningen og familiemønstre har ændret sig
 - Den omkringliggende by har ændret sig

”De boliger der førhen var attraktive, er nu i fare for at miste deres konkurrenceevne, og flere steder er det sket”

(Citat hentet fra publikationen ”Almene boliger med fremtid”, Landsbygefonden)



Eksisterende planløsning 3 rum



Eksisterende planløsning 4 rum

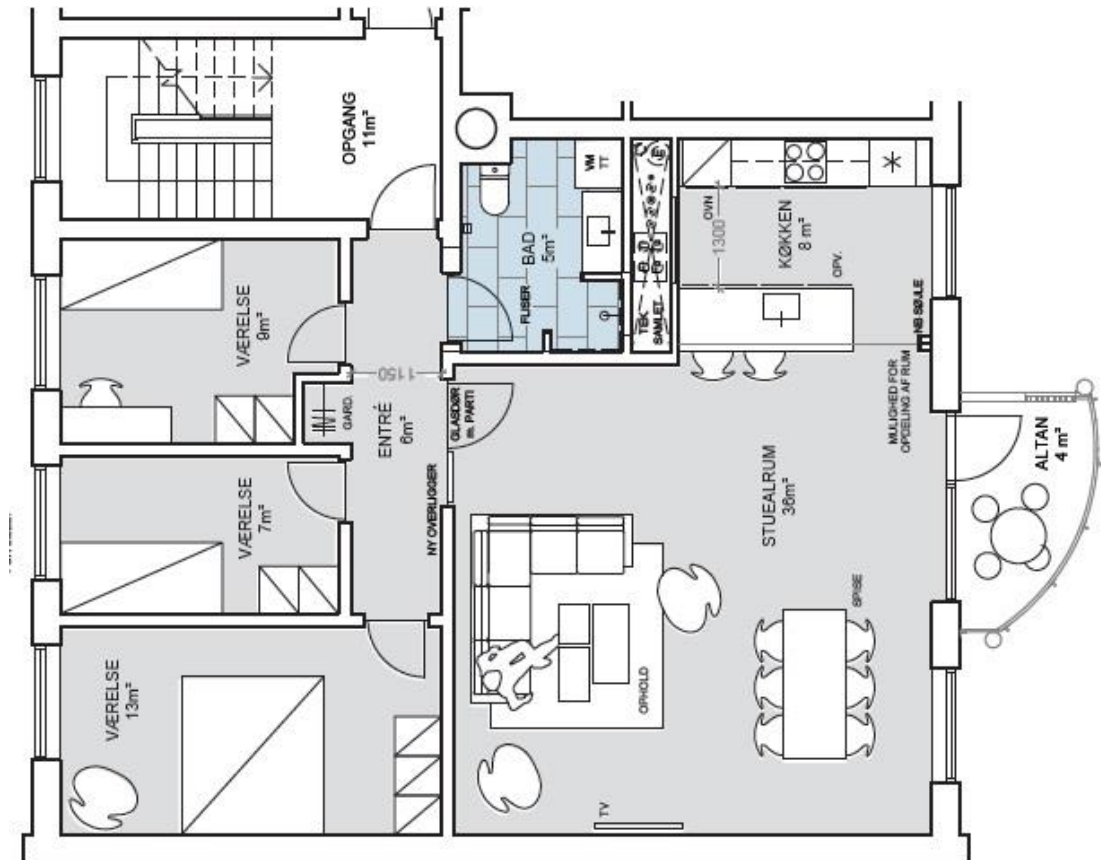


Eksempel på kommende planløsning

Hentet fra helhedsplanen for afd. 210 Fredbovej

TILTAG:

- Nyt åbent køkken
- Nyt rummeligt badeværelse
- Lydisolering vertikalt og horisontalt
- Nye trægulve og fodlister
- Nye indvendige døre
- Ny entredør
- Maling af vægge, træværk og lofter
- Nye elinstallationer
- Balanceret ventilation
- Nye VVS-installationer
- Eksisterende altan bibeholdes



PROCES OG TIDSHORISINT RENOVERING MED HELHEDSPLAN

PROJEKT AFKLARING

- Foreløbig helhedsplan, beboerworkshops og tilstandsrapport
- Supplerende byggetekniske undersøgelser
- Endelig helhedsplan
- Beboerdemokratisk-behandling/beslutning
- Godkendelse LBF/kommune (Skema A)

TIDSHORISONT: 3-8 år

PROJEKTERING OG UDBUD

- Valg af rådgiver
- Projektering (detailplanlægning)
- Udbud/Licitation
- Godkendelse LBF/kommune (Skema B)

TIDSHORISONT: 1 år

RENOVERING OG GENHUSNING

- Kick-off-møde inden byggeopstart
- Genhusning
- Renovering af bygninger, boliger og udearealer
- Beboerne foretager materialevalg

TIDSHORISONT:

- **Afhænger af afdelingens størrelse**
- **Renoveringen gennemføres i etaper**
- **En etape varer typisk mellem 7-12 mdr.**

INDFLYTNING/DRIFT

- Aflevering af byggesagen
- Infomøde inden indflytning
- Beboermangelgennemgang
- Skema C (Byggeregnskab)
- 1. års- og 5. årsgennemgang

Fremtidig dialog med FællesBo?

- Hvilke ønsker er der til den fremtidige dialog med FællesBo?

- Renoveringsudvalget vælges af bestyrelsen
 - Afdelingens renoveringsudvalg består hovedsagelig af afdelingsbestyrelsen, samt evt. øvrige beboere som ønsker særlig indflydelse på renoveringen

 - Det er afdelingsbestyrelsen der afgør, hvem der, ud over bestyrelsen, har mulighed for at indgå i renoveringsudvalget

 - Al telefonisk og elektronisk dialog, mødekoordinering mv. foregår mellem afdelingsbestyrelsen (evt. formand) og FællesBos administration. Det betyder, at afdelingsbestyrelsen er ansvarlig for at videresende oplysninger, mødedatoer mv. til de øvrige beboere, som indgår i arbejdet omkring renoveringen

 - Renoveringsudvalget inddrages i større beslutninger omkring helhedsplanen