

---

## Tillæg til helhedsplan for afd. 530 Vestergade i Vildbjerg

Dato: 17. september 2021

Emne: Tillæg til helhedsplan for afd. 530 Vestegade med uddybning af baggrund for helhedsplanen, visionen, målsætninger, de organisatoriske rammer samt overvejelser omkring økonomi og huslejekonsekvenser.

---



## Indholdsfortegnelse

<b>BAGGRUND OG FORMÅL .....</b>	<b>2</b>
<b>BYEN OG BOLIGOMRÅDET .....</b>	<b>3</b>
<b>HELHEDSPANENS VISION.....</b>	<b>4</b>
<b>BUDGET, FINANSIERING OG HUSLEJEKONSEKVENSS.....</b>	<b>5</b>
<b>HELHEDSPANENS MÅLSÆTNINGER .....</b>	<b>8</b>
<b>EVALUERING .....</b>	<b>10</b>
<b>DE ORGANISATORISKE RAMMER .....</b>	<b>10</b>
<b>OVERVEJELSER OMKRING FORTÆTNING.....</b>	<b>13</b>
<b>OVERVEJELSER OMKRING GENHUSNING .....</b>	<b>13</b>

## **BAGGRUND OG FORMÅL**

Afdeling 530 Vestergade består af 18 etageboliger (familieboliger) og er opført i 1964. 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 såsom revner og fugtskader i murværk, dårlige tagoverligger og utætte/dårlige vinduer samt opgangspartier.

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 kunne konkluderes, 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 Vildbjerg 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.

Afdelingen oplever endnu ikke store udlejningsvanskeligheder men der er en tendens til, at det ikke er så nemt at tiltrække nye lejere. Det er desuden vurderingen, at situationen er forværret inden for de seneste år. 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.

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 530 Vestergade.

## **BYEN OG BOLIGOMRÅDET**

### **Vildbjerg**

Afdeling 530 er placeret i Vildbjerg. Vildbjerg er Herning Kommunes næststørste stationsby med 4.017 indbyggere. Vildbjerg er kategoriseret som Centerby af Herning Kommune og befolkningsudviklingen i Vildbjerg har været stigende fra 2010 til 2021 med 270 personer<sup>1</sup>, dog med et mindre fald de seneste 4-5 år.

I Vildbjerg er der gode indkøbsmuligheder i både dagligvare- og specialbutikker, bibliotek, sports og kulturcenter, ride- og svømmehal, læger, daginstitutioner samt skoler. Byen har en god infrastruktur med let adgang til både motorvej, jernbane samt gode busforbindelser.

### **Afdelingen**

Afdeling 530 består af én blok i etagebyggeri og ligger centralt placeret i Vildbjerg. 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.

### **Ældreregnede boliger i Vildbjerg**

Ifølge hjemmesiden DanmarkBolig er der 291 almene familieboliger i Vildbjerg. Det fleste boliger er opført af boligorganisationen Bomidtvest og ligger alle i afd. 4. Kun 2 af bebyggelserne er opført med elevator, og det drejer sig om bebyggelsen Skolevænget med 24 lejemål og Byhaven med 12 lejemål. De resterende boligafdelinger i Vildbjerg er alle opført inden 2008, og opfylder derfor ikke de indretningsmæssige krav til ældreregnede boliger, som har været gældende siden 2008.

Dermed forudsættes det, at kun 36 af de 291 almene familieboliger i Vildbjerg er ældreregnede.

### **Afdelingens udlejningspotentiale**

Byen Vildbjerg og det boligområde afdeling 530 Vestergade ligger i centralt i Vildbjerg, 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 kan konkurrere med huslejeniveauet i eksempelvis Herning, grundet byens beliggenhed.

---

<sup>1</sup> Danmarks statistik (2021)

Derudover er der i helhedsplanen taget hensyn til ikke at etablere flere boliger af en størrelse, der kan konkurrere med parcelhusmarkedet i Vildbjerg.

### **HELHEDSPLANENS VISION**

Formålet med renoveringen af afd. 530 er helt overordnet at sikre, at afdelingen, i et lokalt boligmarked i konkurrence med både den private udlejning og ejerboligmarkedet, vil være attraktiv for både nuværende og kommende beboere.

Helhedsplanens vision er drøftet med afdelingsbestyrelsen og der er fælles enighed om, at Vildbjerg er en by der rummer alt der er behov for, herunder nærhed til indkøbsmuligheder, fritidsaktiviteter mv. Afdelingen ligger således godt, men indretningen af boligerne er ikke tidssvarende og boligerne trænger til en opgradering for at blive attraktive. Tiltagene i helhedsplanen vil være med til at gøre både boliger og udearealer mere indbydende.

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

### **Overvejelser omkring beboersegmenter og boligtyper**

Som nævnt er der i dag er der en blandet beboersammensætning i afdelingen. Der er fælles enighed om, at målgruppen også fremadrettet bør være bred, så afdelingens boliger skal favne bredt.

Etableringen af en opgang med elevator/hurtiglift kan være med til at fastholde seniorer i afdelingen, hvilket opleves som positivt. Indretningen af boligerne skal derfor være med til at sikre, at afdelingen også imødekommer seniorers og ældres boligbehov. Andelen af ældre stiger markant, og i 2030 vil en fjerdedel af Danmarks befolkning være over 65 år<sup>2</sup>. Det er formodningen, at der i Vildbjerg, som i resten af Danmark, er en 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.

Bestyrelsen nævner desuden, at en grillplads eller lignende kan være med til at skabe et bedre fællesskab på tværs af afdelingens beboere.

Afdelingen skal efter renoveringen således tilbyde gode og betalbare boliger i et attraktivt boligområde, til en bred målgruppe af potentielle lejere.

---

<sup>2</sup> BL, Boligen " Almene boliger kan sikre gode hjem til boomende andel af ældre" (11. juni 2021)

Derfor er der med helhedsplanen arbejdet på at skabe et differentieret udbud af boliger på følgende måde:

- De 2 stk. 4-værelses boliger der er i afdelingen i dag ombygges til 3-værelses boliger med tilgængelighed. Dermed vil der ikke være nogen 4-værelses boliger i afdelingen efter renoveringen. Dette stemmer fint overens med, at 4-værelses boliger er den boligtype der er kortest venteliste til i afdelingen i dag. Det må desuden formodes, at der vil være relativ stor konkurrence fra ejerboligen/parcelhuset i Vildbjerg, grundet boligens størrelse. Dette forhold forudsættes kun at blive større efter renoveringen. 3-værelses boligerne i samme opgang (opgang 31) gøres også tilgængelige. Dermed bliver der 4 stk. boliger med tilgængelighed efter renoveringen. Dette tiltag skal være med til understøtte et mere ældreegnet boligmarked i Vildbjerg.
- 8 af de gode 3-værelses boliger i afdelingen bevares i størrelse og antal rum. 3-værelses boliger på omkring 85 m<sup>2</sup> er en attraktivt boligtype. Det er i dag 3-værelses boligerne i afdelingen der er længst venteliste på. Efter en renovering, hvor der sikres overensstemmelse mellem husleje og boligkvalitet, formodes det, at denne boligtype vil være meget attraktiv.
- De 4 stk. mindre 2-værelses boliger på omkring 50 m<sup>2</sup> i gavlen i opgang 25 ombygges og lægges sammen med 3-værelses boligerne i samme opgang. Dermed etableres 6 stk. gode 2-værelses boliger på mellem 60-65 m<sup>2</sup> i afdelingen, et tiltag der vil være med til at sikre at afdelingen favner bredt mange år frem. Samtidig betyder etableringen af gode mindre 2-værelses boliger, at afdelingen også henvender sig til de mindre bemidlede borgere. At boligerne ligger under boligstøttegrænsen for enlige på 65 m<sup>2</sup> vurderes også at være et sort plus for netop denne målgruppe af lejere.

I alle boligtyper på nær i 4 stk. af 2-værelses boligerne vil der være mulighed for at indarbejde et lukket køkken med dør. Den indarbejdede fleksibilitet skal sikre, at der med helhedsplanen tilgodeses præferencer fra en målgruppe med forskelligartende boligpræferencer.

Overordnet skal boligerne i afd. 530 dermed være med til at understøtte et boligmarked i Vildbjerg, som favner bredt.

## **BUDGET, FINANSIERING OG HUSLEJEKONSEKVENNS**

### **Opretningsbudget og huslejekonsekvens**

På baggrund af udarbejdede tilstandsrapport samt en besigtigelse af afdelingen har rådgivningsfirmaet Norconsult 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 11.079 t.kr. inkl. moms og omkostninger.

Afdelingens opsparede henlæggelser er begrænsede, og akkumulerede henlæggelser forventes at ligge på 1.500 t.kr. i 2025. Det vil dog forventeligt være mindre, der kan bringes i spil, da der som minimum skal stå et beløb på 300 kr./m<sup>2</sup> på henlæggelseskontoen.

FællesBos organisationsbestyrelse har ikke taget stilling til, om der skal anvendes midler fra trækningsretten, hvis der udelukkende er tale om en opretning af afdelingens bygninger og boliger. Hvis det senere i forløbet besluttes at afsætte et beløb, formodes det at være et mindre beløb.

Det betyder, at kun en lille andel af ovennævnte udgifter kan dækkes af afdelingens eksisterende henlæggelser samt evt. midler fra trækningsretten.

Afdelingens husleje ligger i dag (budget 2022) gennemsnitligt på 530 kr./m<sup>2</sup>/år. Omregnes udgiften ovenfor (modregnet henlæggelser) til en huslejestigning med en kapitaldelse på 6 %, kan afdelingens lejere se frem til en huslejestigning på 401 kr./m<sup>2</sup>/år. Det svarer til en huslejestigning på 33 kr./m<sup>2</sup>/mdr., hvilket betyder, at huslejen i en bolig på 85 m<sup>2</sup> vil stige med omkring 2.839 kr. pr. måned. og dermed komme til at ligge på omkring 6.600 kr. pr. måned i alt.

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 en gennemførelse af de nødvendige arbejder ligge på omkring 930 kr./m<sup>2</sup>/år. Det ligger omkring niveauet for alment nybyggeri (og dermed boliger af en helt anden kvalitet) i denne del af landet hvor m<sup>2</sup> lejen ligger omkring 900-950 kr./m<sup>2</sup>/år.

Ifølge Landsbyggefondens huslejestatistik (2021) ligger den gennemsnitlige årlige husleje pr./m<sup>2</sup> for alle almene familieboliger i Herning Kommune på 703 kr. Ifølge TBSTs boligstatistiske database ligger det gennemsnitlige huslejeniveau pr./m<sup>2</sup> på det private udlejningsmarked i Herning Kommune i 2021 på 889 kr.<sup>3</sup> Der ligger ingen officielle tal på Vildbjerg, men det må formodes at huslejeniveauet ligger under gennemsnittet for Herning Kommune som helhed.

---

<sup>3</sup> TBSTs boligstatistiske database (Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen), <https://boligstat.dk/SASStoredProcess/guest?& PROGRAM=/Boligstat/OutputFrontEnd&menu=4>

Det betyder at gennemsnitlejen for almene og private lejeboliger ligger lavere end det huslejeniveau som afd. 530 vil få, hvis kun det mest nødvendige renoveres og den oplevede boligkvalitet ikke højnes. Det forventes derfor at forværre 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 budgetskeema for afdelingen, vedlagt helhedsplanen.

Den samlede renoveringssum forventes at ligge på 25.760 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 <sup>2</sup> /år
Gældende leje (gennemsnitlig) pr. 01-01-2021	515
Foranstaltninger til genopretning af bebyggelsen (inkl. evt. driftsbesparelser)	743
Ny husleje før særlig driftsstøtte mv.	1.258

Hentet fra udfyldt ansøgningsskema vedr. fysisk opretning på driftsstøtteportalen.

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 kun kan bære en mindre stigning i forbindelse med finansiering af den støttede del af de renoveringsudgifter, som helhedsplanen indeholder.

Det skyldes, 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 Vildbjerg, som ligger et stykke fra Herning by. Afd. 530 er således beliggende i oplandet til Herning, og konkurrencen fra de omkringliggende parcelhuse og

Lejeboliger samt boligudbuddet i Herning by er med til at mindske boligernes attraktivitet – hvis huslejen efter renoveringen ligger på et for høj niveau.

#### 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 ustøttede udgifter.

Afdelingens opsparede henlæggelser er begrænsede og akkumulerede henlæggelser forventes som omtalt at ligge på 1.500 t.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 ikke taget stilling til, om der skal anvendes midler fra trækingsretten til helhedsplanen, men det tages der selvfølgelig stilling til i forbindelse med Landsbyggefondens finansieringsoplæg.

Anvendelse af akkumulerede henlæggelser på 1.500 t.kr. er indregnet i ansøgningskemaet 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 budgetskemaet ligger den samlede økonomi for helhedsplanen inkl. moms og omkostninger på godt 1,4 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 betragtes ud fra en totaløkonomisk vinkel med fokus på forhold som energiforbrug og bæredygtighed.

#### **HELHEDSPANENS 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, skader såsom revner og fugtskader i murværk, dårlige tagoverlignere og utætte/dårlige vinduer samt opgangspartier.
2. Med renoveringen gøres 4 ud af 18 af afdelingens boliger ældreegnede/tilgængelige gennem ombygninger samt etablering af mindre omkostningstung hurtiglift med stop.
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 afdelingen 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.
14. Der er en stor inddragelse af og samarbejde med beboerdemokratiet under helhedsplanens udførelse, særligt afdelingsbestyrelsen/renoveringsudvalget
15. Beboerne i afdelingen oplever et højt 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 målrettede 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/renoveringsudvalg 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. 530 afdelingens beboere og rådgivningsfirmaet Norconsult samt i dialog med Herning Kommune.

Med nedenstående punktopstilling ansueliggøres 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/reoveringsudvalget

Igennem hele processen har beboerne i afdelingen en afgørende rolle.

Afdelingsbestyrelsen/reoveringsudvalget 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 reoveringen af afdelingen.

Der nedsættes evt. et reoveringsudvalg 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 reoveringsager generelt drøftes og afstemmes.

Helhedsplanen er ydermere drøftet med Herning Kommunes Planafdeling og 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 én blok i etagebyggeri og er placeret i et parcelhuskvarter i Vildbjerg.

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 18 boliger i afdelingen. 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 afdelingen i Vildbjerg, i det omfang der er mulighed for det. Da FællesBo ikke selv af andre afdelingen i Vildbjerg end afd. 530 er det planen, at der etableres et samarbejde med Bomidtvest, som har en del boliger Vildbjerg.

Alle beboere tilbydes en personlig genhusningssamtale, ca. 6 måneder før renoveringen igangsættes, hvor ønsker og behov afklares.