



Afd. 019 H.C. Ørsted's Vej
7400 Herning

Velkommen til informationsmøde om renovering

Mandag den 9. 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, Hanne Kirstine Josiassen

Afdelingens renoveringsbehov, Landsbyggefonden, helhedsplanen og processen indtil nu

V/projektleder Camilla Bjørn, FællesBo

Gennemgang af renoveringsprojektet

V/Lotte Olesen Bundgaard, 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

- Facader og gavle er fuldmuret uden hulrum og isolering. Det giver kuldebroer 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
- Optrængning af kulde fra kælderen, hvilket giver kolde gulve
- Vinduer og udvendige døre trænger til udskiftning
- Eternittagpladerne skal skiftes. Tagrummet på alle blokke skal efterisoleres
- 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. 126,6 mio. kr. inkl. moms og omkostninger
- Fremtidig husleje (gennemsnit): 945 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	77	3.394	6.066
3-værelses	86	3.791	6.775
4-værelses	112	4.937	8.823

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"

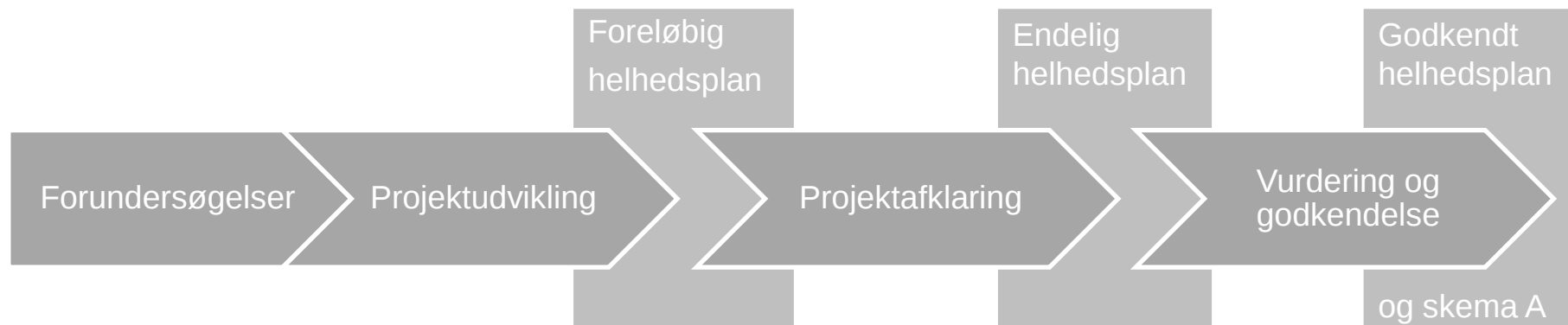
"For tres år siden var en toværelses bolig med centralvarme og beskedent badeværelse en attraktiv familiebolig for den brede befolkning."

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



Processen indtil nu

Helhedsplaner



Processen indtil nu

- Afholdelse af workshops tilbage i 2012
- Fremsendelse af 1. oplæg til helhedsplaner i 2013
- Landsbyggefonden besigtiger afdelingen i 2014
- Bearbejdning af helhedsplaner og forhandling med Landsbyggefonden 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. 253,2 mio. kr.
Støttet del//LBF	ca. 127,8 mio. kr.
Garanteret del //LBF	25 mio. kr.
Ustøttet del	ca. 100,4 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 19 Mindeparken 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: 2.672 kr.
(Bolig på 77 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 i stueetagen via hævet plateau og ramper
 - Komplet udskiftning af installationer i kælder og boliger
 - Renovering af udearealer + dørtelefon

**Månedlig huslejestigning: 1.739 kr.
(Bolig på 77 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	77	3.394	5.133	6.066	933
3-værelses	86	3.791	5.733	6.775	1.042
4-værelses	112	4.937	7.467	8.823	1.356

Huslejen i dag: 529 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): 945 kr./m²/år (Løsningen finansieres af afdelingen alene over driften)



Genhusning handler om tryghed!



Genhusning

Personlig genhusningssamtale

Ca. 6 måneder før renoveringen 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



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.

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 torsdag den 19. 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 torsdag den 3. 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 renovering	december 2022

