

SOLHUSENE

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN - SKEMA A

KÆRE BEBOERE...

Hermed information forud for det ekstraordinære **beboermøde 17. april 2018 kl. 19.00**

Der inviteres yderligere til **åben beboercafè den 10. april 2018 kl. 16.00 - 17.30**. Her er der mulighed for at beboere kan stille opklarende spørgsmål forud for det ekstraordinære beboermøde.

BAGGRUND

Afdelingen er præget af generel nedslidning og samtidig er det ønsket at sikre, at Solhusene forbliver en attraktiv boligbebyggelse. Der er derfor behov for dels en byggeteknisk genopretning og fremtidssikring af bebyggelsen med tiltag, der gør bebyggelsen konkurrencedygtig på niveau med øvrige boligtilbud i området.

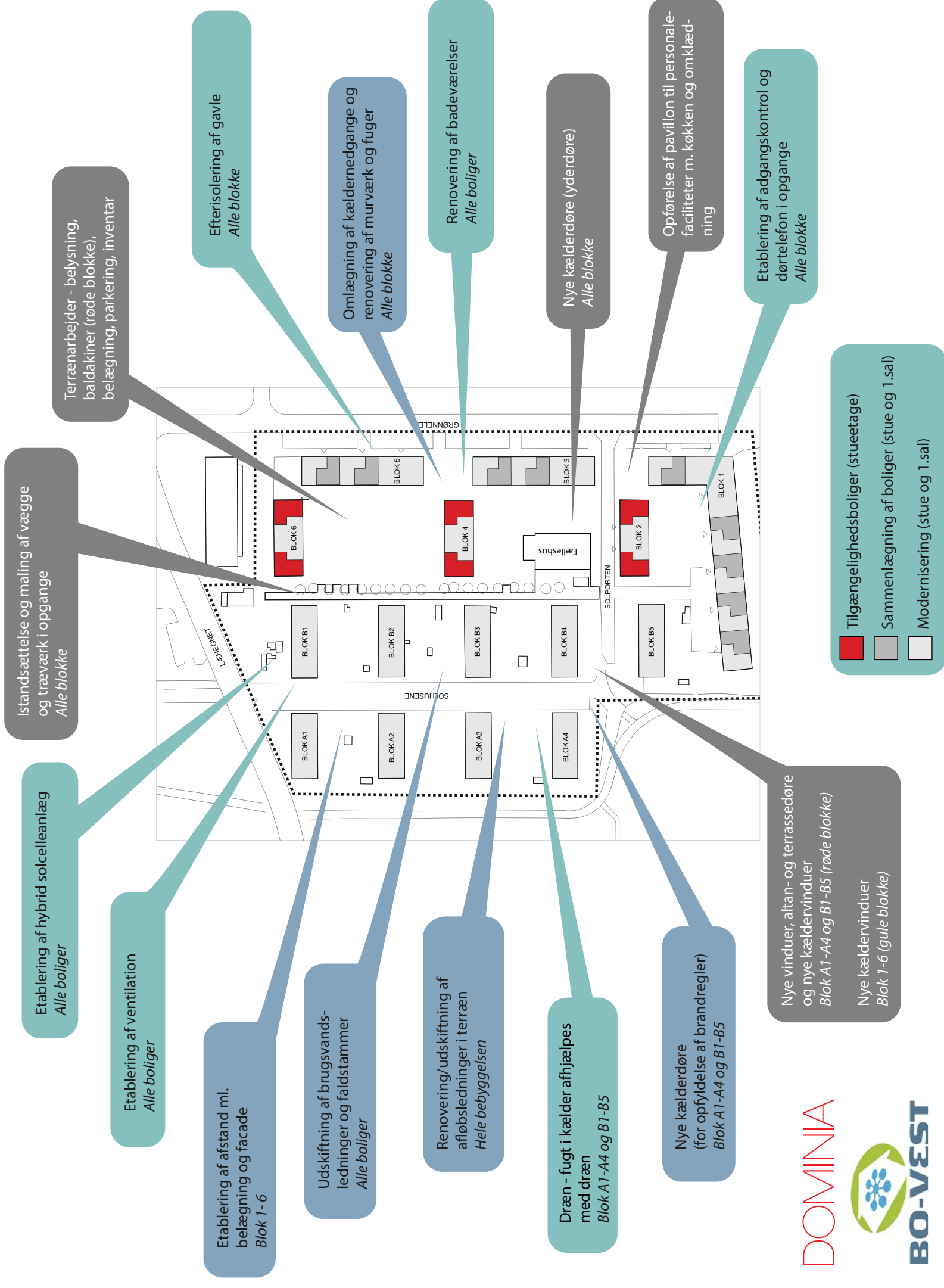
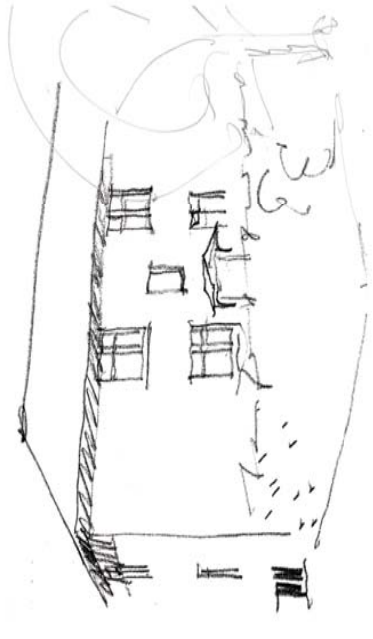
Nu er det tid til at stemme om et skema A grundlag.

HELHEDSPLANENS INDHOLD

Der er gennem en periode arbejdet med at udvikle løsninger og afstemme forventninger og økonomi mellem afdelingsbestyrelsen og Landsbyggefonden.

Der er i helhedsplanen lagt vægt på, at afdelingen vil kunne tilbyde en bred vifte af attraktive boligtyper, herunder at der fremadrettet også kan tilbydes boliger med niveaufri adgang - såkaldte tilgængelighedsboliger.

Der er i processen blevet nøje overvejet hvilke tiltag der er nødvendige at gennemføre (med eller uden en helhedsplan), og hvilke der kan give bebyggelsen det ønskede løft.



DOMINIA



BO-VEST

Det har resulteret i en helhedsplan der indeholder en række arbejder som illustreret her på siden. Med kursiv er angivet i hvilke blokke de pågældende arbejder udføres. Ud over de nævnte arbejder er naturlige følgearbejder også indeholdt i helhedsplanen. Det er de samlede arbejder der nu indstilles af afdelingens bestyrelse til gennemførelse.

DEMONSTRATIONSPROJEKTER

Som en del af helhedsplanen er der planlagt to demonstrationsprojekter som Landsbyggefonden har meddelet at de vil støtte 100 %. I henhold til demonstrations- og udviklingspulje. Puljen er foranlediget af Landsbyggefonden og har til formål at afprøve og udbrede nye teknologier og undersøge hvorvidt de er integrerbare i eksisterende almene boligbebyggelser.

Behovstyret smart ventilation:

Projektet omfatter afprøvning af ventilation med intelligent trykstyret centralsug som udføres i 62 boliger. Konceptet afprøves i parallelitet til en kontrolgruppe på 92 direkte sammenlignelige boliger hvor der etableres traditionel balanceret ventilation med varme-genvinding.

Målsætningen i projektet er at afprøve et koncept hvor individuel ventilering af boliger styres via cloudbaseret indeklimamonitorering. Ventilationsløsningen reducerer omfanget af kanaiføringer og aggregater væsentligt ift. traditionel balanceret ventilation, og forventes både anlægs- og driftsmæssigt at reducere ventilationsomkostningerne.

Hybrid Solcelleanlæg:

Projektet omfatter afprøvning af tagintegreret solceller med lokalt batterilager placeret på tagene på nogle af afdelingens tage i afdelingen. Solhusene er en del af en pulje af almene bebyggelser (Projekt 08) hvor hybrid solcelleanlæg opsættes og testes.

Det overordnede formål med demonstrationsprojektet er at afprøve et hybridanlæg, hvor solcellemoduler suppleres med batterilager, på den måde kan solcelleanlæggets størrelse optimeres, og beboernes samlede elforbrug gøres fleksibelt i forhold til elsystemets behov.

PROCES / TIDSPLAN

Udarbejdelse og gennemførelse af en helhedsplan er generelt en langstrakt proces. Dette gælder også for helhedsplanen i Solhusene der allerede har pågået i adskillige år. Tidligere forslag I er blevet præ-senteret for, er blevet bearbejdet, detaljeret og tilrettet i henhold til Landsbyggefondens bemærkninger.

Processen har resulteret i en helhedsplan der samlet set, fortsat lever op til målsætningen om at Solhusene også i fremtiden skal være en attraktiv afdeling. Vi er nu ved et afgørende punkt i processen, hvor helhedsplanens omfang og økonomien er blevet lagt fast på et niveau, der kan indstilles af afdelingens bestyrelse til afstemning blandt beboerne i Solhusene.

Derfor afholdes et ekstraordinært beboermøde hvor helhedsplanen og økonomien bringes til afstemning. Der stemmes om helhedsplanen og økonomien som en samlet pakke.

Vedtagelse af helhedsplanen igangsætter den resterende del af godkendelsesprocessen. Først godkender Organisationsbestyrelsen, dernæst kommunen og i sidste ende Landsbyggefonden. Når alle instanser har

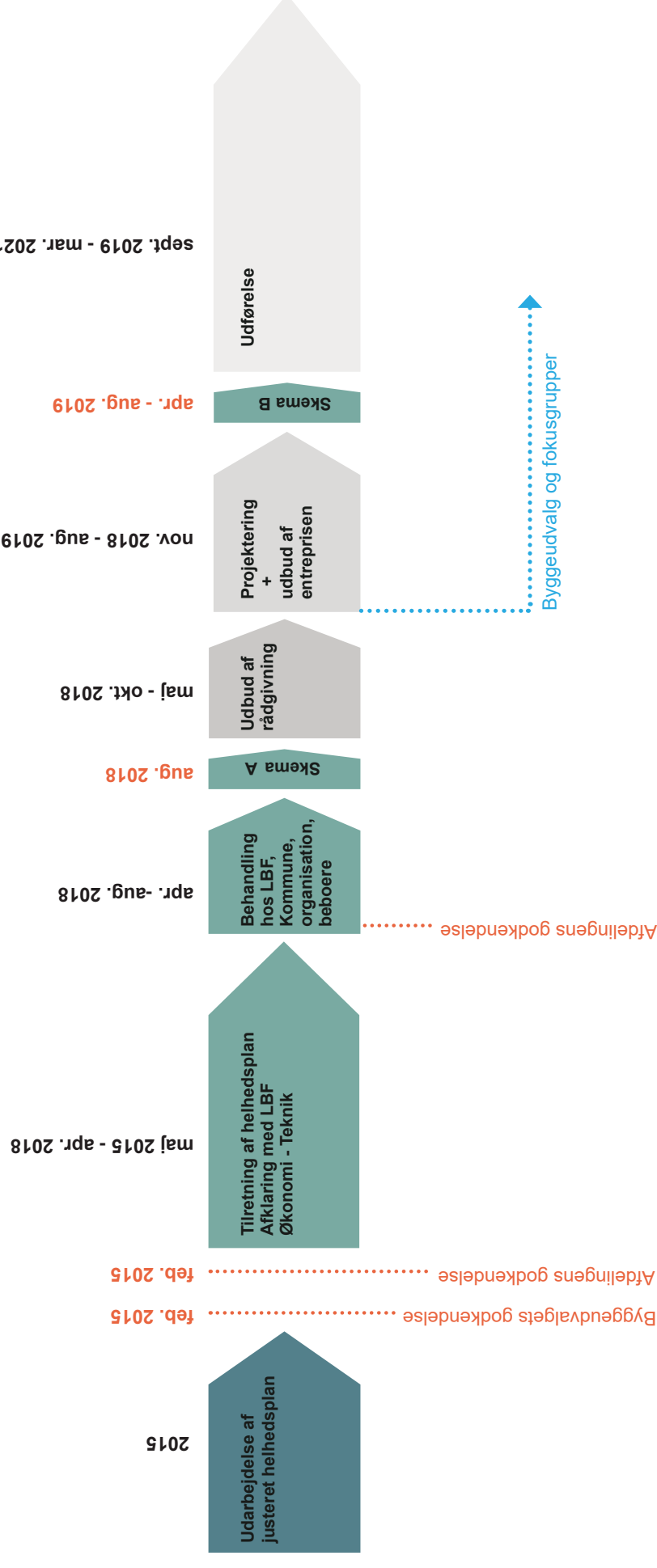
godkendt helhedsplanen og økonomien kan gennemførelsen af projektet igangsættes.

Der vil som tidsplanen viser indledningsvist blive gennemført et rådgiverudbud af totalrådgivning. Totalrådgiveren vil blive ansvarlig for gennemførelsen af helhedsplanen, herunder projektering af arbejderne der skal udføres og udbud af entreprisen vedr. udførelsen. I vil derfor opleve at der går lidt tid før der konkret igangsættes arbejder i byggelsen.

Undervejs vil I som beboere dog både blive orienteret og inddraget på forskellig vis. Det kan eksempelvis være ved deltagelse i fokusgrupper, beboermøder og senere f.eks. ved stillingtagen til materialevalg i egne boliger.

Desuden vil nogle af jer blive interviewet eller skulle udfylde spørgeskema i forbindelse med demonstrationsprojekterne.

FORELØBIG TIDSPLAN



GENHUSNING

Omfanget af renoveringen betyder at der er behov for genhusning for et mindre antal beboere. Det gælder for de boliger hvor der udføres boligsammenlægninger og tilgængelighedsboliger. Arbejdet vil blive planlagt så beboerne kan fraflytte egen bolig senest muligt.

Der vil blive udarbejdet et spørgeskema, der udsendes til alle berørte beboere for at afdække behov. Herefter tages dialog med de enkelte beboere om deres konkrete situation og de muligheder de har for genhusningsbo-lig.

Beboerne genhuses efter mulighed i genhusningsboliger enten i afdelingen eller i lokalområdet. Der er ydermere planlagt opsætning af beboelsespavilloner i afdelingen hvor der er mulighed for midlertidige genhusning efter behov.

De beboere hvis lejlighed ændrer størrelse eller nedlægges får tilbud om at finde en ny passende boligtype.

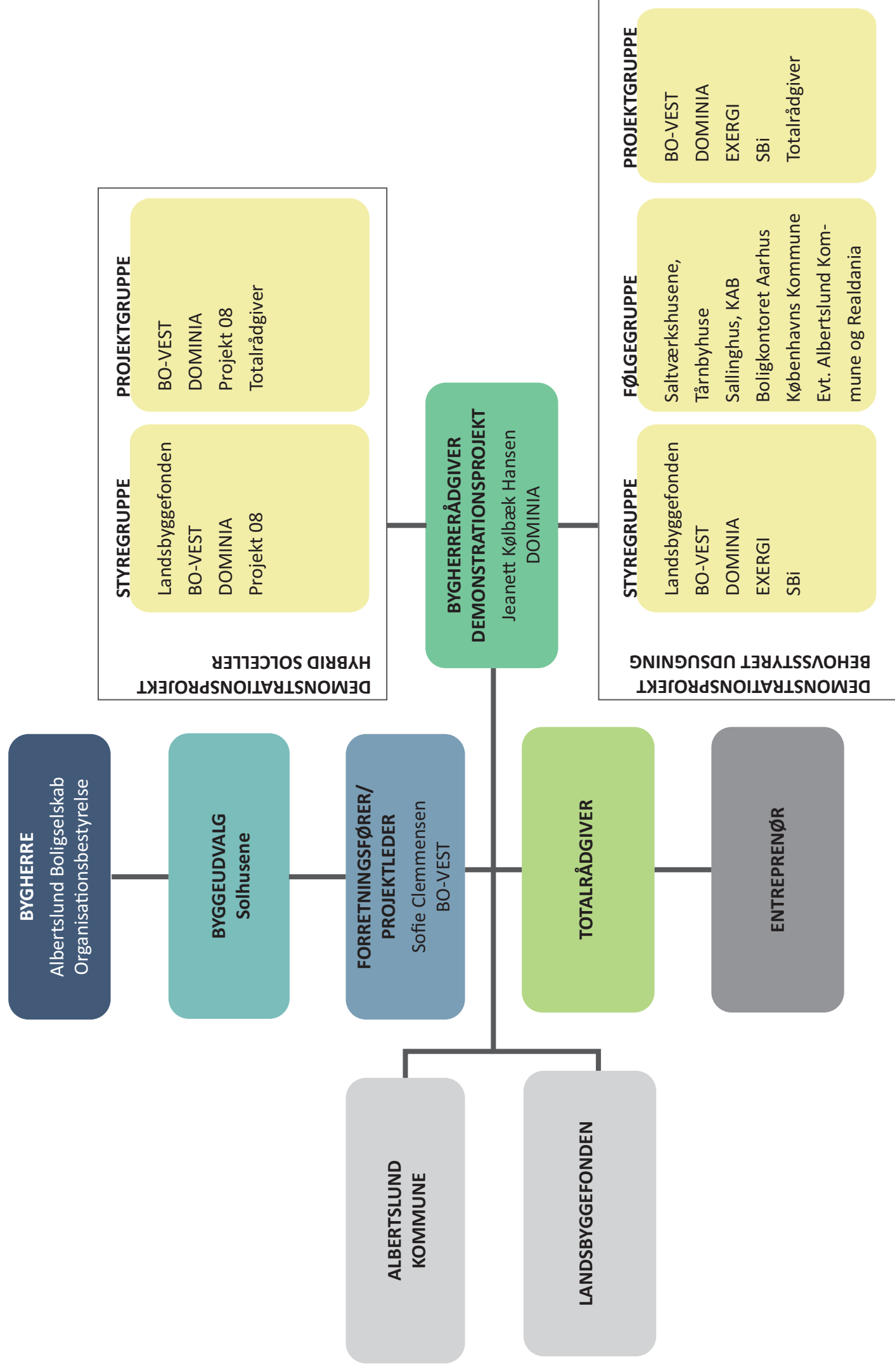
Fraflytning vil blive varslet 3 måneder før.

Tilbage flytning vil blive varslet med 6-4 uger før indflytningens dato.

Beboere med særlige fysiske eller økonomiske udfordringer kan tage kontakt til BO-VEST med henblik på dialog.



ORGANISATIONS DIAGRAM



MIDLERTIDIGE FACILITETER

Renovering af badeværelserne og udskiftning af faldstammer og brugsvandsinstallationer kræver ikke genhusning, selv om bad og toilet i en periode ikke vil være brugbare, idet boligens øvrige rum sagtens vil kunne anvendes under renoveringen.

Der vil i forbindelse med disse arbejder blive stillet midlertidige faciliteter til rådighed for de berørte boliger, i form af toilet- og bade-faciliteter enten på terræn eller i boligen. Beboerne kan så anvende disse mens deres bad og toilet i boligen ikke er tilgængelig.

ØKONOMI

<u>Helhedsplanens udgifter:</u>	Mio. kr.
Opretning, miljø, sammenlægning og tilgængelighed	56,3
Demonstrationsprojekt, hybrid solcelleanlæg	7,7
Demonstrationsprojekt, behovsstyret ventilation	9,4
SBI-evaluering demonstrationsprojekt ventilation	0,3
Støttede arbejder i alt	<u>73,7</u>
Andre arbejder (forbedring/vedligehold)	<u>52,2</u>
Udgifter i alt	<u><u>125,9</u></u>
<u>Helhedsplanens finansiering:</u>	
Den samlede helhedsplan kan i hovedposter specificeres således:	
Støttede realkreditlån i alt	73,7
Kapitaltilførsel (LBF, kommune, boligselskab, realkreditinstitut)	1,5
Trækningret og fællespuljetilskud	4,6
Henlagte midler	5,0
Ustøttede realkreditlån private arbejder	41,1
Samlet finansiering	<u><u>125,9</u></u>

Landsbyggefonden har fremsendt en for-håndsgodkendelse af tilskud fra trækningssret, fællespuljetilskud samt fordeling af støttede og ustøttede arbejder.

Hvis helhedsplanen stemmes igennem skal Kommune og landsbyggefond godkende et endeligt skema A.

HUSLEJEKONSEKVENSER

For de arbejder Landsbyggefonden støtter, er fastsat en samlet huslejestigning på 20 kr. pr. m2 årligt. Udover de støttede arbejder på 73,7 mio. kr. gives der også støtte til 20 mio. kr. af de andre arbejder (Forbedring og vedligehold).

Stigningen på 20 kr. pr. m2 årligt kan lade sig gøre fordi, at Landsbyggefonden forudsætter, at afdelingen fritages for bidraget til dispositionsfonden, at afdelingen fritages for de pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, A og G indskud og at der opnås besparelser på driften.

Herudover gives der driftsstøtte og tilskud fra dispositionsfonden. Alt dette tilsammen skal være med til at betale ydelsen på låne-ne. På denne måde kan stigningen holdes på 20 kr. pr. m2 årligt.

Herudover har afdelingen en række nødvendige vedligeholdelsesarbejder. Da Landsbyggefonden ikke støtter vedligeholdelsesarbejder optages almindelige lån til denne del. Vedligeholdelsesarbejderne vil medføre en stigning på 153 kr. pr. m2 årligt.

Samlet vil huslejestigningen på støttede og ustøttede arbejder give en **lejestigning på 173 kr. pr. m2 årligt, svarende til i alt 21,2 % i gennemsnit.**

Den nuværende gennemsnitlige husleje (Budget 2018) er 816 kr. pr. m2 årligt.

Husleje- og driftsstøtte aftrappes med 9 kr. pr. m2 årligt efter 4 år. Dette betyder, at der efter 4 år kan forventes en årlig huslejestigning på ca. 1 % som følge af helhedsplanen.

Efter helhedsplanens gennemførelse vil huslejen blive fastsat på grundlag af hver enkelte boligs egen brugsværdi. Samtidig vil der yderligere indgå en udligning af den huslejforskel der har været hidtil imellem de røde og de gule blokke.

HVAD SKAL DER STEMME OM?

Godkendelse af helhedsplanens indhold som medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 21,2 %

