

AAB AFD. 43 HELHEDSPLAN AFDELINGSMØDE



Dagsorden

- Historisk fortælling. (v/ Annita)
- Hvorfor skal det gå så stærkt nu? (Lars Ole)
- Tilgængelighed. (v/Lars Ole)
- En lille huskeliste. (v/Lars Ole)
- Økonomi og husleje med kr. (v/ Hans chefcontroller AAB)
- Spørgsmål – 15 minutter.
- Afstemning
- Afslutning

Historisk fortælling



Hvorfor skal det gå så stærkt?



Hvorfor skal det gå stærkt?

Mail fra Landsbygggefondens sagsbehandler

- De beklager at forløbene ift. 2023 sagerne er blev så sammenpressede. (Der er altså flere end vores sag)
- Fristen for den Kommunale godkendelse hedder den 31. maj – Den er ufravigelig!
 - Beslattes på afdelingsmøde
 - Beslattes i Kommunens Økonomi Udvalg
 - Beslattes i Kommunal Bestyrelsen
- Årsagen er at den samfundsøkonomiske effekt af de relativt store støttebeløb skal have effekt i den tidsperiode, hvor det oprindeligt blev forudsat at de blev anvendt.
- Landsbygggefonden har fået denne meddelelse fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.



Tilgængelighedsboliger



Hvorfor tilgængelighedsboliger

Det blev efterspurgt af afdelingens beboere i den spørgeskemaundersøgelser der er blevet gennemført.

Det fremtidssikre afdelingen.

- Så man som beboer ikke behøver at flytte væk fra sin afdeling, hvis man måske får behov for en kørestol eller rollator nu eller i fremtiden.

Det er finansieret af Landsbyggefonden

Derfor besluttede projektteamet at tage det med i helhedsplanen.



Tilgængelighedsboliger

Der etableres 24 tilgængelighedsboliger, der bliver indrettet til at imødekomme behov hos beboere med forskellige former fra handicap.

De etableres blandt andet niveaufri adgang til opgang og boliger

Køkkener og badeværelser er tilpasset med særlig opmærksomhed på funktionalitet og tilgængelighed.

Der etableres bredere døre i hele boligen.

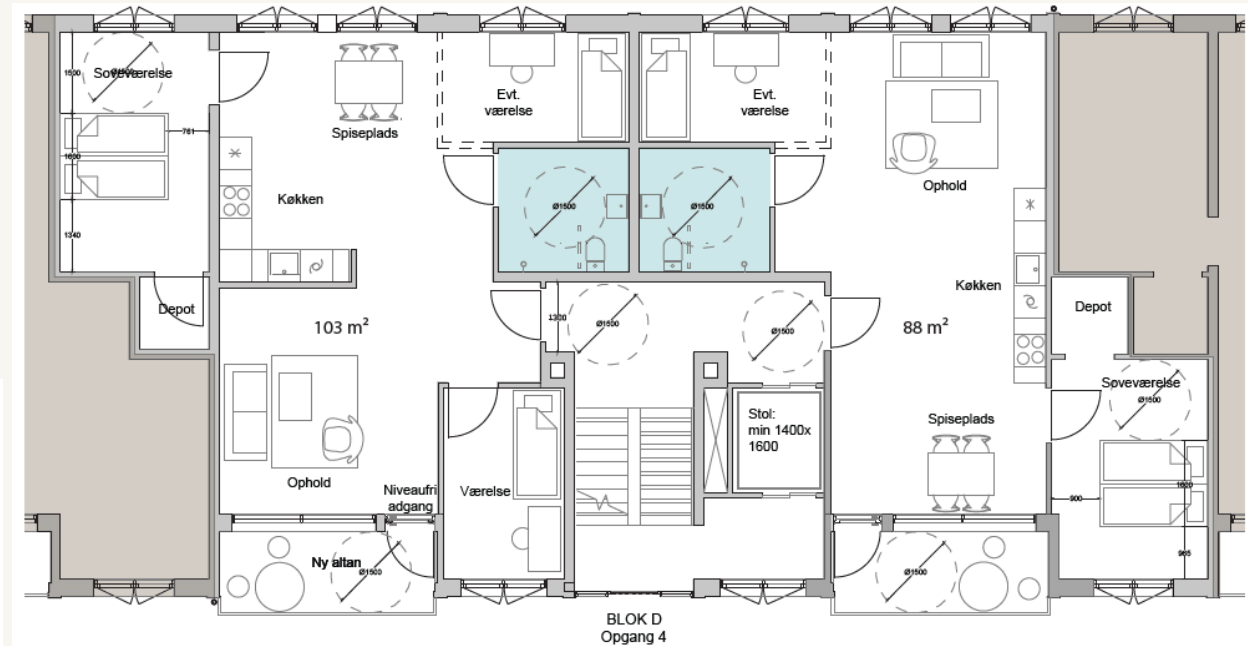
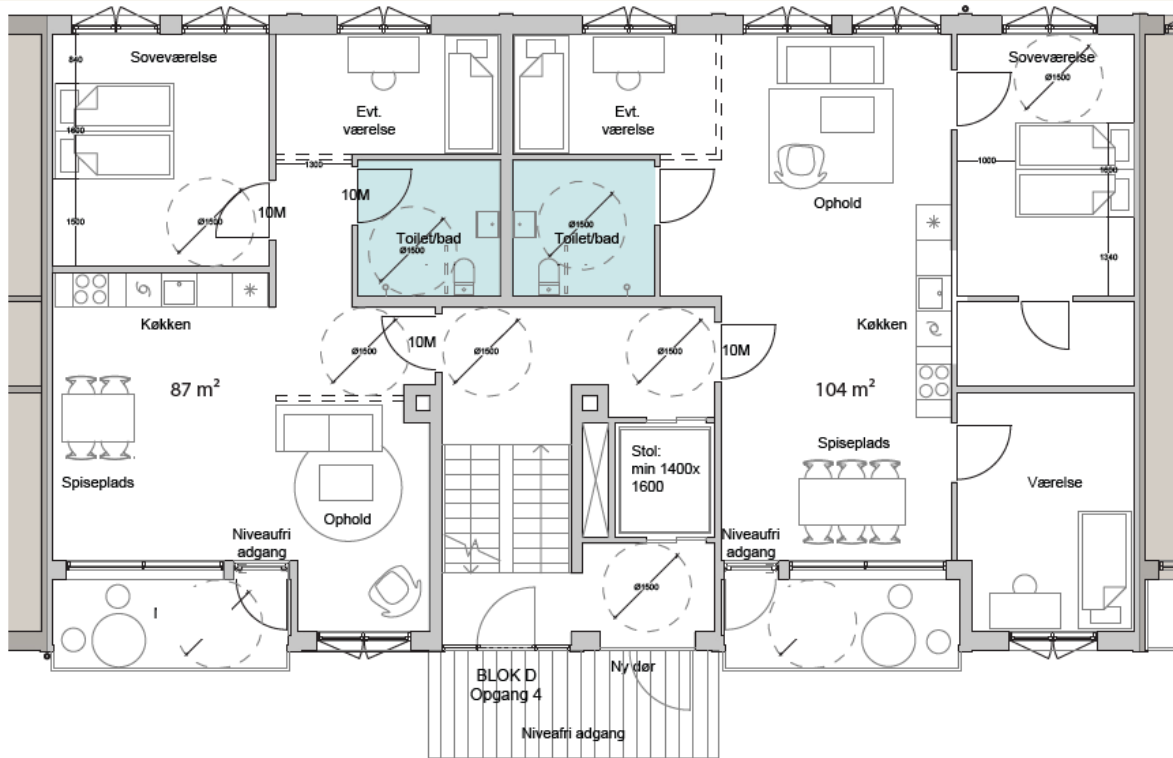
Tilgængelighedsboliger placeres omkring midterste opgang i blokkene og der etableres elevator i opgangen.

Der indrettes tilgængelighedsboliger på alle 3 etager i opgangene.



Tilgængelighedsboliger

FORSLAG til indretning af tilgængelighedsboliger



Tilgængelighedsboligerne placering.



● 24 tilgængelighedsboliger i følgende opgange:

Ruskær 12
Ruskær 26
Ulkær 11
Ulkær 36

Hvorfor har tilgængelighedsboligerne fået denne placering?

Vi ville skabe synlighed (tryghed) omkring placeringer

I kan italesætte dette i de 1:1 samtaler der kommer med AAB's beboerkoordinator.

Vi er gået udenom de opgange med de store lejligheder for at fastholde så mange store boliger som muligt.

Vi har placeret 2 i Ulkær og 2 i Ruskær.

Vi placeret en i hver gård.

Ruskær 12

Ruskær 26

Ulkær 11

Ulkær 36

Tilgængelighedsboliger

Hvis man fraflytter sin bolig og denne ombygges til en tilgængelighedsbolig, kan man så flytte tilbage til sin lejlighed hvis man ikke har behov for en tilgængelighedsbolig?

Svar: Ja det kan man.



En lille huskeliste...



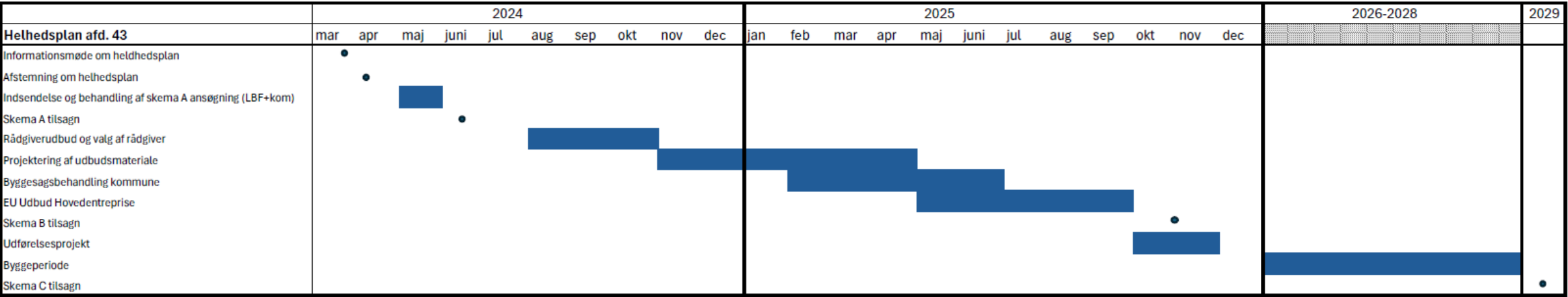
En lille huskeliste...

- Helhedsplanen er ikke det færdige projekt, men rammen for renoveringen og max huslejestigning.
- Det betyder at I, i dag den **10. april stemmer** om de overordnede tekniske- og økonomiske rammer for projektet.
- De skitser, der er i helhedsplanen, er skitser og ikke færdige arbejdstegninger.
- Der sættes ikke arbejder i gang før der er sikkerhed for leverancer.
- Alle skal genhuses.
- Vi inviterer til beboerinformationsmøder senere i processen: Vi kigger på tegninger + materialer + indretning + tidsplan + byggeproces.
 - Her kunne man drøfte emner:
 - Åbne Køkkener
 - Fælleshus
 - Flise valg badeværelser.
 - Tilvalg i køkkener
 - OSV.



Et kig på den foreløbige tidsplan

- Hvis helhedsplanen bliver godkendt indsendes den såkaldte skema A ansøgning til Rødovre Kommune og Landsbyggefonden.
 - Med forventet tilsagn efter 31. maj 2024 kan projektering og tilbudsindhentning sættes i gang.
- Når tilbud er indhentet og entreprenøren er valgt, skal projektet igen godkendes af Rødovre Kommune og Landsbyggefonden, det er skema B ansøgningen.
 - Når entreprenøren er valgt, fastlægges endelig tidsplan og rækkefølge for udførelsen. Herefter kan genhusningen begynde.



- Tidsplanen er forbundet med usikkerhed, fordi sagsbehandlingstid i Kommunen og hos LBF er vanskelig at vurdere.

Stemmes der nej – udføres der så et projekt?

Her er de nødvendige vedligeholdelsesarbejder

- Varmeanlæg
- Brugsvand
- Terrændæk
- Eftergang, justering og smøring af alle træ/aluvinduer
- Altaner
- Ventilation
- El Installationer
- Genhusning

Økonomien herfor kommer Hans ind på.



Økonomi og husleje



Økonomi og husleje

- Helhedsplanens budget er 412,1 mio. kr. fordelt på følgende overordnede poster:

	Støttet	Ustøttet	I alt
Område	Mio. kr	Mio. kr	Mio. kr
Kælder - vinduer og afløb	0,0	2,3	2,3
Gennemgribende renovering og etablering af tilgængelighedsboliger (24 stk.)	17,4	8,0	25,4
Gennemgribende renovering gavl-/stueboliger - terrændæk, installationer, køkken, bad (36 stk.)	21,0	15,5	36,5
Gennemgribende renovering øvrige boliger - installationer, køkken, bad mv. (258 stk.)	0,0	60,9	60,9
Nyt ventilationsanlæg	18,3	6,1	24,3
Kloakarbejder	0,0	18,1	18,1
Udearealer og nedgang til haver for stuelejligheder	6,4	1,9	8,2
Fælleshus	5,1	2,2	7,3
Servicebygning	0,0	4,1	4,1
Fælles elinstallationer	9,8	3,5	13,3
Vandinstallationer og afløbsinstallationer	0,0	23,9	23,9
Altaner	28,8	14,3	43,1
Fugtsikring af badeværelser	27,4	9,1	36,5
Diverse mindre arbejder	0,3	0,6	0,8
Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger	8,1	10,2	18,3
Øvrige omkostninger			
- Rådgivning	19,4	24,2	43,5
- Finansiering	9,5	11,7	21,2
- Gebyrer	1,3	1,7	3,0
- Forsikringer	2,4	2,9	5,3
- Genhusning	15,9	0,0	15,9
I alt	190,9	221,3	412,1

- Projektets finansiering ser således ud i henhold til Landsbyggefondens udmelding:

	Mio. kr.
Udgifter i alt	412,1
Trækningsretstilskud fra AAB	40,0
Udgift der lånefinansieres	372,1
Årlig ydelse på lån	
Årlig ydelse på lån - støttet del (3,67% i ydelse)	6,8
Årlig ydelse på lån - ustøttet del (6,73% i ydelse)	12,6
I alt	19,4
Årlig støtte til lån	
Dispositionsfond (AAB) / driftsstøttelån (LBF) - støttet del	5,1
Driftsstøttelån (LBF) - ustøttet del	8,4
Udløbne lån ifm. andre renoveringssager	1,2
I alt	14,6
Udgift, der skal dækkes af huslejestigning	4,7
Husleje 2024	22,3
Huslejestigning i procent	21,3%

Økonomi og husleje

- De 4,7 mio. kr. årligt, der skal betales via huslejestigning svarer til 21,3 % huslejestigning.
- Huslejen stiger, når helhedsplanen er endeligt afsluttet, dvs. forventeligt fra 1.1.2029
- Huslejestigninger for forskellige lejemål/boligtyper:



Beregning af boligafgiftsforhøjelser for de almindelige boligtyper					Efter renoveringen	
Rum	m²	Boligafgift 01.01.2024	Boligafgift pr. m² før	Generel forhøjelse	Ny boligafgift	Boligafgift pr. m² efter
3	80,4	5.709	852,09	1.215	6.924	1.033,42
4	95,8	6.810	853,03	1.449	8.259	1.034,56
5	111,8	7.889	846,76	1.679	9.568	1.026,96

Økonomi og husleje

- Støtten til projektet svarer således i runde tal til ca. 80% af de samlede udgifter med ca. 10% af udgiften dækket via kontant tilskud og ca. 70% af den årlige låneudgift dækket i det første år.
- Ud af de 412 mio. kr. i samlede udgifter til helhedsplanen er der strengt nødvendige renoveringsarbejder vedrørende terrændæk, altaner, ventilation, elinstallationer, varmeanlæg og brugsvand for ca. 200 mio. kr.
- Som renovering udenfor helhedsplanen og dermed uden støtte ville disse dele give en huslejestigning på ca. 50 %, og der ville ikke komme moderniseringer i form af tilgængelighedsboliger, nye køkkener og badeværelser, forbedring af udearealer samt nyt fælleshus.



Økonomi og husleje

- På info-mødet den 20. marts 2024 var der en del debat om fugtsikring og vand i kælderrum samt parkeringspladser, som ikke er medtaget i helhedsplanen.
- Årsagen til, at arbejderne ikke er medtaget i helhedsplanen er, at det ikke støttes af Landsbyggefonden og dermed medfører stor huslejekonsekvens.
- Fugtsikring for samtlige kældre estimeret til 29,7 mio. kr. inkl. omkostninger og vil medføre huslejekonsekvens på ca. 9%
Omlægning af parkeringsarealer udført med græsarmering er estimeret til 27,4 mio. kr. inkl. omkostninger vil medføre huslejekonsekvens på ca. 8,5%
- AAB vil i samarbejde med afdelingsbestyrelsen foretage vurdering af forholdene omkring fugtsikring af kældrene, således at de hårdest ramte kældre udføres først.
- Der vil være mulighed for at sætte disse arbejder til afstemning på afdelingsmøde til september 2024 og arbejderne vil således kunne udføres samtidig med de andre arbejder i helhedsplanen, som forventes udført 2026-2028.



Spørgsmål – 15 minutter.



AFSTEMNING



AFSLUTNING

TAK FOR I DAG.

