

Lars Holmsgaard

- Byggetekniske konsulent
- Vejledning - ansøgninger

Disposition:

Vejledning-
i helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde

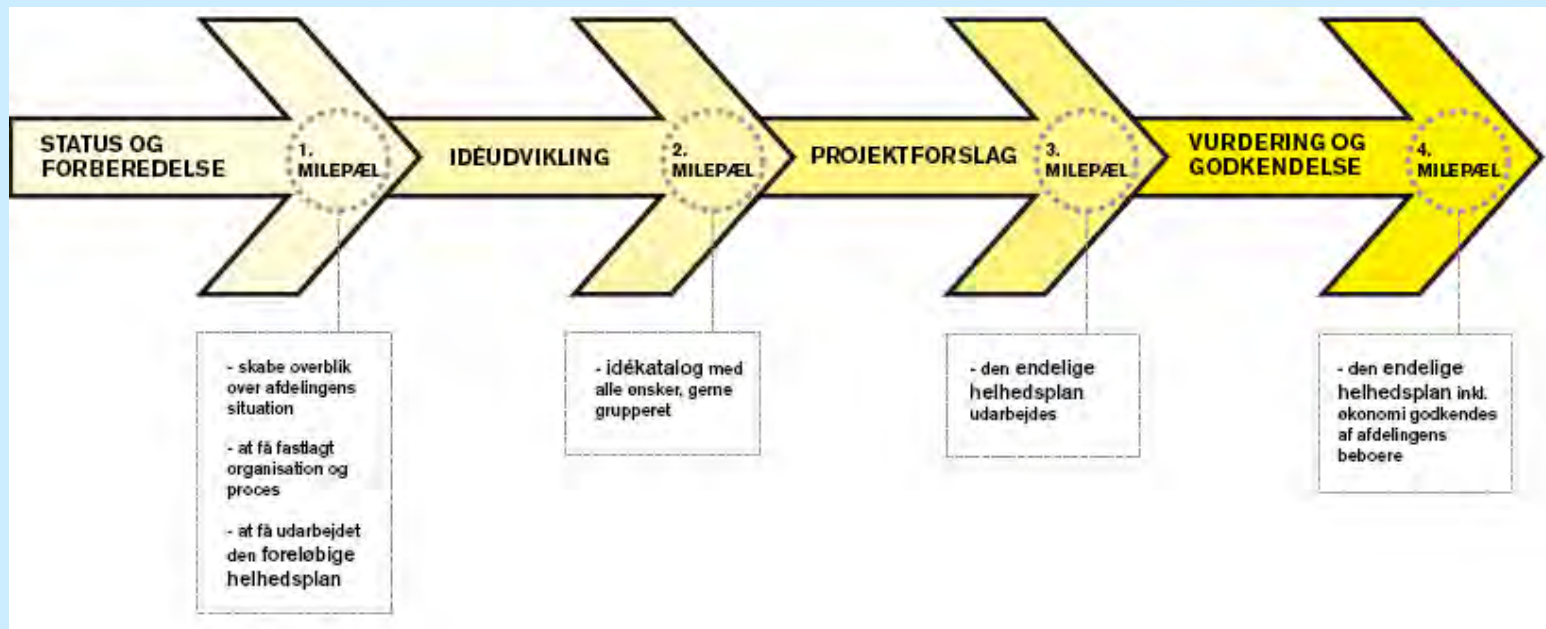
0. Overblik hele processen
1. Proces frem til foreløbig helhedsplan
2. Tidsplan og aktører
3. Status og forberedelse
4. Proces frem til skema A



**Landsbygefonden
Boligselskabernes Hus**



0. Overblik hele processen



Milepæle:

1. Helhedsplan, version 1.0
2. Idékatalog
3. Projektforslag
4. Endelig helhedsplan og skema A

1. Helhedsplan, version 1.0

- Visionen
- Omverden, byen og nærområde
- Udearealer
- Bygninger
- Boliger
- Boligsocialt
- Budget, finansiering og huslejekonsekvenser
- Aktører og organisering frem til skema A



Helhedsplan, version 1.0

udarbejdes af
administrationen
eller af styregruppen:

- projektleder, boligadmin.
- rep. driften
- rep. afd.bestyrelse
- evt. rep. fra kommunen
- evt. rep. fra rådgiver

uden den brede
beboerinvolvering



2. Tidsplan – aktører

FIGUR 1 PROCESSEN FOR ARBEJDET MED HELHEDSPLANEN			
Fase	Deltagere	Milepæle	Anslået tid
1 STATUS OG FORBEREDELSE	Styregruppen Rådgivere	<ul style="list-style-type: none"> - Overblik over afdelingens situation - Plan for organisation og proces - Den forløbige helhedsplan 	1-2 år (inkl. ventetid)
2 IDÉ-UDVIKLING	Styregruppen Rådgivere Beboere	<ul style="list-style-type: none"> - Idékatalog med alle ønsker, geme grupperet 	Ca. 1 år (inkl. ventetid)
3 PROJEKT-FORSLAG	Styregruppen Rådgivere Arbejdsgruppe <i>(nedsat af beboerne)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Den endelige helhedsplan 	1/2 - 1 år (inkl. ventetid)
4 VURDERING OG GODKENDELSE	Styregruppen Rådgivere Arbejdsgruppe Beboere	<ul style="list-style-type: none"> - Afstemning og godkendelse af den endelige helhedsplan, inkl. økonomi 	2 mdr. (inkl. ventetid)

Ansøgning

Sup.
Dokumentation

Revideret
grundlag

Endelig
projekt og
ansøgning

Projektleder / styregruppe er ansvarlig for fremdrift

Dialog med kommunen

Inden foreløbig helhedsplan kontakt kommunen – dialog og ønsker fremtiden

Forskellige repræsentanter fra kommunen: Borgmesterkontor/kommunaldirektør, Teknisk Chef, repræsentant fra tilsynet, Boligsocial Koordinator eller gruppe osv.

Mulige kommunale lejere

Offentlige kontorer, børn, unge, ældre, syge, handicappede, bofællesskaber.



Dialog Landsbyggefonden

Vejledning ifm.:

- det boligsociale
- bygninger, boliger og friarealer.

Efter Helhedsplan, version 1.0:

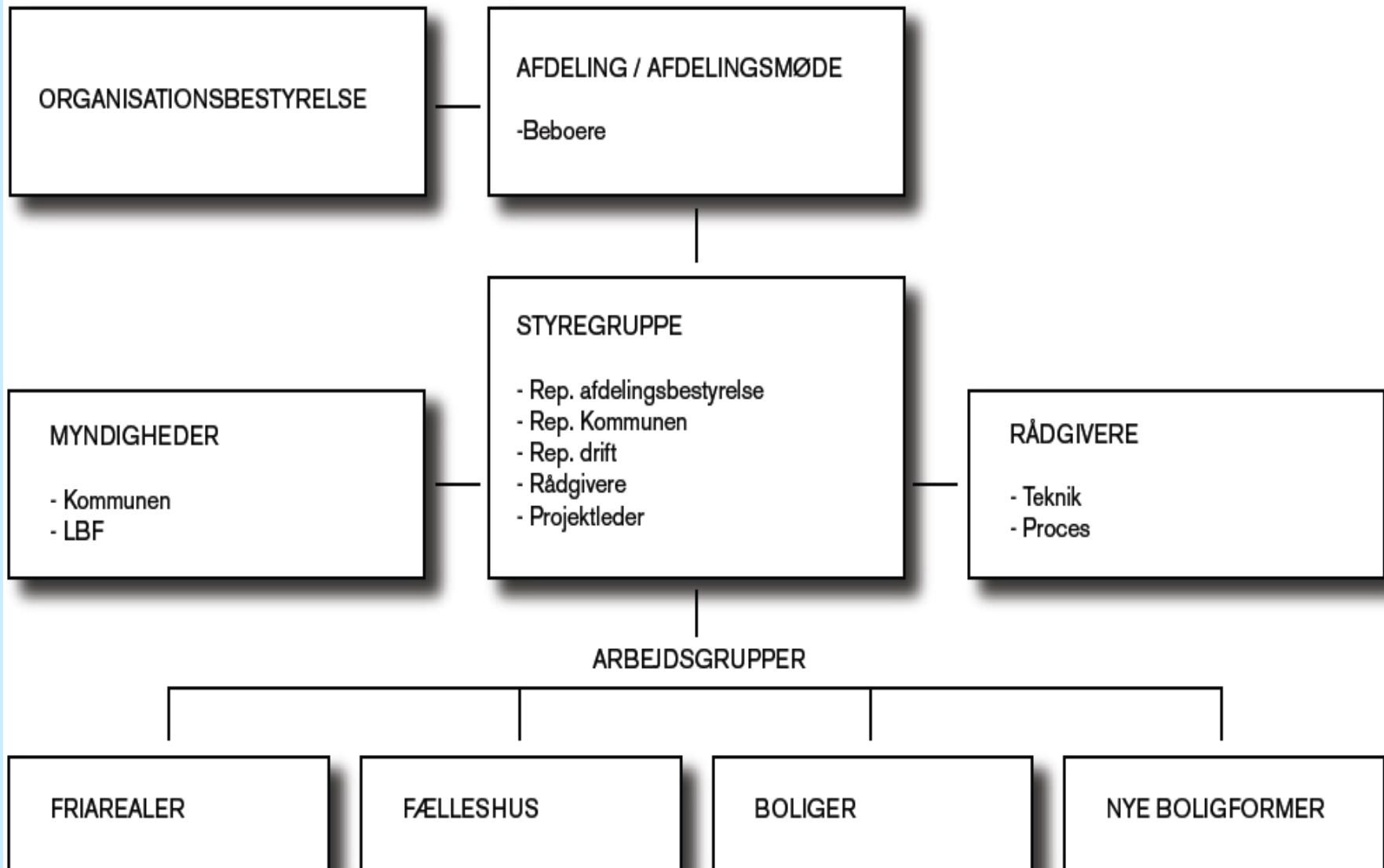
- Møde / besigtigelse
- Evt. supplerende materiale

Før endelig helhedsplan – afklaring:

- Projekt
- Økonomi (støttet / ustøttet)
- Finansiering / husleje



FSB, Kantorparken - København



Øvrige aktører

Ifm. den endelig helhedsplan kan, ud over beboere, inddrages i arbejdsgrupper / workshops mm.:

- Institutioner
- Klubber (sport eller hobby)
- Skole
- SSP
- Børn / unge
- Røde Kors
Dansk Flygtningehjælp m.fl.
- Andre ??



3. Status og forberedelse



Visionen

Formuleres af styregruppen

Kan bearbejdes med beboere i
fase 2 (idéudvikling)

F.eks.

- **Fremtidssikring** af afdelingen, så den kan tiltrække og fastholde mange forskellige brugere ~ unge, børnefamilier, enlige og ældre.
- **Konkurrenceevnen** ift. det lokale boligmarked skal forbedres.



Omverden, by og nærområde



Forskellige emner afdækkes
(Se Fremtidsanalysen –
AlnenNet):

- Sammenhæng
- Image
- Efterspørgsel
- Flyttemønstre
- Trafikale forhold



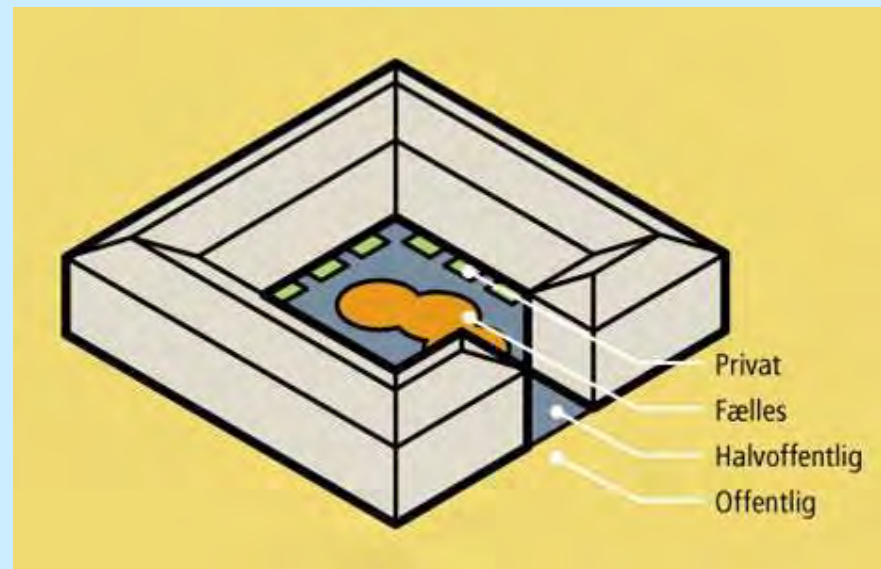
Udearealer ~ Miljøarbejder



- hvordan fremtræder udearealer ?
- Vedligeholdelsesstand ?
- bliver de brugt af beboerne ?
- Kriminalpræventive tiltag
- Evt. fælleshus



PAB, Brunevang - Rødovre



Bygningerne



- Tilstandsrapport
- Evt. svigt der har ført til skader
- Årsag og omfang registreres – ca. 10% + metode ~ kan aftales med LBF => byggeteknisk dokumentation
- Konklusion / sammenfatning
- Forslag til udbedring
- Budgetoverslag



Ringsteds Bys Bs - Kildebjerggård



Boligen



Vurdering af:

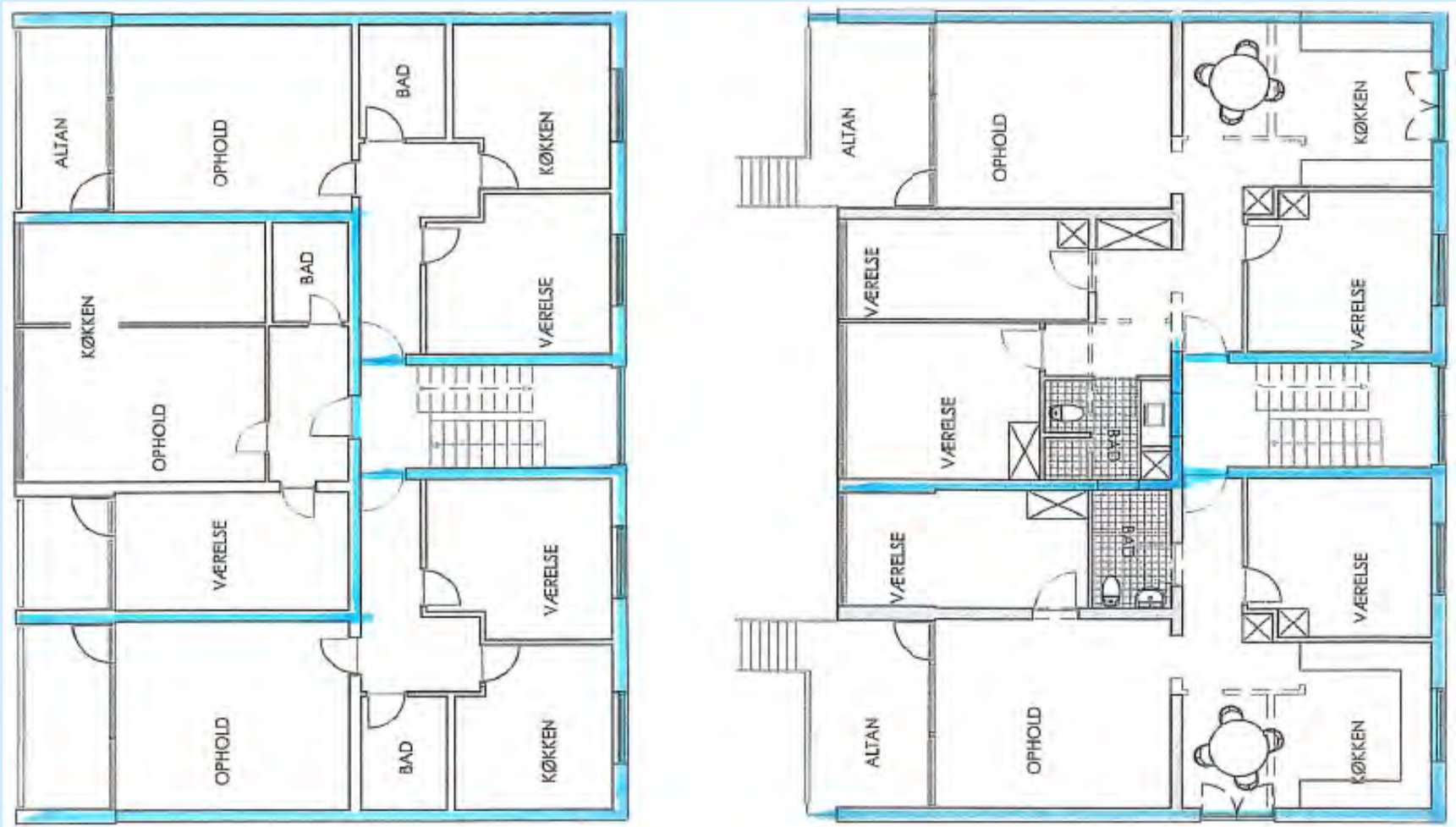
- Fordeling af boligtyper
- Størrelse og indretning
- Flyttemønstre

Sammenholdt med vision:

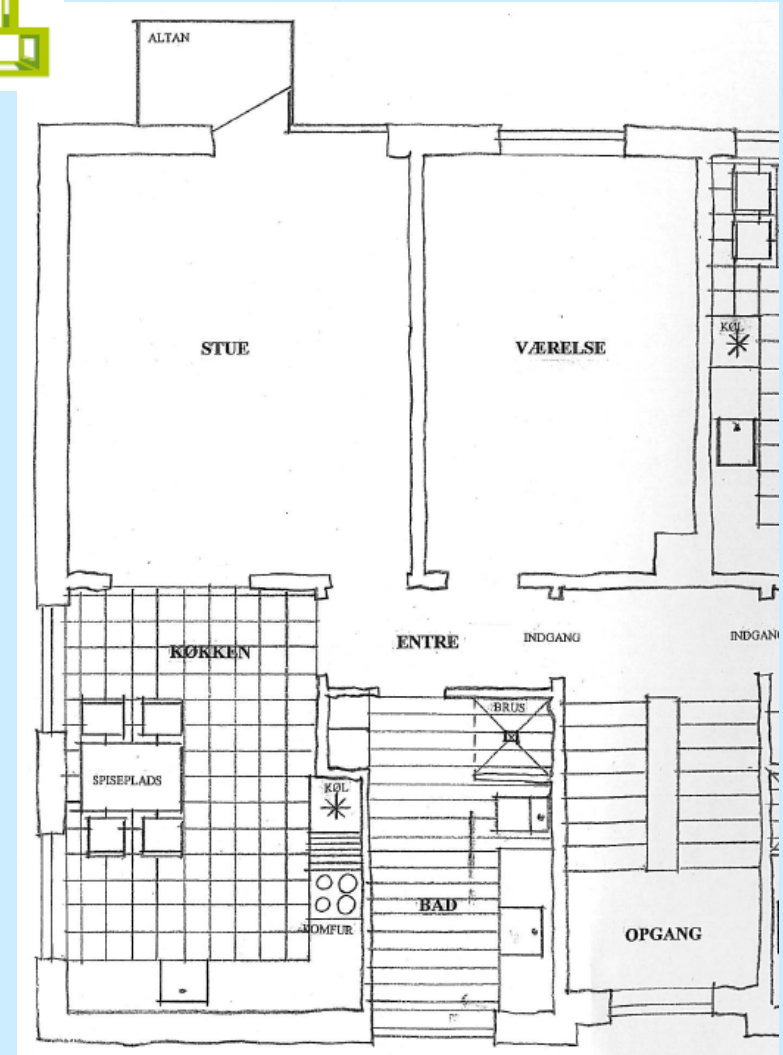
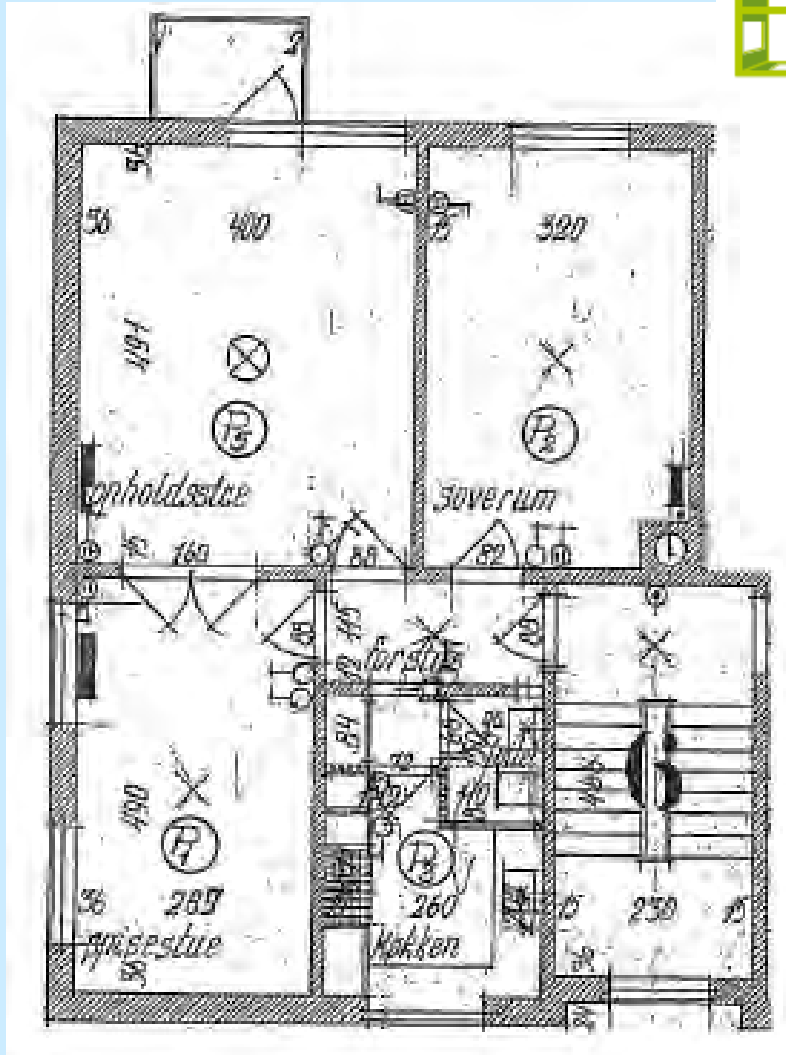
Afdelingen skal fremtidssikres, så den kan tiltrække og fastholde mange forskellige slags unge, børnefamilier, enlige og ældre.



Boligen Sammenlægninger



Boligen Ombygning

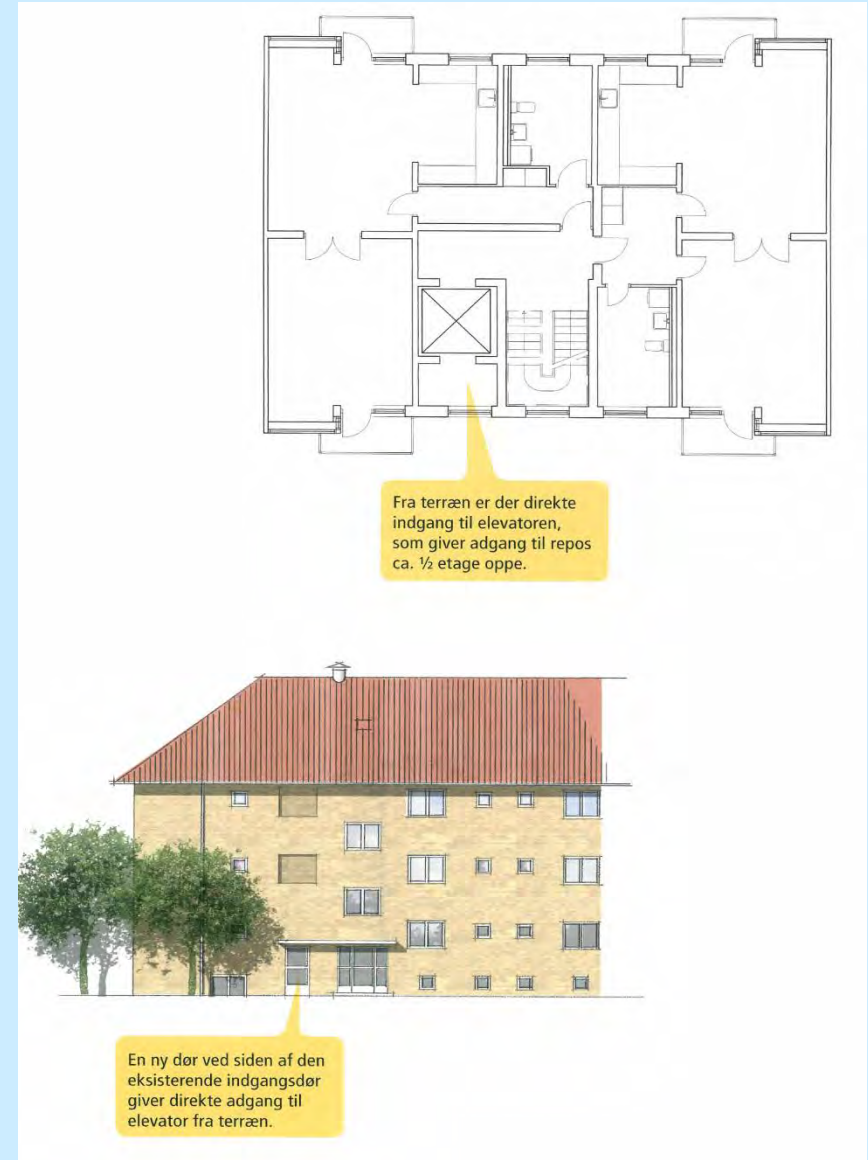


Boligen Tilgængelighed



Frederikshavn Bf - Hånbæk
Landsbyggefonden





Betingelser for støtte:

- Helhedsplan
- Byggeteknisk dokumentation
- Driftsøkonomisk begrundelse for støtte
- Organisationens egetbidrag
- Højest mulige leje efter renovering
- Renoveringsbehov min. 10% af bygningsværdien.
- Byggerier omfattet af BSF (juli 1986) dækkes ikke. 20 år fra aflevering



DFB, Charlotttegården – Hedehusene



Sammenfatning og økonomi:

- Opretning (byggeskader)
- Tilgængelighed
- Ombygning / sammenlægning
- Miljøarbejder
- Nedrivning
- Infrastruktur
- Genopretning / Forbedring
- Budgetoverslag / Finansiering og Husleje
- Tidsplan



Boligselskab X-købing

Afdeling x - Nyhusene - Helhedsplan - Til drøftelse med LBF

Dato: 10.02.2010, Init. xxx

Kalkulationsindeks: 120 (okt. 2009) - Priser inkl. moms.

Etappe 1 omfatter blok A, B, C og H	Enh.	Antal	Enh. pris inkl. moms	Total inkl. moms	Helhedsplan etape 1						
					Byggeskade	Miljø	Ombygning / Sammenlægn.	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering	Genopretning	Fordelte arbejder (automatisk)
01 Facader:											
Renovering eksist. murværk, facader	m ²	1820	938	1.706.250						100%	1.706.250
Renovering eksist. murværk, gavle	m ²	780	938	731.250						100%	731.250
Tillæg for gavlisolering inkl. murværk	m ²	780	1.563	1.218.750	100%	1.218.750					
Tillæg for fjernelse af indv. isol + retablering	m ²	570	625	356.250	100%	356.250					
Nye facadepartier - værelsestårer blok B	m ²	600	5.000	3.000.000	100%	3.000.000					
Nye facadepartier, eksist. værelse og køkken blok A+C	m ²	624	4.625	2.886.000	80%	2.308.800				20%	577.200
				9.898.500		6.883.800					577.200
02 Vinduer & døre:											
Udskiftning af vinduer i boliger (træ/alu)	stk.	171	6.465	1.105.496	50%	552.748				50%	552.748
Udskiftning af kældervinduer (træ/alu)	stk.	125	6.294	785.490	50%	392.745				50%	392.745
Udskiftning af kælderøre	stk.	4	15.000	60.000						100%	
Renov. indgangsdøre til trappeopgange	stk.	13	10.000	130.000						100%	
Nye baldakiner over indgangsdøre til trappeopg.	stk.	13	25.000	325.000	100%	325.000					
				2.405.986		945.493		325.000			
03 Trappeopgange:											
Udbedring af fugtskader og murrevner	stk.	13	50.000	650.000	80%	520.000					130.000
				650.000		520.000					130.000

Boligselskab X-kø

Afdeling x - Nyhusene - Helhedsplan - Til drøftelse med LBF

Dato: 10.02.2010, Init. xxx

Kalkulationsindeks: 120 (okt. 2009) - Priser inkl. moms.

Etappe 1 omfatter blok A, B, C og H	Enh.	Antal	Enh. pris inkl. moms	Total inkl. moms	Byggeskade	Miljø
Samlede udgifter - støttede arbejder	bolig	102	347.850	35.480.724	40%	14.105.709
Samlede udgifter - ustøttede arbejder	bolig	102	215.939	22.025.784		

Finansieringsplan		Byggesum	Finansiering i alt	Årlige omkostninger
1	Antal lejermål	609		
2	Antal m ²	48.248		
2	Årlig leje budget 2005	26.119.000		156.278.758
3	Vedrørende			
4	Byggeskade og Miljøforbedringer	102.325.000	102.325.000	3.684.000
5	Forbedring og opretning LBF sag	53.953.758	53.953.758	3.669.000
6	Forbedring og opretning Køkken og bad	75.533.000		
7	- dækket af henlæggelser	-13.000.000		2.163.000
8	- dækket af træningsret	-17.000.000		9.516.000
9	- dækket af kapitaltilførsel	-1.000.000		
10	- fællespuljetilskud - Landsdispositionsfonden (636 lejermål a 20.000 kr.)	-12.720.000		
11	I alt		31.813.000	9.516.000
12	Årlige omkostninger		188.091.758	
13	Låneydelser if. ovenstående			
14	- Fritagelse for indbetaling af G-indskud			
15	- fritagelse for indbetaling af udarmertisende lån			
16	- besparelser i afdelingens nuværende budget			
17	- besparelse ved lånetidsforlængelse			
18	Nuværende gennemsnitlig leje Gennemsnit pr. lejemålsenhed pr. måned			
			36,4%	-1.840.000
			36,4%	-709.000
			-7,0%	-3.000.000
			-2,7%	
			-11,5%	-37
			-6,8%	45
			8,8%	513
				558

Finansiering støttede arbejder:

Støttede lån:

Organisations dispositionsfond:

Egen trækningsret:

Andet:

I alt:

tkr:

Ydelser:

Finansiering ustøttede arbejder:

Ustøttede lån:

Henlagte midler:

Besparelser på drift:

Dispositionsfonden:

Andet:

REGULATIV OM STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN

TIL OPRETNING, UDBEDRING, VEDLIGEHOLDELSE, FORBEDRING, OMBYGNING,
SAMMENLÆGNING AF LEJLIGHEDER OG MILJØFORBEDRING I ALMENT BYGGERI
SAMT INFRASTRUKTURÆNDringer I GHETTOOMRÅDER



 **LANDSBYGGEFONDEN**

**REGULATIV OM TILSKUD TIL BOLIGSOCIAL INDSATS
I UDSATTE ALMENE BOLIGAFDELINGER**



**REGULATIV OM SÆRLIG DRIFTSSTØTTE FRA
LANDSBYGGEFONDEN (LANDSDISPOSITIONSFONDEN)**



Gruppeopgave



4. Proces frem til skema A



Efter foreløbig helhedsplan:

- Ideudvikling ~ > Beboerinddragelse
- Projektforslag ~ > Endelig Helhedsplan
- Vurdering/godkendelse ~ > Kommunen/Landsbyggefonden



Vurdering og godkendelse

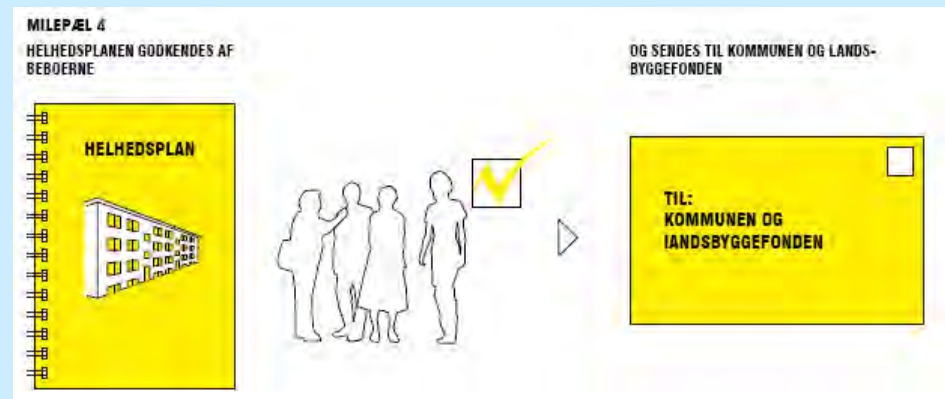
Endelig helhedsplan skal godkendes på afd.møde

Sammen med økonomi og Huslejekonsekvenser

Den endelige helhedsplan sendes til:

- Kommunen
- Landsbyggefonden

Og indgår som en del af Skema A materialet.



Regulativ og vejledning på

www.LBF.dk

<http://www.lbf.dk/driftsstoette/fysiske%20arbejder/mere%20om%20fysiske%20arbejder.aspx>
[Notat renoveringsstøtteordningen](#), [Notat om fugtmålinger mv.](#), [Budgetskema](#), [Ydelsesprocent](#)

Værktøjer på

www.AlmenNet.dk

The screenshot shows the AlmenNet website interface. At the top, there is a navigation bar with links: Om Almennet, Nyhedsbrev, Kalender, Inspiration, Energirenovering, Det gode boligliv, Bibliotek, Kontakt, and a search box labeled 'Indtast søgeord' with a 'Søg' button. Below the navigation bar is the AlmenNet logo and a 'Log på netværk' button. A main menu contains 'Projekter', 'Downloads', 'Brugerartikler', 'Kurser', and 'Medlemmer'. The 'Downloads' section is active, showing 'Forside » Downloads' and 'Om værktøjerne'. A search box labeled 'Fritekstsøgning' is present with the text 'Søg på titel eller beskrivelse' and a 'Søg' button. Below the search box are filter options: 'VÆLG EMNE' and 'VÆLG KATEGORI', followed by a 'Filtrer' button. The main content area displays a list of documents with columns for 'Titel', 'Emne', and 'Kategori'. Each entry includes a thumbnail, a title, a brief description, the category, and a 'Download' link with a file size and a download icon.

Titel	Emne	Kategori	Download
Introduktion til fremtidskriging Boligerne er udsvarende, betyggelsen nedslidt og afdelingen har fået et dårligt omdamme. Dette hæfte henvender sig til de beslutningstagerer eller medarbejdere i boligorganisationen, der gerne vil gøre noget ved det, og som har brug for inspiration til at komme i gang med fremtidskriging.	Program	AlmenHæfte	Download pdf 4 MB
Fremtidsanalyse af almene boligafdelinger Dette hæfte hjælper bestyrelse og boligorganisation med de førsteorienterede fremtidsanalyser og viser vej til mere professionelle analyser. Som baggrund for visions- og planlægningsarbejdet viser hæftet også forskernes bud på fremtidige behov i seks beboergrupper og livsfaser.	Program	AlmenHæfte	Download pdf 1 MB
Helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde	Program	AlmenHæfte	Download pdf 2 MB

Ansøgning pr. 1. januar 2012 via internettet



Landsbyggefondens driftsstøtte

Driftsstøtte.lbf.dk er en portal for samarbejdet mellem boligorganisationer og Landsbyggefonden. Via denne portal foregår samarbejdet om boligorganisationernes ansøgninger til Landsbyggefonden om driftsstøtte til renovering, huslejestøtte samt tilskud til boligsocial indsats med videre. Oplysninger om fondens støttemuligheder kan findes på [Landsbyggefonden hjemmeside](#).

Hvem kan benytte portalen?

Almene boligorganisationer, administrationsorganisationer, kommuner og boligorganisationernes revision har adgang til hjemmesiden.

LOGIN

Bruger-id

Skriv indtastet bruger-id eller NemID

Adgangskode

Næste

Ansøgning pr. 1. januar 2012 via internettet

Forside Renoveringsstøtte: 100029 x Ansøgningskema: 100029 x

Renoveringsstøtte - 0350 Arbejdernes Andels-Boligforening - 037 37, Askevænget

✘ Stamdata ✘ Husleje og udlejning ✘ Økonomisk opretning ✘ Fysisk opretning

LBF-nr. ?	0350	Afdeling		Kommunenr.	630
Boligorganisation	Arbejdernes Andels-Boligforening	LBFs afd.nr.	037	Navn	Vejle Kommune
Adresse	Mindegade 17 A	Navn	37, Askevænget	Adresse	Rådhuset
Postnr.	7100			Adresse	Skolegade 1
Telefon	75 82 77 00			Postnr.	7100
E-post	post@aabvejle.dk			Telefon	76 81 00 00

Bebyggelsen omfatter totalt

(Antal lejligheder og det totale bruttoetageareal for boliger i m². Antal/art af erhvervslokaler/institutioner samt herudover oplysning om fællesfaciliteter)

	Antal	Bruttoetageareal	Lejemål i alt	Lejeareal i alt
Familieboliger	131	9.263		
Ældreboliger	-	-		
Ungdomsboliger	-	-		
Enkeltværelser	5	185	136	9.448
Garager/Carporte	32	0		
Erhvervslejemål	-	-		
Institution	1	680		
Fælles	-	-	33	680
Antal lejemål og bruttoetageareal i alt			169	10.128

Byggeafsnit til renovering

Byggeafsnit	Navn	Adresse
-------------	------	---------

Idé udvikling

- Visionen
- Omverden, byen og nærområde
- Ude- og fællesarealer
- Bygninger
- Boliger
- Boligsocialt

Emner behandles igen nu ved inddragelse af beboere og andre aktører

- evt. ved workshop.....



Projektforslag

- Ude- og fællesarealer
- Bygninger
- Boliger
- Budget, finansiering og huslejekonsekvenser



Emner behandles i
arbejdsgrupper eller i
Styregruppen

Eks. på Finansieringsplan

Vejledning side 21 ->

Finansieringsplan				
1	Antal lejemål	609	Byggesum i alt	156.278.758
	Antal m2	48.248		
2	Årlig leje budget 2005	26.119.000		
3	Vedrørende	Byggesum	Finansiering i alt	Årlige omkostninger
4	Byggeskade og Miljøforbedringer	102.325.000	102.325.000	3.684.000
5	Forbedring og opretning, LBF sag	53.953.758	53.953.758	3.669.000
6	Forbedring og opretning Køkken og bad	75.533.000		
7	- dækket af henlæggelse	-13.000.000		
	- tilskud egen trækningsret	-17.000.000		
8	- dækket af kapitaltilførsel	- 1.000.000		
9	- fællespuljetilskud - Landsdispositions-fonden			
10	(636 lejemål a 20.000 kr.)	-12.720.000	31.813.000	2.163.000
11	I alt		188.091.758	9.516.000
12	Årlige omkostninger	Stigning i %	Stigning pr. m2	
	Låneværdier jf. ovenstående	36,4 %	197	9.516.000
13	- fritagelse for indbetaling af G-Indskud	- 7,0 %	-38	-1.840.000
14	- fritagelse for indbetaling af udarmortiserede lån	- 2,7 %	-15	-709.000
15	- besparelser i afdelingens nuværende budget	- 11,5 %	-62	-3.000.000
16	- besparelse ved lånetidsforlængelse	-6,8 %	-37	-1.773.000
		8,4 %	45	2.194.000
17	Nuværende gennemsnitlig leje		513	
18	Gennemsnit pr. lejemålsenhed pr. måned	300	558	