



Skoleparken – helhedsplan Ekstraordinært afdelingsmøde 13. oktober 2016





Dagsorden

1. Valg af stemmeudvalg
2. Valg af dirigent
3. Valg af referent
4. Godkendelse af forretningsorden
5. Gennemgang af helhedsplan og nybyggeri
6. Afstemning om gennemførelse af helhedsplan omfattende nedrivning til sokkel og ”genopførelse” af den eksisterende bebyggelse samt supplerende opførelse af nybyggeri

Historik

Tid	Aktivitet
2011	Konstatering af stigende antal boliger med indeklima- og skimmelp problemer.
Forår 2012	Igangsætning af undersøgelser og tilstandsregistreringer af bebyggelsen.
Maj 2012	Informationsmøde om resultat af undersøgelserne og planer om at søge støtte via Landsbyggefonden til finansiering af omfattende reovering.
2014/15	Udmelding fra Landsbyggefonden om finansiering og huslejekonsekvenser.
April 2015	Informationsmøde om helhedsplanens omfang, den tilknyttede økonomi og forventet årlig husleje på kr. 1.022 pr. m ²



Historik

Tid	Aktivitet
Oktober 2015	Informationsmøde om at budgetrammen ikke kan holdes og at der igangsættes analyse af alternative muligheder.
April 2016	Ekstraordinært afdelingsmøde med fremlæggelse af analyseresultater og ved afstemning opbakning fra ca. 90 % af beboerne til at følge organisationsbestyrelsens anbefaling.
3. oktober 2016	Åbent-hus med mulighed for at stille spørgsmål til helhedsplan, nybyggeri mm.
13. oktober 2016	Ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning om gennemførelse af helhedsplanen og supplerende opførelse af nybyggeri.



Gladsaxe Kommune og Landsbyggefonden

Tid	Møder i 2015 og 2016 med:
Juni 2015	Byrådssekretariatet By- og Miljøforvaltningen
November 2015	Landsbyggefonden
December 2015	Byrådssekretariatet og By- og Miljøforvaltningen
Februar 2016	By- og Miljøforvaltningen
Marts 2016	By- og Miljøforvaltningen
Juni 2016	By- og Miljøforvaltningen
September 2016	By- og Miljøforvaltningen

Herudover har der løbende været dialog mellem boligselskabet og Gladsaxe Kommune

Fokusgruppemøder

Tid	Emne
Maj og juni 2015	Genhusning
Maj og juni 2015	Tilvalg – tilkøb
Maj og juni 2015	Køkken og bad
Maj og juni 2015 Juni og september 2016	Udearealer
Maj og juni 2015 Juni og september 2016	Indretning

Rådgivningsproces

Fra ide til udførelse

Undersøgelser og tilstandsregistrering	Afklaring af renoveringsbehov mm	✓
Byggeprogram	Sammenfatning af krav og ønsker til byggeriet	✓
Dispositionsforslag	Forslag til opgavens løsning på grundlag af byggeprogram.	✓
Projektforslag	Bearbejdelse af dispositionsforslaget , så de for projektet afgørende beslutninger er truffet.	
Hovedprojekt	Fastlæggelse af opgaven med en detaljeringsgrad, så projektet kan danne grundlag for endelig afklaring af byggetilladelsens betingelser samt for udbud, kontrahering og udførelse	

Myndighedsproces

Fra ide til udførelse

Undersøgelser og tilstandsregistrering	✓	Forud for henvendelse til Landsbyggefonden
Byggeprogram	✓	Sideløbende med afklaring af Landsbyggefondens støttemuligheder
Dispositionsforslag	✓	Grundlag for skema A ansøgning
Projektforslag		Udarbejdes først efter skema A tilsagn
Hovedprojekt		Må først udarbejdes efter skema A tilsagn
Licitation		Grundlag for skema B ansøgning
Udførelse		Må først påbegyndes efter skema B tilsagn

Helhedsplan – renovering og nybyggeri



Helhedsplanen indebærer



Alle boliger nedrives og ”genopføres”.

Alle boliger fremstår med overflader, installationer mm som nyt byggeri.

Alle boliger er isoleret efter gældende bygningsreglement.

Alle boliger lydisoleres efter gældende bygningsreglement.

Nye fremtidssikrede boliger giver billigere drift.

Helhedsplanen indebærer



Alle boliger får ventilationsanlæg.

Alle boliger bliver tætte .

Alle boliger får optimeret bo- og varmekomfort og lave varmeudgifter.

Alle boliger kan udlejes, da skimmelrisiko er minimeret.

Alle ”private” kældre bevares.

Helhedsplanen indebærer



Bebyggelsen opnår tilskud fra Nordvand til etablering af lokal afledning af regnvand.

Bebyggelsen får solcelleanlæg på vaskeribygningen og reducerer strømforbruget i vaskeriet.

Bebyggelsen opnår en CO2 besparelse på 1.289.214 kWh svarende til en besparelse på kr. 451.225.

Helhedsplanen indebærer



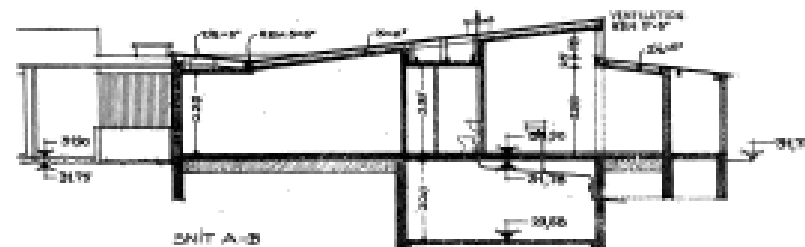
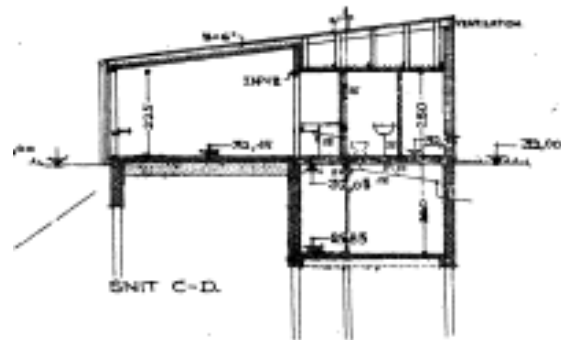
36 nye boliger, der bidrager til driftsudgifter.

”Private” kældre

Ved og efter afdelingsmødet april 2016 udtrykte beboerne stort ønske om at fastholde de ”private kældre”.

De eksisterende ”private” kældre bevares – og der udføres følgende:

- Nye el-installationer
- Udskiftning af lyskasse
- Etablering af ventilation
- Opsætning af radiator
- Ydervægge isoleres udvendigt og der etableres dræn



Økonomi og finansiering

Landsbyggefondens ramme	Dispositionsforslag
Anlægsbudget ca. kr. 378,5 mio.	Anlægsbudget ca. kr. 457 mio.
Huslejestigning med LBF' finansieringsskitse ca. kr. 150 pr. m ² ~ 17%.	Huslejestigning med LBF' finansieringsskitse og en øget anlægsudgift ca. kr. 288 pr. m ² ~ 33%
Samlet tilskud fra boligselskabet: Engangsydelse på kr. 40 mio. + årlig låneydelse på kr. 8,8 mio. i 30 år. I alt kr. 304 mio.	Samlet tilskud fra boligselskabet: Engangsydelse på kr. 40 mio. + årlig låneydelse på kr. 8,8 mio. i 30 år. I alt kr. 304 mio.

Finansiering og huslejestigning

Anlægsbudget kr. 457.341.000 fordeles på:

Støttede arbejder

kr. 212.951.000

Huslejestigning på kr. 579
reduceres ved:

Pligtmæssige bidrag - 47

Driftsbesparelser - 27

Dispositionsfond/LBF - 477

Øvrige fritagelser - 7

Årlig huslejestigning pr. m2
kr. 21

Ustøttede arbejder

Kr. 244.390.000

Finansiering:

Lån kr. 153.790.000

Dispositionsfond 40.000.000

Henlæggelser 31.000.000

Trækingsret 10.000.000

Fællespulje/LBF 5.320.000

Trækingsret/LBF 1.780.000

Kapitaltilførsel 2.500.000

Årlig huslejestigning pr. m2
kr. 267

Husleje

Gældende årlig leje pr. m2	kr. 860
Støttet - årlig lejestigning pr. m2	- 21
Ustøttet – årlig huslejestigning pr. m2	- 267
Årlig lejestigning pr. m2 i alt	kr. 288
Årlig leje pr. m2 efter renovering incl. a'conto vand	kr. 1.148
Forventet årlig besparelse på varme pr. m2	kr. - 52
Årlig leje pr. m2 "privat" kælderareal kr. 100	

Finansiering via henlæggelserne

Nødvendige renoveringsarbejder - gennemført over en 5 årig periode finansieret via henlæggelserne

Anlægsbudget ca. kr. 350 mio.

Huslejestigning ca. kr. 1.150 pr. m² pr. år ~ til kr. 2.010

Ingen tilskud

Renovering via henlæggelserne indebærer:

- Prioritering af arbejdernes rækkefølge og omfang.
- De foreløbigt 10 lukkede boliger har første prioritet.
- Ingen boliger totalistandsættes.
- Genhusning vil være nødvendigt.
- Lejetab for lukkede boliger og tomme erhvervslejemål skal dækkes af afdelingen.

Nybyggeri – økonomi og finansiering

Nye boliger skal opføres for det rammebeløb, der gælder ved opførelse af nye almene boliger.

Finansiering indvirker ikke på huslejen i de eksisterende boliger.

Rammebeløb er i 2016 ca. 23.000 pr. m².

Finansiering af de nye boliger sker ved:

- 10 % kommunal grundkapital
- 2 % beboerindskud
- 88 % realkreditlån



Stemmer I for

- Igangsættes kommunens arbejde med lokalplan for området for efterfølgende udsendelse i offentlig høring.
- Indsendes skema A ansøgning - OBS skema A ansøgning skal behandles i Landsbyggefonden og kommunen inden årets udgang.
- Udsender kommunen nedrivningsplaner i offentlig høring.
- Når skema A tilsagn modtages – forventes januar 2017, igangsættes projektering for senere udbud og tilbudsindhentning.
- Foråret 2017 genoptages dialogen med Fokusgrupperne – emner kan være samme som tidligere, men kan også suppleres med nye.
- Boligselskabet arbejder videre med genhusningsplaner og dialog med beboerne om ønsker og muligheder.
- Stiles mod at afholde informationsmøde sidst på efteråret 2017 med orientering om projektet, tids- og etapeplan mm
- Stiles mod indsendelse af skema B i slutning af 2017.





?

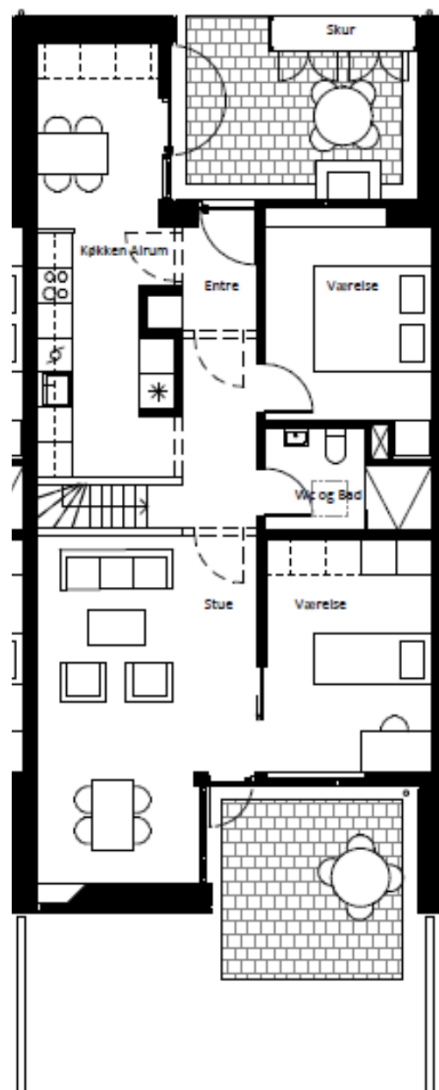


Afstemning om gennemførelse af
helhedsplan omfattende nedrivning til
sokkel og ”genopførelse” af den
eksisterende bebyggelse samt
supplerende opførelse af nybyggeri.

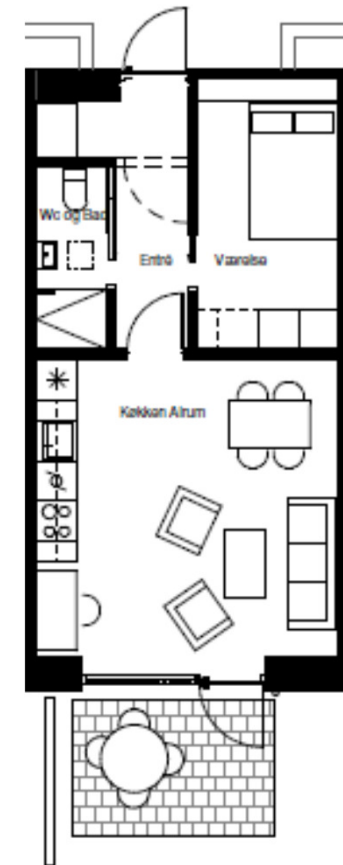
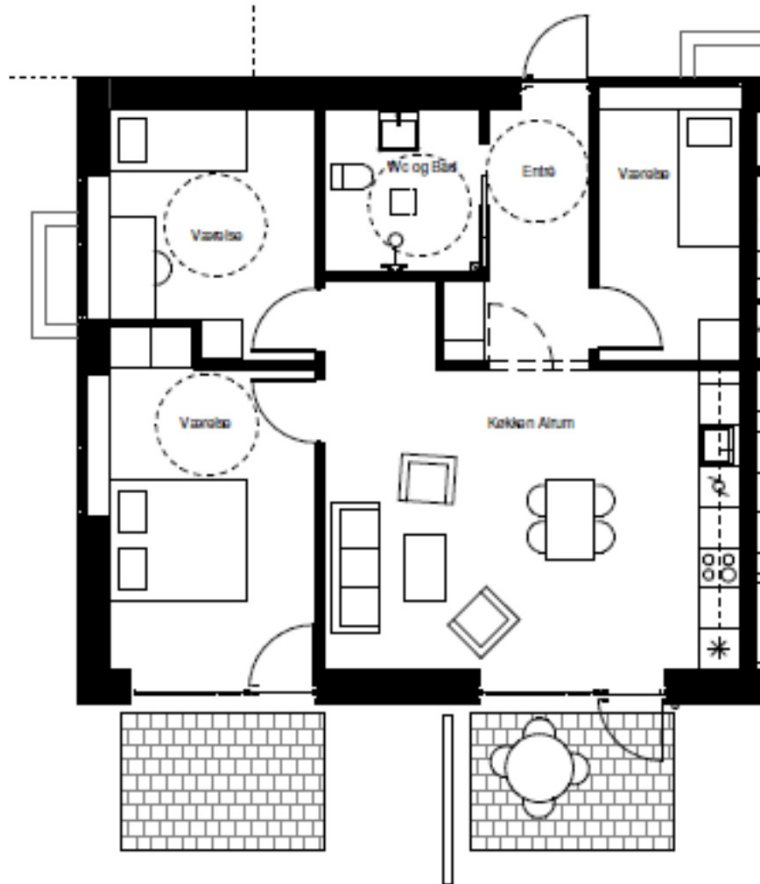
Ja 208

Nej 35

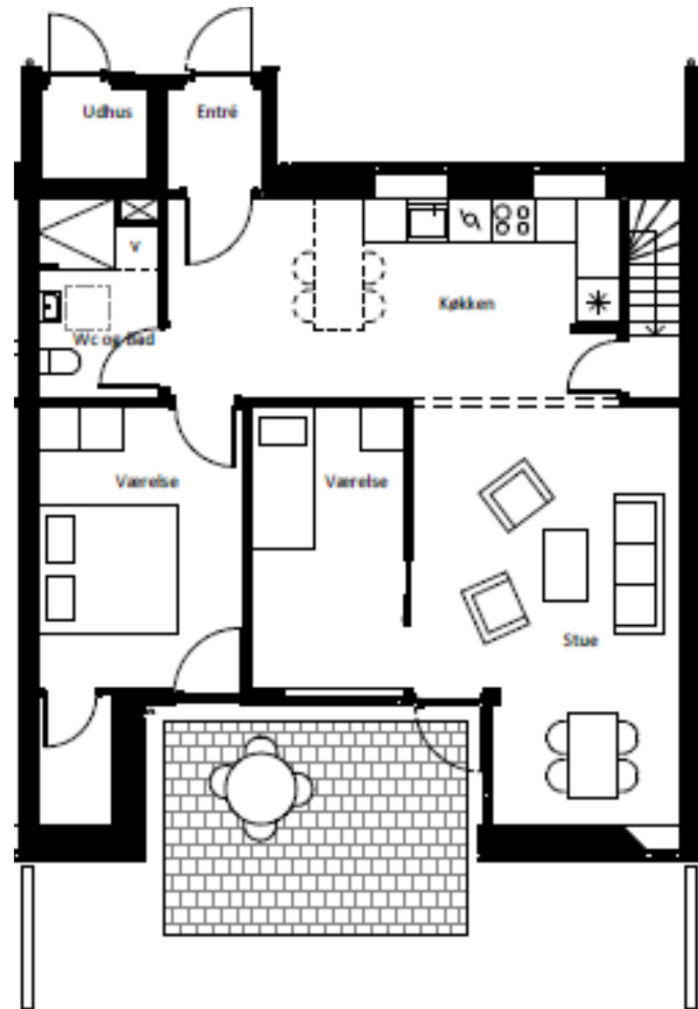
Boligtype A



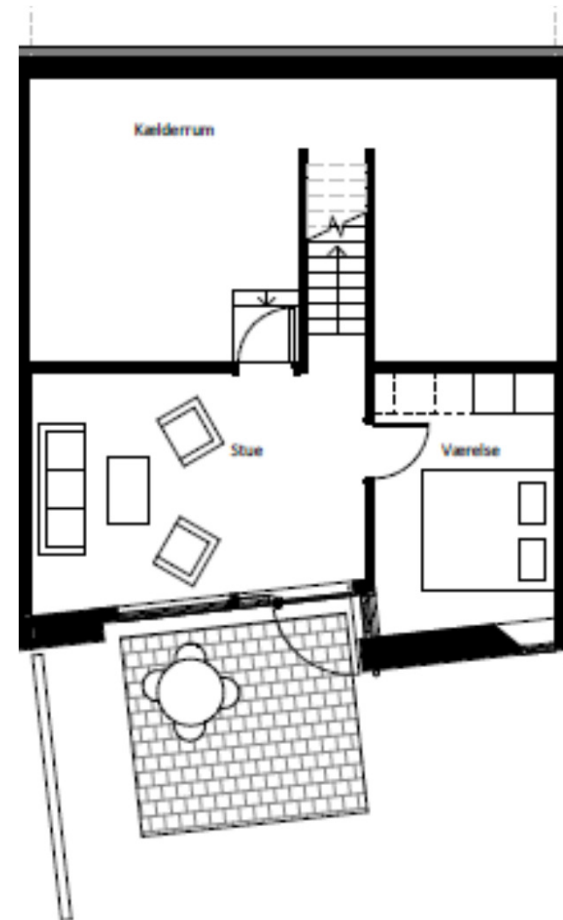
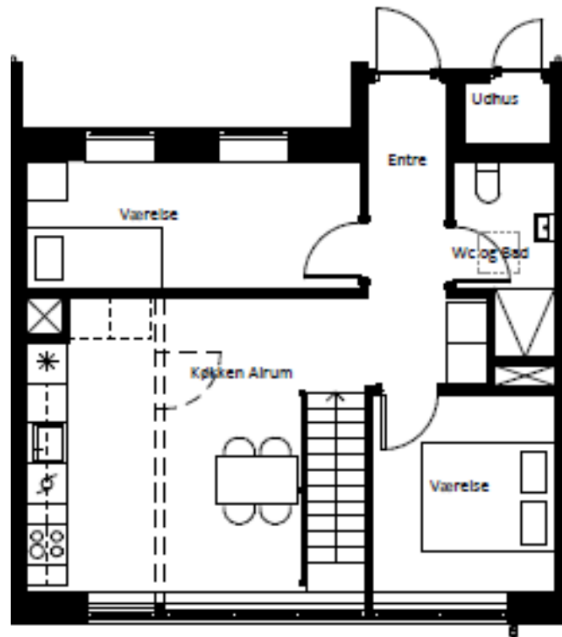
Boligtype B



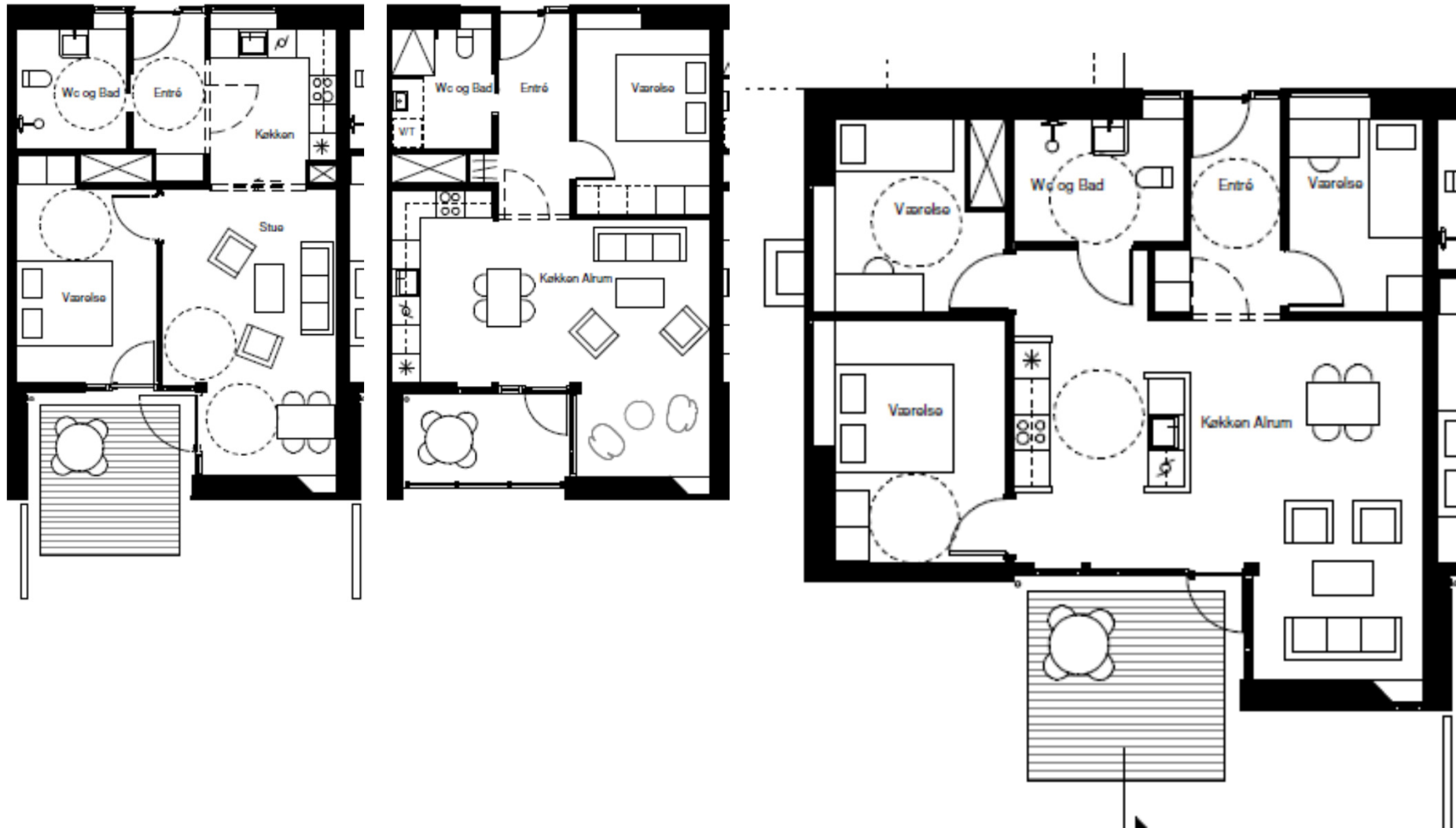
Boligtype C



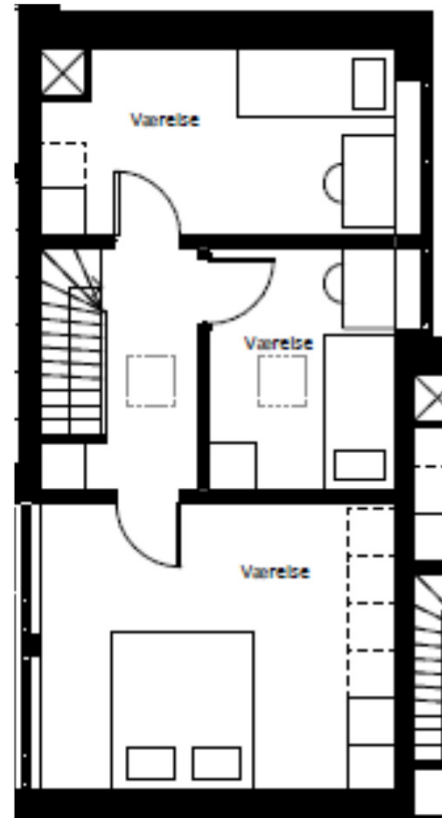
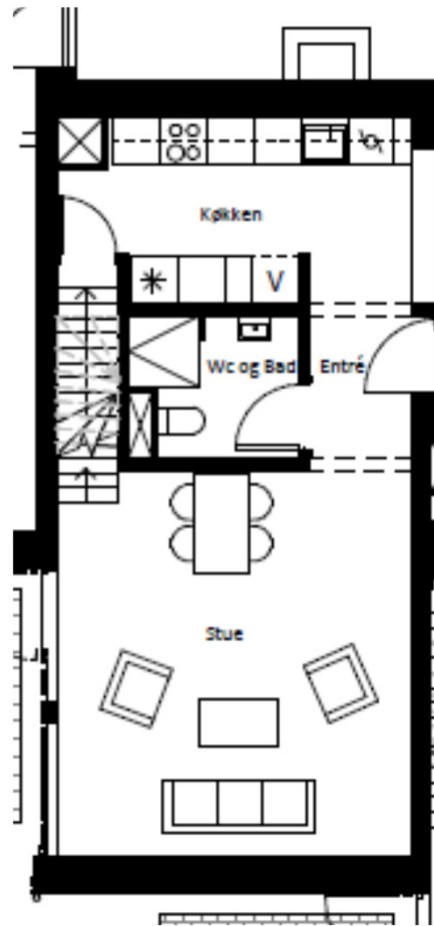
Boligtype D



Boligtype E



Boligtype F



Boligtype J

