

11. august 2016

/CHL

BYGGEUDVALGSMØDE

VA afd. 10 Hyldeespjældet – byggeudvalgsmøde.

Afholdes den: 11.8.2016 kl.17:30 til kl. 19.00, Hyldeespjældets ejendomskontor.

Fase: Tilretning af helhedsplan – **Fase 3**

Sags nr: 6008

Deltagere: **Byggeudvalget, VA afd. 10 Hyldeespjældet:**

Vinie Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Per Zoffmann Jessen (PZ), Ole Kristensen (OK) og Povl Markussen (PM).

Rådgivere: -

Administrationen, BO- VEST:

Jesper Handskemager (JH), ejendomsleder Hyldeespjældet
Marianne Nimb Qvist Melkjorsen (MQM)
Jesper Rasmussen (JRA), Byggeudviklingschef.
Christian Lind (CHL), projektleder, (ref.)

Afbud:

DAGSORDEN

Punkt

0. Godkendelse af dagsorden. (CHL) (0:05 timer.)
0.1. Punkter til eventuelt.

1. Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde 1.3.2016. (CHL) (0:05 timer.)

2. Gennemgang af svar fra Landsbygge Fonden på Skema A ansøgning.(CHL)(1:00 timer)

2.1. Der er modtaget svar fra Landsbyggefonden på skema A ansøgningen, der blev indsendt i februar 2016. Gennemgang af svar og forslag fra udvalget til videre dialog med Fonden.

2.2. Den videre proces:

COWI/rådgiver:

Facade: Er der flere eller andre argumenter for en facadeisolering?

Betonreparation kombineret med sokkelisolering?

Tilgængelighed: Hvordan er helhedsplanens nye tilgængelighedsboliger i forhold til LBF's udmelding om tilgængelighed? Skal de revideres – venderadier, dørbredder, indretning af wc/bad. Skal nogle af dem udgå pga. krav om niveaufri adgang fra parkeringsplads til bolig?

Landsbyggefonden:

Materialegård: Man har før tilkendegivet, at det er muligt at kapitaliserer renoveringen af materialegårdens klimaskærm og dette beløb kan indgå i opførelsen af en ny materialegård.

Radonsug: Hvad er årsagen til at man ikke kan give fuld støtte til radon sug i stedet for fordeling med 50% i opretning og 50% i forbedring/modernisering?

BO-VEST:

Afdelingens mulighed for egetbidrag til finansiering. Herunder trækingsret, dispositionsfond, henlæggelser, udamortiserede lån mm.

3. **Kommunikation.** (MQM) (0:30 timer)

3.1. Kommunikationsafdelingen i BO-VEST har fået en ny medarbejder, Marianne Nimb Qvist Melkjorsen, der er fast tilknyttet Helhedsplanen i Hyldebjerg. Det giver mulighed for en drøftelse af plan for kommunikation om Helhedsplanen muligheder, nyhedsbreve mm.

4. **Eventuelt.** (0:10 Timer.)

Punkter til eventuelt og fastlæggelse af dato for næste byggeudvalgsmøde.

Bilag til pkt. 2: Budgetark fra endelig Skema A ansøgning fra februar 2016.

Besvarelse fra Landsbyggefonden/Sune Skovgaard Nielsen:

- Budgetark-sni-Hyldebjerg
- YdelsesArk-3-Hyldebjerg
- Følgemail fra byggeteknisk konsulent Sune Skovgaard Nielsen

REFERAT/CHL

0. **Godkendelse af dagsorden. (CHL)** (0:05 timer.)
Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger.
1. **Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde 1.3.2016. (CHL)** (0:05 timer.)
Referatet fra sidste byggeudvalgsmøde d. 1.3.2016 blev godkendt uden bemærkninger.
2. **Gennemgang af svar fra Landsbygge Fonden på Skema A ansøgning.(CHL)** (1:00 timer)
CHL gennemgik Landsbyggefondens svar på den indsendte skema A ansøgning med udgangspunkt i det budgetark Fonden har sendt til BO-VEST. Af gennemgangen af de enkelte arbejder kunne konkluderes at:
- 01 Tage og tagterrasser** støttes, men med en dyrere finansiering end den foreslået af rådgiver. Der var lagt op til en 100% finansiering som støttede arbejder til ca. 3,7%. Fonden vil der imod yde støtte hvor 50% af arbejderne støttes med dyre lån til ca. 6%
- 02 Betonfacader** støttes i meget begrænset omfang. Fonden stiller sig tvivlende overfor den valgte udvendige isoleringsløsning og støtter derfor også kun de afledte arbejder – flytning af vinduer og døre ud i facaden i begrænset omfang. Gennemføres arbejderne som i Fondens svar, vil det derfor give betydelige private arbejder. Da arbejderne af beboerne vurderes at være væsentlige for helhedsplanen er Fondens udmelding vigtigt at få afprøvet i det videre forløb. Kan man med yderligere beboerundersøgelser vedrørende skimmel, træk mm. rykke på støtteandelen Er der alternativer til en fuld udvendig isolering – udvendigt isolering af gavlene? Isolering af sokkel? Hvis Fonden kun støtter en reparation af betonfacaderne skal budgettet herfor fra model AA ligge til grund for den reviderede ansøgning.
- 03 Vinduer og døre** udskiftningen støttes med en billigere finansiering end den foreslåede af rådgiver. Den billige låneandel udgør i Fondens oplæg således 33% i stedet for de foreslåede 20%.
- 04 Træfacader** støttes, men med en dyrere finansiering end den foreslået af rådgiver. Der var lagt op til en 100% finansiering som støttede arbejder til ca. 3,7%. Fonden vil der imod yde støtte hvor 50% af arbejderne støttes med dyre lån til ca. 6%.
- 05 Betontrapper** støttes med en 100% finansiering som støttede arbejder til ca. 3,7% som foreslået af rådgiver. Fonden har dermed godtaget det fremsendte oplæg uden kommentarer.
- 06 Terrænkonstruktion og dæk over port** kun radonsug og skimmelsanering i entreerne støttes med 50% til ca. 3,7% og 50% til ca. 6%. Isolering af dæk over portåbninger, isolering af fundamenter mm. støttes ikke og regnes som private arbejder.

- 07 Installationer** den foreslåede finansiering støttes. Mekanisk ventilation og friskluftventiler er støttede arbejder mens etablering af elmålere og udbedring af tæringsskader er private arbejder. Fonden har dermed godtaget det fremsendte oplæg uden kommentarer.
- 08 Materialegård** støttes ikke, men regnes for private arbejder. Dermed er fonden ikke enig i det fremsendte oplæg hvor 20% af udgifterne er anført som støtteberettigede.
- 09 Tilgængelighedsboliger** støttes af Fonden, men med en anden finansiering en foreslået af rådgiver. Der var lagt op til en 100% finansiering som støttede arbejder til ca. 3,7%. Fonden vil der imod yde støtte hvor 33% af arbejderne støttes med dyre lån til ca. 6%. Fonden har rettet i enhedspriserne.
- 10 Ombygning af 3-etagers boliger** støttes af Fonden, men med en anden finansiering end foreslået af rådgiver. I stedet for en 100% finansiering som støttede arbejder til ca. 3,7% yder Fonden støtte til 67% af finansieringen med lån til 3,7% og støtte til 33% med lån til 6%. Fonden har rettet i enhedspriserne.
- 11 Renovering og udvidelse af beboerhus** støttes i det omfang det vedrører renoveringstags, udskiftning af vinduer og yderdøre, udskiftning af beklædning og merisolering, men til en dyrere finansiering end den foreslåede, med en større andel af lån til 6%. Arbejder vedrørende ventilation og tilbygning til beboerhus støttes ikke.
- 12 Miljøforbedring Store Torv** støttes ikke og regnes, som foreslået af rådgiver, som et privat arbejde.

Sammentalt støtter fonden arbejder for 200.011.604 kr., hvilket er cirka halvdelen af de ansøgte 432.034.814 kr. Den samlede anskaffelsessum pr. bolig medbringes med fondens udspil fra 1,3 mio. kr. til 1,2 mio. kr. Landsbyggefonden har i deres svar beregnet, at de støttede arbejder for ca. 200 mio. kr. vil give en huslejestigning for Hyldebjerg på 305 kr./m²/år. Da Hyldebjerg i forvejen har et højt huslejeniveau har Landsbyggefonden udmeldt, at støtten ikke vil have huslejekonsekvens. Denne støtte bliver aftrappet efter 4 år og giver der efter en huslejestigning på 9 kr./m²/år.

Husleje påvirkningen for de private arbejder i den foreløbige helhedsplan vil, efter Fondens beregninger, være 675 kr./m²/år. Beregningen medtager ikke Hyldebjergs øvrige muligheder for at bidrage til noget af finansieringen selv via bl.a. henlæggelser.

BO-VEST vurderer, at en huslejestigning på den størrelse ikke er realistisk. Derfor indledes nu et forløb hvor vi skal undersøge hvilke muligheder Hyldebjerg har for at bidrage til finansieringen af Helhedsplanen. Der ud over skal det afklares om vi kan opnå en højere støtte ved at underbygge vore argumentation for nogle af arbejderne og endelig skal andelen af private, ustøttede arbejder nedbringes.

Det er administrationens forventning, at en revideret ansøgning kan fremsendes til Landsbyggefonden ultimo 2016.

3. **Kommunikation. (MQM)** (0:30 timer)
Udvalget blev præsenteret for BO-VEST's nye kommunikationsmedarbejder, Marianne Nimb Qvist Melkjorsen, som er blevet tilknyttet kommunikationen om helhedsplanen i Hyldebjerg. Marianne redegjorde kort for mulighederne vedrørende kommunikation på byggesager. Det er blandt andet muligt at gøre brug af flyers, byggehjemmeside, tema- og info aftner. Facebook kan også inkluderes i en kommunikationsstrategi, hvis man ellers formår at formulere en strategi for hvordan det gøres bedst. Marianne forbereder et kommunikationsoplæg til drøftelse når vi nærmer os skema A. Ved skema A skal en kommunikationsstrategi være på plads. Der skal sammensættes et kommunikationsudvalg med udgangspunkt i byggeudvalget, rådgiver og BO-VEST.
4. **Eventuelt.** (0:10 timer)
Næste byggeudvalgsmøde blev fastsat til torsdag d. 27 oktober kl. 17.30-19.00.