

Helhedsplan Bellahøj



Roller og ansvar:

- Hvem er Landsbyggefonden?
 - Hvad støtter fonden
 - Københavns Kommunen?
 - SAB, selskabet?
 - SAB, afdeling Bellahøj?
 - KAB?
-

Landsbyggefonden (LBF), oprettet ved boligforlig 1966:

Helt overordnede formål:
"Som kollektiv fond at udøve økonomisk støtte til renovering og nybyggeri i den almene sektor"

Indtægter i LBF:
Pligtmæssige bidrag, "gamle" lån

Støtte fra LBF:
Renoveringsstøtte, huslejebidrag, trækningsretsmidler



Finansieringskilder, hvor kommer pengene fra ved en støttet renoveringssag med Helhedsplan?

- LBF, særlige billige lån, huslejebidrag
 - SAB, trækningsretsmidler
 - SAB Bellahøj, besparelser på egne henlæggelser
-

Kan man ikke renovere uden en Helhedsplan?

Beregningseksempel 100 mio. kr.:

Ustøttet sag:

Ustøttet lån årlig ydelse 7%, i alt 6,3 mio. kr. = 150 kr./m²/år

Støttet sag:

Støttet lån årlig ydelse 3,6%, i alt 2,3 mio. kr.

Ustøttet lån årlig ydelse 7%, i alt 1,9 mio. kr. = 99 kr./m²/år

Konklusion: Gennemførelse af nødvendige arbejder koster 50% mere uden støtte fra LBF og kan ikke opnå fradrag for huslejebidrag.

"en plan for det hele....."

- Afdelingens fysiske, økonomiske og sociale opretning
- Nødvendige byggetekniske arbejder inkl. udearealer
- Sociale forhold

Alt i alt en plan for fremtidssikring af afdelingen, der skal holde i mange år, ved løsning af de konkurrencemæssige og bygningsmæssige udfordringer.

Hvorfor er SAB Bellahøj i "fast track"?

- Fremrykning af Landsbyggefondens økonomiske ramme på ca. kr. 10. mia.
 - Intensivering og færdiggørelse af Helhedsplaner
 - Sikre sammenhæng mellem afdelingerne på Bellahøj
 - Prækvalificeret til renoverings- og huslejestøtte hos Landsbyggefonden
 - Endeligt tilsagn fra Landsbyggefonden i 2012
-

SAB Bellahøj

- ... en afdeling med behov for fysisk og social indsats
- Renovering af bygningerne, opretning af facader
- Økonomiske forhold, især huslejeniveauet
- Sociale forhold, skabe fællesskab o.l.



Økonomi – Hvad koster det?

Samlet økonomiske ramme inkl. moms ca. 436 mio. kr.

Det samlede beløb består af:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| • LBF-støttede lån ca. | 278 mio. kr. |
| • Ustøttede lån ca. | 118 mio. kr. |
| • Frie henlæggelsesmidler | 7 mio. kr. |
| • SAB egen trækningsret | 33 mio. kr. |

Desuden giver LBF 4,375 mio. kr./år i huslejestøtte de første 4 år, der herefter aftrappes over de næste 9 år.

Landsbyggefonden har fastsat huslejen til ca. 887 kr./m²/år.

Husleje efter ombygning er beregnet til	931 kr./m ² /år
Energibesparelse er beregnet til	-44 kr./m ² /år =
Netto husleje m ² /år	887 kr./m²/år

Huslejen stiger først, som følge af renoveringen, når byggeriet er afleveret til beboerne.

Huslejestigning – eksempel 1

Bolig på 76m²

• Leje efter ombygning	5.896 kr./mdr.
• Nuværende leje	-4.770 kr./mdr. =
• Lejestigning	<u>1.126 kr./mdr.</u>
• Varmebesparelse beregnet*	-279 kr./mdr. =
• Lejestigning netto	<u>847 kr./mdr.</u>

*Beregnet gennemsnitligt varmebetaling/mdr. 893 kr./mdr.

Huslejestigning – eksempel 2

Bolig på 97,6 m²

• Leje efter ombygning	7.572 kr./mdr.
• Nuværende leje	<u>-6.092 kr./mdr. =</u>
• Lejestigning	<u>1.480 kr./mdr.</u>
• Varmebesparelse beregnet*	<u>-358 kr./mdr. =</u>
• Lejestigning netto	<u>1.122 kr./mdr.</u>

*Beregnet gennemsnitligt varmebetaling/mdr. 893 kr./mdr.

Huslejestigning – eksempel 3

Bolig på 105,8 m²

• Leje efter ombygning	8.208 kr./mdr.
• Nuværende leje	<u>-6.607 kr./mdr. =</u>
• Lejestigning	<u>1.601 kr./mdr.</u>
• Varmebesparelse beregnet*	<u>-388 kr./mdr. =</u>
• Lejestigning netto	<u>1.231 kr./mdr.</u>

*Beregnet gennemsnitligt varmebetaling/mdr. 940 kr./mdr.

Projekt – Hvad skal der bygges?

Projektet indeholder:

- Renovering af facader og altaner
- Udskiftning af vinduer
- Renovering af trapperum inkl. Facader
- Renovering af luftsluser
- Etablering af porttelefoner
- Istandsættelse af badeværelser
- Etablering af mekanisk ventilation med varmegenvinding
- Udskiftning af faldstammer og stigstreng
- Renovering af kloaker
- Renovering af friarealer
- Etablering af kvartershus



Ny tæt facade og mekanisk ventilation vil:

- Forhindre træk og kuldenedfald
- Forhindre fugtproblemer
- Forhindre kolde vægge
- Give bedre komfort i boligen
- Reducere varmeregningen



- Nuværende energiforbrug 2011 153 Kwh/m²
- Energiforbrug beregnet efter ombygning 84 Kwh/m²
- Energibesparelse omregnet = 44 kr./m²

Forudsat at der ikke skrues op for varmen.....



- Vandforbrug er indeholdt i leje i dag.
- Landsbyggefonden og Københavns kommune kræver, at der etableres vandmålere i boligerne ved omfattende renovering.
- Efter ombygning måles vandforbrug og afregnes individuelt.



Individuel afregning af vandforbrug medføre oftest et mindre forbrug.....

- Bygherreorganisation vil være tilstede på Bellahøj under byggeriet
 - Der ansættes en beboerkoordinator til at hjælpe beboerne
 - Beboerinformation vil blive udsendt med faste intervaller
 - Der etableres bad- og toiletvogne til beboerne
 - Der kan installeres tørklosetter hos de dårligst gående
 - Udbudstema: Beboerhåndtering under byggeriet, hvordan kan byggeriet udføres skånsomt for beboerne
-

Nu er registreringsfasen slut.....

- Idékonkurrence afvikles frem til sommer 2013
 - Resultat af konkurrencen præsenteres for beboerne
 - Byggeprogram og udbudsmateriale udarbejdes frem til foråret 2014
 - Beboerne inddrages i workshop om badeværelser, kvartershus og grønne områder.
 - Byggeriet udbydes frem til sommeren 2014
 - Der indkaldes til nyt beboermøde med endelig økonomi til afstemning før indsendelse til Landsbyggefonden og Kommunen.
 - Byggeriet udføres i etaper frem til sommeren 2017
-

At administrationen får mandat til at fremsende
helhedsplansansøgningen til Københavns kommune og
Landsbyggefonden

- At helhedsplanen videreudvikles i samarbejde med beboerne
 - At helhedsplanen skal endelig godkendes inden der ansøges om endeligt tilsagn
-