

Mere renovering i den almene boligmasse

Hvidbog om procesforløbet for gennemførelse af helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden. Herunder rammer for "Grøn boligaftale 2020"

September 2020



Enebærhaven, Humlebæk

Renoveringen kombinerede, som en af de første Landsbyggefonds-sager, den bygningsfysiske og boligsociale helhedsplan. Resultatet er bedre boliger og mere tryghed i bebyggelsen. Renoveringen blev i 2018 præmieret med Fredensborg Kommunes Renoveringspris. Bygherre: Humlebæk Boligselskab.

domes.dk

Forord

Kære boligorganisationer, afdelingsbestyrelser og byggeudvalg.

Denne hvidbog beskriver procesgangen for gennemførelse af helhedsplaner (renoveringer) med støtte fra Landsbyggefonden og hovedpunkterne i Grøn boligaftale 2020.

Hvidbogen er tænkt som et opslagsværk og et dialogværktøj, der kan anvendes konkret på de enkelte projekter.

Den 19. maj 2020 blev Grøn boligaftale 2020 præsenteret af et bredt politisk flertal i forbindelse med Corona-krisen. Den grønne boligaftale skal blandt andet hjælpe dansk økonomi, øge beskæftigelsen, forbedre boliger og have fokus på grønne tiltag, som aftalens titel angiver. Boligaftalen er en stor nyhed til alle i den almene branche. Der sættes nu skub i de tiltrængte renoveringer af almene boliger, så en egentlig afvikling af ventelisten på flere hundrede byggesager i Landsbyggefonden kan igangsættes i enten 2020 eller 2021. Derudover betyder aftalen et markant skifte mod en grønnere almen sektor.

I boligaftalen er der i alt afsat 30 mia. kr. til renoveringer via Landsbyggefonden. Her går de 18,4 mia. kr. til venteliste-projekter i 2020-2021, mens de resterende midler er afsat til nye helhedsplaner i perioden 2021-2026.

Derfor kan vi i samarbejde sætte skub i de mange projekter. Flere af projekterne har været undervejs i mange år, så det er både tiltrængt og glædeligt, at vi kan komme videre.

De mange projekter, der skal skubbes videre, vil involvere os alle. Det er en stor opgave, hvor mange parter skal spille sammen; boligorganisation, afdelingsbestyrelse, byggeudvalg, beboere, servicecentre, kommune, Landsbyggefonden, rådgivere, entreprenører og Domea.dk som jeres byggeforretningsfører.

For at give alle parter et bedre overblik over opgaven opsummerer vi i denne hvidbog indholdet i Grøn boligaftale 2020 - vi beskriver procesforløbet med helhedsplaner og de vigtigste indsatsområder.

Der er tale om et komplekst område; lovreguleret og med brug af specielle termer. Vi indleder derfor med en ordforklaring og står løbende til rådighed for en uddybende dialog.

Vi glæder os til det fortsatte samarbejde med jer om at få realiseret de mange helhedsplaner.

Med venlig hilsen
Charlotte Nørbak
Direktør, Byggeri og byudvikling

Indholdsfortegnelse

Ordforklaring

Kapitel 1 – Grøn boligaftale 2020

Kapitel 2 – Generel proces for helhedsplaner

Kapitel 3 – Helhedsplaner på ventelisten 2020-2021

Kapitel 4 – Kommende helhedsplaner 2021-2026

Kapitel 5 – Grønne almene boliger - tiltag i Grøn boligaftale 2020

Kapitel 6 – Vigtige indsatser og hjælpeværktøjer

Ordforklaring

Skema A, B og C er de tre ansøgninger, som hele byggesagens godkendelsesproces er bygget op omkring. Det er bygherren, dvs. boligorganisationen, som – via sin byggeforretningsfører i Domea.dk – udarbejder disse ansøgninger. Forud for den første ansøgning, Skema A, har der været et længerevarende forløb, hvor omfang af helhedsplanen er blevet afklaret i samarbejde med bygherrens byggeudvalg (består oftest af repræsentanter fra både organisations- og afdelingsbestyrelse), Landsbyggefonden og kommunen.

Skema A-ansøgning sendes, når den endelige helhedsplan (projekt, foreløbigt budget for helhedsplanen, finansiering, huslejekonsekvens og tidsplan) er blevet godkendt af beboerne på et afdelingsmøde og af organisationsbestyrelsen. Skema A skal godkendes af kommunen og Landsbyggefonden i form af et tilsagn.

Skema B-ansøgning sendes, når der er udarbejdet et detaljeret projektmateriale og indhentet pris for håndværkerarbejdet. Hvis der er sket væsentlige ændringer i helhedsplanen i forhold til Skema A, skal den igen godkendes af beboerne på et afdelingsmøde. Skema B-ansøgningen skal altid godkendes af organisationsbestyrelsen (bygherren), kommunen og Landsbyggefonden. Når Skema B er godkendt af alle parter, må byggearbejderne gå i gang.

Skema C-ansøgning sendes, når byggearbejderne er afsluttet og det færdige byggregnskab for helhedsplanen er udarbejdet. Skema C skal godkendes af organisationsbestyrelsen (bygherren), kommunen og Landsbyggefonden.

Helhedsplan er en renovering med støtte fra Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning. Landsbyggefonden giver blandt andet ydelsesstøtte, dvs. støtte til betaling af de lån, der skal optages for at betale for helhedsplanen.

Støttede og ustøttede arbejder i Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning er et begreb, som handler om prisen for de lån, der skal optages for at gennemføre en helhedsplan. De støttede arbejder kaldes også **gruppe 1**, mens

de ustøttede arbejder kaldes **gruppe 2**. Renoveringsstøtteordningen kan kun give støtte til det ekstraordinære dvs. de arbejder, der er ud over almindelig drift, vedligehold og aldersbetting nedslidning.

Ustøttede arbejder gruppe 3 er de arbejder, som afdelingen og boligorganisationen har besluttet at udføre samtidig med helhedsplanen, og som ikke kan opnå støtte fra renoveringsstøtteordningen. Det kan fx være almindelige vedligeholdelsesarbejder eller forbedringer, fx nye køkkener. Disse arbejder finansieres som udgangspunkt af henlæggelser, trækingsret og evt. suppleret med ustøttede lån.

Egen trækingsret findes kun i selskaber oprettet før 1970. Det er en slags opsparing og kan bruges til forbedrings- og opretningsarbejder, som er ustøttede arbejder. Anvendelse af egen trækingsret skal godkendes af organisationsbestyrelsen og Landsbyggefonden.

Dispositionsfonden er en økonomisk buffer, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

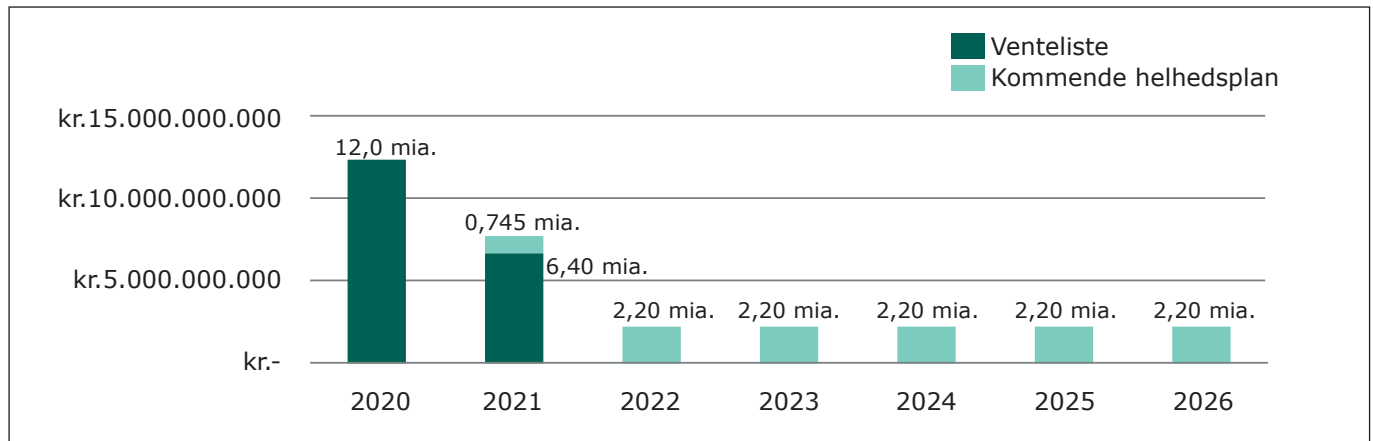
Kapitaltilførsel er en mulighed, hvis Landsbyggefonden vurderer, at huslejestigninger bliver for dyre og boligerne dermed ikke kan lejes ud. Dermed kan der etableres en såkaldt husleje- eller driftsstøtteordning. Ordningen kan kun lade sig gøre, hvis der som en del af finansieringen oprettes en såkaldt kapitaltilførselssag. Den kaldes ind imellem en femtedelsordning, fordi den består af fem bidrag:

- 1 femtedel fra Kreditforeningen (lån)
- 1 femtedel fra Kommunen (lån)
- 1 femtedel fra Landsbyggefonden (lån)
- 1 femtedel fra Landsbyggefonden (tilskud)
- 1 femtedel fra Boligorganisationen (tilskud)

Kapitel 1 – Grøn boligaftale 2020

Landsbyggefondens midler reguleres af Folketinget efter hvad der kan støttes og hvor stor en økonomisk ramme, der må udloddes hvert år. Et centralt parameter i Grøn boligaftale 2020 er,

at ventelisten med helhedsplaner skal afvikles. Parterne omkring det nye boligforlig har afsat i alt 30 mia. kr. i renoveringsramme i perioden 2020-2026, som vist på nedenstående figur.



Renoveringsramme, årligt 2020-2026

Diagrammet viser midler til venteliste-projekter og kommende helhedsplaner.

Formålet med Grøn boligaftale 2020

At fremrykke en lang række helhedsplaner hos Landsbyggefonden er en politisk beslutning, der blev truffet af Folketinget i maj 2020, for at holde Danmark i gang økonomisk under og efter Corona-krisen. Samtidigt har Folketinget stillet krav om, at midlerne skal understøtte en grøn klimaindsats, hvorved der nu kan opnås støtte til energiforbedringer i boligerne.

Der er samlet afsat 18,4 mia. kr. som renoveringsramme i 2020-2021 hvilket betyder, at alle helhedsplaner der står på ventelisten i Landsbyggefonden, skal have en Skema A godkendelse i enten 2020 eller 2021. Dermed står vi i efteråret 2020 foran en projektportefølje, hvor 40-50 helhedsplaner skal udvikles, godkendes beboerdemokratisk, godkendes af kommunen og Landsbyggefonden inden for en relativ kort periode.

Landsbyggefonden vil prioritere de mange helhedsplaner efter hvilken energimæssig tilstand boligerne er i, det vil sige understøtte forbedringer hvor der kan opnås den største energireduktion samt hvor langt i processen den enkelte sag er. Det gælder med andre ord om at få reel

gang i byggeprojekter til glæde for beboere og beskæftigelsen. Læs mere om hvordan projekterne på ventelisten bliver påvirket af boligaftalen i kapitel 3.

Det skønnes, at 2/3 af projekterne på Landsbyggefondens venteliste indeholder udbedring af byggeskader i klimaskærmen (facade og tag), hvorved der vil være gode muligheder for at opnå energieffektiviseringer. Hertil kommer valg af klimavenlige byggematerialer og digitale løsninger til styring af energiforbrug.

De i alt godt 30 mia. kr. fordeles som anført nedenfor.

18,7 mia. kr. til udbedring af byggeskader og sunde boliger (62%)

4,8 mia. kr. til tilgængelighed (16%)

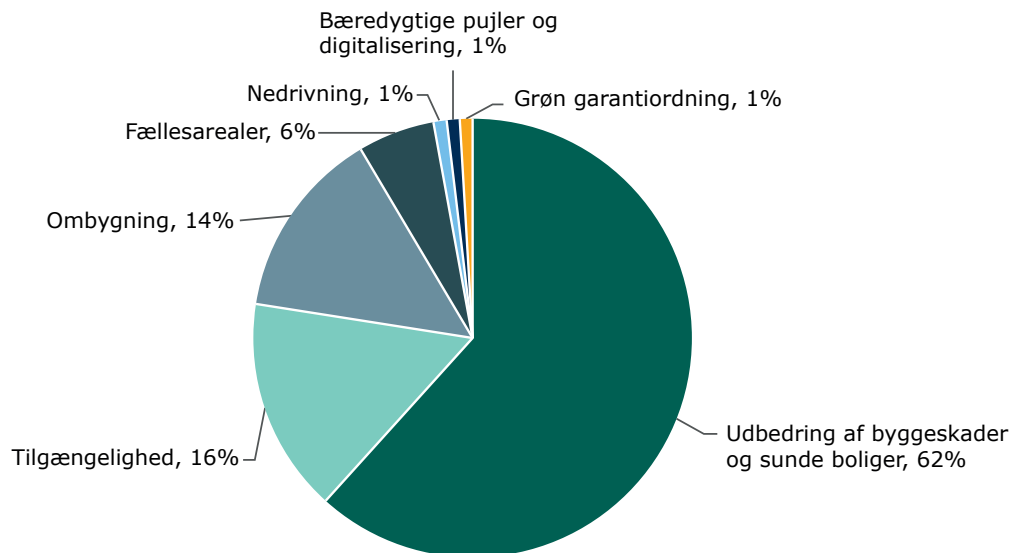
4,2 mia. kr. til ombygning (14%)

1,7 mia. kr. til fællesarealer (6%)

264 mio. kr. til nedrivning (1%)

200 mio. kr. til bæredygtige puljer og digitalisering (1%)

400 mio. kr. til grøn garantiordning (1%)



Fordeling af renoveringsmidlerne, 2020 - 2026

Hovedparten af Landsbyggefondens støttemidler vil gå til udbedring af byggeskader og forbedringer for at opnå sunde boliger med lavt energiforbrug.

Finansiering af arbejder omfattet af Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning

Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning har mulighed for at bidrage til afhjælpning af ekstraordinære bygningstekniske problemstillinger (kaldes opretning), miljøarbejder, tilgængelighed og ombygning, fx lejlighedssammenlægninger. I en helhedsplan vil denne type arbejder være støttede (gruppe 1).

Udgifter til vedligeholdelse, istandsættelse og fornyelse af tekniske installationer skal som udgangspunkt dækkes af afdelingen selv via henlæggelser og huslejestigninger. I en helhedsplan vil denne type arbejder være ustøttede (gruppe 2). Gruppe 2 arbejderne udgør normalt kun en del af de samlede ustøttede arbejder, mens resten vil være ustøttede gruppe 3 arbejder.

Udgifterne til gennemførelse af en helhedsplan finansieres med en blanding af realkreditlån og egenfinansiering, dvs. tilskud fra boligorganisationen og afdelingen.

Egenfinansiering

Boligorganisationen skal bidrage direkte til finansieringen, dvs. med et tilskud fra dispositionsfonden. Alternativt kan boligorganisationen

tildele såkaldt egen trækingsret. Hvis der for at holde huslejen nede skal etableres mulighed for husleje- eller driftsstøtte, skal boligorganisationen også bidrage blandt andet med en kapitaltilførsel (femtedelsordningen).

Afdelingen skal bidrage med de henlæggelser, som kan spares, hvis helhedsplanen gennemføres. Hvis helhedsplanen medfører driftsbesparelser for afdelingen, skal afdelingen bidrage med et beløb svarende til besparelsen.

Realkreditlån

Boligorganisationen som er bygherren, når der gennemføres renoveringsarbejder i en afdeling, optager et realkreditlån til dækning af udgifter til både de støttede gruppe 1 og de ustøttede gruppe 2 arbejder i helhedsplanen.

Landsbyggefondens ydelsesstøtte til de støttede gruppe 1 arbejder udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på realkreditlånet og låntagers betaling. Låntagers betaling på lånet fastsættes af Landsbyggefonden og er med Grøn boligaftale 2020 fastlagt til 3,4 procent p.a. af lånets hovedstol. Landsbygge-

fonden giver ikke ydelsesstøtte til de ustøttede gruppe 2 arbejder.

Huslejeregulering

Afdelingens betaling bliver fastlagt gennem den huslejeregulering, som Landsbyggefonden fastlægger for de støttede arbejder, gruppe 1, og de ustøttede arbejder, gruppe 2. Landsbyggefonden fastlægger huslejereguleringen ud fra niveauet for sammenlignelige boliger i området mv. Det er en forudsætning, at renoveringen så vidt muligt dækkes af huslejestigninger. Hvis det ikke er muligt på en måde, hvor Landsbyggefonden vurderer, at boligerne kan lejes ud, kan der etableres en såkaldt driftsstøtteordning.

Finansiering af arbejder udenfor Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning

Ustøttede gruppe 3 arbejder er ikke en del af Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning og de finansieres i stedet af fx afdelingens henlæggelser, tilskud fra dispositionsfonden og/eller med et almindeligt realkreditlån uden ydelsesstøtte.

Særlig driftsstøtte

Særlig driftsstøtte ydes, hvis den af Landsbyggefonden fastlagte huslejestigning ikke kan dække låntagers betaling på lånet. Som udgangspunkt er det boligorganisationen, der yder støtten til afdelingen via dispositionsfonden. Hvis Landsbyggefonden vurderer, at boligorganisationen ikke kan yde denne støtte, kan der gives et såkaldt mankolån. Lånet skal tilbagebetales i takt med, at økonomien efter Landsbyggefondens vurdering tillader det.

Dette lån kan medføre en særskilt huslejestigning ud over den stigning, som Landsbyggefonden har fastlagt.



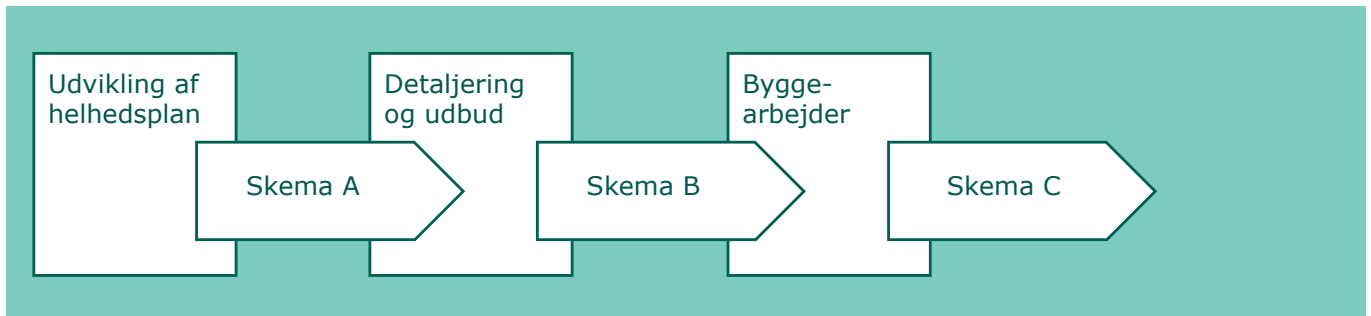
Falkenbjerg/Hyrdebjerg, Svendborg

Bebyggelsen med 50 boliger er udpeget som et særligt kulturmiljø af Svendborg Kommune og består af række-huse og fritliggende huse opført i røde mursten i 1950-erne. Renoveringen står på Landsbyggefondens venteliste og omfatter udskiftning af tage og en ny varmeforsyning, så der kommer fokus på energibesparende tiltag. Bygherre: Svendborg Boligselskab af 16. januar 1945.

Kapitel 2 – Generel proces for helhedsplaner

Landsbyggefondens generelle procedure for afvikling af helhedsplaner er uændret i Grøn boligaftale 2020. En helhedsplan begynder ofte med, at en afdeling overvejer en større eller mindre renovering i samråd med sit servicecenter og/eller Domea.dk's byggeafdeling. Der kan være byggeskader, behov for større vedligeholdelse, modernisering, nye energibesparende til-

tag og så videre. Hvis behovet viser sig at være så stort, at det ikke kan dækkes af henlæggelser eller huslejestigninger, er der brug for at undersøge mulighederne for at blive omfattet af Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning. Denne ordning har sin helt egen procesgang, som er vist i figuren herunder.



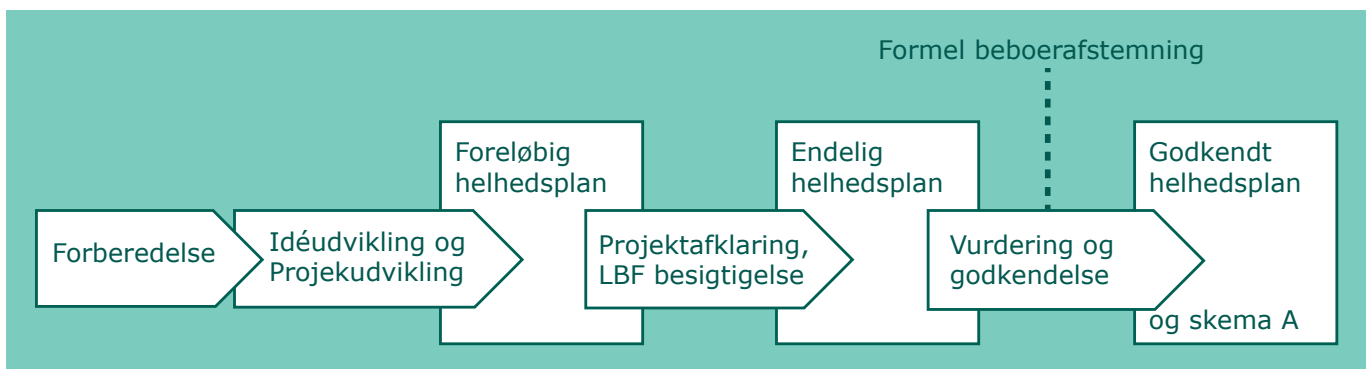
Procesgang for helhedsplanlægning

Erfaringsmæssigt kan hele forløbet, fra udvikling af helhedsplanen til byggeregnskabet (Skema C), tage en del år. Det er derfor en fordel hurtigt at sætte gang i et udviklingsforløb og hermed få afklaring på, om en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden kan blive en realitet.

Proces for udvikling af helhedsplan frem til og med Skema A

Det er et vigtigt og ret omfattende arbejde, der skal lægges i fasen frem mod skema A, for at opnå tilsagn fra kommune og Landsbyggefonden. Der skal ved hjælp af ekstern rådgiverbistand laves forundersøgelser, projektbeskrivelse og beregninger på sagens økonomi. Der udarbejdes en foreløbig helhedsplan og der fremsendes en formel ansøgning til Landsbyggefonden. Herefter skal der, i tæt samarbejde med byg-

geudvalget, ofte laves forskellige supplerende undersøgelser til dokumentation, så Landsbyggefonden kan vurdere, om byggearbejderne kan omfattes af renoveringsstøtteordningen. I denne fase kommer Landsbyggefonden desuden på besigtigelse, og holder møde med byggeudvalget, for at vurdere helhedsplanens indhold og støttemuligheder.



Proces for udvikling af helhedsplan første tanke til og med Skema A

Figuren viser i grove træk de faser en helhedsplan gennemgår. Det er et vigtigt og omfattende arbejde, hvor byggeudvalget spiller en central rolle. Fasen afsluttes med en formel beboerastemning, forud for godkendelse i kommune og hos Landsbyggefonden.

Når projektafkłaringen er afsluttet, har man den endelige helhedsplan. Den består af en projektbeskrivelse ofte suppleret med tegninger eller diagrammer, et foreløbigt budget, en finansieringsplan, en beregning af huslejekonsekvensen og en foreløbig tidsplan. Hvis renoveringsarbejderne medfører, at beboere skal genhuses, mens der bygges, er det også beskrevet i den endelige helhedsplan.

Med hensyn til vurdering af behovet for og udgiften til genhusning og eventuelt lejetab anbefales det, at der foretages en grundig vurdering. Genhusning/lejetab er omkostningstungt og dermed udgifter, man gerne vil spare på. Alt for ofte viser det sig senere, under renoveringen, at beboerne føler sig meget generet ved at skulle bo i boligen, mens byggearbejdet pågår.

Den endelige helhedsplan skal godkendes, før man må arbejde videre. Afdelingens beboere

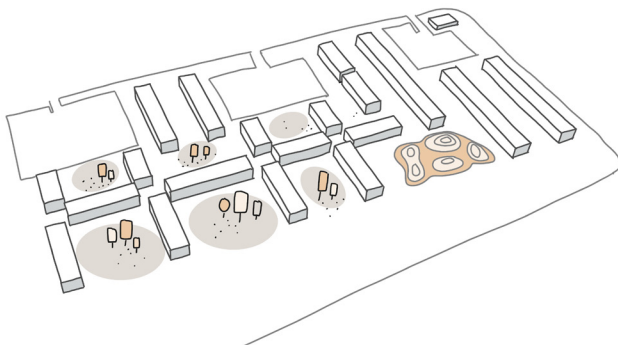
skal godkende helhedsplanen på et afdelingsmøde og organisationsbestyrelsen skal ligeledes godkende, før der kan indsendes en Skema A-ansøgning til kommunens og Landsbyggefondens sagsbehandling og godkendelse.

Når vi har modtaget kommunens og Landsbyggefondens godkendelse, skal byggesagen videre. Det vil sige at projektet skal færdigprojekteres, der skal laves udbud af håndværkerarbejdet og byggearbejderne skal udføres – det være sig både i boliger, i fællesområder og på udearealer, naturligvis afhængig af hvad projektet indeholder. Her udvikles en detaljeret plan for aktiviteter og tidshorisont i byggesagen i samarbejde med den eksterne tekniske rådgiver og projektlederen fra Domea.dk. For mere overblik over disse faser henvises til Domea.dk's folder "Kom godt i gang med en renovering".

Gadehavegård, Høje Taastrup - eksempel på helhedsplan

Gadehavegård er et udsat boligområde, det står foran en transformation frem mod 2030. En transformation hvor bebyggelsen vil åbne sig op mod sine omgivelser, give plads til nye private formål og almene ældreboliger efter nedrivning af en større andel familieboliger og ikke mindst rumme en ny infrastruktur med en betydelig opgradering af de omgivne grønne anlæg til en naturhave.

Bygherre: Danske Funktionærers Boligselskab.



*Diagram over Gadehavegård i sin nuværende form
Illustrationer af Arkitema Architects.*

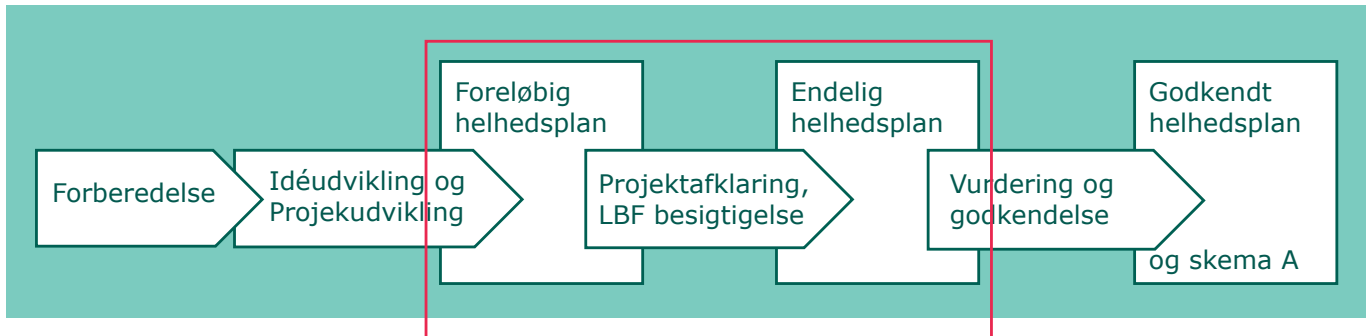


Diagram over det fremtidige Gadehavegård

Kapitel 3 – Helhedsplaner på ventelisten 2020-2021

Grøn boligaftale 2020 skal sikre, at projekter på ventelisten kan opnå Skema A tilsagn i 2020 eller 2021. Projekter på ventelisten befinder sig netop i processen frem til Skema A og er kort fortalt et sted i den projektafklarende fase.

Landsbyggefonden har formentlig været forbi til deres besigtigelse og har indikeret, hvad der kan støttes og hvad der ikke kan støttes. Dermed er disse sager i behandling hos Landsbyggefonden.



Helhedsplaner på venteliste

Helhedsplaner på ventelisten 2020 – 2021 har ofte fået indsendt en foreløbig ansøgning til Landsbyggefonden og er i proces frem mod Skema A, dvs. et tilsagn fra kommune og Landsbyggefonden.

Projekterne er som regel meget forskellige og ikke to helhedsplaner er ens. Det er Domea.dk's opgave at vide, hvor i procesforløbet byggesagen befinder sig og hjælpe boligorganisationen og byggeudvalget med at redegøre for, hvad der skal til for at rykke videre frem mod den endelige godkendte helhedsplan og et Skema A tilsagn. De sidste undersøgelser, tegninger og budgetter skal typisk falde på plads. Vi har erfaring for, at der kan komme forskellige politiske udmeldinger og prioriteringer af byggesagerne, der i samråd med kommune og Landsbyggefonden skal håndteres. Domea.dk's projektleder vil derfor løbende være i dialog med Landsbyggefonden for at aftale det nøjagtige forløb i den konkrete helhedsplan.

Normalt kan den projektafklarende fase tage lang tid, da der er store og vigtige overvejelser, der skal gøres. I og med at alle projekter på ventelisten nu skal have Skema A på plads i 2020 eller 2021, forudser vi, at processen frem mod en godkendt helhedsplan kommer til at gå forholdsvis stærkt. Alle parter skal være klar og indstillet på, at kunne træffe de nødvendige beslutninger med kort frist. Det gælder særligt de medlemmer af organisations- og afdelingsbestyrelser og byggeudvalg, der er tæt involveret i projekterne.



Gadekærvej, Valby

Med tilgængelighed som løftestang for renoveringen har bebyggelsen opnået en bedre bo-kvalitet og kan tilbyde boliger til alle. Samtidig har den før så triste boligblok fået et nyt facadeudtryk. Et æstetisk løft som beboerne, i det der tidligere blev kaldt Valbys grimme bygning, nu viser frem med stolthed.

Bygherre: Boligselskabet Domea København.

Godkendelsesproceduren, hvor helhedsplanen skal godkendes på et afdelingsmøde, og af organisationsbestyrelse, kommune samt Landsbyggefonden, kan tage lang tid. Desuden skal man i skrivende stund være opmærksom på forsamlingsforbud, hvor det kan være svært at afholde informations- og afdelingsmøder. Den aftalte tidsplan kan derfor løbende skulle justeres.

Det er dog vigtigt at holde sig for øje, at formålet med Grøn boligaftale 2020, er at fremrykke venteliste-projekterne. I den nuværende situation kan det dermed overvejes, om afdelingsmødets godkendelse af Skema A, forud for kommunens og Landsbyggefondens godkendelse, kan skubbes til Skema B. At skubbe beboernes godkendelse vil ofte give en økonomisk risiko, da der bruges flere midler på sagen frem mod Skema B, men det er en mulighed, der kan tages i anvendelse hvis nødvendigt.

Grøn screening og grøn revurdering

Samtlige projekter på ventelisten står foran Skema A i 2020 eller 2021. Men hvilke projekter står først for? Som navnet antyder, så er der i Grøn boligaftale 2020 lagt mere fokus på energiforbruget i almene boligafdelinger. En boligafdelings energimærke bestemmer i første omgang, hvornår sagen skal godkendes.

Landsbyggefonden vil i deres sagsbehandling som udgangspunkt prioritere helhedsplaner på ventelisten sådan, at boligafdelinger med energimærke A, B, C eller D skal have Skema A i 2020, mens boligafdelinger med energimærke E, F eller G eller intet energimærke skal have Skema A i 2021. Der kan kun undtagelsesvist afviges fra denne rækkefølge efter konkret aftale med Landsbyggefonden, hvis en helhedsplan er klar til godkendelse tidligere eller senere.

For at få mere fokus på potentialet for energibesparelser, er det nu et krav at helhedsplaner på ventelisten skal få udført en grøn screening eller en grøn revurdering.

I afdelinger med energimærke A, B, C eller D skal der gennemføres en grøn screening af renoveringsprojektet. Tiltagene omhandler yder-

Hvad er et energimærke?

Energimærkning af bygninger er lovpligtigt i Danmark. Energimærket er en vurdering af bygningens energitilstand og udføres af en energikonsulent. Bygningen placeres på en skala fra A til G. Vurderingen indeholder også en beskrivelse af mulige tiltag til at spare på energien.

ligere grønne tiltag, der oplagt kan indpasses og supplere renoveringerne. Tiltagene kan som udgangspunkt maksimalt øge anskaffelsessummen med 5%.

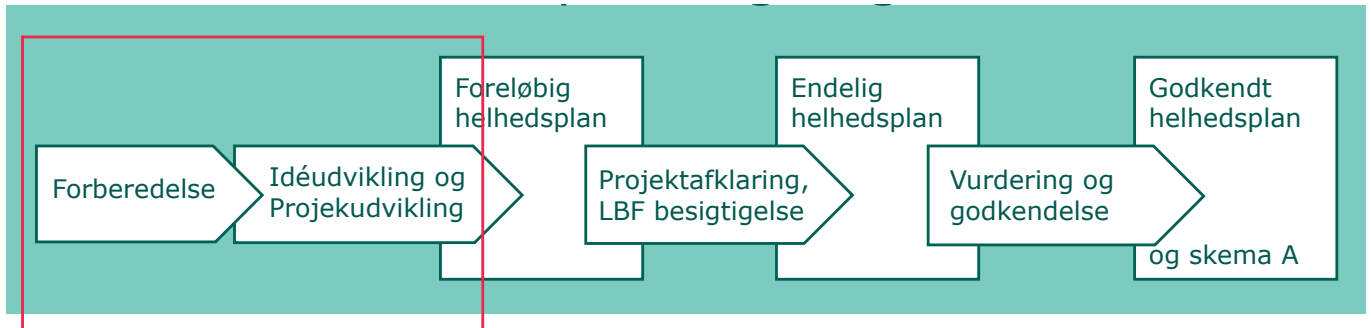
I afdelinger med energimærke E, F eller G eller intet energimærke, skal der gennemføres en grøn revurdering, som skal ses som en grundigere og mere dybtgående screening. Formålet er at indfri et så stort potentiale som muligt. Det er altså et nyt krav til Landsbyggefondens behandling af den endelige helhedsplan, at der skal vurderes på energibesparende tiltag.

Landsbyggefonden har udgivet en vejledning til grøn screening, der skal følges. Se mere herom i kapitel 6. Domea.dk har udarbejdet en tjekliste for håndtering af de grønne screeninger, som konkret kan tages i brug i de enkelte byggesager.

Kapitel 4 – Kommende helhedsplaner 2021-2026

Der vil løbende være behov for renoveringer i almene boliger. Som anført tidligere, er der i Grøn boligaftale 2020 afsat en økonomisk ram-

me for nye, kommende helhedsplaner fra 2021-2026.



Kommende helhedsplaner

Proces for kommende helhedsplaner 2021 – 2026 skal hurtigst muligt i gang med forberedelse, idéudvikling og projektbeskrivelse, så de kan blive omfattet af midler i Grøn boligaftale 2020.

Ser man på processen for kommende helhedsplaner, er det meget vigtigt at få sat gang i de indledende faser, hvis afdelingen skal nå med i perioden 2021-2026 med nye helhedsplaner.

Tiden er inde til at kigge grundigt på sin bebyggelse og overveje muligheden for en helhedsplan. Det kan være problemer med råd og svamp, skimmel, tomgang, trækgener, høje vand- og varmeudgifter, uhensigtsmæssig infrastruktur eller en planlagt større driftsudbedring, fx en tagrenovering, der kunne udvikles til en helhedsplan. Både Domea.dk's byggeafdeling og servicecentret vil meget gerne hjælpe jer videre i overvejelserne og bistå med erfaringer og inspiration. Vi ved at processerne er langvarige, men at der i Grøn boligaftale 2020 er afsat midler til kommende helhedsplaner.

Nogle afdelinger er muligvis allerede i gang med at lave en byggeteknisk tilstandsvurdering og en ansøgning, og der skal vi i fællesskab forme den foreløbige helhedsplan. Den foreløbige helhedsplan indeholder som regel en tilstandsvurdering, et skitseforslag samt et foreløbigt budget, før den kan indsendes til Landsbyggefonden.



Braineparken, Haderslev

Bebyggelsen, der er opkaldt efter Haderslevs venskabsby Braine i Frankrig, er opført i 1980-erne som etagebyggeri i op til 3 etager med 320 familieboliger. Afdelingen står foran en gennemgribende renovering i 2021-2023 med nyt tag, bedre tilgængelighed og bedre tryghed i udearealerne. FN's verdensmål er direkte indskrevet i udbudsmaterialet for projektet, hvor der fokuseres på håndteringen af byggematerialer, praktikanter og lærlinge med mere.

Bygherre: Haderslev Boligselskab.

Kapitel 5 – Grønnere almene boliger - tiltag i Grøn boligaftale 2020

Grøn boligaftale 2020 indeholder som nævnt retningslinjer for Landsbyggefondens ramme for renoveringsstøtte, for den fremrykkede indsats i 2020-2021 samt for de nye tiltag vedrørende energiforbedringer. Aftalen indeholder dog også andre tiltag, der vil have indvirkning på både helhedsplaner, nybyggerier og driften af de almene boliger. Dette kapitel giver et indblik i de øvrige elementer i Grøn boligaftale 2020, og vi giver nogle eksempler på, hvordan vi kan håndtere det sammen.

Grønnere almene boliger – bæredygtigt byggeri

Med Grøn boligaftale 2020 kommer der fokus på det store potentiale for energioptimering og grønne klimaløsninger i den almene boligmasse. Med de politiske ambitioner om 70 % reduktion af CO₂-udledning inden 2030, er der et behov for, at energibesparende og grønne klimaforanstaltninger indgår i endnu højere grad fremover, når vi renoverer almene boliger. Det kan i sidste ende give lavere forbrugsregninger til beboerne samtidig med, at det giver god mening, at vi i den almene branche bidrager til de nødvendige energibesparelser.

For projekterne på ventelisten for 2020-2021 kan der tilføjes energibesparende tiltag gennem de grønne screeninger og grønne revurderinger. Hvordan det præcist bliver i fremtiden for kommende helhedsplaner, er i skrivende stund



FN's verdensmål indgår i Domea.dk's byggepolitik, *Mennesker før mursten*. De mest relevante verdensmål er nummer 3, 7, 8, 11 og 12, der går meget fint i spænd med de tiltag som Grøn boligaftale 2020 lægger op til. Vi henviser til Domea.dk's byggepolitik, der beskriver hvordan disse verdensmål kan omsættes til praksis i forbindelse med byggeprojekter.



Sundere boliger

Toftemarken, Boligselskabet Sydfyn er allerede i dag med i et større demonstrationsprojekt kaldet "dynamiske varmeregnskaber". Her erstattes beboernes afregning af varme og strøm med en individuel indeklimateafregning. Altså hvor sund deres bolig er målt i forhold til CO₂-forurening, temperatur og fugt.

ukendt, men den grønne dagsorden, der nu tages hul på i Landsbyggefondens regi, har været efterspurgt gennem længere tid. Flere kommuner stiller osse krav om energi- og miljømæssige forbedringer, fx gennem certificeringsordningen DGNB.

Ønsket om at fokusere mere på energibesparelser og bæredygtighed går hånd i hånd med Domea.dk's byggepolitik, *Mennesker før mursten*. Her er der fokus på FN's verdensmål for bæredygtig udvikling og en kort beskrivelse af DGNB certificering.

De grønne tiltag er afspejlet i de midler, der er afsat i Grøn boligaftale 2020. Her etableres en "grøn garantiordning" med en pulje på 400 mio. kr. (Se kapitel 1).

Det vil sige en slags sikkerhedsstillelse for energibesparelser, for at fremme øvrige rentable energirenoveringer.

Det betyder med andre ord, at Landsbyggefonden kan stille garanti, hvis der opstår en lavere realiseret energibesparelse end forventet. Der åbnes samtidigt op for, at eksterne - såkaldte ESCO-samarbejdspartnere - kan finansiere og garantere de energibesparelser, som Landsbyggefonden måske ikke har mulighed for at støtte. Disse nye muligheder kan gøre det muligt at hæve ambitionen for de energibesparende tiltag i de enkelte projekter.

Udover den generelle støtte, der kan opnås til energiforbedringer i de enkelte projekter, afsættes en forsøgspulje, hvor særlige bæredygtighedstiltag kan støttes. Fx klimavenlige og/eller genanvendelige byggematerialer, varmepumper, forbedringer af indeklima og digital styring af energiforbrug. Der er afsat 200 mio. kr. i denne pulje. (Se kapitel 1).

Uddannelses- og praktikpladser

Med Grøn boligaftale 2020 sættes der fokus på at sikre, at unge i håndværksfagene kan få uddannelses- og praktikpladser. Mindst 14% af de beskæftigede ved almene renoveringsprojekter, der støttes af Landsbyggefonden, skal være lærlinge i praktik. Der stilles ikke krav til de enkelte sager om indfrielse af de 14%, men målet skal ses i helhed for den almene branche. Med andre ord, bør det være et fokusområde i alle renoveringsprojekter. Alene med fremrykningen af Landsbyggefondens venteliste-projekter, skønnes det i Grøn boligaftale 2020, at kunne understøtte omkring 2.100 praktikpladser i bygge- og anlægsbranchen.

Digitalt alment byggeri

Der er behov for økonomisk at fremme digitaliseringsindsatsen i den almene branche. Mange data går tabt og andre optræder flere steder, hvilket giver en ineffektiv drift. Indsatsen skal skabe gennemsigtighed og give Byggeskadefonden mulighed for granskning af projekterne, så der sker færre fejl med byggeskader og usunde boliger til følge.

Derfor indeholder Grøn boligaftale 2020 en pulje på 50 mio. kr. til udvikling af en webbase-rent almen portal, der samtidig skal understøtte lagring af driftsdata i relation til mere energirigtige, grønnere tiltag. Målet er systematisk



Skovbærparken, Haderslev

Ved renoveringen er op mod 10% beskæftiget i et praktik- eller uddannelsesforløb.

I Domea.dk's byggepolitik, Mennesker før mursten, er indsatsen omkring flere uddannelses- og praktikpladser også i fokus og indgår via FN's verdensmål 3 – Sundhed og trivsel.

registrering og dokumentation af grønne tiltag, planlægning, henlæggelser og beslutninger, der ikke alene vil sikre at boligerne er sunde at bo i, men også øge levetiden på den almene bygningsmasse.

Nedrivning

Nogle steder i landet kan almene boliger ikke lejes ud og står derfor tomme. Det er dyrt og ikke gavnligt for det lokale miljø. Grøn boligaftale 2020 indeholder derfor en pulje på 44 mio. kr. om året i 2021-2026 til nedrivning. Det vil især komme områder, der oplever negativ befolkningstilvækst, til gode.

Kommunernes grundkapital til nybyggeri og billige boliger

Den kommunale grundkapital forlænges frem til 2026 på det nuværende niveau. I praksis betyder det, at almene familieboliger på 90-105 m² ydes 10% grundkapitaltilskud for kommunen, at boliger under 90 m² ydes 8% og at boliger større end 105 m² ydes 12%. Det giver incitament til at opføre mindre, almene boliger og det giver alle parter en lang og stabil planlægningshorisont.

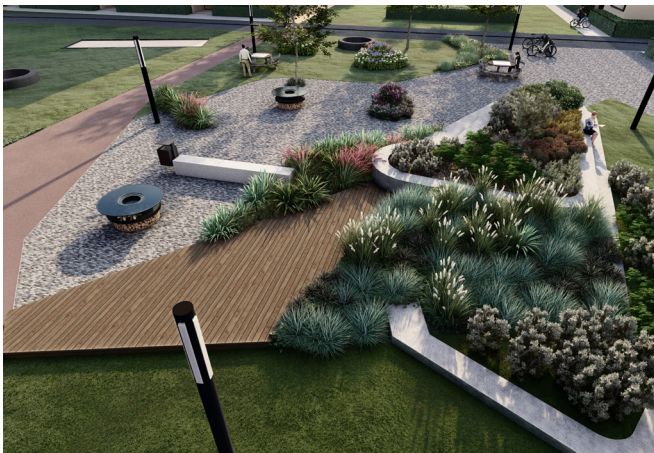
Fortsat fokus på effektiv drift

Regeringen har i samarbejde med Danmarks Almene Boliger (BL) og Kommunernes Landsforening (KL) indgået aftale om at videreføre effektiviseringsarbejdet i den almene boligmasse med udgangspunkt i en ny effektiviseringsmål-sætning. Bevillingen til den statslige effektiviseringsenhed på boligområdet forlænges derfor til 2026 og finansieres som hidtil af Landsbyggefonden.



Almene boliger på småøerne

Der kan være udfordringer forbundet med etablering af almene boliger på småøerne. Grøn boligaftale 2020 har derfor anført tilskudsordninger, der skal fremme muligheden for at realisere flere almene boliger på småøerne. Der henvises til Grøn boligaftale 2020 i forhold til ordningen.



Grønnere almene boliger - eksempel på renovering af udearealer

Villabyernes bebyggelse i Solrød står med sine 563 lejeboliger foran en gennemgribende renovering af udearealerne. Renoveringen skal bidrage til øget brug af uderummet og fremme biodiversiteten. Der er opholds- og bevægelsesområder for alle aldre og den varierende beplantning med blandt andet græssarter, præriebede og blandet stedsegrønt er fokus for et miljø med lavt vedligehold og sjov leg.

Bygherre: Villabyernes Boligselskab, Solrød.

Kapitel 6 – Vigtige indsatser og hjælpeværktøjer

Grøn boligaftale 2020 lægger som nævnt op til, at mange helhedsplaner vil blive behandlet og godkendt i løbet af relativ kort tid. Mange sager har været længe undervejs, så det er en god nyhed, at de mange venteliste-projekter hos Landsbyggefondens nu kan tildeles midler. Tingene sker ikke af sig selv og der skal holdes fokus på fremdriften, for at få Grøn boligaftale 2020 gjort til virkelighed – en vigtig samfundsmæssig indsats, vi i den almene branche kan og skal bidrage til.

Vigtige indsatser

Den vigtige indsats skal understøttes af følgende handlinger.

Løbende forventningsafstemning mellem bygherren (boligorganisationen), afdelingen, servicecentret og Domea.dk i forhold til rammerne for projektforsløbet. Herunder aftale kommunikationsbehov og fordele opgaverne i den kommende fase. Det er tilrådeligt at kommunikationsbehovet drøftes indgående og at der eventuelt tilknyttes en ekstern kommunikationsrådgiver – især når der er tale om større renoveringssager med genhusning.

Det er Domea.dk's opgave, løbende at skabe overblik for bygherren og byggeudvalget om procesgangen og hvor den aktuelle helhedsplan befinder sig i procesforsløbet. Herunder løbende være i dialog med kommune og Landsbyggefondens for at sikre fremdrift gennem byggesagens forløb.

Domea.dk skaber overblik over organisationens og afdelingens økonomi, skaber klarhed over renoveringsbehovet og den tilhørende økonomi/ huslejekonsekvens samt foranlediger dialog i forhold til eventuelle andre delprojekter, fx boligsociale indsatser.

Domea.dk tager kontakt til områdelederen af den boligsociale indsats, hvis en sådan pågår. Eventuelle indsatser planlægges i samarbejde og koordineres, sådan at indsatserne i givet fald kan understøtte hinanden.

Domea.dk har til opgave at sikre involvering af sagens parter efter aftale med bygherren. Herunder afdeling, servicecenter og relevant driftspersonale.

Domea.dk vil sørge for aftaleindgåelse med tekniske rådgivere og entreprenører/håndværkere, efter samråd med bygherren.

Boligorganisationen og afdelingsbestyrelsen skal sikre den demokratiske proces og nedsætte et byggeudvalg, der løbende skal følge byggesagen og deltage aktivt i forhold til prioriteringer og beslutninger om helhedsplanens indhold og tilhørende økonomi.

Afdelingsbestyrelsen varetager den løbende kommunikation med afdelingens beboere, eventuelt med bistand fra Domea.dk og servicecentret. Der gøres særligt opmærksom på tilrettelæggelse og klarhed over opgavefordeling til den formelle beboerafstemning. Dvs. den beboerafstemning der går forud for indsendelse af Skema A til kommune og Landsbyggefondens.

Servicecentret bistår med oplysninger om bebyggelsens tilstand. Herunder fremlæggelse af driftsplaner og budgetter, henlæggelser og relevante aftaler med boligorganisation og afdeling.

I Domea.dk afholdes interne projektgruppemøder, hvor de forskellige faggrupper mødes for at koordinere byggesagens opgaver. Det er Domea.dk's projektleder, som er tovholder på disse møder.

Hjælpeværktøjer

For at hjælpe jer godt på vej, er der en række værktøjer, vi gerne vil fremhæve. Værktøjerne kan være nyttige i den konkrete dialog med byggesagens parter.

- Folderen "Kom godt i gang med renovering" udgivet af Domea.dk. Her beskrives procesgangen for helhedsplaner i en grafisk opsætning med uddybende bemærkninger om de enkelte fasers indhold og aktører. Roller og ansvar er tillige beskrevet for bygherrens nærmeste organisation.

- Domea.dk's byggepolitik "Mennesker før mursten". Byggepolitikken beskriver tre overordnede principper for gode byggeprocesser: Det gode boligliv, kvalitet i byggeriet og bæredygtighed. Under afsnittet om bæredygtighed er FN's verdensmål og DGNB certificeringsordningen kort beskrevet.

- AlmenHæfte "Byggeven" udgivet af AlmenNet. Her forklares procesgangen mere omfattende tillige med de involverede parter rolle og ansvar. Der findes skabeloner og værktøjer til hjælp til beboere.

- AlmenHæfte "Dine rettigheder ved genhusning" udgivet af Almennet. Denne publikation sætter fokus på beboernes rettigheder og den gode proces ved genhusning.

- AlmenVejledning "Vejledning til genhusning" udgivet af Almennet. Genhusning er en kompliceret og krævende affære, og indebærer potentiale for splid mellem beboere og administration. Det modsatte gør sig også gældende, og der er potentiale for i fællesskab at skabe en ny og stærkere boligafdeling. Vejledning til genhusning er skrevet til byggeprojektledere, kommunikationsrådgivere, genhusningskonsulenter, forretningsførere og andre der er eller skal i gang med et byggeprojekt, der involverer genhusning.

- AlmenVejledning "Beboerdemokratisk proces 1 og 2" udgivet af Almennet. Vejledningen består af en række værktøjer og aktiviteter, der sigter mod at optimere forløbet med at planlægge og gennemføre et beboerinddragelsesforløb. Enhver proces er unik, og den skal tilrettelægges specifikt til den konkrete sag. Beboerdemokratiet er en vigtig grundpille i almene boligafde-

linger. Beboerne skal godkende en renovering, og det er derfor vigtigt, at de inddrages og føler ejerskab til en fremtidssikring af afdelingen. Denne vejledning hjælper med til at gennemføre et sådan forløb.

- "Endelig vejledning i forbindelse med aktivering af grøn screening" udgivet af Landsbyggefonden. Her beskrives vilkår for de grønne energiscreeninger, der skal udføres i forbindelse med afvikling af venteliste-projekterne under Grøn boligaftale 2020.

- "Grøn boligaftale 2020". Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Dansk Folkeparti, Det Radikale venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique (UFG). Aftalen beskriver vilkår for de afsatte 30 mia. kr. fra Landsbyggefonden til renovering af den almene boligmasse i perioden 2020-2026.

“

Sammen gør vi Danmark til et bedre og billigere sted at bo.

Domea.dk Oldenburg Allé 3 Horsensvej 72A
2630 Taastrup 7100 Vejle



Græse Bakkeby, Frederikssund

En tidstypisk tæt-lav boligbebyggelse med 392 familieboliger og 10 ungdomsboliger, opført 1982-1987.

Et venteliste-projekt under Landsbyggefonden med Boligselskabet Rosenvænget som bygherre. Renoveringen omfatter udbedring af byggeskader på facader og tage, efterisolering og tilgængelighedsboliger.

Bygherre: Boligselskabet Rosenvænget.

domea.dk