

LEJERBO AFD. 328-0, 459-0 & 627-0

09.11.17

○ AALESTRUP

○ MØLDRUP

○ KLEJTRUP

○ BJERREGRAV

○ SKALS

Oversigtskort

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN

ANBEFALING

Lejerbo Møldrup har gennem en år række været et økonomisk nødlidende selskab, med tiltagende underskud og udlejningsproblemer i nogle af afdelingerne. Den daværende organisationsbestyrelse i Lejerbo Møldrup bad derfor administrationen om at søge Landsbyggefonden om hjælp til genopretning.

Helhedsplanen her som vi beder jer godkende, er udarbejdet i tæt samspil mellem bestyrelse, Landsbyggefond og Viborg kommune, og den tager højde for de forskellige udfordringer der har været rundt om i de 3 afdelinger. Den indeholder derfor både at de 3 nuværende afdelinger sammenlægges til en afdeling, der udføres ombygninger, nedrivninger, samt frasalg af en bebyggelse og diverse øvrige arbejder.

Vi er meget opmærksomme på, at der i forbindelse med gennemførelser af planen vil være gener for nogle af beboerne, men vi lover at gøre vores yderste for at imødekomme jeres ønsker, og gennemføre planen så lempeligt som muligt.

Som en del af planen er Lejerbo Møldrup lagt sammen med Lejerbo Randers, og organisationsbestyrelsen har derfor været involveret i udarbejdelse af den færdige plan. Det er derfor både organisationsbestyrelse og administration der anbefaler at I stemmer **JA** til dette forslag til helhedsplan.

Med venlig hilsen

Carsten Gylling, formand for organisationsbestyrelsen i Lejerbo Randers



BESLUTNING OM AFDELINGSSAMMENLÆGNING

I forbindelse med Landsbyggefondens støtte til afdelingerne, er det samtidig et krav, at vi sammenlægger de 3 afdelinger til 1 samlet afdeling. Afdeling 328-0 og 627-0 har i forvejen en fælles afdelingsbestyrelse, og ved godkendelse af den samlede plan for Møldrup-afdelingerne, vil også afdeling 459-0 indgå i fællesskabet indtil den er solgt fra. Et vigtigt argument for sammenlægning er, at afdelingen sikres en større økonomisk stabilitet, og et bedre grundlag for valg af en afdelingsbestyrelse. På den måde sikrer vi, at afdelingen også fremover vil kunne modstå de udfordringer der kommer.

De afdelinger der stemmer ja til forslaget og dermed til sammenlægning, sammenlægges med virkning fra 1. januar 2018.

FRASALG AF AALESTRUP

Boligerne i Aalestrup har gennem længere tid oplevet tomgangsproblemer i større eller mindre grad, og vi ser desværre ingen udsigt til, at udlejningen bliver stabil over tid. Tager man samtidig i betragtning, at der er bygningsarbejder, der bliver påkrævet i afdelingen indenfor ikke alt for mange år, og som afdelingen ikke har tilstrækkelige henlæggelser til, så vil det kræve yderligere huslejestigninger at få afdelingens økonomi til at hænge sammen. Og når huslejen stiger, bliver det endnu sværere at få lejlighederne lejet ud og afdelingens økonomi til at løbe rundt.

En del af helhedsplanen er derfor et frasalg af boligerne i Aalestrup som én samlet udlejningsejendom.

Beboerne i bebyggelsen er beskyttet af lejeloven, og de vil kunne blive boende i lejlighederne på uændrede vilkår efter et salg. Hvis nogle af beboerne alligevel måtte ønske at flytte til en anden almen bolig i området, vil vi gøre alt vi kan for at hjælpe dem med at finde en anden bolig i området.

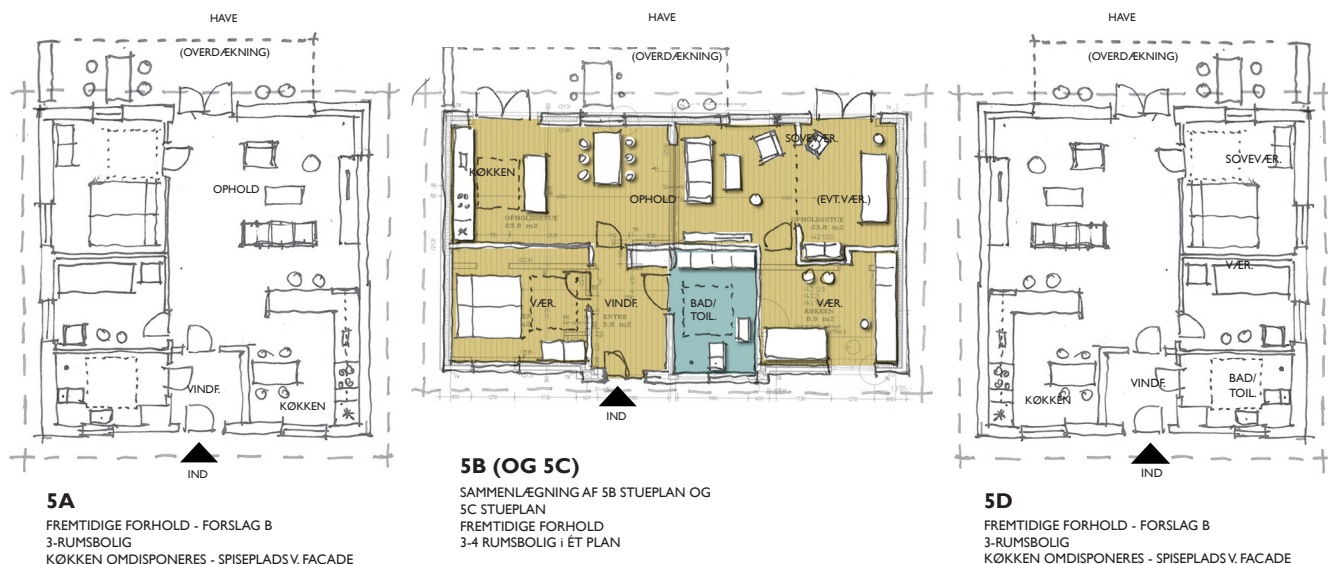
Frasalget af boligerne i Aalestrup skal godkendes af ministeriet, og der er derfor tale om en længere proces, der nemt kan tage et par år.

For at organisationen skal undgå risikoen for et tab ved frasalg af ejendommen, lægges afdelingen inden salget sammen med de to øvrige afdelinger i den tidligere Lejerbo Møldrup. Hvis en afdeling får et tab ved et frasalg af en ejendom, som kun er en del af en afdeling, kan Landsbyggefonden nemlig gå ind og dække tabet for at holde de øvrige lejere skadesløse. Landsbyggefonden har – som en del af helhedsplanen – indvilliget i at dække et evt. tab ved frasalg af ejendommen i Aalestrup

NEDRIVNING AF UNGDOMSBOLIGER I KLEJTRUP

Som en del af planen nedrives 2 ungdomsboliger i Klejtrup Søparken 9 ST + 1. Det har gennem en længere årerække været vanskeligt at få genudlejet boligerne når de står tomme, og der er ikke længere behov for ungdomsboligerne. Ud over afdelingsmødets og boligorganisationsbestyrelsens godkendelse, skal nedrivninger også godkendes af kommune, Landsbyggefond og ministeriet. Der er derfor tale om en længere proces. Hvis der er beboere i boligerne på det tidspunkt, hvor vi får lov til at nedrive dem, vil de pågældende beboere blive tilbudt andre lejligheder i stedet.

FORSLAG BOLIGTYPE



Ombygning af Nørregade

NØRREGADE

De 2-etages boliger i Nørregade i Møldrup har stået tomme længe og har givet manglende indtægt, så derfor har Landsbyggefonden indvilliget i, at man laver de 2-etagers boliger om til 1-plansboliger.

Dette gøres ved at fjerne bygningernes øverste etage (1.salen) og sammenlægge stueplansarealerne, således at boliger fremtidigt vil være 1-plansboliger. Dette vil reducere bebyggelsen fra 8 boliger til 5 boliger.

Boligernes indretning justeres/ændres således, at der skabes mulighed for tilgængelige løsninger; mulighed for niveaufri adgang og for venderadier i boligens rum såsom soveværelse, køkken og badeværelse.

Udearealer:

Eksisterende sti mod Nørregadepå matriklen fjernes og der skabes en større forhave til hver bolig. således bliver adgang via det offentlige fortove - et princip som i enfamiliehuse.

Dette giver hver bolig en stor forhave, som beboeren selv kan præge og et udtryk, som nærmer sig skalaen på den øvrige del af vejen. På havesiden (mod vest) kan etableres en terrasse, i niveau med terrassedør, således at der etableres niveaufri adgang fra boligens opholdsrum til denne.

ØVRIGE ARBEJDER

Ud over ovenstående sammenlægning, frasalg, nedrivning - og ombygningen i Nørregade - så vil der blive udført diverse øvrige genopretningsopgaver omkring på afdelingernes adresser. Det drejer sig bl.a. om udskiftning af varmeinstallationer (som f.eks. varmtvandsbeholdere, gasfyr og tærede rørinstallationer) og opretning af belægninger og asfalt - og så vil der blive udført en opdatering af de ældste og dårligst indrettede køkkener.

Ovenstående opretningsopgaver er endnu ikke helt fastlagte i detaljer, der er blot lagt en økonomisk ramme. Hvis beboerne godkender helhedsplanen, vil der blive lavet en komplet registrering og plan for omfang og udførelsen af arbejderne.

TID OG PROCESPLAN

Afhængigt af godkendelser fra Landsbyggefonden og kommunen, ser tidsplanen for den videre proces på nuværende tidspunkt således ud:



Huslejereguleringen vil blive foretaget, når alle arbejder i helhedsplanen er afsluttet



Ombygning af Nørregade

HUSLEJEKONSEKVENSER

Anlægsbudget

Antal boliger:	84
Antal m ² :	5.748,4

Helhedsplan Møldrup 328-0 sammenlægges med 459-0 & 627-0

<u>Projektudgifter</u>	<u>Anslåede udgifter</u>	<u>Anslåede Ydelses-%</u>	<u>Anslåede Årlig ydelse</u>
Renoveringsstøttesag (gruppe 1 arbejder)	4.500.000	3,80%	171.000
Ikke godkendt støtte (gruppe 1 arbejder)	4.658.648	6,00%	279.519
Ekstraordinære arbejder (gruppe 2 arbejder)	10.000.000	6,00%	600.000
Ikke godkendt støtte (gruppe 2 arbejder)	565.119	6,00%	33.907
Salg Borgergade Ålestrup O-lån	4.000.000	3,30%	132.000
Projektudgifter i alt	23.723.767		1.216.426
Tilskud i henhold til LBFs skitseforslag			
Huslejestøtte / Dirftslån LBF			1.132.000
Indbetaling til dispositionsfonden			340.000
Besparelse på driften			150.000
Besparelser i alt			1.622.000
Projektudgifter inklusive evt. besparelser			-405.574

Oplysninger om boligtyper og nuværende leje

<u>Type</u>	<u>Antal boliger</u>	<u>Kvm</u>
Familieboliger	66	5.173,52
Ungdomsboliger	18	574,90

Lejekonsekvens

		<u>i procent</u>
Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. oktober 2015	883,00	
Lejeforhøjelse årligt pr. kvm.	-70,55	-7,99%
Ny årsleje - kr. pr. kvm	812,45	
Ændring af driftsbudget som følge af forbedrings- og opretningsarbejder mv.	0,00	0,00%
Ny årsleje - kr. pr. kvm	812,45	-7,99%

OBS! Huslejereguleringen er en GENNEMSNITLIG huslejeregulering, men ingen vil få en huslejestigning som følge af helhedsplanen!