

REFERAT AF BYGGEUDVALGSMØDE

23. maj 2018
/KRO

VA afd. 10 Hyldebjerg – byggeudvalgsmøde.

Afholdes den: 17.05.2018 kl.18:00 til kl. 20.00, Hyldebjergs ejendoms kontor.

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

Sags nr: 6008

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

Vinie Hansen, Sif Enevold, Per Zoffmann Jessen, Povl Markussen Gitte-Elise Clausen, Janne Storm og Peter Rohr

Administrationen, BO- VEST:

Jesper Handskemager (JH), ejendomsleder Hyldebjerg

Ann-Sofie Nielsen(ASN), kommunikation.

Jesper Rasmussen (JRA), Seniorkonsulent.

Kristian Overby(KRO), projektleder, (ref.)

Afbud: Christian Birk Hansen, Jan Dahl

REFERAT

DAGSORDEN

- Punkt 1:** Præsentation af mødets deltagere
- Punkt 2:** Status for helhedsplanen
- Punkt 3** Kommunikation for helhedsplanen
- Punkt 4:** Sag om beboersøgning om opførelse af vægdrivhus i have
- Punkt 5:** Næste møde

Referat

- Punkt 1:** Præsentation af mødets deltagere

Ann-Sofie Nielsen er ny seniorkonsulent i Ledelsessekretariatet i Bo-Vest. Hun bliver kommunikationsansvarlig for helhedsplanen i Hyldebjerg.

Kristian Overby er ny Seniorprojektleder i Byggeri og Driftsafdelingen i Bo-Vest med særligt ansvar for sager i Vridsløselilles Andelsboligforening(VA). Dertil er han udpeget som projektleder for helhedsplanen for Hyldebjerg. Kristian kommer således til at varetage byggeudvalgsmøderne for helhedsplan Hyldebjerg fremadrettet, ligesom han vil være til stede ved relevante bestyrelsesmøder i afdelingsbestyrelsen for Hyldebjerg. Dertil vil han i kraft af sin seniorprojektlederrolle deltage ved møder i VAs organisationsbestyrelse og på VAs Byggeudvalgsmøde.

Punkt 2: Status for helhedsplanen

Konsekvenser for støttesager af Regeringens parallelsamfundsindsats

I forbindelse med udsendelsen af regeringens udspil *Et Danmark uden parallelsamfund*

1. marts 2018 blev det fremlagt at en konsekvens af udspillet ville være at helhedsplaner i "ikke udsatte boligafdelinger" evt. ville blive udskudt. I denne forbindelse blev det nævnt, at finansieringen af helhedsplanen for Hyldebjergvej evt. ville blive udskudt.

Med aftalen mellem regeringen, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti af 9. maj 2018 er der i en række initiativer i regeringens udspil *Et Danmark uden parallelsamfund* lavet andre bestemmelser på området. Bo-Vest administrationen har forhørt sig hos Landsbyggefonden om hvad vedtagelsen betyder for Hyldebjergvej. Fonden har svaret at Helhedsplan for Hyldebjergvej kan finansieres som oprindeligt planlagt og opfordrer samtidig til at fremsending af sagen fremmes.

Godkendelse af skema A i VA organisationsbestyrelse

VAs organisationsbestyrelse har på samme grundlag som beboermødet godkendt Skema A.

Udarbejdelse af projektbeskrivelse som bilag til skema A

Som bilag til ansøgning om Skema A til Albertslund Kommune er der behov for en uddybet projektbeskrivelse. VAs organisationsbestyrelse har bevilget et udlæg på 60.000 kr. fra dispositionsfonden hertil. Projektbeskrivelsen udarbejdes af COWI, der også har været rådgivere på den hidtidige proces for helhedsplan for Hyldebjergvej. Arbejdet forventes afsluttet i begyndelsen af juni.

Administrationens plan for fremsendelse af skema A ansøgning til Kommunalbestyrelsen

Administrationen planlægger at fremsende Skema A ansøgning til Albertslund Kommune i slutningen af juni 2018. Forventningen er, at indstillingen om ansøgningen kan behandles af Kommunalbestyrelsen i Albertslund Kommune i september og at de herefter meddeler at de har givet Skema A tilsagn.

Administrationen har et møde med Albertslund Kommune d. 11/6/18, hvor det forventes at kommunen bekræfter tidsplanen for Skema A tilsagn.

Den videre proces, herunder forventning til tidspunkt for tilsagn

Efter tilsagn om Skema A fra Albertslund Kommune fremsendes ansøgningen til Landsbyggefonden. I ansøgningen vil indgå en anbefaling af helhedsplanen og skema A fra kommunen. Tidspunkt for fondens tilbagemelding er endnu ukendt, men administrationen har en forhåbning om tilbagemelding inden slutningen af 2018. Ud fra tidligere udmeldinger fra fonden kan tilsagnet dog ligeledes gives i 2019, 2020 eller 2021.

Efter fondens tilsagn om Skema A vil processen være som følger:

- Forberedelse og gennemførelse af rådgiverudbud - 6-7 måneder
- Udarbejdelse af hovedprojekt som grundlag for udbud af entreprenørarbejde 6 måneder
- Udbud af entreprenørarbejde inkl. prækvalifikation ca. 4 måneder
- Skema B ansøgning og godkendelse heraf i Albertslund Kommune (og Landsbyggefonden) - ca. 3 måneder

Dette giver samlet en proces på minimum 1,5 år. Hvis Landsbyggefonden giver Skema A tilsagn i slutningen af 2018, vil der tidligst være byggestart for helhedsplanen medio 2020.

Udbud af teknisk rådgivning

Administrationen anbefaler, at opstart på udbud af teknisk rådgivning afventer positivt Skema A tilsagn fra Landsbyggefonden.

Det kan besluttes at gennemføre rådgiverudbuddet før der er givet Skema A tilsagn fra Landsbyggefonden via et udlæg fra VAs dispositonsfond. Administrationen anbefaler dog, at eventuel beslutning herom afventer en mere klar udmelding fra Landsbyggefonden om tidspunkt for tilsagn. Dette for at undgå risiko for at udbud forældes, hvis tilsagn først meddeles i 2020 eller senere.

Renoveringsarbejder forud for helhedsplanen

Det blev drøftet, set i lyset af at renoveringsprojekterne i helhedsplanen tidligst kan gå i gang medio 2020, hvorledes løbende nødvendige udskiftninger af vinduer, døre mv. skulle gennemføres. Det blev foreslået, at der indkøbes vinduer og døre der er i tilsvarende dem der forventes anvendt i helhedsplanen. Dette er i praksis svært, da det endnu er ukendt hvilke vindues- eller dørtyper der vil blive anbefalet af rådgivere og hvilke præcise modeller, der vil blive indkøbt af entreprenør. Det blev i stedet foreslået at der kunne indkøbes billigere vinduer/døre uden lang levetid, som kunne bruges til at afprøve forskellige løsninger. Erfaringen herfra kan så indgå i dialogen med rådgivere om løsningsforslag. Der blev imidlertid ikke truffet beslutning heromkring på mødet.

Det blev aftalt at dårlige vinduer så vidt muligt renoveres og der gennemføres levetidsforlængende tiltag. Dertil, at det kunne overvejes at give beboerne lov til selv at male vinduer i rigtige farver.

Uoverensstemmelse mellem de godkendte 297 mio. kr. i støttede arbejder jf. indstilling til beboermødet og LBF's seneste udmelding om 314 mio. kr.

Der er i seneste modtagne økonomiark fra Landsbyggefonden angivet en samlet støttesum af 314 mio. kr. I det hidtidige materiale har denne sum imidlertid været på 297 mio. kr. Det er de 297 mio. kr., der har indgået i den helhedsplansansøgning beboerne har godkendt.

Bo-Vest Administration har endnu ikke fundet forklaring for differencen. Der arbejdes fortsat på at finde en grund. Der arbejdes imidlertid videre med en ansøgning på 297 mio. Kr., da dette er, hvad beboerne har godkendt. Der vil i skema A følgeskrivelse blive gjort opmærksom på denne divergens og tilkendegivet, at anskaffelsessummen vil blive reguleret ved skema B.

Drøftelse af beboerhenvendelse om varmforsyning af boliger

Der er modtaget henvendelse fra beboer om at radiatorer i boliger er underdimensionerede og at udskiftning af disse bør indgå i helhedsplanen. Beboeren henviser til Albertslund forsyningselskabs udmelding om, at fjernvarmevandet fra 2026 vil blive distribueret ved 10 grader lavere temperatur, og at der ikke gennemføres efterisolering af facader ved helhedsplanen.

Udvalget drøftede henvendelsen og udtrykte herunder anerkendelse af den udfordring som Hyldespjældet, ligesom mange andre afdelinger, står overfor når/hvis fremløbstemperaturer for fjernvarmen reduceres. Administrationen oplyste, forbedring af varmeanlæg, herunder udskiftning af radiatorer ikke normalt er noget, der kan opnå støtte fra Landsbyggefonden. Det skal således være et tiltag, der finansieres af beboerne selv. Med det allerede afdelingsvedtagne helhedsplanforslag er det for sent at indarbejde radiatorudskiftningen i forestående Skema A ansøgning til Albertslund Kommune og efterfølgende til Landsbyggefonden. Administrationen anbefalede, at eventuelle yderligere tekniske vurderinger af dette forhold og analyse af løsningsmuligheder henvises til at ske i samarbejde med den nye tekniske rådgiver. Det blev foreslået, at den enkelte beboer evt. kunne få udskiftet radiatorer som del af den individuelle råderet.

Administrationen vil gennemgå gamle tekniske undersøgelser omkring varmforsyning af boligerne, forhøre sig hos bygherrerådgiveren COWI og udarbejde udkast til en besvarelse til beboeren.

Punkt 3 Kommunikation for helhedsplanen

Mere ligelig fordeling af kommunikationsressource i Bo-Vest og strømlining af kommunikationprodukt for helhedsplan

Der pågår pt. et arbejde i Bo-Vests ledelsessekretariat med at kortlægge hvorvidt kommunikationsressourcer på byggesager bliver ligeligt fordelt imellem boligorganisationens forskellige afdelinger. Det kan medføre, at man fremadrettet kommer til at gennemføre kommunikationsarbejder på en ny måde. Dertil findes der forslag om at strømline kommunikationsprodukter.

Kommunikationsmedarbejderen deltager ikke længere på alle byggeudvalgsmøder. Medarbejderen kan dog fortsat kontaktes pr. telefon og e-mail, ligesom medarbejderen kan deltage ved møder efter behov. Der kan ligeledes drøftes kommunikationsbehov ved byggeudvalgsmøderne, som projektleder for byggesagen så koordinerer med kommunikationsmedarbejderen.

Nye medier til fremtidige faser af helhedsplan

Byggeudvalget ønsker ikke længere, at have HyldeNET og hyldeposten som hovedplatform for helhedsplanen. Der ønskes individuel hjemmeside til helhedsplanen og, at det materiale der omdeles i boligafdelingen leveres i selvstændig tryksag fremfor som del af Hyldeposten.

Ledelsessekretariatet vil på næste byggeudvalgsmøde præsentere alternative løsninger til de eksisterende.

Skrivelse om proces efter godkendt Skema A i afdelingen

Der blev af byggeudvalget efterspurgt en skrivelse til beboerne omkring proces fremadrettet for helhedsplanen. Papiret skal indeholde beskrivelse af, hvornår det vil blive meldt ud til beboere, hvilke lejemål, der nedlægges og hvad det betyder for beboeren.

Projektleder for helhedsplanen og kommunikationsansvarlige udarbejdet udkast hertil inden udgangen af maj. Materialet sendes til godkendelse i byggeudvalget.

Punkt 4: Sag om beboeransøgning om opførelse af vægdrivhus i have

En beboer har ønsket at opføre vægdrivhus. Administrationen har fremsendt tegningsmateriale af drivhuset til Albertslund Kommune, der pt. er igang med at vurdere om drivhuset kan opføres ud fra gældende lokalplan.

Administrationen har endnu ikke modtaget svar fra kommunen, men vil rykke dem. Det blev aftalt, at administrationen i samarbejde med ejendomslederen overbringer resultatet af dialogen med kommunen og forslag til videre proces direkte til beboeren så snart der forelægger resultat i sagen.

Punkt 5: Næste møde

d. 26/6/18 klokken 18. Der spises middag i caféen klokken 17.30

D. 25/11/18 klokken 17.30. Der spises middag i caféen klokken 17

Kristian Overby

