

Notat

Opsamling på temadagen den 14. september 2019 i Fredensborg Boligselskab

9. oktober 2019

Kontaktoplysninger

Sofie la Cour Mosegaard
Konsulent

T 33 63 12 90

sofmo@kab-bolig.dk

Fremtidssikring af afdelingerne (i slides med samlet oplæg)

Paul fremlagde, hvad Niverød III har arbejdet med omkring fremtidssikring af afdelingen:

- DET forventes, at der nedsættes en følgegruppe på det kommende OB-møde (bestående af Lars, Paul, Linda, Tom, Børge og Henrik). Følgegruppen skal sikre fremdrift og gennemførelse af renoveringen
- Renoveringen forventes først gennemført om et par år
- Forundersøgelser skal afklare renoveringsbehovet ved: Gennemgang af kloak-, vand- og varmesystemer, termofotografering af alle boligtyper vha. stikprøver, varmeisolering, indgangspartierne i alle boliger, balkon-facader, installering af et ventilationsanlæg med varmegenvinding, gennemgang af gavle (fugninger), ny vejbelægning i hele bebyggelsen og på de private P-pladser, nye hegn mellem forhaverne og nye hegn ved baghaverne (justeret ift. kommende affaldssortering april 2020), check af flisebelagte baghaver mht. evt. hældning mod husfacaden, ensartet hegn ud mod Niverødgårdsvej samt nyt Tingsted.

Børge tilføjede:

- Det forventes at blive en "Helhedsplan" uden støtte fra Landsbyggefonden
- Gerne med involvering af solceller til eksempelvis dækning af ventilationsanlæggene.

Niels fremlagde, hvad Niverød IV har arbejdet med omkring fremtidssikring af afdelingen inden for en årrække:

- Vandrør skal udskiftes
- Kloaksystemet har det skidt og er underdimensioneret
- Netforbindelse, gerne en fibernetløsning sammen med nabobebyggelser i Nivå
- Løse parkeringsproblemer, hvilket dels kan ske ved håndhævelse af husorden
- Termografering for at afdække mulige kuldebroer
- Etablering af solceller → først i forbindelse med renovering af 'Laden' og dernæst eventuelt også på husene

- Badeværelser skal moderniseres og gøres handicapvenlige.

9. oktober 2019

Børge tilføjede:

- På OB-møde indstilles nedsættelse af følgegruppe for renovering af Niverød IV
- Herefter indledende møde med projektleder, som skal kigge på solceller på 'Laden' samt på husene.

Annette om finansieringsmuligheder:

Der gives ikke støtte til renoveringsarbejder, der alene skyldes vedligeholdelseefterslæb og almindelig renovering. Støtte kan kun ydes til ekstraordinære arbejder. Derfor søges der som udgangspunkt ikke om støtte til renovering af Niverød III og IV.

Hvornår og hvilken støtte fra LBF?

- Støttede lån – gives kun til arbejder omfattet af LBF-støtteordning – kan være rentetilpassede lån – der gives ydelsesstøtte, så beboerne ikke mærker, hvis renten stiger
- Ustøttede lån – fastforrentede, rentetilpassede med eller uden loft – max. 30 år – obs. her er risikoen ved rentestigning beboernes
- Kapitaltilførsel – som depot til at nedbringe huslejestigning – kontant til afvikling af underskud og nedsættelse af beboerindskud. 1/5 kommune, kredit, selskab og 2 x LBF
- Huslejestøtte – gives til støtte for huslejen – efter fire år nedtrappes støtten med 9 kr. pr. m² pr. år
- Driftslån – gives i tilknytning til huslejestøtte eller anden støtte – aftrappes ligeledes, men først når øvrig støtte er betalt
- Fællespuljetilskud – kan gives til afdelinger opført før 1. juli 1986 – max 20.000 kr. pr. bolig
- Fritagelse – G-indskud (ikke aktuelt for Fredensborg Boligselskab, da det kun vedrører boligafdelinger opført før 1970)

Byggesager uden støtte fra Landsbyggefonden

- Ustøttede lån
- Egen trækningsret (ikke aktuelt for Fredensborg Boligselskab, da det kun vedrører boligafdelinger opført før 1963 (A-indskud) og 1970 (G-indskud))
- Bortfald af ydelser på forbedringslån
- Frie henlæggelser – henlæggelserne øges gradvist over en årække, så der dels spares op og dels skabes plads i huslejeniveauet til en ydelse på lån efter endt renovering
- Besparelser på henlæggelser
- Energitilskud

- Tilskud til demonstrationsprojekter

9. oktober 2019

Alle afdelinger i Fredensborg Boligselskab er i gang med at øge henlæggelsesniveauet, men der er fortsat lang vej til det anbefalede niveau på 250 – 300 kr. pr. m²

Oplæg om solceller – hvad er mulighederne i dag (slides vedhæftet)

Steen Gravenslund Olesen fra Cowi gennemgik nogle overordnede forhold omkring solceller i dag:

- En vigtig forudsætning for en vellykket og bæredygtig bygningsrenovering er at få skabt et godt indeklima med en ordentlig varmekilde og ventilation og med dertilhørende styringsredskab (også af co²-forbrug). Solceller kan understøtte både varmekilde og ventilation
- Fjernvarme foretrækkes, da omstillingen til nye og mere bæredygtige kilder sker nemmest fra et centralt sted
- Ved de seneste udbud viser priserne for solceller, batterier og varmepumper sig at være faldende, hvilket gør installation for boligafdelingerne rentabel og uafhængig af offentlige tilskud
- Det er nu muligt inden for den samme matrikel at installere en hovedmåler ved solcelleanlægget og bimålere ved lejerne. Beboerne skal forinden have fraskrevet sig retten til individuelt valg af el-leverandør
- Der betales time for time. Således kan anlægget med fordel indstilles til at levere overskydende el fra batteri i de dyre og brugstunge timer af døgnet, eksempelvis mellem kl. 17 og 20
- I forbindelse med det aktuelle Landsbyggefond-støttede projekt, hvor 10 boligafdelingers får tilskud til solceller, er der erfaring at trække på og inspiration at hente.

Dernæst, hvordan installering af solceller vil kunne se ud for afdelingerne:

- De konservative beregninger på afdelingsniveau viser, at det godt kan svare sig at tænke i solcelleanlæg i forbindelse med de foreståede renoveringer, både i forhold til el til fællesudgifter samt til ventilations- og varmeanlæg
- På 'Laden' virker det oplagt med solceller, da der her er mange aftagere af den fælles el.

Status på effektiviseringer (i slides med samlet oplæg)

Annette præsenterede kort baggrunden for effektiviseringsdagsorden og status for den i Fredensborg Boligselskab:

- Afdelingerne er rigtig godt med i forhold til besparelseskrauet, der skal være opnået ved udgangen af 2020

- De to små afdelinger Mergeltoften og Byvejen halter efter, men forventes med justeringer at kunne komme med.

9. oktober 2019

Henrik tog fat i idéer til effektivisering fra temadag i 2017:

- Hårde hvidevare ud af lejekontrakterne har vist sig at være for svær en øvelse i afdelingerne
- Udlicitering deler vandene, men kan overvejes i konkrete sammenhænge fremadrettet
- Beboer-app'en trænger til et brush up for at få flere beboere til at bruge den
- Hyppighed af afhentning af haveaffald og storskrald i afdelingerne skal overvejes i forbindelse med implementering af kommunens nye affaldsplan.

Affaldssortering – ny ordning i 2020-2021 (slides udleveret af Fredensborg Kommune er vedhæftet)

Børge oplyste de nye krav, som han var oplyst om af Fredensborg Kommune:

- Pr. maj 2020 skal skrald sorteres i papir, pap, plast, glas og metal
- Pr. 2023 skal også madaffald sorteres
- Nye krav til beholdere i de forskellige afdelinger:

Niverød III	
Dagrenovation	Som i dag
Papir og plast	2-kammer beholder
Metal og glas	2-kammer beholder
Pap	Nuværende papirbeholder

Niverød IV	
Dagrenovation	Som i dag (indtil 2023)
Papir og plast	Som i dag (i kuber)
Metal, glas og pap	I hver sin minicontainer (ø-drift/nedgravede beholdere)

Børge præsenterede konkrete muligheder, økonomi og tidsplan:

- Niverød IV skal tage stilling til ø-drift eller nedgravede beholdere samt placering heraf
- Niverød III skal tage stilling til, om de vil have samtlige beholdere stående ved hver husstand eller om eksempelvis papir, plast, glas, metal og pap skal placeres i ø-drift eller nedgravede beholdere og i givet fald placering heraf

- Pristilbud for nedgravede beholdere lyder på 2,3 mio. kr. for hver enkelt af afdelingerne
- Derudover en gennemsnitlig stigning i gebyret på ca. 500 kr. årligt inkl. moms – svarende til en stigning på 22 % (fra 2.224 til 2.724 kr.) pr. beboer
- Tilskud fra Fredensborg Kommune til eksisterende bebyggelser med opstillede glas og papirkuber: 120 kr./boligenhed for 3 fraktioner (pap, plast og metal)
- I kommunens tidsplan påbegyndes indsamling af skrald efter ny ordning pr. maj 2020. Dette bliver ikke muligt for afdelingerne i Fredensborg Boligselskab at nå, hvilket kommunen er gjort opmærksom på.
- Et første udkast til løsning af praktik og økonomi bør præsenteres på afdelingsmøderne i november 2019
- OB har bedt om at drøfte affaldssortering på borgmestermødet den 4. november og på styringsdialogmøde den 21. november

9. oktober 2019

Herefter afrundede **Henrik** dagen med en kort opsamling. På trods af det ikke så store fremmøde havde engagement og deltagelse været god, og Henrik takkede af med lovning om en ny temadag i september 2020.

BILAG til opsamlingen:

- 1) Samlet oplæg til temadag 20190914
- 2) Oplæg om solceller – hvad er mulighederne i dag
- 3) Orientering om den nye affaldsordning