

# Formål og proces fysiske helhedsplaner

Helene Freiesleben Bjergelund, projektleder i fsb  
2016

En fysisk helhedsplan er en helhedsbetonet fysisk indsats i en boligafdeling, hvor indsatsen helt eller delvis bliver finansieret via billigere realkreditlån med støtte fra Landsbyggefonden.

## Formål med en fysisk helhedsplan

Målet med en fysisk helhedsplan er at løfte afdelingen på flere områder, socialt såvel som bygningsmæssigt, så afdelingens konkurrenceevne samlet set bliver styrket og afdelingen som helhed bliver fremtidssikret.

Et middel til at opnå dette er at samtænke boligafdelingens aktuelle renoveringsbehov med fremtidens krav til boligens standard for at sikre, at en boligafdeling kan leve op til de forventninger, der stilles til ”moderne og attraktive boliger og boligmiljøer” nu og i fremtiden.

Støtten fra Landsbyggefonden gives via renoveringsstøtteordningen. Det er derfor Landsbyggefonden, der løbende prioriterer sagerne, hvilket gør det svært at sige noget sikkert om tidsplanen og økonomien, førend Landsbyggefonden påbegynder den egentlige sagsbehandling

Der findes også som bekendt boligsociale helhedsplaner. Denne folder omhandler kun den fysiske helhedsplan, som her kaldes helhedsplan.

## Helhedsplaner er kun for udvalgte boligafdelinger



Da en helhedsplan belaster fsb's dispositionsfond, skal fsb's organisationsbestyrelse beslutte, at boligafdelingen er så udfordret, at de nødvendige tiltag for at genoprette boligafdelingen ikke kan udføres for egne midler. Beslutningen sker ud fra en helhedsvurdering, som blandt andet tager udgangspunkt i screeningen, som vurderer afdelingen på bygningsfysisk tilstand, boligsociale forhold, økonomisk situation, udlejningssituation og boligernes brugsværdi.

## Proces for udvikling af en helhedsplan

Udvikling af en helhedsplan består af følgende delelementer:



**Den foreløbige helhedsplan** er den første ansøgning, og skal gøre Landsbyggefonden opmærksom på afdelingens udfordringer. Den foreløbige helhedsplan består af en rapport og et budget. Rapporten analyserer indledningsvis

afdelingen og udarbejdes på baggrund af eksisterende rapporter og viden om afdelingen. Den foreløbige helhedsplan kan betragtes som et idékatalog som indeholder formålet med helhedsplanen, afdelingens nærområde, udearealer, bygninger, boliger, det boligsociale, finansiering og husleje, aktører og organisering, kommende proces.

Den foreløbige helhedsplan finansieres af udviklingsmidler fra fsb dispositionsfond. Såfremt helhedsplanen opnår tilsagn fra Landsbyggefond, indregnes udviklingsmidlerne i byggesagen, og pengene betales tilbage til dispositionsfonden.



**Landsbyggefonds besigtigelse** sker oftest inden for 1 år efter, at den foreløbige helhedsplan er indsendt. På besigtigelsen giver Landsbyggefonden en overordnet tilbagemelding på den foreløbige helhedsplan og budget og eventuel fremtidig proces, herunder hvornår Landsbyggefonden eventuelt kan afsætte midler til afdelingen.



**Den endelige helhedsplan** igangsættes i forhold til procesplanen fra Landsbyggefonden og i forhold til fsb's interne prioritering mellem helhedsplanerne. Den endelige helhedsplan tager udgangspunkt i den foreløbige helhedsplan og skal besvare Landsbyggefondens spørgsmål og krav stillet ved f.eks. besigtigelsen.

Den endelige helhedsplan tager form i supplerende tekniske undersøgelser, dialog med Landsbyggefond og Københavns Kommune, drift, boligsociale helhedsplaner mv. Beboerne indgår løbende i udarbejdelsen i form af workshops, cafemøder og skriftlig information. Udvikling af den endelige helhedsplan tager cirka 1 år. Derfor indledes dialogen med Landsbyggefonden så tidligt som muligt for, på baggrund af deres tilbagemeldinger, at kunne arbejde hen mod en endelig helhedsplan som Landsbyggefonden kan godkende.

Den endelige helhedsplan finansieres også af udviklingsmidler fra fsb dispositionsfond. Såfremt helhedsplanen opnår tilsagn fra Landsbyggefond, indregnes udviklingsmidlerne i byggesagen, og pengene betales tilbage til dispositionsfonden.



**Landsbyggefond behandling af den endelige helhedsplan.** På baggrund af den endelige helhedsplan igangsættes Landsbyggefondens behandling. Tidsmæssigt afhænger denne fase af Landsbyggefonden og kan godt tage flere år alt afhængig af de øvrige sager på landsplan og Landsbyggefondens bevillinger. Landsbyggefonden kan kræve, at indhold og budget i helhedsplanen tilpasses i større eller mindre grad samt tager stilling til den endelige finansiering af den støttede del.



### **Finansiering af helhedsplanen**

Arbejderne i helhedsplanen består af støttede og ustøttede arbejder. Landsbyggefonden fastsætter hvilke arbejder der er støttede og hvilke der er ustøttede.

De støttede arbejder finansieres af realkreditlån med støtte fra Landsbyggefonden. Realkreditlånene har en ydelse, som er billigere end dem afdelingen selv kan opnå, hvilket betyder at huslejekonsekvensen bliver lavere på et støttet lån end på et ustøttet lån.

Landsbyggefonden kan endvidere fastsætte at de støttede arbejder skal suppleres af støtte til nedbringelse af hovedstol og/eller løbende ydelse, hvilket vil reducere huslejekonsekvensen. Den supplerende støtte kan komme fra Landsbyggefonden, Københavns Kommune, boligorganisationens dispositionsfond, besparelser i driften, egen trækningsret eller afdelingen selv via en huslejestigning,

De ustøttede arbejder finansieres af realkreditlån på markedsvilkår. Hovedstol og årlig ydelse på lånet kan reduceres med tilskud fra boligorganisationen. Finansiering og huslejekonsekvens fastsættes af boligorganisationen, men skal godkendes af både LBF og Københavns Kommune.

Når finansieringen er sammensat, kan der beregnes en samlet huslejekonsekvens.



### **Godkendelse af helhedsplan og afdelingsmøde**

På baggrund af Landsbyggefondens samlede tilbagemelding er helhedsplanens indhold og huslejekonsekvens fastlagt. Herefter skal helhedsplanen i sin helhed godkendes i organisationsbestyrelsen, på et afdelingsmøde, i Landsbyggefond og Københavns Kommune.



### **Planlægning, udførelse og afrapportering**

Når helhedsplanen i sin helhed er godkendt, skal projektet planlægges, tegnes og beregnes af ingeniører og arkitekter. Der skal også søges en byggetilladelse. Omkring 1½ år – 2 år efter afdelingsmødet går håndværkerne i gang. Hvor lang tid renoveringen tager afhænger af indholdet i helhedsplanen.

Når entreprenøren er færdig, optages realkreditlån og økonomien bliver samlet i et byggeregnskab, som indsendes til Københavns Kommune og Landsbyggefond til godkendelse.

## Tidslinje – eksempel

Fysiske helhedsplaner tager langt tid fra den foreløbige helhedsplan udvikles, til håndværkerne kan gå i gang og til projektet er endeligt afsluttet. I tidslinjen her er et typisk eksempel på opgaver og tid i en helhedsplan. Hele udførelsesfasen er ikke med, da det varierer fra projekt til projekt.

