

Hedensted Kommune
Niels Espes Vej 8
8722 Hedensted
Att.: Mette Wraa Nielsen

Sendt pr. e-mail til Mette Wraa Nielsen,
Mette.Wraa.Nielsen@hedensted.dk
Dato: 19.11.2021

Domea.dk s.m.b.a
Horsensvej 72A, 1.
7100 Vejle

Tlf 76 64 64 64
info@domea.dk
www.domea.dk

Vedr. Boligselskabet Domea Hedensted, afd. nr. 32-54 Skema A ansøgning helhedsplan.

Landsbyggefonden Jnr. 1358 LBF nr. 0627 007

19.11.2021
Side 1/7

Skema A-ansøgning – Helhedsplan samt kapitaltilførsel

På vegne af Boligselskabet Domea Hedensted skal Domea.dk herved anmode Hedensted Kommune om godkendelse af skema A-ansøgningen vedrørende gennemførelse af helhedsplanen i henhold til Lov om almene boliger §§ 90-92 for afd. nr. 32-54.

Stamoplysninger

Afdelingen består af i alt 239 boliger, efter en sammenlægning af tidligere afdelinger, og består af i alt 18.383 m². Helhedsplanen vedrører en del af boligafdelingen, den tidligere afdeling 32-16:

Rosavej 19A-27B, 7160 Tørring, matrikel nr. 7r, Stovgård Hgd., Tørring Møllevænget 37A-B, 7100 Vejle, matrikel nr. 24x, Lindved by, Sindbjerg Kingsvej 4A-B, 8762 Flemming, matrikel nr. 24k, Hornborg by, Hornborg Hybenvej 13A-C, 8763 Rask Mølle, matrikel nr. 2kq, Rask Hgd., Hvirring Askevej 5-C, 7160 Tørring matrikel nr. 5bu, Åle by, Åle

De 5 bebyggelsesafsnit, der er opført i løbet af 1980'erne, består af 29 familieboliger. Bebyggelserne er opført som rækkehusbebyggelse og består af 14 stk. 2-værelses boliger og 15 stk. 3-værelses boliger. 19 af boligerne er placeret på Rosavej med tilhørende fælleshus og opholdsarealer.

Det samlede bruttoareal er 2.013 m² og boligstørrelsen varierer mellem 61 m² og 77 m² i de 5 bebyggelsesafsnit.

Bebyggelserne er meget ens arkitektonisk, opført som tidstypiske tæt/lav bebyggelser fra 1980'erne med røde mursten og sorte eternittage.

Status og baggrund

En fremtidssikringsanalyse fra 2008 pegede på et behov for at fremtids-sikre boligerne og gøre boligerne attraktive, også i fremtiden. Den

oprindelige ide var at sammenlægge boliger til større familieboliger, men med den seneste udvikling af udlejningssituationen og demografien, er disse ændret til ombygning efter tilgængelighedsprincipperne. Der er desuden konstateret udfordringer med tagbelægninger med dertilhørende byggeskader.

19.11.2021
Side 2/7

Udbedring af skader og tilgængelighedsforbedringer støttes af Landsbygefonden som hhv. gruppe 1 og gruppe 2.

Helhedsplanens sagsforløb er nærmere beskrevet i det følgende. Selve projektets indhold er oplistet i næste afsnit.

I forlængelse af Grøn Boligaftale 2020 blev det besluttet, at alle "venteliste-projekter" i Landsbygefonden skulle have tilsagn i 2020 eller 2021, for afvikling af køen. Afdeling 32-54 er reserveret til 2021, og risikerer at komme bag køen igen, hvis der ikke opnås tilsagn i indeværende år.

Sagsforløb

2012	Ansøgning om renoveringsstøtte og besigtigelse med Landsbygefonden
2014-2020	Udsættelse af mulig støttetilsagnsdato
2020	Grøn Boligaftale 2020 åbner for tilsagn senest 2021
2020-2021	Udførelse af supplerende byggeteknisk dokumentation, udarbejdelse af revideret helhedsplan, dialog med Landsbygefonden mv.
2021	Finansieringsskitse og bearbejdning af projektets omfang
2021	Skema A-ansøgning

Projekt indhold

I forbindelse med gennemførelse af forundersøgelser til helhedsplanen er der konstateret udfordringer med eternittagene.

Ved gennemgang af boligerne, er det desuden konstateret, at de nuværende indretninger ikke opfylder kravene til tilgængelighed, med tilstrækkelige dørbredder, venderadius Ø150 mv. Særligt i køkkener og indgangspartier kan kravene ikke opfyldes. Ved ombygninger af sådan en karakter, installeres også balanceret mekanisk ventilation i boligerne.

De kommende tilgængelige boliger koncentrerer på Rosavej i Tørring, hvor 19 tilgængelige boliger opnås i én samlet bebyggelse.

Udbedringen af tagene, ventilationsanlæg, samt renovering og nyindretning ift. krav om tilgængelighed støttes af Landsbygefonden som hhv. gruppe 1 og 2 arbejder.

Det er desuden afdelingens ønske, at udførelsen af helhedsplanen også omfatter udskiftning af døre og vinduer, samt istandsættelser af badeværelser i de tilgængelige boliger. Disse arbejder har karakter af vedligehold og modernisering, som ikke er støtteberettiget hos Landsbygefonden. Derfor indgår disse arbejder som ustøttede gruppe 3 arbejder og finansieres dermed af låneoptag med huslejestigning, samt ved tilskud fra afdelingens henlagte midler og drifts- og vedligeholdelsesplan.

Helhedsplanens arbejder er nærmere beskrevet i helhedsplanen, som vedlægges som bilag 1. Landsbyggefonden lægger i sin finansieringsskitse op til muligheden for at gennemføre gruppe 3-arbejder i tilknytning til den samlede renovering.

19.11.2021
Side 3/7

Genhusning

Beboerne i de 19 tilgængelige familieboliger på Rosavej, tilbydes midlertidig genhusning under byggeperiode, da deres nuværende boliger ikke kan bebos på grund af ombygningen. En nærmere plan for genhusningen følger når projektet er på plads ved Skema B.

Øvrige arbejder herunder tag- og vinduesudskiftning vil som udgangspunkt udføres, mens beboeren bor i sin bolig. Der tages særskilt hånd om særligt sårbare beboere.

Beboere som genhuses midlertidigt, er bliver særskilt informeret om forløb og vilkår for genhusningen. En genhusningskoordinator vil blive tilkøbt helhedsplanen, for at styre dette arbejde.

AB18 fravigelser

Boligselskabets fravigelser til AB18 (Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed, Betænkning nr. 1570 2018) for nærværende byggesag fremgår i bilag 7 til godkendelse i Hedensted Kommune i henhold til Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v., § 30, stk. 2.

AB18 fravigelser vedlægges udbudsmaterialet til byggesagen således, at de bliver et aftalegrundlag for den kommende udførelse af renoverings- og ombygningsarbejderne.

Begrundelsen for fravigelserne er at sikre en effektiv byggesag med enkle og sikre administrative forretningsgange, da alle udgifter i sidste ende dækkes af indbetalinger fra lejerne. Fravigelserne fastholder ansvarsforholdet mellem entreprenøren og bygherren. Fravigelserne indgår alle i AB-udvalgets stillingtagen til fravigelser i bemærkninger til AB 18 § 1, stk. 2, ligesom de alle er aftalt mellem BL og Dansk industri.

Godkendelser

Renoveringsprojektet er godkendt på afdelingsmøde den 15.11.2021. Se referat af afdelingsmødet i bilag 2.

En godkendelse fra organisationsbestyrelsen udestår i skrivende stund, men forventes godkendt på møde 2. december 2021. I **bilag 3** fremgår indstillingskrivelse til organisationsbestyrelsen. Referat af organisationsbestyrelsens møde eftersendes.

Landsbyggefondens finansieringsskitse vedlægges som bilag 4.

Finansieringsoversigt visende anlægsbudget, finansiering og påvirkning af driftsbudget før evt. Landsbyggefonds driftsstøtte jf. Landsbyggefondens finansieringsskitse vedlægges for projektet som bilag 5.

Entreprisarbejderne med tilhørende er specificeret i det medsendte Landsbyggefond-budgetskema, der vedlægges som bilag 6.

Bygherreindberetning i BOSSINF:

BOSSID: 766 91 05-10-2021 1 10-X 0 (støttet del – gruppe 1)

BOSSID: 766 92 04-11-2021 1 10-X 0 (ustøttet del – gruppe 2)

BOSSID: 766 92 04-11-2021 2 10-X 0 (ustøttet del – gruppe 3)

Anlægsbudget

RUM Arkitekter har udarbejdet et overslag over de forventede håndværkerudgifter. På grundlag heraf anslås de samlede anlægsudgifter til 16.489.119 kr., som fordeler sig således, hvor alle anførte beløb er kr. inkl. moms:

Anlægsbudget	
Gr. 1 – Støttet arbejder	6.530.328
Gr. 2 – Ustøttet arbejder	6.300.000
Gr. 3 - Ustøttet arbejder (udenfor LBF-sag)	3.658.791
I alt	16.489.119

Finansiering

Omfanget af helhedsplanen samt finansieringen er drøftet og godkendt af Landsbyggefondens samt Boligorganisationen. På baggrund af Landsbyggefondens finansieringsskitse har Domea.dk udarbejdet nedenstående finansieringsoplæg, som er godkendt af beboerne.

For at gennemføre helhedsplanen er der forudsat en kapitaltilførsel, som Landsbyggefondens har beregnet til i alt kr. 250.000, hvoraf der lægges op til en kommunal andel på kr. 50.000, svarende til 1/5.

Finansiering	
Gr. 1 – 30-årigt realkreditlån, støttet	6.530.328
Gr. 2 – 30-årigt realkreditlån, ustøttet	2.050.000
Gr. 2 – Kapitaltilførsel	250.000
Gr. 2 – Fællespuljetilskud	3.000.000
Gr. 2 – Boligorganisationsbidrag	1.000.000
Gr. 3 – 30-årigt realkreditlån, ustøttet	1.519.791
Gr. 3 – Tilskud fra afdelingens henlæggelser	2.139.000
I alt	16.489.119

Påvirkning af driftsbudget

19.11.2021

Side 5/7

Udgifter – Familieboliger:	Kr./år
Gr. 1 – Låneydelse 3,60%	235.092
Gr. 2 – Låneydelse 6,00%	123.000
Gr. 3 – Låneydelse 6,00%	91.187
I alt	449.279
Indtægter – Familieboliger:	Kr./år
Gr. 1 og 2 – Regulering som følge af Helhedsplan	55.092
Gr. 3 – Huslejestigning som følge af ustøttet arbejder	91.187
Gr. 1+2 – Besparelse fritagelse indb. (udamort. Lån)	303.000
I alt	449.279

Huslejekonsekvenser

Nuværende huslejeniveau pr. 31. dec. 2020 er 779 kr./m²/år eksklusiv forbrug.

Renoveringsarbejderne skønnes at medføre en gennemsnitlig lejeforhøjelse på 8 kr./m²/år i 2021-niveau, hvilket svarer til en gennemsnitlig huslejestigning på 1 % i 2021-niveau.

Husleje familieboliger ekskl. Forbrug	kr./m² /år gennemsnitlig
Eksisterende	779
Fremtidig (anslået)	787

Huslejestigningen differentieres i afdelingen, således, at de boliger der får flest forbedringer, også får den største huslejestigning. Det er derfor de tilgængelige boliger der får den største huslejestigning. Resten af boligafdelingen løfter dog også en mindre andel af huslejepåvirkningen, for at afbøde uforholdsmæssigt store huslejestigninger.

Huslejestigningen er fordelt således, at de tilgængelige boliger stiger 45 kr./m²/år. Resten af boligerne i afdelingen stiger 5 kr./m²/år.

Eksempler på huslejekonsekvenser:

Husleje familieboliger ekskl. forbrug	Nuværende husleje kr./mdr.	Stigning i husleje kr./mdr.	Fremtidig husleje kr./mdr.	Stigning i %
2 vær. lejlighed 65 m ²	4.284	28	4.312	0,65 %
3 vær. Lejlighed 84 m ²	5.429	26	5.466	0,66 %
Tilgængelige boliger, Rosavej				
2. vær. Lejlighed 61 m ²	3.821	229	4.050	6 %
3. vær. Lejlighed 77 m ²	4.838	289	5.127	6 %

Da afdelingen er sammenlagt af tidligere afdelinger og opført på forskellige tidspunkter, er huslejen forskellig fra bebyggelse til bebyggelse.

19.11.2021

Side 6/7

Kommunal garanti

I henhold til foreløbig garantiberegning vil der skulle stilles 100% kommunegaranti for det støttede lån på 6.530.328 kr., 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 2.050.000 kr. samt 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 1.519.791 kr.

Vedrørende de støttede arbejder regaranter Landsbyggefonden med 50 %. Frem mod skema B fastsættes den endelige kommunegaranti efter finansieringsudbud.

Tidsplan

Foreløbig tidsplan:

Ultimo 2021	Forventet skema A
2022	Projektering og entrepriseudbud
Ultimo 2022/2023	Forventet skema B og byggestart
2023	Forventet udførelse
Primo 2024	Forventet aflevering og skema C

Indstilling

Med baggrund i nærværende beskrivelse af helhedsplan i Boligselskabet Domea Hedensted afdeling 32-54, den afledte økonomi, finansiering og huslejestigning indstilles herefter til Hedensted Kommune om behandling og beslutning af skema A-ansøgningen således:

- at Skema A for de støttede arbejder gruppe 1 godkendes med en anskaffelsessum på 6.530.328 kr.
- at Skema A for de ustøttede arbejder gruppe 2 godkendes med en anskaffelsessum på 6.300.000 kr.
- at Skema A for de ustøttede arbejder gruppe 3 godkendes med en anskaffelsessum på 3.658.791 kr.
- at Hedensted Kommune yder et rente- og afdragsfrit lån på 50.000 kr. til den kommunale andel af kapitaltilførslen.
- At Hedensted Kommune godkender den vedlagte finansiering, herunder den afledte huslejestigning på 8 kr./m²/år som følge af de ustøttede gruppe 3 arbejder således, at den foreløbige fremtidige husleje som følge af helhedsplanen bliver 787 kr./m²/år.
- At Hedensted Kommune godkender, at boligafdelingen til reovering af familieboligerne kan optage støttet og ustøttede lån på henholdsvis 6.530.328 kr. og 3.569.791 kr. (Gruppe 2: 2.050.000, gruppe 3: 1.519.791 kr.).

- at Hedensted Kommune i henhold til foreløbig garantiberegning stiller 100% kommunegaranti for det støttede lån på 6.530.328 kr., 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 2.050.000 kr. samt 100% kommunegaranti for det støttede lån på 1.519.791 kr.
- at Hedensted Kommune godkender de ansøgte AB18 fravigelser.

Orientering

Landsbyggefonden har modtaget kopi af nærværende skrivelse inkl. bilag via driftsstøtteportalen. Vi skal anmode om at Hedensted Kommune godkender boligorganisationens ansøgning, og venligst videresender til Landsbyggefonden efter endt sagsbehandling, med kopi til os.

Til orientering kan vi oplyse at der er foretaget Bossinf-indberetning som er overført til kommunal sagsbehandling.

Domea.dk står naturligvis til rådighed, såfremt Hedensted Kommune har ønske om supplerende materiale eller har yderligere spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Anton Ahnfelt-Rønne
Projektleder
Domea.dk
Byggeri og byudvikling

E-mail anr@domea.dk
Telefon 76 64 66 66 / 61 13 90 04

Bilag

1. Helhedsplan_3254_NOV 2021
2. Referat af afdelingsmøde afd. 3254 15.11.2021
3. Indstillingsskrivelse OB vedr. afd. 3254
4. LBF_finansieringsskitse_3254
5. Finansieringsoversigt
6. Landsbyggefondens budgetark
7. AB 18 Fravigelser
8. BOSSINF_støttet gruppe 1
9. BOSSINF_ustøttet gruppe 2
10. BOSSINF_ustøttet gruppe 3