

Indstillingsnotat

Til: Boligselskabet Domea Hedensted
Fra: Domea.dk, Byggeri og byudvikling
Emne: Helhedsplan afdeling 3254
Indstilling vedr. skema A-ansøgning
Mødedato: 2. december 2021
Ansvarlig: Anton Ahnfelt-Rønne, projektleder

Domea.dk indstiller:

- At organisationsbestyrelsen godkender en samlet anskaffelsessum for §91-renoveringsstøttesagen (LBF støttet helhedsplan) på 16.490.000 kr. inkl. moms, fordelt på støttede arbejder (gruppe 1) i alt 6.530.000 kr., ustøttede arbejder (gruppe 2) i alt 6.300.000 kr. og ustøttede arbejder (gruppe 3) i alt 3.660.000 kr.
- At organisationsbestyrelsen godkender en gennemsnitlig huslejeregulering for §91-renoveringsstøttesagen (LBF støttet helhedsplan) på 3 kr./m²/år.
- At organisationsbestyrelsen godkender en gennemsnitlig huslejeregulering for ustøttede gruppe 3 arbejder på ca. 5 kr./m²/år, en samlet stigning svarende til 1 %.
- At organisationsbestyrelsen tiltræder kapitaltilførslen, hvor Boligselskabet Domea Hedensteds tilskud (engangsudgift) udgør 50.000 kr.
- At organisationsbestyrelsen godkender et bidrag fra dispositionsfonden på 1.000.000 kr. (engangsudgift).
- At organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingen på sigt kan søge om fritagelse for afdelingens bidrag vedrørende udamortiserede ydelser med den konsekvens for selskabets dispositionsfond, at der bortfalder en årlig indbetaling i form af boligselskabets tredjedel på årligt ca. 303.000 kr.
- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen om helhedsplanen til efterretning.

Baggrund og sagsforløb

I den tidligere afd. 32-16 blev der udarbejdet en fremtidssikringsanalyse tilbage i 2008, som pegede på behovet for at fremtidssikre boligselskabets boligudbud og sikre boligernes attraktivitet, også i fremtiden. Landsbyggefonden blev ansøgt om renoveringsstøtte i 2012, og efter indgåelse af Grøn Boligaftale 2020, er det nu blevet muligt at opnå renoveringsstøtte til afdelingen. Helhedsplanen indeholder en fremtidssikring ved at ombygge 19 boliger på Rosavej til tilgængelige boliger, med ny disponering af køkkenalrum og bedre dagslysforhold. Samtidigt udskiftes defekte og udtjente eternittage, mens vinduer også udskiftes.

Processen frem til det aktuelle forslag, som afdelingen ønsker at gennemføre, er i hovedtræk:

2012	Ansøgning om renoveringsstøtte og besigtigelse med Landsbyggefonden
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 Landsbyggefonden mv.
2021	Finansieringsskitse og bearbejdning af projektets omfang
2021	Skema A-ansøgning

Beboerne har på ekstraordinært afdelingsmøde godkendt projektet og dets tilhørende økonomi og huslejekonsekvens mandag den 15. november 2021.

Projektets indhold

Helhedsplanen vedrører den tidligere afdeling 32-16:
Rosavej 19A-27B, 7160 Tørring
Møllevænget 37A-B, 7100 Vejle
Kingosvej 4A-B, 8762 Flemming
Hybenvej 13A-C, 8763 Rask Mølle
Askevej 5-C, 7160 Tørring

I forbindelse med gennemførelse af forundersøgelser til helhedsplanen er der konstateret udfordringer med eternittagene. Disse udskiftes med støtte fra Landsbyggerfonden, som gruppe 1 og gruppe 2 arbejder.

I udarbejdelsen af helhedsplanen, er der desuden fremført forslag om at ombygge de 19 boliger på Rosavej til tilgængelige boliger, bl.a. med nyindretning af køkkenalrum. 15 af disse boliger støttes af Landsbyggerfonden som gruppe 1 arbejder. De resterende 4 boliger udføres som ustøttede gruppe 3 arbejder, og finansieres dermed af låneoptag og huslejestigning.

De ombyggede boliger omfatter også nye ventilationsanlæg efter gældende krav i bygningsreglementet.

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 Landsbyggerfonden. Derfor indgår disse arbejder som ustøttede gruppe 3 arbejder, bl.a. ved tilskud fra afdelingens henlagte midler og drifts- og vedligeholdelsesplan.

Økonomi

Afdelingen har ansøgt Landsbyggerfonden om støttet renovering. Landsbyggerfondens finansieringskitse omfatter finansieringen af hovedparten af de ansøgte arbejder svarende til støttede lån (gruppe 1) i alt ca. 6.530.000 kr. og ustøttede lån (gruppe 2) i alt ca. 6.300.000 kr., i alt 12.830.000 kr.

Gruppe 1 og 2 arbejder finansieres ved optag af realkreditlån, hhv. støttet og ustøttet. Landsbyggerfonden giver ydelsesstøtte til lån til de støttede arbejder således, at afdelingens låneydelse bliver 3,6% i stedet for aktuel markedsrente.

De årlige ydelser på de støttede og de ustøttede lån i denne del af renoveringssagen indgår som følge af Landsbyggerfondens fastsættelse af huslejereguleringen i Landsbyggerfondens driftsstøtteordning, som er beskrevet nedenfor.

De ustøttede gruppe 3 arbejder er budgetteret til en samlet anskaffelsessum på 3.660.000 kr. og finansieres ved optag af realkreditlån og tilskud fra henlagte midler.

Huslejeregulering

Landsbyggerfonden fastlægger i sin finansieringskitse den fremtidige husleje bl.a. ud fra gennemsnittet for tilsvarende boliger i området. Hvis sagens omfang efter fradrag af boligorganisations egenfinansiering mv. medfører en alt for stor huslejestigning, kan en såkaldt driftsstøtte komme i betragtning.

Afdelingens nuværende gennemsnitlige huslejeniveau er 779 kr./m²/år. Landsbyggerfonden har for §91-renoveringsstøttesagen (LBF støttet helhedsplan) forudsat en gennemsnitlig huslejeregulering på 3 kr./m²/år, svarende til en gennemsnitlig huslejestigning på 19 kr. pr. bolig/måned.

Gennemsnitlig huslejestigning som følge af gruppe 3 arbejder er beregnet til 5 kr./m²/år, svarende til en gennemsnitlig huslejestigning på 32 kr. pr. bolig/måned. Den samlede stigning i procent svarer til 1,0 %.

Fremtidig gennemsnitlige husleje er beregnet til 787 kr./m²/år. Huslejen vil blive differentieret ift. renoveringsindsatsen i den enkelte bolig.

Landsbyggerfondens driftsstøtteordning

Landsbyggerfondens driftsstøtteordning er sammensat af en række tilskud mv., som skal bidrage til at reducere lånebehovet mest muligt. Man reducerer lånebehovet for de ustøttede lån (gruppe 2), hvor låneydelsen er højere end for de støttede lån, hvortil Landsbyggerfonden giver ydelsesstøtte.

Kapitaltilførsel

Det er en forudsætning for driftsstøtten, at der som en del af finansieringen oprettes en såkaldt kapitaltilførselssag. Den kaldes ind imellem en femtedelsordning, fordi den består af fem bidrag:

- 1 femtedel fra Kreditforeningen (lån)
- 1 femtedel fra Kommunen (lån)
- 1 femtedel fra Landsbyggefonden (lån)
- 1 femtedel fra Landsbyggefonden (tilskud)
- 1 femtedel fra Boligorganisationen (tilskud)

Som en del af finansieringen af helhedsplanen for afdeling 3254 forudsætter Landsbyggefonden en kapitaltilførsel på i alt 250.000 kr., hvoraf Boligselskabet Domea Hedensted skal afholde en femtedel, svarende til 50.000 kr. Boligselskabets bidrag er et engangsbeløb og et tilskud, som ikke refunderes.

Fritagelse for bidrag vedrørende udamortiserede lån

Landsbyggefonden kræver fritagelse for bidrag vedrørende udamortiserede lån i kapitaltilførselssager. Boligselskabet Domea Hedensted skal godkende, at afdelingen kan søge om fritagelse for bidrag af den tredjedel af indbetalingerne vedrørende udamortiserede lån, som ellers ville være gået til selskabets dispositionsfond, svarende til 303.000 kr.

Boligorganisationens bidrag

Landsbyggefondens finansieringsskitse forudsætter et tilskud på 1.000.000 kr. fra Boligselskabet Domea Hedensteds dispositionsfond, i form af et engangsbeløb, der ikke refunderes.

Tid

Den foreløbige tidsplan er:

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

Handlingsplan

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, er næste skridt følgende:

- Skema A-ansøgning for helhedsplan til Hedensted Kommune og Landsbyggefonden.