

Indstillingsnotat

Til: Boligselskabet Domea Hedensted
Fra: Domea.dk, Byggeri og byudvikling
Emne: Helhedsplan afdeling 3253
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 22.103.000 kr. inkl. moms, fordelt på støttede arbejder (gruppe 1) i alt 7.155.000 kr., uanstøttede arbejder (gruppe 2) i alt 6.000.000 kr. og uanstøttede arbejder (gruppe 3) i alt 8.949.000 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 uanstøttede gruppe 3 arbejder på ca. 21 kr./m²/år, en samlet stigning svarende til 2,1 %.
- At organisationsbestyrelsen tiltræder kapitaltilførslen, hvor Boligselskabet Domea Hedensteds tilskud (engangsudgift) udgør 100.000 kr. Halvdelen går til finansiering af de uanstøttede gruppe 2 lån, og halvdelen går til indfrielse af lån.
- At organisationsbestyrelsen godkender et bidrag fra boligorganisationen 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. 493.000 kr.
- At organisationsbestyrelsen godkender, at beboernes godkendelse af projektet udsættes til primo 2022, umiddelbart efter en godkendelse fra Hedensted Kommune og et Skema A tilsagn fra Landsbyggefonden.
- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen om helhedsplanen til efterretning.

Baggrund og sagsforløb

I den tidligere afd. 32-03 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 2010-2012, og efter indgåelse af Grøn Boligaftale 2020, er det nu blevet muligt at opnå renoveringsstøtte til afdelingen.

Helhedsplanen indeholder en fremtidssikring ved at sammenlægge 5 boliger til 4 nye på Åvangen i Uldum, sammenlægge 3 til 2 på Gl. Landevej, nedrive de 6 boliger på Jasminvej 18-28, en "let ombygning" med nyt køkken gennemlyst opholdsrum i 11 boliger på Åvangen og Hybenvej. Samtidigt udskiftes udtjente eternittage, døre og vinduer, mens konstaterede byggeskader på gavle udbedres.

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

Da Landsbyggefondens finansieringsskitse er modtaget sent på tilsagnsåret, så rykkes beboernes godkendelse til primo 2022. Det vil være umuligt at nå en grundig og ærligt beboerproces, hvis den skal hastes igennem i indeværende år. Afdelingen og dermed beboerne skal godkende projektet, før arbejdet igangsættes, normalt før en Skema A ansøgning. Med de fremrykkede helhedsplaner i 2020-2021, er det dog en proces der er set før, at beboermødet udsættes. Processen er derfor ikke fremmed.

Projektets indhold

Helhedsplanen vedrører 65 boliger i den tidligere afdeling 32-03:

Adresse	Matrikel	Antal
Åvangen 1-14 og 16-19 Uldum.	16bu, 16bs Uldum By	18 ¹
Marievej 10-34 Tørring.	8v Stougård Hgd.	13
Hybenvej 2-26 Rask Mølle.	2 kg, 2 ml Rask Hgd.	18
Gl. landevej 64A-F, 65 H-K Lindved.	11 bd, 43 a Lindved By	10 ²
Jasminvej 18-28, Rask Mølle.	2 mæ, Rask hgd.	6 ³
		65

¹ Der sammenlægges 5 til 4 boliger

² Der sammenlægges 5 til 4 boliger

³ Boliger nedrives

Helhedsplanen indeholder sammenlægninger og nedrivninger af en række boliger, som støttes af Landsbyggefonden. Derudover ønsker afdelingen at gennemføre en række arbejder der ikke er støtteberettiget hos Landsbyggefonden, men udføres som ustøttede gruppe 2 og 3 arbejder. I overskrifter er indsatserne i helhedsplanen som nedenstående:

Støttede arbejder, gruppe 1 og gruppe 2:

- Sammenlægning af 5 ældreboliger til 4 nye på Åvangen, Uldum
- Sammenlægning af 3 ældreboliger til 2 nye på Gl. Landevej, Lindved
- Etablering af balanceret ventilation i de sammenlagte boliger
- Udbedring af konstaterede byggeskader i gavle på Hybenvej, Rask Mølle
- Nedrivning af de 6 ældreboliger på Jasminvej, Rask Mølle

Ustøttede arbejder, gruppe 2 og 3:

- 'Basisrenovering' af klimaskærm: udtjente eternittage, døre og vinduer udskiftes i samtlige boliger.
- Vedligehold af gavle uden konstaterede byggeskader
- 'Let ombygning' af 5 boliger på Hybenvej i Rask Mølle og 6 boliger på Åvangen i Uldum: nyt køkken og nedbrydning af væg til stue, for at skabe bedre dagslysforhold
- Øget tilgængelighed ift. arbejdstilsynets anbefalinger i de sammenlagte boliger.
- Opgradering af udenomsarealer på Gl. Landevej, Åvangen og Hybenvej, for at gøre områderne mere attraktive

Sideløbende er Rogårdsvej 1A-C i Åle ved at blive frasolgt, men er ikke en del af finansieringen til helhedsplanen fra Landsbyggefonden.

Økonomi

Afdelingen har ansøgt Landsbyggefonden om støttet renovering. Landsbyggefondens finansieringsskitse omfatter finansieringen af hovedparten af de ansøgte arbejder svarende til støttede lån (gruppe 1) i alt ca. 7.154.806 kr. og ustøttede lån (gruppe 2) i alt ca. 6.000.000, samlet set i alt ca. 13.200.000 kr.

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

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

De ustøttede gruppe 3 arbejder er budgetteret til en samlet anskaffelsessum på 8.949.000 kr. og finansieres ved optag af realkreditlån og tilskud fra henlagte midler.

Huslejeregulering

Landsbyggefondens fastlægger i sin finansieringsskitse 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 1.112 kr./m²/år. Landsbyggefondens har for §91-renoveringsstøttesagen (LBF støttet helhedsplan) forudsat en gennemsnitlig huslejeregulering på 3 kr./m²/år, svarende til en gennemsnitlig huslejestigning på 15 kr. pr. bolig/måned.

Gennemsnitlig huslejestigning som følge af gruppe 3 arbejder er beregnet til 21 kr./m²/år, svarende til en gennemsnitlig huslejestigning på 111 kr. pr. bolig/måned. Den samlede stigning i procent svarer til 2,1 %.

Fremtidig gennemsnitlige husleje er beregnet til 1.136 kr./m²/år. Huslejen vil blive differentieret ift. renoveringsindsatsen i den enkelte bolig.

Landsbyggefondens driftsstøtteordning

Landsbyggefondens 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 Landsbyggefondens 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 Landsbyggefondens (lån)
- 1 femtedel fra Landsbyggefondens (tilskud)
- 1 femtedel fra Boligorganisationen (tilskud)

Som en del af finansieringen af helhedsplanen for afdeling 3253 forudsætter Landsbyggefondens 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

Landsbyggefondens 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.
- Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde primo 2022 med indstilling om godkendelse af projektet.