

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

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

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

Sendt pr. e-mail til Mette Wraa Nielsen,
Mette.Wraa.Nielsen@hedensted.dk
Dato: 22.11.2021

Vedr. Boligselskabet Domea Hedensted, afd. nr. 32-53, Skema A ansøgning helhedsplan

Åvangen i Uldum, Marievej i Tørring, Hybenvej i Rask Mølle, Gl. Landevej i Lindved og Jasminvej i Rask Mølle.

22.11.2021
Side 1/8

Landsbyggefonden Jnr. 1674 LBF 0627 051

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. 32-53.

Stamoplysninger

Afdelingen består af i alt 279 ældre- og plejeboliger fordelt i Tørring og omegnsbyer, hvor det samlede bruttoareal for hele afdelingen er 17.364 m². 65 boliger i afdelingen er omfattet af nærværende helhedsplan. Samtlige boliger anvises af Hedensted Kommune.

De 65 boliger er fordelt i 5 bygningsafsnit og er alle opført i 1980'erne som tæt/lav rækkehusbebyggelser i et plan.

Boligerne fordeler sig på:

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

Det samlede, nuværende bruttoareal for de 65 boliger er 3.893 m². Boligstørrelsen varierer fra 58 m² til 69 m². Alle boliger er 2-værelses boliger.

Som en del af helhedsplanen sammenlægges 5 boliger til 4 nye boliger på Åvangen, Uldum, og 3 boliger til 2 nye på Gl. Landevej, Lindved. Alle sammenlægninger udføres iht. Landsbyggefondens vejledning om tilgængelighedsboliger, og hvor det er muligt at tilpasse indretningerne til arbejdstilsynets anbefalinger til plejepersonale. Derudover nedrives der 6 boliger på samlet 300 m² på Jasminvej, Rask Mølle.

22.11.2021

Side 2/8

Det samlede, fremtidige boligantal for de 5 bygningsafsnit reduceres med 8 boliger via sammenlægninger og nedrivning til 57 boliger med et samlet, nyt bruttoareal på 3.593 m².

I Landsbyggefondens database og BOSSINF er der registreret oplysninger om antal boliger og arealer der ikke stemmer overens med de faktiske eksisterende forhold. Desuden er de endelige arealer i de sammenlagte, nye boliger ikke endeligt målt op. Dermed er der indlejret nogle usikkerheder i registreringen af boligoplysninger, der stadfæstes ved landinspektør opmåling og ny BBR-registrering ifm. myndighedsprojekt før Skema B.

Efter Hedensted Kommune og Landsbyggefondens godkendelse af skema A indsendes en nedrivningsansøgning vedrørende bygningsafsnittet Jasminvej 18-28, Rask Mølle til Bolig- og Planstyrelsen. Der er indledt en forhåndsdialog med Hedensted Kommune om nedrivningen.

Status og baggrund

En fremtidssikringsanalyse fra 2008 pegede på et behov for at fremtidssikre boligerne og gøre boligerne attraktive også i fremtiden. Den oprindelige ansøgning til Landsbyggefonden indeholdt en udvidelse af boligerne, men det støttes ikke af fonden. I den reviderede og endelige helhedsplan, arbejdes der derimod med sammenlægning af ældreboliger, samt nedrivning af 6 ældreboliger på Jasminvej 18-28. Der er desuden konstateret byggeskader i gavle på Hybenvej i Rask Mølle.

Udbedring af skader i gavle og sammenlægning af boliger støttes af Landsbyggefonden som hhv. gruppe 1 og gruppe 2.

Sideløbende har Hedensted Kommune udarbejdet en senioranalyse i 2018, som pegede på, at der for nuværende er for mange ældreboliger, som samtidigt typisk er meget små og ikke har en tidssvarende indretning. Indeværende helhedsplan taler ind i den analyse, og forsøger at løse nogle af disse udfordringer lokalt.

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 Landsbyggefonden skulle have tilsagn i 2020 eller 2021, for afvikling af køen. Afdeling 32-53 er reserveret til 2021, og risikerer at komme bag køen igen, hvis der ikke opnås tilsagn i indeværende år.

Sagsforløb

2010-2012	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.	22.11.2021 Side 3/8
2021	Finansieringsskitse og bearbejdning af projektets omfang	
2021	Skema A-ansøgning	

Projekt indhold

Der er igennem forundersøgelser til helhedsplanen identificeret en række arbejder i helhedsplanen. Udover sammenlægning og nedrivning af udvalgte boliger, er der opstillet arbejder i boligernes klimaskærm, samt foreslået 'lette ombygninger' med en åbning mellem køkken og stue i nyt køkkenalrum. De forskellige arbejder er oplistet i det følgende:

Støttede arbejder, gruppe 1 og gruppe 2:

- Sammenlægning af 5 ældreboliger til 4 større på Åvangen, Uldum
- Sammenlægning af 3 ældreboliger til 2 større 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

Der er desuden foreslået en række tiltag, som ikke er støtteberettigede arbejder hos Landsbyggefonden. Derfor indgår de som ustøttede gruppe 2 og gruppe 3 arbejder:

- '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

Til udskiftning af tage, vinduer og døre, er betydelige tilskud fra boligafdelingens henlagte midler med til at finansiere indsatserne. Mere herom under økonomi og finansiering.

Der er afsat midler til at øge tilgængeligheden ift. arbejdstilsynets anbefalinger til plejepersonale. Denne omkostning er ikke støttet af Landsbyggefonden, da det går ud over niveau C i tilgængelighedskravene formuleret af SBI anvisning 249. Det er dog muligt at tilpasse indretningen, bl.a. ved udvidelse af badeværelser. Endelige løsninger herom følger i projekteringen og myndighedsprojektet, samt i dialog med Hedensted Kommune.

Helhedsplanens arbejder er nærmere beskrevet i helhedsplanen, som vedlægges som bilag 1.

Sideløbende arbejdes der på et frasalg af de 3 boliger på Rogårdsvej 1A-C i Åle. Salget af disse boliger er dog ikke en del af økonomien og finansieringen i indeværende helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

22.11.2021

Side 4/8

Genhusning

Beboerne i de 6 boliger på Jasminvej 18-28, tilbydes permanent genhusning, da boligerne nedrives.

Beboere omfattet af boligsammenlægninger eller ombygninger af i alt 17 boliger fordelt på 4 stk. boligtype 2 boliger på Åvängen, 5 stk. boligtype 1 boliger på Hybenvej, 6 stk. boligtype 1 boliger på Åvängen og 2 stk. boligtype 1 boliger på Gl. Landevej tilbydes midlertidig genhusning.

En nærmere plan for genhusningen, samt specificeret genhusningsbudget følger, når der indsendes skema B for helhedsplanen.

Øvrige udvendige arbejder, herunder tagreovering, reovering af gavle, udskiftning af vinduer og døre, facadeafrensning og reovering af murværk, vil som udgangspunkt udføres, mens beboeren bor i sin bolig. Der tages særskilt hånd om særligt sårbare beboere.

Beboere som genhuses, vil blive særskilt informeret om forløb og vilkår for genhusningen. En genhusningskoordinator vil blive ansat i byggesagen til at håndtere hele genhusningsprocessen.

AB18 fravigelser

Boligselskabet Domea Hedensteds fravigelser til AB18 (Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed, Betænkning nr. 1570 2018) for nærværende byggesag fremgår i bilag 6 i det følgende 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 reoverings- 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

Projektet er indstillet til godkendelse hos organisationsbestyrelsen den 02.12.2021.

Beboerne skal derudover godkende projektet på et ekstraordinært afdelingsmøde. Som oplyst pr. mail 19.11.2021, udskydes beboernes godkendelse til primo 2022, da det ikke er muligt at sikre en godkendelse i indeværende år, inden Skema A skal godkendes i Landsbyggefonden.

Vedrørende nedrivningen af Jasminvej 18-28, skal Plan- og Boligstyrelsen godkende en nedrivningsansøgning mellem Skema A og Skema B. Styrelsens godkendelse er nødvendig før nedrivningen kan sættes i værk.

22.11.2021
Side 5/8

Plan- og Boligstyrelsen skal desuden godkende sammenlægningen af boliger, ligeledes mellem Skema A og Skema B.

Økonomioversigt

Landsbyggefondens finansieringsskitse vedlægges som bilag 3.

Finansieringsoversigt visende anlægsbudget, finansiering og påvirkning af driftsbudget før evt. Landsbyggefonds driftsstøtte jf. Landsbyggefondens finansieringsskitse vedlægges for projektet som bilag 3.

Entreprisearbejderne med tilhørende er specificeret i det medsendte Landsbyggefond-budgetskema, der vedlægges som bilag 3.

Bygherreindberetning i BOSSINF:

BOSSID: 766 91 09-11-2021 1 10-X 0 (støttet del – gruppe 1)

BOSSID: 766 92 19-11-2021 3 10-X 0 (ustøttet del – gruppe 2)

BOSSID: 766 92 19-11-2021 4 10-X 0 (ustøttet del – gruppe 3)

BOSSINF indberetningerne er vedhæftet som bilag 7-9.

Anlægsbudget

RUM Arkitekter har udarbejdet et overslag over de forventede håndværkerudgifter. På grundlag heraf anslås de samlede anlægsudgifter til 22.103.500 kr., som fordeler sig således, hvor alle anførte beløb er kr. inkl. moms:

Anlægsbudget	
Gr. 1 – Støttet arbejder	7.154.806 kr.
Gr. 2 – Ustøttet arbejder	6.000.000 kr.
Gr. 3 - Ustøttet arbejder (udenfor LBF-sag)	8.948.694 kr.
I alt	22.103.500 kr.

Finansiering

Omfanget af helhedsplanen samt finansieringen er drøftet og godkendt af Landsbyggefondens. På baggrund af Landsbyggefondens finansieringsskitse har Domea.dk udarbejdet nedenstående finansieringsoplæg, som er indstillet til godkendelse af organisationsbestyrelsen 2.12.2021.

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	7.154.806 kr.
Gr. 2 – 30-årigt realkreditlån, ustøttet	4.750.000 kr.
Gr. 2 – Kapitaltilførsel	250.000 kr.
Gr. 2 – Fællespuljetilskud	0 kr.
Gr. 2 – Boligorganisationsbidrag	1.000.000 kr.
Gr. 2 – Trækningsret i Landsbyggefonden	0 kr.
Gr. 3 – 30-årigt realkreditlån, ustøttet	5.948.694 kr.
Gr. 3 – tilskud fra afdelingens henlæggelser	3.000.000 kr.
I alt	22.103.500 kr.

Påvirkning af driftsbudget

Udgifter – ældre- og plejeboliger:	Kr./år
Gr. 1 – Låneydelse 3,60%	257.573 kr.
Gr. 2 – Låneydelse 6,00%	285.000 kr.
Gr. 3 – Låneydelse 6,00%	365.922 kr.
I alt	899.495 kr.

Indtægter – ældre- og plejeboliger:	Kr./år
Gr. 1 og 2 – Regulering som følge af Helhedsplan	49.573 kr.
Gr. 3 – Stigning som følge af private arbejder	356.922 kr.
Gr. 1+2 – Besparelse fritagelse indb. (udamort. lån)	493.000 kr.
I alt	899.495 kr.

Fremtidigt boligudbud

Afdelingens samlede boligareal reduceres med 300 m² efter renoveringen. Boligudbuddet reduceres med 8 boliger på hhv. Åvangen, Gl. Landevej og på Jasminvej.

Huslejekonsekvenser

Nuværende huslejeniveau pr. 31.12.2020 er 1.112 kr./m²/år inklusivt forbrug.

Renoveringsarbejderne skønnes at medføre en gennemsnitlig lejeforhøjelse på 24 kr./m²/år i 2021-niveau, hvilket svarer til en gennemsnitlig huslestigning på 2,1 % i 2021-niveau.

Husleje ældre og plejeboliger	Kr./m²/år
Inkl. forbrug	gennemsnitligt
Eksisterende	1.112 kr.
Fremtidig (anslået)	1.136 kr.

Huslestigningen fordeles ligeligt i afdelingen, således, at de alle boliger i afdelingen deles om forbedringerne. Dette var hensigten bag sammenlægningen af afdelingerne i boligselskabet.

Kommunal garanti

22.11.2021

Side 7/8

I henhold til foreløbig garantiberegning vil der skulle stilles 100% kommunegaranti for det støttede lån på 7.154.806 kr., 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 4.750.000 kr. samt 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 5.948.694 kr.

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

Tidsplan

Foreløbige tidsplan:

Ultimo 2021	Forventet skema A
Primo 2022	Godkendelse af projekt på beboermøde
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 32-53, 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 7.154.500 kr.
- at Skema A for de ustøttede arbejder gruppe 2 godkendes med en anskaffelsessum på 6.000.000 kr.
- at Skema A for de ustøttede arbejder gruppe 3 godkendes med en anskaffelsessum på 8.948.694 kr.
- at Hedensted Kommune yder et rente- og afdragsfrit lån på 100.000 kr. til den kommunale andel af kapitaltilførslen. Halvdelen går til finansiering af de ustøttede gruppe 2 lån, og halvdelen går til indfrielse af lån.
- At Hedensted Kommune godkender den vedlagte finansiering, herunder den afledte huslejestigning på 24 kr./m²/år som følge af de ustøttede gruppe 3 arbejder således, at den foreløbige fremtidige husleje som følge af helhedsplanen bliver 1.136 kr./m²/år.
- At Hedensted Kommune godkender, at boligafdelingen til renovering af familieboligerne kan optage støttet og ustøttede lån på henholdsvis 7.154.806 kr. og 10.698.694 kr. (Gruppe 2: 4.750.000, gruppe 3: 5.948.694 kr.).
- at Hedensted Kommune i henhold til foreløbig garantiberegning stiller 100% kommunegaranti for det støttede lån på 7.154.806 kr., 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 4.750.000 kr. samt 100%

kommunegaranti for det ustøttede lån på 5.948.694 kr.

22.11.2021

Side 8/8

- 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 61 13 90 04

Bilag

1. Helhedsplan_3253_nov 2021
2. Indstillingskrivelse OB afd. 3253
3. LBF_finansieringsskitse_3253
4. Finansieringsoversigt
5. Landsbyggefondens budgetark
6. AB 18 fravigelser
7. BOSSINF_støttet gruppe 1
8. BOSSINF_ustøttet gruppe 2
9. BOSSINF_ustøttet gruppe 3