

Svendborg Kommune
Ramsherred 5
5700 Svendborg
Att.: Jan Carlsson

Sendt pr. e-mail til jan.carlsson@svendborg.dk
Dato: 25. 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 Sydfyn, afd. nr. 75-14 Magnavej, Skema A ansøgning

Matr.nr. 33 bg Egense by, Egense
Landsbyggefondens Jnr. 100791 LBF nr. 0611 015

25.11.2021
Side 1/8

Skema A-ansøgning – Helhedsplan samt kapitaltilførsel

På vegne af Boligselskabet Sydfyn skal Domea.dk herved anmode Svendborg Kommune om godkendelse af skema A-ansøgningen vedrørende gennemførelse af helhedsplanen i henhold til Lov om almene boliger §§ 90-92 for afd. nr. 75-14 Magnavej.

Stamoplysninger

Bebyggelsen, der er opført i 1991, består af 38 familieboliger og 12 ungdomsboliger. Bebyggelsen er opført som tæt/lav bebyggelse og består af 50 boliger mellem 1-værelses boliger og 4-værelses boliger i hhv. et og to plan.

Det samlede bruttoareal er 3.174 m² og hvor familieboliger er mellem 58 og 88 m², mens ungdomsboligerne er mellem 27 og 39 m².

Afdelingen består af én samlet bebyggelse, disponeret omkring et fælles strøg med tilhørende fælles opholdsarealer og et mindre fælleshus. Afdelingen er placeret i Rantzausminde, vest for Svendborg by, nær sundet. Parkering er placeret i hver ende af bebyggelsen, hvilket skaber et roligt bomiljø omkring bebyggelsen, der snor sig og vinkler sig i spring mellem et og to plan. Med gule mursten og mørke eternittage, fremstår afdelingen arkitektonisk som en fin bebyggelse, men med behov for renovering.

Status og baggrund

Baggrunden for ansøgning om renoveringsstøtte til Landsbyggefondens er, at afdelingen længe har lidt under et højt huslejeniveau, der gør løbende drift og vedligehold og henlæggelse af midler yderst vanskelig. Helhedsplanens formål er dermed at give afdelingen en tiltrængt økonomisk håndsrækning.

Særligt har tagkonstruktioner medført problemer i afdelingen, tidligere med en gennemført byggeskadefondssag på dele af tagbelægningen,

mens der til tider har været udlejningsvanskeligheder af de mindste ungdomsboliger. Samtidigt er indretningen af særligt badeværelser og køkkener ikke optimalt ift. nutidens krav om god tilgængelighed for fx svagt gående.

Ombygning af de små ungdomsboliger, tilgængelighedsombygninger af familieboliger og udskiftning af tage er derfor støttet af Landsbyggefonden som hhv. gruppe 1 (støtteberettigede arbejder) og gruppe 2 (ikke støtteberettigede arbejder).

Derudover består helhedsplanen af etablering af mekanisk ventilation i de ombyggede lejemål, samt udskiftning af gasfyr til varmepumper. Helhedsplanens byggearbejder og sagsforløb er nærmere beskrevet i det følgende.

Sagsforløb

2012	Ansøgning fremsendt til Landsbyggefonden
2015	Besigtigelse med deltagelse fra Landsbyggefonden
2015-2020	Udsættelse af mulig støttetilsagnsdato
2020	Vedtagelse af Grøn Boligaftale 2020 i Folketinget
2020-2021	Udførelse af supplerende byggeteknisk dokumentation, revidering af helhedsplan, dialog med Landsbyggefonden mv.
2021	Finansieringsskitse og bearbejdning af projektets omfang
2021	Skema A-ansøgning

Projekt indhold

Der er gennem forundersøgelser og skitseoplæg til helhedsplanen identificeret en række arbejder i helhedsplanen. De forskellige arbejder er oplyst i det følgende:

Støttede arbejder, gruppe 1:

- Ombygning og sammenlægning af 8 små ungdomsboliger til 4 større gennemlyste 2-værelses ungdomsboliger på 49 m².
- Ombygning af 7 familieboliger efter krav om tilgængelighed, herunder med ny disponering af køkken og badeværelse.
- Etablering af balanceret ventilation i de 11 ombyggede boliger.

Ustøttede arbejder, gruppe 2 og 3:

- Udbedring og udskiftning af tage, samt nye faste undertage og efterisolering på etplans-boligerne.
- Udskiftning af varmeforsyning fra gasfyr til varmepumpe, et ønske fra afdelingen og boligselskabet.

Udbedring af tagene er ikke støtteberettiget i Landsbyggefonden, men et nødvendigt arbejde at iværksætte. Det meste af tagudskiftningen indgår som gruppe 2-arbejder, hvor driftsstøtten indirekte støtter dette arbejde. Udskiftningen af varmeforsyning fra gasfyr til varmepumpe er ikke støtteberettiget i Landsbyggefonden, men et stort ønske fra afdelingen og boligselskabet.

Udskiftning af varmeforsyning fra gasfyr til varmepumper giver en formodet besparelse på 40 t. CO₂/år for afdelingen, samt en forventet betragteligt mindre varmeregning, som et bæredygtigt og grønt initiativ.

Helhedsplanens arbejder er nærmere beskrevet i helhedsplanen, som vedlægges som bilag 1. Se også bilag 2 om konvertering til varmepumper.

Genhusning

Beboerne i de 7 tilgængelige familieboliger og 8 sammenlagte ungdomsboliger tilbydes midlertidigt genhusning i en periode, mens byggearbejderne foretages, da deres nuværende boliger ikke kan bebos undervejs. En nærmere plan for genhusningen følger, når projektet er på plads ved Skema-B.

Øvrige udvendige arbejder, herunder udskiftning af tage og varmeforsyning vil som udgangspunkt udføres, mens beboeren bor i sin bolig. Der tages særskilt hånd om særligt sårbare beboere.

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

AB18 fravigelser

Boligselskabet Sydfyns fravigelser til AB18 (Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed, Betænkning nr. 1570 2018) for nærværende byggesag fremgår i bilag 7 i det følgende til godkendelse i Svendborg 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 indstillet til godkendelse på ekstraordinært afdelingsmøde den 8. december 2021. Se vedlagte indkaldelse i bilag 5 og beboer infofolder i bilag 6.

Renoveringsprojektet er godkendt på organisationsbestyrelsesmøde den 23. november 2021. Se vedlagte indstillingsnotat i bilag 3. Organisationsbestyrelsen valgte at bevillige et ekstraordinært tilskud fra egen trækingsret på 3 mio. kr. Referat af mødet eftersendes som bilag 4.

Landsbyggefondens finansieringsskitse vedlægges som bilag 7.

Finansieringsoversigt visende anlægsbudget, finansiering og påvirkning af driftsbudget før evt. Landsbyggefonds driftsstøtte jf. Landsbyggefondens finansieringsskitse vedlægges for helhedsplanen som bilag 8.

Entreprisearbejderne med tilhørende er specificeret i det medsendte Landsbyggefond-budgetskema, der vedlægges som bilag 9. Det skal bemærkes, at de udstøttede arbejder er blevet tilpasset til Skema A ansøgningen, herunder afsnit 04 varmemforsyning med tilpasset pris for varmepumpe, og afsnit 05 der helt udgår, for at balancere huslejestigningen.

Bygherreindberetning i BOSSINF er vedlagt som bilag:

BOSSID: 479 91 08-11-2021 1 10-X 0 (støttet del – gruppe 1)

BOSSID: 479 92 18-11-2021 1 10-X 0 (ustøttet del – gruppe 2)

BOSSID: 479 92 18-11-2021 2 10-X 0 (ustøttet del – gruppe 3)

Anlægsbudget

C&W Arkitekter har udarbejdet et overslag over de forventede håndværkerudgifter. På grundlag heraf anslås de samlede anlægsudgifter til 16.499.272 kr., som fordeler sig således, hvor alle anførte beløb er kr. inkl. moms:

Anlægsbudget	
Gr. 1 – Støttet arbejder	4.746.493
Gr. 2 – Ustøttet arbejder	8.000.000
Gr. 3 - Ustøttet arbejder (udenfor LBF-sag)	3.752.779
I alt	16.499.272

Ift. vedlagte budgetark fra Landsbyggefonden, er der lavet besparelser i de udstøttede gruppe 3 arbejder, herunder i udskiftning af eternitbeklædning på facader, samt i løsningen vedr. varmemforsyning. Ovenstående er det endelige anlægsbudget for Skema-A.

Finansiering

Omfanget af helhedsplanen samt finansieringen er drøftet og godkendt af Landsbyggefonden samt boligorganisationen. På baggrund af Landsbyggefondens finansieringsskitse har Domea.dk udarbejdet nedenstående finansieringsoplæg, som er indstillet til beboergodkendelse 8. december 2021.

For at gennemføre helhedsplanen er der forudsat en kapitaltilførsel, som Landsbyggefonden 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	4.746.493
Gr. 2 – 30-årigt realkreditlån, ustøttet	6.410.000
Gr. 2 – Kapitaltilførsel	250.000
Gr. 2 – Fællespuljetilskud	1.000.000
Gr. 2 – Boligorganisationsbidrag / trækingsret	340.000
Gr. 2 – Trækingsret i Landsbyggefonden	800.000
Gr. 3 – Tilskud egen trækingsret	3.000.000
Gr. 3 – Tilskud af henlagte midler	175.000
Gr. 3 – Ustøttet lån, realkredit/Sustain	577.779
I alt	16.499.272

Påvirkning af driftsbudget

Udgifter – Familie- og ungdomsboliger:	Kr./år
Gr. 1 – Låneydelse 3,60%	170.874
Gr. 2 – Låneydelse 6,00%	384.600
Gr. 3 – Låneydelse 6,00%	56.622
I alt	612.096

Indtægter – Familieboliger:	Kr./år
Gr. 1 og 2 – Regulering som følge af Helhedsplan	0
Gr. 3 – Huslejestigning som følge af ustøttede arbejder	56.622
Gr. 1+2 – Besparelse fritagelse indb. (udamort. Lån)	432.332
Gr. 1+2 - Tilskud fra disp. fond. Huslejestøtte og manko lån fra Landsbyggefonden	123.142
I alt	612.096

Fremtidigt boligudbud

Afdelingens udbud af familieboliger påvirkes ikke ift. antal og areal af boliger. Dog opnår 7 af boligerne øget tilgængelighed.

Ved sammenlægning af 8 ungdomsboliger, ændres antallet af ungdomsboliger. Bruttoarealet påvirkes ikke.

Boligudbud, ungdomsboliger	1v	2v	I alt
I dag			
Ungdomsboliger	12	0	12

Samlet bruttoareal i dag: 372 m² m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 31 m²

Boligudbud, ungdoms- boliger Fremover	1v	2v	I alt
Ungdomsboliger	4	4	8

Samlet bruttoareal fremover: 372 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 46 m²

Der er en mindre arealafvigelse mellem de registrerede støtteberettigede arealer i Landsbyggefondens register og de registrerede arealer i BBR. En opmåling af de sammenlagte boliger vil ske ifm. myndighedsprojekt og udførelse.

Huslejekonsekvenser

Nuværende huslejeniveau pr. 1. juli 2021 er 947 kr./m²/år eksklusiv forbrug.

Renoveringsarbejderne skønnes at medføre en gennemsnitlig lejeforhøjelse på 18 kr./m²/år i 2021-niveau, hvilket svarer til en gennemsnitlig huslejestigning fra 5.445 kr./måned til 5.548 kr./måned i 2021-niveau. Stigningen i procent svarer til 1,9 %.

Huslejeniveau ekskl. forbrug	Kr./m²/år
Afd. 75-14 Magnavej	Gennemsnitligt
Eksisterende	947 kr.
Fremtidig (anslået)	965 kr.

Huslejestigningen vil blive differentieret ift. de forskellige arbejder i helhedsplanen, jf. Landsbyggefondens krav. Se nedenstående eksempler på konkrete huslejer, i 2021-niveau.

Husleje ekskl. forbrug	Nuværende hus- leje kr./mdr.	Huslejestigning kr./mdr.	Fremtidig hus- leje kr./mdr.
Boliger med nyt tag og varmeforsyning, ingen indvendige forbedringer			
2 vær. lejlighed 57 m ²	4.629 kr.	85 kr.	4.717 kr.
3 vær. lejlighed 84 m ²	6.805 kr.	125 kr.	6.930 kr.
1 vær. ungdomsbolig 39 m ² (nyt areal 44 m ²)	1.936 kr.	166 kr.	2.102 kr.
Tilgængelig familiebolig, med nyt tag og varmeforsyning			
2 vær. lejlighed 67 m ²	5.402 kr.	328 kr.	5.730 kr.
3 vær. lejlighed 84 m ²	6.805 kr.	411 kr.	7.216 kr.
Sammenlagt ungdomsbolig, med nyt tag og varmeforsyning			
1 vær. lejlighed 27 m ² (før)	1.936 kr.		
2 vær. lejlighed 49 m ² (ef-ter)			3.340 kr.

Kommunal garanti

25.11.2021

Side 7/8

I henhold til foreløbig garantiberegning vil der skulle stilles 100% kommunegaranti for det støttede lån på 4.746.493 kr., 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 6.410.000 kr. samt 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 577.779 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
2022	Projektering og entrepriseudbud
2022/2023	Forventet skema B og byggestart
2023	Forventet udførelse
2024	Forventet aflevering og skema C

Indstilling

Med baggrund i nærværende beskrivelse af helhedsplan i Boligselskabet Sydfyns afdeling 7514 Magnavej, den afledte økonomi, finansiering og huslejestigning indstilles herefter til Svendborg Kommune om behandling og beslutning af skema-A-ansøgningen således:

- at Skema-A for de støttede arbejder gruppe 1 godkendes med en anskaffelsessum på 4.746.493 kr.
- at Skema A for de ustøttede arbejder gruppe 2 godkendes med en anskaffelsessum på 8.000.000 kr.
- at Skema-A for de ustøttede arbejder gruppe 3 godkendes med en anskaffelsessum på 3.752.779 kr.
- at Svendborg Kommune yder et rente- og afdragsfrit lån på 50.000 kr. til den kommunale andel af kapitaltilførslen.
- at Svendborg Kommune godkender den vedlagte finansiering, herunder den afledte huslejestigning på 18 kr./m²/år som følge af de ustøttede gruppe 3 arbejder således, at den foreløbige fremtidige husleje som følge af helhedsplanen bliver 965 kr./m²/år.
- at Svendborg Kommune godkender, at boligafdelingen til renovering af familie- og ungdomsboligerne kan optage støttede og ustøttede lån på henholdsvis 4.746.493 kr. og 6.987.779 kr. (Gruppe 2: 6.410.000 kr. og Gruppe 3: 577.779 kr.).
- at Svendborg Kommune i henhold til foreløbig garantiberegning stiller 100% kommunegaranti for det støttede lån på 4.746.493 kr., 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 6.410.000 kr., samt 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 577.779 kr.
- at Svendborg Kommune godkender de ansøgte AB18 fravigelser.

Orientering

25.11.2021

Side 8/8

Landsbyggefondens har modtaget kopi af nærværende skrivelse inkl. bilag via driftsstøtteportalen. Vi skal anmode om at Svendborg Kommune godkender boligorganisationens ansøgning, og venligst videresender til Landsbyggefondens 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 Svendborg 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 / 76 64 66 66

Bilag

1. Helhedsplan_7514_nov 2021 (eftersendes)
2. Sustain Solutions varmepumpe 7514
3. Indstillingsnotat OB afd 7514
4. Referat af OB møde 23.11.2021 (eftersendes)
5. Indkaldelse 7514 EOAM_8.12.2021
6. Infofolder 7514 Magnavej
7. LBF_finansieringsskitse_7514
8. Finansieringsoversigt
9. Landsbyggefondens budgetark
10. AB 18 fravigelser
11. BOSSINF_støttet gruppe 1
12. BOSSINF_ustøttet gruppe 2
13. BOSSINF_ustøttet gruppe 3