

Helhedsplanens vigtigste forhold

(ref. vedhæftede Helhedsplaninfomateriale)

I det følgende vil vi beskrive de væsentligste forhold for, at Norddjurs Kommune kan godkende endelig helhedsplan, Skema A og Kapitaltilførsel for renoveringen af Grenaa Andelsboligforenings afd. 2.1 & 2

Det har været en lang proces:

I 2013 startede udarbejdelsen af de foreløbige helhedsplaner med den første dialog og ansøgning til Landsbyggefonden (LBF) i 2013.

I april 2017 blev afdelingen besøgt af LBF sammen med repræsentanter for kommunens tekniske forvaltning.

Kommunalbestyrelsen i Norddjurs kommune godkendte de foreløbige helhedsplaner den 10. oktober 2017.

Med baggrund i Corona-situationen, har Landsbyggefonden valgt at fremrykke en række støttesager, heriblandt afdelingerne i Fuglevænget.

Nærværende sag er del af en overordnet helhedsplan / strategi for GABoligs afdelinger i området omkring Fuglevænget, hvor boligforeningen har 4 afdelinger med i alt 235 etageboliger.

Hensigten med planen var og er at se på området som et samlet hele og gennem en differentieret behandling og udnyttelse af de enkelte afdelingers karakteristika, at skabe et sammenhængende og alsidigt udbud af attraktive boliger tæt på centrum.

Udover at afhjælpe byggetekniske skader, svigt og gener, har opgaven været, at finde de mest optimale løsninger med hensyn til tilgængelighed, mulige sammenhænge på tværs af afdelingerne, variation af boligerne - og ikke mindst - at skabe et image-løft af hele området.

Grundet de lange sagsbehandlingstider blev det i den beboerdemokratiske proces vedtaget at igangsætte renovering af afdelingens indgangsside (nord), som var væsentligt plaget af kulde/træk og skimmel. Projektet var selvfinansieret og blev udført i 2015/16.

Det videre forløb med et imagemæssigt løft af afdelingen, etableringen af tilgængelige lejligheder og attraktive udearealer vil bidrage væsentligt til at fremtidssikre området.

Afd. 2.1 & 2 lider af bygningstekniske udfordringer bl.a. affødt af massive kuldebroer

De alvorligste skader er:

- Uisolerede facader (massive ydervægge)
- Opfugtning og skimmel i mange boliger.
- Nedbrudte fuger i murværk.
- Kraftige revnedannelser i liggefuger ved tegloverligger
- Revnet og afskallet sokkelpuds.
- Forskydninger og revner i murværk omkring altaner
- Altanbunde og -bjælker med rustgennemslag
(boreprøveanalyse konkluderer at altaner har 'udtjent' deres levetid)
- Mangelfuld ventilation

Renovering har til formål at udbedre ovennævnte problematikker og byggeskader. Dette indebærer at isolere boligerne op til nutidig standard, udskifte nedslidte døre og vinduer, etablere individuel ventilation med varmegenvinding i alle lejligheder og dermed udbedre fugtproblematikker og sikre et bedre indeklima – og et lavere energiforbrug!

Afdelingen består af i dag af 144 ens (spejlvendte) lejligheder og med adgang via trappe en halv etage op. Det har derfor været en væsentlig prioritet at skabe variation og tilgængelighed i ca. en 1/3 af boligerne.

I 44 stuelejligheder etableres derfor mulig adgang fra havesiden og ved sammenlægning af kamre, udvidelse af badeværelser, dørbredder, overholdelse af sving-radier mv. overholdes alle normer i forhold til fuld tilgængelighed. I processen tilgodeses ønsket om et mere varieret boligudbud og en tilpasning til en ændret efterspørgsel, mulighed for handicapvenlige lejligheder – og beboersammensætning.

Den endelige helhedsplan er blevet bearbejdet i samarbejde med bl.a. afdelingens beboere og Landsbyggefonden (LBF). Disse vil også i den kommende projekteringsfase blive inddraget, ligesom Norddjurs Kommune inddrages vedrørende arkitektoniske og byggetekniske forhold.

Det hermed fremlagte er det endelige helhedsplansforslag samt de økonomiske konsekvenser heraf. Tidligere udgaver af helhedsplan/foreløbigt materiale kan kommunen rekvirere på driftstoette.lbf.dk, eller kontakte boligforeningen.

1. Adresser

Fuglevænget 16-62

2. Skitser, lejlighedsplaner, visualiseringer

HELHEDSPLAN I FUGLEVÆNGET, Afdeling 2.1 & 2 (April 2021) vedhæftet.

3. Antal boliger, fordeling på boligtyper og størrelse – før og efter

	Antal	Boligtype	Værelser	kvm
Nuværende forhold	144	Lejh.	5-vær.	106,8
Fremtidige forhold	44	Tilgængelig lejh.	4-vær.	106,8 (110)*
	100	Øvrige lejh.	5-vær.	106,8 (110)*

Note: (110)* - eksisterende inde-liggende del af altan tilgår stue for effektiv kuldebrosafbrydelse i dæk/bjælke konstruktion

4. Antal m2 i alt

15.385 m2 - fordelt på 144 boliger, 4 boligkarréer bestående af 3 blokke i 3 etager.

5. Anskaffelsessum/reoveringsudgift pr. m2

Samlet anskaffelsessum inkl. moms 83.766.021 kr.

Renoveringsudgift pr. m2 beløber sig til gennemsnitligt 5.445 kr./m2 inkl. moms

Ved differentiering

- Ombyggede, tilgængelige boliger (stueetagen) : 7.478 kr./m2 inkl. moms
- Øvrige boliger (1. og 2.sal) 4.553 kr./m2 inkl. moms

6. Bygningsreglement/reoveringsklasse

GRENAA ANDELSBOLIGFORENING – afd. 2.1 & 2, FUGLEVÆNGET

I udgangspunktet følges gældende Bygningsreglement, hvor dette er muligt. Det endelige omfang kan dog først fastslås, når projekteringen er færdig.

7. Renoveringsudgifter:

Håndværkerudgift i alt inkl. moms	60.641.550 kr.
Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger 7%	4.244.908 kr.
Omkostninger 18%	11.679.563 kr.
Genhusning/lejetab, information m.v.	7.200.000 kr.

Samlet byggeudgift omfattet af Landsbyggefonden	83.766.021 kr.
---	----------------

8. Huslejberegning - Husleje kr./mdr. før og efter renovering – uden forbrug

Som en konsekvens af renoveringen vil huslejen i afdelingen derfor stige i gennemsnit med ca. 32 kr. pr. kvm pr. år.

En differentieret huslejberegning ses af nedenstående

Boligtype	Værelser	kvm	Husleje i dag kr / mdr	Huslejestigning kr / lejh / mdr	Husleje efter renovering kr / mdr
Tilgængelig lejh.	4-vær.	106,8	4.884	330	5.214
Øvrige lejh.	5-vær.	106,8	4.884	271	5.155

9. Finansiering
Renoveringsudgifter
Skema A

Støttede gruppe 1 arbejder		58.507.644 kr.
Ustøttede gruppe 2 arbejder	16.000.000 kr.	
Ustøttede gruppe 3 arbejder	9.258.377 kr.	25.258.377 kr.
I alt		83.766.021 kr.

Finansieringsskitse	Note	Skema A / Budgetark LBF	Garanti	Huslejekonsekvens
Samlet renoveringssum	(= 1+2+3) (=A+B)	83.766.021		
Grp.1 arbejder				
Støttede arbejder	(A)	45.983.138		
Fordelte arbejder		12.524.506		
Støttede lån (grp.1)	1	58.507.644	58.507.644	
Grp.2 arbejder				
Ustøttede lån (max-ramme LBF sag)		16.000.000		
<i>Reduktion lånebehov - anden finansiering</i>				
Kapitaltilførsel		-750.000		
Fællespuljetilskud		-2.880.000		
Trækningsretstilskud		-960.000		
Fritagelse pligt.bidrag				
Bespar. Inbetal.disp.fond				
Ustøttede lån (grp.2)		11.410.000	11.410.000	LBF 20 kr./kvm/år
Grp.3 arbejder				
Ustøttede arbejder	2 (B)	37.782.882		
Heraf fordelte arbejder (grp.1)	3	-12.524.505		
Ustøttede arbejder		25.258.377		
Ustøttede lån (grp 2) (max-ramme LBF sag)		-16.000.000		
Eget bidrag		9.258.377		
<i>Reduktion lånebehov - anden finansiering</i>				
Dispositionsfond/driftsstøtte/reguleringskonto				
Henlæggelser		-5.000.000		
Ustøttede lån (grp. 3)		4.258.377	4.258.377	12 kr./kvm/år
				i alt 32 kr./kvm/år
Samlede reduktioner af lånebehov		9.590.000		
Samlet kommunal garantiforpligtigelse			74.176.021	
Heraf lånegaranti støttede lån			58.507.644	
Heraf lånegaranti støttede lån			15.668.377	

10. Referat fra afdelingsmødet om godkendelse af projekt

Beboergodkendelsen vil efter aftale med Landsbyggefonden foreligge før Skema B. Dette er i henhold til gældende regler, men også pga. den øjeblikkelige situation i Danmark vedr. Covid-19 restriktionerne. Vi håber dog på en beboergodkendelse straks forsamlingsrestriktionerne hæves til over 144. Beboergodkendelsen vil blive eftersendt.

Der vedhæftes dog beslutningsreferat fra seneste ordinære afdelingsmøde af den 30. september 2020 hvoraf det fremgår, at

”... *forsamlingen vedtog med overvældende flertal at projektet skulle færdigprojekteres.*”

11. Godkendelse af fravigelser til AB (almindelige betingelser)

Der er til sagen vedlagt ”Almindelige Betingelser” (AB18), og anmodet om godkendelse af de anførte fravigelser til AB18. Det er et krav i støttelovgivningen, at sådanne afvigelser på forhånd godkendes af byrådet. Det indstilles derfor til byrådet godkendelse af oplæg til AB18.

12. Sociale og arbejdsmæssige klausuler

Norddjurs Kommune har indtil videre ikke stillet selvstændige krav til sociale og arbejdsmæssige klausuler til de entreprenører, der vinder udbuddene af arbejderne for de støttede byggerier. I Landsbyggefondens vedlagte tilsagnsbetingelser er der imidlertid anført sociale og arbejdsmæssige klausuler til de tilknyttede entreprenører. De fleste af kravene i tilsagnet fra LBF for Helhedsplanen i Fuglevænget afd. 2.1&2 opfyldes først i forbindelse med skema B.

KOMMUNALE KONSEKVENSER

Garantistillelse

I overensstemmelse med lovgivningen forventes det, at kommunen stiller garanti for hele det støttede lån, og at kommunen alene stiller garanti for den del af de samlede udstøttede arbejder, der finansieres via lån, altså efter reduktion som følge af anden finansiering (jf. finansieringsskitse).

Det forventes således, at kommunen vil skulle opretholde en garantiforpligtigelse på:

Støttede lån	58.507.644 kr.
Udstøttede lån	15.668.377 kr.

Lånegaranti i alt – afventer dog endelig finansiering **74.176.021 kr.**

Der gøres opmærksom på, at da garantibeløbet kan ændre sig ved skema B og skema C, er dette ikke fastlagt endeligt, før der foreligger en underskrevet garantierklæring.

Garantien ligger først endeligt fast ved Skema C.

Garantien vil blive påvirket i nedadgående retning alt efter kreditforeningens krav ved tilbud om lånefinansiering (Skema B), vurdering af byggeriet efter renoveringen (Skema C) samt i forbindelse med endelig finansiering.

Garantirammen kan i teorien også stige hvis der kommer uforudsete udgifter ved enten Skema B eller efter selve renoveringen ved Skema C.

Kapitaltilførselssag

Som led i den samlede finansieringsskitse for helhedsplanen har Landsbyggefonden vurderer at kapitaltilførselsbehovet er kr. 750.000.

Kapitaltilførslen laves som en 1/5-dels ordning hvor Landsbyggefonden står for 2/5-dele, Grenaa Andelsboligforening 1/5-del, Realkredit 1/5-del og Kommune 1/5-del.

Det vil sige at kommunens andel er 150.000 kr.

Det indstilles derfor, at der gives bevilling til betaling af det anførte kapitaltilførselsbeløb.

Indstilling

Vi anmoder om at Kommunen godkender følgende forhold:

- Norddjurs Kommune godkender Helhedsplanen i Fuglevænget afd 2.1&2 over for Landsbyggefonden
- Norddjurs Kommune godkender Skema A
- Norddjurs Kommune godkender kapitaltilførslen
- Norddjurs Kommune godkender kommunal garantistillelse

Samtidig vil vi bede kommunen godkende brug af:

- AB18 med fravigelser og tilføjelser fra ArchHus Arkitektfirma ApS, 05.05 2021