

Hvidovre Kommune  
Kultur, Miljø & Vækst  
Borgerservice- og Ydelsescentret  
Hvidovrevej 278, 2650 Hvidovre  
Att.: Kaj Jensen

Glostrup den 5. september 2016.

Sendes via e-mail til [kqa@HVIDOVRE.DK](mailto:kqa@HVIDOVRE.DK)  
Kopi sendes til Landsbyggefonden.

## Vedr. Helhedsplan for HvidovreBo afd. 6

### Boligorganisationen

FA09 fremsender hermed på vegne af HvidovreBo ansøgning vedrørende gennemførelse af helhedsplan i boligorganisationens afdeling 6 – Strandhavevej/Strandmarksvej.

På vegne af organisationsbestyrelsen og som forretningsfører for HvidovreBo, skal jeg hermed anmode om kommunalbestyrelsens behandling af nærværende ansøgning med henblik på godkendelse af den samlede helhedsplan. Her under det indberettede skema A (bossinf), moderniserings og forbedringsarbejderne, samt de ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder

### Afdelingen

Afdelingen omfatter 232 familieboliger fordelt på 21 næsten ens blokke i 2 plan, med et samlet bruttoetageareal på 18.358 m<sup>2</sup>. Hertil kommer erhvervslokaler, fælleshus, vaskeri, institutioner, ejendomskontor mv.

Bebyggelsen er opført i perioden 1953-1955.

Afdelingen er beliggende på:  
Strandhavevej 2-214, Strandmarksvej 33-39C, 2650 Hvidovre.

### Baggrund for ansøgningen

HvidovreBo - afdeling 6 fik i april/maj 2013 det rådgivende ingeniørfirma A/I-gruppen til at udarbejde en teknisk notat, der skulle afdække afdelingens problemer med tagene og indeklimaet der er vedlagt som (*bilag 1*). Det tekniske notat viste, at der både var en del byggeskader og vedligeholdelseefterslæb, samt at en udskiftning af taget og problemerne med skimmelsvamp, ville nødvendiggøre at der etableres mekanisk udsugning.

Det blev vurderet at disse arbejder ikke ville være mulige at gennemføre uden støtte fra Landsbyggefonden (LBF), da huslejen ville blive alt for høj. Derfor udarbejdede det rådgivende ingeniørfirma A/I-gruppen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen og administrationen i marts 2014 et foreløbig byggeprogram med tilhørende budget. Dette blev indsendt til LBF med henblik på at ansøge

om en helhedsplan for afdelingen. LBF har efter besigtigelse af afdelingen og en dialog med rådgiver og bygherre godkendt budgettet og fremsendt en skitse til HvidovreBo, hvoraf finansieringen til en kapitaltilførselssag fremgår.

### Projektet

Projektet omfatter udskiftning af alle tage, mekanisk udsugning, udbedring af kuldebroer samt opsætning af solceller.

### Økonomi

Det samlede anlægsbudget for helhedsplanen andrager jf. det af Landsbyggefonden godkendte budget kr. **58.266.688**. Budgettet vedlægges som (*bilag 2*).

Disse udgifter er fordelt på en støttet renoveringssag Gruppe 1 arbejder, der omhandler opretning samt en ustøttet renoveringssag Gruppe 2 og 3 arbejder der omhandler opretning, forbedring / modernisering og ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder.

### Renoveringsstøttesag LBF

De anslåede udgifter til byggeskader og fordelte arbejder (ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder og forbedringer / moderniseringer der delvist støttes af LBF) udgør i alt:

Støttede arbejder	kr.	13.165.814
Fordelte arbejder	kr.	13.165.814
<u>Ustøttede arbejder</u>	<u>kr.</u>	<u>26.000.000</u>
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>52.331.628</b>

Forudsætningen for LBFs renoveringsstøtte er, at afdelingens husleje maksimalt må stige med kr. 0 pr. m<sup>2</sup>/år, hvilket kræver en kapitaltilførselssag som skitseret af LBF i mail af 23. februar 2016. Mail er fremsendt i kopi til kommunen.

Økonomien vedrørende renoveringsstøttesagen og den der af afledte huslejestigning på 0% fremgår af det samlede anlægsbudget, der er vedlagt som (*bilag 3*).

### Vedligeholdelse og forbedring / modernisering uden for støttesagen

I forbindelse med helhedsplanen er der en række modernisering / forbedring og ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder der bør gennemføres når man griber så omfattende ind i byggeriet. Disse udgifter udgør i alt:

Vedligeholdelse	kr.	32.042.350
Forbedring/modernisering	kr.	<u>13.058.524</u>
I alt		45.100.874
Fordelte arbejder (LBF)	kr.	-13.165.814
<u>Ustøttede arbejder (LBF)</u>	<u>kr.</u>	<u>-26.000.000</u>
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>5.935.060</b>

Økonomien vedrørende den ustøttede renoveringssag og den deraf afledte huslejestigning på 0% fremgår af det samlede anlægsbudget (*bilag 3*).

### Finansiering

Som det fremgår af anlægsbudgettet (*bilag 3*), vil der være brug for støtte fra Landsbyggefonden, dispositionsfonden mv, hvis den samlede gennemsnitlige husleje skal holdes på det nuværende niveau kr. 955 pr. m<sup>2</sup>/år, hvilket må betragtes som et rimeligt huslejeniveau. Dette er også udgangspunktet for Landsbyggefondens beregninger.

### Renoveringsstøttesag

I forbindelse med finansiering af renoveringsstøttesagen og de deraf afledte støttede lån (gruppe 1 arbejder) på kr. **26.331.628** og ustøttede lån på **kr. 23.735.060** (gruppe 2 og 3 arbejder) er det som nævnt ovenstående nødvendigt, at søge driftsstøtte i LBF (kapitaltilførselssag). Som det fremgår af finansieringen i anlægsbudgettet har Landsbyggefonden for at holde huslejestigningen på kr. 0 pr. m<sup>2</sup>/år forudsat nedenstående finansiering:

<b>Finansiering/huslejeforhøjelse</b>		
<b>Gruppe 1 arbejder (støttet)</b>	<b>26.331.628</b>	1.264.000
Gruppe 2 arbejder (ustøttet)	26.000.000	
Gruppe 3 arbejder (ustøttet - uden for LBF sag)	5.935.060	
I alt ustøttet	31.935.060	
Driftsstøtte, eget bidrag m.v.:		
Fællespulje	-4.640.000	
Trækingsret	-1.560.000	
Reduktion opsamlet resultat	-1.000.000	
Kapitaltilførsel	-1.000.000	
<b>Gruppe 2 og 3 arbejder (ustøttet) i alt</b>	<b>23.735.060</b>	1.424.000
<b>Samlet årlig ydelse</b>		<b>2.688.000</b>
<b>Dækket af besparelser mv:</b>		
Besparelse drift		-50.000
Nedsættelse af pligtmæssige bidrag		-90.000
Nedsættelse af G-inds kud		-920.000
Tilskud fra dispositionsfond/LBF driftslån		-1.212.000
Nedsættelse af henlæggelser		-416.000
<b>Årlig huslejeforhøjelse</b>		<b>0</b>

### Lån:

Med skema A tilsagn og ovenstående anlægsgudgifter til den samlede helhedsplan, forudsættes følgende lånefinansiering med eventuel kommunal garanti og medfinansiering:

Støttede lån (gruppe 1) **kr. 26.331.628**  
Ustøttede lån (gruppe 2 og 3) **kr. 23.735.060**

Jf. Reakredit Danmarks låneberegning af 16. marts 2016 er der ikke brug for kommunal garanti for lånene.

## Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden forudsætter i sit tilsagn, at der oprettes en kapitaltilførselssag på kr. 1.000.000, hvilket forudsætter en kommunal medfinansiering på kr. **200.000**.

## Husleje

Husleje efter renoveringen vil være uændret og udgøre kr. 955 pr. m<sup>2</sup> i 2016 niveau.

## Godkendelser

Sagen er godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 7. november 2013.

Sagen er godkendt på et organisationsbestyrelsesmøde den 18. april 2016, - her under lån fra dispositionsfonden, brug af egen trækingsret, låneoptagelse og huslejeniveau.

## Tidsplan og udførelse

Landsbyggefonden har i brev af 27. januar 2016 meddelt at de foreløbigt har behandlet sagen og at den kan forventes at få tilsagn i 2021 eller senere. Dog således at boligorganisationen fremmer sagen mest muligt og skulle sagen blive klar til endelig behandling før ovennævnte gennemførelsestidspunkt, vil fonden forsøge at få fremrykket tilsagnsgivningen.

Med baggrund i de tag- og indeklimaproblemer der er i afdelingen og de der af afledte store årlige udgifter (kr. 500.000 - 750.000) til afhjælpning heraf, håber boligorganisationen på et snarligt tilsagn.

## Bilag

- Bilag 1      Teknisk notat 2013
- Bilag 2      Godkendt LBF budget
- Bilag 3      Samlet anlægsbudget med finansiering og husleje

Med venlig hilsen

Kasper Nørballe