

Beslutning: Godkendelse af helhedsplan for afdeling Hesselbækpark

Sagsnr. i ESDH: 22/17979

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal tage stilling til om udvalget vil anbefale Byrådet at godkende helhedsplan for afdeling Hesselbækpark, herunder renovering af 24 boliger, som ikke lever op til tilgængelighedskravene.

Sagsfremstilling

Boligselskabet Farumsødals afdeling Hesselbækpark v/Domea.dk har den 19. december 2022 ansøgt kommunen om godkendelse af en helhedsplan. Planen vedrører en generel renovering af afdelingens boliger og udearealer, samt ombygning af 24 boliger som på nuværende tidspunkt ikke lever op til nutidige krav om tilgængelighed.

Afdelingen er opført i 1986 og består af 130 familieboliger. Bebyggelsen er opført som tæt/lav rækkehuse i 1 og 2 etager og består af 10 stk. 1-rumsboliger, 51 stk. 2-rumsboliger, 67 stk. 3-rumsboliger og 2 stk. 4-rumsboliger. Det samlede bruttoareal er 9.556 m², og den gennemsnitlige boligstørrelse er 73,5 m².

Afdelingen er udfordret af skimmelproblemer med skimmelvækst i gavle og lysninger. Boligerne har udfordringer med skimmel. Dertil har boligernes køkken og bad brug for fornyelse, og flere af boligerne har dårlige lysforhold.

Der er gennem forundersøgelser til helhedsplanen identificeret en række arbejder, som kan få støtte Landsbyggefonden. De støttede arbejder omfatter:

- Udvendig efterisolering af gavle og sokler
- Udskiftning af inddækning mellem gavl og tag
- Etablering af mekanisk ventilation
- Total renovering af badeværelser
- Skimmelsanering og fjernelse af tapet i lysninger
- Optagning af gulve ved gavl og etablering af membran og nye dampspærre
- Nedtagning af indvendig efterisolering
- Etablering af tilgængelighed i 24 boliger
- Forskønnelse af udearealer
- Udvidelse og ombygning af fælleshus

De ustøttede arbejder omfatter udskiftning af træværker, fuger ved tagudhæng og VVS-installationer, samt vinduer og døre i boligerne. Se vedlagte helhedsplan - bilag 1.

Afdelingens boligudbud ændres ikke ved helhedsplanen. Med udvidelse af afdelingens fælleshus vil det samlede bruttoareal for afdelingen fremover være 10.403 m². Det vurderes, at projektet ikke har behov for dispensation fra gældende lokalplan. Der forventes projektering og entreprisudbud i 2024, og en forventet aflevering og skema C ved udgangen af 2027.

Genhusning

Helhedsplanen vil betyde genhusning for de af afdelingens beboere, som bor i de 24 boliger som skal ombygges. Det forventes, at berørte beboere skal genhuses i ca. 9 måneder. Beboerne vil blive tilbudt genhusning efter gældende lovgivning. Domea.dk har tilknyttet genhusningskonsulent, som har til opgave at planlægge genhusningen med de berørte beboere.

De øvrige boliger, hvor der foretages mindre indvendige reovering og badeværelser vil kunne benytte toiletvogne i perioden.

Økonomi

De samlede arbejder er budgettet til:

Kapitalbehov	Budget (kr.)
Støttede arbejder (gruppe 1)	47.248.381
Ustøttede arbejder (gruppe 2)	40.289.002
	87.538.002
Kapitalfremskaffelse	
Fællespuljetilskud – Landsbyggefonden	2.600.000
Kapitaltilførsel – 5 x kr. 150.000	750.000
Dispositionsfond – boligorganisation	870.000
Kreditforeningslån – støttede arbejder – 3,6 %	47.248.381
Kreditforeningslån – ustøttede arbejder 6,0 %	40.289.291
	87.538.002

Kommunen skal stille en garanti på 50,85% for det støttede lån svarende til 23.919.793 kr. Der kræves ingen kommunalgaranti for det ustøttede lån. Landsbyggefonden regaranterer for 50% af kommunens garanti.

Det forventes, at låneydelserne vil udgøre 3.865.119 kr. Afdelingen er fritaget for indbetaling af udamortiserede lån med årligt 1.356.561 kr. Endvidere vil afdelingen modtage et årligt tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond på 2.513.000 kr. Indtægterne muliggør, at der ikke vil være huslejstigning forbundet med helhedsplanen, og at den nuværende årlige husleje forbliver på 1.069 pr. m²/år.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen skal stille en garanti på et kreditforeningslån på 50,85% med regaranti fra Landsbyggefonden på 50%. Kommunen skal bidrage med en kapitaltilførsel på 150.000 kr. Beløbet finansieres af kommunens afsatte midler til grundkapital.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Renoveringen vil generelt understøtte mål nr. 6 om at Furesø er en kommune med gode boliger for alle alders- og indkomstgrupper og med velfungerende boligområder og lokalsamfund.

Borgerinddragelse

Boligorganisationen har godkendt helhedsplanen den 8. februar 2022. Beboerne har godkendt helhedsplanen på et ekstraordinært afdelingsmøde den 15. november 2021.

Lovgrundlag

Almenboligloven, Støttebekendtgørelsen.

Det videre forløb

Sagen skal efterfølgende behandles i Byrådet. Boligselskabet Farumsødal skal udbyde arbejderne i en entreprise. Når licitationsresultatet foreligger, skal forvaltningen på ny gennemgå finansieringen. Såfremt der skal stilles supplerende garanti eller ydes en større kapitaltilførsel, fremlægges sagen på ny til politisk behandling.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget indstiller til Byrådet:

- At Byrådet godkender helhedsplanen for afdeling Hesselbækpark
- At Byrådet godkender kapitaltilskud på 150.000 kr. og der stilles garanti på lånet for de støttede arbejder på 50,85% svarende til 23.919.793 kr.

Beslutning i Økonomiudvalget den 19-04-2023

Anbefalet.

Som stedfortræder for Øjvind Vilsholm deltog Helle Vallentin, Enhedslisten.

Afbud:

Øjvind Vilsholm

Beslutning i Byrådet den 26-04-2023

Godkendt.

Som stedfortræder for Øjvind Vilsholm deltog Rigmor Jark, Enhedslisten.

Afbud:

Øjvind Vilsholm

Bilag:

1 - 3027214 Åben Bilag 1 - Helhedsplan (18315/23) (H)