

Rødovre Kommune  
Rødovre Parkvej 150  
2610 Rødovre

Att: Inger Krogh-Jensen  
Mail: [ikj@rk.dk](mailto:ikj@rk.dk)

20. december 2019

Lejerbo  
Udviklings- og byggeafdelingen  
Gammel Køge Landevej 26  
2500 Valby

Tlf: 70 12 13 10  
[www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk)  
[bhn@lejerbo.dk](mailto:bhn@lejerbo.dk)

Åbningstid:  
man-fre kl. 10-15

Telefontid:  
man-tors kl. 8.30-14  
fre kl. 9-12

### Lejerbo Rødovre, afd. 056-0 Tjørneparken – helhedsplan

Til kommunens godkendelse fremsendes vedlagte skema B ansøgning om støtte til gennemførelse af nødvendige opretningsarbejder mv. og forbedringsarbejder mv. i Lejerbo, Rødovre, afd. 056-0 Tjørneparken

Den samlede anskaffelsessum, inkl. moms, er beregnet således;

<u>Renovering</u>	<u>Skema A</u>
Støttede arbejder	kr. 217.755.226
Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder	kr. 15.000.000
Ustøttede arbejder	kr. 201.877.955
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>kr. 434.633.181</b>

Den samlede anlægsøkonomi er forelagt Landsbyggefonden, og deres accept heraf er modtaget, vedlagt LBF budgetark.

### Afdelingens oplysninger

Bebyggelsen er opført i perioden 1957-1959 og indebærer adresserne, Hvidsværmervej 60-80 samt 61-103, Madumvej 63, Rådmand Billes Vej 1-201 samt 18-36, 2610 Rødovre. Matrikel 37 a, 37 gx, Islev By og Sogn.

Afdelingen er bestående af i alt 198 lejemål, 176 lejemål i to plan (kaldes de røde blokke), 22 lejemål i et plan (kaldes de gule blokke), bruttoetageareal 15.787,52 m<sup>2</sup>.

### Helhedsplanens – målsætning

- Indeklima og skimmelsvampeproblemer skal løses
- Fremtidssikring boligerne
- Tjørneparken skal være et godt sted at bo for unge, enlige, for familier, handicappet samt ældre
- De røde blokke forøges med flere og bedre boligkvadratmeter
- De gule blokke renoveres og ombygning med opnåelse af bedre tilgængelighed
- Enkelt arkitektonisk billede, med lang holdbarhed
- Anvendelse af byggematerialer af høj kvalitet
- Bæredygtig tankegang i byggeriet

## **Helhedsplanens – indhold**

- Byggeteknisk renovering,
- Opdatering af byggetekniske forhold af rækkehusene
- Fremtidssikring af de boligmæssige kvaliteter
- Større variation af boligtyper
- Enkelte gavlboliger ombygges til tilgængelig 2 rums boliger
- Udvidet bruttoetapeareal fra 15.787,52 m<sup>2</sup> til 19.625 m<sup>2</sup>

Helhedsplanen forudsætter genhusning af beboerne under renovering. Renoveringen gennemføres i 8 etaper over en 3-årig periode, hvor beboerne forventes at blive genhuset i ca. 6 måneder.

## **Udvikling siden skema A**

Afdelingen har gennemført renovering af 4 prøveboliger for at teste projektforsætningerne for det samlede projekt. Herudover havde udførelsen af prøveboligerne til formål at fremvise indretning, materialevalg m.m. for afdelingens beboere. Det har været en nyttig erfaring, da det viste sig at opbygningen af de eksisterende boliger afviger en del fra rådgivernes forudsætninger. Dette har blandt andet medført, at økonomien i skema A projektet ikke kunne hænge sammen.

Vi har fremlagt disse udfordringer for Landsbyggerfonden på møder i marts og maj måned 2019, hvor den samlede ramme for sagen blev genbesøgt. Her blev den samlede budgetramme aftalt, hvorefter vi kunne færdiggøre hovedprojektet inden vi sendte projektet i udbud i august 2019.

I 2018 blev afdelingens projekt også udvalgt af RealDania til at udvikle tiltag for at imødegå stadigt voksende problemer med ensomhed i boligområder under overskriften "Sociale Renoveringer". Landsbyggerfonden har meddelt støtte til at implementere tiltag for i alt kr.10mio (kr. 5mio via støttede lån, kr. 5mio via reguleringskontomidler).

Opsamlet lejetab frem til 31.12.2019 er opgjort og medtaget i budgetarket. Det er aftalt med LBF, at 50% afholdes indenfor støttesagen og 50% kan dækkes af reguleringskontoen.

## **Boligoplysninger efter renovering**

Antal lejemål forøges fra 198 enheder til 221 enheder, kvadratmeter forøges også fra 15.788 m<sup>2</sup> til 19.625 m<sup>2</sup>. Byggeriet er tæt lavt.

159 stk. 4 rums boliger, ca.	15.609 m <sup>2</sup>
16 stk. 3 rums boliger, ca.	1.292 m <sup>2</sup>
23 stk. 2 rums boliger, ca.	1.489 m <sup>2</sup>
23 stk. 1 rums boliger, ca.	1.236 m <sup>2</sup>
<b>221 stk. i alt kvadratmeter</b>	<b>19.625 m<sup>2</sup></b>

BEMÆRK: Det er pt. ikke muligt at opdatere BOSSINF til de aktuelle boligstørrelser, arealer og antal. Ifølge LBF arbejdes der på at finde en løsning på dette. Hvis det volder Rødovre Kommune problemer kan det muligvis løses ved at opdatere hovedsagen og derigennem opdatere etaperne manuelt.

### **Tilskud til helhedsplanen – reducere af ustøttede lån**

I forbindelse med fremsendelsen af skema A blev kapitaltilførslen til sagen godkendt, jf. nedenfor:

#### **Kapitaltilførsel, 1/5-ordning særlig driftsstøtte - uændret ift. skema A:**

Landsbyggefonden har forudsat en kapitaltilførsel på 2.000.000. Dette vil betyde, at Rødovre Kommune, Lejerbo Rødovre og Realkreditinstituttet indvilger i ordningen, som anført nedenfor

Rødovre Kommune	kr.	400.000
Realkreditinstituttet	kr.	400.000
Lejerbo Rødovre	kr.	400.000
Landsbyggefonden	kr.	800.000

**Kapitaltilførsel i alt** **kr. 2.000.000**

### **Investeringsstilskud samt trækingsretstilskud, (fællespuljetilskud) - uændret ift. skema A:**

Svarer til 20.000 pr. bolig * 198 enheder	kr.	3.960.000
Trækingsretstilskud, 1/3 af fællespulje	kr.	<u>1.320.000</u>

**Tilskud i alt** **kr. 5.280.000**

### **Reguleringskontomidler – Godkendt af LBF**

Som følge af tidsforskydning mellem støttedeling og afholdelse af udgifter til de fysiske opretningsarbejder, huslejestøtte mv. har LBF anslået at reguleringskontosens saldo ved byggesagens afslutning har et indestående på ca. kr. 60mio. I forbindelse med skema A blev det godkendt at anvende kr. **25mio** af reguleringskontomidler – relateret til de ustøttede arbejder, gruppe 3 arbejder.

Herudover har LBF nu godkendt, at afdelingen kan anvende kr. 5mio til arbejder ifm. realiseringen af projektet vedr. "Sociale Renoveringer" og at afdelingen kan anvende reguleringskontomidler til at afvikle opsamlet lejetab (50%).

- Dette er dog betinget af Rødovre Kommunes godkendelse, hvilket vi skal anmode Rødovre Kommune om at tage stilling til ifm. skema B-behandlingen.

### Yderligere tiltag

Organisationen har besluttet at anvende yderligere midler fra trækningsretten til projektet og har godkendt kr. 5mio yderligere til formålet.

Afdelingen har besluttet at anvende henlagte midler for i alt kr. 4mio. idet en række vedligeholdelsesarbejder medtages/udgår ifm. realisering af helhedsplanen.

Endeligt er det besluttet, at beboerne skal betale den nye husleje ved tilbageflytning i nyrenoverede boliger – frem for ved byggeregnskabet afslutning. I forbindelse med godkendelse af skema C vil der naturligvis blive foretaget en eventuel regulering. Dette forventes at give et "provenu" til byggesagen og finansieringen af projektet på ca. kr. 2mio.

### Reducering af huslejeniveau mv.

Af finansieringsskitsen fremgår også yderligere tilskud i forhold til huslejeniveauet. Her har Landsbyggefonden tilkendegivet, at afdelingen kan fritages på indbetalinger til Dispositionsfonden samt de Pligtmæssige bidrag på henholdsvis **kr. 230.000 / kr. 850.000 pr. år**, samt at der kan gives huslejestøtte på ca. **kr. 8.069.052**. Endvidere opnås disse nedennævnte besparelser,

Besparelse på driften konto 115	kr.	653.000
Besparelse på lån, gl. forbedringslån	kr.	104.000
Besparelse på driften, vand	kr.	<u>824.000</u>

***I alt besparelser*** **kr. 1.581.000**

Alle disse ovenfor nævnte tilskud/ tiltag / besparelser er desuden oplyst på vedlagte anlægsbudget.

### Huslejepåvirkning & beboerinddragelse

Siden godkendelsen af skema A har beboerne løbende modtaget information om projektets fremdrift og udfordringer. I forlængelse af færdiggørelsen af prøvehusene har der været afholdt flere "Åbent Hus" arrangementer, hvor input ros/ris er blevet sammenfattet af bygherreudvalget. Der blev afholdt informationsmøde d. 28.05.2019 hvor det aktuelle projekt blev gennemgået – herunder de nye elementer som tilføres via "Sociale Renoveringer"-projektet.

Det aktuelle projekt medfører en huslejestigning på 40,99%, mens en huslejestigning på 41,02% blev godkendt på skema A tidspunktet.

Huslejberegning/dokumentation vedlagt som bilag.

### Garantistillelse

Lejerbo har haft finansieringen af sagen i udbud og det økonomisk mest fordelagtige tilbud er modtaget af Realkredit Danmark.

I den forbindelse er der foretaget en foreløbig garantiberegning på sagen og resultatet er:

Støttede arbejder	100,00 %
Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder	100,00 %
Ustøttede arbejder	19,75 %

Garantien omfatter den del af lånet, som ligger udover 60 % af ejendommens markedsværdi.

På de støttede gruppe 1 og 2 arbejder modtager kommunen regaranti fra Landsbyggefonden på halvdelen af garantibeløbet. På de ustøttede arbejder (ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder & forbedringsarbejder) er der ingen regaranti fra Landsbyggefonden.

Det ansøges derfor om kommunal garanti på (foreløbigt) 19,75% for gruppe 3 arbejderne i forbindelse med godkendelsen af skema B.

Endelig garantiberegning beregnes først ved skema C.

Garantiberegning vedlagt som bilag.

### Tidsplan

Den fysiske renovering forventes påbegyndt marts 2020, og forventes afsluttet marts 2023. Det er imidlertid en forudsætning, at Rødovre Kommune godkender skema B på byrådsmødet i februar måned 2020.

Kommunens godkendelse af skema B skal fremsendes til Landsbyggefonden til godkendelse med kopi til Lejerbo.

Hvis der måtte være spørgsmål til projektet kan følgende kontaktes:

Økonomiske forhold: Søren Bo Puch Hansen, tlf. 30 84 52 65, mail: [sbh@lejerbo.dk](mailto:sbh@lejerbo.dk)

Finansielle forhold: Merete Juhlin, tlf. 30 84 52 67, mail: [mej@lejerbo.dk](mailto:mej@lejerbo.dk)

Projektforhold: Brian Hartmann, 30 84 52 68, mail: [bhn@lejerbo.dk](mailto:bhn@lejerbo.dk)

Med ønsket om en glædelig jul, samt et godt og lykkebringende nytår ser vi frem til Kommunens positive behandling af sagen.

Med venlig hilsen



Brian Hartmann  
Udviklings- og Byggeafdelingen  
Direkte telefon 30 84 52 68

**Bilag:**

Skema B – opretning

Skema B – forbedring

Budgetark – Landsbyggefonden

Anlægsbudget – Finansiering og huslejberegning

Garantiberegning