

17. februar 2016

Østjysk Boligselskab af 1976 ønsker en skema A godkendelse for Afdeling Daugård. Afdelingen består af 5 parcel huse og 21 rækkehuse der er opført i 1969, det er alle familieboliger. Efter renoveringen vil der være samme antal, men heraf 9 som tilgængelige boliger. 5 Rækkehuse vil kun delvis blive omfattet. (en er renoveret p.g.a. brand nogle er små og billige og ønskes pt. bevaret som sådan)

Renoveringsudgiften er samlet på 15,98 mill. kr. Fordelt på støttesagen med 11,66 mill. kr. ustøttede gruppe 2 arbejder (Landsbyggefonden forholder sig til finansieringen, men de er ikke i skema a) 3,0 mill. kr. samt ustøttede gruppe 3 arbejder for 1,32 mill. kr.

Beskrivelse af Daugård 2015

Renoveringen er yderst påkrævet, da der er store problemer med indeklimaet, med deraf følgende skimmelsvampe sager. Energimæssigt er det meget vigtigt at få opjusteret afdelingen da de høje fyringsudgifter øger tendensen til skimmelsvampe sager og forringer konkurrenceevnen. Den øgede tilgængelighed vil betyde en væsentlig bedre konkurrenceevne og fastholdelse af lejere.

Selvom afdelingen ikke har oparbejdede underskud eller ledighed er det nu vi bør komme i gang med at løfte boligerne op på en standard, der kan fremtidssikre afdelingen.

Renoveringen tager højde for at der holdes en relativ m² leje, og boligerne bliver af varierende størrelser. Der tilføres også tilgængelige relativt små boliger, så enlige ældre kan betale huslejen, og kommunens udgifter til boligydelse ikke bliver for høje.

Arbejderne for de tilgængelige boliger er:

- Ny indretning der opfylder tilgængeligheds kravet, gennemlyst bolig, ingen gennemgangsværelser, nyt køkken/alrum, større bad, nye installationer og nyt ventilationsanlæg, nye gulve og døre.

Arbejderne for renoverede familieboliger er:

- Nyt køkken med åbning til stue for gennemlys og bedre udnyttelse af m², nyt bad, nye installationer, nyt ventilationsanlæg, nye gulve og døre.

Klimaskærmen renoveres med:

- Alle døre og vinduer udskiftes (udover de nylig udskiftede), ny klimaskærm alle ydremure, isolering af alle loftrum, nye tage.

Udearealer:

- Udearealer renoveres så de binder bebyggelsen sammen og skaber plads til aktivitet samt hygge kroge, med p-pladserne placeret centralt for de tilgængelige boliger.

Med denne renovering kan afdelingen blive fremtidssikret.

Økonomi

Renoveringsudgiften er samlet på 15,991 mill. kr. Fordelt på støttesagen med 11,662 mill. kr., der er godkendt af Landsbyggefonden. Derudover ustøttede gruppe 2 arbejder (Landsbyggefonden forholder sig til finansieringen, men de er ikke i skema a) 3 mill. kr. samt ustøttede gruppe 3 arbejder for 1,3 mill. kr.

De støttede arbejder finansieres med et realkreditlån på 11,662 mill. kr. med kommunegaranti og 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

De ustøttede gruppe 2 arbejder på 3 mill. Kr. finansieres med et realkreditlån på 1,3 mill. kr., hvor der kræves 100 % kommunalgaranti til den del af lånet, der efter renoveringen overstiger 60 % af ejendommens værdi. Af den oprindelige gæld resterer kun 2,6 mill. kr. ved udgangen af 2015. Derudover er der et forbedringslån på 1,1 mill. kr.

De resterende 1,3 mill. kr. af gruppe 2 arbejder finansieres af selskabets trækingsret, fællespuljetilskud samt 1/5 dels ordningen, hvor kommunens andel udgør 200.000 kr.

Finansieringsart	Samlede udgifter	Betydning for kommunen
Støttede lån 50 % kommunal garanti	11,662 mill.kr.	Kommunal andel 5,831 mill.kr.
Ustøttede lån	2,6 mill. kr. Gruppe 2= 1,3 Gruppe 3 = 1,3	Evt. kommunal garanti for del af lånet med sikkerhed udover 60 % af ejendommens værdi.
ØB's egen trækingsret	0,180 mill.kr.	
Tilskud fra Landsbyggefonden	0,520 mill.kr.	
Kapitaltilførsel	1,000 mill. kr.	Kommunal udgift 0,2 mill. kr.
Ialt	15,962 afrundet	

Garantien kan ikke opgøres endeligt, før renoveringen er afsluttet, og realkreditinstituttet vurderer ejendommens værdi(markedsværdien), som danner grundlag for den kommunale garanti.

For at forhindre for høje huslejstigninger i forbindelse med renoveringen er det nødvendigt med driftsstøtte, hvorfor det er ansøgt ved Landsbyggefonden, der allerede har givet sit tilsagn.

På baggrund af ovenstående forudsættes af Landsbyggefonden, at der ydes kapitaltilførsel, i form af 1/5-dels ordningen, på i alt 1,000 mill. kr. for at imødegå for stor huslejstigning. Dette er sædvanligt i forbindelse med helhedsplaner, og fordelingen er boligforeningen, kommunerne, realkreditinstituttet med hver 1/5 og Landsbyggefonden med 2/5. Kommunens andel af kapitaltilførslen udgør et lån på 0,2 mill. kr.

Samtidig indgår i finansieringen, at kapitaltilførslen udløser et investeringstilskud fra Landsbyggefonden fra fællespuljetilskud på 0,520 mill. kr. **Der skal gives tilladelse til fritagelse for indbetalinger til dispositionsfonden af ud amortiserede lån og nedsættelse af pligtmæssige bidrag, jf. driftsbekendtgørelsens § 45.** Dette af hensyn til det fremtidige huslejeniveau.

Huslejekonsekvenser

Den nuværende husleje i afdelingen udgør 668 kr. /m²/år. Der er budgetteret med, at huslejen efter renoveringen vil udgøre 865 kr. /m² / år.

Varme besparelser medregnes ikke da de er meget individuelle.

Beboere og bestyrelse er inddraget i processen, men der har endnu ikke været afstemning om projektet.

Det vil der blive i forbindelse med kommunens forhåbentlige godkendelse.