

Indstilling til selskabsbestyrelsesmøde

06-05-2019

Afsender: Byggeri KKJ / PEB

Godkendelse af skema B for endelig helhedsplan for Margrethegården, Ringsted

Resumé:

Afdelingen, som i dag består af 117 boliger fordelt på 1-6 værelsesboliger, står foran en gennemgribende renovering via en helhedsplan.

Den endelige helhedsplan for Margrethegården blev vedtaget på afdelingsmøde d. 24.05.2017. og af Selskabsbestyrelsen på møde d. 23.11.2017.

Der sker en fremtidssikring af afdelingen via ændringer i selve boligtyperne, idet der sammenlægges 36 boliger til 18 boliger og 24 boliger ændres til tilgængelighedsboliger. 54 eksisterende boliger renoveres med nye installationer, køkken og badeværelse. Derudover ændres tre seks-værelses boliger til 6 2-3 værelses boliger.

De eksisterende 117 boliger bliver derfor til 102 boliger. Dertil kommer nybyggeri af 13 tagboliger på 2 blokke.

Indholdet i det tilpassede projekt kommer til at indeholde:

- Nye tagboliger oven på blok B (nr. 24 A - 24 E) og D (22 A - 22 E)
- Etablering af elevator i én opgang i blok B og D
- Etablering af tilgængelighedsboliger i opgange med elevator
- Nye køkkener i alle boliger
- Nye badeværelser i alle boliger
- Boliger i stueplan får have med terrasse
- Boliger fra 1. sal og op bibeholder deres altan
- Nye vinduer og døre
- Renoverede el-ledninger og kloakker
- Renoverede ventilationsanlæg
- Alle blokke får hulmurs-efterisoleret facader
- Nyt fælleshus med plads til op til 60 personer.

Alle lejligheder bliver således renoveret med nye installationer, nyt køkken og nyt badeværelse så de opfylder nutidens krav. I de boliger der ikke sammenlægges eller bliver ombygget til tilgængelighedsboliger bliver de nye køkkener og badeværelser udført i de eksisterende rum.

Udearealerne bliver opgraderet med ny haveplan med nye opholdsarealer og beplantning.

På grund af besparelserne efter licitationen sammenlægges eller ombygges der ikke så mange boliger, som det først var hensigten, ligesom eksisterende facader bibeholdes og efterisoleres, og de eksisterende altaner bibeholdes. Ligeledes minimeres ombygning af de eksisterende boliger og nedrivning af garager og sidebygning.



Ændringerne af helhedsplanen er derfor så omfattende at det kræver en ny afstemning i Margrethegården. Afdelingsbestyrelse og Byggeudvalg og har været til møde med orientering om den endelige helhedsplan efter de nødvendige besparelser samt tidsplan og godkendt det, og der er indkaldt til afdelingsmøde d. 08.05.2019. for endelig godkendelse.

Skema B indberettes i BOSSINF og vil blive sendt til Ringsted Kommune efter selskabsbestyrelsens godkendelse. Vi forventer at Skema B godkendes i Ringsted Kommune d. 11.06.2019. og efterfølgende i Landsbyggefondens. Vi forventer at renoveringen kan begynde i august/september 2019.

Landsbyggefondens finansieringsskitse

Landsbyggefondens har d. 20.11.2018 fremsendt revideret finansieringsskitse der danner grundlag for indstillingen, og der vil ved sagens afslutning kunne ske justeringer/ændringer i finansieringen.

Vi havde licitation ultimo oktober 2018, med det resultat at licitationen lå ca. 100% over det godkendte skema A, grundet de store prisstigninger i bygge- og anlægssektoren.

Det har derfor taget et stykke tid for at få gennemført de nødvendige besparelser i projektet, så det kan gennemføres og vi samtidigt har et projekt, vi kan stå ved.

Efter licitation og efterfølgende forhandling og besparelser har vi løbende haft kontakt med Landsbyggefondens, for at få deres accept af besparelsesforslag og ændring af de støttede arbejder. Vi har dog endnu ikke fået Landsbyggefondens endelige accept af den samlede økonomi. Nedenstående økonomi er derfor under forbehold for Landsbyggefondens godkendelse.

Landsbyggefondens har på den baggrund godkendt den samlede anlægssum på:

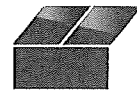
Udgifter	
Støttede arbejder	82,0 mio. kr.
Ustøttede arbejder	<u>63,8 mio.kr.</u>
Samlede arbejder	<u>145,8 mio.kr.</u>
Ustøttede arbejder finansieres således:	
Ustøttet realkredit lån	37,730 mio.kr.
Fællespujetilskud	2,340 mio.kr.
Kapitaltilførsel	2,500 mio.kr.
Egen trækningsret	12,780 mio.kr.
Egne henlæggelser	5,406 mio.kr.
Salg af byggeret	<u>3,078 mio.kr.</u>
Ustøttede arbejder i alt	<u>63,834 mio.kr.</u>

Realkreditlånet til de ustøttede arbejder på de 37,73 mio.kr. omregnes til en årlig ydelse på 1.635.000 kr. og finansieres med årligt tilskud fra dispositionsfonden på 1.060.000 kr. og huslejestigning 575.000 kr.

Husleje:

Landsbyggefondens har på baggrund af den oprindelige husleje i 2015 på 743 kr./kvm./år vurderet at den fremtidige husleje kunne være på 856 kr./kvm./år. Dette er dog senere ændret i den reviderede finansieringsskitse fra 2017 til 826 kr./kvm./år i 2019 tal.

Beboerne har på afdelingsmødet d. 24.5.2017 godkendt et huslejeniveau kr. 864 pr. kvm., svarende til kr. 899 pr. m² i 2019-tal.



Differencen fra de godkendte 899 kr./kvm./år til de 826 kr./kvm./år på 73 kr./kvm./år svarer til den samlede huslejestigning på 575.000 kr. der skal finansieres via øget huslejestigning.

Indstilling

Byggeri indstiller at Selskabsbestyrelsen godkender:

1. Skema B Margrethegårdens endelige helhedsplan
2. At Boligselskabet Sjælland i henhold til korrigeret redegørelse af 20.11.2018. deltager i finansieringen på følgende måde:
 - samlet andel af kapitaltilførsel med beløb på i alt 500 tkr.
 - at der gives et tilskud via egen trækingsret på 12.780 tkr.
 - årlig tilskud fra disp.fond på 1.800 tkr. som fastsættes endeligt af LBF ved sagens afslutning. (huslejestøtte 324 tkt. og subsidært driftsstøttetilskud 416 tkr. og årligt tilskud 1.060 tkr. til dækning af låneydelsen på udstøttede arbejder)
 - Fritagelse for årlig indbetaling til selskabets disp.fond pr. år 62 tkr. og fritagelse for indbetaling af G-indskud 405 tkr.

I forhold til sidste bevilling se nedenstående.

Økonomisk forpligtelse

Opstillingen viser selskabets årlige forpligtelse i forbindelse med helhedsplanen og

forskellen fra beslutningen i 23. oktober 2017:

	2017	2019	Diff
Engangsbidrag			
Kapitaltilførsel (andel 1/5)	500.000	500.000	-
Egen trækingsret (skitse)	780.000	780.000	-
Egen trækingsret (bevilget af SB 11/6 2014)	12.000.000	12.000.000	
Årligt bidrag			
Tilskud fra disp.fond (årligt)	2.228.000	1.800.000	- 428.000
Fritagelse udamort.ydel. (årligt)	62.000	62.000	-
Fritagelse for G-indskud	405.000	405.000	-
Årligt bidrag i alt	2.695.000	2.267.000	-428.000

Faldet i selskabets tilskud fra dispositionsfonden skyldes huslejestøtte og driftslån fra Landsbyggefonden.

Beslutning


 Bo Jørgensen
 Direktør