



Bilag 2 til indstilling om ekstraordinær renovering af Otto Mønstedts Kollegium

15.05.2009

Økonomi og projekt

Sagsnr.
2009-62026

Bebyggelsen

Kollegiet er opført i 1957 og ligger Rektorparken 1 i Valby. Det rummer 307 enkeltværelser og 1 inspektørbolig. Det har et samlet etageareal på 8.065 m², hvoraf 3.684 m² er enkeltværelser, 4.262 m² er fælles opholdsrum og 119 m² er inspektørbolig.

Dokumentnr.
2009-276774

Sagsbehandler
Pia Lund

Projektbeskrivelse

Tyve eksisterende ældre fælleskøkkener udskiftes til nye og mere tidssvarende køkkener. I kollegieværelsernes baderum udskiftes WC og armaturer til nye tidssvarende og vandbesparende installationer, og døre og terrazzogulve udskiftes / renoveres. Vinduer i fælleskøkkenerne, på hovedtrappe og i stueetagen er i en ringe stand og udskiftes til nye med energiglas. En trækarnap udskiftes.

Renoveringsarbejderne vil tilføre kollegiets fælleskøkkener og badeværelser et vedligeholdelses- og brugsmæssigt løft. De nye køkkenfaciliteter og nye installationer samt nye vinduer med energiglas vil opdatere kollegiet til nutidige forhold.

Førsynsrapport

Der er af Dominia udarbejdet førsynsrapport i november 2008 i overensstemmelse med § 27 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. nr. 643 af 15. juni 2006. Center for Bydesigns teknikere har ikke bemærkninger til førsynsrapporten og finder de planlagte arbejder rimelige.

Økonomi

De samlede udgifter til arbejderne, som forvaltningen vurderer som støtteberettigede efter § 100 er ca. 7,2 mio kr. inkl. moms, der fordeler sig således:

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Håndværkerudgifter: | 5.720.000 kr. |
| Omkostninger: | 1.390.000 kr. |
| Gebyrer: | 101.000 kr. |
| Anskaffelsessum inkl. gebyrer: | 7.211.000 kr. |

Ud over de arbejder, der af forvaltningen er godkendt i henhold til § 100, udføres nogle arbejder, som forvaltningen har vurderet hører under almindelig vedligeholdelse.

Disse arbejder er vurderet til at andrage en samlet sum på 3.046.000 kr. Beløbet finansieres ved et realkreditlån.

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 6. Sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1323

Telefax
3366 7020

E-mail
pialun@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Projektet og huslejestigningen er godkendt på et beboermøde i juni 2007. Efterfølgende ændringer i projektet og den tilhørende økonomi er derimod ikke blevet godkendt på beboermødet, selvom dette er et krav i bekendtgørelse om organisation af ungdomsboliger, der er opført med offentlig støtte § 9. Forvaltningen meddeler ikke støttetilsagn, før der foreligger en formel godkendelse fra beboerne af det ændrede projekt.

Ungdomsboliginstitutionens økonomi

Ifølge den offentlige ejendomsvurdering udgør ejendomsværdien 105 mio. kr. pr. 1. oktober 2008. Kollegiets anskaffelsessum inklusive afsluttede forbedringsarbejder er ca. 25,7 mio. kr. pr. 31. juli 2008. Samme dato er den langfristede gæld i alt ca. 29,6 mio. kr., hvoraf ca. 4 mio. kr. er engangsstøttelån.

Lejeniveauet pr. 1. august 2008 udgør 907 kr. kr. pr. m² (bruttoetageareal) pr. år svarende til ca. 1985 kr. om måneden ekskl. forbrug. Det forventes at ville stige med ca. 50 kr. til ca. 960 kr. pr. m², som følge af de samlede planlagte renoverings- og vedligeholdelsesarbejder, svarende til ca. 2100 kr. pr. måned.

Den endelige huslejestigning beregnes og godkendes i forbindelse med godkendelse af byggerenskab/skema C.

Driftsresultat for regnskabsåret 2007/2008 og budget for 2008/2009 er som følger:

| Driftsresultater/Budget. 8.065 m ² bruttoetageareal | Resultat 2007/2008 kr./m ² | Budget 2008/2009 kr./m ² |
|---|---|---|
| Nettokapital: | 157 | 157 |
| Offentlige og andre faste | 78 | 97 |
| Energi | 176 | 231 |
| Administration | 68 | 70 |
| Vedligehold og fornyelser | 97 | 103 |
| Henlæggelser | 242 | 267 |
| Diverse | 39 | 45 |
| Samlede udgifter | 857 | 970 |
| Erhvervsleje | 0 | 0 |
| Renteindtægter | 31 | 16 |
| Diverse | 33 | 35 |
| Offentlig støtte | 12 | 12 |
| Resultat | 102 | 0 |
| Boligleje | 883 | 907 |

Det bemærkes, at den aktuelle renovering ikke er indregnet i ovenstående budget for år 2008/2009.

I regnskabsåret 2007/2008 er der henlagt ca. 242 kr. pr. m² og forbrugt ca. 221 kr. pr. m². Henlæggelsesniveauet skønnes tilstrækkeligt, idet det opsparede henlæggelsesbeløb til vedligeholdelser og fornyelser inkl. årets overskud udgør ca. 498 kr. pr. m².

Resultatet for regnskabsåret 2007/2008 viser et overskud på ca. 826.000 kr., som er overført til henlæggelserne.

Finansiering

I henhold til § 100 i lov om almene boliger m.v. kan kommunalbestyrelsen yde garanti og på statens vegne meddele tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af udgifterne til udbedring af byggeskader og større ekstraordinære renoveringsarbejder, herunder modernisering samt til energibesparende foranstaltninger i ungdomsboliger, der har modtaget støttetilsagn før 1. juli 1986.

Støtte kan ydes i det omfang, udgifterne ikke dækkes ved erstatninger eller gennem forsikringer.

Finansiering af de arbejder, der kan opnå støtte efter almenboliglovens § 100, sker med et fastforrentet nominallån med en løbetid på 30 år, der ydes af enten et realkreditinstitut eller KommuneKredit. Lånet ydes som kontantlån og afdrages som et annuitetslån med kvartårlige terminer og med konstant ydelsesbetaling over hele lånets løbetid. Til lånene yder staten ydelsesstøtte, svarende til forskellen mellem de samlede ydelser på lånet og låntagers (beboernes) betaling, der udgør 2,15 % af byggeudgifterne samt 0,27 % af lånet i løbende bidrag.

Kommunen godtgør staten 20 % af udgifterne til ydelsesstøtten.

Ydelsesstøtten afholdes i Center for Bydesign på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse, Ydelsesstøtte, funktion, 0.25.18.1.

Finansieringen kan opstilles skematisk således:

| | |
|---|-----------|
| Realkreditlån | 7.211.000 |
| Ydelse på lånet, første år | 504.770 |
| Beboerbetaling, første år (2,15 % af anskaffelses-sum) + bidrag (0,27 % af lånet) | 174.506 |
| Samlet ydelsesstøtte, første år | 330.264 |
| Kommunens andel af ydelsesstøtte, første år | 66.053 |

Kommunal garanti ydes for den del af renoveringslånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Med hensyn til kommunens garantiforpligtelse for lånet må der normalt, på grund af realkreditinstitutternes særlige regler for beregning af belåningsværdier, påregnes krævet garanti på indtil 100 % af lånet, dvs. op til 7.211.000 kr.

Det er en betingelse for statens støtte, at kommunalbestyrelsen indestår for eventuelt underskud på ungdomsboliginstitutionens fremtidige drift. Indeståelsen omfatter ikke underskud, som uden risiko for udlejningsvanskeligheder kan afvikles over en kortere årrække.

Det lejeniveau, der følger af renoveringens gennemførelse, forventes ikke at medføre fremtidige lejetab eller udlejningsvanskeligheder.

Den resterende udgift på ca. 3,0 mio. kr. vedrørende de vedligeholdelsesarbejder, som udføres samtidig med renoveringsarbejderne, finansieres ved et realkreditlån.

Totaløkonomisk vurdering

En bygnings totaløkonomi omfatter en kapitalisering af de samlede omkostninger, herunder af anlægsudgifterne samt udgifterne til bygningens drift, vedligehold, renhold samt forsyning med el, gas, vand og varme. Totaløkonomiske vurderinger giver således mulighed for at afstemme omkostningerne til anlægs- og driftsudgifterne efter hinanden. Eksempelvis kan forskellige installationsløsninger vurderes på grundlag af de samlede omkostninger, det vil sige såvel omkostningerne ved udførelsen som ved den efterfølgende drift. Tilsvarende gælder for konstruktioner og overflader.

Totaløkonomi kan således åbne for at forhøje anlægsomkostningerne, hvis dette vurderes at føre til driftsbesparelser, der er større end merinvesteringen. Vurderingerne af totaløkonomien kan endvidere pege på afledte fordele, eksempelvis vedrørende arkitektur, funktion og miljøforhold, selvom der ikke er tale om en minimering af totaløkonomien.

KAB har gennemgået projektet i forhold til totaløkonomiske overvejelser. Ifølge KAB vil projektet give besparelser på varmemeforbruget og vandforbruget på grund af udskiftningen af vinduer, toiletter og armaturer. De øvrige arbejder er nødvendige på grund af decideret nedslidning af de pågældende bygningsdele.

Miljøvurdering

Forslaget forventes ikke at have negative miljømæssige konsekvenser.