



Bilag 2 til indstilling om ekstraordinær renovering af Øresundskollegiet

13-05-2009

Økonomi og projekt

Sagsnr.
2007-108184

Bebyggelsen

Kollegiet er opført i perioden 1968 til 1973. Det rummer 1025 ungdomsboliger samt et erhvervslejemål fordelt på 12 blokke, der ligger mellem Uplandsgade og Dalslandsgade. Det samlede etageareal er på 47.060 m², heraf er 44.135 m² boligareal. Kollegiet har ca. 1.500 beboere.

Dokumentnr.
2009-253022

Sagsbehandler
Pia Lund

Projektbeskrivelse

Nordfacaden på blok M efterisoleres med 200 mm isolering og der opsættes nye asbestfrie facadeplader. Samtidig udskiftes døre og vinduer til nye og isoleringsmæssigt tidssvarende elementer. Desuden udskiftes altangangens trælamelværn til nyt værn i glas. Lofter på blokkene A-M efterisoleres med 200 mm isolering og gangbroer hæves. Der udføres teknisk isolering af ventiler til varme- og varmtvandsinstallationer. Der etableres nyt skraldesugeanlæg til erstatning af manuel affaldshåndtering. Friarealer omdisponeres og der indrettes opholds- og legearealer. Omdisponeringen af friarealerne forudsætter, at der etableres en ny parkeringsplads med færre parkeringspladser end i dag.

Arbejderne kræver byggetilladelse og der vil i støttetilsagnet blive taget forbehold for myndighedsgodkendelse af ansøgning om byggetilladelse.

Førsynsrapport

Der er af SJconsult Byggerådgivning udarbejdet førsynsrapport af 11. maj 2009 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. 60,1 mio kr. inkl. moms, der fordeles sig således:

Håndværkerudgifter:	49.092.000 kr.
Omkostninger:	10.500.000 kr.
Gebyrer:	570.000 kr.
Anskaffelsessum inkl. gebyrer:	60.162.000 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.

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

Disse arbejder er vurderet til at andrage en samlet sum på 7.473.000 kr. Beløbet finansieres ved kollegiets henlæggelser. Projektet og huslejestigningen er godkendt af beboerne på beboermødet den 13. december 2007.

Ungdomsboliginstitutionens økonomi

Ifølge den offentlige ejendomsvurdering udgør ejendomsværdien 345 mio. kr. pr. 1. oktober 2008. Kollegiets anskaffelsessum inklusive forbedringsarbejder er ca. 286 mio. kr. pr. 31. juli 2008. Samme dato er den langfristede gæld i alt 285,4 mio. kr., hvoraf ca. 8,2 mio. kr. er engangsstøttelån.

Lejeniveauet pr. 1. august 2008 udgør 632 kr. pr. m² ekskl. forbrug og forventes af administrator at ville stige med 2,5 pct. til 648 kr. pr. m², som følge af den planlagte renovering og vedligeholdelsesarbejder.

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

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

Driftsresultater/Budget 44.135 m ²	Resultat 2007/08 kr./m ²	Budget 2008/09 kr./m ²
Nettokapital:	178	178
Offentlige og andre faste	110	126
Energi	62	63
Administration	31	30
Vedligehold og fornyelser	126	141
Henlæggelser	104	106
Diverse	72	86
Samlede udgifter	683	730
Erhvervsleje	4	4
Renteindtægter	56	34
Diverse	26	26
Offentlig støtte	34	34
Resultat	45	0
Boligleje	608	632

Det bemærkes, at den aktuelle renovering ikke er indregnet i ovenstående budget for år 2008/09.

I regnskabsåret 2007/08 er der vedligeholdelse og fornyelser henlagt ca. 104 kr. pr. m² og forbrugt ca. 66 kr. pr. m². Henlæggelsesniveauet skønnes tilstrækkeligt, idet det opsparede henlæggelsesbeløb udgør ca. 1.044 kr. pr. m².

Resultatet for regnskabsåret 2007/08 viser et overskud på ca. 1,98 mio. kr., som er overført til tabs- og vindingskontoen.

Finansiering

I henhold til § 100 i lov om almene boliger m.v. kan kommunalbesty-

relsen 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 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	60.162.000
Ydelse på lånet, første år	4.211.340
Beboerbetaling, første år (2,15 % af anskaffelses-sum) + bidrag (0,27 % af lånet)	1.455.920
Samlet ydelsesstøtte, første år	2.755.420
Kommunens andel af ydelsesstøtte, første år	551.084

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 60.162.000 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.

Ifølge kollegiets administrator vil det lejeniveau, der følger af renoveringens gennemførelse, ikke medføre fremtidige lejetab eller udlejningsvanskeligheder.

Den resterende udgift på ca. 7,5 mio. kr. vedrørende de vedligeholdelsesarbejder, som udføres samtidig med renoveringsarbejderne, finansieres ved kollegiets henlæggelser.

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.

Det rådgivende ingeniørfirma NIRAS har gennemgået projektets energibesparende foranstaltninger og moderniseringer samt etablering af skraldesug i forhold til totaløkonomiske overvejelser og kan anbefale projektet.

Miljøvurdering

Forslaget forventes ikke at have negative miljømæssige konsekvenser.