

Ekstraordinært beboermøde Galgebakken, 06.12.2012



DAGSORDEN:

- 1: Valg af dirigenter
- 2: Valg af stemmeudvalg
- 3: Referat fra budgetbeboermødet den 12.09.2012
- 4: Godkendelse af forretningsorden og dagsorden
- 5: Valg af referent
- 6: Forslag om godkendelse af
 - a) Projekt og økonomi for helhedsplanen for Galgebakken (skema A)
 - b) Renovering af varmemålere og etablering af nye Individuelle forbrugsmålere på vand og varme (ustøttet ekstraarbejde)
 - c) Landskabsgenopretning af fællesarealer, rammebeløb på 15 mio. kr. (ustøttet ekstraarbejde)



Forslag om godkendelse af helhedsplan og understøttede ekstraarbejder



DISPONERING AF GENNEMGANG

1. Baggrund og forløb v./ Thomas Grage, BO-VEST
2. Projekt v./ Morten Dam Hansen, Niras
3. Økonomi v./ Jesper Rasmussen, BO-VEST

Baggrund Informationsmateriale



Informationsmateriale til

**Ekstraordinært beboermøde om helhedsplan i Galgebakken
torsdag den 6. december 2012 kl. 19.30 i Galgebakkens beboerhus**

Mødets formål

På det ekstraordinære beboermøde beslutter beboerne, om følgende skal godkendes og gennemføres:

1. Helhedsplanen for Galgebakken ud fra det opstillede program og økonomi i skema A.
2. Ustøttede ekstraarbejder, der gennemføres parallelt med helhedsplanen.

Landsbyggerfonden har udmeldt, at der kan udføres ustøttede ekstraarbejder, såfremt det ønskes. Det betyder, at der i forbindelse med helhedsplanen kan gennemføres ekstraarbejder for ustøttede lån.

Projekt og økonomi omkring både helhedsplanen og muligheden for de ustøttede ekstraarbejder, som I skal behandle på det ekstraordinære beboermøde, kan der læses om på midtersiderne af denne informationspjece, og på bagsiden er der oplysninger om det videre forløb.



Baggrund

Der er siden 2004 gennemført omfattende tekniske undersøgelser, og Landsbyggerfonden har i sommeren 2012 opfordret til at Galgebakken afsender endelig ansøgning i indeværende år, så der kan opnås midler til at udbedre de problemer, man har konstateret i forbindelse med undersøgelserne.

Økonomien for gennemførelsen af helhedsplanen blev udmeldt af Landsbyggerfonden i juli 2012. Efterfølgende er byggeprogrammet i helhedsplanen afklaret med Landsbyggerfonden.

De arbejder, som ikke er mulige at gennemføre inden for helhedsplanens økonomi, kan gennemføres som ustøttede ekstraarbejder, som også forelægges på beboermødet.

26. november 2012
HHO

Angående helhedsplanen for Galgebakken

Udmelding fra Landsbyggerfonden vedrørende huslejstigningen:

Landsbyggerfonden har d. 10. juli 2012 meddelt beregninger af de huslejemæssige konsekvenser af gennemførelse af en helhedsplan for Galgebakken.

Landsbyggerfonden har udmeldt den gennemsnitlige huslejstigning efter helhedsplanen til 10 kr./m² årligt (2012 prisniveau).

Huslejstigningen på 10 kr. i gennemsnit pr. m² svarer til en huslejstigning på 1%.

I den økonomiske løsning indgår støttede og ustøttede realkredit lån på i alt 430 mio. kr., til dels dekning af lånevådsenergi yder landsbyggerfonden huslejstigningsbidrag på i alt ca. 17 mio. kr. om året. Heri ydes direkte tilskud fra Landsbyggerfonden fastholdt samt fra boligorganisationens trækningsret på ca. 58,3 mio. kr., samt en kapitaltilførsel på ca. 25 mio. kr., der skal betales af Albertslund Kommune med 1% realkreditrenter med 1/5 Landsbyggerfonden 2/5 og VA's disponitionsfond med 1/5.

Supplerende ustøttede ekstraarbejder

I tilknytning til helhedsplanen foreslås, at der gennemføres de forberedende arbejder, der er hensigtsmæssige for at fremskaffe afdelingen. Disse arbejder skal finansieres med ustøttede realkreditlån hvor lånevådsenergi betales i form af huslejstigninger.

De ustøttede ekstraarbejder omfatter to "pakker".

- 1) Renovering af varmeanlæg og etablering af nye individuelle forbrugsmålere på vind og varme. Gennemførelse af projektet budgetteret til 11,2 mio. kr. vil betyde en huslejstigning på 13 kr./m² årligt svarende til en huslejstigning på 1,3 % (2012).
- 2) Landskabsgenopretning af fællesarealer, rammebeløb på 15 mio. kr. Gennemførelse vil betyde en huslejstigning på 17 kr./m² årligt svarende til en huslejstigning på 1,8 % (2012 prisniveau).

Gennemførelse af de to ustøttede ekstraarbejder vil medføre en husleje stigning på ca. 3,1% (2012 prisniveau).

På beboermødet træffes der beslutning om gennemførelse af hver af "pakkerne" i de ustøttede ekstraarbejder.

Oversigt over nuværende og kommende huslejer i Galgebakken som følge af helhedsplanen og de ustøttede ekstraarbejder:

Eksempler på årlig leje beregnet på forstillede lejemålstyper i VA-afdeling 59, Galgebakken									
Opgjort i leje pr. m ² i kr.	Nuværende leje	Helhedsplan, Skema A	Ny leje	Renovering af varmeanlæg og etablering af nye individuelle forbrugsmålere på vind og varme	Landskabsgenopretning af fællesarealer, rammebeløb på 15 mio. kr.	I alt stigning	Ny leje i alt		
	2012	+1%	2012	+1,3%	+1,8%	+1 alt	2012		
A1 - 1 rum a	24,7 m ²	2,413	24	2,437	31	43	75	2,512	
D1 - 1 rum a	31,2 m ²	2,849	28	2,877	37	51	88	2,968	
A2 - 2 rum a	35,3 m ²	3,251	33	3,284	43	60	103	3,487	
C2 - 2 rum a	58,5 m ²	4,932	49	4,981	64	89	138	5,134	
C3 - 3 rum a	72,1 m ²	5,993	69	6,062	77	106	165	6,158	
C4 - 4 rum a	87 m ²	6,873	69	6,942	89	124	213	7,155	
A3 - 3 rum a	88 m ²	6,901	70	7,021	90	125	215	7,236	
A4 - 4 rum a	103,6 m ²	7,846	78	7,924	102	141	243	8,168	
A5 - 5 rum a	129,3 m ²	9,689	97	9,786	126	174	300	10,088	
B6 - 6 rum a	130 m ²	8,803	98	8,901	127	176	304	10,205	

Huslejstigningen hverken først, når byggearbejder er afsluttet i de enkelte boliger.

Den generelle udvikling i huslejen samt byggepriser frem til byggeslut vil spille ind på den endelige lejes størrelse.

Informationsfolder

Supplerende økonomimateriale

Baggrund for beboermøde



- LBF har opfordret til godkendelse i år
- Godkendelse af projekt og økonomi for helhedsplanen (skema A)
- Mulighed for gennemførelse af ustøttede ekstraarbejder samtidig med helhedsplanen

Baggrund

Milepæle i processen frem til nu



- Tekniske tilstandsundersøgelser v/ Niras og Nova 5 2006-2012
- Udførelse af prøver på betonreparationer v/ murer Thomas Watson, 2010
- Udarbejdelse af foreløbig helhedsplan v/ Niras Konsulenterne 2010-2012
- Visionsworkshop april 2011
- Behandling af foreløbig helhedsplan i VA og Kommune i 2012.
- Besigtigelse med LBF 19. juni 2012
- Udmelding fra LBF om økonomi i helhedsplanen 10. juli 2012
- Udførelse af supplerende undersøgelser v/ Niras efteråret 2012
- Opfordring om skema A godkendelse

Baggrund

Hvad er ”skema A?”



Skema A:

- Byggeprogram med budget
- Finansieringsløsning med støtte

Udarbejdet på basis af:

- Teknisk dokumentation for byggeskader mv.
- Foreløbig helhedsplan

-Skema B: I forbindelse med licitation

-Skema C: I forbindelse med byggeregnskab

Det videre forløb

Beboerinddragelse



- Løbende dialog med byggeudvalget i Galgebakken
- Beboervationsworkshop
- Beboerinddragelse i forbindelse med konkretiseringen af byggeprogrammet
- Arbejdsgrupper, workshops for interesserede beboere
- Informationsmøder

Det videre forløb Prøvehuse

- Som en del af udviklingen af projektet forventes udført prøvehuse
- Formål: Kvalificere det endelige renoveringsprojekt
- Se byggetekniske løsninger, materialer 1:1
- Åbent hus arrangement



2. Projekt

Gennemgang af projekt v/ Morten Dam Hansen, Niras

- Byggetekniske problemer
- Forslag til udbedring



3. Økonomi



Gennemgang af økonomi v/ Jesper Rasmussen, BO-VEST

- Budget og huslejestigning for helhedsplanen
- Kort gennemgang af den omfattende støtte i helhedsplanen
- Budget og huslejestigning for de ustøttede ekstraarbejder

Budget og huslejestigning

Helhedsplanen



Økonomisk løsning for helhedsplan:

Støttede lån:	386,5 mio. kr.
Ustøttede lån:	<u>48,5 mio. kr.</u>
Samlet anlægsudgift, helhedsplan:	<u>435,0 mio. kr.</u>

+Frikøb af hjemfald 58 mio. kr.

Huslejestigning som følge af LBF sag: ca. 10 kr./m²/år (2012)

Svarende til en huslejestigning på ca. 1% i gennemsnit

Omfattende anden støtte muliggør den lave huslejestigning

Finansiering og støtte i helhedsplanen



- Støttede og ustøttede 30- årige realkreditlån
- Kapitaltilførsel på 25 mio. kr.
(2/5 LBF, 1/5 Alb. Kom 1 /5 Realkreditinstitut, 1/5 VA's disp. fond)
- Fællespuljetilskud 13,74 mio. kr.
- Trækningsretstilskud eller lign. 4,58 mio. kr.
- Huslejestøtte, alternativt driftslån
- Reduktion af manko ved udamortisering af lån/ fritagelse for indbetaling til egen dispositionsfond

Helhedsplanen

Økonomi



- Ydelsen på lån til helhedsplanen er stipuleret til 20,4 mio. kr. det første år.
- Som følge af den omfattende støtte er den resulterende nettoydelse ca. 605.000 kr. årligt.
- Helhedsplanen muliggør en omfattende renovering af bebyggelsen med forventelige energibesparelser og nedbringelse af skimmelsager for en meget begrænset lejestigning.

Budget og huslejestigning

Varmeanlæg og nye individuelle forbrugsmålere



Ustøttet ekstraarbejde:

Renovering af varmeanlæg og etablering af nye individuelle forbrugsmålere på vand og varme:

Budget: 11,2 mio. kr.

Huslejestigning: 13 kr. pr. m² årligt (2012), svarende til en huslejestigning på ca. 1,3%

Arbejderne finansieres med ustøttede 30-årige lån med årlig ydelse på 7%.

Budget og huslejestigning

Landskabsgenopretning



Ustøttet ekstraarbejde:

Landskabsgenopretning af fællesarealer, rammebeløb på 15 mio. kr.

Budgetramme: 15 mio. kr.

Huslejestigning: 17 kr. pr. m² årligt (2012), svarende til en huslejestigning på ca. 1,8%

Arbejderne finansieres med ustøttede 30-årige lån med årlig ydelse på 7%.

Samlet huslejestigning Helhedsplan + ustøttede ekstraarbejder



PROJEKT	LEJESTIGNING (2012)
a) Helhedsplan:	+ 1 %
b) Renovering af varmeanlæg og nye individuelle vand- og varmemålere:	+ 1,3 %
c) Landskabsgenopretning af fællesarealer (Rammebeløb på 15 mio. kr.)	<u>+ 1,8 %</u>
Samlet:	<u>+ 4,1 %</u>

Økonomi - Perspektivering til helhedsplaner



Albertslund Syd, rækkehuse	+1900 kr. pr. md. (2009)/ ca. +32% VA / ca. +37% AB
Albertslund Syd, gårdhuse	+1142 kr. pr. md. (2010)/ ca. +21,5%
Albertslund Vest, gårdhuse	+1250 kr. pr. md. (2011)/ ca. + 19 %
Gadekæret i Ishøj	+15,34% kr. (2008)
Askerød i Hundige	+11,69% (2009)

Anbefaling v/ afdelingsbestyrelsen

