

Alternativt forslag til renovering af Bistruplund

Dato: 01.08.2021

Forslaget er at gennemføre de mest nødvendige renoveringer, der er råd til med ustøttede realkreditlån (30-årige 1 pct. obligationslån) nu indenfor lånegrænsen på 80 pct. af den offentlige ejendomsvurdering for Bistruplund på 86.708.200 kr. (lånegrænsen er 69.366.560 kr.). Forslaget er uden tilgængelighedsboliger og uden fælleshus i forhold til Helhedsplanen.

Dernæst at foretage de næste nødvendige renoveringer (f.eks. altaner, el-installationer, badeværelser mv.) med det beløb der er afdraget på lånene (ca. 2,1 mio. kr. pr. år) efter 10-15 år (formentlig 20-30 mio. kr.) via låneomlægning og/eller yderligere lån mest hensigtsmæssigt, så huslejerne holdes nede. Dette gentages hvert 10.-15. år fremadrettet.

HVIS låneomlægning/nyt lån til finansiering af de næste nødvendige renoveringer skulle medføre for høj husleje, må der sendes en ansøgning til Landsbyggefonden (LBF) om evt. lånegaranti og ydelsesstøtte samt ydelsesstøtte fra Lejerbo Rudersdals dispositionsfond (lejerne indbetalinger som i Helhedsplanens finansiering giver en årlig ydelses støtte på 2,975 mio. kr. årligt i 30 år).

Derved kan huslejerne forblive lave og konkurrencedygtige, og Bistruplund bevares som almene boliger i en fornuftig stand.

De første renoveringer/investeringer nu:

Fokus på genopretning (tag, vandrør og faldstammer udskiftes), indemiljø (gavle/ventilation mod skimmelsvamp, miljø (foring af kloak, gasinstallation sløjfes, isolering af taglejligheder og gavle)

Fra helhedsplanen (kr.):

Vandrør, nye med målere	3.582.937
Faldstammer, udskiftes	2.250.000
Nyt tag, kviste med valmet tag, nye tagrender, isolering af taglejligheder	18.004.400
Nye gavle med isolering, nye murbindere og nye udrykkede kælderskakte	13.589.000
Mekanisk ventilation i køkken og bad, inkl. emfang i køkken	6.930.000
Gasinstallation sløjfes	160.000
Kloak, foring	300.000
Sum	44.816.337
7 pct. byggepladssomkostninger	3.137.144
20 pct. generelle omkostninger til diverse	9.590.696
Sum inkl. Byggepladssomk. og Generelle omkostninger til diverse	57.544.177
40 elkomfurer inkl. elkabler, anslået til 10.000 kr. pr. stk. pga. sløjfning af gas	400.000
Indfrielse lån i tag, udløb 2032 = merbudget til ydelser på lån (488.000 kr./år)	4.942.183
I alt	62.886.360

Råderum til realkreditydelser pr. år ved nuværende husleje (kr.), før huslejestigning:

Henlæggelser til periodisk vedligehold kto. 120 i budget 2021/22 ved nuværende huslejer	2.932.000
-overført overskud fordelt over 3 år, pr. år	-694.000
Niveau for henlæggelser til periodisk vedligehold kto. 120 i budget 2021/22 ekskl. overført overskud	2.238.000
Sparet ydelse pr. år ved indfriet lån i tag	488.000
Til ydelser pr. år på lån, før huslejestigning mm.	2.726.000

Konto 120 Henlæggelser til periodisk vedligehold og fornyelse

Behovet for årlige henlæggelser finansieres dels af overført overskud de første 3 år (694.000 kr./år i 3 år), huslejestigninger og nedbringelse over en årrække af overskud/opsparingen kto. 120 ultimo 2020/21.

Det årlige behov for henlæggelser vurderes at være lig med det typiske forbrug af henlæggelser til periodisk vedligehold kto. 120 de senere år på 1,2-1,3 mio. kr. i normalår (uden udgifter til etablering af genbrugspladser, molokker mv.) - fratrullet forventede besparelser på 0,4 mio. kr. pr. år (forsigtigt anslået) pga. gennemførte renoveringer (vandrør, faldstammer, tag, gavle, ventilation, isolering, gas) jf. omdelt brev fra administrationen af 26. november 2020, om "Beboerorientering...", side 1 nederst: "Hvis der IKKE er tilgængelige boliger kan man kun forvente en nedsættelse af henlæggelserne på kr. 865.000,-, bestående af 565.000 på vandudgifter og 300.000,- på vedligeholdelsen, kto. 120."

De årlige henlæggelser fastlægges derfor til 900.000 kr. fra 2021/22. De langsigtede vedligeholdelsesplaner skal derfor overholde dette niveau, herunder evt. mindstekrav til størrelsen på henlæggelser løbende. Eventuelt ved fokus på lejlighedernes funktionsduelighed, og derfor må udskiftning af gulve/døre/badeværelser eventuelt reduceres prioriteret i 10-15 år.

Det giver følgende huslejestigninger i mindst 11 år, afhængig af ydelsesprocent på realkreditlån:

Huslejestigninger i pct.	De første 3 år fra 2021/22 – 2023/24 (forbrug af overført overskud over 3 år)	Derefter pr. år fra 2024/25 i mindst 8 år til 2031/32*
Ydelse 4,3 pct., <u>ikke realistisk pt.</u>	2,20	10,50
Ydelse 4,8 pct., <u>evt. realistisk</u>	5,96	12,25
Ydelse 5,4 pct., <u>realistisk</u>	10,47	12,25

*Hvis en omprioritering af lån der kan nedbringe ydelsen efter 11 år ved 5,4 pct. ydelse, ikke sker, vil huslejen stige op til yderligere 6,5 pct. efter 11 år (ved evt. 4,8 pct. ydelse efter 23 år op til 6,5 pct.).

Andre bemærkninger

Den politiske aftale "Aftale om effektivisering af den almene boligsektor i 2021- 2026" om effektiviseringer af driften i almene boliger med fokus på mindre boligafdelinger som Bistruplund, kan reducere huslejerne i Bistruplund henover denne periode.

Der er mulighed for yderligere lånoptagelse med medfølgende huslejestigninger (der er et lån på pt. 1,35 mio. kr. i Varmecentralen) på formentlig 2,5- 5,1 mio. kr., afhængigt af om restgælden på lån opgøres til restgæld eller nominel obligationskurs. Den yderligere lånoptagelse kan anvendes til f.eks. renovering/understøttelse af altaner som efter undersøgelse heraf er i risiko for at bryde sammen/falde ned inden udskiftning.

Planen skal godkendes af kommunen og kræver nedsættelse af fokusgrupper, som ved Helhedsplanen, men arbejdet er jo allerede lavet til Helhedsplanen, så processen kan gå hurtigt. Vandrør og Faldstammer skal dog udskiftes med det samme, da lejlighederne ellers ikke er funktionsdygtige, ellers **kan** Bistruplund blive sat under administration af kommunen ved ny administrator, men kun for at gennemføre disse 2 udskiftninger.

Den resterende del af planen forventes godkendt af kommunen, da huslejestigningerne er højst 12,25 pct. de første 11 år, og derefter kan holdes nede ved låneomlægning også til nye renoveringer eller ved ansøgning om støtte til LBF/Lejerbo Rudersdals dispositionsfond.

Med venlig hilsen

Beboergruppen til Bistruplunds bevarelse