

Rødovre Kommune
Rødovre Parkvej 150
2610 Rødovre

Glostrup, den 4. december 2018

Att.: Inger Krogh-Jensen

Vedr.: Renovering Brunevang, afd. 2 – Skema C

FA09 har med brev af 20. januar 2014 på vegne af PAB fremsendt skema B-ansøgning med anmodning om godkendelse af renoveringsprojekt af eksisterende boliger i forbindelse med gennemførelse af helhedsplan i afdeling 2, Brunevang til Rødovre Kommune.

Rødovre Kommune har den 28. januar 2014 godkendt renoveringsprojektet, herunder godkendt en anskaffelsessum på kr. 281.416.667 og en forventet husleje på ca. kr. 950 pr. m². Kommunen har endvidere stillet garanti for belåningen for det støttede lån på 7,26%, svarende til kr. 20.430.850.

Rødovre Kommune har den 24. april 2014 godkendt optagelse af ustøttet realkreditlån på kr. 25.000.000, som en del af finansieringen af helhedsplanen.

Som bygherre og forretningsfører for PAB, afdeling 2 Brunevang, skal vi hermed anmode kommunalbestyrelsens behandling af de vedlagte skema C for renovering (helhedsplan).

Skema C – støttede arbejder

Skema C udviser en samlet anskaffelsessum på kr. 325.923.202, svarende til kr. 44.506.535 mere end anført i skema B. Overskridelsen skyldes primært forøgede håndværkerudgifter kr. 22.814.916, indeksering kr. 3.868.947 samt forøgede udgifter til genhusning kr. 18.616.740.

Økonomi

Projektets samlede anlægsudgifter kr. 325.923.202 dækker støttede arbejder, som finansieres med støttede lån fra Landsbyggefonden, samt anvendelse af afdelingens opsamlede driftsstøtte (reguleringskonto). Landsbyggefonden har den 29. november 2018 givet tilsagn om anvendelse af midlerne på reguleringskontoen.

De støttede arbejder finansieres på følgende vis:

Støttede lån	298.416.667 kr.
Reguleringskonto	27.506.535 kr.
I alt	325.923.202 kr.

Skema C – understøttede arbejder

Skema C udviser en samlet anskaffelsessum på kr. 93.782.878. Skema C udviser således merudgifter på kr. 5.065.968 i forhold til den kommunale godkendelse af understøttet lån kr. 25.000.000. Merudgifterne relateres primært til indeksering.

Økonomi

Projektets samlede anlægsudgifter kr. 93.782.878 dækker understøttede arbejder, som finansieres med trækningsret, fællespuljetilskud, henlæggelser samt understøttet lån.

Landsbyggefonden har den 29. november givet tilsagn om anvendelse af midlerne på reguleringskontoen til nedbringelse af det understøttede lånebehov.

De understøttede arbejder finansieres på følgende vis:

Egen trækningsret	5.893.000 kr.
Fællespuljetilskud	5.680.000 kr.
Tilskud PAB, HOFOR mv.	4.143.910 kr.
Henlæggelser	48.000.000 kr.
Reguleringskonto	232.297 kr.
Realkreditlån - understøttede	29.833.671 kr.
I alt	93.782.878 kr.

Garantistillelse

Kommunen har ved skema B-godkendelse af de støttede arbejder meddelt garanti på t.kr. 20.431, svarende til 7,26%. Der var ikke behov for kommunal garanti til de understøttede arbejder.

Realkredit Danmark har foretaget en vurdering af ejendommene og samlede anlægsudgifter (støttede som understøttede) og er kommet frem til en ny ejendomsværdi, og derved også en garantistillelse.

Den nye garantistillelse er på t.kr. 17.000 (støttede lån) samt t.kr. 4.834 (understøttet lån), i forhold til den tidligere garantistillelse på t.kr. 20.431 jf. ovenstående. Det medfører en reduktion på ca. t.kr. 3.431 på det støttede lån og en ny garanti svarende til tillægslånet – forskellen på de kr. 29.833.671 og kr. 25.000.000 på det understøttede lån på ca. t.kr. 4.834.

Realkredit Danmark oplyser, at kommunen som alternativ til garantistillelsen har mulighed for at godkende en ny prioritetsstilling for lånene, hvilket betyder at de støttede lån til fortætningen (nybyg) rykker ned. Ved godkendelse af den nye prioritetsstilling er der ikke behov for at kommunen stiller garanti for de støttede og understøttede lån i renoveringssagen, hvorefter den tidligere meddelte garanti bortfalder.

Husleje

Rødovre Kommune godkendt den 28. januar 2014 på baggrund af skema B en gennemsnitlig husleje på 950 kr./m². Huslejeforhøjelse som følge af den støttede og understøttede sag forventes at udgøre henholdsvis ca. 27 kr./m² og 78 kr./m². De renoverede boliger vil få en årlig husleje på ca. 1.003 kr./m², hvilket er indenfor den af afdelingsmødets godkendte ramme tillagt indeksering. Indeksering siden afdelingsmødets godkendelse svarer til 1,1% p.a.

Såfremt der er behov for yderligere oplysninger, kan undertegnede eller adm. direktør Lone Lund-Rasmussen kontaktes.

Vedlagt:

- Ny prioritetsstilling
- Kopi af skema C, støttet arbejder, indberettet i BOSSINF

Dette følgebrev er endvidere fremsendt til Landsbyggefonden, Käte Thorsen

Med venlig hilsen

FA09



Kasper Nørballe
Direktør

Ny prioritetsstilling:

Realkredit Danmark	232.000
Realkredit Danmark	2.813.000
Nykredit	793.000
Realkredit Danmark	1.799.000
Realkredit Danmark-ustøttet (finansiering af støttede arbejder)	25.000.000
Realkredit Danmark-støttet-renovering (finansiering af støttede arbejder)	281.517.000
Realkredit Danmark-støttet-renovering (finansiering af støttede arbejder)	17.000.000
Realkredit Danmark-ustøttet (finansiering af støttede arbejder)	4.834.000
Realkredit Danmark-støttet-nybyggeri (finansiering af nybyggeri)	194.462.000
Realkredit Danmark-støttet-nybyggeri (finansiering af nybyggeri)	3.338.000
Realkredit Danmark-særstøttelån	600.000