

REFERAT AF ORGANISATIONSMØDE I ORG. 315, 7. JUNI 2023

Deltagere:

Preben Senniksen, Bodil Olsen, Britta Nielsen, Ole Klinke, Ingelise Jensen, Robert Juhl og Pia Lundberg

Afbud fra: Bent Sode og Anette Johansen.

Fra administrationen deltog Forretningsfører Lis Franciska Jensen, der optog referat, samt projektledere Henrik Aabye og Lisbeth Dam Larsen (med på teams)

Dagsorden:

Beslutningspunkter

- Pkt. 1 Godkendelse af skema B på Holbæk Plejecenter v/ Henrik Aabye
- Pkt. 2 Godkendelse af skema B på helhedsplan i afdeling 473-0 v/ Lisbeth Dam Larsen

Fortroligt:

- Pkt. 3 Godkendelse af projekt i Asnæs (godkendelse af skema A kommer til august)
Ny mulighed

Referat:

Ad 1)

Projektet er nu nået til skema B, og da der er en overskridelse af rammebeløbet, behandles punktet til godkendelse på dagens møde i organisationsbestyrelsen.

Kommunen forventes at godkende skema B på førstkommende kommunalbestyrelsesmøde.

Økonomien i skema B ser nu ud som følger:

Anlægsøkonomi (fortsætter på næste side) Alle beløb i mio. kr. med tre decimaler og inkl. moms, hvor intet andet er anført

Grundudgifter				
	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Grundkøbesum	8,275	8,275		1.375
Ekstraordinære udgifter til fundering og forurening	0,296	0,350		58
Tilslutningsafgifter	1,305	1,510		251
Honorar til privat part				
– Grundkøbslån (gælder kun boligtyperne 10, 11, 30 og 40 i København, Aarhus, Odense, Frederiksberg og Ålborg kommuner)	0,000	0,000		0
Grundudgifter i alt (I)	9,876	10,135		1.684
Entrepriseudgifter				
	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Entreprisenum	122,895	146,798		24.393
Byggherreleverancer	0,000	0,000		0
Afsat til udtørring	0,000	0,000		0
Afsat til ekstraordinære vinterforanstaltninger	0,000	0,000		0
Afsat til indeksering af entreprisenum udover fastprisperioden	0,000	2,960		492
Afsat til mindre reguleringer og uforudsigelige udgifter	5,148	22,020		3.659
Entrepriseudgifter i alt (II)	128,043	171,778		28.544
Omkostninger				
	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Al teknisk rådgivning	15,566	8,140		1.353
Byggesagshonorar	3,014	3,761		625
Bestyrelsesudgifter	0,136	0,166		28
Udlejningsudgifter	0,074	0,074		12
Udgifter til byggeadministration	1,140	1,297		216
Stiftelsesprovision	0,000	0,000		0
Byggelånsrenter	1,464	5,304		881
Ejendomsskatter og liggeomkostninger	0,205	0,205		34
Øvrige finansielle udgifter	2,377	3,178		528
Omkostninger i alt (III)	23,976	22,125		3.676

Anlægsøkonomi (fortsat fra forrige side) Alle beløb i mio. kr. med tre decimaler og inkl. moms, hvor intet andet er anført

Gebyrer til offentlige myndigheder				
	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Bidrag til Byggeskedefonden	1,643	2,070		344
Vurdering af bebyggelsen (gælder kun projekter med tilsagn før 1-7-2016)	0,000	0,000		0
Statens promillegebyr	0,327	0,412		68
Støttesagsgebyr til kommunen	0,410	0,516		86
5-års eftersyn (gælder kun renoverede ungdomsbol. med tilsagn før 1-1-2011)				
Byggetilladelse og andre gebyrer	0,065	0,060		10
Gebyrer i alt (IV)	2,445	3,058		508
Driftsresultat i byggeperioden				
	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Lejeindtægter i byggeperioden	0,000	0,000		0
Driftsudgifter i byggeperioden	0,000	0,000		0
Driftsresultat i byggeperioden (V)	0,000	0,000		0
Tilskud				
	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Tilskud	0,000	0,000		0
Tilskud efter § 98 d, e (ø-støtteordning / særligt billige boliger)				
Overskridelse af maksimumsbeløb 2022				
Anskaffelsessum				
	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Samlet anskaffelsessum uden fraregning af tilskud	164,340	207,096		34,413

Driftsøkonomi (fortsætter på næste side) Alle beløb i mio. kr. med tre decimaler og inkl. moms, hvor intet andet er anført

Finansiering af anskaffelsessum				
	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Støttede lån	4700 144,619	4700 182,244	4700	4700 30,283
Kommunalt/regionalt grundkapitallån	4700 16,434	4700 20,710	4700	4700 3,441
Tildelt tilskud (gælder kun ved familieboliger med tilskud)		4700	4700	4700
Beboerindskud	4800 3,287	4800 4,142	4800	4800 688
Anskaffelsessum i alt (finansieringsberettiget anskaffelsessum)	4700 164,340	4700 207,096	4700	4700 34,413
Kapitaludgifter				
	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Nettokapitaludgifter (beboerbetalning) ekskl. bidrag til kreditinstitut	4100,2 4,602	4100,2 5,799	4100,2	4100,2 964
Bidrag til kreditinstitutter	4101,4 0,391	4101,4 0,660	4101,4	4101,4 110
Kapitaludgifter i alt	4100,2 4,993	4100,2 6,459	4100,2	4100,2 1.073
Driftsudgifter				
	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Offentlige og andre faste udgifter				
Ejendomsskatter	4100 0,154	4100 0,500	4100	4100 83
Vandafgift (hvis vand afregnes kollektivt)	4107 0,000	4107 0,019	4107	4107 3
Renovation	4108 0,185	4108 0,225	4108	4108 37
Forsikring	4109 0,052	4109 0,120	4109	4109 20
Vand, varme og el i fællesarealer	4111 0,026	4111 0,080	4111	4111 13
Administrationsbidrag	4112,1 0,375	4112,1 0,461	4112,1	4112,1 77
Dispositionsfond	4112,2 0,048	4112,2 0,051	4112,2	4112,2 8
Variable udgifter				
Renholdelse	4114 0,585	4114 0,924	4114	4114 154
Almindeligt vedligehold	4115 0,184	4115 0,080	4115	4115 13
Diverse udgifter	4116 0,045	4116 0,070	4116	4116 12
Uforudsete udgiftsstigninger	4117 0,222	4117 0,200	4117	4117 33
Hentlæggelser				
Planlagt periodisk vedligehold og fornyelse	4120 0,444	4120 0,601	4120	4120 100
Istandsættelse ved fraflytning	4121 0,018	4121 0,020	4121	4121 3
Tab ved lejeledighed og fraflytning	4122 0,000	4122 0,006	4122	4122 1
Indtægter				
Diverse driftsindtægter	4103 0,000	4103 0,000	4103	4103 0
Driftsudgifter i alt	4100 2,338	4100 3,357	4100	4100 558

Driftsøkonomi (fortsat fra forrige side)		Alle beløb i mio. kr. med tre decimaler og inkl. moms, hvor intet andet er anført			
Forbrugsudgifter					
	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m²	
Varme	0,001	0,001		0	
Vand	0,001	0,001		0	
El	0,001	0,001		0	
Gas	0,000	0,000		0	
Øvrige forbrugsudgifter	0,000	0,000		0	
Forbrugsudgifter i alt	0,003	0,003		0	
Samlede boligudgifter					
	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m²	
Kapitaludgifter i alt	4,993	6,459		1,073	
Driftsudgifter i alt	2,338	3,357		558	
Forbrugsafgifter i alt	0,003	0,003		0	
IT, fællesantenne og øvrige udgifter	0,001	0,001		0	
Samlede boligudgifter i alt	7,335	9,820		1,632	
Samlede boligudgifter ekskl. forbrugsudgifter og IT, fællesantenne og øvrige udgifter	7,331	9,816		1,631	

Totaløkonomi

Valg af metode (ved tilsagn før 1-1-2022 er LBF-metode altid valgt)

Metode (kun ét kryds)

LBF

LCCbyg

Totaløkonomi efter LBF-metode

	Vinduer	Tag	Facader
Anlægsinvestering (i hele kroner)	F400 6.480.000	F401 7.890.000	F402 9.488.000
Årsmkostninger (i hele kroner)	F410 330.000	F411 330.000	F412 330.000
Er der foretaget korrektion af:			
- Levetid/driftsinterval (kryds af hvis ja)	F420 <input type="checkbox"/>	F421 <input type="checkbox"/>	F422 <input type="checkbox"/>
- Vedligeholdelsesomkostninger (kryds af hvis ja)	F430 <input type="checkbox"/>	F431 <input type="checkbox"/>	F432 <input type="checkbox"/>
Mest totaløkonomisk fordelagtige løsning er valgt (kryds af hvis ja)	F440 <input type="checkbox"/>	F441 <input type="checkbox"/>	F442 <input type="checkbox"/>

Totaløkonomi efter LCCbyg-metode

	Nutidsværdi (i hele kroner)	Valgt løsning i byggeriet	Begrundelse for valg eller fravalg
<small>Kun ét kryds pr. vurdering</small>			
1. totaløkonomivurdering			
Alternativ 1A	F450 <input type="checkbox"/>	F451 <input type="checkbox"/>	F452
Alternativ 1B	F460 <input type="checkbox"/>	F461 <input type="checkbox"/>	F462
2. totaløkonomivurdering			
Alternativ 2A	F470 <input type="checkbox"/>	F471 <input type="checkbox"/>	F472
Alternativ 2B	F480 <input type="checkbox"/>	F481 <input type="checkbox"/>	F482
3. totaløkonomivurdering			
Alternativ 3A	F490 <input type="checkbox"/>	F491 <input type="checkbox"/>	F492
Alternativ 3B	F500 <input type="checkbox"/>	F501 <input type="checkbox"/>	F502

Skema færdigindberettet

Ja

Nej

Anskaffelsessum (for boligtyper der kan integreres)						
Fordeling af anskaffelsessum						
	Familieboliger	Familieboliger med tilskud	Ungdomsboliger	Ældreboliger	Ældreboliger uden serviceareal	I alt
Anskaffelsessum ekskl. gebyrer (I+II+III)	F1001	F1001	F1001	F1001	204,038	F1001
+ Gebyrer i alt (IV)	F1002	F1002	F1002	F1002	3,058	F1002
- Afsatte beløb	F1003	F1003	F1003	F1003	0,000	F1003
+ Forbrug af afsatte beløb	F1004	F1004	F1004	F1004	0,000	F1004
Samlet godkendt anskaffelsessum	F1005	F1005	F1005	F1005	207,096	F1005
Heraf indeksering af entreprisesum udover fastprisperioden	F1006	F1006	F1006	F1006	2,960	F1006
- Driftsresultat i byggeperioden (V)	F1007	F1007	F1007	F1007	0,000	F1007
- Tilskud	F1008	F1008	F1008	F1008	0,000	F1008
- Tilskud efter § 98 d, e (ø-støtteordning / særligt billige boliger)	F1009		F1009	F1009		F1009
Kommunens finansiering til overskridelse af maksimumsbeløbet 2022	F1010		F1010	F1010		F1010
LBF's finansiering til overskridelse af maksimumsbeløbet 2022	F1011		F1011	F1011		F1011
Finansieringsberettiget anskaffelsessum	F1012	F1012	F1012	F1012	207,096	F1012
Maksimal realkreditbelåning	F1013	F1013	F1013	F1013	182,244	F1013
- Udgifter til garager / carporte	F1014	F1014	F1014	F1014	0,000	F1014
- Totaløkonomiske merinvesteringer	F1015	F1015	F1015	F1015	0,000	F1015
Støtteberettiget anskaffelsessum (ekskl. totaløkonomiske merinvesteringer)	F1016	F1016	F1016	F1016	207,096	F1016
Maksimal realkreditbelåning (ekskl. totaløkonomiske merinvesteringer)	F1017	F1017	F1017	F1017	182,244	F1017
Maksimal realkreditbelåning for totaløkonomiske merinvesteringer	F1018	F1018	F1018	F1018	0,000	F1018

Samlet anskaffelsessum er kr. 207.096.000.

Ved opførelse af ældreboliger er der afsat et rammebeløb, som projektets økonomi skal holdes indenfor. For ældreboliger udregnes rammebeløbet ved at gange et fastsat beløb med antal bolig2. Dette beløb reguleres hvert år.

Anskaffelsessummen i dette projekt overskrider, ved skema B, rammebeløbet.

Projektleder Henrik Aabye oplyste, at der med en ændringsbekendtgørelse til bekendtgørelse om støtte til almene boliger af 14.9.22 er mulighed for at forhøje maksimumbeløbet, dels ved en indeksering, og dels ved en mulighed for, at kommunalbestyrelse og Landsbyggefond kan godkende denne overskridelse. Overskridelsen skal finansieres med 10 % lån fra kommunen og 90 % lån fra Landsbyggefonden.

Ovenstående har således ingen konsekvenser for organisationens egenkapital.

Huslejen bliver kr. 1631,- pr. m².

Til sammenligning var den gennemsnitlige husleje i ældreboliger på landsplan i 2022 kr. 1.136,- pr. m².- med billigste m²leje vest for Storebælt og højeste m²leje øst for Storebælt. Huslejen er generelt højest i de nyeste byggerier, og i de mindste lejemål.

Vi har lagt et rimeligt niveau for udgifterne til drift og vedligehold, da organisationsbestyrelsens egenkapital ikke vil kunne bære at skulle bidrage, ligesom vi håber at kunne holde huslejen i nogenlunde ro, når afdelingen tages i brug.

Organisationsbestyrelsen godkendte skema B med overskridelsen på 20 %.

Vinder af udbuddet er G.V.L. Entreprise (RUM arkitekter, ISC-ingeniører og DEM (dansk energi management)

Ad 2)

Projektet er nu nået til skema B, og da der er væsentlige ændringer i økonomien, kræves derfor godkendelse i organisationsbestyrelsen på ny.

Kommunen forventes at godkende skema B på næstkommende byrådsmøde. Afdelingen skal ikke formelt godkende skema B, da der ikke er ændringer til husleje og indhold i helhedsplanen.

Anlægsbudgettet i skema B ser nu ud som følgende:

Lejerbo, Holbæk		Antal boliger før renovering		31,00
Boligorganisation 315		Antal boliger efter renovering		29,00
Afdeling 473-0 Højbovej		Antal m2		2.100,80
Anlægsbudget		Antal m2		Før Efter 2.104,50
Skema B - budget ark				
Helhedsplan 473-0 Højbovej		LBF		
		Anslåede udgifter	Anslåede Ydelses %	Årlig Ydelses i kr.
Projektudgifter				
Renoveringsstøttesag (gruppe 1 arbejder)		18.370.178	3,60	661.326
Forbedringsarbejder (gruppe 2 arbejder)		4.000.000	6,00	240.000
Forbedringsarbejder (gruppe 3 arbejder)		17.291.804	5,60	968.341
		39.661.982	4,80	1.869.667
Tilskud i henhold til Landsbyggefondens finansieringsskitse				
Driftsstøtte, egetbidrag mv.				
Kapitaltilførselsag (50.000 i anpart)		-250.000	6,00	-15.000
Trækningsrettilskud		-1.250.000	6,00	-75.000
Dispositionsfonden		-8.000.000	6,00	-480.000
Ekstraudgift til tomgangsleje og badevogne		827.000	6,00	49.620
Egne henlæggelser		-600.000	6,00	-36.000
		-9.273.000	6,00	-556.380
Projektudgifter minus tilskud i alt				1.313.287
Bespareser på driftsbudget i henhold til bevilling incl. andre forhold				
Huslejestøtte/tilskud fra boligorganisationen/LBF driftsstøttelån				-811.500
Ekstra tilskud fra organisationsbestyrelsen				-250.000
Ekstraudgift til ventilationsanlæg				78.000
Bespareser i alt				-983.500
Projektudgifter inklusive evt. besparelser				329.787
Lejekonsekvens				
Nuværende leje pr. m2 pr. 2020				896,65
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse årligt pr. m2				156,71
Ny gennemsnitlig årsleje pr. m2 pr. år				1.053,36
Ny årsleje (stigning i %) - kr. pr. kvm				17,48%
Finansiering af anskaffelsessum		39.661.982		
Realkreditlån støttet		18.370.178		
Realkreditlån understøttet gruppe 2 arbejder		-		
Realkreditlån understøttet gruppe 3 arbejder		6.745.804		
Tilskud		9.273.000	Fordelt til gr. 2 og gr. 3 arbejder	
Udarbejdet af PJE		07-06-2023		

Jf. anlægsbudgettet bedes organisationen endeligt tage stilling til nedenstående:

I forhold til skema A har anlægsbudgettet i skema B følgende *ændrede* konsekvenser for organisationens egenkapital (alle øvrige bidrag og tilskud er som vedtaget i skema A):

Afdelingen yder kr. 600.000, som er hentet fra vedligeholdelseskontoen.

Organisationsbestyrelsen godkendte et tilskud fra dispositionsfonden på i alt kr. 8 mio., som i tilfælde af manglende kapital i dispositionsfonden dækkes ved ansøgning om mankolån hos Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden har i finansieringsskitsen oplyst en forventet huslejeforhøjelse på gennemsnitligt 17,45 %.

Dette er godkendt i afdelingen og i organisationsbestyrelsen i forbindelse med skema A. Denne huslejeforhøjelse fastholdes i skema B. Tilgængelighedsboligerne vil betale mere end dette, da der er tale om helt nyrenoverede lejemål, mens de almindelige boliger betaler forholdsmæssigt mindre.

Organisationsbestyrelsen godkendte skema B med de ændrede bidrag og tilskud.

Ad 3)
Fortroligt

Holbæk den 2023

Formand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Preben Bent Senniksen

Underskriver

Serienummer: 6cdc76c0-8dce-452b-9dcd-7c505f48c508

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-06-12 09:13:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: LM3QU-JQCBY-0LG0Q-7002D-PVT45-4IWWG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>