

LANDSBYGGEFONDEN**Støttefastsættelse om tilskud i h.t. lov om almene boliger m.v. § 91 a samt fondens regulativ om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene afdelinger**

Jnr. 100837

Stamdata**Boligorganisation**

LBF-nr.: 0193

Afdeling

LBF-nr.: 003

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: 183

Navn - adresse:

Vildtbanegård

Gildbrovej 10

2635 Ishøj

Navn:

Vildtbanegård III

Navn - adresse:

Ishøj Kommune

Rådhuset

Ishøj Store Torv 20

2635 Ishøj

Telefon: 43 57 17 00

E-postadresse:

boligpost@vildtbanegaard.dk

Telefon: 43 57 75 75

E-postadresse:

ishojkommune@ishoj.dk

Bebyggelsen omfatter totalt(Antal lejligheder og det totale bruttoetageareal for boliger i m². Antal af erhvervslokaler/institutioner samt herudover oplysning om fællesfaciliteter)

	Antal	Bruttoetageareal	Lejemål i alt	Lejeareal i alt
Familieboliger	378	29.870		
Ældreboliger	0	0		
Ungdomsboliger	0	0		
Enkeltværelser	0	0	378	29.870
Garager/Carporte	0	0		
Erhvervslejemål	0	0		
Institutioner	0	0	0	0
Antal lejemål og bruttoetageareal i alt			378	29.870

Data hentet fra Stamdata

Støtte til lån m.v.

Rentesikring:

ja	nej
	x

Ydelsessikring:

x	
---	--

Finanstyrelsen j.nr.:

Oprindelig støttesags j.nr.:

Er der gennemført påbudt og/eller frivillig konvertering?

	x
--	---

Er der tidligere sket omprioritering?:

x	
---	--

Tidligere driftsstøtte m.v.

Driftsstøtte

J.94.338 og L.171

Byggeafsnit								
Byggeafsnit	Boliger	Skæringsdato/ Tilsagnsdato		Adresse	Matr.nr.	BBR- ejd.nr.	BOSSID- IDENT	Art
01	127	01.01.79	06.07.77	Vejlebrovej 134-164	5 df, Tranegilde by, Ishøj	6134		Etage
02	173	01.01.80	27.07.78	Vejlebrovej 166-180	5 hs, Tranegilde by, Ishøj	49402		Etage
03	78	30.06.89	12.11.87	Vejlebrovej 134-180	5 df, 5 hs, Tranegilde by, Ish	6134,4940 2		Etage
Data hentet fra Stamdata								

2.

INDSTILLING

 Sag suppleret med kapitaltilførsel

Jnr: 101920

 Sag suppleret med driftslån

2.1 Foreløbig vurdering (Prækvalifikation):

Beregningsgrundlag:	29.870 m ²		
		(1.000 kr.)	kr. pr. m ² /år
Faktisk leje inkl. nødvendige renoveringsarbejder		32.319	1.082
Samlet lettelse		1.984	66
Faktisk leje efter støtte		30.335	1.016

Udgangspunktet for det huslejeniveau, der er tilstræbt opnået efter støtte, er en graduering af huslejeniveauet efter beliggenhedskommune, opførelsesperiode og tæt-lavt / etagebyggeri. Derudover er der på grundlag af en samlet vurdering af forholdene i de enkelte afdelinger givet fradrag og tillæg til lejen. Ved denne vurdering er der bl.a. lagt vægt på afdelingens beliggenhed i forhold til indkøbsmuligheder, offentlig service, kollektive trafikforbindelser og rekreative områder, afdelingens fysiske og arkitektoniske fremtræden samt afdelingens sociale situation, omdømme og status i området.

2.2 Indstilling (Tilsagn):

Der er i beregningsgrundlaget sket korrektion for nedrivning mv.

Nedrivning mv.: 0 m²

Beregningsgrundlag: **29.870** m²

		(1.000 kr.)	kr. pr. m ² /år
<u>Lettelse i henhold til udmelding:</u>			
Huslejestøtte, Landsbyggefonden		1.488	50
Huslejestøtte, boligorganisation		496	17
Driftslån, yderligere lettelse, Landsbyggefonden		0	0
Det indstilles der gives adgang til en samlet lettelse på		1.984	67

Dette giver en faktisk husleje efter den økonomiske lettelse, hvilket svarer til 01.01.2012-niveau på 1.016 kr. pr. m² omregnet til 2014-niveau

		31.852	1.066
Opnået faktisk leje efter støtte		31.852	1.066

2.3 Boligorganisationens egetbidrag:

		(1.000 kr.)	kr. pr. m ² /år
Boligorganisationens egetbidrag, 1/4 af huslejestøtte		496	17

Boligorganisationens andel kan delvis dækkes af besparelse vedrørende udamortiserede lån.

2.4 Kapitaltilførsel

	(1.000 kr.)
Opsamlet underskud pr. 31.12.2013	0
Underskud dækkes af boligorganisation	0
Kalkuleret yderligere underskud	0
Underskud i obligationslånenes løbetid (depot) med årlige udbetalinger	0
Finansieringsandel ekstraordinære renoveringsarbejder	2.000
Forholdsmæssig nedsættelse af beboerindskud (nedrivningsdel)	0
Forholdsmæssig indfrielse af statgaranterede lån (nedrivningsdel)	0
Omkostninger mv.	0
Foranstaltninger overført til kapitaltilførsel	<u>2.000</u>

Kapitaltilførsel behandles i Landsbyggefonden og meddeles særskilt til boligorganisationen.

2.5 Overordnet kommentarer til støttefastsættelsen:

Fonden har ved brev af 30. november 2007 meddelt fritagelse 50 % for indbetaling af den andel af ydelse vedrørende afviklede prioriteter, oprindelig finansiering, der ikke indbetales til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Fællespuljetilskud (Landsdispositionsfondens) 7.560 t.kr. skal ansøges samtidig med ansøgning om egen trækingsret. Det forudsættes, at boligorganisationen bidrager med minimum 1/3 af fællespuljetilskuddet fra egen trækingsret eller lignende. Det forudsættes ligeledes, at kapitaltilførsel gennemføres.

Det er en forudsætning, at lejefordelingen efter opretning mv. reguleres således, at den i hele afdelingen afspejler reglerne om lejefordelingen efter indbyrdes værdi.

Det forudsættes, at boligorganisationen yder et årligt egetbidrag på 1/4 af huslejestøtten mv., jf. pkt. 2.3. Boligorganisationens andel kan delvis dækkes af besparelse vedrørende udamortiserede lån.

2.6 Foranstaltninger:Beregningsgrundlag: **29.870** m²

	<u>(1.000 kr.)</u>	<u>(1.000 kr.)</u>	<u>kr. pr. m²/år</u>	<u>Pct. andel</u>
Nuværende husleje pr. 01.01.2014		24.417	817	
Tillæg for manglende vand (individuel vandmåling)		0	0	
Bortfald af husleje som følge af nedrivning		0	0	
Husleje efter nedrivning mv.		24.417	817	

Tiltag / økonomiske lettelser:

4.8	Låneydelser fysisk opretning i alt	7.182	240	
3.4	Merudgifter/mindreindtægt på drift i alt	2.000	67	
3.2	Reserve - uforudsete udgifter	237	8	
	Økonomiske lettelser i alt	-1.984	-66	
	Opnået faktisk leje efter støtte	31.852	1.066	

Anvendelse af de økonomiske lettelser:

4.8	Låneydelser fysisk opretning i alt	7.182	240	362%
3.4	Merudgift/mindreindtægt på drift i alt	2.000	67	101%
3.5	Dækket af huslejeforhøjelse	-7.435	-249	-375%
3.2	Reserve - uforudsete udgifter	237	8	12%
		1.984	66	100%

Fordeling af de økonomiske lettelser:

Landsbyggefonden:

Huslejestøtte	1.488			
Driftslån	0	1.488	50	75%
Boligorganisationens egetbidrag (lokal medfinansiering)		496	17	25%
Økonomiske lettelser i alt		1.984	67	100%

2.7 Afvigelse mellem foreløbig udmelding (prækvalifikation) og indstilling/tilsagn:

	<u>01.01.2012</u>	<u>01.01.2014</u>	<u>Afvigelse</u>
Faktisk leje inkl. nødvendige renoveringsarbejder	32.319		
Korrektion, nyt boligareal	0		
Husleje før huslejestøtte	32.319	24.417	-7.902
Låneydelser fysisk opretning		7.182	7.182
Besparelser/merudgift på drift i alt		2.000	2.000
Reserve - uforudsete udgifter		237	237
Økonomisk lettelse	-1.984	-1.984	0
	30.335	31.852	1.517

Afvigelsen består af:

Pristalsregulering 5,0%		<u>(1.000 kr.)</u>	<u>kr. pr. m²/år</u>
		1.517	51

3. Budgetregulering:Beregningsgrundlag: **29.870 m²**

Budgetår		2014		2015		2016	
Budgetperiode fra		01.01.2014		01.01.2015		01.01.2016	
Budgetperiode til		31.12.2014		31.12.2015		31.12.2016	
	Årlig indeksregulering	Beløb i 1.000 kr	kr. pr. m ² /år	Beløb i 1.000 kr	kr. pr. m ² /år	Beløb i 1.000 kr	kr. pr. m ² /år
Ordinære udgifter							
Nettokapitaludgifter							
Prioritetsydelse		7.838	262	7.985	267	8.135	272
- Besparelse udamortiserede lån		0	0				
- Reduktion for boligareal		0	0				
	1,88%	7.838	262	7.985	267	8.135	272
Offentlige og andre faste udgifter							
I h.t. oprindelig budget		8.046	269	8.307	278	8.577	287
Tillæg for manglende vand		0	0				
- Besparelse, G-bidrag		0	0				
- Reduktion for boligareal		0	0				
Fritekst		0	0				
	3,25%	8.046	269	8.307	278	8.577	287
Variable udgifter							
I h.t. oprindelig budget		4.423	148	4.523	151	4.625	155
- Besparelse		0	0				
- Reduktion for boligareal		0	0				
Fritekst		0	0				
	2,25%	4.423	148	4.523	151	4.625	155
Henlæggelser							
I h.t. oprindelig budget		3.256	109	5.361	179	5.468	183
Reetablering af henlæggelser		2.000	67				
- Reduktion for boligareal		0	0				
	2,00%	5.256	176	5.361	179	5.468	183
Samlede ordinære udgifter							
		25.563	855	26.176	875	26.805	897
Ekstraordinære udgifter							
Låneydelse i.h.t. oprindelig budget	1,88%	1.145	38	1.167	39	1.189	40
Andet i.h.t. oprindelig budget	1,88%	72	2	73	2	74	2
- Besparelse afvikling underskud		0	0	0	0	0	0
- Reduktion for boligareal		0	0	0	0	0	0
Nye låneydelser til fysisk opretning	1,88%	7.182	240	7.318	245	7.456	250
Fritekst		0	0	0	0	0	0
		8.399	280	8.558	286	8.719	292
Samlede udgifter							
		33.962	1.135	34.734	1.161	35.524	1.189
Ordinære indtægter							
Leje (excl. beboelse)	2,50%	111	4	114	4	117	4
Renter	2,50%	72	2	74	2	76	3
Andet i.h.t. oprindelig budget	2,50%	180	6	185	6	190	6
- Regulering afvikling overskud		0	0	0	0	0	0
- Reduktion for boligareal		0	0	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter		0	0	0	0	0	0
Fritekst		0	0	0	0	0	0
Huslejestøtte		1.984	66	1.984	66	1.984	66
Driftslån		0	0	0	0	0	0
Samlede indtægter		2.347	78	2.357	78	2.367	79
Udgifter - indtægter		31.615	1.057	32.377	1.083	33.157	1.110
Boligleje	2,50%	31.852	1.066	32.648	1.093	33.465	1.120
Reserve - uforudsete udgifter		237	9	271	10	308	10

3.1 Bemærkninger til budgetregulering:

	(1.000 kr.)	m ² /år
3.2 <u>Korrektion i forhold til oprindelig budget 2014 balance udgifter/indtægter:</u>		
Bortfald af husleje som følge af nedrivning	0	0
Besparelser i forhold til boligareal efter nedrivning	0	0
Fritagelse for dispositionsfondsforpligtigelse (udamortiserede lån)	0	0
Fritagelse for indbetaling af pligtmæssige G-bidrag	0	0
Reetablering af henlæggelser	2.000	67
Besparelse afvikling af underskud	0	0
Nye låneydelser til fysik opretningsarbejder jf. pkt. 4.8	7.182	240
Regulering afvikling af overskud	0	0
Huslejestøtte	-1.984	-66
Driftslån	0	0
Lejeændring	-7.435	-249
Reserve - uforudsete udgifter	-237	-8
3.3 <u>Besparelser i forhold til boligareal efter nedrivning:</u>		
Nettokapitaludgifter	0	0
Offentlige og andre faste udgifter	0	0
Variable udgifter	0	0
Henlæggelser	0	0
Ekstraordinære udgifter	0	0
Ordinære indtægter	0	0
	0	0
3.4 <u>Merudgifter/mindreindtægt på drift:</u>		
Bortfald af husleje som følge af nedrivning	0	0
Besparelser i forhold til boligareal efter nedrivning	0	0
Fritagelse for dispositionsfondsforpligtigelse (udamortiserede lån)	0	0
Fritagelse for indbetaling af pligtmæssige G-bidrag	0	0
Reetablering af henlæggelser	2.000	67
Besparelse afvikling af underskud	0	0
	2.000	67
3.5 <u>Lejeændring:</u>		
Nuværende huslejeniveau	24.417	817
Opnået faktisk leje efter støtte	31.852	1.066
Lejeforhøjelse	-7.435	-249

4. Fysisk opretningBeregningsgrundlag: **29.870 m²****4.1 Opretning m.v. § 91**

Anskaffelsessum:		(1.000 kr.)
Indklædning af facader med skifer i stuenetagen og puds på de øvrige etager. Udskiftning af vinduer og døre samt glasinddækning af altaner. Renovering af badeværelser (støttes delvis).	107.819	
Samlede udgifter	107.819	
Finansiering:		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	0	
Fællespuljetilskud (Landsdispositionsfonden)	0	
Tilskud fra boligorganisationens "egen trækningsret" eller lignende	0	
Andre tilskud	0	
Støttet realkreditlån	107.819	
Finansiering i alt	107.819	
Årlig ydelse på realkreditlån i hele kroner ca. svarende til ca.	3,8 % af 107.819 t.kr. 137 kr. pr. m ² /år	4.097.121

4.2 Ombygning/sammenlægning af lejligheder § 91

Antal lejemål efter ombygning/sammenlægning:

Samlet bruttoetageareal efter ombygning/sammenlægning:

Anskaffelsessum:		(1.000 kr.)
Ombygning af fælleslokaler på 1. og 2. sal i boligblok til 2 boliger.	1.321	
Samlede udgifter	1.321	
Finansiering:		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	0	
Fællespuljetilskud (Landsdispositionsfonden)	0	
Tilskud fra boligorganisationens "egen trækningsret" eller lignende	0	
Andre tilskud	0	
Støttet realkreditlån	1.321	
Finansiering i alt	1.321	
Årlig ydelse på realkreditlån i hele kroner ca. svarende til ca.	3,8 % af 1.321 t.kr. 2 kr. pr. m ² /år	50.196

4.3 Tilgængelighed § 91

Anskaffelsessum:			(1.000 kr.)
Samlede udgifter			0
Finansiering:			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			0
Fællespuljetilskud (Landsdispositionsfonden)			0
Tilskud fra boligorganisationens "egen trækingsret" eller lignende			0
Andre tilskud			0
Støttet realkreditlån			0
Finansiering i alt			0
Årlig ydelse på realkreditlån i hele kroner ca. svarende til ca.		3,8 % af 0 t.kr. 0 kr. pr. m ² /år	0

4.4 Miljøforbedrende foranstaltninger m.v. § 91

Anskaffelsessum:			(1.000 kr.)
Forbedring af belysning, stiforløb, leg- og opholdsarealer mv. Afsætning af ramme til nyt fælleshus på 6.500 t.kr. Beløbet er indeholdt i det samlede beløb.			16.715
Samlede udgifter			16.715
Finansiering:			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			0
Fællespuljetilskud (Landsdispositionsfonden)			0
Tilskud fra boligorganisationens "egen trækingsret" eller lignende			0
Andre tilskud			0
Støttet realkreditlån			16.715
Finansiering i alt			16.715
Årlig ydelse på realkreditlån i hele kroner ca. svarende til ca.		3,8 % af 16.715 t.kr. 21 kr. pr. m ² /år	635.163

4.5 Moderniserings- og renoveringsarbejder m.v. § 100 (ungdomsboliger)

Anskaffelsessum:		(1.000 kr.)
Samlede udgifter		0
Finansiering:		
Støttet realkreditlån		0
Finansiering i alt		0
Årlig ydelse på realkreditlån i hele kroner ca. svarende til ca.	2,4 % af 0 t.kr. 0 kr. pr. m ² /år	0

4.6 Ekstraordinære renoveringsarbejder

Anskaffelsessum:		(1.000 kr.)
Renovering af badeværelser og af installationer mv., samt diverse miljøarbejder i udearealer mv.		
Der afsættes et rammebeløb i alt		40.000
Samlede udgifter		40.000
Finansiering:		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		0
Fællespuljetilskud (Landsdispositionsfonden)		0
Tilskud fra boligorganisationens "egen trækingsret" eller lignende		0
Andre tilskud		0
Ustøttet realkreditlån med støtte fra boligorganisationen		40.000
Finansiering i alt		40.000
<u>Ustøttet realkreditlån med støtte fra boligorganisationen</u> Årlig ydelse på realkreditlån i hele kroner ca. svarende til ca.	6 % af 40.000 t.kr. 80 kr. pr. m ² /år	2.400.000

4.7 Henlæggelser

- Boligorganisationen har i ansøgningskemaet skønnet, at der er behov for retablering af henlæggelser.
- Boligorganisationen har i ansøgningskemaet skønnet, at der ikke er behov for retablering af henlæggelser samt begrundelse herfor.

	(1.000 kr.)	kr. pr. m ² /år
Henlæggelser i alt (konto 406.9) udgør pr. 31.12.2013	13.111	439

Årlig henlæggelser i alt (konto 124.8) ifølge oprindelig budget 2014	3.256	109
--	-------	-----

Fondens vurdering af afdelingens henlæggelser:

Fondens vurdering om retablering af henlæggelser, tager udgangspunkt i boligorganisationens begrundelse anført i ansøgningskemaet, for ønsket om retablering af henlæggelser.

Ifølge Landsbyggefondens database til brug for husleje- og udgiftstatistik, udgør henlæggelser for budgetår 2013, i region "Region Hovedstaden" for almene boliger, ibrugtaget i 1968-1982 gennemsnitlig ca. 183 kr./m²/år.

Henlæggelser er fremskrevet til 2014 priser og andrager gennemsnitlig ca. 188 kr./m²/år.

	(1.000 kr.)	kr. pr. m ² /år
Besparelse af henlæggelser	0	0

4.8 Rekapitulation af foranstaltninger til genopretning af bebyggelsen

	Anskaffelsessum (1.000 kr.)	Støttet reakredit- lån (1.000 kr.)	Ustøttede reakreditlån og anden finansiering (1.000 kr.)	Årlig låneydelse mv. i kr.	Udgift i kr. pr. m ²
<u>Fysisk opretning</u>					
Opretning mv.	107.819	107.819	-	4.097.121	137
Ombygning/sammenlægning af lejligheder	1.321	1.321	-	50.196	2
Tilgængelighed	0	0	-	0	0
Miljøforbedrende foranstaltninger	16.715	16.715	-	635.163	21
Modernisering- og renoverings- arbejder (ungdomsboliger)	0	0	-	0	0
Ekstraordinære renoveringsarbejder	40.000	-	40.000	2.400.000	80
Fysisk opretning i alt	165.855	125.855	40.000	7.182.480	240
<u>Andre tiltag</u>					
Reetablering af henlæggelser	-	-	-	0	0
Andre tiltag i alt				0	0
I alt	165.855	125.855	40.000	7.182.480	240