



Finansiering af almene renoveringer og helhedsplaner

Kl. 17.00 – 17.45

- Præsentationsrunde
- Refleksion – hvorfor er I kommet?
- Helhedsplan eller renovering?
- Definitioner
- Om renoveringsstøtteordning
- Proces

Kl. 17.45 – 18.00 Pause

Kl. 18.00 – 18.45

- Finansiering
- Spørgsmål

Kl. 18.45 – 19.00

- Refleksion og tak for i dag



Program d. 20.4 kl. 17-19



Renovering

Renovering

Helhedsplan

Afdeling

fsb

Afdeling
en

fsb

LBF

KK

Realkredit-
institut

Helhedsplan eller renovering?



Renovering

Renovering

Helhedsplan

Afdeling

fsb

Afdeling
en

fsb

LBF

KK

Realkredit-
institut

Helhedsplan eller renovering?

Realkreditlån:

Hovedstol:

Ydelse/ ydelses%

LBF:

Balanceleje:

PPV:

Støttede arbejder:

Ustøttede arbejder:

Henlæggelser:

Definition – tal med sidemanden



Realkreditlån:

30 årigt lån i dansk realkreditinstitut.

Hovedstol:

Beløb, som finansieres af realkreditlån

Ydelse/ ydelses%

Afdrag, bidrag og rente opgjort i kr. eller i %

LBF:

Landsbyggefonden

Balanceleje:

Almene boliger er non-profit

PPV:

Planlagt Periodisk Vedligehold

Støttede arbejder:

Arbejder i LBF's støttesag, indgår i HHP

Ustøttede arbejder:

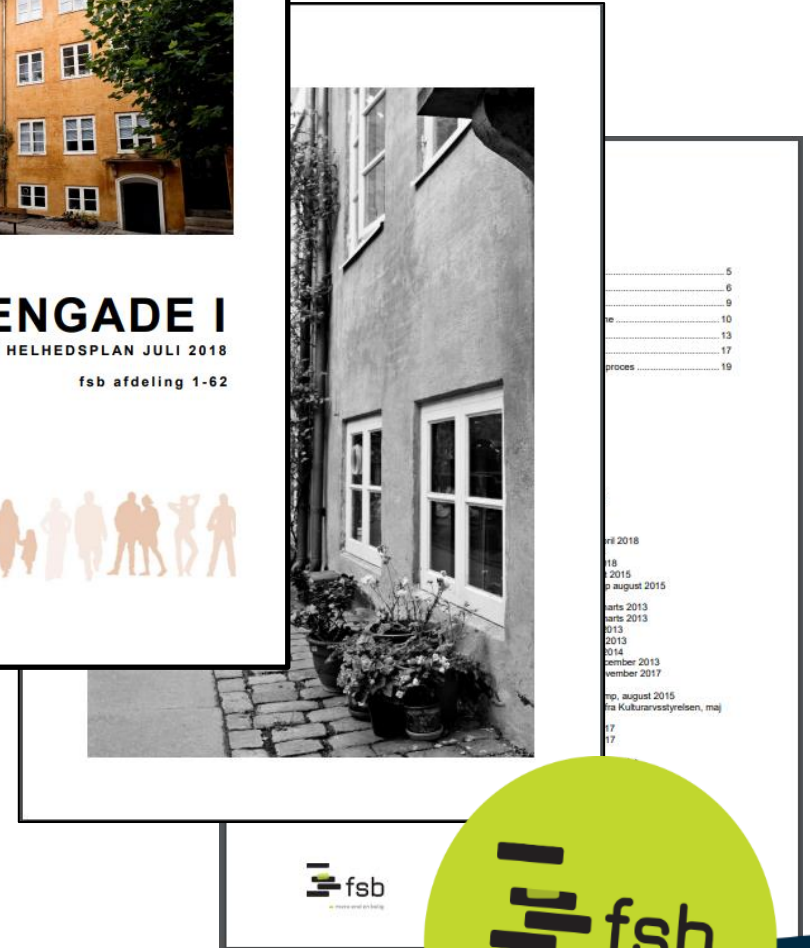
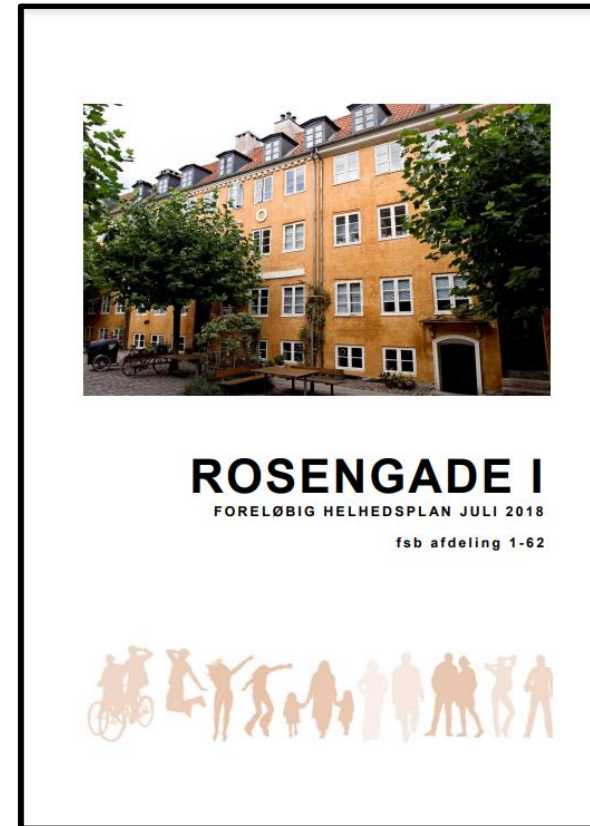
Arbejder udenfor LBF's støttesag, indgår i HHP

Henlæggelser:

Afdelingens opsparing til vedligeholdelse

Helhedsplanen som strategi

- Tænk i helheder:
 - Bygninger
 - Friarealer
 - Boligsocialt
 - Fremtidssikring
- Overblik over udfordringer og muligheder
- Krav i "Regulativ om renoveringsstøtte og boligsocial indsats"



Renoveringsstøtte:

- 30 mia. kr. 2020-26.
- 12 mia. kr. i 2020
- 7 mia. kr. i 2021 til "afvikling af kø".

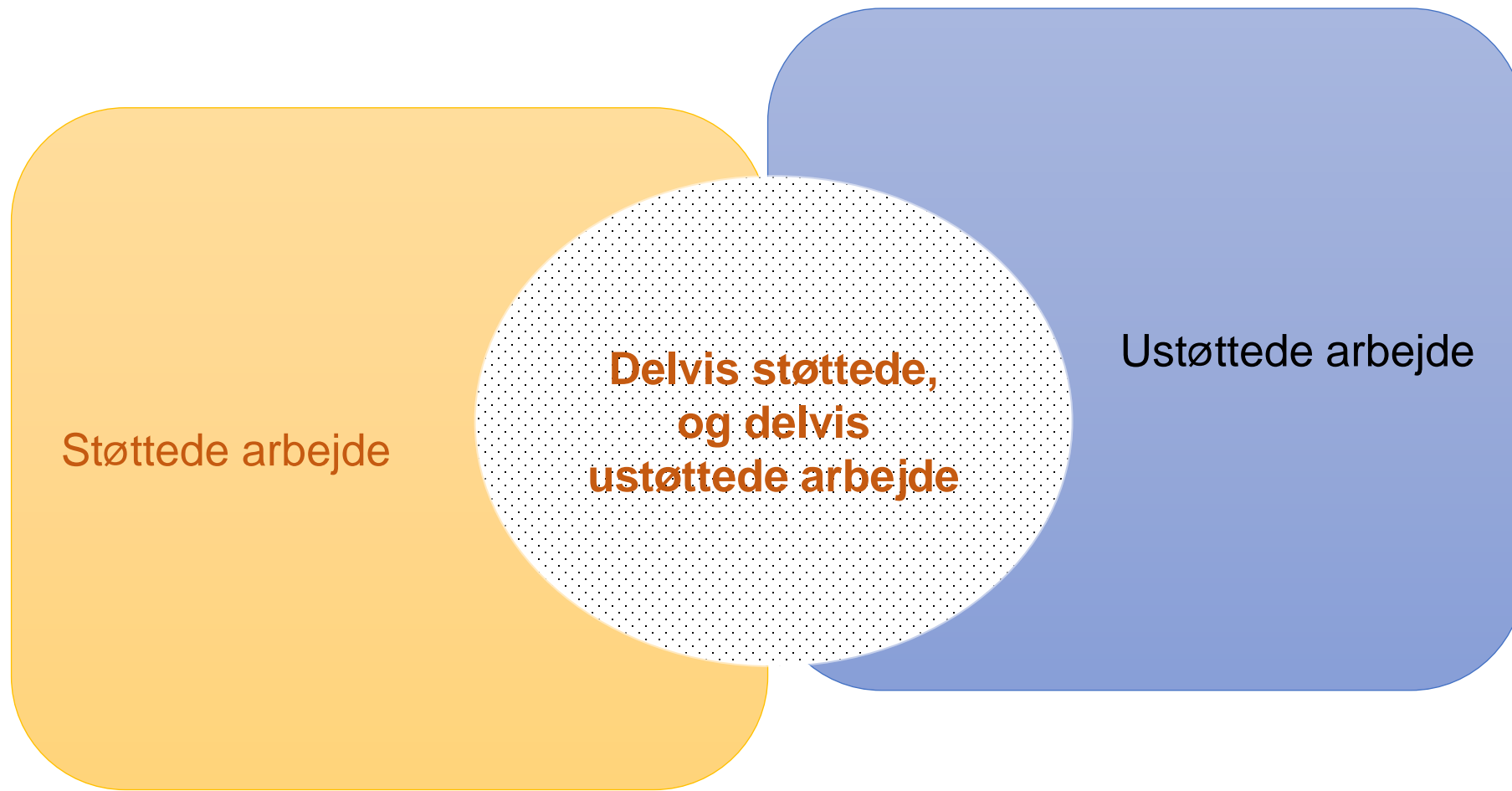
Rammen 2022-26 på 2.200 mio. kr. pr. år

- 1.500 mio. kr. til Opretning og sunde boliger
- 310 mio. kr. til Tilgængelighed
- 56 mio. kr. til Ombygninger
- 180 mio. kr. til Fællesarealer (tidl. Miljøarbejder)

Tilgængelighed, ombygning og fællesarealer er reduceret.

Landsbyggefondens Renoveringsstøtte





Støttede – delvis støttede – 100% ustøttede



Betingelser for støtte:

- Helhedsplan
- Byggeteknisk dokumentation
- Driftsøkonomisk begrundelse for støtte
- fsb's egetbidrag
- Højest mulig leje efter renovering
- Støttet renoveringsbehov skal være mere end 10% af bygningsværdien
- Arbejderne må ikke være igangsat
- Byggerier omfattet af BSF og BvB dækkes ikke 20 år efter aflevering

Støttekriterier



Støttekategorier

- Opretning el. byggeskader og sunde boliger
 - Byggesvigt har ført til skade
 - Små eller ingen badeværelser
- Tilgængelighed, ø150 cm, niveaufri adgang
- Tidl. Ombygning el. sammenlægning
- Fællesarealer – tidl. Miljøarbejder
- Genhusning
- Miljø og klimavenlige løsninger
- Nedrivning
- Infrastruktur



Støttekriterier



Indgår ikke i støtte

- Genopretning og modernisering er ustøttede arbejder.
- Nedslidning el. aldersbetinget vedligehold
 - Nyt køkken
 - Gamle badeværelser
 - Gamle vinduer
 - Nedbrudt klimaskærm
 - Installationer
 - Efterisolering
 - LAR (Lokal Afvanding Regnvand)



Støttekriterier



Når svigt fører til skade

- Fejl i stabilitet
 - Fx betonskader
 - Fundering
- Fejl i valg af teknisk metode
 - fx flade tagpaptage
 - Indvendig isolering
 - Utætte badeværelser
 - Fugt
- Fejl i materialevalg
 - Fx MgO plader



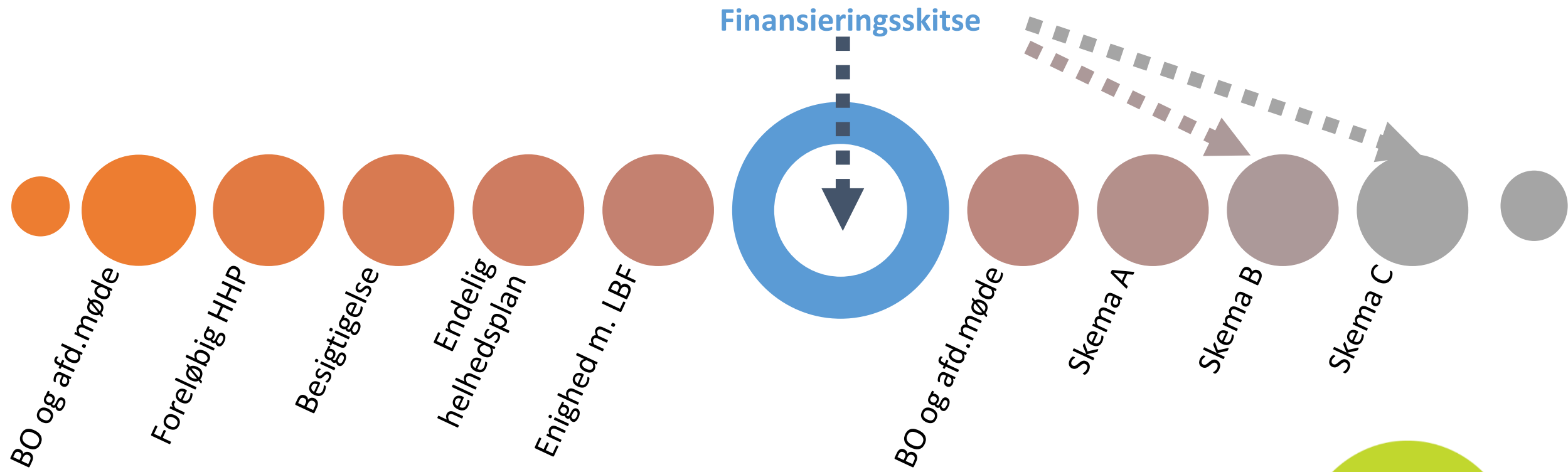
Opretning/ Byggeskader



Samtænkning af byen

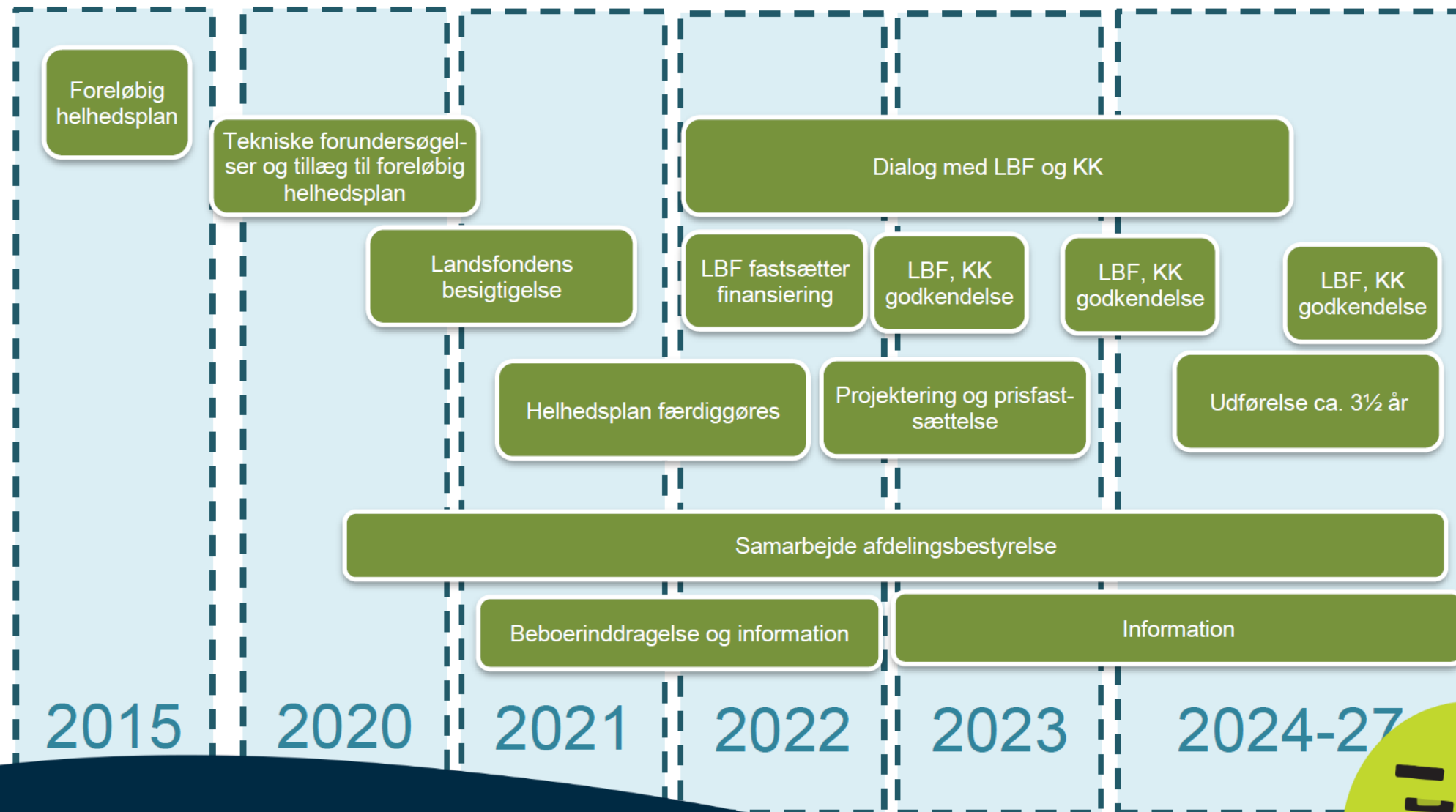
- Helhedsplan for fysiske, sociale og udlejningsindsatser
- Overskrider matriklen
- Infrastruktur og netværk
- Helhedsorientering og bæredygtig byudvikling – den blandede by





Proces fysisk helhedsplan





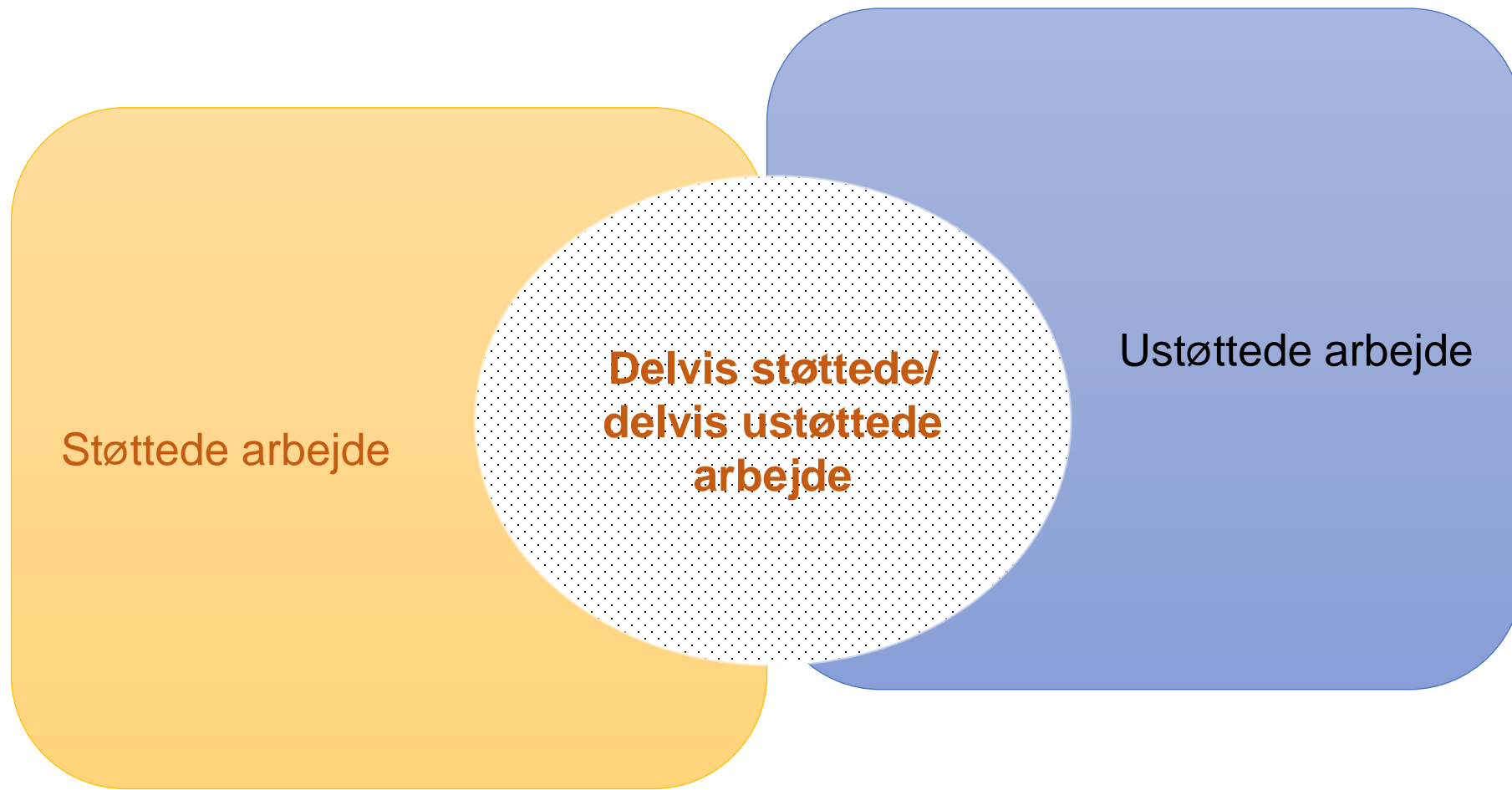
Proces fysisk helhedsplan





Pause 15 min





Støttede – delvis støttede – 100% ustøttede



Dato: 10.07.2015, 17.08.2015, 08.09.09.2015 rev. 11.09.2015

Kalkulationsindeks: XXX (02 / 2015) - Alle priser inkl. moms.

GRÅ FELTER UDFYLDES	Enh.	Antal	Enh. pris inkl. moms	Total		Helhedsplan						
				Inkl. moms		Opretning	Miljø	Ombygning / Sammenlign.	Tilgængelighed	Modernisering	Vedligeholdelse	
01 TAG												
Renovering af tag, opretning af spær, Isolering, fast undertag, lægter, nye tagsten og inddækninger.	m2	12100	3.800	100%	45.980.000						100%	45.980.000
Efterisolering af etageadskillelse over 2. sal mod lofttrum	m2	3300	200	100%	660.000						100%	660.000
Tagrender	l/m	1800	380	100%	684.000						100%	684.000
Nedløb	l/m	1350	400	100%	540.000						100%	540.000
				100%	47.864.000							47.864.000
02 FACADER												
Omfugning af murværk i facader inkl. udskiftning af sten	m2	18100	800	100%	14.480.000						100%	14.480.000
Gennemgang og udskiftning af tærede ståldragere over vinduer (skønnet antal)	stk.	1500	2.000	100%	3.000.000	50%	1.500.000				50%	1.500.000
Opmuring af skalmure på gavle inkl. efterisolering	m2	3500	2.300	100%	8.050.000	50%	4.025.000				50%	4.025.000
Renoverede altaner (minus tilgængelige)	stk	300	50.000	100%	15.000.000						100%	15.000.000
Lydruder - Tillægspris fra normal vinduer (C-mærket) (Anslået antal, beror på nærmere undersøgelse) Primært blok A og B.	stk.	400	2.000	100%	800.000	100%	800.000					
				100%	41.330.000	6.325.000						35.005.000
03 FUNDAMENTER OG KÆLDER												
Efterisolering af kælderydervægge inkl. fugtmembran og omfangsdræn (Her regnes gadeside. Haveside er tidligere etableret)	l/m	900	5.000	100%	4.500.000						100%	4.500.000
Kældertrapper renoveres - følgearbejder af gavlisolering	stk	28	20.000	100%	560.000	50%	280.000				50%	280.000
Brugsvand - Hovedledninger i kælder	stk	14	150.000	100%	2.100.000						100%	2.100.000
	stk	14	600.000	100%	8.400.000							
			70.000	100%	980.000							
						280.000						

Gruppe 1 arbejder er arbejder der ligger inden for reglerne om renoverings-støtte og finansieres af realkreditlån på markedsvilkår, hvor LBF ca. betaler halvdelen af ydelsen, også kaldet støttede lån.

Finansiering og huslejekonsekvens fastsættes af LBF.

Gruppe 2 arbejder er ustøttede, ekstraordinære renoveringsarbejder som finansieres af realkreditlån på markedsvilkår. Hovedstol og årlig ydelse på lånet kan reduceres fra bl.a. LBF og boligorganisation.

Finansiering og huslejekonsekvens fastsættes af LBF.

Gruppe 1 og 2 arbejder

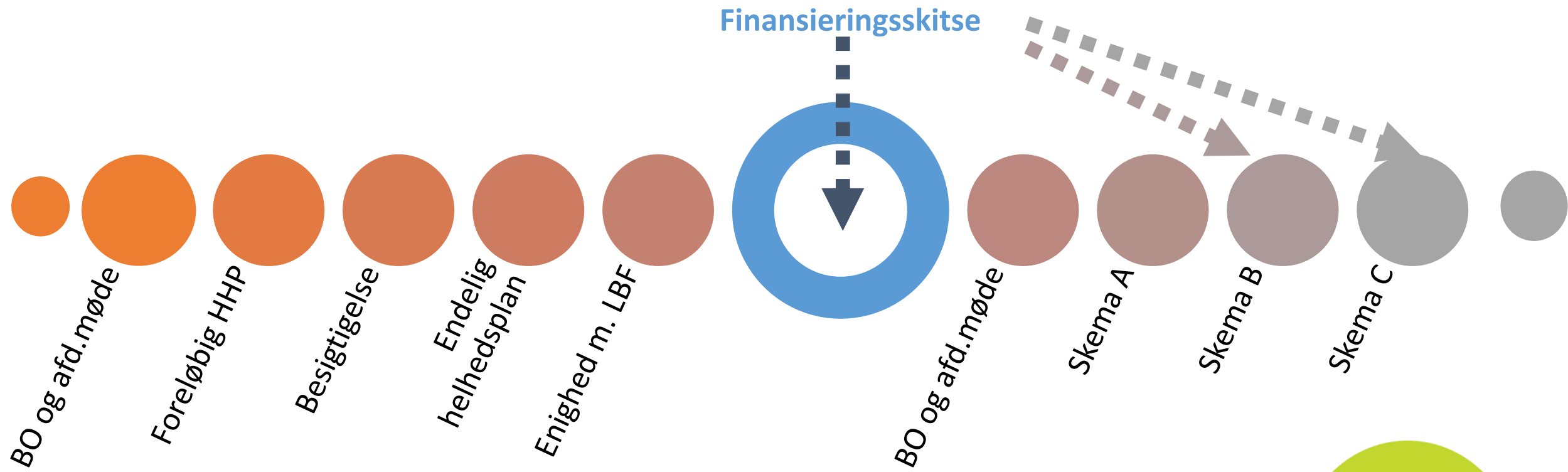


Gruppe 3 arbejder er private, ustøttede arbejder, der finansieres af realkreditlån på markedsvilkår. Hovedstol og årlig ydelse på lånet kan reduceres med tilskud fra boligorganisationen.

Finansiering og huslejekonsekvens fastsættes af boligorganisationen, men skal godkendes af både LBF og Københavns Kommune.

Gruppe 3 arbejder






Proces fysisk helhedsplan



BR

fr 18-09-2015 13:08

Birger R. Kristensen <brk@lbf.dk>

Særlig driftsstøtte, fsb Kbh. afd. 1-13 Lundevænget. LBF 0153 013 jnr: 102427 jnr: 721Til Helene Freiesleben Bjergelund; 'byensudvikling@tmf.kk.dk'; fsb@fsb.dkCc Landsbyggefonden; LBFsag; Charlotte Rønnebæk Du videresendte denne meddelelse den 18-09-2015 13:10.

1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 |

Kære Helene m.fl.

Skitse kapitaltilførselssag mv. (før ombygning mv. 475 boliger 27.183 m², tilgang boligareal ca. 2.634 m², efter ombygning ca. 418 boliger 29.817 m²)

Låneoptagelse:
Renoveringsstøttesag (gruppe 1-arbejder), anskaffelsessum i alt, støttede lån ca. 294.958 t.kr., ydelse 1. fulde år ca. 9.144 t.kr. Forbehold for anskaffelsessum. Reguleres efter godkendt skema ABC.

Ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejder (gruppe 2-arbejder), maks. ramme i LBF-sag anskaffelsessum 50.000 t.kr., 6 % ydelse ca. 3.000 t.kr./år (se dog reduktion af de ustøttede lån ved anden finansiering af ca. 15.170 t.kr. jf. næste linier).

Driftsstøtte, egetbidrag mv.:
Kapitaltilførselssag: 500 t.kr./anpart. Totalt 2.500 t.kr. Andel arbejder. Fællespuljetilskud 9.500 t.kr. Trækningsretstilskud el. lign. 3.170 t.kr. Årlig besparelse, reduktion ustøttede lån, ca. 910 t.kr./år

Besparelse ved fritagelse pligtmæssige ca. 1.340 t.kr./år. Besparelse ved fritagelse indbetalinger dispositionsfond, netto ca. 78 t.kr./år. Besparelse drift ca. 100 t.kr./år. Reguleres eventuelt ved endelige beregninger.

Det nuværende lejeniveau er noteret til gens. 934 kr./m²/år inkl. indiv. afdelingsforbedringer (2015). Lejeforhøjelse efter gruppe 1- og gruppe 2-arbejder gens. ca. 40 kr./m²/år samt arealtilgang. Provenu ca. 3.650 t.kr./år.

de ovennævnte merudgifter og merindtægter: ca. 6.066 t.kr./år. Forbehold for afvikling af afdelingens

gang ved s

projekt også set i forhold til modregning af

Finansieringsskitse



Finansieringselementer	Helhedsplan		Renovering
	Støttet del	Ustøttet del	Uden LBF
Billigere realkreditlån	X		
Realkreditlån	X	X	X
Kommunal garanti på lån	X	X	
Engangstilskud LBF	X		
Engangstilskud LBF, fsb, KK, realkredit	X		
Engangstilskud fsb		X	X
Driftslån uden fsb medfinansiering	X		
Driftslån med fsb medfinansiering	X		
Huslejestøtte	X		
Delvis fritagelse egen dispositionsfond	X		
Delvis fritagelse G-bidrag	X		
Afdelingens henlæggelser/ PPV/ udløbne lån osv.	X	X	X

Finansieringselementer

Billigere realkreditlån

Realkreditlån

Kommunal garanti på lån

Engangstilskud LBF

Engangstilskud LBF, fsb, KK, realkredit

Engangstilskud fsb

Driftslån uden fsb medfinansiering

Driftslån med fsb medfinansiering

Huslejestøtte

Delvis fritagelse egen disposition

Delvis fritagelse G-bidrag

Afdelingens henlæggelser/ PPV/ udløbne lån

osv.

**Realkreditlån
& Hovedstol**

ydelse

Helhedsplan

Renovering

Støttet del

Ustøttet del

Uden LBF

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

					fsb's tal:
Antal boliger					393
Afdelingens boligareal			m2		26.873
Nuværende husleje, 2020			kr. pr. m2		893
Afdelingens friværdi					
Ydelses% på støttede - grp 1		3,60%			
Ydelses% på ustøttede - grp 2		6,00%			
Ydelses% på ustøttede		5,25%			
Bevilget egen trækningsret				9.825.000	

Stamdata



Ramme af renoveringsstøttearbejder - grp. 1+ 2				
Hovedstol Grp. 1 arbejder	3,60%	kr. pr. år	190.000.000	6.840.000
Hovedstol Grp. 2 arbejder	6,00%		50.000.000	3.000.000
- Kapitalstøtte			1.500.000	
- Fællespulje el.a.			7.860.000	
- Egen trækningsret			2.620.000	
Reguleringskonto				
Afd. bankbog/henlæggelser 2023				
Besparelse drift/ Årlig PPV frem til år 2023				
Reduceret hovedstol grp 2	6,00%		38.020.000	2.281.200
Årlig ydelse grp. 1		kr/år	6.840.000	
Årlig ydelse grp. 2		kr/år	2.281.200	
- Flere m2 (tagbolig)			0	
- Driftslån - LBF - fastsættes endeligt ved støtte			1.615.000	
- Huslejestøtte - LBF - (75% af 2910000)			2.182.500	
- Huslejestøtte - fsb dispositionsfond - (25% af 2910000)			727.500	
- Fritagelse pligtmæssige G-bidrag			1.470.000	
- Fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån (fsb)			126.000	
- Årlig besparelse drift/ PPV-midler			3.000.000	!!!! Birgers 3 mio. kr
Årlig realkredit ydelse grp. 1 og 2 inkl. reduktion			200	
Huslejekonsekvens grp. 1 + 2		kr. pr. år pr. m2	0	

Støttede arb – grp. 1 + 2

fsb

lejeboliger i københavn

Ramme af renoveringsstøttearbejder - grp. 1+ 2				
Hovedstol Grp. 1 arbejder	3,60%	kr. pr. år	190.000.000	6.840.000
Hovedstol Grp. 2 arbejder	6,00%		50.000.000	3.000.000
- Kapitalstøtte			1.500.000	
- Fællespulje el.a.			7.860.000	
- Egen trækningsret			2.620.000	
Reguleringskonto				
Afd. bankbog/henlæggelser 2023				
Besparelse drift/ Årlig PPV frem til år 2023				
Reduceret hovedstol grp 2	6,00%		38.020.000	2.281.200
Årlig ydelse grp. 1		kr/år	6.840.000	
Årlig ydelse grp. 2		kr/år	2.281.200	
- Flere m2 (tagbolig)			0	
- Driftslån - LBF - fastsættes endeligt ved støtte			1.615.000	
- Huslejestøtte - LBF - (75% af 2910000)			2.182.500	
- Huslejestøtte - fsb dispositionsfond - (25% af 2910000)			727.500	
- Fritagelse pligtmæssige G-bidrag			1.470.000	
- Fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån (fsb)			126.000	
- Årlig besparelse drift/ PPV-midler			3.000.000	!!! Birgers 3 mio. kr
Årlig realkredit ydelse grp. 1 og 2 inkl. reduktion			200	
Huslejekonsekvens grp. 1 + 2		kr. pr. år pr. m2	0	

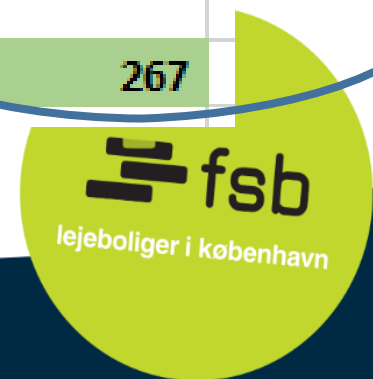
Støttede arb – grp. 1 + 2

fsb

Byrådgiver i København

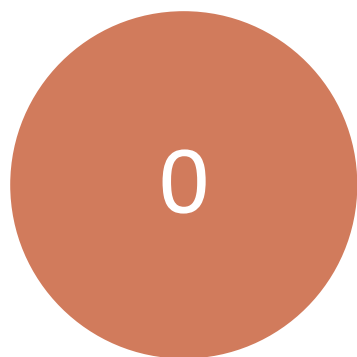
Ramme af grp. 3 øvrige ustøttede arbejder			
Hovedstol HHP samlet - fratrukket grundkapital boliger			482.030.095
- Hovedstol grp 1 + grp2 arb			240.000.000
Hovedstol grp. 3			242.030.095
- Egen trækningsret			7.205.000
- Afd. bankbog/henlæggelser 2023			5.000.000
Reduceret hovedstol grp 3, øvrige			229.825.095
Ny reduceret hovedstol			229.825.095
Årlig ydelse grp. 3		5,25%	12.065.817
- Årlig besparelse drift/ PPV-midler			4.900.000
Årlig realkredit ydelse grp. 3 inkl. reduktion			7.165.817
Huslejekonsekvens grp. 3		kr. pr. år pr. m2	267
Huslejekonsekvens TOTAL		kr. pr. år pr. m2	267

Ustøttede arb – grp. 3





Nuværende
husleje



Støttede
arbejder
(grp. 1 + 2)



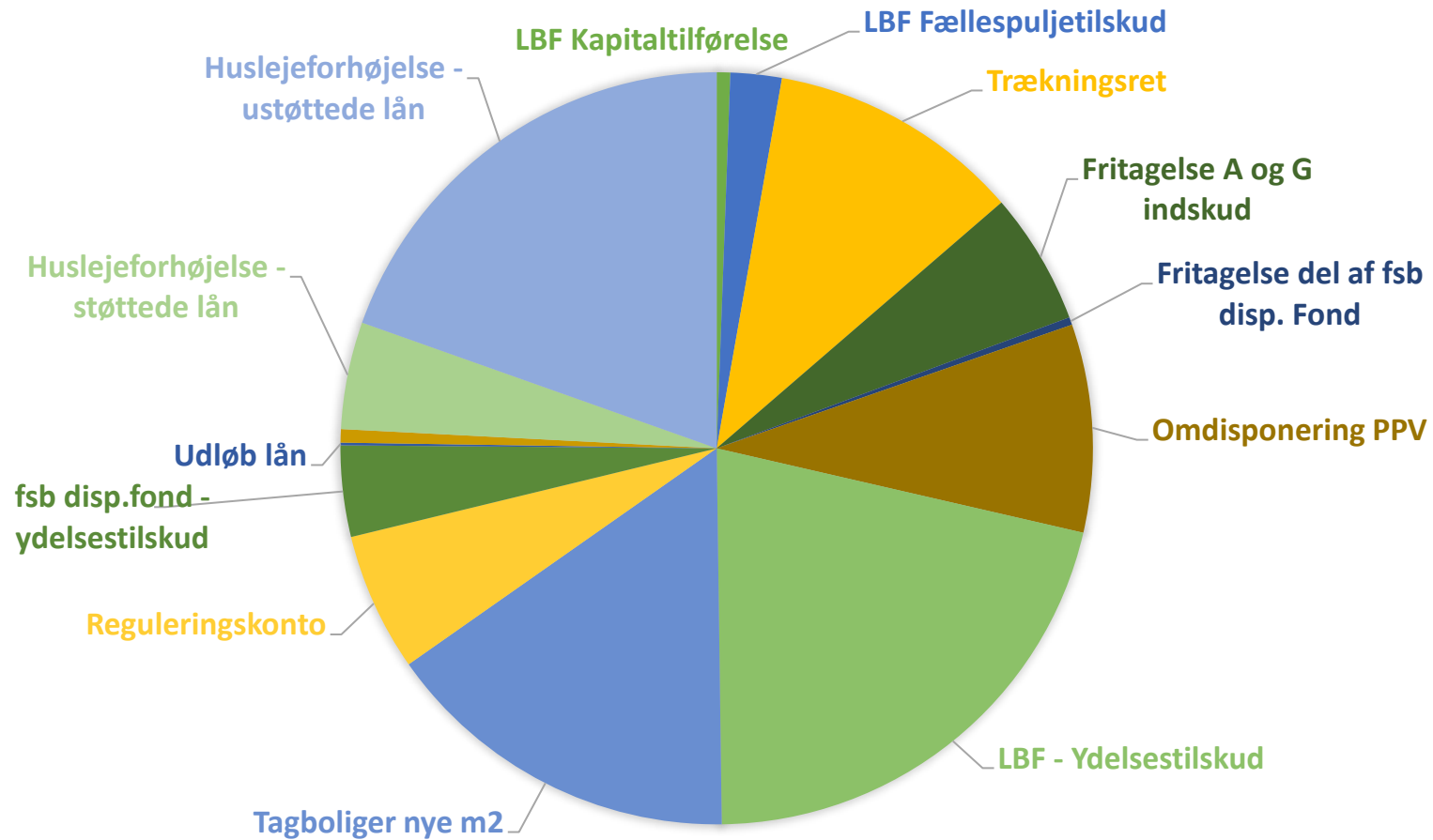
Ustøttede
arbejder
(grp. 3)



Fremtidig
husleje

Fremtidig husleje





Eksempel finansieringselementer





Refleksion og tak for i dag

