

Notat vedr. etablering af skæve boliger ved Toften

For at kunne holde økonomien inden for en anlægsramme på ca. 7,1 mill kr. har vi overvejet at nedskalere projektet til kun at indeholde 6 boliger. Arkitekten har gennemarbejdet budgetforslaget for opførelse af 6 boliger, som efter en yderligere reduktion af forventet uforudsete udgifter fra 15% til 10% rammer en forventelig anlægsudgift på kr. 7.037.260.

Der er ikke ændret i materialevalg, byggestil mm i forhold til oprindelige projekt på 8 boliger. Arkitektens vurdering er at projektet på 8 boliger vil kræve en anlægsramme på kr. 9.346.659.

Vi har drøftet muligheden for evt. omvendt licitation, og tænker ikke at denne er anvendelig på den målgruppe som skal bebo boligerne. Ved omvendt licitation kommer alt i spil, og der røres også ved kvaliteten af materialevalget, hvilket forventeligt vil betyde ekstra vedligeholdelsesudgifter for boligforeningen, samt for beboerne (Slagelse kommune) ved evt. fraflytning.

Boligforeningen vil ved forøgede udvendige vedligeholdelsesarbejder som nævnt blive en betydelig hæmsko for at få en stabil økonomi i boligforeningen, da der kun er 6 boligers lejeindtægt til at dække udgifterne.

Finansiering:

Tilsagnet fra Boligstyrelsen er beregnet ud fra at der modtages 425.000 kr. i støtte pr. bolig. Færre boliger betyder mindre støtte. Dette har en konsekvens i forhold til hvor stort realkreditlån de 6 boliger kan bære i forhold til at holde huslejen uændret. Samlet set vil manglende mindre støtte (850.000 kr.) samt et mindre realkreditlån betyde at et reduceret projekt med 6 boliger vil have brug for ekstra finansiering. Neden for kommer vores bud på hvor meget den kommunale medfinansiering skal være med en samlet forventet anlægsudgift på kr. 7.037.000.

Oprindelig finansiering med 8 boliger		Finansiering ved reduceret projekt med 6 boliger	
Realkreditlån	Kr. 3.730.000	Realkreditlån	Kr. 2.705.700
Tilskud fra Boligstyrelsen	Kr. 3.400.000	Tilskud fra Boligstyrelsen	Kr. 2.550.000
Kommunal medfinansiering	Kr. 0	Kommunal medfinansiering	Kr.1.781.300
I alt	Kr. 7.130.000	I alt	Kr. 7.037.000

Vi ser stadig at opførelse af 8 boliger er mest optimal, men når de økonomiske rammer gør, at dette ikke er muligt er 6 boliger acceptabelt.

Med venlig hilsen

Erik Clemensen

Ejendomsansvarlig