

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
att.: Susanne Onstrup

Slagelse den 16. januar 2020

**Slagelse Boligselskab, Afdeling 2, Marievej 17-21, Vestergade 31-35 4200 Slagelse.
Vedr.: Minihelhedsplan – gennemgribende renovering af ejendommen.**

I henhold til Lov om almene boliger anmoder vi på vegne af Slagelse Boligselskabs afdeling 2, Marievej/Vestergade Slagelse Kommune, om godkendelse af optagelse af lån og deraf følgende huslejeforhøjelse til udførelse af en gennemgribende renovering – herunder energirenovering – af afdelingens ældste afsnit på Marievej/Vestergade.

Baggrund:

Afdeling 2 består af flere afsnit og den ældste del er beliggende på hjørnet af Marievej og Vestergade er en af Slagelse Boligselskabs første afdelinger. Afsnittet er bygget i 1944 og er altså 76 år gammel, og består af 2 blokke i gule mursten.

Der er i årenes løb ikke foretaget de helt store renoveringer på disse 2 blokke, men der er for 22 år siden monteret vinduer. Stort set alle andre bygningsdele er de oprindelige og er selvsagt udtjente.

Der er nu et stort behov for at få moderniseret afdelingen, få nedbragt energiforbrug og driftsomkostninger, og ikke mindst forhindre fremtidige større kostbare byggeskader.

Derfor er der iværksat en stribe af bygningsundersøgelser og tilstandsvurderinger der har dannet baggrund for et forslag til en "Minihelhedsplan" – et renoveringsprojekt for fremtidssikring af afdelingen.

Projektet omfatter renovering 36 lejemål af afdelingens lejemål. Der er i alt 73 lejemål i afdelingen.

Tilstandsvurdering og renoveringsforslag:

I denne ansøgning er vedlagt dokumentet: *Projekt for gennemførelse af renovering: Præsentation til det ekstraordinære afdelingsmøde 10. december 2019.*

Dette bilag dokumenterer i tekst og billeder den nuværende stand af bygningerne og de foreslåede renoveringstiltag.

Projektforslaget dokumenterer også hvorfor arbejdet er et ekstraordinært renoveringsarbejde, der anses for at være en nødvendighed at få gennemført, for at få en sikre en fornuftig og hensigtsmæssig drift af afdelingen fremover.

Følgende renoveringer foretages:

1. Prioritet 1 arbejder:
 - a. Renovering af badeværelser.
 - b. Udskiftning af afløbs- og vandinstallationer
 - c. Ventilation af køkken og baderum
 - d. Udskiftning af altaner
 - e. Renovering af varmecentraler

2. Prioritet 2 arbejder: (energirenovering)
 - a. Udskiftning af døre og vinduer
 - b. Udvendig isolering af gavle
 - c. Isolering af lofter

Såvel prioritet 1 som prioritet 2 (energirenovering) blev vedtaget på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Sigtet med projektet har været at få omdannet afdelingen til at indeholde attraktive moderne boliger til stadigvæk en fornuftig husleje og samtidigt sikre beboerne et lavt energiforbrug.

Økonomi

Da beboerne stemte for både prioritet 1 og prioritet 2 arbejderne i projektet, bliver den samlede økonomi som følger:

Samlede projektkostninger:	22.850.000,00
Brug af trækningsretsmidler fra Landsbyggefonden:	- 1.500.000,00
Brug af afdelingens egne henlæggelser:	- 770.000,00
<hr/>	
Rest til belåning:	20.580.000,00

Lånoptagelse:

Der vil blive optaget et 30-årigt, hvor der er brug for 100% kommunal garanti. Den årlige låneydelse vil ligge på ca. 860.000,00 kr.

Garanti for lånoptagelse:

Der ansøges om kommunal garanti for den samlede lånoptagelse. Realkreditinstitut har stillet krav om kommunegaranti, bl.a. under hensyn til deres værdiansættelse af ejendommen og størrelsen af foranstillede lån.

Tilskud fra Slagelse Boligselskabs dispositionsfond:

Slagelse Boligselskab anser projektet for yderst vigtigt for en fremtidssikring af afdeling 2, og for at holde huslejeniveauet i afdelingen på et fornuftigt niveau, svarende til 858,00 kr. pr. m² efter endt renovering. Derfor har Slagelse Boligselskabs hovedbestyrelse godkendt

et årligt tilskud til afdelingen til hjælp til den årlige låneydelse svarende til 500.000,00 i hele lånets løbetid.

Den resulterende ydelse afdelingen skal betale er således 360.000,00 kr./år – som huslejestigningen er beregnet ud fra.

Godkendelse i afdelingen:

Projektet blev præsenteret på et ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen afholdt d. 10. december 2019 i Multihuset i Sydbyen. Referat af mødet er vedhæftet.

Både prioritet 1 og prioritet 2 (energirenoveringsarbejder) blev vedtaget med stort flertal blandt de fremmødte beboere.

Udlejningssituation:

Der er ingen udlejningsvanskeligheder i afdelingen. Der er pt. en ventetid på et lejemål i afdelingen på ca. 2 år.

Huslejekonsekvens:

Beregning af lejeforh. kr.pr.md.	Nuværende leje	Stigning	Fremtidig leje
61,0 m ²	3.844	348	4.192
72,0 m ²	4.352	393	4.745
51,0 m ²	4.093	370	4.463
56,0 m ²	4.220	381	4.601
69,0 m ²	5.026	454	5.480
72,0 m ²	5.114	462	5.576
73,0 m ²	5.141	465	5.606
76,0 m ²	5.238	474	5.712
76,0 m ²	5.222	472	5.694
79,0 m ²	5.133	463	5.596
80,0 m ²	5.356	484	5.840
85,0 m ²	5.510	498	6.008
90,0 m ²	5.671	513	6.184

Nuværende husleje pr. m2 pr. år udgør 787,00 kr. Fremtidig huslejeniveau vil ligge på 858,00 kr. pr. m2 pr. år, svarende til en stigning på 9,03 procent.

Herfra kan fratrækkes en energibesparelse for den enkelte lejer, som ikke er medtaget i denne beregning, da dette er en individuel faktor.

Der ansøges hermed om:

1. Godkendelse af de påtænkte arbejder.
2. Godkendelse af huslejestigninger.
3. Godkendelse af lånoptagelse på 20.580.000,00
4. Godkendelse af kommunal garanti for den samlede lånoptagelse.

Med venlig hilsen
Slagelse Boligselskab



Jørgen Holm
Projektchef