



27. maj 2019

Wissenberg A/S
Hejrevej 26, 4.
2400 København NV

Tlf: 33 86 34 86
info@wissenberg.dk
www.wissenberg.dk

CVR-nr: 26369126

Kontaktoplysninger:
Init: KKJ/
Tlf: 41787419
kkj@wissenberg.dk

Sag nr: W18106

NOTAT

Taastrupgård Helhedsplan

Helhedsplan Budgetanalyse

Orientering:

Helhedsplanen for Taastrupgård er skabt med afsæt i ønsket om at fremme en bæredygtig og balanceret udvikling for området. Taastrupgård ændres til et mere varieret og attraktivt område, hvor der skabes mulighed for at tilbyde en bred vifte af boligtyper og nye boformer. En plan der honorerer ghettostrategiens krav og tilfører kvaliteter der gør Taastrupgård arkitektonisk afvekslende og mere overskuelig, samtidig renoveres boligerne, så de bliver mere tidsvarende og energieffektive. Der er tale om en meget ambitiøs helhedsplan, hvor en række tiltag anvendes. Nedrivninger, boligsammenlægninger, boligændringer, nye boliger, nyt varme og ventilationssystem og en gennemgribende facaderenovering.

Konklusion:

Med de finansieringsmuligheder LBF har stillet i udsigt, og de supplerende muligheder boligforeningen har for at finansiere restbeløbet via realkreditlån, vil helhedsplanen kunne gennemføres. AKB's mulighed for at dække restbeløbet ind via realkreditlån, der er fuldt finansieret er gode. Lånene antages at være udgiftsneutrale, hvis drifts- og energibesparelser modregnes. Planskitsen skal i det videre arbejde konkretiseres, men de finansielle rammer er med finansieringsskitsen fra LBF, og den foreløbige beregning af drifts- og energibesparelser, på plads.

Forudsætninger:

Baggrunden for dette notat er:

- Den foreløbige tilkendegivelse fra LBF.
- Helhedsplanbudget estimat udarbejdet af Wissenberg.
- Estimat over forventede drift besparelser.
- Drift- vedligeholdelses besparelsesbudget estimat (AKB)
- Fjernvarme forbrug og besparelse potentiale. (Wissenberg)
- Tidligere beslutning om nedrivning af 188 boliger. Nedrivningsplanen er beregnet som værende udgiftsneutral pba. af tilsagnet fra LBF. (gennemføres som selvstændigt projekt udenfor helhedsplanen)

Helhedsplanens detaljeringsgrad er stadig på idéskitse niveau, hvorfor der er tale om en estimeret pris. Planen kræver en generel kvalificering af de forskellige idéer og en analyse af de enkelte tiltags byggetekniske konsekvenser og deres effekt.

Helhedsplan finansieringsmodel:

Helhedsplanen er estimeret til ca. kr. 1.550.360.000,-

LBF Finansiering.

Pba. tilkendegivelsen fra LBF forventes det, at fonden vil støtte helhedsplanen iht. følgende ramme:



Gruppe 1-arbejder:

Selvstændigt nedrivnings projekt – 188 boliger:

- Støttede lån anslået i alt kr. ca. 91.255

Helhedsplanen:

Støttede lån anslået i alt kr. ca. 806 mill.

Gruppe 2-arbejder:

Maks. ramme, anskaffelsesum kr. ca. 150 mill.

Infrastrukturarbejder, anslået LBF-tilskud kr. ca. 60.000 mill.

Herudover er der i kommunalt regi eventuelt andre anlægsudgifter.

Alment "nybyggeri" anslået anskaffelsesum kr. ca. 181 mill.

Grundkapital pt. gens ca. 10 % eller kr. ca. 18.100 mill.

+ Div. tilskud, driftsøkonomisk støtte, driftsstøtte.

Gruppe 3-arbejder:

Den resterende del af finansieringen gennemføres som alm. garanterede Real-kreditlån.

Anslåede restarbejder til realkreditfinansiering kr. ca. 262 mill.

Samlet set forventes det nuværende lejeniveau at kunne fastholdes.

Bemærk venligst: At den forventede energibesparelse pålægges huslejen.

Den er omkostningsneutral for beboerne.

Bilag finansieringsberegning:

Wissenberg A/S

Klavs K. Jakobsen