

26. november 2012

HHO

Angående helhedsplanen for Galgebakken

Udmelding fra Landsbyggefonden vedrørende huslejestigningen:

Landsbyggefonden har d.10. juli 2012 meddelt beregninger af de huslejemæssige konsekvenser af gennemførelse af en helhedsplan for Galgebakken.

Landsbyggefonden har udmeldt den gennemsnitlige huslejestigning efter helhedsplanen til 10 kr./ m2 årligt (2012 prisniveau).

Huslejestigningen på 10 kr. i gennemsnit pr. m2 svarer til en huslejestigning på 1%.

I den økonomiske løsning indgår støttede og ustøttede realkredit lån på i alt 435 mio. kr., til delvis dækning af låneydelserne yder landsbyggefonden huslejesikring/driftslån på i alt ca. 17 mio. kr. om året. Hertil ydes direkte tilskud fra Landsbyggefondens fællespulje samt fra boligorganisationens trækingsret på ca. 18,3 mio. kr., samt en kapitaltilførsel på ca. 25 mio. kr., der skal betales af Albertslund Kommune med 1/5, realkreditinstitutter med 1/5, Landsbyggefonden 2/5 og VA's dispositionsfond med 1/5.

Supplerende ustøttede ekstraarbejder

I tilknytning til helhedsplanen foreslås, at der gennemføres de forbedringsarbejder, der er hensigtsmæssige for at fremtidssikre afdelingen. Disse arbejder skal finansieres med ustøttede realkreditlån hvor låneydelsen betales i form af huslejestigninger.

De ustøttede ekstraarbejder omfatter to "pakker":

- 1): Renovering af varmeanlæg og etablering af nye individuelle forbrugsmålere på vand og varme. Gennemførelse af projektet budgetteret til 11,2 mio. kr. vil betyde en huslejestigning på 13 kr./ m2 årligt svarende til en huslejestigning på 1,3 % (2012)
- 2): Landskabsgenopretning af fællesarealer, rammebeløb på 15 mio. kr. Gennemførelse vil betyde en huslejestigning på 17 kr./m2 årligt svarende til en huslejestigning på 1,8 % (2012 prisniveau).

Gennemførelse af de to ustøttede ekstraarbejder vil medføre en husleje stigning på ca. 3,1% (2012 prisniveau).

På beboermødet træffes der beslutning om gennemførelse af hver af "pakkerne" i de ustøttede ekstraarbejder.

Oversigt over nuværende og kommende huslejer i Galgebakken som følge af helhedsplanen og de understøttede ekstraarbejder:

Eksempler på årlig leje beregnet på forskellige lejemålstyper i VA afdeling 59, Galgebakken

Opgjort i: leje pr. mdr. i kr.		Nuværende leje	Helhedsplan, Skema A	Ny leje	Renovering af varmeanlæg og etablering af nye individuelle forbrugsmålere på vand og varme	Landskabsgenopretning af fællesarealer, rammebeløb på 15 mio. kr.	I alt stigning	Ny leje i alt
		<u>2012</u>	<u>+1%</u>	<u>2012</u>	<u>+1,3%</u>	<u>+1,8%</u>	<u>+I alt</u>	<u>2012</u>
A1 - 1 rum á	24,7 m ²	2.413	24	2.437	31	43	75	2.512
D1 - 1 rum á	31,2 m ²	2.849	28	2.877	37	51	88	2.966
A2 - 2 rum á	35,3 m ²	3.321	33	3.354	43	60	103	3.457
C2 - 2 rum á	58,5 m ²	4.932	49	4.981	64	89	153	5.134
C3 - 3 rum á	72,7 m ²	5.893	59	5.952	77	106	183	6.135
C4 - 4 rum á	87 m ²	6.873	69	6.942	89	124	213	7.155
A3 - 3 rum á	93 m ²	6.951	70	7.021	90	125	215	7.236
A4 - 4 rum á	103,6 m ²	7.846	78	7.924	102	141	243	8.168
A5 - 5 rum á	128,3 m ²	9.689	97	9.786	126	174	300	10.086
B5 - 5 rum á	130 m ²	9.803	98	9.901	127	176	304	10.205

Huslejestigningen iværksættes først, når byggearbejder er afsluttet i de enkelte boliger.

Den generelle udvikling i huslejen samt byggepriser frem til byggeslut vil spille ind på den endelige lejes størrelse.