

17. Kommunal garanti og kapitaltilførsel til PAB's afdeling Hornemanns Vænge (2010-147475)

Borgerrepræsentationen skal træffe beslutning om kommunal garanti for realkreditlån samt kapitaltilførsel til byggeskade- og, miljøarbejder, energiarbejder samt øvrige renoveringsarbejder i den almene boligorganisation PAB's afdeling 18, beliggende Hornemanns Vænge 1-53 i Vigerslev.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler

1. at godkende, at der som led i godkendt helhedsplan for PAB's afdeling 18 stilles kommunal garanti for realkreditlån på dels 175,6 mio. kr. til byggeskade- og miljøarbejder samt til øvrige renoveringsarbejder, og dels 21,8 mio. kr. til energiarbejder,
2. at godkende, at Københavns Kommune yder afdeling Hornemanns Vænge et lån på 275.000 kr. som kommunens andel af en samlet kapitaltilførsel på 1.375.000 kr. under forudsætning af, at realkreditinstituttet, Landsbyggefonden og PAB yder lån/tilskud på tilsammen 1.100.000 kr. Udgiften finansieres på Teknik- og Miljøudvalget, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden) i 2011, og
3. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at stille de fornødne garantier under forudsætning af, at de endelige lån ikke afviger væsentligt i forhold til det foreliggende.

Problemstilling

Hornemanns Vænge har gennem mange år været et udsat boligområde. PAB og afdelingen har med støtte fra Københavns Kommune og Landsbyggefonden iværksat en helhedsplan med en række initiativer for at styrke afdelingens udvikling. Renoveringsarbejderne har til formål at fremtidssikre afdelingen. Desuden skal fysiske initiativer være med til at støtte op om de boligsociale aktiviteter i afdelingen og tiltrække ressourcestærke beboere til bebyggelsen.

De fysiske initiativer består i nye tage, isolering af facader, udvidelse og glasinddækning af altaner, tilgængelighed til stuelejligheder, opretning og fornyelse af udearealer, renovering af brugsvandsinstallationer, etablering af solvarme- og solcelleanlæg m.m.

Landsbyggefonden har tilkendegivet, at byggeskade-, miljø- og tilgængelighedsarbejderne kan forventes at få støtte fra Landsbyggefonden i 2011 i form af ydelsesstøtte til finansiering af renoveringsindsatsen. Landsbyggefondens støtte forudsætter jfr. almenboliglovens § 91, at kommunen stiller garanti for lånet til renoveringsindsatsen. Derudover er der behov for yderligere kommunal garanti til andre arbejder i afdelingen, der gennemføres som en del af helhedsplanen.

Borgerrepræsentationen har i mødet den 13. september 2007 godkendt en boligsocial helhedsplan for bebyggelsen. Helhedsplanen er suppleret med et tillæg, der er godkendt af Borgerrepræsentationen i mødet den 26. august 2010. Planen har den til formål at bidrage til afhjælpning af boligafdelingens

problemer, jfr. nedenfor under afsnittet om projektet.

Løsning

Den kommunale garanti for byggeskadearbejder m.m. stilles med hjemmel i almenboliglovens § 91, stk. 6. Garantien regaranteres af Landsbyggefonden for halvdelen af et eventuelt tab ifølge almenboliglovens § 91, stk. 7. For øvrige arbejder stilles garantien med hjemmel i almenboliglovens § 98. På baggrund af realkreditinstitutternes beregningsregler må garantien forventes at blive op til 100 %.

For at sikre afdelingerne en hensigtsmæssig lejeudvikling har PAB søgt om, at der til afdelingen bevilges en kapitaltilførsel på 1.375.000 kr. Kommunens andel heraf vil udgøre 275.000 kr., medens de resterende 1.100.000 kr. forventes stillet til rådighed af dels Landsbyggefonden (550.000 kr. som lån/tilskud), dels realkreditinstituttet (275.000 kr. som lån) og dels PAB (275.000 kr. som tilskud).

Kommunens lån afholdes af budgetansvarlig institution Center for Bydesign på funktion 8.32.24.5. Lånet ydes til Landsbyggefonden til videreudlån til afdelingen.

Projektet

PAB afd. 18 består af i alt 288 boliger. Byggeriet, der er opført i perioden 1968-1970, udgøres af 6 boligblokke. Bygningerne er opført som industrialiseret betonbyggeri. Afdelingen er beliggende i den sydvestlige del af Valby bydel tæt ved kommunegrænsen til Hvidovre.

De 6 blokke får nye tage med hældning, der efterisoleres. Betonskader på facader udbedres, og der isoleres bag en ny facadebeklædning. Der etableres handicapboliger i stuelejligheder i blok 1 ved at opbygge en plint på havesiden og etablere indgang fra havesiden. Der udføres energitiltag ved udskiftning af ventilationsanlæg til nyt med varmegenvinding samt etablering af solvarmeanlæg og solcelleanlæg på alle 6 blokke.

I perioden 2008-2012 gennemføres af PAB en boligsocial helhedsplan i Hornemanns Vænge med et samlet budget på knap 6,5 mio. kr. Helhedsplanen er som de fleste helhedsplaner medfinansieret af Københavns Kommune. I regi af helhedsplanen er ansat en fuldtidsaktivitetsmedarbejder, som igangsætter en række forskellige indsatser i boligafdelingen, som først og fremmest har fokus på målgruppen af børn og unge uden tilknytning til klub eller foreninger. Desuden er der ansat en social vicevært, som også efter helhedsplanens udløb skal være med til at støtte beboerne i afdelingen.

De af Landsbyggefonden støttede arbejder omfatter byggeskader, miljøarbejder samt tilgængelighed (handicapboliger).

De øvrige arbejder omfatter bl.a. udskiftning af brugsvandsinstallationer, solvarme- og solcelleanlæg.

Projektet er godkendt af beboerne.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at gennemførelsen af projektet vil bidrage til at fremtidssikre bebyggelsen. Bygningerne får et væsentligt løft vedligeholdelses- og energisparremæssigt. De 6 blokke får nyt tag

med hældning og der isoleres under tag. Byggeskader på facader udbedres og der isoleres bag en ny facadebeklædning. Der etableres niveaufri adgang til nye handicapboliger i stuelejlighederne i blok 1 ved at opbygge en plint på havesiden hvorfra der etableres nye indgange. Der udføres energitiltag ved udskiftning af ventilationsanlæg, til nyt med varmegenindvinding herudover etableres solvarmeanlæg og solcelleanlæg på alle 6 blokke. Endelig sker der en opretning og fornyelse af udearealerne omkring de nye indgangsfacader og de efterisolerede gavle.

Der er meddelt byggetilladelse til gennemførelse af de omtalte arbejder.

Renoveringsudgift

De samlede udgifter til renoveringsarbejderne er kalkuleret til godt 235 mio. kr., der finansieres således:

Byggeskadearbejder m.m.:	
Lån med kommunal garanti/regaranti	165,5 mio. kr.
Øvrige renoveringsarbejder:	
Lån med kommunal garanti	10.1 mio. kr.
Kapitaltilførsel, egne midler m.m.	<u>32,8 mio. kr.</u>
I alt	42.9 mio. kr.
Energiarbejder:	
Lån med kommunal garanti	21,8 mio. kr.
EU-tilskud	<u>5,0 mio. kr.</u>
I alt	26,8 mio. kr.
Samlet renoveringsudgift	<u>235,2 mio. kr.</u>

Leje

Gennemførelse af renoveringsarbejderne vil medføre en lejeforhøjelse på 108,61 kr. pr. m². Energiprojektet medfører ingen lejeforhøjelse og vil medføre besparelser på beboernes kommende varmeregninger på 70 %. Den gennemsnitlige husleje vil herefter ifølge PAB andrage 754 kr. pr. m².

Der forventes ifølge PAB ikke udlejningsvanskeligheder.

Økonomi

Garantierne på i alt 197,4 mio. kr. er en eventualforpligtelse, der kun får bevillingsmæssige konsekvenser for kommunen, såfremt låntager ikke er i stand til at betale lånene.

Kommunens lån på 275.000 kr. til kapitaltilførslen afholdes af budgetansvarlig institution: Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign på funktion 8.32.24.5.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har godkendt at stille garanti for lånene, vil Teknik- og

Miljøforvaltningen meddele tilsagn (skema A). Arbejderne forventes påbegyndt i juni 2011.

Der kommer senere en sag til Teknik- og Miljøudvalget, når de konkrete garantidokumenter skal underskrives af teknik- og miljøborgmesteren og forvaltningens administrerende direktør.

Hjalte Aaberg

/ Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1: Oversigtsfoto samt lejlighedsplaner og facadeopstalter](#)

