

10. Kommunal garanti, den almene bebyggelse VIBO, afdeling 122, Augustagade (2009-141273)

Godkendelse af kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af byggeskadearbejder (badrenovering og altandøre m.v.) i den almene bebyggelse VIBO, afdeling 122, Augustagade

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler

1. at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen godkender, at der i forbindelse med gennemførelse af byggeskaderenovering i VIBO's afdeling Augustagade stilles kommunal garanti for 2 lån på henholdsvis 2.146.667 kr. og 1.313.333 kr.

Problemstilling

Afdelingens ejendom er opført i 1980 og rummer 24 familieboliger med et samlet areal på 1.907 m².

Badeværelserne er utætte og utidssvarende og altandørene til de franske altaner er utætte, og mange steder trænger der vand ind, hvilket er årsag til vandskadede gulve i mange af boligerne. I samarbejde med Landsbyggefonden og kommunen er der udarbejdet en helhedsplan, der blandt andet omfatter de her nævnte arbejder. VIBO søger om godkendelse af låneoptagelse, kommunal garanti og godkendelse af projektet.

Løsning

Renoveringen af badeværelserne medfører udskiftning af gulv- og vægfliser, synliggørelse af vandinstallationer, nye vandbesparende armaturer, afløb til vaskemaskine og udluftning.

De franske altandøre fjernes og erstattes af et fast parti forneden og nye udadgående over det eksisterende værn. Derudover udskiftes parketgulve ved altandørene de steder, hvor der har været vandskader.

Teknik- og Miljøforvaltningen finder de påtænkte arbejder hensigtsmæssige og rimelige og anbefaler derfor, at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen godkender, at der stilles kommunal garanti for de to realkreditlån, som skal finansiere arbejderne.

Økonomi

De samlede udgifter er opgjort til 3.460.000 kr., jf. følgende oversigt:

	Vedligeholdelse	Forbedring
Samlet udgift til badeværelsesrenovering	2.500.000 kr.	
Heraf anses badeværelser forbedret med 1/3	- 833.333 kr.	833.333 kr.
Udskiftning af altandøre mv.	960.000 kr.	
Heraf anses altandøre m.v. forbedret med ½	-480.000 kr.	480.000 kr.
I alt vedligeholdelse - lån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden	2.146.667 kr.	

I alt forbedring - lån uden ydelsesstøtte		1.131.333 kr.
--	--	----------------------

Landsbyggefonden har foreløbig med forbehold for kommunens godkendelse udmeldt, at de vil give afdelingen ydelsesstøtte til et lån på 2/3 af udgiften til renoveringen af badeværelserne og med ydelsesstøtte til et lån på 1/2 af udgiften til udskiftning af altandøre. Det er en forudsætning for Landsbyggefondens ydelsesstøtte, at kommunen garanterer for lånene. Resten finansieres ved optagelse af ustøttede realkreditlån, som ligeledes forudsætter kommunal garanti.

Lejestigningen som følge af badeværelsesrenoveringen er efter det oplyste beregnet til 47 kr. pr. m². Udskiftning af altandøre m.v. vil medføre en huslejestigning på 25 kr. pr. m².

Ved afstemningen i afdelingen i december 2008 stemte 22 af afdelingens 24 husstande for arbejderne, mens 2 stemte blankt. Altanprojektet er i første omgang vedtaget med det forbehold, at det efter licitationen igen skal sættes til afstemning. Denne del af arbejderne - og dermed den foreslåede kommunale garanti - kan derfor falde bort.

De kommunale garantier er eventualforpligtelser, der ikke i sig selv medfører kommunale udgifter.

Videre proces

Når garantistillelsen er godkendt, kan der gives tilsagn om at kommunen vil stille de fornødne garantier, og boligorganisationen kan indlede prisindhentning til brug for endelig godkendelse fra kommunen af arbejdernes igangsætning. Godkendelsen er dog betinget af, at Landsbyggefonden meddeler endeligt tilsagn om ydelsesstøtte efter almenboligloven til realkreditlån på i alt 2.146.667 kr.

De konkrete garantier vil efterfølgende blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget med henblik på underskrift.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

