

5. Renovering og forbedring, VIBO afdeling 129, Ålekistehuset (2009-41621)

Godkendelse af kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af byggeskadearbejder (betonrenovering) og forbedringsarbejder (nye vinduer og altaner) i den almene afdeling Ålekistehuset.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen godkender, at der i forbindelse med gennemførelse af byggeskade- og forbedringsarbejder i VIBO's afdeling Ålekistehuset stilles kommunal garanti for tre lån på henholdsvis 11.864.000 kr., 1.600.000 kr. og 3.168.000 kr.

Problemstilling

Ålekistehuset er opført i 1980 og rummer 24 familieboliger med et samlet areal på 1938 m². Den eksisterende betonmur med murskaller smuldrer, og reparation er udsigtsløs, da skaden skyldes tæring af jern i de ophængte betonelementer.

Renoveringen omfatter demontering af ydermuren, ny facadeisolering, opmuring af nye facader, udskiftning af vinduer til energiruder med lavere vedligeholdelsesomkostninger, udskiftning af franske altandøre og opgangsdøre samt opsætning af altaner. Bygningens standard vil med altanerne blive forhøjet, og bygningen vil efter renoveringen fremstå som traditionelt muret byggeri med flere detaljer, som indgår mere harmonisk i facaderækken langs Ålekistevej. Varmeøkonomien vil blive forbedret med ekstra isolering og energiruder.

Løsning

Teknik- og Miljøforvaltningen finder de påtænkte arbejder hensigtsmæssige og rimelige dels ift. dagens standarder, dels ift. at projektet bidrager til energibesparelser på den løbende drift og anbefaler derfor, at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen godkender, at der stilles kommunal garanti for de tre realkreditlån, som skal finansiere arbejderne.

Økonomi

De samlede udgifter er opgjort til 16.632.000 kr., jf. følgende oversigt:

	Vedligeholdelse	Forbedring
Samlet udgift til facaderenovering og udskiftning af vinduer	13.464.000 kr.	
Heraf anses vinduer forbedret med	- 1.600.000 kr.	1.600.000 kr.
Opsætning af altaner		3.168.000 kr.

I alt vedligeholdelse - lån **med** **11.864.000 kr.**
ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden

I alt forbedring - lån **uden** ydelsesstøtte **4.768.000 kr.**

Landsbyggefonden har foreløbig med forbehold for kommunens godkendelse udmeldt, at de vil støtte afdelingen med ydelsesstøtte til facaderenoveringen. Da udskiftningen af vinduerne indebærer en delvis forbedring henset til bygningens alder, reduceres lånet med ydelsesstøtte med et skønnet beløb på 1.600.000 kr., der i stedet skal finansieres med et ustøttet lån. Opsætning af nye altaner er ligeledes en forbedring, som Landsbyggefonden ikke yder lån til. Det er en forudsætning for Landsbyggefondens ydelsesstøtte, at kommunen garanterer for lånet på 11.864.000 kr. til renovering af facade og nye vinduer. De øvrige 2 lån forudsætter ligeledes kommunens garanti.

Lejestigningen som følge af facaderenovering og udskiftning af vinduer udgør 250 kr./m² pr. år. Lejen stiger fra 726 kr./m² til 976 kr./m² pr. år. De nye altaner vil forhøje lejen med 135 kr./m² til 1.111. kr./m² pr. år.

Der kan forventes lavere driftsomkostninger. Dels til varme på grund af yderligere isolering af murene og energiruder, dels til vedligeholdelse på grund af nye træ/alu-vinduer med lavere vedligeholdelsesomkostninger til erstatning af trævinduer, der hidtil er blevet malet hvert 6. år.

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 realkreditlånet på 11.632.000 kr.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

