

25. fælles boligkontor i Tingbjerg (2010-21126)

Godkendelse af kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af fælles boligkontor i FSBbolig afdeling i Tingbjerg.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om 100 % kommunal garanti for realkreditlån på op til i alt ca. 13.700.000 kr. i forbindelse med etablering af et fælles boligkontor i FSB's afdeling 1.50 Tingbjerg II

For at sikre, at FSBbolig (tidl. Foreningen Socialt Boligbyggeri) afdeling 1.50 Tingbjerg II kan optage realkreditlån til en større ombygning, skal der stilles kommunal garanti for realkreditlån for i alt 13,7 mio. kr.

Afdelingen er opført i 1970 og rummer i dag 671 familieboliger og nogle erhvervsarealer, som tidligere har været anvendt til socialcenter.

Afdelingens samlede areal er 59.761 m², hvoraf erhvervsarealer udgør 1.277 m². Socialcenteret opsigde lejemålet i 2006 og fraflyttede i løbet af 2007, og arealerne indgik i en større helhedsplan, som Landsbyggefonden og kommunen godkendte i foråret 2007 (BR den 31. maj 2007). Helhedsplanen er tillige godkendt af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. februar 2007. Der er meddelt byggetilladelse den 28. juli 2009.

Løsning

Helhedsplanen indebærer bl.a. at der i lokalerne, hvor socialcenteret tidligere lå, nu indrettes kontor og fællesfaciliteter til brug for administrationen for de to boligorganisationer, SAB (Samvirkende Boligselskaber) og FSB, som har boliger i Tingbjerg. Derudover får områdesekretariatet og jobpatruljen plads i huset.

Et fælles boligkontor i Tingbjerg vil være med til at understøtte den positive udvikling i området og styrke sammenhængen mellem de boligsociale indsatser og den daglige drift af de almene boligafdelinger i området.

Arbejderne omfatter etablering af nyt indgangsparti, elevator, fællesreception, fleksibelt møde- og kantineareal, tagterasse, renovering af eksisterende kontorer, etablering af bad- og toiletfaciliteter, herunder handicaptoiletter, samt etablering af it-netværk, alarm og sikring. Der installeres endvidere individuel måling af el, vand og varme.

Afdelingsbestyrelserne får 421 m² svarende til 33 % af arealet. Ejendomskontoret får 510 m² svarende til 40 % af arealet. Områdesekretariatet får 345 m² svarende til 27 % af arealet.

Landsbyggefonden har med forbehold for kommunens godkendelse meddelt, at de yder støtte til et lån på op til 8 mio. kr. til de arbejder, der drejer sig om etablering af kontorer til afdelingsbestyrelserne og områdesekretariatet.

Til finansiering af de arbejder, der vedrører etablering af det nye ejendomskontor har FSB fået tilsagn om midler fra byfornyelsespuljen den 26. november 2008. Derudover indgår et tilgodehavende, som FSB har hos den fraflyttende lejer, Socialforvaltningen, i finansieringen.

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 realkreditlån, som skal finansiere arbejderne.

Økonomi

De samlede udgifter er opgjort til ca. 16.950.000 kr., der fordeler sig således:

	Udgift i alt	Støttet af LBF	Ikke støttet af LBF	Kommunal garanti
Realkreditlån til etablering af kontor til afdelingsbestyrelser og områdesekretariat	10.170.000	8.000.000	2.170.000	100 %
Realkreditlån til etablering af ejendomskontor	3.530.000	0	3.530.000	100 %
Tilskud fra Byfornyelsespuljen til ejendomskontor	3.000.000	0	3.000.000	0 %
Tilgodehavende fra lejemål til etablering af ejendomskontor	250.000	0	250.000	0 %
I alt ca.	16.950.000			

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens ydelsesstøtte, at kommunen garanterer for realkreditlånet på op til 8 mio. kr.. Resten af realkreditbelåningen, 5,7 mio. kr., er ustøttede, dvs. at der ikke gives ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden til betaling af ydelserne på lånet. De ustøttede realkreditlån forudsætter ligeledes kommunal garanti, idet det ellers ikke ville være muligt at opnå realkreditfinansiering af arbejderne, og projektet derfor måtte finansieres med væsentligt dyrere banklån.

Den påtænkte drift af arealerne sikrer en indtægt, der dækker afdelingens udgifter til driften. Der vil således ikke være nogen lejestigning for beboerne i afdelingen som følge af ombygningen.

Den samlede kommunale garantiforpligtelse vil udgøre i alt ca. 13,7 mio. kr. 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 arbejderne kan påbegyndes. Tilsagnet er dog betinget af, at Landsbyggefonden meddeler endeligt tilsagn om ydelsesstøtte efter almenboligloven til realkreditlån til etablering af administrationskontor og lokaler til områdesekretariatet.

Forvaltningen vil efterfølgende forelægge de konkrete garantier for Teknik- og Miljøudvalget med henblik på underskrift.

Hjalte Aaberg

/

Ulrik Winge

bilag

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 22.03.2010

Indstillingen blev anbefalet.

