

27. Otto Mønstedts Kollegium (2011-5011)

Godkendelse af kommunal garanti og ydelsesstøtte til Otto Mønstedts Kollegium.

INDSTILLING OG Beslutning

Indstilling om,

1. at projekt for ekstraordinær reovering af Otto Mønstedts Kollegium godkendes,
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for et realkreditlån på 9,13 mio. kr. vedrørende reovering af Otto Mønstedts Kollegium,
3. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at yde en andel af den årlige offentlige ydelsesstøtte til realkreditlånet, indtil låntagers ydelse svarer til den samlede ydelse på lånet. Den kommunale andel anslås til 75.000 kr. det første år. Der anvises dækning for ydelsesstøtten på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse ydelsesstøtte, funktion 0.25.18.1,
4. at godkende, at kommunen indestår for eventuelle underskud på kollegiets fremtidige drift,
5. at godkende, at de til kollegiet tidligere bevilligede lån om nødvendigt respekterer de ansøgte reoveringslån, samt
6. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen, alt under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende.

Det forudsætter, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Teknik- og Miljøudvalgets budgetramme.

(Teknik- og Miljøudvalget)

Problemstilling

Borgerrepræsentationen godkendte på sit møde den 17. september 2009 en ansøgning fra KAB på vegne af Otto Mønstedts Kollegium om ydelsesstøtte og garanti for lån efter § 100 i lov om almene boliger til et moderniserings- og reoveringsprojekt til en budgetteret anskaffelsessum på 7,2 mio kr. Som led i reoveringen skulle der også gennemføres vedligeholdelsesarbejder budgetteret til 3 mio. kr. uden offentlig støtte.

Der er efterfølgende blevet afholdt licitation den 15. oktober 2010.

Udgiften til det støttede moderniserings- og reoveringsprojekt er efter licitation 9,13 mio. kr. og udgiften til de ustøttede vedligeholdelsesarbejder er 3,85 mio. kr.

KAB har på denne baggrund fremsendt en ny ansøgning om, at kommunen fortsat støtter moderniserings- og reoveringsprojektet, selvom det er blevet dyrere end oprindeligt anslået.

Kollegiet rummer 307 kollegieværelser.

Løsning

De oprindelige arbejder omfattede udskiftning af fælleskøkkener, reovering af kollegieværelsernes baderum, udskiftning af vinduer i fælleskøkkener, på hovedtrappe og i stueetagen samt udskiftning af en enkelt karnap.

Udvidelserne består i, at alle vinduer i gavle udskiftes, og at der etableres et nyt indgangsparti samt en mere gennemgribende reovering af fælleskøkkenerne end oprindeligt forudsat.

Byggepladsudgifterne bliver som følge heraf også dyrere. Arbejderne er beskrevet i bilag 2.

Forvaltningen vurderer, at alle arbejderne opfylder kravene i almenboliglovens § 100, hvorefter der kan ydes støtte til udbedring af byggeskader og større ekstraordinære reoveringsarbejder, herunder modernisering og energibesparende foranstaltninger i ungdomsboliger, der har modtaget støttetilsagn før 1. juli 1986.

Ud over de arbejder, der er omfattet af § 100, udføres som nævnt nogle ustøttede arbejder, som forvaltningen har vurderet hører under almindelig vedligeholdelse. Udgiften til disse arbejder er 3,85 mio. kr., der finansieres ved et ustøttet realkreditlån.

Økonomi

Udgifterne ved arbejderne i henhold til almenboliglovens § 100 er 9,13 mio. kr. inkl. moms, der finansieres ved realkreditlån.

Kommunen skal garantere for den del af lånet, der får pantsikkerhed udover 60 pct. af ejendommens værdi, der vil blive fastsat af realkreditinstituttet på grundlag af en vurdering af ejendommens markedsværdi. Det må antages, at der vil kunne blive stillet krav om kommunal garanti for hele lånet.

Kommunen meddeler på statens vegne tilsagn om ydelsesstøtte til realkreditlånet, der løber over 30 år. Ydelsesstøtten udgør forskellen mellem låntagers egen betaling og den samlede ydelse på lånet. Kommunen godtgør staten en andel på 20 pct. af ydelsesstøtten. Ydelsesstøtten gives, indtil den samlede årlige ydelse svarer til låntagers egen betaling. Den kommunale andel af ydelsesstøtten kan beregnes til 75.000 kr. i 2011 (2011 p/l).

Det er en betingelse for statens støtte, at kommunen indestår for et eventuelt underskud på kollegiets drift.

Som udgangspunkt vil reoveringslånene ved tinglysning blive placeret sidst i prioritetsordenen. Det långivende realkreditinstitut vil måske stille krav om, at eksisterende lån flytter til fordel for de nye lån. Borgerrepræsentationen godkender derfor, at ældre lån om nødvendigt kan rykke for de nye lån.

Garantistillelsen og indeståelsen for driftsunderskud er eventualforpligtelser, der ikke i sig selv medfører udgifter for kommunen.

Boliglejen udgør for tiden 2.047 kr. pr. måned i 2010-priser. Huslejen vil skønsomt stige til 2.160 kr. pr. måned som følge af de samlede planlagte reoverings- og vedligeholdelsesarbejder. Den endelige huslejestigningen beregnes og godkendes ved byggeregnskabet.

Otto Mønstedts Kollegiets repræsentantskab har godkendt arbejderne den 2. november 2010.

Ydelsesstøtten afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse ydelsesstøtte, funktion, 0.25.18.1 (Driftsikring af boligbyggeri).

Se i øvrigt nærmere om økonomi i bilag 2.

Se oversigtskort i bilag 1.

Videre proces

Såfremt indstillingen tiltrædes, vil forvaltningen godkende det ansøgte som beskrevet ovenfor.

Hjalte Aaberg

/ Ulrik Winge

Oversigt over politisk behandling

Otto Mønstedts Kollegium

Godkendelse af kommunal garanti og ydelsesstøtte til Otto Mønstedts Kollegium.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at projekt for ekstraordinær reovering af Otto Mønstedts Kollegium godkendes,
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for et realkreditlån på 9,13 mio. kr. vedrørende reovering af Otto Mønstedts Kollegium,
3. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at yde en andel af den årlige offentlige ydelsesstøtte til realkreditlånet, indtil låntagers ydelse svarer til den samlede ydelse på lånet. Den kommunale andel anslås til 75.000 kr. det første år. Der anvises dækning for ydelsesstøtten på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse ydelsesstøtte, funktion 0.25.18.1,
4. at godkende, at kommunen indestår for eventuelle underskud på kollegiets fremtidige drift,
5. at godkende, at de til kollegiet tidligere bevilligede lån om nødvendigt respekterer de ansøgte reoveringslån, samt
6. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen, alt under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 7. februar 2011

Indstillingen blev anbefalet.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget oversender sagen til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

Økonomiudvalget forudsætter, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Teknik- og Miljøudvalgets budgetramme.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 1. marts 2011

Indstillingen blev anbefalet.

bilag

[1 - Oversigtskort Otto Mønsted Kollegium](#)

[2 - Økonomi, Otto Mønsteds Kollegium](#)

Borgerrepræsentationens beslutning den 10.03.2011

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

