

Økonomiudvalget
Borgerrepræsentationen

8. maj 2007

Fra: Center for Bydesign

Kommunale garantier vedr. arbejder i 4 almene afdelinger.

Baggrund

Sagen drejer sig om de fire almene boligafdelinger, der tilsammen udgør Urbanplanen: Remisevænget Øst og Nord og Hørgården 1 og 2. Boligafdelingerne administreres af 3B. De 4 afdelinger blev udmeldt til støtte fra Landsbyggefonden i 2000/2001.

Borgerrepræsentationen godkendte den 12. maj 2005, at der kunne i-værksættes arbejder for i alt 300,4 mio. kr. i de 4 afdelinger (skema A), og at der kunne stilles kommunal garanti for de realkreditlån, der skulle optages i den forbindelse.

Landsbyggefonden gav tilsagn om løbende støtte i form af ydelsesstøtte og huslejebidrag, så lejen kunne holdes på et efter fondens mening passende niveau.

Dette i kombination med budgetreguleringer, låneomlægninger og andre økonomiske tiltag betød, at lejeniveauet pr. m² efter gennemførelse af arbejder ville være

Remisevænget Øst	Remisevænget Nord	Hørgården 1	Hørgården 2
557	555	600	597

En lejlighed på 85 m² ville således efter arbejdernes gennemførelse have en månedlig leje på ca. 3.930 - 4.250 kr.

Situationen efter licitation (Skema B)

Siden godkendelsen af skema A-projektet har der været gennemført en licitation, hvori også indgik tilbud på udskiftning af vinduer.

Licitationen viste, at prisen på de allerede godkendte projekter er steget med 74,4 mio. kr. i forhold til den ved skema A godkendte pris.

Der ønskes gennemført en udskiftning af vinduer i de 4 afdelinger. Udskiftningen af vinduer er ikke tidligere politisk behandlet. Udskiftning af vinduer kan mest hensigtsmæssigt og økonomisk gennemføres i forbindelse med de facaderenoveringer, der er en del af det oprindelige projekt. Licitationen viste, at dette vil koste 101,2 mio. kr., og det

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 2. + 3. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1290

Direkte
3366 1207

Telefax
3366 7020

vil som de tidligere arbejder blive finansieret med støtte fra Landsbyggefonden.

Lejen vil efter gennemførelse af de oprindelige arbejder og udskiftningen af vinduer være

Remisevænget Øst	Remisevænget Nord	Hørgården 1	Hørgården 2
624	632	633	645

En lejlighed på 85 m² ville således efter arbejdernes gennemførelse have en månedlig leje på ca. 4420 - 4570 kr.

Herudover ønsker beboerne, at en ungdomspension bliver ombygget til ældreegnede elevatorbetjente familieboliger. Finansieringen af ombygningen til familieboliger for 15,6 mio. kr. bæres alene af disse boliger, der får en leje på 800 kr./m². Der er tale om et godt projekt, bl.a. fordi der kun er få elevatorbetjente boliger i området.

Belåningen

Alle arbejder finansieres gennem optagelse af 30-årige realkreditlån. Realkreditinstitutterne kræver 100 pct. kommunal garanti for långivningen.

Den kommunale garanti

Landsbyggefonden regaranterer kommunen for halvdelen af et evt. tab af lån på 309 mio. kr. ud af de 374,8 mio. kr.

Der er ikke regaranti på lånet til finansiering af udskiftning af vinduerne for 101,2 mio. kr. eller ombygning af ungdomspensionen for 15,1 mio. kr.

Kommunens mulige risiko ved at garantere lånene, hvad enten disse er regaranterede eller ej, må ses i lyset af afdelingernes økonomi og udlejningsmuligheder.

Gennemførelse af de påtænkte arbejder vil bringe afdelingerne op til dagens standard, og der vil være et mindre behov for vedligeholdelse, renoveringer m.v. fremover.

Afdelingernes samlede økonomi er god, og lejeniveauet efter gennemførelse af arbejderne skønnes ikke at give anledning til udlejningsvanskeligheder.

Risikoen for, at garantien udløses, og kommunen dermed skal betale, skønnes derfor at være nærmest teoretisk.