

29. Kommunal garanti vedr. renovering, Lejerbo, afd. 072-0 Kamhusene (2010-77475)

Borgerrepræsentationen skal træffe beslutning om kommunal garanti for et realkreditlån til udbedring af byggeskader, til miljøforbedrende foranstaltninger, lejlighedssammenlægning og forbedringsarbejder i Lejerbo København, afd. 072-0 Kamhusene

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 udbedring af byggeskader, udførelse af miljøforbedrende foranstaltninger, lejlighedssammenlægning og forbedringer stilles kommunal garanti for op til 100 % for et realkreditlån på 28.835.000 kr.
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at stille den fornødne garanti under forudsætning af, at det endelige lån ikke afviger væsentligt i forhold til det foreliggende.

Problemstilling

Afdelingens bygninger og friarealer er nedslidte. Tagpapbelægning er nedslidt, der er revnedannelser i skillevægge, og facader trænger til reparationer. Afløbssystemet er tæret, og der er rotteplage på grund af utætte og tilstoppede kloaker. Der er mere end 25 % små 1-rums boliger, som ønskes sammenlagt til større familieboliger. Afdelingen er opført i 1965.

Byggeskadearbejderne og miljøarbejderne finansieres af et realkreditlån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden. Støtten fra Landsbyggefonden forudsætter ifølge almenboliglovens § 91 kommunal garanti. De øvrige arbejder finansieres af ustøttet realkreditlån uden garanti og af afdelingens egne midler i Landsbyggefonden (trækningretten).

Løsning

Afdelingens beboere har vedtaget at gennemføre opretningsarbejder og miljøforbedrende foranstaltninger for at fremtidssikre afdelingen. Helhedsplanen omfatter renovering af tagbelægning, udbedring af revnedannelser i murværk, totalrenovering af badeværelser inkl. udskiftning af faldstammer og brugsvandledninger, udskiftning af armaturer til nye vandbesparende typer, renovering af kloaker, ventilationsanlæg og varmeanlæg. Som individuelt tilvalg opsættes altaner. Desuden sammenlægges 36 1-rums boliger til 12 4-rums boliger på 114 m². Friarealerne nyindrettes, og der skabes varierende muligheder for ophold og leg. Der skabes større tryghed med fartbegrænsninger og bedre belysning af bebyggelsens arealer.

Som led i helhedsplanen har beboerne vedtaget at forny køkkener i samtlige lejligheder, der ikke sammenlægges.

Samlet vil helhedsplanen tilføre bebyggelsen et udbud af større og nyindrettede familieboliger og samtidig opdateres de eksisterende boliger med nye installationer og mulighed for tilvalg af altan. Det samlede tiltag vil medvirke til at skabe grundlag for fremtidig sikring af afdelingens bygninger.

Der må desuden forventes lavere driftsomkostninger, dels som følge af fornyelser og forbedringer,

dels som følge af vandbesparende installationer og renovering af varmeanlæg.

Forvaltningen anbefaler gennemførelse af arbejderne.

Økonomi

De samlede udgifter for udbedring af byggeskader, udførelse af miljøforbedrende foranstaltninger, lejlighedssammenlægning og forbedringer er opgjort til 55.942.000 kr. Udskiftning af køkkener beløber sig til 3.721.000 kr. jf. følgende oversigt:

	Byggeskade- og Miljøarbejder	Forbedringer	I alt
Håndværkerudgifter	19.933.000 kr.	21.868.000 kr.	41.801.000 kr.
Teknikerhonorar	2.658.000 kr.	2.831.000 kr.	5.489.000 kr.
Omkostninger	6.100.000 kr.	2.408.000 kr.	8.508.000 kr.
Diverse gebyrer	144.000 kr.	0 kr.	144.000 kr.
Samlede omkostninger			55.942.000 kr.
Egenfinansiering via trækingsretten		- 3.000.000 kr.	
I alt vedligeholdelse - lån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden	28.835.000 kr.		
I alt forbedring - lån uden ydelsesstøtte		24.107.000 kr.	
Herudover nye køkkener, som finansieres ved lån uden kommunal garanti			3.721.000 kr.
Afdelingens samlede investering			59.663.000 kr.

Beboerne har ved urafstemning i afdelingen den 30. marts 2009 stemt for gennemførelse af helhedsplanen. Belåningen af arbejderne medfører en lejestigning på 21 %, idet arbejder vedr. byggeskader og miljøforbedring støttes af Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden har foreløbig med forbehold for kommunens godkendelse udmeldt, at den i medfør af almenboliglovens § 91 vil støtte afdelingen med ydelsesstøtte til udbedring af byggeskader og miljøforbedrende arbejder, dvs. til den del af arbejderne, der beløber sig til 28.835.000 kr. Afdelingen kan forventes at få tilsagn fra Landsbyggefonden om støtte i 2010.

Forudsætningen for Landsbyggefondens støtte er ifølge almenboliglovens § 91, stk. 6, at kommunalbestyrelsen garanterer for det optagne lån på 28.835.000 kr. Landsbyggefonden godtgør kommunen halvdelen af et eventuelt tab, jf. almenboliglovens § 91, stk. 7.

Lånet til forbedringsarbejder på 24.107.000 kr. kan efter boligorganisationens skøn optages uden krav om kommunal garanti.

De nye køkkener i lejligheder, der ikke sammenlægges, anslås at beløbe sig til 3.721.000 kr. udover omkostningerne til byggeskader og øvrige forbedringer. Denne post finansieres ved lån uden kommunal garanti, og lejeforhøjelsen indgår i den samlede beregnede forhøjelse på 21 %.

Den kommunale garanti er en eventualforpligtelse, der kun får bevillingsmæssige konsekvenser, hvis låntager ikke er i stand til at betale lånene.

Videre proces

Når garantistillelsen er godkendt, kan boligorganisationen indlede prisindhentning og igangsætte arbejderne efter endelig godkendelse fra kommunen. Godkendelsen er dog betinget af, at Landsbyggefonden meddeler endeligt tilsagn om ydelsesstøtte efter almenboligloven til realkreditlånet på 28.835.000 kr.

Der kommer senere en sag til Teknik- og Miljøudvalget, når det konkrete garantidokument til sin tid skal underskrives af teknik- og miljøborgmesteren og forvaltningens administrerende direktør.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[BILAG 1. Lejerbo afd. 072-0 Kamhusene.](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 16.08.2010

Indstillingen blev anbefalet.

