

30. Kommunal garanti til ombygning af små boliger til familieboliger i afdeling Tingbjerg 1, Samvirkende Boligselskaber, og afdeling 1-43 Tingbjerg, FSBbolig (2010-83273)

Borgerrepræsentationen skal træffe beslutning om kommunal garanti for realkreditlån til ombygning af små boliger til familieboliger i afdeling Tingbjerg 1, Samvirkende Boligselskaber, og afdeling 1-43 Tingbjerg, FSBbolig.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen godkender, at der stilles kommunal garanti for realkreditlån på 28,4 mio. kr. til lejlighedssammenlægninger i Samvirkende Boligselskaber, afdeling Tingbjerg 1
2. at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen godkender, at der stilles kommunal garanti for realkreditlån på 30,5 mio. kr. til lejlighedssammenlægninger og vinduesudskiftninger i FSBboligs afdeling Tingbjerg 1-43
3. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at stille de fornødne garantier under forudsætning af, at de endelige lån ikke afviger væsentligt i forhold til det foreliggende.

Problemstilling

Samvirkende Boligselskaber og FSBbolig har søgt om at ombygge 72 små boliger med dårlige toilet- og køkkenforhold til 36 tidssvarende familieboliger. Boligerne fordeler sig ligeligt på to boligblokke, Helleborg og Hækkevold. Der indgår også vinduesudskiftninger i den ene boligblok. Ansøgningen skal ses som et led i bestræbelserne på at give Tingbjerg en mere varieret boligsammensætning.

Der er således allerede gennemført lejlighedssammenlægninger i Arkadeblokkene som led i helhedsplanen for Tingbjerg og Utterslevhuse, ligesom der er gennemført et pilotprojekt vedrørende udbedring af facader og indeklima i en anden del af Tingbjerg. Erfaringerne fra pilotprojektet vil blive brugt i forbindelse med ombygningen af de to boligblokke, så vidt det er muligt og hensigtsmæssigt.

Lejlighedssammenlægningerne finansieres af realkreditlån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden, udstøttede realkreditlån, henlæggelser og midler fra kommunens byfornyelsespulje. Støtten fra Landsbyggefonden forudsætter ifølge almenboliglovens § 91 kommunal garanti.

Løsning

Den kommunale garanti stilles med hjemmel i almenboliglovens § 91, stk. 6. Garantien regaranteres af Landsbyggefonden for halvdelen af et eventuelt tab ifølge almenboliglovens § 91, stk. 7. For øvrige arbejder stilles garantien med hjemmel i almenboliglovens § 98. På baggrund af realkreditinstitutternes beregningsregler må garantien forventes at blive 100 %.

Projektet

De to boligblokke indeholder i alt 72 små boliger, der varierer i størrelse fra 39 m² til 52 m². Heraf er 24 ensidige et-rums boliger. Ingen af boligerne har hverken bad, elevator eller altan.

De 72 boliger sammenlægges til i alt 36 med en gennemsnitsstørrelse på 93,8 m². Boligerne bliver gennemlyste og får rummelige wc/baderum og køkkener med spiseplads. Fire boliger vil blive 2-rums boliger og resten vil variere fra 3-rums til 5-rums boliger. 20 boliger forsynes med elevator.

KAB, som er byggeforretningsfører for Samvirkende Boligselskaber og FSBbolig, vil i forbindelse med gennemførelsen af licitationen i et samarbejde med Landsbyggefonden vurdere muligheden for også at etablere altaner i forbindelse med ombygningen.

Bilag 1 indeholder et oversigtskort over området og etage- og facadeplaner.

Projektet er godkendt af beboerne på et fælles afdelingsmøde den 27. januar 2010.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at de nye boliger er rummelige og hensigtsmæssigt indrettet og har lyse stue- og køkkenarealer. De nye og større boliger vil sikre afdelingen et fremtidigt varieret udbud af boligtyper og boligstørrelser. Forvaltningen kan også anbefale, at der etableres altaner, hvis det kan ske inden for projektets økonomiske rammer.

Økonomi

Renoveringsudgift

De samlede udgifter til ombygningsarbejderne er budgetteret til i alt ca. 61,4 mio. kr., der finansieres således fordelt på de to afdelinger:

Samvirkende Boligselskaber, Tingbjerg 1, Helleborg

Lån støttet af Landsbyggefonden samt kommunal garanti/regaranti	26.999.777 kr.
Lån med kommunal garanti	1.393.473 kr.
Henlæggelser	500.000 kr.
Byfornyelsespuljen	<u>1.000.000 kr.</u>
I alt	<u><u>29.893.250 kr.</u></u>

FSBbolig, 1-43 Tingbjerg, Hækkevold

Lån støttet af Landsbyggefonden samt kommunal garanti/regaranti	27.420.709 kr.
Lån med kommunal garanti	3.052.041 kr.
Byfornyelsespuljen	<u>1.000.000 kr.</u>
I alt	<u><u>31.472.750 kr.</u></u>

Beboerne vil blive tilbudt en anden bolig i eller udenfor Tingbjerg. Genhusningsboligen vil i størrelse og husleje svare nogenlunde til den nuværende bolig.

De to boligselskaber har desuden søgt om tilskud fra puljen til etablering af bad og toilet i almene boliger på ca. 3,1 mio kr. til hver afdeling - i alt 6,2 mio. kr. Teknik- og Miljøudvalget har godkendt ansøgningerne på mødet den 7. juni 2010.

KAB vil drøfte med Landsbyggefonden om det økonomiske råderum, der herved er opstået, kan

anvendes til etablering af altaner. Dette vil ske i forbindelse med udbuddet af arbejderne. Med forbehold for Landsbyggefondens stillingtagen og med forbehold for, at altanerne kan etableres inden for den skitserede økonomiske ramme og fremtidige huslejeniveau, kan forvaltningen anbefale etablering af altaner. Kan dette ikke ske, reduceres behovet for realkreditbelåning i stedet.

Leje

Det nuværende huslejeniveau er 788 kr. pr. m² i afdeling Tingbjerg 1, Samvirkende Boligselskaber og 734 kr. pr. m² i afdeling Tingbjerg 1-43, FSBbolig. Huslejen efter renovering beregnet i 2009-priser skønnes at blive 800 kr. m² (uden elevator) og 830 kr. pr. m² (med elevator) i de ombyggede boligblokke i begge afdelinger.

Garantierne på i alt ca. 58,9 mio. kr. er en eventualforpligtelse, der kun får bevillingsmæssige konsekvenser for Teknik- og Miljøudvalget, såfremt låntager ikke er i stand til at betale lånene.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har godkendt at stille garanti for lånene, vil Teknik- og Miljøforvaltningen meddele tilsagn (skema A). Efter prisindhentning vil forvaltningen meddele skema B-tilsagn. Arbejderne forventes påbegyndt i november 2010.

Der kommer senere en sag til Teknik- og Miljøudvalget, når de konkrete garantidokumenter skal underskrives af teknik- og miljøborgmesteren og forvaltningens administrerende direktør.

Hjalte Aaberg

/ Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 til indstillingen vedrørende ombygning af små boliger til familieboliger i afdeling Tingbjerg 1, Samvirkende Boligselskaber, og afdeling 1-43 Tingbjerg, FSBbolig](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 16.08.2010

Indstillingen blev anbefalet.

