

9. Kommunal garanti for lån til Hectorgården (2009-91934)

Godkendelse af kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af opretningsarbejder i to utætte kviste i forhuset, omfangsdræn og nye indervægge i fugtig stuelejlighed i baghuset og etablering af port mod Tagensvej.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen godkender, at der i forbindelse med gennemførelse af opretningsarbejder i for- og baghus og etablering af port mod Tagensvej i Hectorgården, afdeling 6, De Vanføres Boligselskab, stilles 100 % kommunal garanti for et realkreditlån på op til 1.966.661 kr.

Problemstilling

Afdeling 6 er opført i 1995 i to etaper. I første etape indgik nyopførelse af forhus og ombygning af et ældre pakhús (baghus) fra omkring år 1900 til beboelse med 25 boliger. Man valgte at bevare pakhuset som et led i det øvrige gårdmiljø. Afdelingen er velfungerende, men har en del økonomiske problemer. Økonomien er anstrengt og afdelingen har driftsunderskud, bl.a. efter lejetab som følge af, at stuelejligheden i baghuset har stået tom på grund af angreb af skimmelsvamp.

Byggeskadefonden konstaterede ved gennemgangen som led i 5-års eftersynet, at stuelejligheden i baghuset var uegnet til bolig efter forekomst af skimmelsvamp. Lejligheden blev fraflyttet og har siden stået ubeboet. Boligselskabets undersøgelser af finansieringsmuligheder og de tekniske muligheder for at lejligheden igen kan blive beboelig, har trukket ud, bl.a. fordi Landsbyggefonden forlangte yderligere undersøgelser. Byggeskadefonden afviser dækning, fordi den finder, at den grundlæggende årsag til forekomst af svimmelsvamp skyldes manglende dræn, som fonden betragter som en besparelse i projektet.

Afdelingen har som hastearbejde udført tætning af to utætte kviste i forhuset, hvor der var vandindtrængning i soveværelser. Arbejderne, som var uopsættelige, er ikke endeligt finansierede. Afdelingen har derfor gæld til boligorganisationen for udgifterne til dette arbejde.

Afdelingens haveanlæg anvendes til parkering for udefrakommende på indkøb i de nærliggende butikker og anvendes til fester af uindbudte fra omkringliggende bebyggelser, f.eks. Mjølnerparken. Beboerne ønsker derfor at opsætte en port mod Tagensvej.

I øvrigt er afdelingen en gedigen og velfungerende afdeling uden udlejningsproblemer, men af en ideel størrelse i driftsmæssig henseende med en aktiv afdelingsbestyrelse, god beboersammensætning aldersmæssigt og beskæftigelsesmæssigt.

På grund af den anstrengte økonomi i afdeling 6 kan der ikke opnås lån til finansiering af opretningsarbejder og etablering af port uden kommunal garanti. Den beskrevne løsning ventes imidlertid at rette op på økonomien i afdelingen.

Heller ikke boligorganisationen De Vanføres Boligselskab har mulighed for at yde lån af dispositionsfonden, idet der i flere år har været et stort træk fra dispositionsfonden til andre afdelinger med problemer og merudgifter ved ibrugtagning af to nye afdelinger. Selskabet har i

foråret 2009 endeligt vedtaget en plan for genopretning af økonomien i boligorganisationen med målsætning om i løbet af et tidsrum på 3 - 5 år at oparbejde arbejdskapital og dispositionsfond og at afvikle driftsunderskud i afdelinger og organisation. Den netop udarbejdede årsberetning og halvårsregnskab viser udvikling i positiv retning. Selskabets økonomi har ingen sammenhæng med afdelingens økonomi.

Løsning

For at gøre stuelejligheden i det ombyggede pakhuis beboelig skal murværket reparereres, og det manglende dræn, som ikke er udført i det oprindelige byggeprogram, skal udføres. Desuden skal der etableres indvendige forsatsvægge, og hulrum skal ventileres for at minimere fugt fra fundament.

For at undgå uindbudte gæster i afdelingens haveanlæg vil afdelingen etablere en elektrisk port til Tagensvej.

Forvaltningen anbefaler, at de pågældende arbejder, som vil bidrage til løsning af afdelingens driftsmæssige problemer, udføres. Forvaltningen anbefaler derfor, at kommunen stiller garanti for realkreditlån på op til 1.966.661 kr.

En del af arbejderne finansieres ved egne midler i form af trækingsret i Landsbyggefonden og den del, som kommunen garanterer for, er et mindre beløb sammenholdt med kommunens øvrige engagementer. I betragtning af, at afdelingen bortset fra den stramme økonomi - som der er redegjort for - er velfungerende og en eftertragtet afdeling uden sociale problemer, skønnes der ikke at være forøget risiko forbundet med at meddele kommunal garanti til denne afdeling.

Økonomi

Håndværkerudgifterne til de pågældende arbejder udgør 275.000 kr. til utætte kviste/tag, 1.100.000 kr. til udbedring af dræn og mur i baghusets stuelejlighed, 892.600 kr. til fugtsikring/vægge i lejligheden og 250.000 kr. til port mod Tagensvej. Hertil kommer øvrige omkostninger, således at de samlede udgifter inkl. alle omkostninger beløber sig til 2.916.661 kr.

Udgifterne finansieres med egen trækingsret i Landsbyggefonden på 950.000 kr. og et 30-årigt kreditforeningslån på 1.966.661 kr., hvortil kommunens garanti er påkrævet.

Låneoptagelsen medfører en generel lejestigning på 2,37 %, som er godkendt af afdelingens beboere på et afdelingsmøde.

Garantiforpligtelser er eventualforpligtelser, som ikke umiddelbart har økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Når det er vedtaget i Borgerrepræsentationen, at der stilles kommunal garanti for belåningen, kan arbejderne udføres. Endelig finansiering af arbejderne og genudlejning af stuelejligheden i baghuset vil medføre, at afdelingens økonomi forbedres.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 Hectorgården, oversigtskort](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 04.11.2009

Indstillingen blev anbefalet.

