

3. Kommunal garanti for arbejder i Kollektivhuset ved Hans Knudsens Plads (2009-37393)

Som følge af projektreguleringer i perioden mellem skitseprojektet (Skema A) og prisindhentningen (Skema B) skal udvalget godkende at forhøje den kommunale garantistillelse for arbejder i Kollektivhuset ved Hans Knudsens Plads.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at kommunen med forbehold for Landsbyggefondens godkendelse af projektreguleringen garanterer 100 pct. for et lån på 57.858.000 kr. vedrørende byggeskade-, miljøforbedrings- og ombygningsarbejder i afdeling 1 Kollektivhuset, De Vanføres Boligselskab. Lånet regaranteres af Landsbyggefonden med 50 pct., og den kommunale nettogaranti er herefter 28.929.000 kr.
2. at kommunen med samme forbehold som ovenfor garanterer 34 pct. for et lån på 24.290.000 kr. svarende til 8.259.000 kr. vedrørende forbedringsarbejder i samme afdeling. Lånet regaranteres ikke af Landsbyggefonden.

Problemstilling

Borgerrepræsentationen godkendte den 15. november 2007, at der kunne stilles 100 pct. kommunal garanti for realkreditlån på 59.759.000 kr. med delvis regaranti fra Landsbyggefonden til finansiering af en række arbejder under anden omprioriteringsrunde i Kollektivhuset, som tilhører afdeling 1, De Vanføres Boligselskab. Dette blev meddelt ansøger den 2. januar 2008.

Herefter gik projekteringsarbejdet i stå på grund af undersøgelser af byggemulighed på en nabogrund og problemer med ledige erhvervslejemål.

Efter licitation har boligorganisationen sendt en ansøgning om godkendelse af, at anskaffelsessummen forhøjes med 37.762.000 kr. til 97.521.000 kr. Dette medfører, at der også er behov for en forhøjelse af den kommunale garantistillelse.

Forhøjelsen af anskaffelsessummen skyldes en række projektreguleringer. Dels udføres der yderligere arbejder. Disse består i hovedtræk af renovering af facader i stueetagen, ændringer i ramper og luftsluser, solafskærmning, renovering af affaldshåndtering, opretning af adgangsforhold, udskiftning af vinduer samt renovering af vinduesfuger. Dels indgår der nu et tab på erhvervslejemål på ca. 17,6 mio. kr. Tabet skyldes, at Københavns Kommune har opsagt en række lejemål i afdelingen. For at sikre afdelingens økonomi arbejder boligorganisationen på at udleje eller eventuelt sælge eller ombygge disse erhvervsarealer.

Landsbyggefonden kender til projektændringerne og har overfor ansøger tilkendegivet, at erhvervslejetabet kan indgå i sagen, og at det oprindeligt fastsatte huslejeniveau kan fastholdes på trods af merudgifterne.

Samtidig med omprioriteringssagen vil der blive gennemført vedligeholdelsesarbejder og individuelle køkkenmoderniseringer uden kommunal garanti.

Løsning

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at de samlede arbejder vil tilføre bebyggelsen og fællesarealerne et vedligeholdelses- og brugsmæssigt løft og opdatere boligerne til en nutidig standard med et acceptabelt huslejeniveau. Grundet udlejningsproblemerne i erhvervslejemålene løber kommunen en større risiko end sædvanligt ved at garantere for realkreditlånet. Forhøjelsen af anskaffessummen til 97½ mio. kr. vil imidlertid løse de økonomiske problemer i forbindelse med erhvervslejetabet frem til 1. januar 2011. Ansøger arbejder som nævnt på at sælge eller udleje arealerne. Det kan oplyses, at lejetabet omfatter nuværende tab og skønnede tab frem til 1. januar 2011.

Da afdelingen har behov for et fysisk løft og for et tidsrum, hvor problemerne med erhvervsudlejningen kan løses, anbefaler forvaltningen, at kommunen accepterer at forhøje garantistillelsen, idet det bemærkes, at kommunen allerede er forpligtet til at garantere for 59.759.000 kr., som besluttet af Borgerrepræsentationen i november 2007.

Økonomi

Den samlede anskaffessum for omprioriteringssagen er 97.521.000 kr., hvori indgår erhvervslejetab med 17.603.000 kr.

Anskaffessummen finansieres på følgende måde:

- Et realkreditlån på 57.858.000 kr. finansierer delvist byggeskade-, miljøforbedrings- og ombygningsarbejder. Dette lån kræver 100 pct. kommunal garanti. Landsbyggefonden regaranterer kommunen for halvdelen af et eventuelt tab.
- Resten af byggeskade-, miljøforbedrings- og ombygningsarbejderne finansieres af støtte og lån fra Landsbyggefonden med i alt 15.373.000 kr.
- Et realkreditlån på 24.290.000 kr. finansierer forbedringsarbejderne. Dette lån kræver 34 pct. kommunal garanti. Der er ingen regaranti fra Landsbyggefonden.

Garantibehovet er oplyst af långivende realkreditinstitut.

Parallelt med omprioriteringssagen skal der gennemføres vedligeholdelsesarbejder for 27.522.000 kr. og individuelle køkkenmoderniseringer for 5.700.000 kr. Disse arbejder kræver ikke garanti.

Ansøger har aftalt med Landsbyggefonden, at det oprindeligt fastsatte huslejeniveau fastholdes på trods af merudgifterne. Hertil kommer huslejestigning som følge af de ugaranterede vedligeholdelsesarbejder.

Huslejen bliver i alt 780 kr. pr. m² pr. år, hvilket kommunen anser for et acceptabelt niveau. Den månedlige husleje vil udgøre gennemsnitlig 3.900 kr. pr. lejlighed.

Den enkelte lejer kan desuden vælge en individuel køkkenmodernisering. Afhængig af boligstørrelse og køkkentype vil huslejestigningen ligge mellem 100 kr. og 250 kr. pr. måned.

Garantierne er en eventualforpligtelse, der ikke i sig selv medfører udgifter for kommunen.

Videre proces

Når forhøjelsen af garantistillelsen er godkendt, vil dette blive meddelt ansøger og Landsbyggefonden ved skema B tilsagn. Samtidig vil de understøttede arbejder og de individuelle køkkenmoderniseringer blive godkendt.

Da licitationen er gennemført, kan arbejderne igangsættes umiddelbart efter kommunens godkendelse.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

