

20. Støtte til indretning af tagboliger samt renovering af PAB's afdeling Kagshusene, 2. etape (2010-47648)

Borgerrepræsentationen skal i forbindelse med indretning af 34 tagboliger samt renovering af PAB's afdeling Kagshusene, 2. etape, beliggende Åfløjen m.fl. i Husum, godkende anskaffelsessum, kommunal garanti og grundkapitallån.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at godkende projekt til indretning af 34 tagboliger samt renovering af Postfunktionærernes Andels-Boligforenings (PAB), afdeling Kagshusene, 2. etape,
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af kommunal grundkapital på 7 % af anskaffelsessummen for de 34 almene tagboliger/familieboliger på ca. 4,5 mio. kr. Udgiften finansieres på Teknik- og Miljøudvalget, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden) i 2010,
3. at Københavns Kommune yder afdeling Kagshusene et lån på 1,0 mio. kr. som kommunens andel af en samlet kapitaltilførsel på 5,0 mio. kr. under forudsætning af, at realkreditinstituttet, Landsbyggefonden og PAB yder lån/tilskud på tilsammen 4,0 mio. kr. Udgiften finansieres på Teknik- og Miljøudvalget, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden) i 2010,
4. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti for den yderste del af realkreditlån til tagboligerne (mellem 33,2 og 38,1 mio. kr.) og til at stille kommunal garanti for op til 100 % af renoveringsarbejderne (ca. 120 mio. kr.) under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende,
5. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen, alt under forudsætning af at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende.

Problemstilling

I mødet den 3. april 2008 godkendte Borgerrepræsentationen 1. etape til etablering af tagboliger og renovering af PAB's afdeling Kagshusene. Bebyggelsen, der er opført i midten af 1950'erne, omfatter i alt ca. 250 boliger.

1. etape omfattede oprindelig ca. halvdelen af bebyggelsen med indretning af 27 tagboliger, der imidlertid i forbindelse med detailprojekteringen måtte reduceres til 20 boliger, da den ene af de omhandlede boligblokke (blok H) måtte udtages til brug for genhusning af de beboere, der var omfattet af byggearbejderne. Blok H vil blive renoveret sammen med blok I som 3. etape af bebyggelsens opretning.

Afdeling Kagshusene er på baggrund af en for bebyggelsen udarbejdet helhedsplan udpeget til demonstrationsprojekt af Landsbyggefonden. Nærmere oplysninger om projektet, herunder arkitektur, boligplaner, økonomi og finansiering fremgår af bilag 1.

LØSNING

Helhedplanen har til formål at fremtidssikre bebyggelsen. Der lægges stor vægt på boligomdannelse, således at bebyggelsen efter en brugsmæssig og rumlig ajourføring af boligerne vil kunne huse en bred beboersammensætning.

Kvalitet og variation i boligerne skal genskabe en homogen og velfungerende boligbebyggelse. Endvidere sikrer planen en opretning af bebyggelsens fysiske skavanker og udskiftning af nedslidte installationer, samtidig med at der etableres et udbud af ældreegnede boliger med tilgængelighed for handicappede (elevatoradgang), ligesom der etableres familieegnede boliger ved lejlighedssammenlægninger

Ved påbygning af karnaptårne og nye altaner på nogle af blokkene opnås der en moderne planløsning med spisekøkken og større badeværelser. Herudover tilføres bebyggelsen et nyt "lag" med tagboliger.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at projektet vil tilføre bebyggelsen et arkitektonisk løft, skabe en bedre kvalitet i boligerne, ligesom boliger bliver egnede for en bredere målgruppe, herunder handicappede. Samtidig vil afdelingen få en bedre driftsøkonomi.

ØKONOMI

Udgiften til opførelse af tagboligerne er beregnet til ca. 65 mio. kr. eller 20.251 kr./m² og overholder dermed det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn i 2010 på 20.710 kr. pr. m². Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven (§ 118 sammenholdt med lovens ikrafttrædelsesbestemmelse § 6, stk. 3 og § 127) på følgende måde:

Realkreditlån (91 %)	59.2 mio. kr.
Kommunal grundkapital (7 %)	4,5 mio. kr.
Beboerindskud (2 %)	1,3 mio. kr.

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet (jf. bilag 1, afsnittet om kommunal garanti). Grundkapitallånet på ca. 4,5 mio. kr. afholdes af Teknik- og Miljøudvalget (funktion 8.32.24.5 som indskud i Landsbyggefonden). Det kommunale lån er rentefrit og afdrages senest efter 50 år.

Udgiften til opretningsarbejderne er anslået til ca. 120 mio. kr., der finansieres med realkreditlån med støtte fra Landsbyggefonden (ydelsesstøtte) samt med kommunal garanti med regaranti fra Landsbyggefonden. Herudover gennemføres der vedligeholdelsesarbejder på ca. 40 mio. kr., der finansieres med et ustøttet lån.

Landsbyggefonden har endvidere i forbindelse med behandlingen af helhedsplanen vurderet, at afdelingen har behov for en kapitaltilførsel på op til 5 mio. kr. for at kunne nedbringe huslejen i

afdelingen.

Lejeniveauet i tagboligerne forventes at blive 1.017 kr./m², svarende til en månedlig leje på ca. 8.050 kr. for en bolig på gennemsnitlig 95 m². Lejen for der renoverede boliger vil blive på mellem 810 og 902 kr. pr. m² afhængig af, hvor boligen er beliggende og hvilken opretning, der er gennemført. Der er indgået aftale med PAB om udlejningsprincipperne for de almene familieboliger.

Hvis indstillingen følges, vil kommunens grundkapital til tagboligerne blive ca. 4,5 mio. kr., og den kommunale garanti for realkreditlån vedr. boligerne anslås at blive mellem 33,2 mio. kr. og 38,1 mio. kr. Det præcise beløb beror på realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi (jf. bilag 1, afsnittet om kommunal garanti). Den kommunale garanti for opretningsarbejderne må forventes at blive på ca. 120 mio. kr. Kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

VIDERE PROCES

Når Borgerrepræsentationens beslutning foreligger, vil Teknik- og Miljøforvaltningen meddele støttetilsagn. Efter indhentning af priser på byggearbejderne forventer PAB at påbegynde opførelsen/renoveringen af bebyggelsen ultimo 2010. 2. etape forventes afsluttet i juli 2012. Under byggearbejdernes vil der blive forelagt en sag for Teknik- og Miljøudvalget om den kommunale garanti for realkreditlån til tagboligerne og opretningsarbejderne

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 Til indstilling vedrørende støtte Kagshusene skema A - 2. etape](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 26.04.2010

Indstillingen blev anbefalet.

