

22. Kommunal garanti til renovering af P-kælder mv., AAB afdeling 58, Heimdalsgade (2010-71118)

Borgerrepræsentationen skal træffe beslutning om kommunal garanti for realkreditlån til udbedring af betonskader i P-kælder og omlægning af friarealer i Boligforeningen AAB, afd. 58 Heimdalsgade/ Tagensvej

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 betonskader i P-kælder og miljøforbedringer ved omlægning af afdelingens friarealer stilles kommunal garanti for realkreditlån på 17.158.000 kr.

Problemstilling

I Boligforeningen AAB's afdeling 58, Heimdalsgade 41 - 57/ Tagensvej 103 A - 113 D, er P-kælderen opført af præfabrikerede jernbetonelementer med haveanlæg over kælderen. Den nederste del af vægge og søjler i P-kælderen har væsentlige nedbrydningsskader efter vandnedsivning, som skyldes, at den overliggende fugtmembran stedvis er utæt. Haveanlægget er nedslidt og dækker ikke beboernes behov for friareal til ophold, sport, spil og leg. Afdelingen er opført i 1984/85.

Løsning

Renoveringsprojektet indeholder udbedring af betonskader og reparation af de dele af fugtmembranen, hvor der efter undersøgelse er utætheder. Samtidig omlægges afdelingens friarealer for at få etableret et gårdanlæg, som dækker de behov og indeholder de faciliteter, som beboerne efterspørger som led i en samlet indsats for social genopretning af afdelingen. Friarealerne planlægges inddelt i fire områdetyper, dækkende service og funktion, velkomst og ophold, sport og spil samt ophold og småbørns leg. Der er med støtte fra Landsbyggefonden, men uafhængigt af denne renoveringssag, igangsat et boligsocialt projekt med en ansat projektleder.

Forvaltningen anbefaler gennemførelse af projektet, som er nødvendigt for at hindre yderligere nedbrydning af P-kælderenes betonkonstruktioner. Renovering af friarealerne vil tilføre afdelingen nye og mere nutidige faciliteter til gavn for den sociale genopretning af boligmiljøet.

Renoveringsprojektet støttes af Landsbyggefonden i form af ydelsesstøtte til realkreditlånet, som skal finansiere arbejderne, hvilket i medfør af almenboliglovens § 91 forudsætter, at kommunen stiller garanti for det pågældende lån. Garantien stilles med hjemmel i almenboliglovens § 91, stk. 6. Garantien regaranteres af Landsbyggefonden for halvdelen af et eventuelt tab ifølge almenboliglovens § 91, stk. 7.

Projektet er godkendt af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde. Afdelingens husleje er beregnet til at stige med 211 kr. pr. mdr. for en bolig på 85 m², når ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden er fratrukket.

Landsbyggefondens direktion har den 25. februar 2010 tiltrådt at give ydelsesstøtte til et lån på 17.158.000 kr. og forudsætter blot, at Københavns kommune vedtager at stille garanti for det samme lån.

Økonomi

Garantien 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 lånet, kan arbejderne gå i gang. Der kommer senere en sag til Teknik- og Miljøudvalget, når det konkrete garantidokument skal underskrives af teknik- og miljøborgmesteren og forvaltningens administrerende direktør.

Hjalte Aaberg

/ Ulrik Winge

bilag

