

27. Driftskontor i Urbanplanen (2010-38674)

Kommunen skal godkende kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af driftskontor i Urbanplanen.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om 100 % kommunal garanti for realkreditlån på op til i alt ca. 3.700.000 kr. i forbindelse med etablering af et fælles driftskontor i Boligforeningen 3B's afdeling 3039 Remisevænget Øst

PROBLEMSTILLING

Der er behov for, at kommunen stiller garanti for realkreditlån til finansiering af et driftskontor i Urbanplanen. Afdelingen er beliggende Lygtemagerstien 1-24, Stolemagerstien 1-25 og 2-24, Hjulmagerstien 2-24 og er opført i 1966. Afdelingen rummer 793 boliger.

I 2007 godkendte Landsbyggefonden et større renoverings- og ombygningsprojekt i Urbanplanen bl.a. med henblik på at skabe en mere varieret boligsammensætning og føre boligerne op til nutidig standard. Kommunen godkendte ligeledes projektet og accepterede at stille garanti for op til i alt ca. 497 mio. kr., hvoraf Landsbyggefonden regaranterer¹ for halvdelen. En del af den planlagte ombygning indebar en ombygning af en del af hyblerne til 15 elevatorbetjente ældreregnede familieboliger (BR d. 13. juni 2007).

Det har senere vist sig, at der alene kan etableres 12 ældreregnede familieboliger, idet boligerne i stueetagen ikke kan sammenlægges til veldisponerede boliger på grund af den eksisterende varmecentral og pulterrum.

Løsning

Boligforeningen 3B har som alternativ til de planlagte boliger i stueetagen i november 2009 søgt om godkendelse af, at der i stedet etableres driftskontor og varmemesterkontor for afdelingen. De søger i den forbindelse om 100 % kommunal garanti til finansiering af ombygningen.

Beboerne har godkendt projektet på et beboermøde den 19. september 2009.

Arbejderne har været i udbudt i licitation og entreprenørfirmaet Enemærke & Petersen er valgt som udførende.

Underetagen, der nu søges ombygget til driftskontor udgør 256 m². I prisen er bl.a. indeholdt andel af ny elevator og facadeændringer, nedrivning, nye gulve, vægge mm.

Anskaffelsessummen på i alt 3,7 mio. kr. inkl. moms fordeles sig således:

Omkostninger og gebyrer	1.404.478 kr.
-------------------------	---------------

¹ Regarantien betyder, at kommunen kan søge en del af garantibeløbet dækket hos Landsbyggefonden, såfremt kommunens garantistillelse måtte blive aktuel.

Håndværkerudgifter	2.285.877 kr.
I alt	3.690.355 kr.

Teknik- og Miljøforvaltningen finder de påtænkte arbejder hensigtsmæssige og rimelige, idet ejendommen udnyttes optimalt ved etablering af driftsfunktioner i stueetagen, og projektet i øvrigt understøtter det lokale fællesskab og den positive udvikling i området.

Forvaltningen anbefaler derfor, at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen godkender, at der stilles kommunal garanti for de realkreditlån, som skal finansiere arbejderne.

Økonomi

Anskaffelsessummen på ca. 3,7 mio. kr. finansieres ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån.

Det er oplyst, at Boligforeningen 3B giver afdelingen støtte til betalingen af 50 % af låneydelsen i de første fire år, hvorefter et eksisterende renoveringslån fra 1. etape af en tidligere renovering udløber, hvilket medfører, at der ikke forventes en huslejestigning. Forvaltningen vil tage forbehold for godkendelse af huslejberegningen indtil ombygningen er tilendebragt.

Realkreditlånet forudsætter 100 % kommunal garanti, idet det ellers ikke vil være muligt at opnå realkreditfinansiering af arbejderne.

Den kommunale garanti er en eventualforpligtelse, der ikke i sig selv medfører kommunale udgifter.

Videre proces

Når garantistillelsen er godkendt, kan der gives tilsagn om at kommunen vil stille de fornødne garantier. Forvaltningen vil efterfølgende forelægge den konkrete garanti for Teknik- og Miljøudvalget med henblik på underskrift.

Hjalte Aaberg / Ulrik Winge

bilag

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 06.04.2010

Indstillingen blev anbefalet.

