

10. Ekstraordinær renovering af Øresundskollegiet (2009-55191)

Efter almenboligloven § 100 kan der ydes støtte til ekstraordinær renovering af ungdomsboliger. Teknik- og Miljøforvaltningen beder om politisk godkendelse af kommunal garanti og ydelsesstøtte.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at projekt for ekstraordinær renovering af Øresundskollegiet godkendes,
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at stille garanti for op til 60.162.000 kr. over for realkreditinstitut vedrørende renovering af Øresundskollegiet. Samtidigt bemyndiges Teknik- og Miljøudvalget til at yde en andel af den årlige ydelsesstøtte, indtil låntagers ydelse svarer til den samlede ydelse på lånet. Den kommunale andel anslås til 551.000 kr. det første år. Der anvises dækning for ydelsesstøtten på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse, Ydelsesstøtte, funktion 0.25.18.1 (driftsikring af boligbyggeri),
3. at meddele indeståelse for eventuelle underskud på kollegiets fremtidige drift,
4. at acceptere, at de til kollegiet tidligere bevilgede lån om nødvendigt respekterer de ansøgte renoveringslån,
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

Postfunktionærernes Andels-Boligforening har på vegne af den selvejende institution Øresundskollegiet indsendt en ansøgning om godkendelse af støtte til et moderniserings- og renoveringsprojekt til en samlet anskaffelsessum på ca. 60,1 mio. kr. på kollegiets ejendom. Derudover gennemføres øvrige vedligeholdelsesarbejder for ca. 7,5 mio. kr.

Kollegiet har et etageareal på i alt 47.060 m² og rummer 1025 ungdomsboliger samt et erhvervslejemål.

Løsning

Arbejderne omfatter gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, facaderenovering og foranstaltninger med henblik på forbedret indeklima, forbedring af friarealer og parkeringsforhold samt etablering af skraldesugeanlæg.

Forvaltningen har vurderet, at arbejderne opfylder kravene i almenboliglovens § 100, hvorefter der kan ydes støtte til udbedring af byggeskader og større ekstraordinære renoveringsarbejder, herunder modernisering og energibesparende foranstaltninger i ungdomsboliger, der har modtaget støttetilsagn før 1. juli 1986.

Ud over de arbejder, der af forvaltningen er godkendt i henhold til § 100, udføres nogle arbejder, som forvaltningen har vurderet hører under almindelig vedligeholdelse. Udgiften til disse arbejder er

anslået til i alt ca. 7,5 mio. kr., der finansieres ved kollegiets henlæggelser.

Arbejderne kræver byggetilladelse og der vil i støttetilsagnet blive taget forbehold for myndighedsgodkendelse af ansøgning om byggetilladelse.

Der vil blive stillet vilkår om, at kravene i kommunens miljøretningslinier, som beskrevet i pjecen ”Miljø i Byggeri og Anlæg” opfyldes i nødvendigt omfang.

Økonomi

Udgifterne ved arbejderne i henhold til almenboliglovens § 100 er anslået til 60,1 mio. kr. inkl. moms, der påregnes finansieret ved realkreditlån. På grund af de særlige regler om opgørelse af belåningsværdi må det antages, at realkreditinstitutterne vil kræve 100 pct. kommunal garanti.

Kommunen meddeler på statens vegne tilsagn om ydelsesstøtte til realkreditlånet, der løber over 30 år. Ydelsesstøtten udgør forskellen mellem låntagers egen betaling og den samlede ydelse på lånet. Kommunen godtgør staten en andel på 20 pct. af ydelsesstøtten. Ydelsesstøtten gives, indtil den samlede årlige ydelse svarer til låntagers egen betaling. Den kommunale andel af ydelsesstøtten kan beregnes til 551.000 kr. (2009 p/l) i 2009.

Det er en betingelse for statens støtte, at kommunen indestår for et eventuelt underskud på kollegiets drift.

Garantistillelsen og indeståelsen for driftsunderskud er eventualforpligtelser, der ikke i sig selv medfører udgifter for kommunen.

Boliglejen udgør for tiden 632 kr. pr. m² (ekskl. forbrugsudgifter). Kollegiets administrator har beregnet en forventet stigning på 2,5 pct. til 648 kr. pr. m² som følge af den planlagte renovering og vedligeholdelsesarbejder. Den endelige huslejestigningen beregnes og godkendes ved byggeregnskabet. Beboerne har godkendt projektet og lejestigning på 2,5 pct.

Ydelsesstøtten afholdes i Center for Bydesign på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse, Ydelsesstøtte, funktion 0.25.18.1.

Se i øvrigt nærmere om økonomi i bilag 2.

Videre proces

Såfremt indstillingen tiltrædes, vil forvaltningen godkende det ansøgte som beskrevet ovenfor, og sagen vil herefter blive færdigprojekteret og udbudt.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Øresundskollegiet](#)

[Bilag 2 - Øresundskollegiet](#)

