

20. Oprettning og renovering af AAB's afdelinger 28-30, Parkstykket m.fl. gader (2010-109526)

Borgerrepræsentationen skal træffe beslutning om kommunal garanti for realkreditlån samt kapitaltilførsel til opretnings- og renoveringsarbejder i AAB's afdelinger 28-30, beliggende Parkstykket m.fl. gader i Brønshøj.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at godkende, at der som led i godkendt helhedsplan for AAB's afdelinger 28-30 stilles kommunal garanti for realkreditlån på 215 mio. kr. til opretnings- og renoveringsarbejder,
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til, at Københavns Kommune yder afdelingerne et lån på 3.020.000 kr. som kommunens andel af en samlet kapitaltilførsel til afdelingerne på 15.100.000 kr. under forudsætning af, at realkreditinstituttet, Landsbyggefonden og AAB yder lån/tilskud på tilsammen 12.080.000 kr. Udgiften finansieres i 2011 af Teknik- og Miljøudvalget, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden), og
3. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at stille de fornødne garantier under forudsætning af, at de endelige lån ikke afviger væsentligt i forhold til det foreliggende.

Problemstilling

Der er i afdelingerne problemer med nedslidte installationer samt med udlejningen af afdelingernes boliger. For bebyggelsen er der iværksat en helhedsplan indeholdende en række initiativer for at styrke afdelingernes udvikling. Genopretnings- og renoveringsarbejderne har til formål at fremtidssikre afdelingerne.

De fysiske initiativer består i lejlighedssammenlægninger, tilgængelighed til stuelejligheder, miljøarbejder i gårdrummet til afdeling 28, renovering og modernisering af alle badeværelser, og udskiftning af vinduer til gårdsiden.

Landsbyggefonden har tilkendegivet, at lejlighedssammenlægningerne og miljøarbejderne kan forventes at få støtte fra Landsbyggefonden i 2010 i form af ydelsesstøtte til finansiering af renoveringsindsatsen. Landsbyggefondens støtte forudsætter jfr. almenboliglovens § 91 kommunal garanti for lånet til renoveringsindsatsen. Derudover er der behov for yderligere kommunal garanti til andre arbejder i afdelingen, der gennemføres som en del af helhedsplanen.

Løsning

Den kommunale garanti stilles med hjemmel i almenboliglovens § 91, stk. 6. Garantien regaranteres af Landsbyggefonden for halvdelen af et eventuelt tab ifølge lovens § 91, stk. 7. For øvrige arbejder stilles garantien med hjemmel i lovens § 98. På baggrund af realkreditinstitutternes beregningsregler

må garantien forventes at blive op til 100 %.

For at sikre afdelingerne en hensigtsmæssig lejeudvikling har Landsbyggefonden vurderet, at der er behov for at tilføre afdelingerne en kapitaltilførsel på 15.100.000 kr. Kommunens andel heraf udgør 3.020.000 kr., medens de resterende 12.080.000 kr. stilles til rådighed af dels Landsbyggefonden (6.040.000 kr. som lån/tilskud), dels realkreditinstituttet (3.020.000 kr. som lån) og dels AAB (3.020.000 kr. som tilskud).

Projektet

AAB afd. 28, 29 og 30 består af i alt 453 boliger. Hver afdeling danner sin egen lukkede karre opført i røde mursten med røde tegltage. Bygningerne er opført omkring 1934 og ligger imellem Hareskovvej mod nord og Frederikssundsvej mod syd. Mod vest grænser bebyggelsen op imod det rekreative område Brønshøjparken.

I afdeling 28 er der i opgangene Tværvangen 9 og 11 udført lejlighedssammenlægninger og udskiftning af installationer samt vinduer og varme mod gård, støttet af byfornyelsesmidler. De udførte byfornyelsesarbejder gav inspiration og udgjorde beslutningsgrundlag for beboerne samt reference og kvalitetsnorm for entreprenøren til de hermed forelagte arbejder i de 3 afdelinger.

De af Landsbyggefonden støttede arbejder omfatter sammenlægning af 131 lejemål til 74 større og tidssvarende boliger, etablering af tilgængelighed både i og til stuelejligheder samt gennemførelse af miljøforbedringsarbejder i gårdrummet i afdeling 28, herunder udføres også nye kloakker og mobilsugeanlæg.

De øvrige arbejder omfatter udskiftning af alle installationer, renovering og modernisering af alle badeværelser, udskiftning af vinduer til gårdsiden og flytning af centralt placerede radiatorer til en placering ved vinduerne.

Der indarbejdes følgende miljøtiltag i projektet: Nye ruder udføres som energiruder, alle toiletter og brugsvandarmaturer udføres vandbesparende, gasinstallation til madlavning bevares og istandsættes, og der etableres ventilationsanlæg med varmegenvinding i forbindelse med indretning af toilet-/baderum og køkkener. Udsugningsluften genvindes og indblæses i entre/gang i boligerne.

Projektet er godkendt af beboerne.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte genopretnings- og renoveringsarbejder vil medvirke til at fremtidssikre bebyggelsen. De nye sammenlagte boliger er rummelige og hensigtsmæssigt indrettet, og vil sikre afdelingerne et fremtidigt varieret udbud af boligtyper og -størrelser. Der er meddelt byggetilladelse til de omtalte arbejder.

Renoveringsudgift

De samlede udgifter til opretnings- og renoveringsarbejderne er efter afholdt licitation opgjort til ca. 265 mio. kr., der finansieres således:

Lejlighedssammenlægning m.m.:

Lån med kommunal garanti/regaranti

110,9 mio. kr.

Forhøjelse af beboerindskud	<u>0,5 mio. kr.</u>
I alt	111,4 mio. kr.
Øvrige arbejder:	
Lån med kommunal garanti	104.1 mio. kr.
Kapitaltilførsel, egne midler m.m.	<u>49,1 mio. kr.</u>
I alt	153.2 mio. kr.
 Samlet renoveringsudgift	 <u>264,6 mio. kr.</u>

Leje

Gennemførelse af renoveringsarbejderne vil medføre en lejeforhøjelse på knap 230 kr. pr. m². Den gennemsnitlige husleje vil herefter ifølge AAB andrage 933 kr. pr. m². Lejen er godkendt af beboerne på et beboermøde.

AAB har om lejeniveauet oplyst, at der er tale om gamle og nedslidte afdelinger, der fortrinsvis indeholder 2-rums boliger, hvilket betyder hyppige fraflytninger og dermed øgede fraflytningsudgifter. Der er store udgifter til almindelig vedligeholdelse som følge af utidssvarende installationer samt store udgifter til udbedring af utætte badeværelsesgulve. Gennemførelse af helhedsplanen vil medvirke til, at der kan opnås en bedre driftsøkonomi herunder lavere energiudgifter. AAB forventer ikke udlejningsvanskeligheder.

Økonomi

Garantien på 215 mio. kr. er en eventualforpligtelse, der kun får bevillingsmæssige konsekvenser, såfremt låntager ikke er i stand til at betale lånene.

Kommunens lån på 3.020.000 kr. til kapitaltilførslen afholdes i 2011 af budgetansvarlig institution: Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign på funktion 8.32.24.5.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har godkendt at yde kapitaltilførsel og at stille garanti for lånene, vil Teknik- og Miljøforvaltningen meddele tilsagn om gennemførelse af de omhandlede renoveringsarbejder (skema A/B). Arbejderne forventes påbegyndt umiddelbart herefter.

Der kommer senere en sag til Teknik- og Miljøudvalget, når de konkrete garantidokumenter skal underskrives af teknik- og miljøborgmesteren og forvaltningens administrerende direktør.

Hjalte Aaberg

/ Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 oversigt over område AAB afd. 28-30](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 08.11.2010

Indstillingen blev anbefalet.

