

27. Kommunal garanti, VIBO afd. 140 (2011-26280)

Der skal træffes beslutning om kommunal garanti for realkreditlån til byggeskade-, genopretnings- og forbedringsarbejder samt etablering af nyt fælleshus og friarealer i VIBO's afdeling 140, Televænget II og III.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at godkende, at der stilles kommunal garanti for realkreditlån på 52,7 mio. kr. til byggeskade- og miljøforbedringsarbejder i VIBO's afdeling 140. Lånet regaranteres af Landsbyggefonden med 50 pct., og den kommunale nettogaranti er herefter 26,4 mio. kr., samt
2. at godkende, at der stilles kommunal garanti for realkreditlån på 38,9 mio. kr. til genopretnings- og forbedringsarbejder i VIBO's afdeling 140. Lånet regaranteres ikke af Landsbyggefonden, samt
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 et stort behov for at fremtidssikre VIBO's afdeling 140, Televænget II og III, ved blandt andet istandsættelse og forbedring af badeværelser, etablering af nye stålaltaner samt miljøforbedrende foranstaltninger.

Det er en forudsætning for arbejdernes gennemførelse, at projektet delvist støttes af Landsbyggefonden dels i form af ydelsesstøtte til finansiering af projektet og dels ved støtte til væsentlige huslejenedsættelser. Landsbyggefondens støtte kræver, at kommunen stiller garanti for lånene til de støttede arbejder. Der er derudover behov for kommunal garanti for lån til øvrige ustøttede arbejder.

Løsning

Idet kommunen kan godkende de fysiske arbejder stilles kommunal garanti for lån på 52,7 mio. kr. med hjemmel i almenboliglovens § 91, stk. 6. Garantien regaranteres af Landsbyggefonden for halvdelen af et eventuelt tab ifølge almenboliglovens § 91, stk. 7. For øvrige arbejder stilles garanti for 38,9 mio. kr. med hjemmel i almenboliglovens § 98. Med den nuværende belåning i afdelingen må det forventes, at realkreditinstitutterne vil anmode om 100% garanti.

Projektet

Der er i afdelingen væsentlige problemer med badeværelserne samt med hærværk på udearealerne.

Over halvdelen af badeværelserne i afdelingen har haft utætheder i gulvet, som har medført vandskader i de underliggende lejligheder.

Til imødegåelse af hærværk udføres miljøforbedrende foranstaltninger som et fælleshus i 3 etager med kælder, etablering af 2 nye sportsarealer og forbedring af friarealet i øvrigt omkring disse nye foranstaltninger. Fælleshuset tænkes udført som en cirkulær bygning.

Projektet er endnu ikke godkendt af beboerne på et afdelingsmøde. Et kommunalt tilsagn til projektet vil derfor være på betingelse af, at de nødvendige godkendelser foreligger.

Der har været afholdt flere beboermøder i afdelingen, hvor beboerne har udtrykt stort ønske om en hurtig igangsætning af projektet. Landsbyggefonden har 15. februar 2011 foreløbigt behandlet sagen og givet meddelelse om, at der er afsat støtte til projektet. Vibo har herefter beregnet huslejekonsekvenserne for beboerne. Teknik- og Miljøforvaltningen forventer, at der afholdes et afdelingsmøde om godkendelse af projektet inden udgangen af marts 2011. Det er hensigten, at projektet sættes hurtigt i gang, så de fysiske tiltag kan ske sideløbende med de i helhedsplan for området iværksatte boligsociale indsatser.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at projektet vil medvirke til, at der skabes bedre og mere sikre omgivelser for afdelingens beboere.

Projektet er påtrængt, da afdelingens friarealer er totalt nedslidte og skaber rum for utryghed. På grunden ligger et nedbrændt værested, hvor kun betonvæggene står tilbage.

Bygge- og miljøforbedringsarbejderne støtter op om de i helhedsplan for Sundholmsvej kvarteret iværksatte boligsociale aktiviteter, og kan betragtes som en fortsættelse og supplement hertil. Helhedsplanen blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009.

Borgerrepræsentationen godkendte den 10. december 2009 Kvarterplanen for Sundholmsvej kvarteret - en samlet plan for områdefornyelse af kvarteret i årene 2010 til 2015. Efterfølgende har Borgerrepræsentationen godkendt Bylivsstrategien for Sundholmskvarteret, der er en udmøntning af kvarterplanen i forhold til de fysiske projekter i kvarteret. Televænget er beliggende i hjertet af Sundholmskvarteret og fornyelse og udvikling af udearealerne omkring Televænget skal derfor ske i tæt dialog med sekretariatet for Helhedsplanen for Sundholmskvarteret og sekretariatet for Områdeløftet i Sundholmskvarteret.

I forhold til etablering af et fælleshus med bl.a. idrætsfaciliteter og idrætsfaciliteter på det grønne område nord for Televænget, er det hensigtsmæssigt at den endelige udformning af disse faciliteter ligeledes drøftes med ovennævnte sekretariater med henblik på afsøgning af fælles projekter, der kan komme flest mulige beboere i Sundholmskvarteret til gavn.

Udgift

De samlede udgifter til arbejderne er budgetteret til ca. 91,6 mio. kr., der med Landsbyggefondens medvirken finansieres således:

Byggeskadearbejder, støttede lån med kommunal garanti/regaranti	29.606.000 kr.
Fælleshus/friarealer, støttede lån med kommunal garanti/regaranti	23.108.000 kr.
Genopretning m.v. u støttede lån med kommunal garanti	<u>38.905.000 kr.</u>
I alt	91.619.000 kr.

Leje

Projektet forudsætter, at Landsbyggefonden giver tilsagn om en væsentlig huslejenedsættelse på 60 kr./m² samt dispensation fra dispositionsfondsforpligtelsen, som vil muliggøre afdelingens investering i de fysiske arbejder. De samlede genopretningsarbejder vil, ifølge VIBO, med denne støtte umiddelbart medføre en huslejestigning pr. 1. juni 2011 på 43 kr./m² fra 853 kr./m² til i alt 896 kr./m².

Økonomi

Den kommunale garanti 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 lånene, vil Teknik- og Miljøforvaltningen meddele tilsagn (skema A). Efter prisindhentning vil forvaltningen meddele skema B-tilsagn. Arbejderne forventes påbegyndt i sommeren 2012.

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

/ Tina Saaby

bilag

[Bilag 1 Vibo afd. 140](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 21.03.2011

Indstillingen blev anbefalet.

