

9. Kommunal garanti ved overtagelse af projekteringskredit ved ombygningen af Fælledgården (2009-137050)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til en kommunal garanti i forbindelse med optagelse af projekteringskredit til modernisering af Omsorgscenteret Fælledgården.

INDSTILLING OG Beslutning

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller, at Sundheds- og Omsorgsudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at give en kommunal garanti i forbindelse med optagelse af projekteringskredit på 5 mio. kr. til modernisering af det selvejende plejehjem Omsorgscenteret Fælledgården.

Problemstilling

Sundheds- og Omsorgsudvalget besluttede på mødet den 26. juni 2008 at lukke det selvejende plejehjem Omsorgscenteret Fælledgården med henblik på efterfølgende modernisering. I forbindelse med selve ombygningen skal der optages et lån til afholdelse af udgifter til den indledende projektering. Normalt vil lånet – i form af en projekteringskredit – blive stillet til rådighed for bygherren af et pengeinstitut mod pant i ejendommen. Bygherren er den selvejende institution, der ejer Fælledgårdens bygninger.

Som følge af finanskrisen har ingen pengeinstitutter imidlertid ønsket at give bygherren en projekteringskredit uden en fuld kommunal garanti for det udlånte beløb.

Løsning

Større byggesager - herunder plejeboliger - der opføres i henhold til almenboligloven, gennemføres efter følgende procedure:

Bygherren udarbejder et skema A (ansøgning om støtte) efter fastlæggelsen af de indledende tekniske og økonomiske vilkår for projektet. Når skema A er godkendt i Borgerrepræsentationen, udarbejdes det detaljerede tekniske projekt, der danner grundlag for afholdelse af licitation. Herefter indarbejdes licitationsresultatet i skema B, der indeholder den fastlagte økonomiske ramme for projektets udførelse, og er udgangspunkt for igangsættelse af byggeriet. Endelig udarbejdes efter byggeriets færdiggørelse et skema C, der indeholder det endelige byggerenskab.

Skema A skal godkendes af Borgerrepræsentationen på grundlag af anbefaling fra Sundheds- og Omsorgsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget samt Økonomiudvalget, mens skema B og C skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen, der er tilsynsmyndighed for støttet byggeri inden for almenboliglovens rammer.

Sammenholdt med skemabehandlingen kan finansieringen af byggeriet inddeles i følgende overordnede faser:

1. Før skema A behandlingen er gennemført og godkendt i Borgerpræsentationen optager bygherren en projekteringskredit, der skal dække udgifterne til rådgivere og sagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af grundlaget for skema A ansøgningen. Dette vedrører typisk indledende projektering og udarbejdelse af byggeprogram samt bygherrerådgivning i forbindelse hermed. Projekteringskreditten optages normalt på baggrund af kommunens forhåndstilsagn om igangsættelse af byggesagen.
2. Når skema A-tilsagn er givet, optager bygherren et byggelån, der som minimum løber i hele byggesagens forløb og dækker udgifter til den videre detailprojektering, yderligere bygherrerådgivning samt alle udgifter og omkostninger i forbindelse med selve byggeriets opførelse. Byggelånet optages på baggrund af den kommunale godkendelse af skema A.
3. Når byggeriet er afleveret og skema C er godkendt optages et realkreditlån, der for boligdelen omfatter 91 % af den samlede anskaffelsessum for byggeriet mens de resterende 9 % dækkes af et beboerindskud på 2 % samt et kommunal grundkapitallån på 7 %. Realkreditlånet indfries efterfølgende via beboernes løbende huslejebetaling samt via ydelsesstøtte, der afholdes af staten. For servicearealer meddeles kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån til disse arealer. Udgifterne til servicearealerne afholdes af kommunen.

Der udarbejdes særskilte ansøgningsskemaer (A, B og C) for henholdsvis boligdelen og servicearealerne og finansieringen i de forskellige faser opdeles tilsvarende for disse hovedområder, således at der kan udarbejdes et byggeregnskab for hvert af områderne.

Finansieringen af pkt. 1 og 2 varetages normalt af et pengeinstitut, der udvælges efter tilbud om renteberegningens størrelse i løbetiden, mens finansieringen af pkt. 3 typisk varetages af et realkreditinstitut, der ligeledes udvælges i konkurrence om de mest gunstige økonomiske vilkår.

I forbindelse med moderniseringen af Fælledgården har ingen pengeinstitutter imidlertid ønsket at give bygherren (den selvejende institution) den indledende projekteringskredit uden fuld kommunal garanti for det udlånte beløb. Med henblik på at sikre den fortsatte fornødne fremdrift i byggeprojektet anbefales det derfor, at der gives en kommunal garanti på 5 mio. kr. til bygherrens optagelse af projekteringskredit. Garantien er betinget af, at kreditten indfries i forbindelse med optagelsen af byggelånet efter godkendelse af skema A.

Der forventes ikke problemer med hensyn til optagelse af selve byggelånet, idet den kommunale garanti her er indeholdt i skema A.

Skema A forventes forelagt politisk i 1. halvår 2010, og selve byggeprojektet påbegyndes i 2. halvår 2010. Moderniseringen forventes afsluttet ultimo 2012.

Økonomi

Den kommunale garanti for projekteringskreditten er på 5 mio. kr. Garantien bortfalder, når byggelånet optages i forbindelse med byggeriets gennemførelse på baggrund af Borgerpræsentationens godkendelse af skema A. Garantien forventes dermed ikke at have økonomisk betydning for kommunen.

Videre proces

Efter behandlingen i Sundheds- og Omsorgsudvalget videresendes sagen til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Hanne Baastrup

/Andreas Jegstrup

bilag

