



Bilag 1 til indstilling om udvidelse af den kommunale garanti til renoveringsarbejderne i afdeling 1 Kollektivhuset, De Vanføres Boligselskab for Københavns Kommune.

25-07-2011

Formålet med dette notat er at beskrive Kollektivhusets nuværende situation og de forpligtelser, kommunen indtil videre har påtaget sig.

Sagsnr.
2011-98818

Dokumentnr.
2011-507068

Kollektivhuset: Afdelingen er taget i brug i 1957 og har et bruttoetaageareal på 15.258 m². Bygningen indeholder 168 boliger svarende til 2/3 af det samlede bruttoetaageareal, og resten er erhvervsarealer.

Sagsbehandler
Pia Lund

Renoveringssagen og ansøgning om udvidelse af kommunal garanti: Den 7. december 2000 godkendte Borgerrepræsentationen, at støtte til en række almene afdelinger, herunder afdeling Kollektivhuset, skulle fremmes.

Den 15. november 2007 godkendte Borgerrepræsentationen en række arbejder, der bestod i renovering af betondæk over p-kælder og nyindretning af forplads, ombygning af stueetagen og nyt indgangsparti fra Lyngbyvej, udskiftning af fuger på gavle og østfacade samt udbedring af betonskader, afslutning af facaderenovering af 10. og 11. etage og udskiftning af installationer. Den samlede anskaffelsessum var 59,7 mio. kr., der skulle finansieres ved et lån på 38,8 mio. kr. med 100 pct. kommunal garanti og regaranti fra Landsbyggefonden, og ved et lån på 20,9 mio. kr. med 100 pct. kommunal garanti og uden regaranti.

Det videre projekteringsarbejde gik herefter i stå på grund af undersøgelser af byggemuligheder på en nabogrund og problemer med ledige erhvervslejemål. Efter afholdelse af licitation søgte boligorganisationen om godkendelse af, at anskaffelsessummen blev forhøjet med 37,8 mio. kr. Forhøjelsen skyldtes dels en række projektreguleringer, og dels at tab på erhvervslejemål nu indgik med 17,6 mio. kr. inklusive skønnede tab frem til og med 1. januar 2011.

Den 10. juni 2009 godkendte Borgerrepræsentationen forhøjelsen. Den samlede anskaffelsessum for renoveringssagen var nu 97,5 mio. kr. Kommunen garanterede 100 pct. for et lån på 57,9 mio. kr. med regaranti fra Landsbyggefonden. Kommunen garanterede 34 pct. for et lån på 24,3 mio. kr., der var uden regaranti. Resten af beløbet finansieres ved støtte og lån fra Landsbyggefonden.

Sideløbende med renoveringssagen men uden støtte / garanti fra kommune og Landsbyggefond, gennemføres der desuden vedligeholdelsesarbejder for 27,5 mio. kr. og individuelle køkkenmoderniseringer for 5,7 mio. kr.

Den 21. juni 2011 har boligorganisationen efter forudgående drøftelser med kommunen søgt om godkendelse af yderligere låneoptagelse

Støttet Byggeri

Njalsgade 13, 5
Postboks 447
2300 København S

Direkte telefon
3366 1323

E-mail
pialun@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.tmf.kk.dk

af 16,2 mio. kr. med 100 pct. kommunal garanti og Landsbyggefondsregaranti.

Boligorganisationen har oplyst, at renoverings- og facadearbejder har været midlertidigt forsinket dels på grund af uforudsete forhold i forbindelse med betonrenovering af fundamenter og facadekonstruktionen og dels i forbindelse med uafklarede forhold omkring den fremtidige anvendelse af de tomme erhvervsarealer på 1. salen og 10.-11. salen.

Udvidelsen af sagen skal muliggøre en omprojektering af facadeopbygningen mod Lyngbyvej omfattende parterre- og stueplan samt 1. salen, således at facaden opfylder de krav, der stilles til støjisolering, varmetab og udluftning ved etablering af boliger. Herved fremtidssikres bygningen.

Der opsættes et nyt facadesystem i glas og alurammer med forbedrede lyd- og isoleringsforhold samt bedre lysforhold. Der udføres tilpasning af etagedæk og brystninger for fastgørelse af nye facader og genetablering af installationer, etagedæk, overflader m.v. Yderligere udføres der asbest- og PCB-sanering, udbedring af betonskader og følgearbejder på 10. og 11. sal, i terræn og dæk over P-kælder m.v.

Landsbyggefonden har meddelt, at fonden er indstillet på at acceptere, at renoveringssagen udvides med ca. 16,2 mio. kr. Huslejeniveauet bliver herefter 897 kr. pr. m² boligareal pr. år i 2011-tal.

Godkender Borgerrepræsentationen udvidelsen betyder det, at kommunen vil garantere 100 pct. for et lån på 74,1 mio. kr. med 100 pct. kommunal garanti og regaranti fra Landsbyggefonden samt 34 pct. garanti for et lån på 24,3 mio. kr. uden Landsbyggefondsgaranti. (Den kommunale garantiprocent er i 2009 skønnet til 34 pct.).

Baggrund: Kollektivhuset er etableret på et tidspunkt, hvor det var lovligt at integrere boliger og erhverv i samme afdeling, og der er ca. 5.200 m² erhvervsareal i afdelingen.

På grund af ejendommens belåning og de allerede givne tilsagn til renoveringssagen må det forventes, at yderligere belåning vil kræve kommunal garanti.

I 2007 opsigte Københavns Kommune en række lejemål i afdelingen, der hidtil havde været anvendt til Lokalcenter Ryvang. I 2010 opsigte kommunen sin driftsoverenskomst med Respirationscentret på 11. salen, som nu også er ledig.

Siden 2007 har der været problemer med udlejningen af erhvervsarealerne. I alt ca. 3.300 m² erhvervsareal er pt. tomme fordelt på parterre, stueetage og 1. sal samt 10 og 11. sal. Huslejetabet skønnes at blive

ca. 2,7 mio. kr. i 2011. Det opsamlede huslejetab er pt. 14,3 mio. kr. Huslejetabet dækkes af Landsbyggefondens driftsstøtteordning indtil videre indtil 1. maj 2011.

Det er lykkedes at sælge ca. 475 m² etageareal samt en byggeret på 589 m² til en ny dagligvarebutik i stueetagen. Det har indtil videre ikke været muligt hverken at sælge eller udleje de resterende arealer.

De Vanføres Boligselskab har derfor udarbejdet skitseprojekt til indretning af 1. salen til 14 almene familieboliger til 17,8 mio. kr. I 2010 søgte boligorganisationen om del af kommunal grundkapital til dette projekt, der imidlertid ikke blev accepteret på grund af lokalplanen, der fastlagde området til offentlige formål.

Der i mellemtiden vedtaget forslag til ny lokalplan for området ”Borgervænget II”, der fastlægger området til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen ventes endeligt vedtaget på Borgerrepræsentationens møde den 13. oktober 2011.

Efter afslaget på kommunal grundkapital har boligorganisationen i december 2010 fremsendt ansøgning om indretning af 1. salen til 14 familieboliger uden kommunal grundkapital. Boligerne skal i givet fald finansieres ved realkreditlån med 100 pct. kommunal garanti. Stillingtagen til denne ansøgning er indtil videre sat i bero grundet uafklarethed om de nye boligers huslejeniveau. Imødekommes nærværende indstilling om udvidelse af den kommunale garanti, vil det imidlertid betyde, at facaden på 1. salen vil være forberedt for boliger med hensyn til støjisolering og ventilation.

Hele 11. salen og dele af 10. salen er ledige. Boligorganisationen har derfor udarbejdet et skitseprojekt til indretning af 21 almene familieboliger til 28,8 mio. kr. på 10. og 11. salen, og søger i år om del af kommunal grundkapital til dette projekt. Ansøgningen vil indgå i den samtidig forelagte indstilling om valg af byg- og driftsherre til kommunal grundkapital for 2011.

Alternativerne til et boligprojekt med kommunal grundkapital på 10. og 11. salen vil være følgende:

- Et boligprojekt uden grundkapital, der i givet fald skal finansieres med realkreditlån og kræve 100 pct. kommunal garanti.
- Salg af de to etager til privat bygherre.
- Genudlejning af etagerne. Skal etagerne lejes ud til kontorformål påregnes en udgift på ca. 4 mio. kr. til ombygning og klarlægning. På grund af afdelingens likviditetsmæssige situation, vil denne udgift skulle finansieres med realkreditlån og derfor kræve kommunal garanti.

Det kan i øvrigt oplyses, at 11. salen stadig er omfattet af kommunal tilbagekøbsret.

Endelig kan det oplyses, at afdelingens elevatorer skal renoveres inden for en overskuelig årrække. Den billigste renoveringsmodel anslås til at koste ca. 5 mio. kr.

Kapitaltilførsel: Landsbyggefonden kan i henhold til almenboliglovens § 92 yde støtte til afdelinger, hvor der er så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre en afdelings videreførelse.

Landsbyggefonden har i januar 2011 meddelt, at afdeling Kollektivhuset er registreret som en afdeling med behov for kapitaltilførsel. Landsbyggefonden forudsætter altid, at kommunen deltager med 1/5 del af kapitaltilførslen. Landsbyggefonden har endnu ikke meddelt, hvor stort et beløb, der er tale om, og den kommunale andel heraf kan derfor endnu ikke estimeres.

De Vanføres Boligselskab, København: De Vanføres Boligselskab, København, har 11 afdelinger. Boligorganisationen har generelt i de seneste år haft økonomiske problemer. Der er problemer i flere afdelinger med opsamlede underskud og for små henlæggelser. Dispositions-fonden har en saldo på ca. 5,9 mio. kr., hvoraf kun ca. 0,4 mio. kr. er disponibel (regnskabsåret 2009/2010). Center for Bydesign har i april 2009 indgået aftale med boligorganisationen om en genopretningsplan, der sigter på en opretning af boligorganisationens økonomi.