



24-05-2013

Sagsnr.
2013-80312

Dokumentnr.
2013-80312-2

Sagsbehandler
Pia Lund

Bilag 1 – Baggrundsnotat til indstilling om udvidelse af de kommunale garantier samt forhøjelse af grundkapital til etablering af 21 nye familieboliger i afdeling 1 Kollektivhuset, De Vanføres Boligselskab for Københavns Kommune

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

Kollektivhuset: Afdelingen er taget i brug i 1957 og har et bruttoetaageareal på 15.258 m². Kollektivhuset er etableret på et tidspunkt, hvor det var lovligt at integrere boliger og erhverv i samme afdeling. Da renoveringssagen begyndte i år 2000 var der 168 boliger, i alt ca. 10.100 m² boligareal, og ca. 5.200 m² erhvervsareal.

Kollektivhuset er opført på arealer købt af Københavns Kommune, og der hviler stadig en tilbagekøbsdeklaration på 11. salen med hjemfald i 2030. Resten af ejendommen er frikøbt.

Sagen vedrørende Kollektivhuset drejede sig i begyndelsen om typiske renoveringsarbejder. Problemer med udlejningen af de meget store erhvervsarealer har imidlertid bevirket, at sagen har ændret karakter. Københavns Kommune opsagde i 2007 en række lejemål, der hidtil havde været anvendt til Lokalcenter Ryvang. Siden da har store dele af erhvervsarealerne stået tomme, hvilket har medført betydelige lejetab. I 2010 opsagde kommunen endvidere sin driftsoverenskomst med Respirationscentret på 11. salen, som derefter har stået ledigt. Dertil kommer tomgang i diverse erhvervslejemål i bygningen.

Det er forvaltningens opfattelse, at en fremtidssikring af afdelingen kræver, at disse arealer i vidt omfang omdannes til boligarealer, og at det opsamlede erhvervslejetab bliver endeligt finansieret.

En del af erhvervsarealerne er allerede henholdsvis omdannet eller solgt, mens omdannelsen af 10. og 11. salen til boliger pt. er gået i stå. Nærværende indstilling skal bl.a. sætte gang i processen for 10. og 11. salen igen.

Renoveringssagen og nybyggeriet på 10. og 11. salens forhistorie samt 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

Støttet Byggeri

Njalsgade 13, 5
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1323

E-mail
pialun@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

www.tmf.kk.dk

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, 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 påtog sig at garantere 100 pct. for et lån på 57,9 mio. kr. med regaranti fra Landsbyggefonden. Desuden skulle kommunen garantere for et lån på 24,3 mio. kr., der var uden regaranti. Garanti-procenten for dette lån var anslået til 34 pct., men blev 44 pct. Resten af beløbet skulle finansieres ved støtte og lån fra Landsbyggefonden. Sideløbende med renoveringssagen, men uden støtte / garanti fra kommune og Landsbyggefond skulle der også gennemføres vedligeholdelsesarbejder for 27,5 mio. kr. og individuelle køkkenmoderniseringer for 5,7 mio. kr.

I forbindelse med udbuddet af kommunal grundkapital i 2010 søgte boligorganisationen om kommunal grundkapital til ombygning af de tomme erhvervsarealer på 1. salen til familieboliger, men fik et afslag, idet den daværende lokalplan nr. 15 "Borgervænget" fastlagde området til offentlige formål.

I juni 2011 søgte boligorganisationen efter forudgående drøftelser med kommunen om godkendelse af yderligere låneoptagelse af 16,2 mio. kr. med 100 pct. kommunal garanti og Landsbyggefondsregaranti.

Boligorganisationen oplyste, at renoverings- og facadearbejder var blevet midlertidigt forsinket dels på grund af uforudsete forhold i forbindelse med betonrenovering af fundamenter og facader, dels i forbindelse med uafklarede forhold omkring den fremtidige anvendelse erhvervsarealerne på 1. salen og 10.-11. salen, som stod tomme.

Udvidelsen af sagen skulle muliggøre en ændret facadeopbygning mod Lyngbyvej omfattende parterre- og stueplan samt 1. salen, så facaden kunne opfylde de krav, der stilles til støjisolering, varmetab og udluftning ved etablering af boliger. Herved fremtidssikredes bygningen. Derudover omfattede udvidelsen af sagen asbest- og PCB-

sanering, betonskader og følgearbejder på 10. og 11. salen, i terræn og dæk over p-kælder m.v.

Landsbyggefonden accepterede udvidelsen af renoveringssagen med et huslejeniveau på 897 kr. pr. m² boligareal pr. år i 2011-tal.

Den 22. september 2011 godkendte Borgerrepræsentationen forhøjelsen af lånet på 57,9 mio. kr. med 16,2 mio. kr. til 74,1 mio. kr. med 100 pct. kommunal garanti og Landsbyggefondsregaranti.

Den 3. november 2011 godkendte Borgerrepræsentationen en ny lokalplan nr. 460 "Borgervænget II", der fastlægger området til boliger og serviceerhverv, og dermed gør det muligt at etablere boliger på 1. salen og 10. og 11. salen i Kollektivhuset.

Samtidig med tilsagnet til boligorganisationen om låneforhøjelsen på 16,2 mio. kr. godkendte forvaltningen derfor også etableringen af 14 familieboliger på i alt 1.409 m² på 1. salen, delvist finansieret med et realkreditlån på 15,6 mio. kr. uden garanti. Lånet har prioritetsstilling forud for de garanterede lån på henholdsvis 74,1 mio. kr. og 24,3 mio. kr.

Som følge af den ændrede lokalplan søgte boligorganisationen i forbindelse med det kommunale udbud af grundkapital i 2011 om grundkapital til 21 familieboliger, der skulle etableres på 10. og 11. salen.

Den 15. december 2011 godkendte Borgerrepræsentationen ansøgningen fra boligorganisationen med en anskaffelsessum på 28,8 mio. kr., som skulle finansieres med 14 pct. kommunal grundkapital (4,0 mio. kr.), 84 pct. realkreditlån (24,2 mio. kr.) og resten ved 2 pct. beboerindskud. Anskaffelsessummen var 14.038 kr. pr. m² og huslejen var anslået til 996 kr. pr. m².

Der hviler imidlertid en kommunal tilbagekøbsret på 11. salen. Forvaltningen meddelte derfor boligorganisationen, at der først ville blive givet skema A tilsagn, når tilbagekøbsklausulen var blevet indfriet, da der ikke må etableres almene boliger på arealer med tilbagekøbsret. Tilbagekøbsdeklarationen er endnu ikke frikøbt, men der er blevet afholdt licitation for anlægsarbejderne.

Det er lykkedes at sælge ca. 475 m² etageareal samt en byggeret på 589 m² til en ny dagligvarebutik i stueetagen i 2012.

På den baggrund har boligorganisationen fremsendt to ansøgninger om forhøjelse af anskaffelsessummen for de 21 nye boliger på 10. og 11. salen og om udvidelse af renoveringssagen.

Ny ansøgning vedrørende boligerne på 10. og 11. salen: Boligorganisationen oplyser, at 11. salen kan frikøbes for 8,3 mio. kr. ifølge beregning fra Økonomiforvaltningen, der gælder til marts 2014. Boligorganisationen oplyser desuden at håndværkerudgifterne efter licitation er blevet ca. 3,7 mio. kr. højere end oprindeligt skønnet. Årsagen er dels nogle kvalitetsforbedringer, der medfører bedre udsyn fra 10. salen, et bedre ventilationsanlæg og etablering af ovenlys på en tagterrasse, dels at det oprindelige rådgiveroverslag ikke holdt stik.

Boligorganisationen vil nu oprette en ny afdeling, som erhverver 10. og 11. salen af den eksisterende afdeling for en pris på 7,1 mio. kr. Prisen er fastsat på baggrund af en mæglervurdering. Som led i handelen er den eksisterende afdeling forpligtet til at lade tilbagekøbsdeklarationen indfri og aflyse.

Ændringerne i anskaffelsessummerne fremgår af skema 1:

Skema 1.

Udgifter i 1.000 kr.	Gl. ansøgning	Ændringer	Ny ansøgning
Grundkøb	0 kr.	7.142.000 kr.	7.142.000 kr.
Håndværkerudg.	22.890.000 kr.	3.712.000 kr.	26.602.000 kr.
Tilslutning	105.000 kr.	0 kr.	105.000 kr.
Omkostninger	5.804.400 kr.	1.988.500 kr.	7.792.900 kr.
I alt	28.799.400 kr.	12.842.500 kr.	41.641.900 kr.

Siden 2011 er finansieringen af alment byggeri ændret, hvilket bl.a. betyder, at den kommunale merudgift til grundkapital som følge af fordyrelsen kun er 160.000 kr. Se skema 2.

Skema 2. Finansiering og anskaffelsessummer i 2011 og 2013.

Pct. i 2011	Anskaffelsessum 2011	Pct. 2013	Anskaffelsessum 2013
Grundkapital 14 %	4.032.000 kr.	Grundkapital 10 %	4.164.000 kr.
Realkreditlån 84 %	24.191.000 kr.	Realkreditlån 88 %	36.645.000 kr.
Beboerindskud 2 %	576.000 kr.	Beboerindskud 2 %	833.000 kr.
I alt 100 %	28.799.000 kr.	100 %	41.642.000 kr.

Eftersom realkreditbelåningen er større både i beløb og procentdel af anskaffelsessummen bliver den kommunale garantiforpligtigelse tilsvarende forøget. Garantiprocenten skønnes at blive i størrelsesorden 70 pct.

Huslejeniveauet ændres fra 996 kr. til 1.130 kr. pr. m² etageareal eksklusive forbrug. Til sammenligning kan det oplyses, at lejen for de nye boliger på 1. salen er 976 kr. Der er ingen udlejningsproblemer på

1. salen og boligorganisationen skønner, at de nye boliger på 10. og 11. salen kan lejes ud til den højere husleje, idet beliggenheden og udsigten bl.a. er bedre.

Forvaltningen anbefaler, at ansøgningen imødekommes under henvisning til, at alternativet ifølge boligorganisationen er et salg, hvilket har været forsøgt uden held, eller en modernisering af de to etager med henblik på fortsat erhvervsudlejning. Det er imidlertid usikkert om dette vil føre til en udlejning.

Afslutningsvis kan det oplyses, at en del af 10. salen er lejet ud pt. på en kontrakt, der bliver opsagt pr. 1. juni 2013. Der er uenighed mellem lejer og udlejer i det berettigede i opsigelsen, hvilket kan forsinke igangsættelsen af ombygningen af 10. og 11. salen, men højst til 1. juni 2014 ifølge boligorganisationen.

Ny ansøgning vedrørende renoveringssagen: Boligorganisationen har desuden ansøgt om forhøjelse af anskaffelsessummen for renoveringssagen og dermed en forhøjelse af de kommunale garantier. Behovet for forøgelsen skyldes følgende:

Bygningens elevatorer er nedslidte, dels som følge af almindelig slid, dels som følge byggeriet. Elevatorerne har været i licitation og prisen er 8.337.000 kr. i alt.

To erhvervslejemål på ca. 450 m² i stueetage og parterre er moderniseret med henblik på videre erhvervsudlejning for i alt 1.585.000 kr., hvoraf 1.508.000 kr. finansieres ved realkreditlån og resten over driften. Arealerne er udlejede.

Øgede omkostninger og overskridelser i alt 4.562.000 kr.

Tab på erhvervslejemål er hidtil blevet dækket af Landsbyggefondens driftsstøtteordning. Det samlede tab er opgjort til i alt 25.517.000 kr. frem til og med udgangen af 2014. Det vil sige indtil arbejderne på 10. og 11. salen forventes gennemført.

Udgifterne fordeles mellem den såkaldte støttede del af renoveringssagen (dvs. med ydelsesstøtte til betaling af ydelserne på lånet) og den understøttede del af renoveringssagen på følgende måde.

	Støttet del	Ustøttet del
Merudgifter fordelt.		
Huslejetab	9.917.000 kr.	15.600.000 kr.
Elevator	1.000.000 kr.	7.337.000 kr.
Modernisering	0 kr.	1.585.000 kr.
Overskridelse	1.862.000 kr.	0 kr.
Omkostninger	0 kr.	2.700.000 kr.
I alt	12.779.000 kr.	27.222.000 kr.
Fratrækkes		
Reguleringskonto		÷ 15.000.000 kr.
Driften		÷ 77.000 kr.
Yderligere lånebehov	12.779.000 kr.	12.145.000 kr.
Optagne lån	74.038.000 kr.	24.290.000 kr.
Belåning i alt	86.817.000 kr.	36.435.000 kr.

Garanti vedrørende den støttede del: Kommunen garanterer allerede 100 pct. for et realkreditlån på i alt 74.038.000 kr. med regaranti fra Landsbyggefonden. Forhøjelsen på 12.779.000 kr. vil også forudsætte 100 pct. kommunal garanti med regaranti fra Landsbyggefonden. Landsbyggefondens regaranti er på 50 pct. Det betyder, at kommunens samlede nettogaranti efter forhøjelsen af lånet vil være 43.409.000 kr.

Garanti vedrørende den ustøttede del: Kommunen garanterer allerede 44 pct. for et realkreditlån på 24.290.000 kr. Der er ingen regaranti fra Landsbyggefonden. Det må antages at kommunen vil skulle garantere 100 pct. for forhøjelsen på 12.145.000 kr.

Det er en forudsætning, at afdelingens indestående i Landsbyggefonden på den såkaldte reguleringskonto kan anvendes til nedbringelse af udgifter til de ustøttede arbejder. Landsbyggefonden har ved brev af 17. maj 2013 meddelt, at Landsbyggefonden kan acceptere, at reguleringskontoen anvendes på denne måde under forudsætning af kommunens godkendelse heraf, ligesom Landsbyggefonden kan acceptere, at ydelserne vedrørende de ustøttede arbejder dækkes ved driftslån fra fonden. Forvaltningen vil godkende denne anvendelse af reguleringskontoen.

Boligorganisationens ansøgning om udvidelse af reoveringssagen og fordelingen mellem støttede og ustøttede arbejder er baseret på tilkendegivelser fra Landsbyggefonden. Der foreligger endnu ikke et skriftligt tilsagn fra Landsbyggefonden herom. Det er imidlertid en forudsætning for indstillingen, at Landsbyggefonden meddeler tilsagn som ansøgt. Forudsætningen vil indgå som en betingelse i forvaltningens tilsagn til boligorganisationen, hvis Borgerrepræsentationen tiltræder indstillingen.

På denne betingelse og på baggrund af det ovenfor beskrevne anbefaler forvaltningen, at ansøgningen om udvidelse af renoveringssagen imødekommes.

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.

Såfremt der skal gives en kapitaltilførsel vil Borgerrepræsentationen få forelagt indstilling herom.

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. Den disponible egenkapital er omkring 1 mio. kr. Center for Bydesign har i april 2009 indgået aftale med boligorganisationen om en genopretningsplan, der sigter på en opretning af boligorganisationens økonomi, og der har efterfølgende været en spinkel fremgang.