

Beslutning: Garanti for lån til istandsættelse af indre gangstrøg i Farum Midtpunkt

Sagsnr. i ESDH: 18/14983

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

Beslutningstema:

Udvalget skal tage stilling til, om de vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at stille garanti for et lån på 142,9 mill.kr. til istandsættelse af de indre gangstrøg i Farum Midtpunkt.

Sagsfremstilling:

KAB har på vegne af Furesø Boligselskab den 23. august 2018 ansøgt om istandsættelse af Farum Midtpunkts indre gangstrøg. Ansøgning mm. vedlægges som bilag 1. Istandsættelsen skal medvirke til at øge trygheden og forøge bebyggelsens vedligeholdelsesstand. Begge dele vil medvirke til at forhøje boligstandard og dermed efterspørgslen efter boliger.

Den nuværende belysning er dunkel. Gulvbelægningen af fliser er slidt og svær at rengøre, da vand trænger ned gennem fuger og ødelægger den underliggende konstruktion. Belægningen lugter flere steder og giver støjgener i den øvrige betonkonstruktion.

Der ønskes opbygget en ny gulvkonstruktion, som er bedre isolerende og støjdæmpet. Belysningen ændres til indirekte blændefri belysning med loftsamartur. Loftplader udskiftes til akustikregulerende plader.

Arbejdets gennemførelse vil være påvirket af beboernes samtidige adgang til boligerne. Det er med til at forøge byggepladsudgifterne. Projektet opdeles i etaper for at minimere beboernes adgangsgener. Det samlede renoveringsprojekt forventes at vare 1½-2 år.

Farum Midtpunkt består af 1.580 boliger fordelt på 25 boligblokke. Boligblok 41-46 (seks blokke) i bygningsafsnit Birkhøjterrasserne blev istandsat i forbindelse med PCB-sanering. Projektet omfatter derfor i alt 19 boligblokke, hvoraf Blok A-C (blokke ud mod Frederiksborgvej) har en anden konstruktion.

De samlede byggeudgifter anslås til i alt 145,8 mio. kr. (Finansieringsbudget vedlægges som bilag 2). Byggeudgifterne er sammensat af:

Kapitalbehov	Budget i alt
Entrepriseudgifter	129,09 mio. kr.
Administration	15,16 mio. kr.
Gebyrer m.m.	1,55 mio. kr.
Total	145,80 mio. kr.
Finansiering	
30-årigt kreditforeningslån	142,90 mio. kr.
Henlæggelser i afdeling	2,90 mio. kr.
Total	145,80 mio. kr.

Udvalg for byudvikling og bolig 06-12-2018

Det fremgår af bilag 1, at de væsentligste håndværkerudgifter er murer-, el- og byggepladsarbejder med i alt kr. 106,7 mio. kr.

Der er udført et prøvefelt i Blok 24, hvor beboerne har haft lejlighed til at besigtige et forslag til den fremtidige istandsættelse. Det har kostet ca. 3 mio. kr. at gennemføre prøvefeltet.

Husleje

Huslejen forventes reguleret med årligt 2,4 mio. kr. Huslejestigningen er beregnet som:

	Årligt
Låneydelser – kreditforeningslån	7,8 mio. kr.
Besparelse på elektricitet	-0,5 mio. kr.
Nedsættelse af henlæggelser	-5,0 mio. kr.
Netto lejestigning	2,4 mio. kr.

Lejestigningen udgør 1,6 % af den nuværende årsleje på 885 kr. pr. m². Der svarer til 14,20 kr. pr. m². Årslejen stiger til 899 kr. pr. m².

Lejestigning - en bolig på 56 m² stiger med ca. 66 kr. pr. måned.

Lejestigning - en bolig på 75 m² stiger med ca. 89 kr. pr. måned.

Lejestigning - en bolig på 130 m² stiger med ca. 154 kr. pr. måned.

Tidsplan

Projektering	december 2017 – august 2018
Udbud og licitation	september 2018 – december 2018
Kommunal behandling	september 2018 – november 2018
Kontrakt og forberedelse	januar 2019 – marts 2019
Byggestart	april 2019
Byggeperiode	maj 2019 – maj 2021
Byggeregnskab	januar 2022

Den samlede tid fra projektets start til slut udgør fem år.

Afdelingens økonomi mm.

Afdelingens seneste årsregnskab for 2016/17 vedlægges som bilag 3. Afdelingens samlede kreditforeningslån mm. andrager 1,3 mia. kr. Hertil kommer øvrige lån og anden gæld på ca. 0,358 mia. kr. Den seneste offentlige vurdering udgør 1,4 mia. NYKREDIT vurderer, at ejendommens samlede belåningsværdi udgør 1,510 mia. kr. Redegørelse for garantiudmåling vedlægges som bilag 4. Kreditforeningen kommer derfor frem til, at kommunen skal garantere for 100 % af lånet på 142,9 mio. kr.

Der er en uafsluttet byggesag – renoveringsstøttesag. Sagen vedrører boligombygninger, isolering af lavtage mm., PCB sanering, indretning af bofællesskaber mm. i Blok 12-13, miljøprojekt mm. Der er indgået forlig i Voldgiftssagen vedr. Blok 12-13 med hovedentreprenør. Der forventes generelt ingen påvirkning af beboernes husleje ved afslutning af byggesagen.

Indretning af elevatorer og ældreboliger

Byrådet besluttede i 2017, at det skal undersøges, om der kan indrettes elevatorer i terrassehusene. I de blokke, hvor der indrettes elevatorer, sammentænkes indretningen med projektet for istandsættelse af gangstrøg. I forlængelse af budgetaftalen 2019 – 2020 er det aftalt, at afdelingen vil undersøge mulighederne for at indrette ældreboliger til visiterede seniorer. Dette indtænkes også i ovenstående.

Boligorganisationens økonomi

Når en afdeling gældsættes ved eksempelvis større istandsættelsesarbejder, øger det samtidig risikoen for boligorganisationens økonomi. Når risikoen stiger, vil det samtidig være egnet til at påvirke boligorganisationens muligheder for at betale til andre forpligtelser. Boligselskabet har en række andre boligafdelinger med uafsluttede byggesager. Disse er ligeledes egnet til at påvirke boligorganisationens økonomi. Boligorganisationen bør derfor være tilbageholdende med at igangsætte nye større arbejder, indtil der er overblik over økonomien i de øvrige sager.

Det skal samtidig oplyses, at boligorganisationen har indgået forlig med hovedentreprenør omkring byggeriet af Svanepunktet. Boligorganisationen vurderer bla. på den baggrund, at det vil være hensigtsmæssigt at igangsætte istandsættelsen af de indre gangstrøg i Farum Midtpunkt.

Økonomiske konsekvenser:

Kommunen skal stille en garanti for et 30-årigt kreditforeningslån på 142,9 mio. kr. Garantien stilles overfor et kreditforeningslån optaget i almene boliger. Garantien er undtaget kommunens låneramme. Kommunens samlede garantier i afdeling Farum Midtpunkt udgjorde den 31. december 2017 i alt 0,984 mia. kr.

Borgerinddragelse:

Istandsættelsesarbejderne er godkendt på et Blokrådsmøde den 5. december 2017.

Organisationsbestyrelsen har godkendt projektet den 18. april 2018.

Forinden godkendelsen er der udført et prøvefelt, hvor beboere har haft lejlighed til at besigtige udformning mm. Der er afholdt informationsmøde i februar måned 2017, hvor projektet blev gennemgået. Projektet er endvidere behandlet på to blokrådsmøder i Farum Midtpunkt.

Blokrådet bør høres om mulighederne for at indrette elevatorer i terrassehusene.

Lovgrundlag:

Almenboligloven.

Lånebekendtgørelsen.

Det videre forløb:

Sagen skal efterfølgende behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for byudvikling og bolig anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at

- kommunen godkender projektet med istandsættelse af indre gangstrøg i Farum Midtpunkt
- kommunen stiller 100 % garanti for lån på 142,9 mio. kr. til finansiering af istandsættelse af indre gangstrøg.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 06-12-2018:

Anbefales, idet udvalget tilslutter sig ønsket om installering af elevatorer.

Bilag:

1 - 1827652	Åben	Bilag 1 - Ansøgning fra KAB af den 23. august 2018	(106785/18)	(H)
2 - 1827662	Åben	Bilag 2 - Anlægsbudget	(106792/18)	(H)
3 - 1827660	Åben	Bilag 3 - Årsregnskab for 2016/17 for Afdeling Farum Midtpunkt, Furesø Boligselskab	(106790/18)	(H)
4 - 1827663	Åben	Bilag 4 - Nykredits beregning af kommunal lånegaranti	(106793/18)	(H)