

**Beslutning: Renovering af Afdeling 2 - Åhusene tilhørende Hareskov-Værløse
Andelsboligforening**

Sagsnr. i ESDH: 19/2395

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om udvalget kan anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at godkende huslejestigning og kommunal garantistillelse for lån til finansiering i forbindelse med en større renovering i Afdeling 2 – Åhusene tilhørende Hareskov Værløse Andelsboligforening.

Sagsfremstilling

Bebyggelsen Åhusene 1-29 tilhører Afdeling 2 – Åhusene under Hareskov-Værløse Andelsboligforening. Bebyggelsen er opført i 1949 og består af 29 almene familieboliger. Bebyggelsen er tæt/lav byggeri og har et samlet areal på 2.483 m².

Afdelingen trænger til renovering og ønsker at gennemføre en samlet større renovering, som bl.a. vil omfatte nye badeværelser, nye vinduer i hele afdelingen, ny ventilation, nye elinstallationer samt udskiftning af varmerør og brugsvandsrør.

Renoveringen vil samlet koste ca. 20 mio. kr. og finansieres med et 30-årigt realkreditforeningslån med kommunalgaranti.

Håndværkerudgifter	17.461.800 kr.
Øvrige omkostninger (rådgiver, forundersøgelser, forsikring, omkostninger til lånoptag, bidrag til byggeskadefonden)	2.791.440 kr.
I alt	<u>20.253.240 kr.</u>
Finansiering	
30-årigt kreditforeningslån	20.193.240 kr.
Henlæggelser	60.000 kr.
I alt	<u>20.253.240 kr.</u>

Boligkontoret Danmark oplyser, at ydelsen på kreditforeningslånet vil udgøre 1.110.628,00 kr. pr. år. Der gives et årligt tilskud på 600.000 kr. fra boligorganisationens dispositionsfond til låneydelsen. Tilskuddet nedsættes efter fire år med et beløb svarende til 9 kr. pr. m².

Tilskuddet af dispositionsfonden er medvirkende til, at huslejeniveauet kan holdes på et rimeligt niveau efter renoveringen. Efter renoveringen vil den gennemsnitlige leje pr. m² pr. måned være på 988 kr., svarende til en huslejestigning på 26,30 % eller gennemsnitlig stigning pr. bolig pr. måned på 1.467 kr.

Furesø Kommune har i forbindelse med ansøgningen bedt om tilsagn fra Landsbyggefonden om likviditet i boligorganisationens dispositionsfond til at kunne yde tilskud på låneydelsen i hele lånets løbetid. Landsbyggefonden har den 27. maj 2019 givet tilsagn til Furesø Kommune om likviditet i dispositionsfonden.

Økonomiske konsekvenser

Furesø Kommune skal stille en garanti på 63,48 pct. af kreditforeningslånet. Garantien udgør 12.484.000 kr. (jf. garanti udmåling fra Nykredit) og nedskrives i takt med, at lånet nedbringes. Garantien løber i hele lånets løbetid på 30 år. Kommunens låneramme er uden påvirkning af garantien. Når huslejen stiger, kan kommunens udgifter til boligsikring stige.

Borgerinddragelse

Afdelingen har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 29. november 2018 godkendt renoveringen og huslejestigningen, hvor 40 beboere stemte for og 2 stemte imod. Boligorganisationen godkendte renoveringen og huslejestigningen på organisationsbestyrelsesmøde den 21. november 2018.

Lovgrundlag

Almenboligloven.

Det videre forløb

Sagen skal efterfølgende behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for byudvikling og bolig overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler,

- at kommunen godkender en fremtidig husleje på 988 kr. pr. m² pr. måned
- at kommunen stiller garanti på 63,48 % af et kreditforeningslån på 20,2 mio. kr.
- at sager om garantistillelse m.v. fremover forelægges direkte for Økonomiudvalget.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Anbefales.

Afbud:

Ole F.

Ole F.

Ole F.

Ole F.

Bilag:

1 - Åben Kommuneansøgning - Åhusene, 3500 Værløse - (16583/19) (H)
1952470 Kommuneansøgning - Åhusene, 3500 Værløse.pdf