

III RAB, afdeling Islevtoften II, DAB, Helhedsplan, Skema A

J.nr. 15/025611 (Åbent punkt) Beslutningskompetence: KB

Sagens kerne

DAB har på vegne af Rødovre almennyttige Boligselskab, afdeling Islevtoften II anmodet om kommunens godkendelse af skema A vedrørende helhedsplan for afdelingen. Helhedsplanen omfatter gennemgribende renovering og opretning af afdelingens bygninger og udearealer.

Helhedsplanen vil have følgende økonomiske konsekvenser for kommunen:

Kapitaltilførsel: 400.000 kr.

Garantistillelse: ca. 241.000.000 kr., regaranti Landsbyggefonden 50 %.

Indstilling

Ressource- og Serviceforvaltningen **indstiller,**

1. **at** skema A vedrørende renovering og opretning i afdelingen godkendes,
2. **at** finansiering med støttet 30-årigt kontantlån på 245.918.304 kr. og ustøttet kontantlån på 128.578.766 kr. samt låneoptagelse i forbindelse hermed godkendes,
3. **at** en gennemsnitlig årlig lejestigning på 242 kr. pr. m² til i alt 999 kr. pr. m² godkendes,
4. **at** kommunen yder kapitaltilførsel på 400.000 kr. samt
5. **at** kommunen yder garanti på støttet realkreditlån, som opgøres endeligt ved byggeriets afslutning, men forventes at udgøre 98 % af 245.918.304 kr.

Økonomiudvalget 14-06-2016

Indstilles godkendt.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

DAB har på vegne af RAB, afdeling Islevtoften II anmodet Rødovre Kommune om godkendelse af skema A vedrørende helhedsplan for afdelingen. Helhedsplanen vil løfte boligområdet og byggeskader vil blive udbedret. Desuden ombygges 48 boliger, således at de vil være mere egnede til ældre og unge.

Rækkehusene består af 130 stk. 4-rums boliger på 86 m². Helhedsplanen indebærer for rækkehusene etablering af nye isolerede terrændæk og nye døre og vinduer. I forbindelse med etablering af nyt betondæk nyindrettes stueetagen med gennemlysning fra indgang til haveside og nyt stort og åbent køkken og nyt stort bad og nye trapper til 1. sal. Tagene udskiftes med nye isolerede tage med ovenlysvinduer. Eksisterende havestuer og overdækninger nedrives i forbindelse med byggeriet, men lovlige havestuer og overdækninger genetableres og nye kan opføres mod betaling af lejetillæg.

Etagehusene indeholder i dag 96 stk. 4-rums boliger på 86 m². 48 etageboliger ombygges, således at der opnås en mere varieret boligstørrelse. Der vil efter renovering være 12 stk. 2½-rums boliger på 70 m², 12 stk. 4-rums boliger på 96 m², 12 stk. 4-rums boliger på 95 m² og 12 stk. tilgængelighedsboliger med 3-rum på 79 m². Tilgængelighedsboligerne får adgang til elevator, store badeværelser og køkkener, hvor det er muligt at komme rundt i kørestol. Boligerne vil i øvrigt ikke bære præg af at være handicapvenlige. Det vil for mange beboere være muligt at få en bolig, der i langt højere grad opfylder deres behov.

De boliger, som ikke ombygges, vil blive moderniseret. I alle etageboligerne afslibes og lakeres

trægulve, vægge og lofter males, kuldebroer efterisoleres, sydfacader males og der isættes nye vinduer med sålbænke. Der etableres adgang til haver fra alle stueetageboligerne.

I alle boligafdelingens boliger indrettes nye funktionelle og moderne køkkener med nyt el, nye el-tavler, nye badeværelser med ny sanitet, nyt afløbssystem, nye faldstammer, nyt brugsvandssystem med individuel forbrugsmåling og nyt 2-strengs varmesystem med nye radiatorer og termostatventiler. Derudover etableres fugtstyret ventilationsanlæg med varmegenvinding.

Udearealerne gøres attraktive og funktionelle med indretning af grill-pladser, opholdspladser og legepladser, hvor beboerne kan mødes på tværs af afdelingen. Der etableres niveaufrie stier og ny belysning.

Den samlede anskaffelsessum er beregnet til 404.027.070 kr., hvoraf de støttede arbejder udgør 245.918.304 kr. og de ustøttede arbejder, forbedringer, udgør 158.108.766 kr.

De støttede arbejder, som omfatter ekstraordinære arbejder, som ikke kan løses ved den almindelige drift og vedligeholdelse, finansieres med et støttet 30-årigt kontantlån på 245.918.304 kr, hvortil Landsbyggefonden betaler fuld ydelsesstøtte.

Rødovre Kommune forudsættes at garantere for den del af lånet, der skal have pant ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien størrelse opgøres ved byggeriets afslutning og afhænger af en vurdering af ejendommens værdi. Ejendomsværdien fastsættes af det långivende realkreditinstitut. Garantien forventes at udgøre 98 % af lånets størrelse. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse.

De ustøttede arbejder finansieres med et 30-årigt ustøttet kontantlån på 128.578.766 kr., tilskud fra dispositionsfonden på 7.000.000 kr., egen trækingsret på 6.010.000 kr., fællespuljen på 4.520.000 kr., henlæggelser 10.000.000 kr. og kapitaltilførsel på 2.000.000 kr. Der forventes ikke kommunal regaranti for det ustøttede lån.

Landsbyggefondens andel af kapitaltilførsel udgør 2/5, i alt 800.000 kr. Rødovre Kommunes andel udgør 1/5 svarende til 400.000 kr., boligselskabets andel udgør 1/5 og realkreditinstitutets andel udgør 1/5.

Den gennemsnitlige husleje vil efter projektet stige fra 757,- kr. til 999,- kr. pr. m²/år.

Projektet er godkendt af beboerne på ekstraordinært afdelingsmøde den 14. januar 2016 og af organisationsbestyrelsen den 20. januar 2016.

Lov- og plangrundlag

Bekendtgørelse af lov om almene boliger nr. 1278 af 18. november 2015 §§ 91 stk. 1 og 127 og § 29 stk. 1.

Økonomiske konsekvenser

Rødovre Kommunes andel af kapitaltilførsel udgør 400.000 kr.

Kommunen skal derudover yde garanti for de støttede arbejder. Garantien størrelse opgøres endeligt ved byggeriets afslutning, men forventes at være på 98 % af 245.918.304 kr. i alt 240.999.938 kr.

Tidsplan

Arbejdet forventes gennemført i perioden 1. marts 2018 til 1. januar 2022.

Bilag

1. Skema A-ansøgning.
2. Helhedsplan Islevtoften II.
3. Tids- og procesplan frem til skema B - 23.05.2016.