

Åbent punkt

27 Tilkendegivelse vedr. Bo42' renoveringsstøttesag i Landsbyggefonden for afdeling Svaneke

03.02.00Ø40-0001

Behandling	Mødedato	Åbent punkt	Lukket punkt
Teknik- og Miljøudvalget	28-08-2017	24	
Økonomi- og Planudvalget	12-09-2017	17	
Kommunalbestyrelsen	21-09-2017	27	

Hvem beslutter

Teknik- og Miljøudvalget indstiller.

Økonomi- og Planudvalget indstiller.

Kommunalbestyrelsen beslutter

Resumé

Bo42 har fremsendt en forespørgsel på en foreløbig tilkendegivelse til opgaven om, at der arbejdes videre med en helhedsplan for at afklare mulighederne for en renoveringsstøtte sag for fremtidssikring af Bo42 afdeling i Svaneke.

Indstilling og beslutning

Teknik- og Økonomidirektøren indstiller,

a) at regionskommunen tilkendegiver sin støtte til, at Bo42 arbejder videre med udarbejdelsen af en helhedsplan til fremtidssikring af boligerne i afdeling Svaneke.

b) at helhedsplanen efterfølgende forelægges for Kommunalbestyrelsen til endelig beslutning om en iværksættelse af helhedsplanen.

Teknik- og Miljøudvalget den 28. august 2017:

Anbefales.

Økonomi- og Planudvalget den 12. september 2017:

Anbefales.

Kommunalbestyrelsen den 21. september 2017:

Godkendt.

Sagsfremstilling

Bo42 oprettede i 2016 en renoveringsstøttesag hos Landsbyggefonden med det formål at fremtidssikre afdeling Svaneke i forhold til eksisterende boligmasse, og herunder at imødekomme de byggetekniske og økonomiske udfordringer der måtte være, og derudover

drøfte en eventuel sammenlægning af ungdomsboliger og en øget tilgængelighed i afdelingens 10 byggeafsnit.

Forud for Landsbyggefondens besigtigelse af afdeling Svaneke den 12. december 2016 blev der på foranledning af Bo42 udarbejdet en byggeteknisk rapport for de enkelte byggeafsnit. Disse rapporter giver en overordnet afklaring af de byggetekniske udfordringer afdelingen står overfor.

Med forhåndsviden om Radonproblematikken på Bornholm er dette forhold efterfølgende undersøgt for de 10 byggeafsnit i afdelingen og det blev i den forbindelse konstateret, at i forhold til de af Erhvervs- og Byggestyrelsens anbefalinger så var

- 2 byggeafsnit under den anbefalede grænseværdi
- 3 byggeafsnit er over grænseværdien og hvor det anbefales, at iværksætte enkle og billige tiltag til at sænke radonindholdet som f.eks. ventilering og udluftning,
- 5 byggeafsnit hvor grænseværdien var meget overskredet og hvor det anbefales at iværksætte mere effektive forbedringer, som f.eks. at etablere radonsug og mekanisk ventilation.

Afdelingens huslejeniveau ligger på mellem kr. 750 og kr. 1.200 pr. m² årligt.

De anslåede udgifter til forbedring, genopretningsarbejder og til fremtidssikring af afdelingens 83 boliger må forventes at ligger over 20 mio. kr.

De byggetekniske rapporter viser, at det vil være svært at fremtidssikre boligmassen uden at det vil få økonomiske konsekvenser med huslejestigninger, som efterfølgende kan medføre udlejningsproblemer.

Landsbyggefonden har under besigtigelsen den 12. december 2016 prækvalificeret afdelingen til en renoveringsstøttesag og efterfølgende støttet op om løsningen på radonproblematikker.

Prækvalificeringen betyder, at fonden har mulighed for at give husleje- og renoveringsstøtte samt evt. kapitaltilførsel for at holde huslejen nede.

I hvilket omfang dette bliver aktuelt, kan ikke afklares førend en helhedsplan for renovering af afdelingen er udarbejdet, hvor de enkelte aktiviteter konkretiseres og dermed viser hvilke økonomiske konsekvenser aktiviteterne vil medføre.

Status for det nuværende arbejde blev drøftet af Bo42' bestyrelse den 8. august 2017, hvor det samtidig blev besluttet, at fortsætte arbejdet med udarbejdelse af en egentlig helhedsplan og en fremtidssikring af boligerne i Svaneke i samarbejde med Landsbyggefonden, såfremt Kommunalbestyrelsen tilkendegiver sin støtte hertil.

Landsbyggefondens videre arbejde med renoveringsstøttesagen er imidlertid betinget af, at kommunen tilkendegiver, at der skal arbejdes videre med udarbejdelse af en helhedsplan.

Efter udarbejdelse af helhedsplan hvor omfanget af aktiviteter og de økonomiske konsekvenser vil blive afdækket skal det besluttes om der er belæg for at iværksætte helhedsplanen og helhedsplanen vil i den forbindelse blive forelagt til kommunalbestyrelsens endelige beslutning.

Bliver udfaldet at afdelingen skal renoveres, kan det forventes at der vil være et behov for udstøttede midler (2-4 mio. kr.) til forbedring og aktiviteter samt et muligt behov for kapitaltilførsel for reducere huslejen efter sædvanlig model hvorefter Landsbyggefonden bidrager med 2/5 og Kommunen, Kreditforeningen og Bo42 med hver 1/5.

Økonomiske konsekvenser

Ingen i forbindelse med den foreløbige helhedsplan.

Administrativ tilføjelse til ØPU den 12.9.2017

Nærværende dagsordenspunkt er alene en kommunal tilkendegivelse af støtte til, at Bo42 udarbejder en helhedsplan for renovering og fremtidssikring af afdelingen.

Helhedsplanen vil afdække omfanget af renoveringsarbejder samt nærmere belyse de økonomiske konsekvenser for afdelingen, herunder muligheden for renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden, kapitaltilførsel, huslejestigning m.m.

Først efter udarbejdelsen af helhedsplanen, skal det besluttes om der er belæg for at iværksætte helhedsplanen.

Helhedsplanen vil efter godkendelse af afdelingens beboere, Bo42' bestyrelse og Landsbyggefonden herefter blive forelagt til kommunalbestyrelsens endelige beslutning.