

Godkendelse af Skema A B45 GD IV

25/3912 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kuben Management A/S har på vegne af Boligforening B45 fremsendt vedlagte ansøgning om godkendelse af skema A for alment boligbyggeri på GD-grunden etape 4, godkendelse af huslejefastsættelse samt fravigelse fra AB18. Forvaltningen anbefaler, at disse godkendes.

Baggrund

I budgetaftalen for 2024-2027 blev der afsat midler til etape 4 på GD grunden i 2025. Dette blev dog ikke aktuelt/muligt, hvorfor midlerne blev flyttet til budgettet for 2025-2028, og der blev i 2026 afsat 4,2 mio. kr. til byggeriet på GD grunden, som B45 nu har fremsendt skema A på.

B45s GD IV er sidste etape for B45s byggeri på den gamle dampvæverigrund i Grenaa, så området nu er fyldt.

Det samlede byggeri for etape 4 består af 26 familieboliger.

Lejlighederne fordeles således:

Antal	Boligtype	Kvm
14	3-værelses bolig	88
8	3-værelses bolig, gavl	91
4	2-værelses bolig	79

Huslejen er kr. 1.077,00 kr./m²/årligt. Der er vedlagt huslejberegning.

Den samlede anskaffelsessum udgør 54,26 mio. kr. jf. 2025 rammebeløb.

Den gennemsnitlige boligstørrelse er under 90 m², hvilket betyder, at grundkapitalindskuddet udgør 8% - svarende til 4,341 mio. kr.

Det bemærkes endvidere, at forvaltningen ifølge kommunens kompetencefordelingsplan er bemyndiget til at godkende skema B, hvis anskaffelsessum og husleje er på samme eller lavere niveau.

Det er ikke dokumenteret, at B45 har adkomst til grunden ved en betinget købsaftale. Godkendelsen betinges af, at B45 fremsender betinget købsaftale som dokumentation for adkomsten til grunden, da kommunen skal godkende anskaffelsen.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Projektet er indenfor rammerne af Norddjurs Kommunes almene boligpolitik.

Økonomiske konsekvenser

Når kommunen giver tilsagn - godkender skema A - til opførelse af byggeri, så forpligter kommunen staten til at yde den løbende støtte til byggeriets opførelse. Samtidig forpligter kommunen sig til at stille garanti til det støttede lån. De garantier, der ydes med hjemmel i almenboligloven, medregnes ikke til kommunens långivning efter lånebekendtgørelsen. Garantien størrelse ligger først endelig fast ved skema C, når endelig byggesum kendes.

Etape 4 kræver, at kommunen indbetaler 4,341 mio. kr. i grundkapital.

Der er i budgettet for 2026 kun afsat 4,2 mio. kr. til byggeriet, hvorfor der mangler 0,141 mio. kr.

Det foreslås, at finansieringen af de resterende midler drøftes i de kommende budgetforhandlinger.

B45 betaler ligeledes 0,135 mio. kr. til kommunen i støttesagsgebyr for etape 4.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at

1. skema A godkendes.
2. huslejebeløb indenfor rammebeløb godkendes.
3. fravigelser fra AB 18 godkendes.
4. Norddjurs Kommune stiller garanti for det støttede lån.
5. Kapitalinskuddet på de 4,3 mio. kr. finansieres af det afsatte beløb til grundkapital i budget 2026 på 4,2 mio. kr. og den resterende finansiering på 0,141 mio. kr. indgår som et emne i de kommende budgetforhandlinger for budget 2026-2029.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 25-08-2025

- Ad. 1. Tiltrådt.
Ad. 2. Tiltrådt.
Ad. 3. Tiltrådt.
Ad. 4. Tiltrådt.
Ad. 5. Tiltrådt.

Aleksander Myrhøj (F) deltog ikke i behandling af punktet.

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-09-2025

- Ad 1. Tiltrådt.
Ad 2. Tiltrådt.
Ad 3. Tiltrådt.
Ad 4. Tiltrådt.
Ad 5. Tiltrådt.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 16-09-2025

- Ad 1. Godkendt.
Ad 2. Godkendt.
Ad 3. Godkendt.
Ad 4. Godkendt.
Ad 5. Godkendt.

Bilag:

1 - 3789268	Åben	Begrundelser for fravigelser, tilføjelser og præciseringer	(58045/25)	(H)
2 - 3789267	Åben	ABT 18 med fravigelser, tilføjelser og præciseringer	(58044/25)	(H)
3 - 3789266	Åben	Huslejberegning B45 GD IV afd 46 - skema A	(58043/25)	(H)
4 - 3789265	Åben	B45 GD IV skema A	(58042/25)	(H)
5 - 3789264	Åben	Følgeskrivelse	(58041/25)	(H)
6 - 3786870	Åben	GD4 nye boliger - materiale skema A	(56348/25)	(H)
7 - 3758463	Åben	Notat med begreber indenfor almen bolig	(35167/25)	(H)