

Godkendelse af skema B for almen boligbyggeri GD IV for B45

25/3912 Åben Sag

Sagsgang

EVK, ØK, KB

Sagsfremstilling

I denne sag skal udvalget indstille, hvorvidt ansøgningen om godkendelse af skema B for det almene boligbyggeri GD IV for Boligselskabet B45 skal godkendes.

Ansøgningen er fremsendt af Kuben Management A/S på vegne af Boligselskabet B45, idet anskaffelsessummen fra det godkendte skema A er steget.

Kort introduktion til begreberne skema A, B og C

Skema A er ansøgningen om grundkapitallån og udgør samtidig den første kommunale godkendelse af projektet. Skema A fungerer som boligselskabets præsentation af det tidlige budget og den overordnede plan for projektet. Med ansøgningen anmoder boligselskabet kommunen om tilladelse til at arbejde videre med projektet.

Skema B er ansøgningen om endelig godkendelse af byggeriets budget og opførelsesomkostninger, herunder alle udgifter forbundet med opførelsen. Kommunen godkender her projektets endelige økonomi, husleje og driftsbudget, før byggeriet kan igangsættes.

Skema C indsendes, når byggeriet er afsluttet. Det er det endelige regnskab, som danner grundlag for den endelige støtte.

Processen for skema A, B og C kan skitseres således:

- Skema A: Foreløbig godkendelse + grundkapital
- Skema B: Detaljeret projekt + byggebudget
- Skema C: Endelig afrapportering + byggeregnskab

For nærmere forklaring henvises til bilag *Notat vedr. begreber indenfor almen bolig*.

Baggrund for projektet på GD-Grunden

Projektet omfatter etableringen af fjerde og sidste etape af boligbebyggelsen på den tidligere Grenaa Dampvæveri-grund (GD-grunden), hvor der skal opføres 26 almene boliger. I budgetaftalen for



2024-2027 blev der afsat midler til etape 4 på GD-grunden i 2025. Dette blev imidlertid ikke aktuelt, og midlerne blev derfor flyttet til budgettet for 2025-2028. I 2026 blev der afsat 4,2 mio. kr. til byggeriet på GD-grunden, da Kommunalbestyrelsen godkendte B45's ansøgning om skema A den 16. september 2025. Som følge af godkendelsen af skema A blev grundkapitallånet forhøjet til 4,341 mio. kr.

Ved skema A udgjorde den samlede anskaffelsessum 54,262 mio. kr., mens anskaffelsessummen efter licitationen på det billigste tilbud nu udgør 56,373 mio. kr. Da forvaltningen ifølge kommunens kompetencefordelingsplan kun har bemyndigelse til at godkende skema B, når både anskaffelsessum og husleje ikke overstiger niveauet i skema A, hvilket ikke er tilfældet, forelægges sagen derfor til politisk behandling.

Beskrivelse af projektet

Dette er 4. etape og sidste etape af bebyggelsen på Grenaa Dampvæveris gamle grund, hvor etape 1, 2 og 3 allerede er i drift. Bebyggelsen opføres i samme formsprog som bebyggelsen fra etape 3, men med det twist at facaden med rød tegl ændres til træbeklædning i en naturlig nuance, og mod altangangen fastholdes udtrykket med det røde murværk.

Imellem og omkring stok-bebyggelsen udføres der adgangsveje, fortove, parkering samt grønne arealer. Der etableres ligeledes skure til hver bolig samt rammer for affaldsstation/sortering.

Hver lejlighed udføres med egen terrasse eller altan og opholdsmuligheder på de fælles adgangsarealer øst for boligerne. I alt opføres boligerne i to stokke i to etager med hhv. 12 boliger i stok 1 og 14 boliger i stok 2 i alt 2.676 kvm.

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

Huslejen er kr. 1.105,00 kr./kvm./årligt.

Den samlede anskaffelsessum udgør 56.373.360 kr., jf. 2026 rammebeløb.

Forventelig byggestart: 18. maj 2026. Forventet aflevering: 30. april 2027.

Afvigelsen fra skema A til skema B

Differencen mellem skema A og B fremgår af nedenstående skema.

	Skema A	Skema B	Difference
Grundudgifter	7,711 mio. kr	6,150 mio. kr.	-1.561 mio. kr
Håndværkerudgifter	39,480 mio. kr.	42,850 mio. kr.	3,370 mio. kr
Omkostninger	6,232 mio. kr	6,512 mio. kr	0,280 mio. kr
Gebyrer	0,839 mio. kr	0,861 mio. kr	0,022 mio. kr.
I alt	54,262 mio. kr	56,373 mio. kr	2,111 mio. kr

Som det fremgår af ovenstående skema, giver skema B et samlet rammebeløb på 56,373 mio. kr. og er derved 2,111 mio. kr. større end skema A.

Udgifterne i differencen mellem skema A og B fordeler sig på følgende måde:

- Grundudgifter: 10,91%
- Håndværkerudgifter: 76,01%
- Omkostninger inkl. Gebyrer: 13,08%

Differencen på grundudgifterne skyldes, at der er indhentet priser på tilslutningsafgifterne, hvilket har medført en reduktion ift. budgetpriserne.

Stigningen i entrepriseudgifter på ca. 5% skyldes den generelle prisstigning.

Skema B rammen, som er det maksimale der må bygges for, er forøget som følge af regulering af rammebeløbet til 2026 niveau.

Den gennemsnitlige boligstørrelse er under 90 kvm, hvilket betyder at grundkapitallånet udgør 8%, svarende til 4,510 mio. kr. Grundkapitallånet er et lån som kommunen forpligter sig til at støtte projektet med når skema A godkendes.

Den samlede finansiering efter det indsendte skema B er nu:

	Skema B
--	----------------



Grundkapitallån (8% boliger under 90 kvm.)	4.510 mio. kr.
Realkreditbelåning (90%)	50,736 mio. kr.
Beboerindskud (2%)	1,127 mio. kr.

I forhold til skema A stiger grundkapitallånet med 0,169 mio. kr.

Ved godkendelsen af skema A udgjorde den forventede gennemsnitlige husleje 1.077 kr./kvm./årligt og ved skema B udgør den 1.105,48 kr./kvm./årligt.

Sagen er vedlagt tegningsmateriale, skema B, huslejberegning, fremsendelsesbrev samt notat vedr. anvendte begreber inden for den almene boligsektor.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Projektet er indenfor rammerne af Norddjurs Kommunes almene boligpolitik.

Sagen har sammenhæng med godkendelsen af skema A som blev behandlet 16. september 2025.

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.

Der er i budgettet for 2026 kun afsat 4,341 mio. kr. til grundkapitallån, hvorfor der mangler 0,169 mio. kr. Det foreslås, at de resterende midler finansieres af de forventede overførte midler fra 2025 vedrørende grundkapitallån.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger.

Indstilling

Vej og ejendomschefen indstiller at

1. skema B godkendes
2. huslejeløbet godkendes
3. Norddjurs Kommune stiller garanti for det støttede lån

4. Kapitalindskuddet på de 4,51 mio. kr. finansieres af det afsatte beløb til grundkapitallån i budget 2026 på 4,341 mio. kr. og den resterende finansiering på 0,169 mio. kr. finansieres af de forventede overførte midler fra 2025 vedrørende grundkapitallån.

Bilag:

1 - 3861565	Åben	Følgebrev skema B - GD IV	(5576/26)	(H)
2 - 3861566	Åben	B45 GD IV afd. 46 Skema B	(5577/26)	(H)
3 - 3861568	Åben	Huslejberegning B45 GD IV afd 46 - skema B	(5579/26)	(H)
4 - 3861567	Åben	Tegningsmateriale	(5578/26)	(H)
5 - 3861571	Åben	Notat vedr. begreber indenfor almen bolig	(5582/26)	(H)