

**Skema A for Lejerbos byggeri på Savværksgrunden i Auning**

23/10266 Åben Sag

**Sagsgang**

MTU, ØK, KB

**Sagsfremstilling**

Lejerbo Norrdjurs har den 12. april 2024 indsendt ansøgning om godkendelse af skema A for nybyggeri af afd. 1283-0, Savværket. Den nye afdeling forventes opført i Auning.

Forvaltningen anbefaler, at skema A og den betingede købsaftale godkendes, samt at Norrdjurs Kommune yder grundkapitallån på 2,5 mio. kr. samt stiller garanti for det støttede lån på 28,005 mio. kr.

**Baggrund**

Lejerbo Norrdjurs har indgået en betinget købsaftale med S3-Invest Aps for matr.nr. 13af og 13ae i Auning. Grundarealet udgør i alt 5.866 m<sup>2</sup>. Købesummen udgør 3,44 mio. kr. svarende til 587,40 kr./m<sup>2</sup> grundareal og 2.626 kr./m<sup>2</sup> forventet boligareal. Købsaftalen er endeligt betinget af godkendelse af skema B.

Det samlede byggeri består af 17 familieboliger på i alt 1.312 m<sup>2</sup> med et gennemsnitligt boligareal på 77 m<sup>2</sup> fordelt på:

8 stk. 2 rums boliger på hver 65 m <sup>2</sup>
9 stk. 3 rums boliger på hver 88 m <sup>2</sup>

Derudover indgår der ca. 10 m<sup>2</sup> faciliteter for viceværter.

Byggeriet opføres som tæt-lavt byggeri med niveaufri adgang og tilgængelighed. Byggeriet vil være omfattet af lokalplan nr. 015-707 og kommuneplan med tillæg nr. 10 til Sønderhald kommune.

Byggeriet opføres i henhold hertil med fladt tag eller ensidig taghældning og med terrasser til alle boliger. Udearealer indrettes som græsareal med partielle opholdszoner og stisystem.

Det er Lejerbos hensigt, at boligerne primært vil være målrettet seniorer, idet kommunen anmodes om, at der indgås en udlejningsaftale herom.

### Anskaffelsessum og finansiering

Ved skema A ansøgningen udgør den samlede anskaffelsessum 31,116 mio. kr. svarende til 23.716,46 kr./m<sup>2</sup>. Den samlede finansiering efter det indsendte skema A udgør:

	<b>Skema A</b>
Grundkapitallån (8% boliger under 90m <sup>2</sup> )	2.489.280
Realkreditbelåning (90%)	28.004.400
Beboerindskud (2%)	622.320
<b>Kr. i alt</b>	<b>31.116.000</b>

### Husleje

Den gennemsnitlige husleje er efter det sammen skema A indsendte huslejembudget beregnet til 1.212,27 kr./m<sup>2</sup>/år. Huslejembudgettet indebærer en husleje på 6.642 kr./mdr. for 2 vær. på 65 m<sup>2</sup> og 8.823 kr./mdr. for 3 vær. på 88 m<sup>2</sup>.

### Tidsplan

Lejerbo forventer, at byggeriet kan påbegyndes senest primo 2026 og afleveres senest medio 2027.

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.

### **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. Garantiens størrelse ligger først endelig fast ved skema C, når endelig byggesum kendes.

Kommunen yder grundkapitallån på 2,5 mio. kr, der er afsat til formålet.

Lejerbo betaler ligeledes 0,078 mio. kr. til kommunen i støttesagsgebyr.

### **Lovgrundlag**

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger.

### **Indstilling**

Vej og ejendomschefen indstiller, at

1. den betingede købsaftale godkendes
2. skema A godkendes
3. kommunen yder et grundkapitallån, der ved skema A udgør 2,489 mio. kr.
4. kommunen garanterer for det støttede lån på 28,004 mio. kr. idet garantiens endelige størrelse først fastsættes ved låneoptagelsen
5. det foreløbige huslejembudget tages til efterretning
6. der kan indgås udlejningsaftale med henblik at sikre at boligerne primært udlejes til seniorer.

### **Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 27-05-2024**

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Ad. 3. Tiltrådt.

Ad. 4. Tiltrådt.

Ad. 5. Tiltrådt.

Ad. 6. Tiltrådt.

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 11-06-2024**

Ad. 1-6. Tiltrådt.

### **Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 18-06-2024**

Ad. 1-6. Godkendt.

Jens Meilvang (I) deltog ikke i sagens behandling.

Afbud:

Tom Bytoft (A)

**Bilag:**

1 - 3603111	Åben	Følgrebrev fra Lejerbo	(35503/24)	(H)
2 - 3603096	Åben	Skema A	(35488/24)	(H)
3 - 3603092	Åben	Skema A - Udlejningsbudget	(35484/24)	(H)
4 - 3605231	Åben	Notat vedr. begreber indenfor Almen bolig	(37229/24)	(H)