

De Lichtenbergsvej, afd. 11, Grenå - B45 – Renovering



I det følgende er opgjort den endelige status for Landsbygefonds renoveringen af B45's afdeling 11, De Lichtenbergsvej beskrevet.

Denne opsummering af de vigtigste forhold er delt op i sagens økonomiske forhold på næste side og på sidste side gennemgås de kommunale konsekvenser. Og her nedenfor er kort beskrevet sagens gang.

Sagen har på de fleste parametre kørt fornuftigt, selvom der har været en del overraskelser og udfordringer i renoveringsprocessen. Der har især været uforudsete forhold i forbindelse med stabilitetsudfordringer som har været voldsomt fordyrende, og som også har afstedkommet en forlænget byggetid, som igen har givet ekstra udgifter til genhusning, indeksering, renter og afdrag, mv.

I alt er projektet blevet fordyret med ca. 42,2 mio. kr. inkl. moms, men da de fleste af disse ekstraudgifter har været støttede, har Landsbygefonden øget deres støttede lån. Fonden har hævet sin støtte fra Skema B til Skema C med i alt 25.390.652 kr. I forhold til de øgede udgifter til u støttede Gruppe 3 arbejder er det muligt at anvende henlæggelser som planlagt ved Skema B, samt at gøre brug af de opsparede midler på Reguleringskontoen.

Finansieringen af projektet hænger således stadig godt sammen og den udmeldte husleje kan derfor fastholdes som udmeldt ved Skema A. (se også *Husleje og Finansiering*)

Byggeprojektets økonomiske forhold

Projektets økonomiske forhold ser ud som beskrevet nedenfor, hvor udviklingen i entrepriseudgifter, omkostninger og gebyrer er udspecificeret i forhold til udviklingen fra Skema B til Skema C

	Skema B	Stigning	Skema C
Entrepriseudgifter i alt	144.723.140	38.048.039	182.771.179
Omkostninger i alt	30.701.927	3.771.377	34.473.304
Gebyrer i alt	1.848.507	422.417	2.270.924
Projekt I alt	177.273.574	42.241.833	219.515.407

Finansiering

Som nævnt tidligere har det været muligt at få Landsbyggefondens støtte til hovedparten af de uforudsete udgifter. Derfor kan finansieringen sagen hænge komfortabelt sammen. Som vist nedenfor.

Finansiering	Skema C tal	Kr./år	Kr./m2/år
Samlet renoveringssum	<u>219.515.407</u>		
Støttede lån - Gruppe 1 arbejder	<u>168.646.372</u>		
Ustøttede lån - Gruppe 2 arbejder	<u>15.000.000</u>		
<i>Kapitaltilførsel</i>	1.000.000		
<i>Fællespuljetilskud/landsdispositionsfond</i>	3.240.000		
<i>Trækningsret</i>	1.080.000		
<i>G-indskud fritagelse</i>		621.000	
<i>Dispostionsfonds fritagelse</i>		130.000	
<i>Ustøttet lån grp. 2</i>	9.680.000	580.800	
<i>Løbende tilskud B45 Disp.fond/subsidiært driftslån LBF</i>		6.080.034	
<i>Huslejestigning grp. 1 og grp. 2</i>		648.450	50,0
Ustøttede arbejder - Gruppe 3 arbejder	<u>35.869.035</u>		
Reguleringskonto	20.869.035		
Henlæggelser	15.000.000		

Husleje

På baggrund af ovenstående finansiering er det lykkedes at fastholde huslejen som udmeldt ved Skema A. Det betyder overordnet set at huslejen er fastholdt som udmeldt ved Skema A. Det betyder en gennemsnitlig stigning på 50 kr./m2/år. plus indeksering.

Kommunale konsekvenser

Garantistillelse

Vi anmoder kommunen om at godkende den endelige garantiforpligtigelse på:

100% af det støttede beløb på kr. 168.646.372 kr. dog med en regaranti fra Landsbyggefonden på 50%.
17,86 % af de ustøttede beløb på kr. 9.680.000 kr. svarende til 1.728.848 kr.

På grund af de øgede støttede lån fra Skema A til nu ved Skema C er garantisummen steget en del.

Garanti	Skema A	Skema B	Skema C
Støttede lån regaranti fra LBF 50%	139.965.770	143.255.574	168.646.372
Ustøttede lån	9.680.000	9.680.000	1.728.848

Vi har med Landsbyggefondens hjælp dækket de voldsomme stigninger i entrepriseudgifterne, så beboerne ikke stiger mere i husleje end udmeldt ved Skema A. Det er således udelukkende garantien vedr. de støttede arbejder, der er blevet større gennem sagen og denne garanti er re-garanteret af Fonden.

Derudover er garantien for de ustøttede arbejder endeligt beregnet hvor garantisummen af långiver er bestemt til 17,86%

Kapitaltilførselssag, fritagelse for G-indskud, fritagelse for indbetaling til egen Dispositionsfond.

Som tidligere beskrevet forudsætter Landsbyggefondens finansiering af gruppe 1 og gruppe 2 arbejder at kommunen godkender en Kapitaltilførsel hvor Kommunens andel er 200.000 kr., samt at kommunen godkender at afdeling 11, fritages for indbetaling af andel pligtmæssige bidrag ca. 621.000 kr./år. Og fritages for indbetalinger til B45's egen Dispositionsfond, netto ca. 130.000 kr./år.

Sammenfatning

Forskel fra Skema B til Skema C

Lånegarant på Støttede lån er steget med 25.390.798 kr. som re-garanteres af Landsbyggefonden med 50% Lånegaranti på nødvendige ustøttede lån er faldet med 7.951.152 kr.

Huslejen er bibeholdt som udmeldt ved Skema A

Kapitaltilførsel er fastholdt på 1.000.000 kr. dvs. Kommunens andel er stadig 200.000 kr. som udmeldt ved Skema A

Vi indstiller at:

- Norddjurs Kommune godkender Skema C.
- Norddjurs Kommune godkender Byggeregnskab.
- Norddjurs Kommune godkender Kapitaltilførsel.
- Norddjurs Kommune godkender Garantien for lån
- Norddjurs Kommune godkender at afdeling 11, fritages for indbetaling af andel pligtmæssige bidrag.
- Norddjurs Kommune godkender fritagelse for indbetaling til egen Dispositionsfond.

Er der spørgsmål eller kommentarer, står vi som nævnt selvfølgelig klar til at svare på disse.