

Godkendelse af Skema A for GAB afd. 2,1+2

17/2833 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

GAB har indsendt ansøgning om godkendelse af skema A og garantistillelse til gennemførelse af en helhedsplan for opretning m.m. for afdeling 2.1&2, Fuglevænget i Grenaa.

Forvaltningen anbefaler, at finansieringen som anføres nedenfor og dermed skema A for såvel de støttede som ustøttede arbejder godkendes, herunder at kommunen stiller garanti for støttede lån på ca. 58,508 mio. kr. med 50% regaranti fra LBF, at kommunen stiller garanti for ustøttede lån på ca. 15,700 mio. kr., at kommunen yder en kapitaltilførsel på 0,150 mio. kr., og endeligt at de ansøgte fravigelser fra AB18 godkendes.

Det anbefales herudover, at kommunen foreløbigt godkender de angivne huslejeforhøjelser, men at en endelig godkendelse afventer driftsbudgettet.

Nærværende sag er del af en overordnet helhedsplan / strategi for GABoligs afdelinger i området omkring Fuglevænget, hvor boligforeningen har 4 afdelinger med i alt 235 etageboliger.

Helhedsplanen har været længe undervejs og kommunalbestyrelsen godkendte den 10. oktober 2017 den på daværende tidspunkt foreløbige helhedsplan, som grundlag for den videre proces.

Hensigten med planen er at se på området som et samlet hele, og gennem en differentieret behandling og udnyttelse af de enkelte afdelingers karakteristika, at skabe et sammenhængende og alsidigt udbud af attraktive boliger tæt på centrum. Udover at afhjælpe byggetekniske skader, svigt og gener, har opgaven været at finde de mest optimale løsninger med hensyn til tilgængelighed, mulige sammenhænge på tværs af afdelingerne, variation af boligerne - og ikke mindst - at skabe et image-løft af hele området.

Grundet de lange sagsbehandlingstider blev det i den beboerdemokratiske proces vedtaget at igangsætte renovering af afdelingens indgangsside (nord), som var væsentligt plaget af kulde/træk

og skimmel. Projektet var selvfinansieret og blev udført i 2015/16. Det videre forløb med et imagemæssigt løft af afdelingen, etableringen af tilgængelige lejligheder og attraktive udearealer vil bidrage væsentligt til at fremtidssikre området.

GAB har søgt Landsbygefonden om tilskud, og Landsbygefonden (LBF) har meddelt, at man er indstillet på at yde støtte til sagens gennemførelse og har meddelt en skitse for finansiering af sagen.

Helhedsplans-sagerne gennemføres med en finansiering hvor de ”rene” genopretningssager finansieres med realkreditlån med ydelsesstøtte via LBF og ekstraordinære genopretningsarbejder finansieres med ustøttede realkreditlån.

Forbedringsarbejder (såkaldte ”private” arbejder) gennemføres ligeledes med ustøttede realkreditlån/forbedringslån. Dertil kommer finansiering via boligorganisationens indskud i LBF (trækningsret) og dispositionsfond samt f.eks. afdelingens henlæggelser. Endvidere kan der være tale om, at LBF i en periode yder driftsstøtte. LBF lægger ved finansieringen vægt på den fremtidige husleje.

Det er efter LBF’s driftsstøtteregulativ og § 96 i Lov om almene boliger en forudsætning at Kommunen godkender den samlede plan og medvirker ved kapitaltilførsel.

Norddjurs Kommune skal derfor godkende:

- Kommunens deltagelse i den nødvendige kapitaltilførsel
- De forudsætninger der fremgår af redegørelsen og den samlede foreløbige finansiering
- Skema A for henholdsvis de støttede og de ustøttede arbejder

Afdelingen har 144 familieboliger á 107 m² fordelt på 3 etager og er ibrugtaget i 1965.

Afdelingen har et væsentligt behov for, at renoveringsplanen gennemføres.

Følgende forventes gennemført:

- renovering af de sydvendte facader
- etablering af nye åbne altaner på 1 og 2 sal

- etablering af ventilation i alle boligerne
- ombygning af de 44 stuelejligheder til tilgængelighedsboliger
- etablering af adgang samt terrasser til stuelejligheder på havesiden (sydvendte)
- reovering af ude- og opholdsarealer
- nye p-pladser og handicapparkering

Der foreligger endnu ikke et fremtidigt driftsbudget. Det nuværende huslejeniveau ligger på ca. 559 kr./m²/år. LBF har anført en forhøjelse på 20 kr./m²/år for de støttede arbejder. Der er forudsat fritagelse for pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden og indbetalinger til dispositionsfonden. For de ustøttede arbejder skønnes det at resultere i en husleje-forhøjelse på 12 kr./m²/år. Den samlede husleje-forhøjelse forventes således at udgøre 32 kr./m²/år.

Der er søgt om godkendelse af afvigelser fra de ”almindelige bestemmelser.” Afvigelserne vedrører i hovedsagen forhold, der kan begrundes i de særlige forhold for støttet byggeri og giver ikke anledning til kommentarer.

Sagen er ikke endelig godkendt på afdelingsmøde, men på afdelingsmødet den 30. september 2020 godkendte man sagen m.h.p. færdigprojektering og efterfølgende endelig godkendelse. Det har dog på grund af Covid-19 restriktionerne ikke været muligt at afholde afdelingsmøde for en endelig godkendelse, men det vil ske så snart det er muligt. GAB har meddelt, at det er aftalt med LBF, at under hensyntagen til situationen skal den endelige godkendelse af afdelingsmødet og efterfølgende organisationsbestyrelsen foreligge senest inden skema B.

Helhedsplanen samt tilhørende bilag er vedlagt.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Norddjurs Kommunes almene boligpolitik samt procedurebeskrivelsen for udmøntning af denne.

Økonomiske konsekvenser

Der forventes gennemført reoveringsarbejder for i alt 83,766 mio. kr. hvoraf 74,208 mio. kr. finansieres med kommunalt garanterede lån der fordeles således:

Arbejder med støttede lån (gruppe 1)

Følgende arbejder gennemføres i henhold til Lov om almene boliger (LAB) §91, dvs. finansieret med lån med ydelsesstøtte fra LBF:

Støttede arbejder	45,983 mio. kr.
Fordelte arbejder foranstaltninger m.v. ¹⁾	12,525 mio. kr.
I alt	58,508 mio. kr.

¹⁾ Fordelte arbejder er arbejder hvoraf en del er støttede arbejder og resten er ustøttede.

Kommunen forventes at yde en 100% garanti for optagelse af det støttede lån på ca. 58,507 mio. kr., dog med 50% regaranti fra LBF.

Ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejder

Det ustøttede renoveringsarbejde er opdelt i gruppe 2 og 3 arbejder. Gruppe 2 arbejdet er delvis finansieret af tilskud fra Landsbyggefonden og kapitaltilførsel fra Norddjurs Kommune og Landsbyggefonden samt ustøttet lån. Gruppe 3 arbejdet er finansieret af egne midler fra GAB, via henlæggelser og ustøttet lån. Den samlede omkostning ved det ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejde udgør 25,258 mio. kr.

LBF har godkendt et rammebeløb på 16,0 mio. kr. til gruppe 2 renoveringsarbejdet.

Finansieringen af beløbet vedr. gruppe 2 arbejdet med tilskud fra Landsbyggefonden og Norddjurs Kommune fordeles sig således:

Fællespuljetilskud (landsdispositions-fonden)	2,880 mio. kr.
Tilskud fra egen trækningsret eller lignende	0,960 mio. kr.
Kapitaltilførsel (se specifikationen nedenfor)	0,750 mio. kr.
Ustøttet realkreditlån	<u>11,410 mio. kr.</u>
I alt rammebeløb til renoveringsarbejdet	16,000 mio. kr.

Kapitaltilførsel via 5-delsordningen er en forudsætning for, at der kan ydes den nødvendige støtte til sagen, særligt de ekstraordinære renoveringsarbejder. Efter §96 i Lov om almene boliger er den opgjort til 0,750 mio. kr. som fordeles således:

Kommune, afdragsfrit lån	20%	0,150 mio. kr.
Realkreditinstitut	20%	0,150 mio. kr.

Landsdispositionsfond, lån	20%	0,150 mio. kr.
Landsdispositionsfond, tilskud	20%	0,150 mio. kr.
Boligorganisation, tilskud	20%	0,150 mio. kr.
I alt		0,750 mio. kr.

Kommunens andel af kapitalstøtten udgør således 0,150 mio. kr. i form af et afdragsfrit lån. Beløbet forventes tidligst afregnet i 2022, og vil blive indarbejdet under finansforskydninger i forbindelse med budgetlægningen for 2022 – 2025.

”Private” arbejder – ustøttede lån gruppe 3

Udover den del af sagen, der udføres med støtte fra LBF, gennemføres der egne arbejder (såkaldte gruppe 3 arbejder) der består af den ikke støttebare del af fordelte arbejder og andre ikke støttede arbejder, bl.a. i forhold til drifts- og energi besparelser.

Disse arbejder finansieres således:	
Ustøttede arbejder	37,783 mio. kr.
Fordelte arbejder	<u>-12,525 mio. kr.</u>
Skema A reoveringsomkostning	25,258 mio. kr.
Gruppe 2 arbejder	-16,000 mio. kr.
Gruppe 3 arbejder	9,258 mio. kr.
Finansieret af afdelingens henlæggelser	<u>-5,000 mio. kr.</u>
Ustøttet lån	4,258 mio. kr.

Kommunen skal garantere for 100% af de støttede lån på ca. 58,508 mio. kr., hvor Landsbyggefonden dog stiller regaranti for 50%.

Derudover skal der garanteres 100% for de ustøttede lån, som består af ca. 11,410 mio. kr. (ekstraordinære reoveringsarbejder gruppe 2) og ca. 4,258 mio. kr. (private arbejder gruppe 3), i alt ca. 15,700 mio. kr. Garantistillelsen udgør samlet:

Garanti støttede lån (50% regaranti), ca	58,508 mio. kr.
Garanti ustøttede lån, ca.	15,700 mio. kr.
I alt ca.	74,208 mio. kr.

Den endelig garantistillelse fastlægges, når skema C er godkendt, og sagen er endeligt finansieret.

Indstilling

Vej og ejendomschefen indstiller, at

1. finansieringen som anført og dermed skema A for såvel de støttede som ustøttede arbejder godkendes
2. kommunen garanterer for støttede lån på ca. 58,508 mio. kr. med 50% regaranti fra LBF
3. kommunen yder en kapitaltilførsel på 0,150 mio. kr. Finansieringen indarbejdes i budgetlægning for 2022 - 2025
4. kommunen stiller garanti for ustøttede lån på ca. 15,700 mio. kr.
5. de ansøgte fravigelser fra AB18 godkendes
6. sagen endeligt godkendes af afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen snarest muligt og inden indsendelse af ansøgning om godkendelse af skema B.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 07-06-2021

Ad. 1. Tilrådt.

Ad. 2. Tilrådt.

Ad. 3. Tilrådt.

Ad. 4. Tilrådt.

Ad. 5. Tilrådt.

Ad. 6. Tilrådt.

Bilag:

1 - 3085155	Åben	LBF_øko skitse_afd 2.1-2	(70981/21)	(H)
2 - 3085154	Åben	Helhedsplan Fuglevænget_afd 2.1-2.	(70980/21)	(H)
3 - 3085153	Åben	AB18_med fravigelser og tilføjelser	(70979/21)	(H)
4 - 3085152	Åben	Afd 2.1-2_Ref afd.møde_2020.09.30	(70978/21)	(H)
5 - 3085151	Åben	Afd 2.1-2_Skema A_støttet LBF	(70977/21)	(H)
6 - 3085150	Åben	Afd 2.1-2_Skema A_ustøttet	(70976/21)	(H)
7 - 3085149	Åben	Afd.2.1-2_pyjamas_2021.04.21	(70975/21)	(H)
8 - 3085148	Åben	Ansøgningsbrev Skema A	(70974/21)	(H)