

## Godkendelse af Skema A for GAB afd. 2.3

21/6076 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 2.3 på 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. 24,250 mio. kr. med 50% regaranti fra LBF, at kommunen stiller garanti for ustøttede lån på ca. 10,509 mio. kr, at kommunen yder en kapitaltilførsel på 0,050 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 GABs 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 en del af processen.

Hensigten med planen var og 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 i forhold til den overordnede strategi for området. Afdelingens store lejligheder er gjort mindre og, de meget små er gjort større. Det er således lykkedes at skabe et varieret udbud af tidssvarende boliger – både i størrelse og indretning – med fuld tilgængelighed i alle lejligheder

(elevatore) - og tilpasset efterspørgslen. Samtidigt er alle lejligheder gjort handicapvenlige, således at de kan anvendes af kørestolsbrugere. Med nyindretningerne, facaderenoveringen og opdatering af udearealerne vil projektet bidrage til et væsentligt image-løft af hele området og fremtidssikring af området.

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

Helhedsplanssagerne 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 ustøttede arbejder

Afdelingen består af 2 karreer med 37 familieboliger i 3 etager, alle med små kamre og ibrugtaget i 1968. Afdelingen består af 24 5-vær. På 114 m<sup>2</sup>, 1 3-vær. på 85 m<sup>2</sup> og 12 2-vær. på 49 m<sup>2</sup>. Efter renoveringen vil afdelingen bestå af 12 2-vær. på 77 m<sup>2</sup>, 13 3-vær. på 85-111 m<sup>2</sup> og 12 4-vær. på 103-122 m<sup>2</sup>.

Afdelingen har et væsentligt behov for, at renoveringsplanen gennemføres. Der forventes gennemført renovering/opretning af:

- Uisolerede facader
- Opfugtning og skimmel
- Nedbrudte fuger i murværk.
- Kraftig revnedannelse i liggefuger ved tegloverliggerne
- Revner og afskallet sokkelpuds
- Forskydninger og revner i murværk omkring altaner
- Altanbunde og -bjælker med rustgennemgang
- Mangelfuld ventilation

Der foreligger ikke endnu et fremtidigt driftsbudget. Det nuværende huslejeniveau ligger på ca. 638 kr./m<sup>2</sup>/år. LBF har anført en forhøjelse på 20 kr./m<sup>2</sup>/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 97 kr./m<sup>2</sup>/år. Den samlede husleje-forhøjelse forventes således at udgøre 117 kr./m<sup>2</sup>/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 21. september 2020 godkendte man sagen med henblik på færdigprojektering og efterfølgende endelig godkendelse. Det har dog p.g.a. 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 renoveringsarbejder for i alt 40,499 mio. kr. hvoraf 34,759 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	18,683 mio. kr.
Fordelte arbejder foranstaltninger m.v. <sup>1)</sup>	5,567 mio. kr.
I alt	24,250 mio. kr.

<sup>1)</sup> 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. 24,250 mio. kr., dog med 50% regaranti fra LBF.

Ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejder

Det ustøttede renoveringsarbejde er opdelt i gruppe 2 og 3 arbejde. 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 16,249 mio. kr.

LBF har godkendt et rammebeløb på 4,0 mio. kr. til gruppe 2 renoveringsarbejdet.

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

Fællespuljetilskud (landsdispositionsfondens)	0,740 mio. kr.
Tilskud fra egen trækningsret eller lignende	0,250 mio. kr.

Kapitaltilførsel (se specifikation nedenfor)	0,250 mio. kr.
Ustøttet realkreditlån	<u>2,760 mio. kr.</u>
I alt rammebeløb til renoveringsarbejdet	4.000 mio. kr.

Kommunen vil skulle forvente at yde en 100% garanti for det ustøttede lån på 2,760 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 0,250 mio. kr. som fordeles således:

Kommune, afdragsfrit lån	20%	0,050 mio. kr.
Realkreditinstitut	20%	0,050 mio. kr.
Landsdispositionsfond, lån	20%	0,050 mio. kr.
Landsdispositionsfond, tilskud	20%	0,050 mio. kr.
Boligorganisation, tilskud	20%	0,050 mio. kr.
I alt	20%	0,250 mio. kr.

Kommunens andel af kapitalstøtten udgør således 0,050 mio. kr. i form af en 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 f.h.t. drifts- og energi besparelser.

Disse arbejder finansieres således:	
Ustøttede arbejder	21,816 mio. kr.
Fordelte arbejder	-5,567 mio. kr.
Skema A renoveringsomkostninger	16,249 mio. kr.
Gruppe 2 arbejdet	-4,000 mio. kr.
Gruppe 3 arbejdet	12,449 mio. kr.

Finansieret af afdelingens henlæggelser/dispositionsfond	-4,500 mio. kr.
Ustøttet lån	7,749 mio. kr.

Kommunen skal garantere for 100% af de støttede lån på ca. 24,250 mio. kr., hvor Landsbyggefonden dog stiller regaranti for 50%. Derudover skal der garanteres 100% for de ustøttede lån, som består af ca. 2,760 mio. kr. (ekstraordinære renoveringsarbejder gruppe 2) og ca. 7,749 mio. kr. (private arbejder gruppe 3), i alt ca. 10,509 mio. kr.

Garantistillelsen udgør samlet:

Garanti støttede lån (50% regaranti), ca	24,250 mio. kr.
Garanti ustøttede lån, ca.	10,509 mio. kr.
I alt ca.	34,759 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. 24,250 mio. kr. med 50% regaranti fra LBF
3. kommunen yder en kapitaltilførsel på 0,050 mio. kr. Finansieringen indarbejdes i budgetlægning for 2022 - 2025
4. kommunen stiller garanti for ustøttede lån på ca. 10,509 mio. kr.
5. de ansøgte fravigelser fra AB18 godkendes
6. at 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. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Ad. 3. Tiltrådt.

Ad. 4. Tiltrådt.

Ad. 5. Tilrådt.

Ad. 6. Tilrådt.

**Bilag:**

1 - 3088192	Åben	Afd 2.3 Ansøgningsbrev Skema A	(73596/21)	(H)
2 - 3088199	Åben	Helhedsplan Fuglevænget afd 2.3	(73603/21)	(H)
3 - 3088195	Åben	Afd 2.3_Skema A støttet LBF	(73599/21)	(H)
4 - 3088194	Åben	Afd 2.3_Skema A ustøttet BSF	(73598/21)	(H)
5 - 3088200	Åben	LBF_øko skitse afd 2.3	(73604/21)	(H)
6 - 3088198	Åben	AB18_med fravigelser og tilføjelser	(73602/21)	(H)
7 - 3088197	Åben	Afd.2.3 pyjamas 2021.04.21	(73601/21)	(H)
8 - 3088196	Åben	Afd 2.3 Ref afd.møde 2020.09.21	(73600/21)	(H)
9 - 3088193	Åben	LBF Tilsagn om støtte afd 2.3.	(73597/21)	(H)