

Orientering om godkendelse af Skema A, Åbyen etape 2

19/11270 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kuben Management A/S fremsendte på vegne af B45 ansøgning om godkendelse af skema A for alment boligbyggeri i Åbyen etape 2, udvalgt af kommunalbestyrelsen den 19. marts 2019, godkendelse af huslejefastsættelsen, sammenlægning af afd. 50 med afd. 47 og 48 samt fravigelse fra AB18.

Sagen blev behandlet på sædvanligt vis gennem både miljø- og teknikudvalget, økonomiudvalget og endeligt i kommunalbestyrelsen, som godkendte sagen den 20. oktober 2020 jf. vedlagte sag. Sagen er i øvrigt også gennemgået og godkendt af Norddjurs Kommunes rådgiver SPJ Rådgivning

Tilsagnet fra kommunalbestyrelsen om godkendelse af ovennævnte ansøgning skulle indtastes i Bossinf-systemet, som både er et statistisk register for styrelsen og et forretningssystem for de implicerede parter i en støttet byggesag. Tilsagnet skulle indberettes inden udgangen af 2020, hvilket desværre ikke blev gjort.

Dette blev først bekendt for parterne, da Kuben på vegne af B45 fremsendte anmodning om godkendelse af Skema B, som indeholder en mere detaljeret beskrivelse af projektet, hvor de økonomiske oplysninger nu er baseret på de indkomne licitationsoplysninger.

Efter længere dialog med Bolig- og Planstyrelsen blev det oplyst, at der ikke var en anden udvej end at starte forfra med sagen med samme projekt og nyt skema A, se vedlagte.

Skema A som der anmodes om godkendelse til i denne sag, er altså det samme projekt som kommunalbestyrelsen godkendte 20. oktober 2020. Kuben har bekræftet, at projektet er det samme.

Dog er der ændret i rammebeløbene samt beregningsmodellen som medfører, at projektet bliver ca. 0,425 mio. kr. billigere, hvilket der redegøres for nedenfor under økonomiske konsekvenser. B45 er informeret om, at anlægssummen for projektet bliver 0,425 mio. kr. lavere.

Den gennemsnitlige husleje for familieboligerne bliver ca. 5 kr. billigere efter de nye rammebeløb ifølge den vedhæftede huslejberegning.

Sagen var af hastende karakter, da entreprenøren stod klar til at begynde arbejdet, samt der herudover ikke var flere politiske møder inden sommerferien, hvor sagen kunne blive behandlet.

Ifølge styrelsesloven § 31 kan borgmesteren på kommunalbestyrelsens vegne afgøre sager, som er af hastende karakter, og derfor ikke kan afvente kommunalbestyrelsens behandling eller sager, der ikke giver anledning til tvivl. Dog kan borgmesteren ikke iværksætte bevillingskrævende foranstaltninger uden forudgående bevilling.

Forvaltningen var i dialog med KL om sagen. Såfremt kommunen vurderer, at borgmesteren ved en eventuel borgmesterbeslutning ikke forpligter kommunen yderligere end det tilsagn, der blev givet i oktober 2020, og da kommunen vurderer, at sagen er af hastende karakter, er det umiddelbart KL's vurdering, at borgmesteren kan træffe en borgmesterbeslutning. Henset til at sagen i oktober 2020 enstemmigt blev godkendt, kan det endvidere anføres, at der er tale om en sag, der ikke giver anledning til tvivl.

Det bemærkes, at borgmesteren ikke kan afgøre sager på udvalgenes vegne. Da det på grund af sagens hastende karakter hverken er muligt at forelægge sagen i kommunalbestyrelsen eller i miljø- og teknikudvalget, vil borgmesteren dog kunne træffe afgørelse efter at have indhentet en erklæring fra udvalgets formand. Er det ikke muligt at få kontakt til udvalgsformanden, må borgmesteren, hvis han skønner, at sagen ikke tåler yderligere opsættelse, være berettiget til alene at afgøre sagen.

Det blev herefter besluttet, at sagen kunne godkendes ved en borgmesterbeslutning samt en erklæring fra formanden for miljø- og teknikudvalget, se vedlagte.

Følgende indstilling blev godkendt:

1. skema A godkendes
2. huslejeløb indenfor rammebeløb godkendes
3. fravigelse fra AB 18 godkendes
4. sammenlægning af afd. 50 med afd. 47 og 48 godkendes.

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. Størrelsen af garantien kan først endelig opgøres når skema C godkendes, hvor den totale byggesum kendes.

På baggrund af det nye skema A er den samlede anskaffelsessum blevet reduceret med 0,425 mio. kr. i forhold til støttetilsagnet, der blev givet på mødet den 20. oktober 2020 i kommunalbestyrelsen. Årsagen til den reducerede anskaffelsessum er, at det nye skema A er beregnet på baggrund af maksimumbeløbet udmeldt for 2021.

Bolig- og planstyrelsens udmeldte maksimumsbeløb for 2020 udgjorde 19.250 kr. per m². Anskaffelsessummen kunne derfor opgøres til 62,873 mio. kr.

I 2021 har Bolig- og planstyrelsen udarbejdet en ny beregningsmodel, der indeholder et maksimumsbeløb, som i 2021 er fastsat til 16.910 kr. per m². Derudover er der indført et maksimumsbeløb per bolig, som udgør 348.330 kr. per bolig. Samlet giver dette den nye anskaffelsessum på 62,448 mio. kr., eller 0,425 mio. kr. lavere end ved første tilsagn. Dette betyder

at Norddjurs Kommune skal indbetale 6,245 mio. kr. i grundkapital, eller 0,042 mio.kr. mindre end ved tilsagnet afgivet i oktober 2020.

Landsbyggefonden har fremsendt opkrævning på grundkapitalen på baggrund af det oprindelige skema A. Der er i Norddjurs Kommunes budget for 2021 ikke afsat midler til indbetaling af grundkapital til dette boligbyggeri. Grundkapitalen var planlagt finansieres ved salg af grunden til B45, som blev betalt i 2020. Finansieringen og bevillingen af beløbet, vil derfor indgå i budgetopfølgningen per august, der behandles i kommunalbestyrelsen i oktober 2021.

Norddjurs Kommune skal endvidere stille garanti for realkreditlånet. På baggrund af det nye skema A, lyder garantistillelsen på 54,954 mio. kr., eller er 0,374 mio. kr. lavere end det tidligere tilsagn. De garantier, der ydes med hjemmel i almenboligloven, medregnes ikke til kommunens långivning efter lånebekendtgørelsen.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at orienteringen godkendes.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 09-08-2021

Tiltrådt.

Afbud:

Niels Ole Birk (V)

Bilag:

1 -	Åben	KB 20. oktober 2020 Godkendelse af Skema A, Åbyen	(93295/21)	(H)
3111552		etape 2		
2 -	Åben	Åbyen etape II - Skema A	(93289/21)	(H)
3111546				
3 -	Åben	Huslejberegning	(93290/21)	(H)
3111547				
4 -	Åben	Borgmesterbeslutning vedr. godkendelse af skema A	(99405/21)	(H)
3119148				

5 - Åben Udvalgsformandsberetning vedr. godkendelse af skema (99403/21) (H)
3119146 A