

Godkendelse af Skema A, Åbyen etape 2

19/11270 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kuben Management A/S har på vegne af Boligforening B45 fremsendt vedlagte 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. Tegningsmateriale for projektet er vedlagt.

Forvaltningen anbefaler, at skema A for etape 2, huslejefastsættelse, sammenlægning af afdelinger samt fravigelse af AB18 godkendes.

Fravigelsen fra AB18 er et antal mindre præciseringer af aftaleteksten mellem byherre og entreprenør, som kan ses i vedlagte bilag.

Det samlede byggeri for etape 2 består af 30 familieboliger. Disse er fordelt på 20 boliger med 3-værelser på ca. 89,5 m² samt 10 boliger på ca. 104,5 m².

Etapeopdeling af projektet.

Projektet i Åbyen opdeles udførelsmæssigt i to etaper for at tilgodese boligmarkedet i Grenå og sikrer et bedre udlejningsgrundlag. Desuden giver en etapeopdeling mulighed for at tilpasse boligerne i etape 2, til det behov der efterspørges. Projektets dynamiske arkitektur og disponering giver god mulighed for at imødekomme eventuelle forskelle i boligstørrelse osv. så det færdige byggeri, trods etapeopdeling, stadig fremstår som et samlet hele. Efterspørgslen har dog vist, at der ønskes en fordeling af lejligheder som i etape 1, jf. vedlagte skrivelse fra B45.

Etapeopdelingen betyder herudover, at den kommunale grundkapital fordeles over to år, med tilsagn og godkendelse af skema A for 1. etape, det vestlige punktthus, i 3. kvartal 2019 og godkendelse af skema A for 2. etape, det østlige punktthus, i 4. kvartal 2020.

Ved afslutningen af byggeriet ønskes afdeling 50 (etape 2) sammenlagt med afdeling 47 og 48 (etape 1) til en samlet afdeling. Afdelingerne er oprettet særskilt i forbindelse med at byggeriet bliver opført i 2 etaper. Dette var nødvendigt i forhold til behandling af skema A, B og C i Bossinf systemet. Når byggeriet er afsluttet, vil det give god mening at sammenlægge afdelingerne til en samlet afdeling.

Differentieret grundkapital.

Pr. 1. januar 2019 trådte aftalen om den kommunale grundkapital for 2019 og 2020 i kraft. Denne medfører, at grundkapitalen som gennemsnit fastholdes på 10% af den samlede anlægssum, idet der er fastlagt følgende differentieret indskudsmodel for grundkapitalen:

Ungdomsboliger og ældreboliger: 10 %

Familieboliger under 90 kvadratmeter: 8%

Familieboliger på 90-104 kvadratmeter: 10%

Familieboliger på 105 kvadratmeter og derover: 12%

Denne differentiering har til formål at sikre mindre og dermed billigere boliger. I praksis i Bossinf indberetningssystemet har det dog vist sig, at systemet ikke kan differentiere grundkapitalen ved blandede boligstørrelser i en enkelt afdeling, men kun betragter et gennemsnit for hele afdelingen. For at opnå den differentierede grundkapital, var det derfor nødvendigt at lave en afdeling med små boliger og en afdeling med store boliger i etape 1. Etape 2 kunne dog oprettes som en afdeling.

Grundkapital for afd. 50 er 6,287 mio. kr. Grundkapitalen finansieres gennem grundkøb. Grundkøb er 10,933 mio. kr. ekskl. moms.

Den samlede anskaffelsessum udgør 62,874 mio. kr. inkl. moms. svarende til gennemsnitlig m² pris på ca. 20.447 kr.

Anskaffelsessummen finansieres således:

Støttet lån 88 %	55.329 mio. kr. 8 % for de mindste og 10% for de store
------------------	---

Kommunalt grund kapitallån	6.287 mio. kr.
Beboerindskud 2 %	1.257 mio. kr.

Alle beløb er inkl. moms.

Den gennemsnitlige husleje for familieboligerne udgør ca. 919 kr. pr. m² pr. år, svarende til en månedlig leje på 6.895 kr. for boligerne på 89,5 m² og 7.928 kr. for boligerne på 104,5 m². Denne husleje er eksklusiv forbrug.

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.

Der er i Norddjurs Kommunes budget for 2020 ikke afsat midler til alment boligbyggeri.

Grundkapitalen finansieres ved salg af grunden til B45.

B45 køber hele storparcellen E i Åbyen til 13,700 mio. kr. inkl. moms.

Byggeriet opdeles i 2 etaper. Første etape kræver, at kommunen indbetaler 5,002 mio. kr. i grundkapital.

B45 betaler ligeledes 0,143 mio. kr. til kommunen i støttesagsgebyr for etape 1.

Etape 2 kræver, at kommunen betaler 6,287 mio. kr. i grundkapital.

B45 betaler ligeledes 0,157 mio. kr. til kommunen i støttesagsgebyr for etape 2.

Indstilling

Vej og ejendomschefen indstiller, at

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.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 28-09-2020

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Ad. 3. Tiltrådt.

Ad. 4. Tiltrådt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-10-2020

Tom Bytoft (A) deltog ikke i sagens behandling.

Tiltrådt.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 20-10-2020

Godkendt.

Afbud:

Pia Bjerregaard (O)

Sebastian Rode-Møller Grauert (I)

Bilag:

- | | | | | |
|---------|------|---------------------------------|-------------|-----|
| 1 - | Åben | Følg brev skema A etape 2 | (128677/20) | (H) |
| 2927961 | | | | |
| 2 - | Åben | Åbyen etape II skema A | (128678/20) | (H) |
| 2927962 | | | | |
| 3 - | Åben | Finansieringsopgørelse etape II | (128679/20) | (H) |
| 2927963 | | | | |

4 - 2927965	Åben	Boligstørrelser etape 2	(128681/20)	(H)
5 - 2927967	Åben	ABT 18 med fravigelser og tilføjelser fra Kuben Management	(128683/20)	(H)
6 - 2927968	Åben	Projektbeskrivelse Åbyen etape 2	(128684/20)	(H)
7 - 2927977	Åben	Huslejberegning etape 2	(128688/20)	(H)