

Skema A for alment boligbyggeri i Glesborg B45

24/4126 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Boligorganisationen B45 har indsendt ansøgning om godkendelse af skema A for alment nybyggeri af en ny afdeling i Glesborg.

Forvaltningen anbefaler, at skema A godkendes betinget af, at der afsættes midler i budget 2025 - 2028 til formålet, samt at Norddjurs Kommune yder grundkapitallån på 2,691 mio. kr. samt stiller garanti for det støttede lån på 26,906 mio. kr. - på den baggrund er der i budgetskitserne for 2025 afsat 3 mio. kr. til dækning af grundkapitaludgiften.

Baggrund

B45 har indgået en betinget købsaftale med ejeren af grunden beliggende i den nye lokalplan 122-707 "Boligområde Nord for Glesborg Kærvej" med et grundareal på 5.400 kvm.

Det samlede byggeri består af 12 familieboliger på i alt 6 stk. dobbelthuse jf. vedhæftede projektskitse.

6 stk. boliger på hver 90 m ²
4 stk. boliger på hver 105 m ²
2 stk. boliger på hver 115 m ²

Bolighederne er placeret, så der opnås mest muligt fællesrum i midten af bebyggelsen.

Dobelthusene lægger sig derfor langs delområdet ydre afgrænsninger.

Deres indbydes placering er holdt vinkelret og med forskydninger så det rumlige forhold imellem dem vil variere. Samtidigt vil bebyggelsen have en vis genkendelig struktur med lokalplanens

øvrige delområders oplæg til bebyggelsernes placering og i forhold til de interne vejforløb. Til alle boliger er der tilknyttet udeskur og overdækket carport.

Centralt i bebyggelsen er der placeret 6 fælles parkeringspladser.

Anskaffelsessum og finansiering

Ved skema A ansøgningen udgør den samlede anskaffelsessum 26,906 mio. kr. Den samlede finansiering efter det indsendte skema A udgør:

	Skema A
Grundkapitallån (10% boliger over 90m ²)	2.691 mio. kr.
Realkreditbelåning (90%)	23.677.315 mio. kr.
Beboerindskud (2%)	538.120 kr.
Kr. i alt	26.906.040 mio. kr

Husleje

Den gennemsnitlige husleje er beregnet til 1.030 kr./m²/år. Huslejebudgettet ser således ud:

90 m ² boliger	7.882 kr.pr.md
105 m ² boliger	9.195 kr.pr.md
115 m ² boliger	10.071 kr.pr.md

Tidsplan

B45 forventer, at byggeriet kan påbegyndes foråret 2025 og afleveres medio 2026.

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.

Kommunen skal yde grundkapitallån på 2,691 mio. kr, som der på nuværende er aftalt afsat i budgetskiten, som danner grundlag for 1. behandlingsbudgettet. Sagens godkendelse er derfor betinget af, at det afsatte beløb fastholdes i det endelige budget

B45 betaler ligeledes 0,067 mio. kr. til kommunen i støttesagsgebyr.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at

1. skema A godkendes betinget af, at det afsatte beløb til grundkapital i budgetskiten fastholdes i det vedtagne budget for 2025.
2. kommunen yder et grundkapitallån, der ved skema A udgør 2,691 mio. kr. betinget af, at der afsættes grundkapital i budgettet for 2025.
3. kommunen garanterer for det støttede lån på 26,906 mio. kr. idet garantiens endelige størrelse først fastsættes ved lånoptagelsen samt betinget af, det afsatte beløb til grundkapital i budgetskiten fastholdes i det vedtagne budget for 2025
4. det foreløbige huslejebudget tages til efterretning.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 16-09-2024

Jens Meilvang (I) deltog ikke i behandling af dette punkt.

Ad. 1. Tilrådt.

Ad. 2. Tilrådt.

Ad. 3. Tilrådt.

Ad. 4. Tilrådt.

Bilag:

1 - 3661796	Åben	B45 - Nye boliger Glesborg projektskitse	(84625/24)	(H)
2 - 3661870	Åben	Nyhusvej 1A, 8585 Glesborg, - skema A budget	(84685/24)	(H)
3 - 3661972	Åben	Notat vedr. begreber indenfor Almen bolig	(84775/24)	(H)