

Godkendelse af Skema C for Afd. 11 De Lichtenbergs Vej i Grenaa B45

16/1582 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kuben har på vegne af B45 fremsendt anmodning om godkendelse af skema C for afd. 11 på De Lichtenbergs Vej i Grenaa. B45 anmoder ligeledes om godkendelse af kapitaltilførsel.

Baggrund

Afdeling 11 var en boligafdeling, der kæmpede med et dårligt ry samt nogle utidssvarende boliger, som ikke levede op til nuværende og fremtidige boligstandarder.

B45 oplevede op til 45 % årlige fraflytninger, hvilket sled meget på boliger og bygninger med risiko for stigende huslejer. Derudover led afdelingen af byggeskader samt nødvendige renoveringsbehov, som indenfor kort tid ville kræve en stor og dyr renovering. På denne baggrund blev der iværksat en helhedsplan i 2016.

Helhedsplanen for renoveringen af boligerne på De Lichtenbergs Vej, skema A, kapitaltilførslen på 0,2 mio. kr. samt den kommunale garantistillelse på op til 149,7 mio. kr. blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 15. marts 2016.

Anskaffelsessummen blev overskredet, hvorfor skema B, ændringen af boligsammensætningen samt den kommunale garantistillelse på op til 153 mio. kr. blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 20. februar 2018. I samme sag blev kapitaltilførslen på 0,2 mio. kr. også godkendt.

Byggeriet er nu færdigt og Kuben har på vegne af B45 fremsendt skema C til godkendelse.

Der er vedlagt et notat med ordforklaring på de begreber, der bliver anvendt i den almene boligsektor. Det beskriver blandt andet, hvad skema A, B og C er.

Sagsbeskrivelse

Sagen har på de fleste parametre kørt fornuftigt, selvom der har været en del overraskelser og udfordringer i renoveringsprocessen. Der har især været uforudsete forhold i forbindelse med stabilitetsudfordringer, som har været voldsomt fordyrende og har afstedkommet en forlænget byggetid, hvilket har resulteret i ekstra udgifter til genhusning, indeksering, renter, afdrag mv.

I alt er projektet blevet fordyret med ca. 42,2 mio. kr. inkl. moms, men da de fleste af disse ekstraudgifter har været støttede, har Landsbyggefonden øget deres støttede lån. Fonden har hævet sin støtte fra skema B til skema C med i alt 25,39 mio. kr. Finansieringen af projektet hænger således stadig godt sammen, og den udmeldte husleje kan derfor fastholdes som udmeldt ved skema A.

Ekstraarbejder - Stabilitets og fundaments udfordring

Fundamentet viste sig at være underdimensioneret, de større koncentrerede punktlaster fra stueetagen, som opstår, når der fjernes mange bærende vægge og indlægges ståludvekslingsbjælker, kunne ikke omfordeles via de eksisterende konstruktioner i kælderen, uden at de eksisterende kældervægge blev forstærket/udskiftet. Dette resulterede i en væsentlig ekstraudgift, som også har påvirket andre dele af projektet.

Ligeledes har der været en samfundsmæssig udvikling, som har resulteret i store indekseringsudgifter.

Omkostninger

Der har været ekstra omkostninger til renter og afdrag blandt andet på grund af etapevis hjemtagelse af realkreditlån, men også på grund af renteniveauets udvikling. Samtidigt er gebyrerne steget i forbindelse med, at projektets er blevet dyrere. Der har været øgede udgifter til genhusning på baggrund af stabilitetsudfordringerne, som blandt andet er kommet til udtryk ved forlængede genhusningsperioder og dermed øgede udgifter til samme. Der har været øgede udgifter til rådgivningsydelser, igen især på grund af udfordringerne med bygningernes stabilitet.

Husleje

Huslejen er fastholdt som udmeldt ved Skema A. Det betyder en gennemsnitlig stigning på 50 kr./m²/år plus indeksering.

Norrdjurs Kommune vil skulle opretholde en garantiforpligtigelse på 100% af det støttede beløb på 168,65 mio. kr. dog med en regaranti fra Landsbyggefonden på 50%. samt 17,86 % af de ustøttede beløb på kr. 9,68 mio. kr., dvs. 1,73 mio. kr.

Kapitaltilførselssag, fritagelse for G-indskud, fritagelse for indbetaling til egen dispositionsfond.

Landsbyggefondens finansiering af gruppe 1 og gruppe 2 arbejder forudsætter, at kommunen godkender en kapitaltilførsel, hvor Norrdjurs Kommunes andel er 0,2 mio. kr., samt at Norrdjurs Kommune godkender, at afdeling 11 fritages for indbetaling af pligtmæssige bidrag på ca. 0,621 mio. kr./år. B45 anmoder også om, at Norrdjurs kommune indstiller, at afd. 11 fritages for indbetalinger til B45s egen dispositionsfond.

Revisionserklæring og -beretning, Skema C støttet og ustøttet samt sagsbeskrivelse er vedlagt.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Projektet er indenfor rammerne af Norrdjurs Kommunes almene boligpolitik.

Økonomiske konsekvenser

Byggeprojektets økonomiske forhold:

	Skema B	Stigning	Skema C
Entrepriseudgifter i alt	144.723.140	38.048.039	182.771.179
Omkostninger i alt	30.701.927	3.771.377	34.473.304
Gebyrer i alt	1.848.507	422.417	2.270.924
Projekt I alt	177.273.574	42.241.833	219.515.407

Finansiering	Skema C tal	Kr./år	Kr./m2/år
Samlet renoveringssum	<u>219.515.407</u>		
Støttede lån - Gruppe 1 arbejder	<u>168.646.372</u>		
Ustøttede lån - Gruppe 2 arbejder	<u>15.000.000</u>		
Kapitaltilførsel	1.000.000		
Fællespuljetilskud/landsdispositionsfond	3.240.000		
Trækningsret	1.080.000		
G-indskud fritagelse		621.000	
Dispositionsfonds fritagelse		130.000	
Ustøttet lån grp. 2	9.680.000	580.800	
Løbende tilskud B45 Disp.fond/subsidiært driftslån LBF		6.080.034	
Huslejestigning grp. 1 og grp. 2		648.450	50,0
Ustøttede arbejder - Gruppe 3 arbejder	<u>35.869.035</u>		
Reguleringskonto	20.869.035		
Henlæggelser	15.000.000		

Kommunen vil skulle opretholde en garantiforpligtigelse på 100% af det støttede beløb på kr. 168,65 mio. kr. dog med en regaranti fra Landsbyggefonden på 50% samt 17,86 % af de ustøttede beløb på kr. 9,68 mio. kr, dvs. 1,73 mio. kr.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at

1. kapitaltilførsel på 0,2 mio. kr. godkendes
2. byggeregnskabet godkendes
3. garantistillelsen godkendes
4. skema C godkendes
5. det tages til efterretning, at afdeling 11 søger om fritagelse for indbetaling af andel af pligtmæssige bidrag
6. afdeling 11 fritages for indbetaling til egen dispositionsfond.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 22-05-2023

Ad. 1. Tilrådt.

Ad. 2. Tilrådt.

Ad. 3. Tiltrådt, så garantistillelsen forhøjes fra den allerede afgivne garanti på 143,3 mio. kr. til 168,6 mio. kr.

Ad. 4. Tiltrådt.

Ad. 5. Tiltrådt.

Ad. 6. Tiltrådt.

Bilag:

1 -	Åben	Revisorerklæring Byggeregnskab afd. 11	(46760/23)	(H)
3459833				
2 -	Åben	Revisionsberetning Byggeregnskab afd. 11	(46759/23)	(H)
3459832				
3 -	Åben	Skema C - Ustøttet - B45 afd. 11	(46758/23)	(H)
3459831				
4 -	Åben	Skema C - Støttet - B45 afd. 11	(46757/23)	(H)
3459830				
5 -	Åben	Notat med ordforklaring af begreber indenfor området	(51975/23)	(H)
3465844		almene boliger		
6 -	Åben	Sagsbeskrivelse - De Lichtenbergsvej, afd. 11, Grenaa	(52141/23)	(H)
3466012		opsummering af vigtigste forhold		