

Godkendelse af skema A, Åbyen etape 3 B45

23/858 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 3, godkendelse af huslejefastsættelse samt fravigelse fra AB18.

Projektet blev udvalgt af Kommunalbestyrelsen den 24. maj 2022. Tegningsmateriale for projektet er vedlagt.

Forvaltningen anbefaler, at skema A for etape 3, huslejefastsættelse samt fravigelse fra AB18 godkendes.

Baggrund

På møde i Kommunalbestyrelsen den 20. april 2021 blev det besluttet, at boligorganisationerne i Norddjurs Kommune havde mulighed for at fremlægge almene byggeprojekter inden den 31. december 2021. Herefter ville der blive udvalgt et eller flere projekter, der kunne finansieres til brug for grundkapital af de i budgettet for 2022 og 2023 afsatte midler. Der var på daværende tidspunkt afsat 2,5 mio. kr. i 2022 og 2,0 mio. kr. i 2023.

B45s "Åbyen etape 3" projekt blev på møde i Kommunalbestyrelsen den 24. maj 2022 udvalgt til igangsættelse i 2023. I det endelige budget for 2023, blev der dog ikke afsat midler til alment boligbyggeri. Grunden som B45 vil bygge på er dog kommunalejet og indtægten af grundsalget kan finansiere grundkapitalen - se afsnittet økonomiske konsekvenser.

Det samlede byggeri for etape 3 består af 34 familieboliger. Disse er fordelt på boliger med et boligennemsnit på 76,5 m² - 95,2 m².

Lejlighederne fordeles således:

Antal	Boligtype	Kvm
5	Type A/punkthus 1	2 vær 85,50 m ²
5	Type B/Punkthus 1	3 vær 95,20 m ²
5	Type C/Punkthus 1	3 vær 91,60 m ²
5	Type D/Punkthus 2	3 vær 91,20 m ²
5	Type E/Punkthus 2	3 vær 87,90 m ²
5	Type F/Punkthus 2	3 vær 87,40 m ²
4	Type G/Punkthus 2	2 vær 76,50 m ²

Der er vedlagt huslejberegning.

Den samlede anskaffelsessum er på 67,94 mio. kr.

Grundkapital for afd. 61 er 5,435 mio. kr. som er 8% af den samlede anskaffelsessum.

Grundkapitalen finansieres gennem grundkøb. Salgsprisen for grunden er 5,84 mio. kr. ekskl. moms.

Den samlede anskaffelsessum udgør 67,941 mio. kr. inkl. moms.

Den gennemsnitlige husleje for familieboligerne udgør 991 kr. pr. m² pr. år, svarende til en månedlig leje på 6.500 kr. for de mindste lejligheder og 7.763 kr. for de største. Huslejen 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 budgettet for 2023 ikke afsat midler til alment boligbyggeri. Grundkapitalen finansieres ved salg af grunden til B45. B45 køber hele storparcellen E i Åbyen til 5.840 mio. kr. ekskl. moms.

Etape 3 kræver, at kommunen indbetaler 5.435 mio. kr. i grundkapital.

B45 betaler ligeledes 0,136 mio. kr. til kommunen i støttesagsgebyr for etape 3. For Åbyen etape 2 bliver der i løbet af marts indbetalt støttesagsgebyr på 0,148 mio. kr.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger.

Indstilling

Vej og ejendomschefen indstiller, at

1. skema A godkendes
2. huslejeløb indenfor rammebeløb godkendes
3. fravigelser fra AB 18 godkendes
4. der gives tillægsbevilling svarende til indtægten på salget af grunden svarende til 5,84 mio. kr.
5. der gives tillægsbevilling svarende til grundkapitalen svarende til 5,435 mio. kr.
6. Norddjurs Kommune stiller garanti for det støttede lån.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 24-04-2023

Ad. 1. Tilrådt.

Ad. 2. Tilrådt.

Ad. 3. Tilrådt.

Ad. 4. Tilrådt.

Ad. 5. Tilrådt.

Ad. 6. Tilrådt.

Bilag:

1 -	Åben	B45 - Åbyen etape III -skema A	(33256/23)	(H)
3443838				
2 -	Åben	B45 - Åbyen etape III -skema A -	(33266/23)	(H)
3443864		Tegningsmappe_Åbyen		
3 -	Åben	Skema A Huslejberegning	(33947/23)	(H)
3444740				
4 -	Åben	Skema A - ABT18 med fravigelser, tilføjelser og	(33965/23)	(H)
3444766		præciseringer		
5 -	Åben	Skema A - Begrundelsesskriv til AB18 fravigelser	(33962/23)	(H)
3444762				