

Godkendelse af skema B for GAB afd. 2.3

21/6076 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 22. juni 2021 skema A for helhedsplanen for opretning af GAB afdeling 2.3, Fuglevænget. Skema B kan godkendes administrativt, hvis anskaffelsessummen i skema B ikke overstiger skema A. Det gør den i dette tilfælde, hvorfor skema B skal godkendes politisk. Boligkontoret Danmark har derfor på vegne af GAB indsendt ansøgning om godkendelse af skema B.

Baggrund

Nærværende sag er del af en overordnet helhedsplan / strategi for GABs afdelinger i området omkring Fuglevænget, hvor boligforeningen har fire afdelinger med i alt 235 etageboliger.

Hensigten med planen var og er, at se på området som et samlet hele og gennem en differentieret behandling og udnyttelse af de enkelte afdelingers karakteristika at skabe et sammenhængende og alsidigt udbud af attraktive boliger tæt på centrum.

Udover at afhjælpe byggetekniske skader, svigt og gener, har opgaven været at finde de mest optimale løsninger i forhold til den overordnede strategi for området. Afdelingens store lejligheder er gjort mindre og, de meget små er gjort større. Det er således lykkedes at skabe et varieret udbud af tidssvarende boliger - både i størrelse og indretning - med fuld tilgængelighed i alle lejligheder (elevatorer) og tilpasset efterspørgslen. Samtidig er alle lejligheder gjort handicapvenlige, således at de kan anvendes af kørestolsbrugere. Med nyindretningerne, facaderenoveringen og opdatering af udearealerne vil projektet bidrage til et væsentligt image-løft af hele området og fremtidssikring af området.

Sagen gennemføres som med såvel støttet finansiering fra Landsbyggefonden som ustøttet finansiering. Den samlede økonomiske ramme udgjorde ved skema A 40,499 mio. kr.

Landsbyggefonden godkendte efterfølgende endelig skema A.

Efter godkendelsen af skema A blev sagen sendt i EU udbud og ved licitationen den 23. september 2022 viste det sig, at prissætningen ikke var realistisk på grund af den hastige udvikling i priserne i byggebranchen. Situationen var tilsvarende for helhedsplanen for afdeling 2.1+2, hvor økonomien måtte revideres og rammen forhøjes ved godkendelsen af skema B. Efter drøftelser mellem Landsbyggefonden og boligorganisationen godkendte Landsbyggefonden en udvidelse af den økonomiske ramme til i alt 68,353 mio. kr.

Den samlede finansiering ved skema B udgør 75,582 mio.kr, da der er medtaget 7,228 mio. kr. i ustøttet lån til bl.a. genhusning og lejetab for den ustøttede sags andel af den samlede sag.

Ansøgning om godkendelse af skema B

Der er ikke sket indholdsmæssige ændringer i projektet.

I skemaet nedenfor er vist det godkendte skema A samt det nu ansøgte skema B.

	Skema A	Ansøgt skema B
Støttet renovering	24,250 mio. kr.	32,917 mio. kr.
Ustøttet renovering	16,248 mio. Kr.	42,664 mio. Kr.
Samlet økonomisk ramme	40,499 mio. Kr.	75,582 mio. Kr.

De støttede arbejder er forøget med 8,667 mio. kr., der fuldt ud finansieres med lån støttet af Landsbyggefonden. De samlede ustøttede arbejder er forøget med 26,416 mio. kr. til 42,664 mio. kr, der fortsat vil være finansieret primært med ustøttet lån. Der vil dog fortsat være tale om, at der indgår fællespuljetilskud (Landsdispositionsfonden), egen trækingsret eller lignende samt kapitaltilførslen, som reducerer lånebehovet.

Der forventes, efter godkendelse af skema B og indgåelse af kontrakt med entreprenøren, at der kan være byggeopstart den 16. september 2024 med forventet aflevering den 21. august 2026.

Husleje og huslejefordeling

Huslejeforudsætninger ved den oprindelige finansieringsskitse er som udgangspunkt opretholdt af Landsbyggefonden. Afdelingen vil blive fritaget for indbetaling af udamortiserede lån (den del der

indgår i dispositionsfonden), indbetaling af pligtmæssige bidrag samt indbetalinger til dispositionsfonden.

Derudover indgår et driftslån/tilskud fra dispositionsfonden på 1,770 mio. kr, som dog vil blive suppleret med mankolån fra Landsbyggefonden i det omfang dispositionsfonden ikke kan yde tilskuddet. Den nye husleje ligger på 973 kr./m²/år mod 974 kr./m²/år ved skema A.

Afdelingen består af to karreer med 37 familieboliger i 3 etager, alle med små kamre og ibrugtaget i 1968. Afdelingen består af 24 stk. 5-vær. på 114 m², 1 3-vær. på 85 m² og 12 2-vær. på 49 m².

Godkendelse på afdelingsmøde og i organisationsbestyrelsen

Finansieringen, huslejen og ændringen i arealfordelingen er godkendt på afdelingsmødet den 9. maj 2023 og den 11. oktober 2023 samt af organisationsbestyrelsen den 7. marts 2023 og 4. juli 2024.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Norddjurs Kommunes almene boligpolitik.

Økonomiske konsekvenser

Økonomien er beskrevet ovenfor.

Når kommunen giver tilsagn (godkender skema B) 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.

Indirekte vil der være merudgifter i forbindelse med højere boligstøtteudgifter på baggrund af den forhøjede husleje. Norddjurs Kommune er medfinansierende med 50 % af udgiften til boligsikring (ikke førtids- og folkepensionister) og 25 % af udgiften til boligydelse (førtids- og folkepensionister).

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger.

Indstilling

Vej og ejendomschefen indstiller, at

1. finansieringen godkendes som anført og dermed skema B for såvel de støttede som ustøttede arbejder
2. Norddjurs Kommune godkender at garantere for støttede lån på ca. 32,918 mio. kr. med 50% regaranti fra LBF
3. Norddjurs Kommune garanterer for ustøttede lån på op til ca. 42,664 mio. kr.
4. Norddjurs Kommune godkender den forventede husleje på 973 kr./m²/år.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 26-08-2024

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Ad. 3. Tiltrådt.

Ad. 4. Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3639964	Åben	Følgrebrev fra GAB vedr. skema B	(66328/24)	(H)
2 - 3639963	Åben	Referat Organisationsbestyrelsesmøde	(66327/24)	(H)
3 - 3639955	Åben	Referat fra OB møde den 4. juli 2024	(66319/24)	(H)
4 - 3639952	Åben	Ansøgning om skema B godkendelse	(66316/24)	(H)
5 - 3639950	Åben	Ansøgning om skema B godkendelse - 1	(66314/24)	(H)
6 - 3640140	Åben	Referat Afdelingsmøde 11. oktober 2023 ekstraordinært	(66443/24)	(H)
7 - 3639947	Åben	Ordforklaringer indenfor den almene boligsektor	(66311/24)	(H)