

Godkendelse af Skema C for B45s etape II i Åbyen

19/11270 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

B45 har fremsendt anmodning om godkendelse af skema C for byggeriet i Åbyen etape II, som omfatter 30 boliger i afdeling 49. B45 anmoder om godkendelse af skema C herunder anskaffelsessummen, en forøgelse af grundkapitaltilskuddet samt den endelige husleje

Baggrund

Etape I (afdeling 47 og 48) Projekt "Åbyen" startede op medio 2019 med indflytning december 2021.

Etape II med 30 lejemål (Afdeling 49, Åbyen 53) er nu færdiggjort og de første beboere flyttede ind december 2022. Sammen med etape II blev opført et beboerlokale til ca. 70 prs. samt to værelser med tekøkken og badeværelse. Dette lokale kan benyttes af alle beboere i B45's lejemål i Åbyen. Etape II fik Kommunalbestyrelsens tilsagn til Skema A samt godkendelse af Skema B den 28. juni 2021.

Etape III (Afdeling 61) har fået godkendt skema A og vil bestå af to mindre blokke med i alt 34 lejemål. Forventet indflytning primo 2025.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Ingen væsentlig sammenhæng.

Økonomiske konsekvenser

Byggeregnskabet er forsynet med en anmærkningsfri påtegning af revisor og er godkendt af organisationsbestyrelsen den 15. juni 2023.

Af nedenstående skema fremgår indberetningerne i skema A og B som tidligere godkendt af Kommunalbestyrelsen sammen med skema C jf. byggeregnskabet.

	Skema A	Skema B	Skema C	Bemærkninger
Grundudgifter	9,253	9,253	9,122	Lavere tilslutningsafgifter
Entreprisesum	47,319	47,594	48,942	Indeksring
Omkostninger	5,127	4,695	4,787	
Gebyrer stat og kommune	0,749	0,906	0,896	
Driftsresultatet byggeperioden	0	0	0,001	
Anskaffelsessum	62,448	62,448	63,746	

Byggeregnskabet, og dermed skema C, viser en afvigelse fra skema B på 1,298 mio. kr. Afvigelsen skyldes 1.299 mio. kr., der er afsat til indeksring af entreprisesummen.

Efter § 13, stk. 3 i Bekendtgørelse om støtte til almene boliger kan indeksregulering af entreprisesummen, efter fastprisperiodens udløb, medtages i anskaffelsessummen udover maksimumsbeløbet. Afvigelsen mellem skema B og C kan henføres til indeksregulering af entreprisesummen.

Boligudgiften ekskl. forbrug udgør efter skema C 969 kr./m²/år.

Godkendelse af byggeregnskabet indebærer, at kommunens grundkapitallån til afdelingen forøges med 0,130 mio. kr. til i alt 6,375 mio. kr. Det øgede grundkapital finansieres af det oprindelige grundsalg.

Husleje

Efter § 79 stk. 2 Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. skal der ved en afdelings ibrugtagelse, senest samtidig med at udlejningen påbegyndes, indsendes ansøgning til Kommunalbestyrelsen om godkendelse af lejen og fordeling heraf på de enkelte boliglejemaal. Efter stk. 3 kan lejen dog ved den første udlejning af en afdeling fastsættes foreløbigt.

Den endelige fastsættelse af lejen sker, når byggeudgiften er opgjort, og den endelige finansiering er foretaget. Den foreløbige leje og forhøjelse af denne skal ligeledes godkendes af Kommunalbestyrelsen. Eventuelle forhøjelser af lejen sker efter reglen i 2. pkt. med 3 måneders varsel.

B 45 har opgjort den gennemsnitlige husleje pr. 1. juni 2023 til 957 kr./m²/år, og der vil blive varslet en huslejestigning den 1. juli 2023 til 985,70 kr./m²/år. B45 har indsendt vedlagte oversigt over huslejefordelingen pr. juni 2023 og juli 2023. Huslejen er i overensstemmelse med byggeregnskabet.

Grundet den forhøjede lånesum - som konsekvens af forhøjede resultat - er der behov for at justere garantistørrelsen. Resultatet vil medføre at Norddjurs Kommune vil skulle stille garanti for 1,142 mio. kr. Garantistillelse til almene boligbyggerier er undtaget for deponering/lånerammebelastning i henhold til lånebekendtgørelsen. Garantiforhøjelsen påvirker derfor ikke den kommunale låneramme.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om drift af almene boliger.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at

1. byggeregnskabet for skema C for Åbyen afd. 49 samt endelig huslejefastsættelse godkendes
2. der gives en bevilling på 0,130 mio. kr. til at dække stigningen i grundkapital dækket af det oprindelige grundsalg.
3. der meddeles en forhøjelse af garantien med 1,142 mio. kr.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 18-09-2023

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Ad. 3. Tiltrådt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 03-10-2023

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3508801	Åben B45 - Åbyen etape II - Skema C	(86524/23) (H)
2 - 3508798	Åben B45 - Åbyen etape II - Åbyen Blok 2	(86521/23) (H)
3 - 3508796	Åben B45 - Åbyen etape II - Huslejeliste	(86519/23) (H)
4 - 3508794	Åben B45 - Åbyen etape II - Byggeregnskab afd. 49	(86517/23) (H)
5 - 3465844	Åben Notat med ordforklaring af begreber indenfor området almene boliger	(51975/23) (H)