

Godkendelse af Skema B for GAB afd. 2,1+ 2

17/2833 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Denne sag omhandler Grenaa Andelsboligforenings anmodning om godkendelse af skema B for renovering af afd. 2,1 + 2 herunder en godkendelse af, at det kommunale grundkapitallån forøges med 0,150 mio. kr. 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.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte den 22. juni 2021 skema A for helhedsplanen for opretning/renovering af GAB afdeling 2.1+2, på Fuglevænget i Grenaa. Sagen gennemføres med såvel støttet finansiering fra Landsbyggefonden og ustøttet finansiering.

Den samlede økonomiske ramme udgjorde 83.766.021 mio. kr. Landsbyggefonden godkendte efterfølgende skema A. Ved skema A godkendte Kommunalbestyrelsen samtidigt at yde en kapitaltilførsel på 0,150 mio. kr.

Ligeledes godkendte Kommunalbestyrelsen at stille garanti for de af Landsbyggefonden støttede lån med 50% regaranti fra Landsbyggefonden.

Endelig godkendte Kommunalbestyrelsen at stille garanti for de ustøttede lån, idet garantiens størrelse først ville være endelig kendt ved den endelige finansiering.

Efter godkendelsen af skema A blev sagen sendt i EU-udbud og ved licitationen den 23. september 2022 viste det laveste konditionsmæssige tilbud at udgøre 98.536.805 mio. kr. Stigningen skyldtes ikke mindst den hastige udvikling i priserne i byggebranchen.

Sagen var herefter genstand for drøftelser mellem Landsbyggefonden og boligorganisationen.

Landsbyggefonden godkendte efterfølgende en udvidelse af den økonomiske ramme til i alt 118.524.084 mio. kr. Den blev den 19. november 2023 efter ny licitation forhøjet til 124.346.838 mio. kr. I den forhøjede ramme er der også taget højde for, at boligorganisationen kan håndtere genhusningsprocessen.

Ansøgning om godkendelse af skema B

Boligkontoret Danmark har nu på vegne af GAB indsendt 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	58.507.644 mio. kr.	63.703.169 mio. kr.
Ustøttet renovering	25.258.376 mio. kr.	60.643.669 mio. kr.
Samlet økonomisk ramme	83.766.021 mio. kr.	124.346.838 mio. kr.

De støttede arbejder er forøget med 5.195.525 mio. kr., der fuldt ud finansieres med lån støttet af Landsbyggefonden. De ustøttede arbejder er forøget med 35.385.293 mio. kr. til 60.643.669 mio. kr., der fortsat vil være finansieret primært med ustøttet lån. Der vil dog fortsat være tale om, at der kan indgå fællespuljetilskud (landsdispositionsfonden), egen trækingsret eller lignende samt kapitaltilførsel, som reducerer lånebehovet.

Fællespuljetilskud m.m. var ved skema A skønnet til ca. 4,6 mio. kr.

Der forventes, efter godkendelse af skema B og indgåelse af kontrakt med entreprenøren, at der kan være byggeopstart den 22. marts 2024 med forventet aflevering den 28. oktober 2026.

Husleje og huslejefordeling

Huslejeforudsætninger ved den oprindelige finansieringsskitse er som udgangspunkt opretholdt af Landsbyggefonden. Afdelingen vil blive fritaget for indbetaling af u-amortiserede lån (den del der indgår i dispositionsfonden), indbetaling af pligtmæssige bidrag samt indbetalinger til dispositionsfonden.

Derudover indgår et driftslån/tilskud fra dispositionsfonden på 1.913.411 mio. kr. som dog vil blive suppleret med mankolån fra Landsbygefonden i det omfang dispositionsfonden ikke kan yde tilskuddet.

Den nye husleje vil blive på 767 kr./m²/år mod 592 kr./m²/år ved skema A. Stigningen skyldes dels en forkert håndtering af den oprindelige finansieringsskitse og dels ændringen af projektets økonomiske ramme. Alle boligerne har oprindeligt været betragtet som ens arealmæssigt, hvilket ikke er korrekt efter beregningsreglerne i BBR-lovgivningen. Det forventes derfor, at der sker en justering af boligarealerne som det fremgår af dette skema.

Boligtype	Bolig M2 nu	Bolig M2 forventet	Husleje nu (kr./måned)	Husleje efter renovering (kr./måned)
1 - Gavlbolig (Ringvejen)	106,8	115,3	4.995	6.837
2 - Bolig (indeliggende)	106,8	110,3	4.995	6.837
3 - Bolig (forskudte gavle)	106,8	112,7	4.995	6.837
4 - Gavlbolig (Fuglevænget)	106,8	115,9	4.995	6.837

Den endelige huslejefordeling vil første ske ved den endelige finansiering.

Godkendelse på afdelingsmøde og i organisationsbestyrelsen

Finansieringen, huslejen og ændringen i arealfordelingen er godkendt på afdelingsmødet den 9. maj 2023 og af organisationsbestyrelsen den 7. marts 2023.

Som bilag er vedlagt skema B for både den støttede samt ustøttede renovering samt en omfattende redegørelse fra GAB.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Norddjurs Kommunes almene boligpolitik.

Økonomiske konsekvenser

Da der er truffet aftale med landsbygefonden om 1/5 dels ordning, skal der indbetales yderligere 0,150 mio. kr. i grundkapitalindskud.

Kommunen forpligter sig til at stille garanti til det støttede og ustøttede 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 som anført og dermed skema B for såvel de støttede som ustøttede arbejder godkendes.
2. garanti for støttede lån på ca. 63,703 mio. kr. med 50% regaranti fra Landsbyggefonden godkendes.
3. garanti for ustøttede lån på op til ca. 60,643 mio. kr. godkendes.
4. den forventede husleje på 762 kr./m²/år godkendes.
5. der gives bevilling på 0,150 mio. kr. 1/5 dels kapitalindskud.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 29-01-2024

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Ad. 3. Tiltrådt.

Ad. 4. Tiltrådt.

Ad. 5. Tiltrådt.

Afbud:

Aleksander Myrhøj (F)

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2024

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3562052	Åben	Følg brev skema B med redegørelse	(1863/24)	(H)
2 - 3562051	Åben	Skema B understøttet renovering	(1862/24)	(H)
3 - 3562050	Åben	Skema B støttet renovering	(1861/24)	(H)
4 - 3562460	Åben	Ordforklaringer indenfor den almene boligsektor	(2233/24)	(H)