

Godkendelse af skema B for B45s etape 3 i Åbyen

23/858 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Sagen omhandler godkendelse af skema B for B45s etape 3 i Åbyen herunder en godkendelse af, at det kommunale grundkapitallån forøges med ca. 0,1 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 23. maj 2023 skema A for B45s etape 3 i Åbyen med 34 almene boliger. B45 har haft entreprisen i licitation, og da den samlede anskaffelsessum overstiger det beløb, der blev godkendt ved Skema A, skal Kommunalbestyrelsen også godkende skema B.

Det samlede byggeri består af 34 familieboliger fordelt på 2 punkthuse med et samlet boligareal på i alt 3.000 m². Boligerne er fordelt således på de to punkthuse:

Punkthus 1 - 1.361,5 m²:5 stk. type A bolig på 85,5 m²5 stk. type B bolig på 95,2 m²5 stk. type C bolig på 91,6 m²**Punkthus 2 – 1.638,5 m²**5 stk. type D bolig på 91,2 m²5 stk. type E bolig på 87,9 m²5 stk. type F bolig på 87,4 m²4 stk. type G bolig på 76,5 m².**Skema A**

Ved godkendelsen af skema A udgjorde den samlede anskaffelsessum 67,941 mio. kr. inkl. moms. Og den gennemsnitlige husleje ekskl. forbrug var beregnet til 991 kr./m²/år, svarende til en månedlig husleje på mellem 6.500 kr./mdr. og 7.763 kr./mdr. Ved skema A godkendte Kommunalbestyrelsen at yde et grundkapitallån på 5,435 mio.kr.

Ansøgning om godkendelse af skema B

Kuben Management A/S har den 3. januar 2023 på vegne af B45 indsendt ansøgning om godkendelse af skema B.

Der har den 8. december 2023 har været afholdt licitation, og der er herefter sket en yderligere bearbejdning af projektets økonomi.

Ved skema A udgjorde den samlede entreprisesum 48,771 mio.kr. Heri var også indeholdt bygherreleverancer og uforudseelige udgifter. Ved licitationen udgjorde det billigste tilbud 49,5 mio. kr., hvortil skal lægges omkostningerne til bygherreleverancer og afsætning til uforudseelige udgifter. Det samlede beløb udgør herefter 50,885 mio.kr. Stigningen i entreprisesummen tilskrives udviklingen i byggepriserne.

I bearbejdningen er der sket en mindre reduktion i grundprisen på 0,473 mio.kr. efter prisindhentning på tilslutningsafgifterne og i alt 0,276 mio.kr. på omkostninger og gebyrer.

Nedenstående skema viser forskellen mellem skema A og B i mio. kr.:

	Skema A	Skema B	Difference
Grundudgifter	10.300.000	9.827.000	-473.000
Håndværkerudgifter	48.771.000	50.855.000	2.084.000
Omkostninger	7.817.000	7.564.000	-253.000
Gebyrer	1.053.000	1.030.000	-23.000
I alt	67.941.000	69.276.000	1.335.000

Den samlede difference mellem skema A og B udgør 1.335 mio.kr., svarende til en stigning på 2%.

Den samlede finansiering efter det indsendte skema B er nu i mio. kr.:

	Skema B
--	----------------

Grundkapitallån (8% boliger under 90m2)	5.542.080
Realkreditbelåning (90%)	62.348.400
Beboerindskud (2%)	1.385.520

I f.h.t. skema A stiger grundkapitallånet med 0,108 mio. kr.

Husleje

Ved godkendelsen af skema A udgjorde den forventede gennemsnitlige husleje 991 kr./m²/år og ved skema B udgør den 1.035 kr./m²/år.

Forvaltningen anbefaler, at skema B samt huslejeløbet godkendes.

Skema B er vedlagt samt tegningsmappen for etape 3, som dog kan afvige en smule fra det endelige byggeri.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Norddjurs Kommunes almene boligpolitik.

Økonomiske konsekvenser

På baggrund af den forhøjede byggesum fra skema A til skema B, forøges det kommunale grundkapitalindskud samt garantistillelsen.

Grundkapitalen forøges med 0,108 mio. kr., så den samlet udgør 5,542 mio. kr. Heraf blev der i 2023 bevilliget 5,435 mio. kr. Dette beløb medtages i overførselssagen, som behandles i april.

Garantistillelsen forhøjes med 1,202 mio. kr. så den samlet udgør 62,348 mio. kr.

Kommunalbestyrelsen godkendte garantistillelsen på 61.147 mio. kr. i forbindelse med skema A.

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.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at

1. skema B godkendes.
2. den forventede husleje på 1.035 kr./m²/år godkendes.
3. grundkapitallånet forhøjes med 0,108 kr. til 5,542 mio. kr.
4. garanstillelsen forhøjes med 1,202 mio. kr.

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

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Ad. 3. Tiltrådt.

Ad. 4. Tiltrådt.

Afbud:

Aleksander Myrhøj (F)

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2024

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3562453	Åben	Skema B Åbyen etape III	(2226/24)	(H)
2 - 3562454	Åben	Tegningsmappe Åbyen etape 3	(2227/24)	(H)
3 - 3562459	Åben	Ordforklaringer inden for den almene boligsektor	(2232/24)	(H)