

Skema B for alment boligbyggeri i Glesborg B45

24/4126 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 8. oktober 2024 skema A for B45s almene byggeri i Glesborg for at bygge 12 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. Forvaltningen anbefaler, at skema B samt huslejebeløbet godkendes.

Det samlede byggeri består af 12 familieboliger i Glesborg med et samlet areal på 1.190 m² opført som tæt/lav byggeri:

- 6 stk. type 90 - bolig på 90 m²
- 4 stk. type 105 - bolig på 105 m²
- 2 stk. type 115 - bolig på 115 m²

I alt: 1.190 m²

Boligerne er placeret, så der opnås mest muligt fællesrum i midten af bebyggelsen. Dobbeltthusene lægger sig derfor langs delområdet ydre afgrænsninger. Deres indbydes placering er holdt vinkelret og med forskydninger, så det rumlige forhold imellem dem vil variere.

Samtidigt vil bebyggelsen have en vis genkendelig struktur med lokalplanens øvrige delområders oplæg til bebyggelsernes placering og i forhold til de interne vejforløb. Boligernes indbydes samspil lægger op til, at der er mulighed for beboerne at tilpasse deres behov for tæt naboskab eller mere privathed. Alle boliger er udstyret med udvendige opholdsarealer på begge sider.

Huslejen er gennemsnitlig 1.052,00 kr./m²/årligt.

Forventelig byggestart er den 16. juni 2025 med aflevering den 29. maj 2026.

Den samlede anskaffelsessum udgør 27,737 mio. kr., hvilket svarer til det maksimale rammebeløb 2025.

Difference mellem skema A og B er beskrevet i nedenstående skema

	Skema A	Skema B	Difference
Grundudgifter	4,162 mio. kr.	3,835 mio. kr.	-0,327 mio. kr.
Håndværkerudgifter	19,13 mio. kr.	20,09 mio. kr.	0,96 mio. kr.
Omkostninger	3,20 mio. kr.	3,39 mio. kr.	0,19 mio. kr.
Gebyrer	0,417 mio. kr.	0,417 mio. kr.	0,00 mio. kr.
I alt	26,906 mio. kr.	27,737 mio. kr.	0,831 mio. kr.

*Inkl. bygherreleverance og en afsættelse til mindre reguleringer og uforudsigelige udgifter

Dette giver et samlet skema B rammebeløb på 27,737. mio. kr. og er 0,831 mio. kr. større end skema A, udgifterne fordeles som:

Grundudgifter: 13,82%

Håndværkerudgifter: 72,45%

Omkostninger inkl. gebyrer: 13,73%.

Differencen på grundudgifterne skyldes, at der er indhentet priser på tilslutningsafgifterne, hvilket har medført en reduktion ift. budgetpriserne.

Stigningen i entrepriseudgifter på ca. 5% skyldes den generelle prisstigning.

Skema B rammen er forøget som følge af regulering af rammebeløbet til 2025 niveau.

Byggeriet finansieres således:

Skema B

Grundkapital (10% boliger over 90m ²)	2,773 mio. kr.
Realkreditbelåning (88%)	24,409 mio. kr.
Beboerindskud (2%)	0,555 mio. kr.

Skema A blev godkendt med et grundkapitalindskud på 2,69 mio. kr.

Grundkapitalindskud for skema B er på 2,773 mio. kr., hvilket er en stigning i forhold til skema A på 0,083 mio. kr.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Projektet er indenfor rammerne af Norddjurs Kommunes almene boligpolitik.

Økonomiske konsekvenser

Når kommunen giver tilsagn og 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. Garantien størrelse ligger først endelig fast ved skema C, når endelig byggesum kendes.

Der er i budgettet afsat 3 mio. kr. til grundkapitalindskud og forøgelsen på 0,083 mio. kr. finansieres derfor herfra. Det samlede grundkapitalindskud for Skema B på 2,773 mio. kr. er derfor inden for rammen.

B45 betaler ligeledes 0,069 mio. kr. til kommunen i støttesagsgebyr.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at

1. skema B godkendes
2. huslejeløb godkendes
3. Norddjurs kommune stiller garanti for lånet på 27,737 mio. kr.
4. udgiften til grundkapital på 2,773 mio. kr. finansieres af puljen afsat til grundkapitalindskud.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 24-03-2025

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Ad. 3. Tiltrådt.

Ad. 4. Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3749699	Åben	Skema B Glesborg	(28791/25)	(H)
2 - 3749701	Åben	Huslejberegning afd 62 - skema B	(28793/25)	(H)
3 - 3749700	Åben	Oversigtskort	(28792/25)	(H)
4 - 3750495	Åben	Tegningsmappe	(29397/25)	(H)
5 - 3758463	Åben	Notat vedr. begreber indenfor Almen bolig.docx	(35167/25)	(H)