

Godkendelse af skema B B45 etape 2 i Auning

20/5887 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 11. oktober 2022 skema A for B45s etape 2 i Skovlunden i Auning med henblik på at bygge 13 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 13 familieboliger fordelt på fire boliger med 3-værelses lejligheder og seks boliger med 2-værelses lejligheder.

Opførsel af 13 stk. familieboliger i Auning med et samlet areal på 1.237 m²:

- 3 stk. boliger type 4 på 89,62 m²
- 4 stk. boliger type 1 på 110,07 m²
- 1 dobbelthus sammenbygget på facade, hver bolig på 87,68 m²
- 2 dobbelthuse sammenbygget på gavl, hver bolig på 88,03 m².

Som et ekstra tiltag for fællesskabet i den samlede bebyggelse, men også for at styrke beboernes muligheder, er der planer om et fremtidigt fælleshus vest for de udstykkede grunde. Tanken bag fælleshuset er, at det vil være for alle - altså hele ejerforeningen - også beboere i området, som ikke er lejer ved B45, for derved at skabe mulighed for fællesskab på tværs af boligtyper og generationer.

Etableringen af fælleshuset vil være med B45 som bygherre med en ustøttet finansiering, som ikke vil påvirke den nye afdelings opførelsesøkonomi. For at styrke driften i afdelingerne er det besluttet,

at etape 1 og etape 2 efter endt byggeri skal fusioneres til én afdeling med etape 1 som den fortsættende.

Huslejen er gennemsnitlig 990 kr./m²/årligt.

Den samlede anskaffelsessum udgør 27,62 mio. kr. og er 1,63 mio. kr. større end skema A. Stigningen i anskaffelsessummen skyldes hovedsageligt prisstigning i byggebranchen.

Byggeriet finansieres således:

Skema B Grundkapital (10% boliger over 90m ²)	2,76 mio. kr.
Realkreditbelåning (88%)	24,31 mio. kr.
Beboerindskud (2%)	0,55 mio. kr.

Skema A blev godkendt med et grundkapitalindskud på 2,6 mio. kr.,

Grundkapitalindskud for skema B er på 2,76 mio. kr., hvilket er en stigning i forhold til skema A på 0,163 mio. kr.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Projektet er indenfor rammerne af Norddjurs Kommunes almene boligpolitik.

Økonomiske konsekvenser

Når kommunen giver tilsagn (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. Garantiens størrelse ligger først endelig fast ved skema C, når den endelige byggesum kendes. Tilsagnet til garantistillelsen skal gives nu, eftersom lånet forventes hjemtaget inden godkendelse af skema C.

Kapitalinskuddet på 2,763 mio. kr. søges finansieret af overførslen fra 2022 for både almene boliger i Grenaa-Auning samt Anholt svarende til i alt 2,800 mio. kr. Overførslen fra 2022 til 2023 behandles på møderne i april i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, hvor denne sag også behandles.

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 24,314 mio. kr.
4. Udgiften til kapitalindsuddet 2,763 mio. kr. søges finansieret af overførslen fra 2022 for både almene boliger i Grenaa-Auning samt Anholt svarende til i alt 2,800 mio. kr. som behandles af Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen på møderne i april.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 27-03-2023

Ad. 1. Tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt.

Ad. 3. Tiltrådt.

Ad. 4. Tiltrådt.

Udvalget bemærker, at der i denne sag ikke tages stilling til et fælleshus i området. Opførelsen af et fælleshus forudsætter en ændring af lokalplanen.

Beslutning i Økonomiudvalget den 11-04-2023

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3440931	Åben	Huslejberegning Skovlunden etape II	(30624/23)	(H)
2 - 3440938	Åben	B45 projekt Skovlunden II	(30631/23)	(H)
3 - 3445866	Åben	B45 - Skovlunden II - Skema B	(34915/23)	(H)