

REFERAT Økonomiudvalget d. 25-06-2019

Mødedato Tirsdag d. 25. juni 2019 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 5, Allerslev

Mødedeltagere Carsten Rasmussen, Mikael Ralf Larsen, Rikke Zwisler
Grøndahl, Grethe Nørtoft Saabye, Ole Blickfeldt, Tina Mandrup, Line
Jacobsen, Inger Marie Vynne

Indholdsfortegnelse

ØU - Godkendelse af dagsorden.....	3
ØU - Godkendelse af Skema B for almene boliger Enghaven, Kr. Hillinge.....	4

Punkt 1: ØU - Godkendelse af dagsorden

Beslutning Økonomiudvalget den 25-06-2019

Godkendt.

Punkt 2: ØU - Godkendelse af Skema B for almene boliger Enghaven, Kr. Hyllinge

17/13997

Sagen afgøres i:

Kommunalbestyrelsen

Resumé

DAB har for Lejre-Bramsnæs almennyttige Boligselskab fremsendt en ansøgning om godkendelse af Skema B for opførelse af 39 almene familieboliger på Ryttergårdsvej 7 i Kirke Hyllinge ("Ryttergården"). Lejre-Bramsnæs almennyttige Boligselskab har købt grunden Ryttergårdsvej 7 af Lejre Kommune til brug for opførelse af almene boliger.

Administrationen har gennemgået Skema B og anbefaler, at det godkendes.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Skema B godkendes,
2. at huslejeniveau på 1.066 kr. pr. m² årligt ekskl. forbrugsafgifter godkendes,
3. at fristen for påbegyndelse af byggeriet fastsættes til den 1. september 2019.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Økonomiudvalget den 19-06-2019

Indstillingerne anbefales.

Beslutning Økonomiudvalget den 25-06-2019

Ad 1) Projektændringerne mellem skema A og B indebærer en samlet merudgift for Lejre Kommune, hvorfor administrationen har bedt Boligselskabet om at levere et for Lejre Kommune udgiftsneutralt oplæg. Dette er vedlagt som bilag 02.04.

Økonomiudvalget anbefaler på den baggrund, at borgmesteren bemyndiges til at godkende skema B under forudsætning af, at skema B tilrettes i overensstemmelse med Boligselskabets fremsendte forslag, jf. Bilag 02.04.

Ad 2-3) Anbefales.

Beslutning Kommunalbestyrelsen den 25-06-2019

Ad 1) Økonomiudvalgets indstilling tiltrådt.

Ad 2-3) Indstillingerne tiltrådt.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte på sit møde den 18. december 2017 Skema A for 48 almene familieboliger på Ryttergårdsvej 7 i Kirke Hyllinge. Lejre-Bramsnæs almennyttige Boligselskab har købt grunden af Lejre Kommune til brug for opførelse af almene familieboliger.

Med godkendelse af Skema A gav Kommunalbestyrelsen samtidig tilsagn om grundkapital på 10 % af anskaffelsessummen for de almene boliger, og Kommunalbestyrelsen gav tilsagn om kommunal garanti for den del af realkreditlånet for de almene boliger, som på tidspunktet for lånes optagelse har pantsikkerhed udover 60 % af ejendommens værdi.

DAB har gennemført udbud af byggearbejderne og har nu for Lejre-Bramsnæs almennyttige Boligselskab fremsendt godkendelse af Skema B for opførelse af de 39 almene familieboliger på Ryttergårdsvej 7.

Ansøgning om godkendelse af Skema B samt illustrationer af bebyggelse er vedlagt som bilag.

Forinden DAB fremsendte ansøgningen om Skema B, havde DAB ligeledes fremsendt en dispensationsansøgning om at få fjernet en gammel blodbøg fra projektgrunden. Udvalget for Teknik & Miljø har på sit udvalgs møde den 5. juni 2019

givet afslag på ansøgningen, og DAB har derfor foretaget en revision af projektet.

Projektet indeholdt ved Skema A ansøgningen et samlet bruttoetageareal på 4.086 m², fordelt på 28 boliger med tilskud, 20 familieboliger og dertilhørende fælleshus. Boligerne med tilskud var fordelt på to boligtyper á 14 stk. 2-rums boliger og 14 stk. 3-rums boliger. Familieboligerne var bestående af 14 stk. 3-rums og 6 stk. 4-rums boliger.

Efter revisionen indeholder projektet 39 boliger, som har et samlet bruttoetageareal på 3.860 m², fordelt på 12 boliger med tilskud og dertilhørende fælleshus, og 27 familieboliger. Boligerne med tilskud er fordelt på to boligtyper á 8 2-rums boliger og 4 3-rums boliger. Familieboligerne er bestående af 6 stk. 2-rums, 10 stk. 3-rum og 11 stk. 4-rums boliger. Boligerne opføres som både 1 og 2 plans boliger.

Grundkøbsprisen, der er indberettet i forbindelse med Skema B, er i overensstemmelse med købsaftalen for projektgrunden. DAB har i sin Skema B ansøgning udtrykt et ønske om mulighed for at genforhandle købsaftalen, og administrationen vil derfor nu undersøge, om der er belæg for en sådan genforhandling.

Med godkendelse af Skema B godkender Kommunalbestyrelsen anskaffelsessummen for byggeriet. I forbindelse med godkendelse af anskaffelsessummen skal det påses, at stillede betingelser efter lov om almene boliger, bekendtgørelse om støtte til almene boliger, bekendtgørelse om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge samt øvrige myndighedskrav er overholdt.

Godkendelsen af anskaffelsessummen skal ske under hensyntagen til huslejens størrelse og de deraf følgende udlejningsmuligheder.

I forbindelse med godkendelse af Skema B skal Kommunalbestyrelsen desuden fastsætte en frist for byggeriets påbegyndelse. Overskrides tidsfristen, bortfalder tilsagnet om støtte. Kommunalbestyrelsen kan dog vælge at godkende en overskridelse af tidsfristen.

Byggeriet skal opføres inden for den samlede økonomiske ramme, som hvert år udmeldes af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen for støttede boliger. Ramebeløbet inkl. energitillæg i Lejre Kommune er i 2019 24.660 kr. pr. m², for tæt/lav boligbebyggelse, og 24.820 kr. pr. m² for etageboliger. Det svarer til en samlet anskaffelsessum for de 39 boliger på 95.516.400 kr.

Administrationens vurdering

Anskaffelsessum

Den samlede anskaffelsessum er i Skema B beregnet til 96.680.000 kr. inkl. moms. Heri indgår totaløkonomiske merinvesteringer på 800.000 kr. og indeksering af entreprisens ud over fastprisperioden på 365.000 kr., som ikke er omfattet af den økonomiske ramme, der er udmeldt af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Fratrullet disse udgifter er anskaffelsessummen således 95.515.000 kr., hvilket er under den økonomiske ramme.

Husleje

Huslejen i Skema B er beregnet til 1.066 kr. pr. m² årligt ekskl. forbrugsafgifter.

Kommunalbestyrelsen godkendte i forbindelse med Skema A en årlig husleje på 1.015 kr. pr. m² årligt ekskl. forbrugsudgifter.

Huslejeniveauet ligger i den øvre ende sammenlignet med niveauet i det eksisterende, almene byggeri i Lejre Kommune, hvor huslejepriserne ligger mellem 882 og 1056 kr. pr. m² årligt ekskl. forbrugsudgifter. Da der er tale om lavenergibyggeri og dermed lave forbrugsudgifter skønnes der ikke at opstå problemer med udlejningen.

Tidsfrist for påbegyndelse af byggeri

DAB forventer at påbegynde byggeriet i løbet af sommeren 2019 og har derfor på den baggrund foreslået, at fristen for påbegyndelse fastsættes til den 1. september 2019.

Myndighedskrav

Administrationen har gennemgået det fremsendte materiale fra DAB og vurderer, at stillede betingelser efter lov om almene boliger, bekendtgørelse om støtte til almene boliger, bekendtgørelse om støtte til almene boliger og bekendtgørelse om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge er overholdt. Øvrige myndighedskrav handler væsentligst om, at cirkulærer bekendtgørelser mv. i forhold til udbud af byggearbejderne er overholdt. Administrationen vurderer på baggrund af redegørelsen fra Boligselskabet Sjælland, at dette er tilfældet.

Handicappolitik

Byggeriet vil blive opført i overensstemmelse med bygningsreglementet tilgængelighedskrav.

Økonomi og finansiering

Med godkendelse af Skema A gav Kommunalbestyrelsen tilsagn om grundkapitalindskud på 869.884 kr. og tilsagn om garanti for den del af ejendommens belåning, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Med godkendelse af Skema A havde DAB foreløbigt søgt om garantistillelse for 72,3 %, i alt 72.000.000 kr. Med boligselskabets Skema B ansøgning søges der foreløbigt om, at kommunen yder 62 % kommunalgaranti for realkreditlånet svarende til en forventet maksimal garantistillelse på 60.000.000 kr.

De endelige beløb vil i sidste ende kunne blive højere, men dog ikke højere end svarende til indeksregulering af entrepriserne efter fastprisperiodens udløb.

Den kommunale indskudskapital er i Skema B beregnet til 9.588.000 kr., hvilket er 10 % af anskaffelsesprisen. Heraf har Lejre Kommune mulighed for statsligt tilskud til en del af grundkapitallånet. jf. lovbekendtgørelse 403 af 21. april 2016.

Den garanti, som Lejre Kommune stiller i forbindelse med sagen, påvirker ikke kommunens låneramme, da der er tale om garantistillelse til almene boliger (jf. lånebekendtgørelsen).

Bilag

Situationsplan - Enghaven

Skema B ansøgning Enghaven.pdf

Skema B Bossinf bygherrens indberetning rev 11062019.pdf

Nyt bilag - Enghaven skema B ansøgning med forslag til økonomisk neutral løsning.msg