

REFERAT Kommunalbestyrelsen d. 14-12-2015

Mødedato Mandag d. 14. december 2015 kl. 18:45

Mødested Kommunalbestyrelsessalen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden og indkaldelse af stedfortrædere.....	3
ØU - Skema B - AUB Morbærhaven.....	5

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og indkaldelse af stedfortrædere

Godkendelse af dagsorden og indkaldelse af stedfortrædere

Baggrund

Følgende medlemmer har meldt forfald

Lars Toft Simonsen af arbejdsmæssige årsager

Leif Pedersen pga. ferie

Mehmet Küçükakin pga. ferie

Joan Marquardt af personlige årsager

Allan Høyer -

Lars Gravgaard af personlige årsager

Forvaltningen har indkaldt følgende som stedfortrædere

Hakima Lakhrissi for Lars Toft Simonsen

Inge Dahn for Leif Pedersen

Niels Landvad for Mehmet Küçükakin

Nicolai Larsen for Joan Marquardt

John Leeth Hansen for Allan Høyer

Niels Gjerlev for Lars Gravgaard Hansen

INDSTILLING

Borgmesteren indstiller

1. at indkaldelsen af stedfortrædere godkendes
2. at dagsordenen godkendes

BESLUTNING I KOMMUNALBESTYRELSEN DEN 14-12-2015

Godkendte indstillingen.

Punkt 2: ØU - Skema B - AUB Morbærhaven

10/12400

Bilag

Ødesag vedrørende AUB Morbærhaven renovering - Finansiering arbejder Morbærhaven.xlsx

Mødesag vedrørende AUB Morbærhaven renovering - Hovedposter arbejder Morbærhaven.xlsx

Bevillingsskema rev. - Bevillingsskema Morbærhaven skema B ver2.xls

ØU - Skema B - AUB Morbærhaven

Baggrund

Kollegiernes Kontor i København (KKIK) har på vegne af Albertslund Ungdomsboliger Morbærhaven søgt om Kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B for renovering af Albertslund Ungdomsboliger Morbærhaven. Baggrunden er, at Kommunalbestyrelsen den 25. juni 2013 godkendte at anbefale den udarbejdede helhedsplan 2012-2014 for renovering af Morbærhaven til Landsbyggefondens videre behandling og godkendelse. Derefter godkendte Kommunalbestyrelsen den 7. oktober 2014 skema A, dvs. en principgodkendelse af renoveringsprojektet.

Beslutningen omfattede:

1. at skema A med de økonomiske rammer til gennemførelse af renoveringen af AUB Morbærhaven med en anlægssum på kr. 293.892.389 inklusiv moms godkendes på betingelse af, at AUB Morbærhaven inden skema B opfylder betingelserne omkring redegørelse for støttede og ustøttede arbejder, driftstabet og etablering af kvalificeret tilsyn med renoveringsprojektets fortløbende økonomi og fremdrift .
2. at kommunalbestyrelsen godkender, at kommunen i fornødent omfang yder garanti for lånene og desuden godtgør staten 20 % af ydelsesstøtten til de støttede lån.
3. at der indhentes tilsagn fra Landsbyggefonden om, at ydelser på det nuværende udamortiserede lån ikke indbetales til Landsbyggefonden.

Forvaltningen oplyser, at betingelserne i det første "at" er opfyldt.

KKIK har gennemført udbud og forhandlet med Landsbyggefonden om det tredje "at". Det har i den forbindelse vist sig, at fonden ikke har lovhjemmel til at give fritagelse for indbetaling til Landsbyggefonden.

Sagen har derfor fået en anden konstruktion:

Arbejder for 272.728.116 kr. gennemføres efter almenboliglovens § 100 med ydelsesstøtte fra staten, hvoraf kommunen skal godtgøre en femtedel. Forvaltningen oplyser, at vilkårene i § 100 om at udgifterne ikke kan finansieres fra anden side er opfyldt.

Arbejder for 10.000.000 kr. gennemføres med finansiering ved ustøttede lån, men med kapitaltilførsel via Landsbyggefonden for 1 mio. kr., som finansieres ved den såkaldte femtedelsløsning, hvor Landsdispositionsfonden betaler 2/5, og realkreditinstitutterne, boligorganisationen og kommunen hver betaler 1/5. Af de tilførte midler anvendes årligt ca. 60.000 kr. til at betale en del af ydelsen på de ustøttede lån.

Arbejder for 7.088.560 kr. gennemføres med finansiering ved ustøttede lån og tilførsel af midler fra afdelingen selv, men uden kapitaltilførsel og lignende ekstern støtte.

Formålet med projektet er at bringe de almene ungdomsboliger op på et tidsvarende og fremtidssikret niveau. Renoveringen omhandler tage, tagrender, lodrette facadeplader, ventilation, badeværelseslofter, lette facader i stueetage, fundamenter, overdækkede gange, udskiftning af køkkenvinduer m.v.

Forvaltningen bemærker, at projektet er højst nødvendig og påtrængende. Derudover er det forventningen, at der vil blive en ikke ubetydelig energimæssig besparelse på varmeregningen for beboerne. Pt. er den forventede energimæssige besparelse ikke endelig fastsat, men anslået til ca. 25%.

Den samlede anskaffelsessum for hele det støttede og ustøttede projekt er dermed 289.816.676 kr., dvs. 4.075.713 kr. mindre end forudsat ved skema A. Det skyldes forskellige mindre justeringer i projektet. Blandt justeringerne indgår, at der afsættes flere penge til udendørs belysning, herunder 50 ekstra lampesteder og omlægning til LED

belysning af de eksisterende lamper.

Økonomi og finansiering

Kommunen skal bidrage med et engangsbeløb i kapitaltilførsel på 200.000 kr.

Desuden skal kommunen i lånets løbetid på 30 år bidrage med 20% af den statslige ydelsesstøtte. Ved de aktuelle markedsvilkår svarer det til 1.402.000 kr. pr. år. Beboerne er garanteret at skulle betale en ydelse på 2,15% af hovedstolen plus et bidrag på pt. 0,27% af lånets restgæld. Beboernes betaling reguleres år for år med 75% ("valsetakt") af pris- og lønstigningerne. Ydelsesstøtten fra stat og kommune nedsættes tilsvarende år for år.

Endelig skal kommunen garantere for den del af lånene, som på tidspunktet for lånoptagelsen har pantesikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Garantien skønnes at omfatte lån for 290 mio. kr., heraf lånet for 272.728.116 kr. med ydelsesstøtte, det ustøttede lån på 10.000.000 kr. med kapitaltilførsel og det yderligere ustøttede lån på 7.088.560 kr.

Beboerne har godkendt en huslejestigning på 12,5%, hvilket svarer til 115,50 kr. pr. m² pr. år. Landsbyggefonden forudsætter en stigning på 107 kr. pr. m² pr. år. Det svarer til 11,6%.

Som nævnt bidrager kapitaltilførslen lidt til betaling af ydelsen på de ny ustøttede lån. Hertil bidrager også, at afdelingen fritages for fremtidige bidrag til AUB's dispositionsfond vedrørende lån, som udløber i 2016 og 2020. Landsbyggefonden har oplyst, at huslejestigningen på 107 kr. pr. m² kan overholdes ved supplerende tilskud fra dispositionsfonden og driftslån fra Landsbyggefonden.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger §100 (renovering med statslig ydelsesstøtte) , bekendtgørelse om drift af almene boliger § 45 (øvrig renovering og lånoptagelse) samt § 118 kommunal garanti for lån i lov om almene boliger.

INDSTILLING

Direktøren for By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse indstiller,

1. at skema B for renoveringsprojektet godkendes med en anskaffelsessum på 272.728.116 kr.
2. at kommunalbestyrelsen godkender lånoptagelsen og på statens vegne giver tilsagn om ydelsesstøtte til lån for 272.728.116 kr.
3. at arbejder for 10 mio. kr. finansieret med ustøttede lån og med støtte via kapitaltilførsel for i alt 1 mio. kr. godkendes, idet lånoptagelsen godkendes
4. at arbejder for 7.088.560 kr. finansieret med ustøttede lån og afdelingens egne midler godkendes, idet lånoptagelsen godkendes
5. at Albertslund Kommune udsteder garanti for såvel de støttede lån som ustøttede lån svarende til 290 mio. kr. med forbehold for senere indeksreguleringer, for den del der overstiger 60% af ejendomsværdien
6. at der godkendes en huslejestigning på tilsammen højst 107 kr. pr. m²
7. at det anbefales over for Landsbyggefonden, at afdelingen fritages for indbetaling til AUB's dispositionsfond for de lån, der udløber i hhv. 2016 og 2020
8. at der tillægsbevilges og gives udlånsbevilling på 200.000 kr. i 2016 til kapitaltilførsel finansieret af kassebeholdningen
9. at der indarbejdes en udgift på 1.402.000 kr. pr. år fra og med budget 2018 til godtgørelse til staten for 20% af ydelsesstøtten, finansieret af kassebeholdningen
10. at der af projektet betales støttesagsgebyr for kommunens administration fastsat til 682.000 kr., der tilføres en pulje som anvendes til finansiering af omkostninger til kontrol og administration i denne sag.

BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 14-12-2015

Tiltrådte indstillingen.

BESLUTNING I KOMMUNALBESTYRELSEN DEN 14-12-2015

Godkendte indstillingen.