

REFERAT Kommunalbestyrelsen d. 10-12-2019

Mødedato Tirsdag d. 10. december 2019 kl. 18:00

Mødested Kommunalbestyrelsessalen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse skema B VA 4 Nord..... 3

Punkt 1: Godkendelse skema B VA 4 Nord

03.02.13-P19-4-19

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal godkende finansiering af helhedsplan (skema B) samt etablering af garanti for lån til finansiering af helhedsplanen i ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Der søges endvidere om kommunens tilsagn om medvirken i kapitaltilførsel på 3,98 mio. kr.

Sagsfremstilling

Bo-Vest søger på vegne Vridsløselille Andelsboligforening afdeling 66, VA 4 Nord, Gårdhavehusene om Kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B for helhedsplanen.

Der søges samtidig om godkendelse af optagelse af lån, samt medvirken i ”femtedels-løsning”/kapitaltilførsel med 3,98 mio. kr. De øvrige deltagere i femtedelsløsningen er realkreditinstituttet og boligselskabet hver med 1/5 og Landsbyggefonden med 2/5. Den samlede kapitaltilførsel er opgjort til 19,9 mio. kr. Kommunens andel af kapitaltilførslen kan udbetales, når der foreligger godkendt skema B, og tilsagn vil være betinget af medvirken fra de øvrige parter. Når Albertslund Kommune har godkendt kapitaltilførslen, indgår beløbet i likviditetsbudgettet med den forventede udbetalingsdato.

Kommunens andel af kapitaltilførslen finansieres med hensatte midler fra frikøb af kommunens tilbagekøbsklausul.

Skema A blev godkendt på organisationsbestyrelsesmøde d. 10. februar 2010 og i Kommunalbestyrelsen d. 6. december 2011. På kommunalbestyrelsesmødet d. 6. december 2011 blev tillige godkendt medvirken i kapitaltilførsel efter ”femtedels-modellen”. Anlægsbudgettet ved skema A udgjorde 200 mio. kr. svarende til en lejestigningen på 145 kr./m² pr. år. Da skema A for gårdhusene i syd blev godkendt i 2010/11, var det et meget komprimeret forløb, som bl.a. betød, at de afsatte midler ikke stod mål med de faktiske priser. Det stod efter skema A hurtigt klart, at helhedsplanerne på ingen måde kunne realiseres inden for den støttede ramme. Landsbyggefonden blev gjort bekendt med denne problematik og svarede, at udbuddene skulle gennemføres for at se, hvor priserne landede ved skema B.

Anlægsbudgettet ved skema B udgør 536 mio. kr. – primært som en konsekvens af kendte merydelser – ud fra erfaring med helhedsplanen i AB Syd. I AB Syd, som nu er afsluttet, var der ligeledes en fordobling fra skema A til Skema B.

Projektet der ligger til grund for skema B, blev enstemmigt vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde d. 2. oktober 2019. Under forudsætning af kommunens godkendelse af skema B er der varslet genhusning begyndende med Duens Kvarter.

Der søges endvidere om kommunens godkendelse af tilvalg i henhold til godkendt råderetskatalog, såfremt lejestigningen er mindre end 850 kr./mdr. Størrelsen på beløbet er tidligere godkendt af kommunen i forbindelse med en tilsvarende helhedsplan i naboafdelingen AB Syd.

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift er opgjort til 536,395 mio. kr., som finansieres som følger:

Støttet realkreditlån med ydelsesstøtte og 100 % kommunegaranti:	310.000.000 kr.
--	-----------------

75% af reguleringskontoen	75.750.000 kr.
---------------------------	----------------

Henlagte midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse	28.000.000 kr.
---	----------------

Ustøttet realkreditlån med 100 % kommunegaranti	122.645.208 kr.
---	-----------------

Reguleringskontoen er oprettet i henhold til regulativ af 12. januar 2006 m.fl., hvorefter midler, der opsamles i en afdeling som følge af tidsforskydning mellem støttetildeling og afholdelse af udgifter til fysiske opretningsarbejder, huslejestøtte og social aktiviteter henlægges på en reguleringskonto i afdelingen.

Anvendelse af midler fra reguleringskontoen kan kun ske med kommunens og Landsbyggefondens godkendelse.

Gennemførelse af helhedsplanen har følgende konsekvenser for huslejen.

Nuværende leje pr. m2. 756 kr.

Lån med ydelses-, husleje- og driftsstøtte 145 kr.

Ustøttet lån 352 kr.

Besparelse henlæggelser - 104 kr.

Ny husleje pr. m2 efter renovering 1.149 kr. – svarende til en stigning på ca. 52 %.

Ny husleje for et 93 m2 gårdhus 8.905 kr. pr. måned

Ny husleje for et 108 m2 gårdhus 10.340 kr. pr. måned

Der forventes en besparelse på varmeudgiften på ca. 875 kr./mdr. for en gennemsnitsbolig. Dette svarer til en reduktion på 113 kr./m2 pr. år.

Af kapitaltilførselsdepotet på 19,9 mio. kr. forventes der udbetalt 1,445 mio. kr. årligt i direkte driftstilskud til afdelingen.

Kommunen har ingen yderligere udgifter ved gennemførelsen af helhedsplanen.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at projektet godkendes som anført (skema B), herunder optagelse 30-årige realkreditlån med 100% kommunal garanti og kommunal kapitaltilførsel samt tilvalg i henhold til råderetskatalog med en maksimal lejeforhøjelse på 850 kr./mdr.

Historik

Økonomiudvalget, 10. december 2019, pkt. 1:

Tiltrådte indstillingen.

(V, Ø, O) udnlod

Beslutning

Godkendte indstillingen.

(Ø) undlod

Bilag

2019.10.14 Skema B ansøgning VA 4 Nord godkendelse skema B

VA 4 Nord - Skema B budget.pdf

VA 4 Nord - Stipulerede leje ved øgede investeringer.pdf

VA 4 Nord - Beboerinformation_Indstilling til skema B renovering.pdf