

REFERAT Økonomiudvalget d. 29-06-2023

Mødedato Torsdag d. 29. juni 2023 kl. 08:00

Mødested EX. ØU TEAMS.møde

Indholdsfortegnelse

ØU/KB - Skema B Læhegnet og Nørreland.....	3
Lukket: ØU - Annullering af udbud af rengøringsområdet.....	7
Underskriftsblad.....	8

Punkt 1: ØU/KB - Skema B Læhegnet og Nørreland

03.02.13-P19-1-23

Anledning

Bo-Vest har på vegne af Vridsløselille Andelsboligforening afd. 52 fremsendt ansøgning om skema B på helhedsplanen for Læhegnet og Nørreland.

Sagsfremstilling

Bo-Vest har den 27. marts 2023 sendt foreløbig skema B-ansøgning på gennemførelse af helhedsplan for Læhegnet og Nørreland og har anmodet om godkendelse af finansieringsplan, huslejestigninger, boligomdannelse og kommunal lånegaranti. Den 31. maj 2023 sendte Bo-Vest endelig ansøgning, jf. bilag 1.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 14. december 2021 skema A i forbindelse med helhedsplanen for renoveringen af afdelingen med en samlet anskaffelsessum på 17 mio. kr.

Helhedsplanen forventes realiseret i perioden november 2023 til juli 2024. Renoveringen vedrører 21 boliger og omfatter radonsikring, udskiftning af let facade, isolering af sokkel/fundament, vinduer/udvendige døre samt tekniske installationer. Som en del af projektet konverteres fem af boligerne til boliger med øget tilgængelighed. Renoveringen af boligerne med øget tilgængelighed omfatter - ud over de allerede beskrevne renoveringstiltag - at der laves nyt køkken med øget tilgængelighed, badeværelse med øget tilgængelighed, niveaufri adgang til bolig og lettere adgang till boligens værelser.

Miljø og Teknik har i forbindelse med skema A oplyst, at man ud fra det forelagt materiale vurderer, at det ikke er noget, som giver anledning til bemærkninger fra byggemyndighedens side. Siden skema A blev godkendt af Kommunalbestyrelsen, er entrepriseomkostningerne steget, og derfor er helhedsplanen blevet justeret. Således bliver der ikke udført kantisolering af sokkel ved murede facader, hoveddøre og varmeunits bliver ikke udskiftet og renovering af garagerne bliver udsat. Vandlukning af spalte mod tagflader bliver udført med ekstraordinært tilskud fra Vridsløselille Andelsboligforenings Dispositionsfond.

Yderligere huslejestigninger:

Kommunalbestyrelsen godkendte ved skema A en huslejestigning på 111 kr. pr. m² svarende til en stigning på ca. 13 pct. for renoveringsboligerne og 140 kr. pr. m² svarende til en stigning på ca. 15 pct. på tilgængelighedsboligerne. Huslejen stiger nu for renoveringsboligerne med 141,41 kr. pr. m² årligt, fra 942,45 kr. pr. m² til 1.083,86 kr. pr. m², svarende til en stigning på ca. 15 pct. Af de 141,41 kr. udgør 10 kr. pr. m² de støttede gruppe 2 arbejder, og 131,41 kr. pr. m² de understøttede private gruppe 3 arbejder.

Huslejen for boligerne med øget tilgængelighed stiger årligt med yderligere 28,60 kr. pr. m² til 170,01 kr. pr. m², fra 942,45 kr./m² til 1.112,46 kr. pr. m², svarende til en stigning på ca. 18%.

Det er forudsat, at det er muligt at opnå en driftsbesparelse på 80.000 kr. årligt ved at reducere henlæggelserne.

Det er en boligudgift svarende til andre lignende nyrenoverede boligafdelinger i Albertslund Kommune, om end i den høje ende.

Genhusning:

Beboere, der bor i en bolig, der omdannes til tilgængelighedsbolig, bliver genhuset i hele byggeperioden. Der er fundet genhusningsboliger i VA 4 Nord, som også er inden for Albertslund Kommune. Det bemærkes, at genhusning ifm. renoveringer af almene boliger medfører, at flere boliger står tomme i en periode, hvilket har en negativ effekt på kommunens samlede indbyggertal og indtægtsgrundlag.

Bo-Vest har vurderet, at de øvrige boliger ikke kræver genhusning under renoveringen, men der tilbydes hotelophold i den periode, hvor facaden mod haven udskiftes. Det er frivilligt for beboerne, om de ønsker at tage imod det tilbud.

Beboerdemokrati:

Beboerne har været inddraget, og i et afdelingsmøde den 11. april 2023 godkendte beboerne det samlede projekt med stemmerne 23 for og 5 mod.

Økonomi

Projektet er siden skema A blevet dyrere, hvilket betyder, at anskaffelsessummen er ændret fra 17 mio. kr. til ca. 23 mio. kr. Den samlede finansieringsplan, som er forhåndsgodkendt af Landsbyggefonden, ser således ud:

- Støttet realkreditlån, 30-årigt, gruppe 1: 7.172.000 kr.
- Ustøttet realkreditlån, gruppe 2 og 3: 9.445.000 kr.
- Fællespuljetilskud: 420.000 kr.
- Kapitaltilførsel: 250.000 kr.
- Trækningsret: 140.000 kr.
- Tilskud fra dispositionsfond: 3.455.000 kr.
- Egne henlæggelser: 1.200.000 kr.

Anskaffelsessummen er i alt kr. 22.821.000 kr.

Projektet har været i udbud.

Kapitaltilførslen på i alt 50.000 kr. er godkendt i Kommunalbestyrelsen i forbindelse med skema A. Kapitaltilførslen tilvejebringes ved indskud efter 1/5 ordningen således, at Albertslund Kommunes andel udgør 50.000 kr. af de 250.000 kr.

Vridsløselille Andelsboligforening har ydet et ekstraordinært stort tilskud på 3.455.000 kr. for at holde huslejen nede. Der var ved skema A alene afsat 100.000 kr.

For de støttede arbejder er anmodet om 100 pct. kommunal regaranti, i alt 7.172.000 kr., jf. bilag 2 med garantiberegningen fra Jyske Realkredit. For de ustøttede arbejder stilles ingen krav om kommunal garanti.

Efter renoveringen vil der som nævnt være huslejestigninger svarende til henholdsvis ca. 15 pct. for renoveringsboligerne og ca. 18 pct. for boligerne med øget tilgængelighed, hvilket er ændret siden skema A.

Lovgrundlag

Almenboliglovgivningen og kommunalretten.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse indstiller:

1. at skema B med en samlet anskaffelsessum på kr. 22,821 mio. kr. godkendes som ansøgt med 7,172 mio. kr. i støttede arbejder og 9,445 mio. kr. i ustøttede arbejder.
2. at kommunen godkender finansieringsplanen.
3. at kommunen stiller 100 pct. kommunal regaranti på det støttede lån på kr. 7,172 mio. kr.
4. at kommunens tilsagn om kapitalindskud på 50.000 kr. efter 1/5 ordningen fra skema A genbekræftes.
5. at huslejestigningen på ca. 141 kr. pr. m2 for renoveringsboligerne svarende til en stigning på ca. 15 pct. og ca. 170 kr. pr. m2 for de nye tilgængelighedsboliger, svarende til en stigning på ca. 18 pct. godkendes.
6. at der gives accept af de fornødne tinglysninger og rykninger i henhold til sagen.

Historik

Beslutning fra Økonomiudvalget, 20. juni 2023, pkt. 9:

Tiltrådte indstillingen

(Ø, Æ) undlod

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen den 22. juni 2023, pkt. 9

Kommunalbestyrelsen udsatte sagen til ekstraordinært Økonomiudvalgsmøde i uge 26 og bemyndigede samtidig Økonomiudvalget til at træffe beslutning.

Supplerende sagsfremstilling

Økonomi & Stab den 27. juni 2023:

Der blev under sagens behandling på kommunalbestyrelsesmødet konstateret regnefejl i Bo-Vests skema B-ansøgning, hvorfor Kommunalbestyrelsen på grund af sagens hastende karakter besluttede at delegere beslutningskompetencen til Økonomiudvalget på et ekstraordinært møde.

Forvaltningen har efterfølgende indhentet revideret skema B-ansøgning fra Bo-Vest. Fejlen beror på, at den grønne screening er indregnet i de 7.172.000 kr. (støttede lån). Den er derfor slettet, da den fremgik to gange i forrige ansøgning, jf. bilag 3 og 4 med Bo-Vests fremsendelsesmail af 26. juni 2023 og reviderede ansøgning af samme dato.

Således er den samlede anskaffelsessum med skema B fortsat forøget fra 17 mio. kr. til 22,8 mio. kr. ift. skema A, hvoraf de støttede arbejder udgør 7,172 mio. kr. Kommunen stiller 100 pct. regaranti for de støttede lån, men det er boligafdelingen, som selv finansierer fordyrelsen.

Finansieringen af anskaffelsessummen er følgende:

- Støttet realkreditlån, 30-årigt, gruppe 1: 7.172.000 kr.
- Ustøttet realkreditlån, gruppe 2 og 3: 9.445.000 kr.
- Fællespuljetilskud: 420.000 kr.
- Kapitaltilførsel: 250.000 kr.

- Trækningsret: 140.000 kr.
- Egne henlæggelser: 1.200.000 kr.
- Tilskud fra dispositionsfond: 3.455.000 kr.
- Tidligere afsatte beløb: 230.000 kr.
- Opsparet resultat: 234.000 kr.
- Energistyrelsens tilsagn: 275.000 kr.

Anskaffelsessummen er fortsat i alt kr. 22.821.000 kr.

Da der er delegationsforbud ved lån og garantier, kan Økonomiudvalget ikke træffe den endelige afgørelse, hvorfor Kommunalbestyrelsen vil træffe afgørelse i næste møde, jf. § 32 i lov om kommunernes styrelse. Bo-Vest har oplyst, at konsekvensen heraf vil være, at entreprenøren først kan gå i gang med projekteringen, når skema B er afklaret, og at der kan være problemer med at finde genhusningsboliger til de 5 boliger med øget tilgængelighed, da boligerne kan være reserveret til anden sag.

Indstillingspunkterne er uændrede. Det samme er tilfældet for garantiberegningen, jf. bilag 2. Forvaltningen anbefaler, at Økonomiudvalget godkender indstillingspunkterne, så Bo-Vest på baggrund heraf har mulighed for at beslutte, om de vil påbegynde projekteringen, selvom Kommunalbestyrelsen først behandler sagen endeligt i næste møde.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet endelig beslutning træffes på ekstraordinært KB-møde i forbindelse med budgetseminaret den 17. august 2023

(Ø, Æ) undlod

Svar på spørgsmål til sagen vedlægges referatet.

Bilag

Læhegnet - Indstilling til KB - skema B rev. 31-05-2023.pdf

Bilag D - Skema B - Garantiberegning VA, Læhegnet.pdf

VS Skema B for Læhegnet og Nørreland

Læhegnet - Indstilling til KB - skema B rev. 26-06-2023.pdf

Spørgsmål fra kommunalbestyrelsesmedlem til Skema B ansøgning vedr. Læhegnet og Nørreland.docx

52 Læhegnet - Økonomi

Punkt 2: Lukket: ØU - Annullering af udbud af rengøringsområdet

88.12.03-Ø54-1-23

Punkt 3: Underskriftsblad

00.22.02-A26-2-20

Anledning

Underskrift af digitalt

Sagsfremstilling

Godkendelse af digitalt underskriftsblad

Indstilling

Borgmesteren indstiller,

1. at protokol og deltagelse i mødet godkendes via underskrift af digitalt underskriftsblad

Beslutning

Følgende deltog i mødet:

Formand Steen Christiansen (A)

Marianne Burchall (A)

Paw Østergaard Jensen (A)

Vivi Nør Jacobsen (F)

Lars Gravgaard Hansen (C)

Hediye Temiz (B)

Tina Bodholdt-Nielsen (Æ)

Claus Rasmussen (V)

Helge Bo Jensen (Ø)