

Skælskør Boligselskab, afd. 12 og 13 Parkvej - Godkendelse af Skema C for fysisk helhedsplan og lånoptagelse (B)

Sagsfremstilling

7. Skælskør Boligselskab, afd. 12 og 13 Parkvej - Godkendelse af Skema C for fysisk helhedsplan og lånoptagelse (B)

Sagsnr.: 330-2011-26253

Dok.nr.: 330-2015-8223

Åbent

Kompetence: Økonomiudvalget

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal indstille til Landsbyggefonden om Skema C for fysisk helhedsplan i Skælskør Boligselskab afd. 12 og 13, Parkvej, kan godkendes.

Baggrund

Skælskør Boligselskab påbegyndte i 2010 et omfattende renoveringsprojekt på Parkvej 2A-34B og 2C-34D, 4220 Skælskør. Der blevet foretaget udbedring af byggeskader, miljøforbedringer, ombygning samt øget tilgængelighed.

Byrådet godkendte den 24. november 2008 Skema A med følgende vilkår:

1. Samlet anskaffelsessum kr. 111 mio. for afd. 12 og kr. 110 mio. for afd. 13.
2. 100 % kommunal garanti for både støttede og ustøttede lån.
3. Lejeforhøjelser på mellem kr. 150 og kr. 750 pr. måned afhængigt af boligstørrelse og forbedringer.

Byrådet godkendte den 31. maj 2010 skema B med følgende vilkår:

1. Projekterne gennemføres som opgjort til kr. 105.909.795 for afd. 12 og kr. 108.097.616 for afd. 13.
2. De 2 optioner (udbygning af kvarterhuset, opgjort til kr. 5.559.697 og udskiftning af tagbelægning på afdelingernes tage kr. 1.699.844) medtages i projekterne, såfremt den ved skema A godkendte lejeforhøjelse ikke ændres.
3. Kommunen vedstår den kommunale garanti på de støttede lån – som meddelt ved godkendelse af skema A – og med regaranti på 50 % fra Landsbyggefonden
4. De anførte tilføjelser/fravigelser i forhold til AB 92.

Kuben management har nu indsendt skema C hvoraf det fremgår, at anskaffelsessummen bliver kr. 132.288.610 for afdeling 12 og kr. 123.663.097 for afdeling 13. Altså en overskridelse på kr. 27.003.812 for afdeling 12 og kr. 16.290.481 for afdeling 13 i forhold til skema B. Overskridelsen skyldes blandt andet skimmelafhjælpning og fund af PCB og bly.

Kuben management har været i dialog med Landsbyggefonden om budgetoverskridelsen. Og Landsbyggefonden har godkendt, at reguleringskontoen for afdeling 12 dækker kr. 12.898.000 og for afdeling 13 dækker 17.611.000. Dette betyder blandt andet, at huslejen vil blive fastholdt på det tidligere godkendte niveau.

Låneoptagelse er derfor:

Afd. 12

Ustøttet lån på kr. 5.638.000 med 0 % garanti

Støttet lån på kr. 93.304.000 med 80 % garanti

Støttet lån på kr. 19.328.000 med 100 % garanti

Afd. 13

Ustøttet lån på kr. 3.298.243 med 0 % kommunegaranti

Støttet lån på kr. 102.029.000 med 86,26 % kommunegaranti

Den kommunale garanti beløber sig for afdeling 12 til i alt kr. 93.971.200 og for afdeling 13 til i alt kr. 88.010.215,

hvilket falder indenfor den meddelte garanti i forbindelse med godkendelse af Skema A.

Efter Landsbyggefondens regulativ om støtte fra Landsbyggefonden m.v. skal kommunen godkende byggeregnskabet, der efterfølgende sendes til Landsbyggefondens endelige godkendelse. Er der uforudsete merudgifter på mere end 2 % af anskaffessummen, skal Byrådet indstille godkendelsen til Landsbyggefonden.

Retligt grundlag

Optagelse af lån mod pant i ejendommen skal godkendes af kommunen, jf. almenboliglovens § 29 stk. 1.

Det fremgår af gældende styrelsesvedtægt, vedtaget af Byrådet 16. december 2013, at kompetencen omkring godkendelse af disse forhold ligger ved Økonomiudvalget.

Handlemuligheder

Uanset at udvalget formelt kan afvise at godkende Skema C, fordi projektet er blevet dyrere end godkendt ved tidligere skemaer, er der i realiteten ikke denne mulighed. Boligselskabet har under alle omstændigheder forpligtet sig økonomisk, og er ansvarlig for at dække meromkostningerne. Låneoptagelse bør derfor godkendes.

Vurdering

Byrådssekretariatet anbefaler, at Økonomiudvalget indstiller til Landsbyggefonden at Skema C for afdeling 12 og 13 godkendes. Ligeledes anbefales det, at Byrådet godkender det samlede garantibeløb.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Garantistillelse for lån optaget i almennyttige boliger er ifølge lånebekendtgørelsen § 3, stk. 2, nr. 1 ikke omfattet af den kommunale lånoptagelse.

Hvis garantien skal indfris, finansieres det af kassen.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. at Økonomiudvalget indstiller til Landsbyggefonden, at Skema C med en samlet anskaffessum på kr. 132.288.610 for afdeling 12 og kr. 123.663.097 for afdeling 13 godkendes.

Bilag

330-2015-69869 Skema C afdeling 13_endelig.pdf

330-2015-69868 Skema C afdeling 12_endelig.pdf

Beslutning i Økonomiudvalget den 16. februar 2015:

Fraværende:

Økonomiudvalgt indstiller til Landsbyggefondens godkendelse.

Økonomiudvalget beder Boligstrategisk Forum følge op i forhold til den generelle økonomistyring af projekterne, således at det sikres, at eventuelle overskridelser i forhold til skema A minimeres.