

# **BoligKorsør, Afd. 25 Norbrinken, Godkendelse af skema B, yderligere garanti, Helhedsplan (B)**

## **Sagsfremstilling**

### **10. BoligKorsør, Afd. 25 Norbrinken, Godkendelse af skema B, yderligere garanti, Helhedsplan (B)**

**Sagsnr.:** 330-2012-159197

**Dok.nr.:** 330-2015-60185

**Åbent**

**Kompetence:** Byrådet

#### **Beslutningstema**

Økonomiudvalget skal beslutte om Skema B for BoligKorsør afd. 25, Norbrinken skal indstilles til godkendelse ved Landsbyggefonden, herunder yderligere lånoptagelse. Byrådet skal beslutte om der skal meddeles kommunal garanti for yderligere lånoptagelse.

#### **Baggrund**

Byrådet godkendte den 25. februar 2013 skema A for helhedsplan/renoveringsprojekt for BoligKorsør afd. 25, Norbrinken 2-62 og 7-69, 4220 Korsør. BoligKorsør har nu indsendt Skema B (Projektets økonomi efter afholdt licitation) til godkendelse.

Projektets økonomi:

Der blev ved Skema A godkendt en anskaffelsessum på 39,778 mio. kr. hvoraf de 25,931 mio. kr. skulle finansieres af støttede lån og 13,847 mio. kr. af ustøttede lån.

I Skema B beløber anskaffelsessummen sig til 59,420 mio. kr. hvoraf de 40,686 mio. kr. skal finansieres af støttede lån og 18,734 mio. kr. af ustøttede lån.

Stigningen skyldes, at Skema A er baseret på ikke fyldestgørende beregninger, der tager udgangspunkt i 8-10 år gamle tilstandsrapporter og der er sket væsentlige forringelser af bygningerne siden hen. I forbindelse med projekteringen er der gennemført undersøgelser af uafklarede forhold, som nu er indregnet i anskaffelsessummen. Gennemførelse af undersøgelserne er sket i samarbejde med Landsbyggefonden. Det er blandt andet nødvendigt med mere isolering, udbedring af kældre og tage m.m. Der er dog også fundet besparelser på 3,1 mio. kr. til blandt andet kloakrenovering og håndværkerudgifter, herunder efterisolering af loftsrum, udskiftning af gavlbeklædning. Disse elementer vil kunne gennemføres på et senere tidspunkt, hvis der er midler til det.

BoligKorsør ønsker, at finansiere kr. 3,5 mio. kr. af de ustøttede lån, med forlods træk på reguleringskontoen. Landsbyggefonden har udtalt, at det kan være risikabelt, at bruge midlerne på forhånd, da den buffer til uforudsete udgifter, som reguleringskontoen er, så er brugt på forhånd.

Lejeniveau

Huslejevforhøjelsen vil fortsat være på 181 kr./m<sup>2</sup>/år, som oplyst i Skema A. Dog med den tilføjelse, at vandafregning fremadrettet vil blive opkrævet udover, så den reelle huslejestigning bliver større da der skal betales ca. 591,- pr. måned til vand, som før var indregnet i huslejen. Dette er dog godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 22. januar 2013.

#### **Kommunens interne forhold – kommunal garanti**

Der søges om fuld kommunal garanti af lån optaget ved realkreditinstitut. Kommunen garanterer for den del af lånet, der får sikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Det endelige beløb kan ikke oplyses førend boligselskabet har hjemtaget lånet.

Kommunen skal garantere for de støttede lån på kr. 40.686 mio. kr. samt for 10,661 mio. kr. for de ustøttede lån (13,834 mio. kr. minus tilskud fra LBF, egen trækingsret samt brug af reguleringskontoen) i alt 51,346 mio. kr.

Det må forventes, at kommune skal garantere med 100 % for de yderligere ca. 12 mio. kr.

Der er udelukkende en teoretisk mulighed for ikke at godkende den nye anskaffelsessum og derved den øgede kommunale garanti. Økonomiudvalget har ingen anden mulighed end at tage til efterretning, at den reelle anskaffelsessum er steget med ca. 20 mio. kr. med baggrund i, at skema A er udarbejdet på et ikke aktuelt grundlag.

Økonomiudvalget har dog mulighed for, at ansvarliggøre boligselskabet i forhold til fremtidige disponeringer f.eks. at give boligselskabet en tilbagemelding om, at Slagelse Kommune ikke vil godkende projekter, hvor grundlaget ikke er belyst tilstrækkeligt fra boligselskabets side, herunder aktualiseret. Et projekt til en værdi af 40 mio kr. baseret på 8 – 10 år gamle tilstandsrapporter er ikke i overensstemmelse med kravet om ansvarlig økonomisk handlemåde.

Økonomiudvalget kan også bede forvaltningen sikre, at styringsdialogen med boligorganisationerne generelt omfatter påtænkte bygge- og renoveringsarbejder, således at arbejderne dermed ses i direkte sammenhæng med boligorganisationernes øvrige forhold f.eks. afdelingernes økonomi og lejeledighed samt kommunens egne forhold f.eks. forholdet til kommunens bosætningsstrategi. Det enkelte boligselskab kan så ansvarliggøres i forhold til styringen af de påtænkte projekter i lyset af konstaterede overskridelser på tidligere projekter – hvordan har boligselskabet tænkt sig at sikre, at det ikke sker igen?

Da der er sket væsentlige ændringer i Skema B i forhold til Skema A, er det Landsbyggefondet der endeligt skal godkende Skema B.

### **Retligt grundlag**

Renovering af almene boliger sker i henhold til Almenboliglovens § 91.

Garanti til lån til ekstraordinære renoveringsarbejdere ydes i henhold til Almenboliglovens § 91, § 98 og § 127.

Anvendelse af midler fra reguleringskontoen skal ansøges Landsbyggefondet gennem kommunen, jf. regulativ om tilskud til boligsocial indsats i udsatte almene boligafdelinger § 11.

### **Handlemuligheder**

Ingen bemærkninger.

### **Vurdering**

Byrådssekretariatet anbefaler derfor, at skema B godkendes og at der meddeles yderligere garanti.

### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

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

Hvis garantien skal indfris, skal det finansieres af kassen.

### **Konsekvenser for andre udvalg**

Ingen bemærkninger.

### **Indstilling**

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. **at** Økonomiudvalget indstiller til Landsbyggefondet, at Skema B godkendes med en anskaffelsessum på 59,420 mio. kr.
2. **at** Økonomiudvalget indstiller til Landsbyggefondet, at træk på reguleringskontoen med kr. 3,5 mio. kr. godkendes
3. **at** Byrådet meddeler kommunal garanti for i alt 51,346 mio. kr.

**Beslutning i Økonomiudvalget den 16. marts 2015:**

**Fraværende:**

At 1 til 2 godkendt.

At 3 anbefales.

Økonomiudvalget besluttede at meddele BoligKorsør, at det ikke er acceptabelt, at boligselskabets beregninger ikke holder, herunder at boligselskabet anvender 8 - 10 år gamle oplysninger i deres beregninger. Der foretages yderligere opfølgning i forbindelse med styringsdialogen.