

Godkendelse af anlægsregnskab og skema C for 24 almene boliger Halsebyvænget i Korsør (B)

Sagsfremstilling

6. Godkendelse af anlægsregnskab og skema C for 24 almene boliger Halsebyvænget i Korsør (B)

Sagsnr.: 330-2010-101232

Dok.nr.: 330-2015-79434

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Der fremlægges anlægsregnskab og skema C for de etablerede 24 almene boliger samt servicearealer for personale for byggeriet på Halsebyvænget 2-52, 4220 Korsør. Samtidigt fremlægges særskilt anlægsregnskab for omkostninger i forbindelse med 2 voldgiftssager i tilknytning til samme byggeri af de 24 almene boliger og tilhørende servicearealer for personale.

Det samlede nettoresultat vedr. boligerne incl. indeksering, servicearealerne samt udgifter vedr. voldgiftssager udviser et merforbrug på kr. 218.302.

Baggrund

Til etablering af erstatningsboliger for utidssvarende værelser blev der med vedtagelsen af budget 2009 og overslags årene afsat anlægsmidler til opførelse af 106 nye almene boliger til voksne handicappede samt tilknyttede personalearealer.

Et af byggerierne – Halsebyvænget 2-52, 4220 Korsør med 24 almene boliger samt servicearealer for personale blev taget i brug den 1. december 2013 og der kan nu fremlægges anlægsregnskab samt skema C til endelig godkendelse.

Byrådet har for byggeriet i Korsør tidligere godkendt lokalplan, besluttet placeringen, meddelt tilsagn om støtte (skema A) den 20. december 2010 samt godkendt licitationsresultatet (skema B) den 19. september 2011.

Gennemførelsen af byggeriet har ikke givet anledning til projektændringer og projektet er dermed gennemført som forudsat ved skema B. Det har dog ved den endelige opmåling af boligernes arealer vist sig at det samlede boligareal er 17 m² svarende til 0,9% større end forudsat ved skema B.

Byggeriet har været tidsmæssigt forsinket, dels som følge af, at lavestbydende hovedentreprenør ikke vedstod sit bud ved licitationen, dels som følge af en længere frost-/vinterperiode i byggefasen i primo 2013.

Begge forhold gav anledning til voldgiftssager hhv. rejst af Slagelse Kommune vedr. vedståelsen af budet ved licitationen og rejst af entreprenøren vedr. krav på indeksering for en periode byggeriet stod stille.

Byrådet besluttede den 26. maj 2014, at regnskab for Slagelse Kommunes udgifter til voldgiftssagerne er opgjort i en selvstændig anlægsbevilling, som fremlægges til beslutning sammen med regnskaberne for de 24 boliger og servicearealer for personale jvfr. nedenfor.

Der vedlægges skema C (**bilag 1 og 2**) for henholdsvis de 24 boliger og servicearealerne for personale til godkendelse

Der vedlægges revisionsrapport (**bilag 3**) for de 24 boliger og servicearealerne.

Yderligere vedlægges regnskaber (**bilag 4 og 5**) opdelt i hovedposter for henholdsvis de 24 boliger og servicearealerne for personale til godkendelse

I de udarbejdede regnskaber for boligerne og servicearealet for personale indgår enkelte konkrete udgifter, der er kendte med faktiske, men endnu ikke afregnede udgifter og indtægter. Der er tale om statstilskud på kr. 960.000 til servicearealet, der først udbetales efter byrådets godkendelse af regnskaberne. Kommunalt støttesags gebyr med i alt kr. 110.737. Honorar for revision kr. 31.250 inkl. moms hvor fakturer forventes modtaget umiddelbart efter byrådets godkendelse af regnskaberne, samt slutafregning på konsulenthonorar til BDO kr. 45.000.

Retligt grundlag

Lov om almene boliger §§ 105, 115 og 115a samt Slagelse Kommunes kasse- og regnskabsregulativ vedr. anlægsregnskaber over 2,0 mio. kr.

Handlemuligheder

De fremlagte regnskaber belyser ud fra gældende regler og praksis resultatet af anlægsprojektet, tidsforløbet samt en sammenholdning af de givne bevillinger og de afholdte udgifter. Hertil kommer de udarbejdede, vedlagte revisionsrapporter.

I afsnittet herunder om økonomiske konsekvenser er regnskaberne overordnet specificeret, suppleret med oplysninger om månedlige huslejeløb for de etablerede 24 almene boliger

Med baggrund i regnskaber og revisionsrapporter kan byrådet beslutte at godkende regnskaberne med tilhørende skema C. Byrådet kan også beslutte at bede om supplerende oplysninger til regnskaberne.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at anlægsregnskabet for de 24 boliger kan godkendes under hensyntagen til at der indregnes indeksering af hovedentreprisen, da byggeperioden er forløbet over mere end 1 år. Der er ikke tidligere givet bevilling til indeksering, da den udvidede byggeperiode ikke var forudsat i bevillingerne ved skema B i september 2011. Når den faktiske indeksering på kr. 728.977 indregnes, kan etablering af boligerne afsluttes med et mindreforbrug på kr. 120.099.

For boligernes vedkommende kan det ses, at den samlede budgetterede husleje for første hele drifts år 2014, er kr. 139 højere pr måned for en bolig på 76 m² end forudsat ved skema B i september 2011. Den øgede husleje afspejler tidsperioden fra beslutningen ved licitationsresultatet september 2011 til ibrugtagning december 2013. Huslejestigningen er beregnet til 2,2 % over de 2 år, hvilket i det væsentligste svarer til den almindelige prisudvikling for en 2-årig periode.

Det er ligeledes administrationens vurdering, at anlægsregnskabet for servicearealet kan godkendes under hensyntagen til at regnskabet viser et mindreforbrug på kr. 102.266.

Det er endvidere administrationens vurdering, at regnskabet for udgifter til Voldgiftsretten og Slagelse Kommunes juridiske rådgivning i tilknytning til de 2 voldgiftssager er håndteret bedst muligt i forhold til de usikkerheder der er forbundet med et forventet udfald af en voldgiftsrets kendelser.

Én voldgiftskendelse rejst af Slagelse Kommune blev afgjort til modpartens fordel. Voldgiftsrettens kendelse pålagde Slagelse Kommune at betale modpartens omkostninger. Den anden voldgiftssag rejst af hovedentreprenøren blev der indgået forlig om inden sagen nåede voldgiftsretten. Ved forliget opnåede Slagelse Kommune dels en dekort på det rejste krav, dels reducerede omkostninger i forbindelse med at sagen ikke skulle behandles i voldgiftsretten.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Overordnet regnskab vedr. de 24 boliger sted 530530:

Beløb i excl. Moms	Bevilling	Faktiske udgifter	Afvigelse
--------------------	-----------	-------------------	-----------

Projektering	1.685.625	2.419.163	-733.538
Køb/salg af bygn.	2.880.000	2.880.000	0
Grundudgifter	2.498.205	1.796.458	701.747
Inventar	240.000	183.398	56.602
Omkostninger	3.084.282	1.849.619	1.234.663
Hovedentreprise	31.240.386	36.844.145	-5.603.759
Øvrige udgifter	3.884.660	149.253	3.735.407
I alt	45.513.158	46.122.036	-608.878
Indeksering	728.977		728.977
I alt inkl. moms	46.242.135	46.122.036	120.099

Forskellen mellem bevilling, inkl. afsatte beløb til uforudsete udgifter sammenholdt med de faktiske udgifter viser et samlet mindre forbrug på kr. 120.099.

Finansieringen af boligerne sker efter den gældende fordeling på tidspunktet for godkendelse af skema A således: 91 % støttede lån, 7 % kommunal grundkapital og 2 % beboerindskud.

Ved godkendelse af skema B blev beregnet en årlig leje på kr. 1.061,- pr. m². Den årlige leje ved regnskabet/skema C viser kr. 1.083,- pr. m². Umiddelbart en prisstigning på 23 kr. pr. m² pr. år. Som i det væsentligste svarer til den almindelige pris- og lønudvikling.

Den beregnede husleje ved skema B for en bolig på 76 m² var kr. 6.720,- mdl. excl. forbrug. Huslejen ved regnskabet/skema C for en bolig på 76 m² viser kr. 6.859,- mdl. excl. forbrug.

Den højere husleje på kr. 139,- mdl. set mellem skema B og den nu faktiske husleje i 2015 svarer i det væsentligste til den almindelige pris- og lønudvikling i den 2-årige byggeperiode.

Det indberettede skema C for boligerne udgør 45,996 mio. kr. inkl. moms, da dette er den maksimale ramme der kan indberettes for boliger med skema B tilsagn i 2012. Restbeløbet på 0,126 mio. kr. op til anlægsregnskabet er en kommunalt finansieret udgift.

Regnskab vedr. servicearealer sted 018530:

Beløb excl. moms	Bevilling	Faktiske udgifter	Afvigelse
Tilskud	-960.000	-960.000	0
Projektering	204.230	276.636	-72.406
Grundudgifter	298.636	262.828	35.808
Invent. og apparatur	500.000	0	500.000
Omkostninger	623.453	412.607	210.846
Hovedentreprise	3.672.791	4.399.082	-726.291
Øvrige udgifter	161.528	7.219	154.309
I alt excl. moms	4.500.638	4.398.372	102.266

Forskellen mellem bevilling, inkl. afsatte beløb til uforudsete udgifter sammenholdt med de faktiske udgifter viser et samlet mindreforbrug på kr. 102.266.

Finansieringen af servicearealer er en 100 % kommunal anlægsudgift efter fradrag af statstilskud til servicearealerne med kr. 40.000 pr. bolig i alt kr. 960.000.

Det indberettede skema C for servicearealerne udgør 6,709 mio. kr. inkl. moms.

Regnskab vedr. 2 voldgiftssager sted 550515:

Udgifter	Bevilling	Faktiske udgifter	Afvigelse
Omkostninger	200.000	267.559	-67.559
Konsulentbistand	425.000	551.973	-126.973
I alt excl. moms	625.000	819.532	-194.532

Forskellen mellem bevilling og faktiske udgifter viser et regnskab med et merforbrug på kr. 194.532. Merforbruget vedrører den sag hvor voldgiftsretten afgjorde sagen til modpartens fordel og samtidigt pålagde Slagelse Kommune at betale modpartens omkostninger.

De 3 anlægsregnskaber medfører følgende bevillingsmæssige forhold.

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2015	2016	2017	2018
Bevillingsønske					
Anlæg (boliger)	4.01	729			
Anlæg (boliger)	4.01	-120			
Drift	4.01	-126			
Anlæg (serviceareal)	4.01	-103			
Anlæg (voldgiftssag)	4.01	195			
Drift	4.01	-92			
Finansiering					
91 % støttede lån	1.04	-439			
2 % beboerindskud	1.04	-10			
Kassen (7 % kommunale grundkapital)		-34			
Kassen (serviceareal)					

Administrationen kan ikke pege på anden finansiering af merforbruget på kr. 218.302 end gennem anvendelse af udviklingspuljen for 2015. Af merforbruget vedr. kr. 194.532 merforbrug i forbindelse med 2 voldgiftssager i tilknytning til byggeriet hvor den ene sag faldt ud til modparten fordel og pålagde sagen modpartens omkostninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Handicapchefen indstiller,

1. at anskaffelsessummen for de 24 boliger på 46.122.036 kr. inkl. moms godkendes.
2. at skema C med en maksimal støtteberettiget anskaffelsessum på 45.996.000 kr. inkl. moms godkendes.
3. at der gives anlægsbevilling til ikke forudsete indeksreguleringer på 728.977 kr. inkl. moms på sted 530530 i budget 2015.
4. at anlægsbevillingen i budget 2015 finansieres via
Mellefinansiering af byggekredit, som forhøjes med -439.386 kr. på sted 850020
Beboerindskud, som forhøjes med -9.657 kr. på sted 847020

Den kommunale grundkapital, som forhøjes med -33.799 kr.

Mindreforbruget på -120.099 kr. på sted 530530

Udviklingspuljen under Myndighed for Handicap og Psykiatri med -126.036 kr. på enhed 0129.

5. at anskaffelsessummen for servicearealerne på 4.398.372 kr. ekskl. moms godkendes.

6. at skema C for servicearealerne på 6.709.000 kr. inkl. moms godkendes.

7. at regnskabet vedrørende 2 voldgiftssager på 819.532 kr. godkendes.

8. at mindreforbruget vedrørende servicearealer på 102.266 kr. samt merforbruget vedrørende 2 voldgiftssager på -194.532 kr., i alt netto merforbrug -92.266 kr. finansieres af udviklingspuljen under Myndighed for Handicap og Psykiatri på enhed 0129.

Beslutning i Handicap- og Psykiatriudvalget den 8. april 2015:

Fraværende:

Handicap- og Psykiatriudvalget anbefaler indstillingen. Udvalget finder dog den forekommende procedurefejl dybt beklagelig ikke mindst i betragtning af, at kommunen netop har haft advokat og store udgifter hertil for netop at fremme kommunens sag.

Bilag

330-2015-75954	Bilag 1 Halsebyvænget skema C Bolig.pdf
330-2015-75962	Bilag 2 Halsebyvænget skema C service.pdf
330-2015-149011	Bilag 3 Revisorerklæring byggregnskab Halsebyvænget v/revisionsfirma Ernst & Young
330-2015-148700	Bilag 4 Halseby regnskab bolig uden påtegning vers. 2.pdf
330-2015-148701	Bilag 5 Halseby regnskab service uden påtegning vers. 2.pdf

Beslutning i Økonomiudvalget den 20. april 2015:

Fraværende: John Dyrby Paulsen (A)

At 1 til 8 anbefales med de bemærkninger, som fremgår af beslutningen fra Handicap- og Psykiatriudvalget.