

# BoligKorsør Afd. 12, helhedsplan, godkendelse af projektøkonomi (Skema B) (B)

## Sagsfremstilling

### 12. BoligKorsør Afd. 12, helhedsplan, godkendelse af projektøkonomi (Skema B) (B)

Sagsnr.: 330-2012-159094

Dok.nr.: 330-2015-406306

Åbent

Kompetence: Byrådet

#### Beslutningstema

Økonomiudvalget skal beslutte om Skema B for BoligKorsør afd. 12, Alleérne skal indstilles til Landsbyggefonden til godkendelse samt godkende yderligere lånoptagelse. Byrådet skal beslutte om der skal meddeles kommunal garanti for yderligere lånoptagelse.

#### Baggrund

BoligKorsør har fremsendt ansøgning om godkendelse af skema B for helhedsplanen for afdeling 12, Thiesens Alle 35-41, Elme Alle 24-50 og Linde Alle 37-77, 4220 Korsør. Skema A blev vedtaget d. 25. februar 2013 med det formål at nedrive nogle boliger og renovere resten.

Ved skema A blev der godkendt en anskaffelsessum 95,625 mio. kr. Udover denne anskaffelsessum var der projekteret med en række ustøttede renoveringsarbejder m.m. således at projektet havde samlede udgifter på 165,6 mio. kr.

#### *Reduktion af boliger*

Skema A lagde kun op til reduktion på 2 boliger. Yderligere reduktion var et ønske fra Økonomiudvalget. Skema B lægger derfor op til, at der reduceres i alt 36 boliger fra 236 før gennemførelse af renoveringsprojektet til 198 efter projektets gennemførelse. Reduktionen sker ved, at der nedrives en hel blok med 18 boliger på Linde Alle 37-41 samt nedrivning af de 2 øverste etager i 2 blokke i alt 16 boliger, hvor stueetagen ombygges til rækkehuse. Herudover reduceres der med yderligere 2 boliger ved sammenlægning.

#### *Ændringer i projektets økonomi og finansiering i forhold til skema A*

Efter Slagelse Kommunens godkendelse af skema A har Landsbyggefonden og BoligKorsør været i dialog om projektet ligesom projektet har været i udbud og er blevet nærmere undersøgt. Udgifterne til projektet er blevet højere end godkendt ved skema A. Dette skyldes blandt andet udgifterne til de yderligere nedrivninger som blev efterspurgt af Økonomiudvalget, renovering af altaner som har vist sig at være mere kompliceret, udskiftning af tag i stedet for renovering og anden type af ventilationsanlæg som er blevet krævet af Center for Teknik og Miljø.

Herudover er medtaget en større udgift til tomgangsleje og genhusning. Slagelse kommune har ikke tidligere set, at udgifter til tomgangsleje, som ikke direkte vedrører byggeprojektet, er medtaget i byggebudgettet, da disse udgifter normalt betales af driftsbudgettet. Det er undersøgt ved Landsbyggefonden, som oplyser at udgifterne kan medtages fra godkendelse af skema A. Konsekvensen af at tomgangslejen ikke medtages er at dispositionsfonden reduceres væsentlig og grundlaget for kapitaltilførsel mindskes. Landsbyggefonden beslutter efter kommunens godkendelse, om alle disse udgifter må medtages i byggebudgettet.

Hele projektet beløber sig nu til 232 mio. kr. og finansiering sker således:

Støttede realkreditlån	148,672 mio. kr.
Ustøttede realkreditlån	72,895 mio. kr.
LBF finansieringsplan	10,407 mio. kr.

Der sker ingen ændringer af huslejestigningen og kapitaltilførslen.

Det ustøttede realkreditlån finansieres blandt andet ved, at der sker besparelser på konto 114, 115 og 116 fx ved

samdrift med afd. 7 i forhold til personale, reduktion af tilbudte ydelser, driftsbesparelse til håndværkere idet afdelingen nu renoveres, skal der ikke bruges så mange penge til vedligeholdelse samt henlæggelser til de planlagte vedligeholdelser.

Kommunen skal inden Landsbyggefondens endelige godkendelse, godkende projektøkonomien.

### **Boligselskabets egne forhold – beboerdemokratiet**

Byrådssekretariatet har kontrolleret, at beboerdemokratiet er inddraget.

### **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 derfor garantere for op til yderligere 53 mio. kr. for støttede arbejder og 20 mio. kr. for ustøttede arbejder.

Landsbyggefonden regaranterer for 50 % af kommunens tab som følge af garantiforpligtelsen for de støttede lån. Landsbyggefondens forpligtelse er dog begrænset til indestående i Landsdispositionsfondens. Der er ikke regaranti for de ustøttede lån.

Økonomiudvalget har bedt om stramninger i forhold til styringen af helhedsplaner idet rækken af sager med en måske lidt anden tilgang til budgetstyring i den senere tid har været stigende. Det synes dog, at denne sag og sag om afd. 7, er de sidste sager om helhedsplaner der i denne omgang skal have skema B godkendt.

### **Retligt grundlag**

Renovering af afdelingen sker i henhold til almenboliglovens § 91.

Garanti ydes i henhold til almenboliglovens § 91, § 98 og § 127.

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

Nedrivning samt sammenlægning af boliger skal godkendes af kommunen jf. almenboliglovens § 28 stk. 1 og 2.

Kommunen skal godkende projektøkonomien (skema B) inden endelig godkendelse i Landsbyggefonden jf. § 6 i Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden.

### **Handlemuligheder**

Der er mulighed for ikke at godkende stigningen på 20 mio. kr. i de ustøttede arbejder. Der er mulighed for at bede boligselskabet om, at skære nogle af de arbejder fra idet finansieringen ikke synes at kunne holde.

Landsbyggefonden har dog vurderet projektet som helhed og har vurderet at arbejderne ikke var unødvendige. Hvis de ustøttede arbejder ikke godkendes, må det forventes at projektet bliver yderligere forsinket, med risiko for fordyrelse.

Økonomiudvalget har mulighed for, at ansvarliggøre boligselskabet i forhold til fremtidige disponeringer f.eks. at give boligselskabet en tilbagemelding om, at en overskridelse på 40 % synes at indikere, at der ikke er udvist tilstrækkelig omhyggelighed med økonomien i forbindelse med planlægning af projektet.

På møde med repræsentanter fra boligselskaberne er det blevet besluttet, at det ikke er acceptabelt med de store budgetoverskridelser. Der ligger derfor op til et tættere samarbejde mellem kommune, boligselskab og Landsbyggefond i forhold til fremtidige helhedsplaner.

### **Vurdering**

Administrationen vurderer, at ansøgningen understøtter det overordnede behov for fornyelse og renovering af området. Dels i form af reduktion af antallet af boliger i Korsør og dels ved at de tilbageværende boliger fremtidssikres.

Da der er tæt teknisk og økonomisk sammenhæng mellem den renovering der er godkendt i skema A og det fremlagte skema B, anbefales det at godkende renoveringernes omfang.

I forhold til godkendelse af den forhøjede tomgangsleje, anbefaler administrationen, at ansøgningen godkendes, men at det indskræpes overfor BoligKorsør, at der arbejdes intenst på at denne udgift reduceres.

Administrationens samlede anbefaling skal ses i lyset af, at omkostningsforøgelserne fra skema A til B ikke medfører forøgelse af huslejerne.

### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Garantistillelse for lån optaget i almennyttige 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 Landsbyggefonden, at Skema B med en anskaffelsessum på 148,672 mio. kr. godkendes
2. **at** Økonomiudvalget godkender yderligere lånoptagelse på ca. 66,5 mio. kr.
3. **at** Byrådet meddeler 100 % kommunal garanti for både støttede og ustøttede lån, henholdsvis i alt 148,672 mio. kr. og 72,895 mio. kr.
4. **at** Byrådet godkender nedrivning og sammenlægning af 36 boliger.

### **Bilag**

330-2015-396045	Revideret skema B
330-2015-424973	2015.05.12 - LBF redegørelse afd 12.pdf
330-2015-388961	A 2015.07.23 Afd 12 Skema B ansøgning til Slagelse Kommune.pdf
330-2015-521804	Revideret notat vedr skema A og B 21092015
330-2015-455734	Notat om handlemuligheder indenfor det støttede byggeri

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 19. oktober 2015:**

**Fraværende:** John Dyrby Paulsen (A)

Økonomiudvalget udsatte sagen med henblik på yderligere oplysning. Udvalget ønsker, at boligorganisationen revurderer projektet i forhold til den tidligere godkendte økonomiske ramme (Skema A). Ligeledes ønsker udvalget oplysning om, hvor meget af meromkostningen, der direkte er forårsaget af kommunens krav.

Økonomiudvalget ønsker i fremtidige sager, hvor den økonomiske ramme i et tidligere godkendt skema overskrides, at den ændrede økonomi opstilles punkt for punkt svarende til det tidligere godkendte skema.