

Genoptagelse - BoligKorsør, afd 7, helhedsplan, godkendelse af projektide (Skema B) (B)

Sagsfremstilling

12. Genoptagelse - BoligKorsør, afd 7, helhedsplan, godkendelse af projektide (Skema B) (B)

Sagsnr.: 330-2012-158915

Dok.nr.: 330-2016-11170

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal beslutte om Skema B for BoligKorsør afd. 7, Fjordvænget 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 7, Fjordvænget 1-21, Linde Alle 17-35 og Thiesens Alle 15-33, 4220 Korsør. Skema A blev vedtaget d. 25. februar 2013 med det formål at nedrive nogle boliger og renovere resten.

Ved skema A godkendte kommunen en anskaffelsessum på 115,934 mio. kr. Udover denne anskaffelsessum var der projekteret med en række ustøttede renoveringsarbejder m.m. således at projektet have samlede udgifter på 156,6 mio. kr.

Helhedsplanens formål er at fremtidssikre afdelingen, så den også i fremtiden vil kunne tilbyde tidssvarende og attraktive boliger for alle, uanset alder og familiestruktur.

Reduktion af boliger

Skema A lagde op til reduktion på 13 boliger. Yderligere reduktion var et ønske fra Økonomiudvalget. Skema B lægger derfor op til, at der reduceres i alt 21 boliger fra 186 før gennemførelse af renoveringsprojektet til 165 efter projektets gennemførelse. Reduktionen sker ved nedrivning af 1½ opgang, i alt 9 boliger på Linde Alle 33-35 samt nedlæggelse af 12 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 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 kapitaltilførslen mindskes. Landsbyggefonden beslutter efter kommunens godkendelse, om alle disse udgifter må medtages i byggebudgettet.

Hele projektet beløber sig nu til 204,365 mio. kr. og finansiering sker således:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Støttede realkreditlån | 151,894 mio. kr. |
| Ustøttede realkreditlån | 41,838 mio. kr. |
| LBF finansieringsplan | 10,632 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. 12 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 35,96 mio. kr. for støttede arbejder og 0,4 mio. kr. for ustøttede arbejder. Den reelle stigning i de ustøttede arbejder er 11 mio. kr. men grundet en regnefejl ved skema A, er der blevet godkendt garanti for 10,6 mio. kr. som der ikke skulle garanteres for.

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. 12, 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 af Landsbyggefonden jf. § 6 i Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden.

Handlemuligheder

Der er mulighed for ikke at godkende stigningen på 10,4 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 23 % 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 ligges 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 151,894 mio. kr. godkendes
2. **at** Økonomiudvalget godkender yderligere lånoptagelse på ca. 36,5 mio. kr.
3. **at** Byrådet meddeler 100 % kommunal garanti for både støttede og ustøttede lån, henholdsvis i alt 151,894 mio. kr. og 41,838 mio. kr.
4. **at** Byrådet godkender nedrivning og sammenlægning af 21 boliger.

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.

Administrative bemærkninger

BoligKorsør har fremsendt revideret Skema B til godkendelse. Der er foretaget en samlet reduktion på i alt 11,7 mio. kr. i forhold til det tidligere behandlede Skema B. Se bilag med revideret budget.

Boligselskabet oplyser, at der blandt andet er sparet 4,5 mio. kr. på altaner, 4,4 mio. kr. på at fælleshuset ikke renoveres, 640.000 på reduktion i terræninventar som fx tørregårde og pergolaer, 230.000 på nye radiatorer. Se bilag med redegørelse.

Boligselskabet oplyser, at anskaffelsessummen er steget med kr. 14.393.579 fra skema A til skema B, som følge af de yderligere nedrivninger som Økonomiudvalget forlangte ved behandling af skema A samt ændrede byggetekniske krav. Se bilag med udgifter foranlediget af ØK og myndighed.

Projektet har nu en anskaffelsessum på 144 mio. kr. i støttede renoveringsarbejder. Ud over denne anskaffelsessum er der projekteret med en række ustøttede renoveringsarbejder m.m. på 48,6 mio. kr., således at projektet har

samlede udgifter på 192,6 mio. kr.

I øjeblikket har Udlændinge-, integrations- og boligministeren sat en stopper for nedrivningen af almene boliger ud fra ønsket om husning af flygtninge. Inden BoligKorsør kan nedrive boligerne skal der derfor opnås tilladelse ministeriet, hvilket i øjeblikket måske ikke er muligt. Med tilladelsen fra Slagelse Kommune til nedrivning og sammenlægning, har BoligKorsør mulighed for at nedrive og sammenlægge når muligheden foreligger, eller at gøre gældende over for ministeriet, at boligorganisationen har tab ved ikke selv at kunne råde som ønsket.

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

5. at Økonomiudvalget indstiller til Landsbyggefonden, at Skema B med en anskaffelsessum på 144 mio. kr. godkendes
6. at Økonomiudvalget godkender yderligere lånoptagelse på ca. 24,6 mio. kr.
7. at Byrådet meddeler 100 % kommunal garanti for både støttede og ustøttede lån, henholdsvis i alt 144 mio. kr. og 37,9 mio. kr.
8. at Byrådet godkender nedrivning og sammenlægning af 21 boliger.

Bilag

| | |
|----------------|--|
| 330-2016-13691 | Revideret budgetskema |
| 330-2016-13688 | Revideret redegørelse ved REV skema B - .pdf |
| 330-2016-12673 | Rev. Skema B ansøgning til Slagelse Kommune.pdf |
| 330-2016-14256 | Mail med oplysninger om udgifter foranlediget af ØK og myndighed |
| 330-2016-15584 | Skema B |

Beslutning i Økonomiudvalget den 18. januar 2016:

Fraværende: Michael Gram (Udenfor partierne)

Økonomiudvalget besluttede at Bolig Korsør, ved direktør Uffe Kjær, skulle deltage i behandlingen af punktet med henblik på sagens oplysning.

Bolig Korsør oplyste følgende:

- Boligorganisationen gennemgik "overblik over forskellen mellem skema A af 25.02.13 og revideret skema B af 06.01.16".
- Entrepriseaftalen udløber 01.03.16, og at igangsætning inden denne dato har afgørende betydning for organisationens økonomi, da Bolig Korsør har forestået betydelige udlæg.
- Sager omkring afd. 3 og 21 på vej (skema A), disse indeholder boligreduktioner.

At 5 til 8 anbefales.