



8. Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, afdeling 801 i Rødkærsbro ansøger om godkendelse til påbegyndelse af renovering og kapitaltilførsel, Skema B (bevillingssag)

Sagsnr.: 13/57638
Sagsansvarlig: Eva Grønberg

SAGSFREMSTILLING

Byrådet godkendte på mødet den 23. november 2011 (sag nr. 271),

at Boligselskabet Sct. Jørgen Viborg – Kjellerups ansøgning om renovering af 112 almene familieboliger i afdeling 801, beliggende i Rødkærsbro, (skema A) med en samlet finansieringsberettiget anskaffelsessum på 120.454.000 kr., videresendes til Landsbyggefonden med Kommunens anbefaling,

at 16 familieboliger i afdeling 801, Østervang/Østerled nedlægges i forbindelse med renoveringen,

at Kommunen meddeler tilsagn om kommunal garanti for den lovbestemte del af det støttede realkreditlån på 91.891.000 kr., dog med 50 % regaranti fra Landsbyggefonden,

at der ydes kapitaltilførsel som lån med i alt 2.000.000 kr., finansieret af det i årene 2007 til 2011 afsatte rådighedsbeløb på i alt 3.700.000 kr. til Boligselskabet Sct. Jørgen Viborg – Kjellerup vedrørende renovering af afdeling 801 i Rødkærsbro,

at de resterende afsatte midler på 1.700.000 kr. overføres til medfinansiering af de boligsociale helhedsplaner i Rødkærsbro, Houlkær, Ellekonebakken og Egeparken,

at udbetalingen af kapitaltilførsel som lån tidligst kan forventes i 2014,

at lånet ydes på betingelse af, at Landsbyggefonden, boligorganisationen samt de berørte realkreditinstitutter medvirker i det omfang, der er beskrevet i Landsbyggefondens indstilling,

at lånet ydes på samme vilkår som Landsbyggefondens lån og på betingelse af, at lånet afdrages før lånet i Landsbyggefonden, og at der tinglyses pant i ejendommen,

at Boligselskabet Sct. Jørgen Viborg – Kjellerup kan optage lån på 24.563.000 kr. uden kommunalganti i afdeling 801, Rødkærsbro,

at Boligselskabet Sct. Jørgen Viborg – Kjellerup fritages for dispensationsfondsforpligtelsen i form af betaling af 1/3 af ydelserne vedrørende afviklede prioriteter af den oprindelige finansiering,

at Boligselskabet Sct. Jørgen Viborg – Kjellerup fritages for den del af de pligtmæssige G-bidrag (m²-bidrag), som overstiger bidraget i 1982, og

at den foreløbigt fastsatte årlige leje på gennemsnitligt 700 kr./m² for renoverede boliger og 664 kr./m² for øvrige boliger godkendes.

Lea Flarup og Johannes Vesterby deltog ikke i Byrådets behandling af sagen.

Anskaffelsessummen, Skema B

Ved ansøgning modtaget den 12. juli 2013 med supplerende materiale den 20. august 2013 søger Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg om godkendelse af en anskaffelsessum før byggeriets



påbegyndelse (skema B) på 125.795.000 kr. til at renovere 112 familieboliger samt godkendelse til at optage et realkreditlån uden kommunegaranti på 24.563.000 kr.

Anskaffelsessummen er fra skema A til skema B forøget med 5.341.000 kr., som udgør et akkumuleret huslejetab fra 2005. Forøgelsen finansieres af et supplerende driftslån, som modsvares af huslejestøtte fra Landsbyggefonden, således at lejen forbliver som godkendt ved skema A.

Anskaffelsessummen er fordelt mellem støttede og ustøttede arbejder, henholdsvis § 91 og § 92 i almenboligloven:

Støttede arbejder	97.232.000 kr.
Ustøttede arbejder	<u>28.563.000 kr.</u>
I alt	125.795.000 kr.

De støttede arbejder er fordelt på følgende poster:

Opretning	27.791.000 kr.
Miljø	11.824.000 kr.
Ombygning/sammenlægning	14.875.000 kr.
Tilgængelighed	42.742.000 kr.

De ustøttede arbejder er fordelt på følgende poster:

Forbedring/fornyelse	9.970.000 kr.
Vedligeholdelse	18.593.000 kr.

Udbud

Projektets omfang bevirker, at det har været i EU-udbud, hvorefter 7 ansøgere blev prækvalificeret til at give bud i hovedentreprise. Det økonomisk mest fordelagtige bud blev valgt.

Til enterprisesummen skal tillægges udgifter til inventar, legepladsudstyr og forbrugsmålere.

Tilsagn fra Landsbyggefonden

Landsbyggefonden gav den 15. december 2011 tilsagn til ydelsesstøtte til et realkreditlån på 91.891.000 kr.

Landsbyggefonden har i tilsagnet anmodet om, at der ved skema B skal være en nærmere specifikation af håndværkerudgifterne samt en totaløkonomisk vurdering. Landsbyggefonden har efterfølgende trukket kravet om totaløkonomisk vurdering tilbage.

Specifikation af håndværkerudgifter fremgår af bilag nr. 1.

I tilsagnet anførte Landsbyggefonden, at der skal etableres elevatorer i 12 opgange (3 ældste bygninger). Boligselskabet har efterfølgende været i dialog med Landsbyggefonden, idet selskabet ønsker at etablere lifte og ikke elevatorer. Landsbyggefonden har svaret, at fonden ikke kan støtte lifte, der kræver betjening ved konstant tryk (dødmandsknap), men kan dog acceptere lifte med almindelig trykknop (impulstryk). Boligselskabet etablerer lifte, som opfylder kravet om impulstryk.

Projektet

Afdeling 801 består af 5 fritliggende 2 etagers bygninger, som er forskudt i 2 bygningskroppe samt 8 tæt-lav boliger. De 8 tæt-lav boliger indgår ikke i helhedsplanen. Efter renoveringen reduceres etageboligerne fra 112 til 96 boliger. (oversigtskort fremgår af bilag nr. 2).

Renoveringen af bygningerne omfatter nye facader i gul tegl med indgangspartier i stålpladebeklædning. Tagbeklædningen udføres med gråt liste-tagpap.

Boligerne bliver gennemlyste, får nyt køkken og bad samt udvidet altan. 48 lejligheder gøres tilgængelige. De tekniske installationer udskiftes, og der etableres nyt ventilationsanlæg i de 3 ældste bygninger. I de 2 nyeste bygninger anvendes fortsat udsugningsanlæg, som i dag.



Af miljøforbedrende arbejder etableres der et fælleshus (kvarterhus) på 329 m² til styrkelse af afdelingens sociale liv og aktiviteter. Fælleshuset indeholder også kontor til varmemesteren. Derudover forbedres friarealerne med cykelparkering og legepladser.

Boligsocial helhedsplan

Byrådet godkendte på mødet den 30. januar 2013 (sag nr. 10) at anbefale udkast til boligsocial helhedsplan for Viborg Kommune til Landsbyggefonden.

Den boligsociale helhedsplan omfatter 6 boligafdelinger i Viborg Kommune, heraf er afdeling 801 i Rødkærbro den ene.

Krav i forhold til støttebekendtgørelsen

I henhold til § 11 i regulativ om støtte fra Landsbyggefonden skal de til enhver tid gældende generelle bestemmelser vedrørende støttet boligbyggeri følges.

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger stiller flere krav til projektet, som Byrådet skal påse. Kravene og Forvaltningens bemærkninger hertil fremgår af bilag nr. 3.

Finansiering

Efter almenboliglovens § 91 kan Landsbyggefonden give tilsagn om ydelsesstøtte til realkreditlån optaget til finansiering af de støttede arbejder, idet arbejderne i videst muligt omfang skal finansieres gennem lejeforhøjelser.

Anskaffelsessummen på 125.795.000 kr. finansieres (afrundet) således:

	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
Trækningsret, afd. henlæggelser		4.000.000 kr.
Støttede lån	97.232.000 kr.	
Ustøttede lån		24.563.000 kr.
Samlet anskaffelsessum	97.232.000 kr.	28.563.000 kr.

Landsbyggefonden har i sin indstilling af 15. september 2011 betinget ydelsen af støtte af, at Kommunen m.fl. medvirker til løsning af boligafdelingens økonomiske problemer. For at undgå, at huslejen efter renoveringen bliver så høj, at boligerne ikke kan udlejes, bliver merudgiften fordelt efter 1/5-ordningen: Kommunen og realkreditinstituttet yder hver 1/5 som lån, boligorganisationen yder 1/5 som tilskud og Landsbyggefonden yder 1/5 som lån samt 1/5 som tilskud, således at huslejen efterfølgende ikke overstiger niveauet for lokalområdet.

Behovet for kapitaltilførsel (sikring af huslejeniveauet) vil ifølge Landsbyggefonden udgøre 10.000.000 kr. Fordelt efter 1/5-ordningen medfører dette en kommunal andel på 2.000.000 kr.

Kommunegaranti

Landsbyggefonden forventer et garantikrav på 90 %. Med en garantiprocent på 90 udgør den kommunale garanti 87.509.000 kr. med regaranti fra Landsbyggefonden på 50 %.

Skema C

Forvaltningen er af Byrådet den 5. november 2008 (sag nr. 307) bemyndiget til at godkende skema C, der udarbejdes på baggrund af et revisorattesteret byggregnskab, og den endelige leje under forudsætning af, at anskaffelsessummen ikke er øget i forhold til det af Byrådet godkendte skema B.

BILAG

1	Åben	Anlægsøkonomi med håndværkerudgifter	319787/13
2	Åben	Oversigtskort	318379/13
3	Åben	Krav i støttebekendtgørelsen	323846/13



INDSTILLING

Kommunaldirektøren foreslår, at Økonomiudvalget tager stilling til, om udvalget indstiller til Byrådet,

at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborgs ansøgning om godkendelse af en anskaffelsessum på 125.792.000 kr. for 112 almene familieboliger i afd. 801, beliggende Østerled og Østervang i Rødkærsbro (skema B) videresendes til Landsbyggefonden med Kommunens anbefaling,

at Kommunens andel af kapitaltilførslen som lån med i alt 2.000.000 kr. godkendes,

at der til dækning af Kommunens andel af kapitaltilførslen som lån gives en udlånsbevilling på 2.000.000 kr. til konto "Østerled/Østervang, Rødkærsbro" med rådighedsbeløb i 2013, finansieret af det på samme konto i 2013 afsatte rådighedsbeløb,

at give tilsagn om kommunal garanti for den lovbestemte del af det støttede realkreditlån på 97.232.000 kr., dog med 50 % regaranti fra Landsbyggefonden,

at Kommunen giver tilsagn til at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg afd. 801 kan optage et realkreditlån på 24.563.000 kr. uden kommunegaranti til finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder, og

at den foreløbige fastsatte årlige leje på gennemsnitligt 700 kr./m² for renoverede boliger og 664 kr./m² for øvrige boliger godkendes.

BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 18-09-2013

Økonomiudvalget indstiller til Byrådet som anført.

BESLUTNING I BYRÅDET DEN 25-09-2013

Fraværende: Rikke Cramer Christiansen, Samina Shah

Indstillingen fra Økonomiudvalget godkendes.