

REFERAT Teknisk Udvalg 2018-2021 d. 20-03-2020

Mødedato Fredag d. 20. marts 2020 kl. 08:00

Mødested (Mailcirkulation)

Indholdsfortegnelse

Domea Vejle-Børkop afd. 8705 og 8706 - Godkendelse af renovering - Skema B.....	3
Domea Egtved afd. 8851 - Godkendelse af tagrenovering.....	6
Vejle Ældreboligselskab afd. 112-02 - Godkendelse af renovering og låneoptagelse.....	8

Punkt 60: Domea Vejle-Børkop afd. 8705 og 8706 - Godkendelse af renovering - Skema B

03.02.13-P19-1-20

Resume

Domea Vejle-Børkop anmoder om godkendelse af skema B for en større renovering af boliger i afd. 8705, Bredal, og afd. 8706, Ny Højen. Anlægssummen ved skema B er 13.556.281 kr.. Byrådet godkendte den 19. juni 2019 i pkt. 145 skema A med en samlet anlægssum på 13.601.685 kr.

Sagsfremstilling



Figur 1 - Kort over placering af afdelingerne i kommunen

Yderligere kort og billeder af boligerne er vedhæftet sagen som bilag.

Byrådet godkendte den 19. juni 2019 i pkt. 145 skema A med en samlet anskaffelsessum på 13.601.685 kr., samt deltagelse i kapitaltilførsel med et beløb på 200.000 kr.

Domea Vejle-Børkop oplyser, at den nu afsluttede licitation har vist sig positiv i forhold til det godkendte budget ved skema A.

Økonomi

I forhold til skema A er anlægssummen faldet med 45.404 kr. hvilket svarer til 0,33% af den samlede anlægssum.

	Skema A	Skema B
Udgifter til støttet renoveringsarbejde	11.089.822 kr.	11.044.510 kr.
Udgifter til ustøttet renoveringsarbejde	2.511.863 kr.	2.511.771 kr.
Samlet udgifter	13.601.685 kr.	13.556.281 kr.
Finansieringen af renoveringen		
Støttet lån	11.089.822 kr.	11.044.510 kr.
Samlet kapitaltilførsel	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.
Boligforeningens bidrag	160.000 kr.	160.000 kr.
Ustøttede lån	1.351.863 kr.	1.351.771 kr.
	13.601.685 kr.	13.556.281 kr.

Figur 2 - Overblik over de samlede udgifter for skema A og skema B

Kommunegaranti

Renoveringen sker i samarbejde med Landsbyggefonden.

Domea Vejle-Børkop oplyser, at kommunen skal stille en garanti på 100% for det støttede renoveringsarbejde, hvortil Landsbyggefonden stiller en regaranti på 50%.

Domea Vejle-Børkop oplyser ligeledes, at kommunen skal stille en garanti på 100% for det ustøttede arbejde.

Domea Vejle-Børkop har behov for optagelse af lån med pant i fast ejendom på 12.396.281 kr. (11.044.510 kr. + 1.351.771 kr.).

Kapitaltilførsel

Kapitaltilførslen vil ikke blive påvirket af den ændrede anlægssum.

Den samlede kapitaltilførsel er fortsat på 1.000.000 kr., hvoraf kommunens andel er på 200.000 kr., som udbetales, når renoveringen er færdig, og boligerne taget i brug.

Udgiften på 200.000 kr. er tidligere afsat i budgettet.

Huslejekonsekvenser

Landsbyggefonden betinger deres støtte til helhedsplanen med, at de to afdelinger bliver lagt sammen til én afdeling. Den nye afdeling vil efter renovering være afdeling 8760.

Domea Vejle-Børkop oplyser, at huslejen er uændret i forhold til skema A, og at de forventer, at den nye gennemsnitlige husleje bliver 998 kr./m²/år.

Afdeling	
Afd. 8705, Enggårdstoft	1.012 kr./m ² /år
Afd. 8706, Vårfluevej	984 kr./m ² /år
Nyt genm.husleje for afd. 8760	998 kr./m ² /år

Figur 3 - Huslejekonsekvenser som følge af helhedsplanen

Lovgivning

Efter Landsbyggefondens vejledning om renoveringsstøtte anses den godkendte anskaffelsessum ved skema B for endelig ved renoveringens påbegyndelse. Merudgifter på ca. 2% i forhold til de godkendte arbejder kan afholdes mod dokumentation.

Efter bekendtgørelsen om drift af almene boliger § 27, stk. 1 og stk. 2, kan boligorganisationens øverste myndighed bestemme, at flere boligafdelinger, skal sammenlægges til én afdeling. Sammenlægningen af afdelinger skal godkendes på et afdelingsmøde i de berørte afdelinger. Boligorganisationen underretter kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden om sammenlægningen.

Efter almenboliglovens § 91, stk. 6, er det en forudsætning for ydelsesstøtten, at kommunen garanterer for det efterfølgende lån. Kommunens garanti omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed udover 60% af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 127.

Efter almenlovens § 91, stk. 7, er det en forudsætning for kommunalbestyrelsens garanti efter stk. 6, at Landsbyggefonden påtager sig en forpligtigelse til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtigelsen.

Budget & Finans

Budget og Finans har ingen bemærkninger af bevillingsmæssig karakter.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og byrådet.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender skema B med en samlet anlægssum på 13.556.281 kr.,
at udvalget overfor byrådet anbefaler at godkende optagelse af lån med pant i fast ejendom på 12.396.281 kr., og
at den ved skema B godkendte anlægssum er bindende og kun kan forhøjes efter Landsbyggefondens gældende regulativer og vejledninger.

Beslutning

1. at godkendt
2. og 3. at anbefalet.

Bilag

Skema A - Godkendelse af renovering for Domea Vejle-Børkop afd 8705 og 8706

Enggårdstøften-Vårfluevej Beboerpræsentation

Billede - afd 8705 + 8706

Punkt 61: Domea Egtved afd. 8851 - Godkendelse af tagrenovering

03.02.00-P19-4-20

Resume

Domea Egtved anmoder kommunen om godkendelse af tagrenovering i afdeling 8851. Tagrenoveringen omfatter ældreboligerne på Kirkevej 21A-E, Egtved. Renoveringen vil medføre optagelse af kreditforeningslån med behov for kommunegaranti samt huslejestigning.

Afdeling 8851 består af 295 familieboliger, 15 ungdomsboliger og 10 ældreboliger.

Sagsfremstilling



Figur 1: Oversigtskort over hvor Kirkevej 21A-E er beliggende.



Figur 2: Billede af en bolig på Kirkevej.

Beboerne har på et afdelingsmøde den 4. februar 2020 godkendt tagrenoveringen på Kirkevej 21A-E.

Kort beskrivelse af renoveringen

Domea Egtved oplyser, at boligerne på Kirkevej 21A-E, igennem en længere periode har været plaget af utæt tag, hvilket har givet anledning til flere fugtskader på lofter. Tagene har områdevis været dækket af presenninger i denne periode.

Boligforeningen ønsker derfor at lave følgende arbejde:

- Taget inkl. tagbeklædning og lægter nedtages og bortskaffes
- Tagrender samt nedløb udskiftes
- Ny tagopbygning bestående af rupløjede tagbrædder m. 2 lag tagpap udført som listedækning
- Vindskærm af krydsfiner ved spærfor
- Forhøjelse af gangbro
- Efterisolering m. granulat 145 mm
- Ovenlysvindue nedtages og erstattes af nye Velux m. fjernbetjening 1140x1400 mm ovenlys
- Ventilationshætter udskiftning af inddækning over tag

Domea Egtved oplyser, at de forventer at renoveringen opstarter primo maj og er færdig ultimo november 2020.

Økonomi

Låneoptagelse og huslejestigning

Domea Egtved oplyser, at den samlede anlægssum for tagrenoveringen er 6.200.000 kr., som finansieres via optagelse af et 30-årigt fastforrentet realkreditlån.

Boligforeningen oplyser, at lånetilbuddet forudsætter en kommunegaranti på 100% af realkreditlånet.

Tagrenoveringen vil medføre en huslejestigning på 12 kr./m²/år - svarende til en ændring fra en gennemsnitlig leje på 802 kr/m²/år til en gennemsnitlig leje på 814 kr./m²/år - en stigning på ca. 1,5%.

Domea Egtved oplyser, at huslejestigningen vil gælde for alle lejemål i afdelingen, og at huslejestigningen er baseret på den enkeltes antal m² i boligen.

Høring i Budget og Finans

Budget og Finans har ingen bemærkninger af bevillingsmæssig karakter.

Lovgrundlag

Væsentlige forandringer af en ejendom kræver, jf. § 28 i almenboligloven, kommunalbestyrelsens godkendelse.

Udstedelse af pantebreve, herunder i forbindelse med konvertering eller omprioritering, i en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kræver jf. § 29 ligeledes kommunalbestyrelsens godkendelse.

Efter almenboliglovens § 98 kan kommunalbestyrelsen yde garanti for lån, jf. § 118, stk. 4, 3. pkt., til ekstraordinære renovering. Lånet skal være et kontantlån med fast rente og med en løbetid på 30 år.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og byrådet.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender tagrenoveringen af boligerne på Kirkevej 21 med en samlet anlægssum på 6.200.000 kr., og at udvalget overfor byrådet anbefaler at godkende optagelse af lån med pant i fast ejendom på 6.200.000 kr. med kommunegaranti på 100%.

Beslutning

1. at godkendt
2. at anbefalet.

Punkt 62: Vejle Ældreboligselskab afd. 112-02 - Godkendelse af renovering og låneoptagelse

03.02.00-P19-3-20

Resume

Vejle Ældreboligselskab (v/ Domea.dk) anmoder kommunen om godkendelse af tagrenovering i afdeling 112-02. Renoveringen medfører optagelse af kreditforeningslån med kommunegaranti samt brug af afdelingens henlæggelser. Afdelingen består af 28 boliger, som er beliggende på Emil Reesens Vej, H C Lumbyes Vej og Niels W Gades Vej, 7100 Vejle ,og 5 boliger som er beliggende på Grønbotofte 7120 Vejle Øst.

Sagsfremstilling



Figur 1 - Oversigtskort over boligerne i afd. 112-02 er beliggende.



Figur 2 - Billede af en bolig i afd. 112-02.

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 18. december 2019 godkendt tagrenoveringen.

Kort beskrivelse af renoveringen

Vejle Ældreboligselskab oplyser, at afdelingen igennem længere tid har haft problemer med at undertaget er revnet og larmer i blæsevejr.

Boligforeningen ønsker derfor at udskifte undertag og tag samt efterisolering af loft på alle 28 boliger i Vinding, samt efterisolering af lofter på de 5 boliger i Bredballe.

Vejle Ældreboligselskab oplyser, at de forventer at renoveringen opstarter i april og er færdig i juli 2020.

Økonomi

Låneoptagelse

Vejle Ældreboligselskab oplyser, at den samlede anlægssum for tagrenoveringen er 6.214.736 kr.

Renoveringen vil finansieres med 2.200.000 kr. fra afdelingens egne henlæggelser, samt optagelse af et 30-årigt realkreditlån på 4.014.736 kr.

Boligforeningen oplyser, at lånetilbuddet forudsætter en kommunegaranti på 100% af realkreditlånet.

Vejle Ældreboligselskab oplyser, at tagrenoveringen kan gennemføres uden huslejestigning. Dette sker ved, at henlæggelserne til drift- og vedligeholdelse bliver nedsat med et beløb svarende til ydelsen på realkreditlånet, således at projektet kan gennemføres uden huslejestigning.

Høring i Budget & Finans

Budget og Finans har ingen bemærkninger af bevillingsmæssig karakter.

Lovgrundlag

Væsentlige forandringer af en ejendom kræver, jf. § 28 i almenboligloven, kommunalbestyrelsens godkendelse.

Udstedelse af pantebreve, herunder i forbindelse med konvertering eller omprioritering, i en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kræver jf. § 29 ligeledes kommunalbestyrelsens godkendelse.

Efter almenboliglovens § 98 kan kommunalbestyrelsen yde garanti for lån, jf. § 118, stk. 4, 3. pkt., til ekstraordinære renovering. Lånet skal være et kontantlån med fast rente og med en løbetid på 30 år.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og byrådet.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender tagrenoveringen af boligerne i afdeling 112-02 med en samlet anlægssum på 6.214.736 kr., og at udvalget overfor byrådet anbefaler at stille kommunegaranti på 100% for realkreditlånet på 4.014.736 kr.

Beslutning

1. at godkendt
2. at anbefalet.