

REFERAT Teknisk Udvalg - 2022-2025 d. 28-11-2024

Mødedato Torsdag d. 28. november 2024 kl. 16:00

Mødested Teams

Indholdsfortegnelse

Domea Vejle-Børkop, afd. 8759 - godkendelse af renovering, Skema B.....	3
---	---

Punkt 240: Domea Vejle-Børkop, afd. 8759 - godkendelse af renovering, Skema B

03.02.13-P19-3-22

Resumé

Boligforeningen Domea Vejle-Børkop anmoder om godkendelse af Skema B for helhedsplan i forbindelse med renovering af afd. 8759, i alt 54 boliger i Vindinggårdparken. Anlægssummen ved skema B er 109.037.034 kr. Byrådet godkendte den 9. december 2020, pkt. 228, skema A med en samlet anlægssum på 86.558.647 mio. kr. Anlægssummen ved skema B er øget med 22.478.387 mio.kr, hvilket svarer til en stigning på ca. 26 %.

Renoveringsarbejdet vil blive finansieret ved optagelse af kreditforeningslån med kommunegaranti, huslejeregulering og kapitaltilførsel.

Sagsfremstilling

Afd. 8759 er en sammenlagt boligafdeling med 150 familieboliger og 24 ungdomsboliger i Vejle. Boligafdelingen består af etagebyggeri, hvoraf de 54 boliger er beliggende på adressen Vindinggårdparken, mens de øvrige boliger er beliggende på Egely Allé.



Vindinggårdparken blev bygget i 1971 og har store udfordringer med gamle betonfacader, hvor armeringen rustner og facaden derfor smuldrer.

Helhedsplanen omfatter kun de 54 boliger i Vindinggårdparken, der er fordelt på tre boligblokke. Projektet omfatter blandt andet klimaskærm samt renovering af badeværelser, køkkener og ventilation for herved at skabe små ældrevenlige boliger, med god udnyttelse af kvadratmeter.

Alle beboere skal genhuses i forbindelse med renoveringsarbejdet.

Byrådet godkendte den 9. december 2020, pkt. 228, skema A med en samlet anlægssum på 86.558.647 mio. kr., samt deltagelse i kapitaltilførsel på 100.000 kr. Byrådssagen er vedhæftet som bilag.

Projektet blev først godkendt i boligorganisationen på et organisationsbestyrelsesmøde den 23. november 2020 og senere på et afdelingsmøde den 24. juni 2021.

Domea oplyser, at der blev indgået aftale med den vindende entreprenør den 10. oktober 2024. Resultatet af licitationen betød en stigning i anlægssummen til 109.037.034 kr., som dermed er øget med 22.478.387 mio. kr., hvilket svarer til en stigning på ca. 26 %.

Prisstigningen skyldes den generelle stigning på byggemarkedet ligesom udgifterne til byggelånsrenter er steget. Herudover er omkostningerne til genhusning steget betydeligt, idet der oprindeligt kun var en forventning om, at kun en del af beboerne skulle genhuses i forbindelse med projektet. Facaderne på alle blokke skal imidlertid udskiftes på grund af byggeskader, hvorfor boligblokkene ikke kan være beboede under renoveringen.

Omkostningerne er forsøgt holdt nede ved at vælge prisbillige løsninger og materialer, der samtidigt har den fornødne kvalitet, ligesom både projektet og byggelån har været udbudt.

Domea har oplyst, at renoveringen forventes påbegyndt i starten af 2025. Den samlede renovering af de tre boligblokke forventes at vare ca. 2 1/2 år.

Huslejekonsekvens ved helhedsplanen

Domea oplyser, at den gennemsnitlige huslejestigning før renoveringen var ca. 790 kr./m² pr. år, hvor huslejen efter renoveringen vil udgøre ca. 900 kr./m² pr. år. Den forventede gennemsnitlige husleje pr. bolig pr. måned vil dermed være på ca. 5.449 kr., hvilket svarer til en huslejestigning på 13,8 %.

Det bemærkes hertil, at der ved Skema A oprindeligt blev godkendt en huslejestigning på ca. 13 %.

Når huslejen ikke stiger i samme omfang som anlægssummen er forøget, skyldes det, at Landsbyggefonden har ændret finansieringsformen for de støttede arbejder og suppleret med yderligere driftslån. Dette skyldes, at Landsbyggefondens finansieringsskitse fastsætter en maksimal huslejekonsekvens for de støttede arbejder.

Forvaltningens bemærkninger

Det fremgår af reglerne om støtte til alment byggeri, jf. støttebekendtgørelsens § 36, stk. 1, at en boligorganisation senest 15 måneder efter skema A tilsagnet skal indsende sit skema B ansøgning til kommunen. I særligt komplicerede tilfælde kan kommunalbestyrelsen vælge at forlænge fristen.

Domea har oplyst, at der er flere årsager til fristoverskridelsen. Der var behov for at skifte rådgiver undervejs i processen, ligesom der i selve projektperioden har været supplerende undersøgelser og opmålinger. EU-udbudsprocessen har været lang, ligesom der efterfølgende har været forhandlinger med de forskellige entreprenører for at finde mulige besparelser.

Hvis fristoverskridelsen ikke kan godkendes, bortfalder tilsagnet som meddelt ved skema A.

Det er forvaltningens vurdering, at der er grundlag for at godkende fristoverskridelsen henset til renoveringssagens komplicerede karakter.

Domea har i øvrigt oplyst, at indholdet af Skema B i omfang og intentioner er i overensstemmelse med det projekt, der er godkendt af afdelingsmødet. Henset til at der ikke er sket en stigning i huslejeniveauet, vurderes det ikke, at forøgelsen i anlægssummen skal forelægges for afdelingsmødet til fornyet godkendelse.

Domea her hertil bemærket, at der efter afdelingsmødets godkendelse har været udsendt infohæfter til beboerne, ligesom der har været nedsat et byggeudvalg med deltagelse af repræsentanter fra afdelingen og organisationsbestyrelsen, som løbende har fulgt projektet, og senest har der været afholdt informationsmøde for beboerne den 7. oktober 2024, hvor der var mulighed for at stille spørgsmål til projektet. Domea har på den måde forsøgt at holde beboerne orienteret samt sikret beboerinddragelse.

Økonomi

I skema B er anlægssummen steget med 22.478.387 kr., hvilket svarer til en stigning på ca. 26 % i forhold til skema A, der tidligere er godkendt af byrådet.

I tabellen nedenfor er en oversigt over de samlede udgifter for skema A og skema B.

	Skema A	Skema B
Udgifter til støttet renoveringsarbejde	44.187.740 kr.	63.012.127 kr.
Udgifter til ustøttet renoveringsarbejde	42.370.907 kr.	46.024.907 kr.
Udgifter i alt	86.558.647 kr.	109.037.034 kr.
Finansiering af renoveringen		Skema B
Støttet realkreditlån		63.012.127 kr.
Ustøttet realkreditlån		40.884.907 kr.
Samlet kapitaltilførsel		500.000 kr.
LBF fællespuljetilskud		3.480.000 kr.
Boligorganisationsbidrag		1.160.000 kr.
I alt		109.037.034 kr.

Kommunegaranti

Renoveringen sker i samarbejde med Landsbyggefonden.

Domea oplyser, at kommunen skal stille garanti på 100 % for det støttede renoveringsarbejde, i alt 63.012.127 kr., hvoraf Landsbyggefonden stiller en regaranti på 50 %.

Kommunen skal derudover stille garanti på 100 % for ustøttede lån, i alt 40.884.907 kr.

Det er oplyst, at der er et samlet behov for optagelse af lån med pant i fast ejendom på 103.897.034 kr. (63.012.127+40.884.907).

Garantiforpligtelsen forøges dermed som følge af stigningen i den samlede anlægssum.

Kapitaltilførsel

Den samlede kapitaltilførsel er på 500.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 100.000 kr. Kapitaltilførslen påvirkes ikke af den ændrede anlægssum.

Udbetalingen sker, når renoveringen er færdig og boligerne er taget i brug.

Andelen på 100.000 kr. er tidligere afsat i budgettet i 2021 i form af en tillægsbevilling fra den afsatte pulje til grundkapitaltilskud på konto 8.24.

Høring i Centralt Budget

Centralt Budget har ingen bemærkninger af bevillingsmæssig karakter.

Lovgrundlag

Afdelingsmødet skal godkende de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder i afdelingen, inden disse iværksættes, jf. almenboliglovens § 37, stk. 1.

Afdelingsmødets beslutning skal godkendes af boligorganisationens øverste myndighed, jf. driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, nr. 6, jf. almenboliglovens § 28.

Det fremgår af almenboliglovens § 28, at væsentlige forandringer af ejendommen, såsom ekstraordinære renoveringsarbejder, kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Den anlægssum der godkendes ved skema B er bindende for projektet. Merudgifter kan dog ud fra en konkret vurdering godkendes under hensyntagen til lejens størrelse og udlejningsmuligheder, jf. støttebekendtgørelsens § 39.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før skema B er godkendt, idet der ikke kan ydes støtte, hvis renoveringsarbejdet er igangsat jf. støttebekendtgørelsens § 38.

Kommunalbestyrelsen skal godkende låneoptagelse med pant i fast ejendom, der kræver kommunal garantistillelse, jf. almenboliglovens § 29.

Efter almenboliglovens § 91, stk. 13, er det en forudsætning for ydelsesstøtten fra Landsbyggefonden, at kommunen garanterer for det efterfølgende lån. Kommunens garanti omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed udover 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 127.

Efter almenboliglovens § 91, stk. 14, er det en forudsætning for kommunalbestyrelsens garanti efter § 91, stk. 13, at Landsbyggefonden påtager sig forpligtelse til at godtgøre kommunen halvdelen dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere yde garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder, der ikke er støttet af Landsbyggefonden (ustøttede lån). Det er betingelsen, at lånets løbetid maksimalt er 30 år. Garantien omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens markedsværdi. Der henvises til almenboliglovens § 98, jf. § 127, 2.- 4. pkt.

Der henvises i øvrigt til regulativ samt vejledning om støtte fra Landsbyggefonden til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og fælles arealer i alment byggeri samt om tilskud til infrastrukturændringer i udsatte almene boligområder.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Teknik- og Miljødirektøren indstiller

at udvalget overfor Byrådet anbefaler at godkende fristoverskridelsen for fremsendelse af skema B,

at udvalget overfor Byrådet anbefaler at godkende skema B med en samlet anlægssum på 109.037.034 kr.,

at udvalget overfor Byrådet anbefaler at godkende optagelse af lån med pant i fast ejendom på 103.897.034 kr.,

at udvalget overfor Byrådet anbefaler at yde kommunal garanti for den del af kreditforeningslånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi, hvoraf Landsbyggefonden stiller en regaranti på 50 % for det støttede lån, og

at den ved skema B godkendte anlægssum er bindende og kun kan forhøjes efter Landsbyggefondens gældende regulativer og vejledninger.

Beslutning

Anbefalet.

Mads Hartlev Jansen var fraværende.

Bilag

Dagsordenspunkt Domea Vejle-Børkop - Helhedsplan for afd. 8759 - Skema A behandlet på mødet 9. december 2020 kl. 1630 (Online mø)