

REFERAT 2022-25: Økonomiudvalget d. 26-06-2024

Mødedato Onsdag d. 26. juni 2024 kl. 11:00

Mødested Ekstraordinært møde, Reimerskolen

Mødedeltagere Erik Lauritzen, Ellen Trane Nørby, Stephan Kleinschmidt, Tage Petersen, Preben Storm (Fravær), Didde Lauritzen, Stefan Lydal, Jesper Smaling, Bo Kleis Christensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket: Godkendelse af salg af areal til boligudvikling samt vilkår for salg.....	4
Godkendelse af ansøgning om opførelse af 40 familieboliger på Højløkke i Rinkenæs.....	5
Lukket: Generel orientering.....	9
Lukket: Underskriftsside 26-06-2024.....	10

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

22/420

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget at godkende

- dagsordenen.

Beslutning Økonomiudvalget den 26-06-2024

Godkendt.

Fraværende:

Preben Storm

Fraværende Preben Storm

Punkt 2: Lukket: Godkendelse af salg af areal til boligudvikling samt vilkår for salg

17/28949

Fraværende Preben Storm

Punkt 3: Godkendelse af ansøgning om opførelse af 40 familieboliger på Højløkke i Rinckenæs

24/5663

Sagsresumé

ALFABO har sendt ansøgning om opførelse af 40 familieboliger på Højløkke i Rinckenæs med tilhørende Skema A.

Der søges om grundkapital på 8 pct. af anskaffelsessummen, kommunal garantistillelse af realkreditbelåningen og godkendelse af førstegangslejen.

Der er på samme dagsorden en sag på om salg af arealer til byggeriet.

Sagen understøtter Byrådets vision om levende byer, lokalsamfund og fællesskaber ved at sikre, at der tilvejebringes forskellige boligtyper. Sagen understøtter også byrådets opbakning til målsætning om at indbyggertallet skal vokse til 77.000, og at der skal bygges 2500 nye boliger.

Byrådet har beslutningskompetencen jf. delegationsplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at Byrådet godkender

- Skema A med følgende konsekvenser:
 - at der opføres 40 familieboliger på Højløkke i Rinckenæs til en anskaffelsessum på 82.748.000 kr.
 - at der bevilges 6.620.000 kr. som grundkapital (8 pct. af samlet anskaffelsessum)
 - at huslejen foreløbigt fastsættes til 984 kr. pr. kvadratmeter årligt
 - at der ydes kommunal garanti for den del af realkreditlån, som ligger over 60 pct. af den endelige belåning med realkreditlån. Garantien endelige størrelse opgøres på grundlag af den aktuelle kreditforenings vurdering af markedsværdien af ejendommen efter færdiggørelse af byggeriet.
 - at forvaltningen godkender Skema B og C, hvis dette ikke afviger med mere end 2 pct.

Sagsfremstilling

ALFABO har sendt ansøgning om støtte (Skema A) til opførelse af 40 familieboliger, på kommunens udstykning, beliggende på Højløkke, matrikel 347 Rinckenæs.

ALFABO ønsker, i samarbejde med privat part Rescale, opført 40 almene familieboliger med et samlet areal på 3.596 kvadratmeter. Fordelt med 14 boliger på ca. 75 kvadratmeter med 2-3 værelser, der er velegnet til seniorer, samt 26 boliger på ca. 94 kvadratmeter med 4 værelser, der er velegnet til familier. Hertil kommer et fælleshus på ca. 100 kvadratmeter.

Udover de almene boliger indeholder det samlede projekt ligeledes 13-20 private boliger i form af rækkehuse samt fælles områder til beboerne i den samlede bebyggelse med faciliteter som legeplads, urtehave, petanquebane med mere.

Ansøgningen er under forudsætning af at, aftalegrundlaget mellem ALFABO og Rescale eftersendes, og at bestemmelserne i almenboliglovens § 116 er overholdt.

Økonomi og finansiering:

Den samlede anskaffelsessum ved byggeriet er beregnet til 82.748.000 kr.

Projektet finansieres som følger:

	Beløb i kr.
Kreditforeningslån (90 %)	74.473.000
Kommunal grundkapital (8%)	6.620.000
Beboerindskud (2%)	1.655.000
I alt	82.748.000

Den kommunale udgift ved opførelsen af boligerne udgør således 8 pct. af anskaffelsessummen svarende til 6.620.000 kr.

Anskaffelsessummen er på 23.011 kr. pr. kvadratmeter boligareal. Projektet opfylder således de økonomiske betingelser, jf. almenboliglovens § 115 med gældende maksimumsatser 2024 for opførelse af almene boliger. I forbindelse med udarbejdelsen af Skema B, vil anskaffelsessummen blive reguleret, jævnfør det seneste offentlige gjorde maksimumbeløb for alment byggeri for familieboliger.

For den del af realkreditlånet, som ligger over 60 pct. af markedsværdien skal kommunen yde garanti overfor realkreditinstituttet, jf. almenboliglovens § 127. Dog kan den endelige størrelse af garanti først fastsættes, når den aktuelle kreditforening har vurderet markedsværdien af den opførte ejendom.

Husleje:

Den årlige leje pr. kvadratmeter ligger på ca. 984 kr. jf. Skema A. Dette svarer til en gennemsnitlig leje på 6.150 kr. for boligerne på 75 kvadratmeter og 7.708 kr. for boligerne på 94 kvadratmeter.

Byrådet godkender huslejens størrelse og fordeling jf. almenlejelovens § 9 stk. 5.

Supplerende sagsfremstilling til Økonomiudvalgsmøde den 26.06.2024

Der er til forvaltningen stillet spørgsmål til beregningen af grundkapital i det aktuelle projekt.

Grundkapital beregnes, jf. almenboliglovens § 118a med en procent af det samlede boligprojekts bolig gennemsnit, det vil sige

3.596 kvadratmeter:40 enheder = 89,9 kvadratmeter.

For almene familieboliger med et gennemsnit under 90 kvadratmeter udgør grundkapitalen 8 procent af byggeriets anskaffelsessum.

I Skema A Bossinf indberetning er boligarealet rundet op til 90 kvadratmeter. Indstillingen er under forudsætning af, at det samlede boligprojekts boligennemsnit holdes under 90 kvadratmeter, og at grundkapital udgør 8 procent af byggeriets anskaffelsessum.

Forvaltningen er desuden blevet spurgt til projektets tidsplan. Bygherre oplyser, at under forudsætning af at Skema A godkendes juni 2024, samt at sagsbehandlingstiden for godkendelse af Skema B og byggetilladelse er en måned efter indsendelse af materiale, forventes byggeriet igangsat januar 2025 og aflevering af byggeriet forventes december 2025.

Forventet tidsplan for projektet er vedhæftet som bilag.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at hvis indstillingen godkendes, skal der gives en tillægsbevilling på 6,620 mio. kr., som finansieres af kassebeholdningen. Skal ses i sammenhæng med at der i anden sag på dagsordenen er tilført midler til kassebeholdningen.

Bevillingspåtegning (i 1.000 kr.)

	Politik område	Budget år	Overslags år 1	Overslags år 2	Overslags år 3
Drift					
Finansforskydninger	01	6.620			
Finansiering via:					
Drift andetsteds					
Afsat rådighedsbeløb					
Låneoptagelse					
Afdrag og renter af nye lån					
Kassebeholdning	01	-6.620			

Beslutning Økonomiudvalget den 19-06-2024

Punktet er udsat.

Beslutning Økonomiudvalget den 26-06-2024

Udvalget anbefaler indstillingen.

Fraværende:

Preben Storm

Bilag

Projektmappe - Rinkenæs, Højløkke.pdf

Tidsplan for Højløkke

Fraværende Preben Storm

Punkt 4: Lukket: Generel orientering

22/436

Fraværende Preben Storm

Punkt 5: Lukket: Underskriftsside 26-06-2024

22/445

Fraværende Preben Storm