

REFERAT Økonomiudvalget d. 23-06-2020

Mødedato Tirsdag d. 23. juni 2020 kl. 16:30

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Jørn Pedersen, Søren Rasmussen, Poul Erik Jensen, Elvis
Comic, Jesper Elkjær, Hans Holmer, Molle Lykke Nielsen, Ole
Alsted, Jakob Ville, Merete Due Paarup, Benny Dall

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af skema A til 23 almene familieboliger på Hvidkærgårdsvej i Vamdrup, AAB Koldin	3
Godkendelse af indeksering af entreprisesummen ved skema C, Fremtidens Bæredygtige Almene E	6

Punkt 1: Godkendelse af skema A til 23 almene familieboliger på Hvidkærgårdsvej i Vamdrup, AAB Kolding

20/2013

Resumé

Bovia har den 12. maj 2020 på vegne af AAB Kolding, afdeling 68, sendt ansøgning om tilsagn, skema A, til 23 almene familieboliger, som ønskes opført i Hvidkærgårdsparken, Vamdrup. Kolding Kommune er grundsælger.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema A godkendes med en anskaffelsessum på 46.611.000 kr., hvoraf den kommunale grundkapitaludgift udgør 4.661.000 kr.,

at kommunen påtager sig at yde kommunal garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60% af ejendommens værdi,

at AAB's anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 18-06-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 23-06-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede den 4. april 2018 at igangsætte en proces for udmøntning af de afsatte grundkapitalmidler i budget 2018-21, hvor der skulle indkaldes forslag og idéer fra boligorganisationerne til nye almene projekter. Udvalget besluttede at sætte fokus på seniorbofællesskaber, boliger i Kolding bymidte og "kick start" af nye boligområder i bydele, centerbyer og landsbyer.

Ved indkaldelsen indkom der ca. 30 projektforslag, hvoraf Plan-, Bolig- og Miljøudvalget på møde den 5. december 2018 besluttede, at der skulle arbejdes videre med 5 konkrete projekter, herunder bl.a. et forslag fra AAB om opførelse af et antal nye familieboliger i Hvidkærgårdsparken i Vamdrup.

Skema A-anmodning

Bovia har den 12. maj 2020 på vegne af AAB Kolding, afdeling 68, fremsendt ansøgning om skema A til 23 almene familieboliger, som ønskes opført på matr.nr. 0004ip, Bastrup By, Vamdrup (Hvidkærgårdsparken, Vamdrup). Kolding Kommune er grundsælger.

Handlen er betinget af kommunens godkendelse af skema A og B, og handelsprisen udgør 2.987.875 kr. inkl. moms. De samlede grundudgifter ved skema A er oplyst til 6.145.000 kr., svarende til 2.828 kr./m² inklusive tilslutningsafgifter og fundering mv. De samlede grundudgifter udgør ca. 13% af anskaffelsessum og er således betydeligt under den anbefalede grænse på 20%.

Der påtænkes opført 23 familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 2.173 m², som fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
2	6
3	10
4+	7

2-rumsboligerne har et gennemsnitligt areal på ca. 72 m², 3-rumsboligerne har et gennemsnitligt areal på ca. 95 m² og 4-rumsboligerne har et areal på ca. 113 m². Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse udgør 94 m².

Byggeriet udbydes i hovedentreprise og aftalegrundlaget bliver på baggrund af AB betingelser uden afvigelser.

Der er forventet byggestart på projektet i foråret 2021 og forventet aflevering sommeren 2022.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 46.611.000 kr., svarende til 21.450 kr. pr. m². Den samlede anskaffelsessum svarer til det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg for 2020.

Den årlige husleje ved skema A anslås til 902 kr. pr. m² ekskl. el, vand og varme.

Forbrugsudgifterne inkl. IT, fællesantenne mv. anslås til at udgøre ca. 157 kr. pr. m².

Til sammenligning er huslejeniveauet for familieboligdelen i AAB's projekt på Sdr. Havnegade (Gimbel) i Kolding anslået til 910 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Alfabo's (tidligere Lejerbo Kolding) familieboligprojekt på Warmingsgade i Kolding er anslået til 960 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter.

Udgiftsfordeling for projektet:

Grundudgifter	6.145.000 kr.
Entreprisegudgifter	33.351.000 kr.
Omkostninger	6.340.000 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	775.000 kr.
I alt	46.611.000 kr.

Grundudgifterne udgør ca. 13% af den samlede anskaffelses sum og ligger således under den anbefalede grænse på 20%.

Finansministeriet og KL indgik i juni 2018 en aftale om kommunernes økonomi, og heri indgår også fastlæggelse af grundkapitalen, som nu er vedtaget i Folketinget og indføjet i almenboliglovens § 118 a.

Af bestemmelsen fremgår det, at den kommunale grundkapitalprocent for 2019 og 2020 fastholdes på gennemsnitligt 10% af anskaffelsessummen - dog er der fastlagt følgende differentierede model for grundkapitalprocenten til opførelse af almene familieboliger:

Gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig under 90 kvadratmeter	8 %
Gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på 90-104 kvadratmeter	10 %
Gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på 105 kvadratmeter og derover	12 %

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i det konkrete projekt udgør ca. 94 m², hvorfor den samlede anskaffelsessum finansieres med 88% realkreditlån, 10% kommunal grundkapital og 2% beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan således opgøres til 4.661.000 kr.

Når det støttede byggeri finansieres med lån, hvor der tinglyses pant i afdelingens faste ejendom, er det en betingelse for optagelse af kreditforeningslånet, at kommunen påtager sig en garantiforpligtigelse.

Den kommunale garantistillelse omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut.

Den endelige garanti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendt skema C. Den kommunale garanti er en eventualforpligtigelse, som ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Da det bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg er fuldt udnyttet, kan bygherre ikke forvente, at der godkendes en højere anskaffelsessum ved skema B, og en eventuel budgetoverskridelse skal som udgangspunkt afholdes af bygherren f.eks. via egenkapitalen.

Sociale klausuler og arbejdsklausuler

Byrådet besluttede den 29. februar 2016, at boligorganisationerne i forbindelse med nybyggeri opfordres til at gøre brug af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i relevante udbud af bygge- og anlægsarbejder eller alternativt skal forklare baggrunden for ikke at benytte sådanne klausuler, ligesom boligorganisationerne forpligtes til at anvende arbejdsklausuler.

I forhold til brugen af sociale klausuler i nærværende projekt har Bovia oplyst, at man gerne ser, at der etableres et partnerskab med den vindende entreprenør.

Entreprenøren er derfor senest 4 uger efter kontraktindgåelsen forpligtet til at deltage i et indledende møde med bygherren om mulighederne for at etablere praktikpladser og midlertidige jobfunktioner i forbindelse med entreprisen. Ved indgåelse af aftale med bygherren om etablering af praktikpladser og midlertidige jobfunktioner fastsættes et fælles mål for indsatsen, herunder organisering, opfølgning og evaluering.

Muligheden for at etablere praktikpladser og midlertidige jobfunktioner indgår ikke som et led i udvælgelses- og tildelingskriterierne under udbuddet, og vil derfor ikke indgå i bygherrens/ordregivers vurdering af entreprenørens tilbud.

I forhold til brugen af arbejdsklausuler stilles der i entreprisekontrakterne krav om, at løn og arbejdsvilkår for de personer, som udfører arbejdet, ikke må være mindre gunstige end dem, der i henhold til kollektive overenskomster m.v. gælder for arbejde af samme art, der hvor arbejdet udføres.

Finansiering

Den kommunale grundkapitaludgift til projektet er opgjort til 4.661.000 kr. Det forventes, at grundkapitaludgiften forfalder i 2022, hvor udgiften i forvejen er reserveret og derfor kan holdes inden for budgettet.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 2: Godkendelse af indeksering af entreprisenummen ved skema C, Fremtidens Bæredygtige Almene Boliger, Alfabo

19/36722

Resumé

Byrådet godkendte den 31. august 2015 skema A til opførelse af 35 almene familieboliger samt et fælleshus på en del af Kløvkærgrunden med en samlet anskaffelsessum på 72.855.000 kr. Ved Byrådets efterfølgende godkendelse af skema B den 14. oktober 2016 blev den samlede anskaffelsessum forhøjet til 73.625.000 kr. – dette under henvisning til en anstrengt projektkonometri. Alfabo (tidl. Lejerbo Kolding) har den 6. maj 2020 fremsendt skema C til kommunens godkendelse, i hvilken forbindelse der ansøges om tilladelse til indeksering af entreprisenummen samt om en minimal forhøjelse af rammebeløbet. Jf. kompetencedelegationsplanen skal budgetoverskridelser fra skema A til skema B godkendes af Byrådet, hvorfor denne sag forelægges til politisk beslutning.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det godkendes at forhøje den finansieringsberettigede anskaffelsessum med 11.000 kr., svarende til differencen op til maksimumbeløbet på skema B tidspunktet,

at der helt ekstraordinært og undtagelsesvist godkendes en indeksering af entreprisenummen på 1.098.000 kr.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 18-06-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 23-06-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet godkendte den 31. august 2015 skema A til opførelse af 35 almene familieboliger samt et fælleshus på en del af Kløvkærgrunden med en samlet anskaffelsessum på 72.855.000 kr. Projektet er et vinderprojekt i en konkurrence udskrevet af det tidligere Ministerie for By- Bolig og Landdistrikter ”Fremtidens Bæredygtige Almene Bolig”. Bag projektet står Kolding Kommune og Alfabo (tidl. Lejerbo Kolding) i fællesskab og formålet med konkurrencen var at komme med et bud på fremtidens almene bolig, som opfylder kravene til attraktive og prismæssigt konkurrencedygtige boliger med innovative løsninger på energireduktion, reduktion af driftsudgifter og klimatilpasning.

I forbindelse med licitation på projektet indkom der kun et tilbud, der lå ca. 16 mio. kr. over den budgetterede entreprisenum. For at kunne realisere projektet i en form, så det fortsat kunne karakteriseres som ”fremtidens bæredygtige almene boligbyggeri”, besluttede Byrådet derfor som grundsælger at nedsætte grundkøbesummen, ligesom det ved Byrådets godkendelse af skema B den 14. oktober 2016 blev besluttet at forhøje anskaffelsessummen til 73.625.000 kr. Maksimumbeløbet inkl. energitillæg kan for 2016 beregnes til 73.636.000 kr. for projektet, og der blev altså godkendt en anskaffelsessum der var 11.000 kr. lavere end den maksimalt opnåelige. Projektet har fra begyndelsen været udfordret af en anstrengt projektkonometri.

Alfabo (tidl. Lejerbo Kolding) har den 6. maj 2020 fremsendt skema C til kommunens godkendelse. Alfabo ansøger i den forbindelse om tilladelse til indeksering af entreprisenummen samt herudover om en minimal forhøjelse af rammebeløbet.

Skema C ansøgning

Ved fremsendelsen af byggeregnskabet, skema C, er den samlede støtteberettigede anskaffelsessum opgjort til 73.436.000 kr., svarende til 189.000 kr. mindre end godkendt ved skema B. Det er ved skema C-opgørelsen forudsat at kommunen godkender en indeksering af entreprisenummen ud over fastprisperioden, som løber 12 måneder fra tilbudsdagen, svarende til 1.098.000 kr. Det er endvidere forudsat at kommunen godkender en forøgelse af anskaffelsessummen på 11.000 kr., svarende fuld udnyttelse af rammebeløbet på tidspunktet for godkendelsen af skema B. Årsagen til at den

samlede støtteberettigede anskaffelsessum ved skema C alligevel er 189.000 kr. lavere end ved skema B skyldes, at der har været nettodriftsindtægter på i alt 1.298.000 kr. i byggeperioden, som skal fradrages ved opgørelsen af den støtteberettigede anskaffelsessum ved skema C.

Projektets støtteberettigede anlægsøkonomi i BOSSINF opgøres således:

Anlægsøkonomi	Skema B	Skema C	Ændring
Grundudgifter	11.972.000	11.900.000	-72.000
Entrepriseudgifter	50.317.000	49.455.000	-862.000
Indeksregulering	0	1.098.000	+1.098.000
Omkostninger	10.171.000	11.117.000	+946.000
Gebyrer mv.	1.165.000	1.164.000	-1.000
Driftsresultat	0	-1.298.000	-1.298.000
I alt	73.625.000	73.436.000	-189.000

Projektets finansiering opgøres således:

Finansiering	Skema B	Skema C	Ændring
Støttede lån	64.790.000	64.624.000	-166.000
Grundkapitallån	7.363.000	7.344.000	-19.000
Beboerindskud	1.472.000	1.468.000	-4.000
I alt	73.625.000	73.436.000	-189.000

Der er i byggeregnskabet afsat 649.000 kr. til udgifter der er kendte ved byggeriets afslutning, men hvor det ikke har været muligt at betale udgiften før skæringsdagen.

Ved byggeriets gennemførelse har det vist sig at den faktiske anskaffelsessum for projektet udgør 76.915.000 kr., hvilket er 3.479.000 kr. mere end den maksimalt opnåelige støtteberettigede anskaffelsessum ved skema C på 73.436.000 kr.

Alfabo har efter omstændighederne valget at yde et tilskud fra dispositionsfonden på 2.181.000 kr. til dækning af merforbruget, som finansieres på følgende måde:

Byggeriets endelige anskaffelsessum	76.915.000 kr.
Driftsresultat i byggeperioden	-1.298.000 kr.
Merforbrug fra dispositionsfonden	-2.181.000 kr.
Korrigeret/finansieringsberettiget anskaffelsessum ved skema C	73.436.000 kr.

Lovgrundlag

Såfremt maksimumbeløbet er fuldt udnyttet ved godkendelsen af skema B, kan dette ikke overskrides ved skema C. Maksimumbeløbet gælder fra det tidspunkt, hvor skema B godkendes og indberettes til BOSSINF. Kommunen har ikke hjemmel til at dispensere, hvis der forekommer overskridelser ved skema C. Undtaget herfra er dog indeksering af enterprisesummen. Ved fremsendelsen af skema C har kommunen i henhold til støttebekendtgørelsens § 13 stk. 4 mulighed for at godkende, at der medtages merudgifter som følge af overskridelse af fastprisperioden.

For det konkrete projekt medfører overstående, at kommunen ved godkendelsen af skema C har mulighed for at forhøje den finansieringsberettigede anskaffelsessum med 11.000 kr., svarende til differencen op til maksimumbeløbet på skema B tidspunktet, ligesom kommunen yderligere har mulighed for at godkende indekseringen på 1.098.000 kr.

Enhver overskridelse der godkendes endeligt ved skema C udløser den for tilsagnet gældende finansiering. Det betyder, at enhver godkendelse af en overskridelse af fastprisperioden må vurderes på grundlag af, hvor meget overskridelsen påvirker lejen. I den konkrete sag mere end opvejes indekseringen og den minimale forhøjelse af rammebeløbet af nettodriftsindtægterne, som fradrages ved opgørelsen af den støtteberettigede anskaffelsessum ved skema C. Derfor vil kommunens grundkapitallån til projektet ikke stige ligesom huslejeniveauet fastholdes på gennemsnitligt 954,95 kr./m²/år ekskl. forbrugsudgifter.

I forhold til budgetoverskridelsen af den støtteberettigede anskaffelsessum ved skema C, fremgår det af støttebekendtgørelsens § 47 stk. 5, at overskrides maksimumbeløbet (evt. fratrukket indeksering) afholdes overskridelsen af bygherren gennem tilskud fra boligorganisationens egenkapital (dispositionsfond). Overskridelsen kan ikke finansieres ved en lejeforhøjelse, og overskridelsen kan ikke anføres på skema C. I den konkrete sag har Alfabo's organisationsbestyrelse efter omstændighederne besluttet at yde et tilskud fra dispositionsfonden til dækning heraf.

I tilfælde af at Byrådet ikke godkender forhøjelsen af anskaffelsessummen og/eller indekseringen vil den del af overskridelsen, der skal finansieres via Alfabo's dispositionsfond stige tilsvarende.

Forvaltningens anbefaling

Såfremt forhøjelsen af rammebeløbet og indekseringen ikke godkendes, vil dette medføre en ekstraudgift for Alfabo's disposition på 1.109.000 kr. ud over de 2.181.000 kr., som organisationsbestyrelsen allerede har godkendt at afholde. Dette sammenholdt med at huslejeniveauet fastholdes og projektets særlige karakter gør, at forvaltningen anbefaler at den minimale forhøjelsen af rammebeløbet og indekseringen godkendes.

For at imødegå en eventuel usikkerhed hos boligorganisationerne om, hvorvidt det fremadrettet kan forventes, at kommunen agter at følge en praksis hvor indeksreguleringer godkendes, forslås det ved en eventuel godkendelse af nærværende at fremhæve/præcisere, at der er tale om en ekstraordinær godkendelse i den konkrete sag.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet