

REFERAT Fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 28-04-2020

Mødedato Tirsdag d. 28. april 2020 kl. 16:45

Mødested Skypemøde

Mødedeltagere Jørn Pedersen, Søren Rasmussen, Poul Erik Jensen, Elvis Comic (Fravær), Jesper Elkjær, Hans Holmer, Molle Lykke Nielsen, Benny Dall, Merete Due Paarup (Fravær), Ole Alsted, Jakob Ville, Birgitte Kragh, Eea Haldan Vestergaard, Simon Rømer

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af skema B vedr. helhedsplan i afd. 6, AAB.....	3
Lukket.....	5

Punkt 1: Godkendelse af skema B vedr. helhedsplan i afd. 6, AAB

20/11502

Resumé

Bovia har på vegne af AAB fremsendt skema B vedrørende renoveringsprojekt/helhedsplan i afdeling 6 beliggende Carl Plougs Vej og Bellevuegade, Kolding, til kommunens godkendelse. Byrådet godkendte den 29. januar 2019 helhedsplan med skema A til en samlet anlægsudgift på ca. 42,6 mio. kr., hvoraf de støttede arbejder blev oplyst til ca. 32,7 mio. kr. De indkomne tilbud ved licitationen oversteg det godkendte skema A-budget, hvorfor skema B fremlægges til politisk godkendelse med en forhøjet samlet anlægsudgift på 46.961.987 kr., hvoraf de støttede arbejder udgør 36.032.794 kr.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at helhedsplan med skema B godkendes med en samlet anlægsudgift på 46.961.987 kr., hvoraf de støtte arbejder udgør 36.032.794 kr.,

at der stilles nødvendig kommunegaranti på såvel det støttede som det ustøttede realkreditlån under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder 50% regaranti på det støttede realkreditlån.

Beslutning Fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 28-04-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Bovia har den 15. april 2020 på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB) ansøgt om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema B til helhedsplan/renoveringsprojekt i afdeling 6, der er beliggende Carl Plougs Vej 1 og Bellevuegade 44-52, Kolding. AAB's afd. 6 består i dag af i alt 54 almene familieboliger, der er opført som etagebyggeri i ca. 1949.

Helhedsplanen indeholder en delvis renovering/opretning af klimaskærmen, totalombygning af lejlighederne i byggeafsnittet på Carl Plougs Vej 1 og Bellevuegade 52 efter tilgængelighedsprincippet samt diverse indeklimateforbedrende arbejder for at rette op på den byggetekniske ringe tilstand og for at fremtidssikre afdelingen med hensyn til fremtidig udlejning. Mere konkret dækker helhedsplanen bl.a. over følgende tiltag:

I forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen/renoveringsstøttesagen reduceres afdelingens lejlighedsantal således fra 54 boliger til 52 boliger.

Byrådet godkendte den 29. januar 2019 helhedsplan med skema A til en samlet anlægsudgift på ca. 42,6 mio. kr., hvoraf de støttede arbejder blev oplyst til ca. 32,7 mio. kr.

De indkomne tilbud ved licitationen oversteg det godkendte skema A-budget, hvorfor skema B fremlægges til politisk godkendelse med en forhøjet samlet anlægsudgift på 46.961.987 kr., hvoraf de støttede arbejder udgør 36.032.794 kr. Landsbyggefonden har godkendt forhøjelsen af det støttede beløb.

Af nedenstående skema fremgår den reviderede økonomiske ramme for helhedsplanens anlægsøkonomi.

			<u>Skema A</u>	<u>Skema B</u>
Opretning af byggeskader	(Støttet)	kr.	6.205.093	6.827.366
Miljøarbejder	(Støttet)	Kr.	1.726.104	1.907.291
Ombygning/sammenlægning	(Støttet)	kr.	7.423.271	8.167.708
Tilgængelighed	(Støttet)	kr.	8.778.643	9.659.003

Ekstraordinære moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder (fordelte arbejder)	(Støttet)	kr.	8.571.667	9.471.426
Modernisering og vedligeholdelse	(Ustøttet)	kr.	9.890.951	10.929.194
Samlet anlægssum inkl. moms og omkostninger		kr.	42.595.729	46.961.988

Renoveringsarbejderne finansieres jævnfør Landsbyggefondens finansieringsskitse og boligorganisationens supplerende bidrag i henhold til nedenstående finansieringsmodel.

		<u>Skema A</u>	<u>Skema B</u>
Samlet anlægssum inkl. moms og omkostninger	kr.	42.595.729	46.961.988
Fællespuljetilskud, Landsdispositionsfond, LBF	kr.	-1.080.000	-1.080.000
Egen trækingsret	kr.	-360.000	-1.398.242
Henlæggelser fra afdelingen	kr.	-1.000.000	-1.000.000
Kapitaltilførsel (femtedelsordning)	kr.	-945.000	-945.000
Lånefinansieringsbehov	kr.	39.210.729	42.538.746
Ydelsesstøttet realkreditlån	kr.	32.704.778	36.032.794
Ustøttet realkreditlån	kr.	6.505.951	6.505.951
Realkreditlån i alt	kr.	39.210.729	42.538.746
Årlig ydelse i alt realkreditlån	kr.	1.567.379	1.680.532
Løbende årligt tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond /subsidært driftslån fra LBF	kr.	-878.944	-992.097
Beboernes årlige betaling via huslejeregulering	kr.	688.435	688.435

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens endelige støtte til helhedsplanen, at Byrådet godkender det reviderede skema B, samt at kommunen påtager sig at yde kommunegaranti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse får pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Det forudsættes, at der skal ydes 100% kommunegaranti for det støttede lån på 36.032.794 kr. Landsbyggefonden yder 50% regaranti på det støttede lån.

I forhold til lånoptagelsen til finansiering af de ustøttede arbejder forudsættes der ligeledes at skulle ydes 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 6.505.951 kr.

Den endelige garantiberegning foretages, når byggeregnskabet og skema C er godkendt og garantierne påvirker ikke kommunens låneramme.

Helhedsplanen dækker ud over renoveringsstøttesagen også over en kapitaltilførselssag, hvor det forudsættes, at kommunen bidrager i 1/5-delsordningen med et bidrag på 189.000 kr. Byrådet har godkendt dette i forbindelse med behandlingen af skema A.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Punkt 2: Lukket

19/28670