



Høje-Taastrup Kommune

Social- og Sundhedsudvalget

Ekstraordinært møde

Dato: Tirsdag den 20. august 2013

Mødetidspunkt: 15:30

Mødelokale: Mødelokale B105

Medlemmer: Annette Johansen (A), Bjarne Kogsbøll (C), Conny Trøjborg Krogh (F), Frederik A. Hansen (V), Hugo Hammel (A), Laurids Christensen (C), Marjan Ganjjou (C), Mette Søndergaard Pedersen (A), Steffen Mølgaard Hansen (C)

Fraværende:



Indholdsfortegnelse

	Side
Punkter til dagsorden	
1. I - Revideret skema B på grund af arealjusteringer i de tre boligafdelinger på Taastrup Torv med henholdsvis 16 og 5 familieboliger samt 12 ældreboliger med serviceareal - SSU	2



1. I - Revideret skema B på grund af arealjusteringer i de tre boligafdelinger på Taastrup Torv med henholdsvis 16 og 5 familieboliger samt 12 ældreboliger med serviceareal - SSU

Sagstype: Åben

Type: Social- og Sundhedsudvalget I

Sagsnr.: 10/26821

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte 29-01-2013 et revideret skema B for 16 familieboliger samt 12 ældreboliger (handicapegnede boliger) med tilhørende serviceareal ved Taastrup Torv. Skema B for de 5 familieboliger blev godkendt 29-01-2013.

Boligforeningen 3B fremsender nu ændringer til projektet, idet arealet for et teknikrum ved en fejl ikke var medregnet i det støtteberettigede areal.

Projektet er i forbindelse med færdiggørelse af detailprojektet justeret så det reelle teknikrum-areal udgør 31 m². Endvidere er arealet af svalegange, der fungerer som adgangsareal til de enkelte boliger, reduceret. Den reelle forøgelse i forhold til det, i skema B, godkendte areal bliver på i alt 25 m² fordelt på de tre boligafdelinger. Det nye BBR areal udgør således 2.874 m² hvilket også svarer til det støtteberettigede areal.

Arealændringen medfører en ganske lille ændring af boligarealet for såvel familieboliger som for ældreboligerne. Der er ingen ændringer i forhold til servicearealet.

Alle de arealmæssige justeringer af såvel familieboliger som af ældreboligerne skyldes dels at teknikrummet medregnes, og dels at svalegangsarealet er ændret. Selve boligernes fysiske størrelse har ikke ændret sig, men ved beregning af støtteberettiget areal er teknikrum og det samlede adgangsareal fordelt på de tre boligafdelinger.

De 16 familieboliger er forøget med 17 m². Udgifterne fordeler sig således:

	Skema A	Skema B	Rev. Skema B 29-01-2013	Rev. Skema B august 2013
Grundudgifter	8.613.000 kr.	9.498.000 kr.	9.169.000 kr.	9.271.000 kr.
Håndværkerudgifter	18.492.000 kr.	22.633.000 kr.	21.410.000 kr.	21.647.000 kr.
Omk. og gebyrer	3.042.000 kr.	4.197.000 kr.	4.301.000 kr.	4.347.000 kr.
I alt	30.147.000 kr.	36.328.000 kr.	34.880.000 kr.	35.265.000 kr.

De 5 familieboliger er forøget med 5 m². Udgifterne fordeler sig således:



	Skema A	Skema B	Rev. Skema B august 2013
Grundudgifter	2.969.000 kr.	2.850.000 kr.	2.880.000 kr.
Håndværkerudgifter	7.001.000kr.	6.721.000kr.	6.792.000 kr.
Omk. og gebyrer	1.385.000 kr.	1.330.000 kr.	1.343.000 kr.
I alt	11.335.000 kr.	10.901.000 kr.	11.015.000 kr.

De 12 ældreboliger inkl. fællesareal er forøget med 3 m². Udgifterne fordeler sig således:

	Skema A	Skema B	Rev. Skema B 29-01-2013	Rev. Skema B august
Grundudgifter	5.779.000 kr.	5.088.000 kr.	5.088.000 kr.	5.107.000 kr.
Håndværkerudgifter	12.020.000 kr.	14.829.000 kr.	14.829.000 kr.	14.885.000 kr.
Omk. og gebyrer	2.230.000 kr.	2.528.000 kr.	2.500.000 kr.	2.508.000 kr.
I alt	20.029.000 kr.	22.445.000 kr.	22.417.000 kr.	22.500.000 kr.

Huslejen er uændret for alle tre boligafdelinger. Lejen forventes, at blive henholdsvis 1.033 kr./m²/år ekskl. forbrugsudgifter for de 16 familieboliger, 1.002 kr./m²/år ekskl. forbrugsudgifter for de 5 familieboliger, samt 1.213 kr./m²/år ekskl. forbrugsudgifter for ældreboligerne.

Boligforeningen 3B ønsker på længere sigt, at lægge de to familieboligafdelinger sammen til en afdeling.

Anskaffelsessummen er 22.738 kr. pr. m² for de 16 familieboliger, 22.710 kr. for de 5 familieboliger, og 27.917 kr. pr. m² for ældreboligerne, hvilket ligger indenfor det maksimumsbeløb inkl. energitillæg, der er fastsat af staten, og som kommunen skal overholde, når der gives tilsgodkendelse på grundlag af skema B.

Indeksregulering af entreprisensummen efter fastprisperiodens udløb kan imidlertid medtages i anskaffelsessummen udover maksimumsbeløbet.

Byrådet godkendte skema A 14-12-2010, hvor grundkapitallånet på daværende tidspunkt var på 7%. Sagen har efterfølgende afventet, at Boligforeningen 3B kunne dokumentere endelig tinglyst adkomst til arealet, og byggeriet er dermed påbegyndt senere end sædvanligt. Der bliver derfor tale om en overskridelse af fastprisperioden. Der er afsat 492.000 kr. til indeksering af entreprisensum udover fastprisperioden for de 16 familieboliger og 195.000 kr. for de 5 familieboliger samt 416.000 kr. for ældreboligerne.



Økonomi

Da de tre boligafdelinger samlet set bliver 25 m² større, forhøjes anskaffelsessummen med disse m².

Den kommunale forpligtelse omfatter et grundkapitallån på 10% (for de ekstra 25 m²) af anskaffelsessummen, samt en garanti for den del af ejendommens værdi (markedsværdien), som ligger ud over 60 % heraf.

Det samlede grundkapitallån for de 16 familieboliger bliver på 2.482.198 kr. Byrådet godkendte i forbindelse med skema B en udgiftsbevilling på 2.701.895 kr. idet en del af grundkapitallånet på daværende tidspunkt var på 14% af anskaffelsessummen.

Det samlede grundkapitallån for de 12 ældreboliger bliver på 1.596.776 kr. Byrådet godkendte i forbindelse med skema B en udgiftsbevilling på 1.618.069 kr., idet en del af grundkapitallånet på daværende tidspunkt var på 14% af anskaffelsessummen.

Det samlede grundkapitallån for de 5 familieboliger bliver på 1.101.500 kr. Byrådet godkendte i forbindelse med skema B en udgiftsbevilling på 1.090.080 kr.

Arealjusteringerne medfører derfor samlet set ikke forhøjelse af udgiftsbevillingen.

Garantien er beregnet af det långivende realkreditinstitut til:

16 familieboliger: 61,85% af lånebeløbet på 34.881.000 kr.

12 ældreboliger: 61,55% af lånebeløbet på 22.417.000 kr.

5 familieboliger: 60,77% af lånebeløbet på 10.901.000 kr.

Der gælder ingen regler eller begrænsninger i, hvor stor en betaling for overskridelsen af fastprisperioden, der kan aftales mellem bygherren og entreprenøren, men enhver overskridelse, der godkendes endeligt ved skema C, udløser den for tilsagnet gældende finansiering, herunder et større kommunalt grundkapitallån og større kapitaludgifter. Det anbefales på den baggrund, at Boligforeningen 3B, i forbindelse med fremsendelse af skema C, anmodes om at dokumentere overskridelsen af fastprisperioden ved, at deres revisor i sin revisionserklæring forholder sig til den aftalte overskridelse af fastprisperioden.

Retsgrundlag

Lov om almene boliger.

Politik/Plan

Lokalplan 1.71.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Byrådet giver på statens vegne tilsagn til ydelsesstøtte til etablering af almene boliger.



Projektets anskaffelsessum er bindende ved godkendelsen af skema B, men Byrådet har mulighed for at godkende projektændringer og merudgifter efter projektets påbegyndelse.

Boligforeningen 3B kan ikke påtage sig at betale for de ekstra 25 m², idet Boligforeningen dermed ville yde støtte til en afdeling, som ikke er i drift, hvilket der ikke er hjemmel til.

Situationen vanskeliggøres samtidig ved at boligerne opføres ovenpå Taastrup Bycenter, der er udviklet i samarbejde mellem Høje-Taastrup Kommune og Sophienberg Ejendomsudvikling A/S, og byggeriet er allerede igangsat. Der er således ikke de store muligheder for at ændre på projektet eller at stoppe projektet. Boligforeningen har forsøgt, at imødekomme fejlen ved at justere arealet på svalegangene, således at de ekstra m² nu er reduceret til 25 m².

Administrationen anbefaler på denne baggrund at sagen godkendes.

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. revideret skema B godkendes med en endelig anskaffelsessum på henholdsvis 35.265.000 kr. for de 16 familieboliger, 22.500.000 kr. for de 12 ældreboliger samt 11.015.000 kr. for 5 familieboliger.
2. kommunalt grundkapitallån på henholdsvis 2.482.0198 kr. for de 16 familieboliger samt 1.596.776 kr. for de 12 ældreboliger og 1.101.500 kr. for de 5 familieboliger godkendes.
3. udgiftsbevillingen givet på politikområde Byfornyelse og boligsociale aktiviteter (441), konto 8 justeres i overensstemmelse med de nye arealer.
4. Boligforeningen 3B i forbindelse med fremsendelse af skema C, anmodes om, at dokumentere overskridelsen af fastprisperioden ved at deres revisor i sin revisionserklæring forholder sig til den aftalte overskridelse af fastprisperioden.