

REFERAT Byrådet 2022-2025 d. 27-02-2024

Mødedato Tirsdag d. 27. februar 2024 kl. 18:30

Mødested Byrådssalen, Rådhuset, Nyvej 22, 4573 Højby

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af tillægsdagsorden.....	3
Ansøgning om godkendelse af Skema A, Lejerbo Vallekildevej 70, Hørve.....	4
Underskriftsside.....	7

Punkt 29: Godkendelse af tillægsdagsorden

00.01.00-G01-22-931043

Beslutning

Godkendt.

Fraværende:

Hanne Pigonska. I stedet deltog Finn Halberg.

Niels Nicolaisen

Jesper Kruuse Jacobsen

Punkt 30: Ansøgning om godkendelse af Skema A, Lejerbo Vallekildevej 70, Hørve

03.02.00-Ø60-24-1

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget.

Beslutningstema

Godkende Skema A for opførelse af 34 almene familieboliger i en delegeret bygherremodel.

Godkende grundkapitalindskud på 5,054 mio. kr.

Godkende kommunale lånegaranti på op til 100% af realkreditlån på 56,856 mio. kr.

Bemyndige Borgmesteren til efterfølgende at godkende Skema B.

Sagens opståen

Byrådet har på [møde den 29. marts 2022](#) givet principielt tilsagn til opførelse af almene familieboliger på Vallekildevej, Hørve. Lejerbo fremsender nu ansøgning om godkendelse af Skema A for opførelse af 34 almene familieboliger.

Sagsfremstilling

Lejerbo har fremsendt ansøgning om godkendelse af Skema A for opførelse af 34 almene familieboliger på Vallekildevej 70, Hørve.

Boligerne opføres som rækkehuse i et plan med 3-4-værelses familieboliger med et samlet areal på 2.674 kvm.

Den samlede anlægssum udgør 63,173 mio. kr. og finansieres således, opgjort i mio. kr.:

Støttet lån (realkreditlån)	56,856
Kommunalt grundkapitalindskud	5,054
Beboerindskud	1,263
Ialt	63,173

Den årlige husleje pr. kvm. ekskl. forbrug udgør 1.059 kr. :

Antal boliger:	Antal rum:	Antal kvm.	Husleje pr. mdr. ekskl. forbrug, kr.
30	3	77	6.807
4	4	90	7.742

Delegeret bygherremodel:

Byggeriet gennemføres som delegeret bygherremodel, eftersom det private og almene byggeri opføres i sammenhæng med hinanden og de almene boliger er placeret inde i det område, som er under udvikling er det hensigtsmæssigt af hensyn til etablering af forsyning og infrastruktur, at byggeriet opføres i en delegeret bygherremodel og sker i et samarbejde mellem Lejerbo og P. Bøgelund.

Modellen har karakter af en fuldmagtsmodel i tråd med de modeller, der anvendes ved offentlige myndigheders opførelse af byggerier i offentlig-privat partnerskab (OPP-samarbejder), men som er tilpasset de særlige krav, der gælder for at opnå støtte til alment boligbyggeri.

Det indebærer, at det overlades den private aktør, som fuldmægtig, at afløfte boligorganisationens forpligtelse efter udbudsreglerne og den øvrige lovgivning ved opførelsen af det almene byggeri. Det er dog fortsat boligorganisationen, der over for kommunen som tilsagnsgiver, er ansvarlig for, at den relevante lovgivning og særligt betingelserne for støttetilsagnet overholdes.

I forhold til det endelige materiale til ansøgningen henstår IKT-aftale samt et grænsefladenotat, som bl.a. indeholder aftale om den fremtidige drift og grænseflader mellem den fremtidige almene boligafdeling og det private område. Lejerbo oplyser, at der heri ikke vil være elementer, der påvirker den overordnede økonomi og at der ikke vil være et indhold i de dokumenter, der vil have påvirkning behandlingen af Skema A-ansøgningen.

Ansøgning fra Lejerbo, Skema A, skitse for byggeriet, uddrag fra Byggeskadefondens vejledning om samarbejde mellem almen boligorganisation og privat part samt beskrivelse af proces med Skema A, B og C ved nybyggeri er vedlagt som bilag.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger mv.

Opførelse af almeneboliger i delegeret bygherremodel sker efter § 116 i loven om almene boliger, hvorefter der kan gives tilsagn til en almen boligorganisation om ydelsesstøtte til nye almene boliger, der opføres i samarbejde med en privat part (udvikler) hvis: 1. samarbejdet er nødvendigt for etablering af boligerne og 2. Boligorganisationen ikke løber unødige risici.

Økonomiske konsekvenser

Udgift til grundkapitalindskud på 5,054 mio. kr., der afholdes inden for rammerne af det afsatte budget og kommunal garanti på op til 100% på realkreditlån på 56,856 mio. kr. afhængig af långivers endelige værdiansættelse ved låneoptagelsen.

Udgiften til grundkøbet i forbindelse med projektet udgør 13,829 mio. kr., svarende til 21,9 pct. af den samlede anskaffelsessum. Opførelse sker i henhold til reglerne om delegeret bygherremodel og der indgår derfor et honorar til den privat part i den samlede anlægssum. Det udgør 1,989 mio. kr. svarende til 3,1%

Med den anførte anskaffelsessum på 63,173 mio. kr. er maksimumsbeløbet for støttet byggeri udnyttet fuldt ud.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at:

1. Godkende Skema A for opførsel af 34 almene familieboliger på Vallekildevej 70, Hørve i en delegeret bygherremodel og betinget af at den private part udfører de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler tilsagnsmotageren.
2. Godkende grundkapitalinds kud på 5,054 mio. kr.
3. Godkende kommunale lånegaranti på op til 100% af realkreditlån på 56,856 mio. kr.
4. Bemyndige Borgmesteren til at godkende Skema B, såfremt anlægssummen ligger inden for rammen af støttet byggeri og at huslejen på boligerne ikke forhøjes.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 22. februar 2024, pkt. 39:

Ad 1-4. Indstillet.

Beslutning

Ad 1-4. Godkendt.

Mikkel Henriksen deltog ikke i sagens behandling.

Fraværende:

Hanne Pigonska. I stedet deltog Finn Halberg.

Niels Nicolaisen

Jesper Kruuse Jacobsen

Bilag

Ansøgning om godkendelse af skema A fra Lejebo

Skema A, Vallekildevej

Skitsen over byggeprojekt Vallekildevej

Uddrag Byggeskadefondens vejledning om delegeret bygherremodel

Skema A-B-C og grundkapitalsatser ved nybyggeri

Punkt 31: Underskriftsside

00.01.00-G01-09-454

Sagsfremstilling

Byrådet skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på Godkend.

Beslutning

Hanne Pigonska. I stedet deltog Finn Halberg.

Niels Nicolaisen

Jesper Kruuse Jacobsen