

REFERAT Økonomiudvalget 2009-2021 d. 20-09-2016

Mødedato Tirsdag d. 20. september 2016 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1 i Højby

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Beslutning om nyt alment boligbyggeri, Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs, matr. nr. 2a.....	4
Lukket.....	8

Punkt 181: Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling

181. Godkendelse af dagsorden			
Sag 306-2010-1969	Dok. 306-2016-250022	Initialer: HKS	<i>Åbent</i>

Sagsfremstilling

<i>Beslutning fra Økonomiudvalget</i>	
Dato: 20. september 2016	Sted: Mødelokale 1 i Højby
Fraværende:	

Punkt 182 åbnes
Godkendt

Punkt 182: Beslutning om nyt alment boligbyggeri, Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs, matr. nr. 2a

Sagsfremstilling

182. Beslutning om nyt alment boligbyggeri, Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs, matr. nr. 2a			
Sag 306-2015-110792	Dok. 306-2016-249398	Initialer: LIS	<i>Åbent</i>

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget.

Beslutningstema

Beslutning om grundsalg på Teglværkskrogen 1, 4550 Asnæs, matr. nr. 2a til Boligorganisationen Lejerbo, med henblik på nybyggeri af 3 boligblokke med 12 almene familieboliger og 6 ungdomsboliger med finansiering.

Beslutning om godkendelse af Skema A.

Beslutning om godkendelse af kommunal garanti til projektet.

Beslutning om godkendelse af årligt driftstilskud til ungdomsboligerne.

Beslutning om forhåndsgodkendelse af sammenlægning af familie- og ungdomsboligerne.

Sagens opståen

Ejendommen på Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs, matr. nr. 2a har været udbudt til salg siden den 26. juni 2015.

Den 12. august 2015 indkom der forslag til et alment byggeprojekt fra Lejerbo, som ønsker at etablere 3 boligblokke med 12 familieboliger og 6 ungdomsboliger på matriklen.

Økonomiudvalget besluttede på møde den 18. august 2015, at fortsætte drøftelsen om det almene nybyggeri med Boligorganisationen Lejerbo.

Sagsfremstilling

Center for Plan, Byg og Erhverv, har fået en henvendelse fra Lejerbo, i forbindelse med, at Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs har været til salg.

Lejerbo ønsker, at opføre 3 boligblokke med 12 almene familieboliger og 6 ungdomsboliger på matriklen.

I grundsalget indgår samtidig salg til Lejerbo af den offentlige parkeringsplads langs med ejendommen.

Byggeperioden er ca. 10 måneder med forventet start august 2017 og forventet aflevering ca. august 2018.

Lejerbo oplyser, at der pt. er en venteliste på 376 til almene boliger i Asnæs.

Området hører under Kommuneplanramme 2013-2025, hvor ejendommen på nuværende tidspunkt er udlagt til område 10F4, Offentlige formål i byzone. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres almene boliger.

Anskaffelsessum til familieboligerne:	kr. 22.771.000
Anskaffelsessum til ungdomsboligerne:	<u>kr. 5.813.000</u>

Anskaffelsessum i alt:

Heraf skal Lejerbo optage lån i kreditforening med 88 %	kr. 28.584.000
	kr. 25.153.920
10 % grundkapital – finansieres af Odsherred Kommune	kr. 2.858.400

Det øvrige af projektet finansieres via 2 % beboerindskudslån kr. 571.680

Ved endelig accept af Skema A i Byrådet, skal Odsherred Kommune sende grundkapital til Landsbyggefonden som er lovbestemt til 10 % af byggesummen kr. 28.584.000=i alt kr. 2.858.400.

Som finansiering til dette, køber Lejerbo arealet af Odsherred Kommune til en samlet grundkøbesum på kr. 2.862.000. Arealet skødes herefter over til Lejerbo.

Den reelle udgift som Odsherred Kommune skal investere ved etablering af almene boligerne:

10 % af anskaffelsessummen	kr. 2.858.400
– grundkøbesum	kr. 2.862.000

Når familie- og ungdomsboligerne er færdigbyggede, ønskes de samlet til én afdeling.

Dette gør afdelingens økonomi mindre sårbar, da der vil være flere lejere til at bære udgifter på tværs. Herudover skal der vælges repræsentanter til afdelingsbestyrelsen, hvor der ved en sammenlægning også kan findes flere interessenter på tværs til opgaven.

Landsbyggefonden opfordrer samtidig samtlige boligorganisationer til at sammenlægge små afdelinger, for at styrke dem.

I den forbindelse ønsker Lejerbo, at dette forhåndsgodkendes i Byrådet.

Kommunalgaranti:

Såfremt projektet godkendes i Økonomiudvalget og efterfølgende i Byrådet, hæfter Odsherred Kommune for grundkapitalen med 10 % og kommunal garanti op til 100 %.

Realkreditforeningen kan kræve helt op til 100 % kommunal garantistillelse på begge låneoptagelser, da långivers værdiansættelse og det deraf følgende garantikrav hænger direkte sammen med långivers vurdering af risikoen ved at belåne ejendommen.

Konsekvensen ved 100 % kommunal garanti, indtræder f.eks. ved tvangsaktion.

Her hæfter Odsherred Kommune for tilsvarende andel af ikke betalte terminsydelser samt påløbne omkostninger. Det samme gør sig gældende, hvis ejendommen sælges med tab.

Godkendelse af Skema B:

Sagen af denne type indeholder som beskrevet ingen kommunal anlægsøkonomi. Der er alene tale om, at Odsherred Kommune skal påse, at tallene i Skema B stemmer overens med de af ministeriet i skema A godkendte. Det foreslår derfor, at Borgmesteren fremadrettet gives en bemyndigelse til administrativt at godkende skema B i sager som behandles efter lov om almene boliger, såfremt budgettet ikke overskrides, eller lejeprisen på boligerne forhøjes.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om etablering af almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger i henhold til § 115 i lov om almene boliger m.v.

Planloven.

Økonomiske konsekvenser:

Grundkapital til Landsbyggefonden 10 % af 28.584.000 = i alt kr. 2.858.400.

Der skal budgetteres med en årlig driftsudgift til ungdomsboligbidrag.

I 2016 vil det for ungdomsboligerne tilsammen udgøre et beløb på ca. kr. 36.620, som bliver indeksreguleret hvert år.

Beregning:

Antal m² i ungdomsboligerne x kr. 181 (ungdomsboligbidrag) = X – 20 % som finansieres af Staten.

Kommunal garanti op til 100 % til kreditforening

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at:

- Der godkendes et grundsalg til Boligorganisationen Lejerbo, for etablering af 12 familieboliger og 6 ungdomsboliger
- Skema A godkendes
- Finansiering sker via af grundkapital med 10 % og kommunal garanti op til 100 % til kreditforening
- Finansiering af det årligt driftstilskud til ungdomsboligerne godkendes
- Der forhåndsgodkendes en sammenlægning af familie- og ungdomsboligerne
- Der delegeres bemyndigelse til Borgmesteren til godkendelse af Skema B, såfremt budgettet eller lejepriserne ikke forhøjes.

Beslutning fra Økonomiudvalget	
Dato: 13. september 2016	Sted: Mødelokale 1 i Højby
Fraværende: Allan Andersen	

Der afholdes ekstra møde i Økonomiudvalget med skema A som bilag forud for Byrådets møde den 20. september 2016.

Bilag

306-2016-231427	Skrivelse vedr. ansøgning om Skema A Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs
306-2016-231456	Udlejningsbudget på familieboligerne Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs
306-2016-231462	Udlejningsbudget på ungdomsboligerne Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs
306-2015-212947	Skitse på Teglværkskrogen 1 og parkeringsplads, matr. nr. 2a
306-2015-200756	Teglværkskrogen Asnæs, Miniguide til et bæredygtigt Lejerbo
306-2016-231454	Projektskitse på byggeriet Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs
306-2016-249304	Skema A Familieboliger, alment boligbyggeri, Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs, matr. nr. 2a
306-2016-249307	Skema A Ungdomsboliger, alment boligbyggeri, Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs, matr. nr. 2a

Beslutning fra Økonomiudvalget	
Dato: 20. september 2016	Sted: Mødelokale 1 i Højby
Fraværende:	

Sagen er udsat til næste møde

Bilag

Skrivelse vedr. ansøgning om Skema A Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs

Udlejningsbudget på familieboligerne Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs

Udlejningsbudget på ungdomsboligerne Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs

Skitse på Teglværkskrogen 1 og parkeringsplads, matr. nr. 2a

Teglværkskrogen Asnæs, Miniguide til et bæredygtigt Lejerbo

Projektskitse på byggeriet Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs

Skema A Familieboliger, alment boligbyggeri, Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs, matr. nr. 2a

Skema A Ungdomsboliger, alment boligbyggeri, Teglværkskrogen 1-3, 4550 Asnæs, matr. nr. 2a

Punkt 183: Lukket