

REFERAT Socialudvalget d. 20-01-2020

Mødedato Mandag d. 20. januar 2020 kl. 16:00

Mødested Rådhuset, Holbækvej 141 B, Kalundborg

Indholdsfortegnelse

Orientering og evt. bemærkninger til dagsordenen.....	3
Ansøgning om godkendelse af skema B - 42 almene ældreboliger i Høng tilhørende Boligselskabet	4

Punkt 1: Orientering og evt. bemærkninger til dagsordenen

Sagsfremstilling

1. Orientering og evt. bemærkninger til dagsordenen

Åbent

Sagsnr.: 326-2017-41764

J.nr.: 00.01.10

Dokumentnr.: 326-2020-9681

Socialudvalgets møde den 20. januar 2020:

-

Punkt 2: Ansøgning om godkendelse af skema B - 42 almene ældreboliger i Høng tilhørende Boligselskabet Alliken med tilknyttet kommunalt serviceareal

Sagsfremstilling

2. Ansøgning om godkendelse af skema B - 42 almene ældreboliger i Høng tilhørende Boligselskabet Alliken med tilknyttet kommunalt serviceareal

Åbent

Sagsnr.: 326-2018-28844 J.nr.: 03.02.10 Dokumentnr.: 326-2019-330075

Sagstype

Beslutning.

Resume og sagens baggrund

Domea søger ved mail af 6. januar 2020 om godkendelse af skema B for henholdsvis opførelse af 42 almene ældreboliger tilhørende Boligselskabet Alliken og et serviceareal tilhørende Kalundborg Kommune, således:

· Anskaffelsessum, ældreboliger	66,257 mio. kr.
· Anskaffelsessum, serviceareal	10,193 mio. kr.
· Kommunal grundkapital	6,626 mio. kr.

Kommunalbestyrelsen godkendte på sit møde den 31. oktober 2018 skema A for boligerne og servicearealet med anskaffelsessum på henholdsvis 64,455 mio. kr. og 9.916 mio. kr., hvilket medfører en stigning i grundkapitalen for boligerne på 0,180 mio. kr. og en forøgelse af kommunens anlægsudgift til servicearealet på 0,277 mio. kr.

Lovhjemmel: Almenboligloven, støttebekendtgørelsen.

Indstillinger

Direktøren indstiller, at

1. skema B for boligerne godkendes med en anskaffelsessum på 66,257 mio. kr. og en grundkapital på 6,626 mio. kr.
2. skema B for servicearealet godkendes med en anskaffelsessum på 10,193 mio. kr.
3. den foreløbige husleje for boligerne godkendes til 1.129 kr. pr. m² (excl. forbrug).
4. der gives en tillægsbevilling på 0,180 mio. kr. til forhøjelse af grundkapitalen, som finansieres af likvide aktiver.
5. der gives til tillægsbevilling til anlægsbevilling til opførelse af servicearealet på 0,277 mio. kr., som finansieres af likvide aktiver.
6. godkendelse af skema B gives på betingelse af, at byggeriet ikke påbegyndes, før der er meddelt byggetilladelse.

Behandling

Socialudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte på sit møde den 31. oktober 2018 skema A, hvilket angav et overslag over de skønnede udgifter i forbindelse med opførelsen af boligerne og servicearealet. Når der ansøges om godkendelse af skema B, er det ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen *efter* licitation af projektet og *før* byggeriets påbegyndelse. Der må højst gå 15 måneder fra godkendelse af skema A til fremsendelse af skema B. Dette er opfyldt.

Domea har efter EU's regler gennemført et totalentrepriseudbud, og opgaven er efterfølgende tildelt Adsbøll Entreprise A/S.

Anskaffelsessum - boligerne

Anskaffelsessummen for boligerne udviser en forhøjelse fra skema A til skema B på 0,802 mio. kr., svarende til den almindelige stigning i maksimumbeløbet fra 2018 til 2020.

Maksimumsbeløb incl. energitillæg for 2020:	24.270 kr. pr. m ²
Byggeriets samlet areal (boligerne):	2.730 m ²
Bindende maksimumsbeløb herefter:	66.257.100 kr.

Anskaffelsessummen er således udnyttet fuldt ud og må herefter ikke overskrides.

Anskaffelsessum – serviceareal

Servicearealet er budgetteret til 10,193 mio. kr. incl. moms, svarende til samme maksimumsbeløb incl. energitillæg som ved boligerne, således:

420 m² x 24.270 kr. = 10.193.400 kr.

Der er ikke i lovgivningen et maksimumsbeløb for servicearealet.

Husleje

Den gennemsnitlige husleje for ældreboligerne er foreløbigt skønnet til 1.129 kr. pr. m² pr. år. De 42 boliger er hver på 65 m², hvorefter den foreløbige månedlige husleje kan skønnes til 6.115 kr. pr. måned excl. forbrug.

Tilskud til serviceareal

Kommunen vil modtage et tilskud til servicearealer, som p.t. udgør 40.000 kr. pr. bolig, dvs. i alt 1.680.000 kr. Udbetalingen vil ske som et éngangsbeløb efter opførelsen og på baggrund af de oplysninger, som vil blive indberettet ved skema C (byggeregnskabet).

Garanti

Ud over det kommunale grundkapitallån påtager kommunen sig en garanti for den del af det støttede lån, som ligger ud over 60 % af ejendommens markedsværdi. Markedsværdien opgøres af det långivende realkreditinstitut *efter* opførelsen, hvorfor den endelige garanti ikke kendes før. Kommunens tilsagn til at ville give denne garanti er godkendt i forbindelse med godkendelsen af skema A.

Herudover henvises til vedhæftede sagsnotat af 10. januar 2020 med følgende oplysninger:

1. Specifikation af anskaffelsessum fra skema A til skema B - boliger
2. Ændringer fra skema A til skema b
3. Salg af jord, udstykning og byggetilladelse
4. Opdeling i ejerlejligheder
5. Planforhold og dispensation fra lokalplan
6. Tidsplan

Økonomiske konsekvenser

Der gives en tillægsbevilling på 0,180 mio. kr. til forhøjelse af grundkapitalen, hvorefter grundkapital på i alt 6,626 mio. kr. finansieres af konto for indestående i Landsbyggefondens. Der gives en tillægsbevilling til anlægsbevilling på 0,277 mio. kr., som finansieres af likvide aktiver. Tilskud til servicearealet på 1,680 mio. kr. forventes at indgå i 2022.

Bilag

Sagsnotat af 10. januar 2020	326-2020-9358
Projektbeskrivelse - skema A	326-2018-244850
Projektbeskrivelse - skema B	326-2020-9360

Socialudvalgets møde den 20. januar 2020:

Sagen fremsendes til Økonomiudvalget, idet der udarbejdes en oversigt over rådighedsbeløb for borgerne, ligesom det undersøges, hvorfor der ikke, som forudsat, er mulighed for et værelses lejligheder.

Bilag

Sagsnotat af 10. januar 2020
Projektbeskrivelse - skema A
Projektbeskrivelse - skema B