

REFERAT Økonomiudvalget d. 23-02-2022

Mødedato Onsdag d. 23. februar 2022 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Jamil Nofal Cheheibar, Peter Ingemann Bentsen, Morten Bille, Lars Ole Skovgaard Larsen, Tue Tortzen, Christina Thorholm (Afbud), Lars Bøgelund Elbrandt, Susanne Due Kristensen, Thomas Brücker, Øzgen Yücel, Klaus Markussen, Kirsten Jensen (Afbud)

Indholdsfortegnelse

Frederiksborg Boligselskab - godkendelse af nyt skema A for almene familieboliger på Åmosevej...	3
Digital godkendelse af referat.....	7

Punkt 1: Frederiksborg Boligselskab - godkendelse af nyt skema A for almene familieboliger på Åmosevej

22/1295

Indstilling

Direktionen indstiller, at økonomiudvalget indstiller til byrådet at:

1. beslutte, at tidligere meddelt tilsagn til etablering af familieboliger på Åmosevej bortfalder
2. godkende nyt skema A for projektet med en samlet anskaffelsessum på 204.585.000 kr.
3. meddele bevilling til udgifterne til den kommunale grundkapital på 24.550.200 kr., hvoraf de 19.701.800 kr. allerede er finansieret af indtægten fra grundsalget og de resterende 4.848.400 finansieres af kassen som en tillægsbevilling til grundkapitaltilskud
4. beslutte, at tilsagnet er betinget af, at byggeriet opnår de nødvendige tilladelser fra byggemyndigheden
5. godkende den foreløbige husleje og skønnede forsyningsudgifter på henholdsvis 1.035 kr. pr. m² pr. år og 190 kr. pr. m² pr. år
6. give tilsagn om at yde regaranti over for staten for den del af lånet som får pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi
7. godkende, at det kommunale støttesagsgebyr på 2,5 promille beregnes på baggrund af den godkendte anskaffelsessum ved skema B, og at den indbetales til kommunen umiddelbart efter hjemtagelsen af lånet
8. meddele yderligere indtægtsbevilling i budgetopfølgning 1-2022 for det kommunale støttesagsgebyr på 22.000 kr. i 2024
9. godkende, at der indgås aftale med boligselskabet om, at kommunen alene har anvisningsret til 3 2-rumsboliger
10. bemyndige forvaltningen til at godkende skema B inden for de økonomiske rammer som er godkendt ved skema A og fastsætte en frist fra godkendelsen af skema B på 1 år for byggeriets påbegyndelse.

Supplerende sagsfremstilling efter økonomiudvalgets møde den 9. februar 2022

Forvaltningen har efter økonomiudvalgets behandling af sagen den 9. februar 2022 udarbejdet et notat om mulige konsekvenser for Frederiksborg Boligselskab og kommunen, hvis byrådet ikke godkender skema A. Notatet er vedhæftet som bilag.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 28. november 2018 skema A for etablering af 74 familieboliger på Åmosevej. Skema B for projektet blev efter bemyndigelse af byrådet godkendt af forvaltningen den 30. november 2018.

Boligselskabet oplyser, at de efterfølgende er stødt ind i en række udfordringer, som bl.a. totalentreprenørens konkurs, udfordrende jordbundsforhold, herunder forurening samt forhold relateret til kravet om opsamling af regnvand. Disse forhold er nu løst men har medført, at projektet ikke kan gennemføres inden for det rammebeløb der var gældende på tidspunktet for godkendelse af skema B og som i henhold til lovgivningen udgør den maksimale anskaffelsessum for projektet.

Bolig- og Planstyrelsen har meddelt, at det ikke er muligt at genåbne skema B, så et senere rammebeløb bliver gældende for projektet. Den eneste mulighed for at gennemføre projektet vil derfor være at lade det allerede meddelte tilsagn bortfalde og give et nyt tilsagn til projektet efter de gældende regler for beregning af rammebeløbet og finansiering af projektet. Hvis der ikke gives et nyt tilsagn, skal boligselskabet selv betale allerede afholdte udgifter i forbindelse med projektet, hvilket kan medføre økonomiske vanskeligheder for boligselskabet. KAB har den 3. februar 2022 (bilag 2) nærmere redegjort for, hvilke konsekvenser det vil få, hvis projektet ikke bliver gennemført.

Boligerne skal fortsat etableres af Frederiksborg Boligselskabet efter KAB's koncept AlmenBolig+. Konceptet er startet som et forsøg, hvor reglen om 25 % anvisning til kommunen fraviges, da konceptet er baseret på en stor grad af beboermedvirken i den daglige drift og vedligeholdelse af afdelingen. Derfor får afdelingen heller ikke tilknyttet et ejendomskontor. Projektet er identisk med det projekt, byrådet tidligere har givet tilsagn til. De 71 store boliger er i

gennemsnit 108 m², og de kommende beboere skal selv stå for indretning med hensyn til bl.a. rumopdelingen. Målgruppen er familier, der kan og vil yde en ekstra indsats og er indstillet på selv at indrette boligen. Det er derfor en forudsætning for at etablere almen boliger efter AlmenBolig+ konceptet, at kommunen ikke har anvisningsret til boligerne. I dette projekt vil der dog være tre mindre boliger som bliver færdigindrettet med rumopdeling, køkkener m.v. så kommunen kan gøre brug af den kommunale anvisningsret i forhold til disse boliger. Det er kun fordi, der er tale om boliger efter AlmenBolig+ konceptet, at Hillerød Kommune bør acceptere ikke at få hver fjerde ledige bolig til anvisning.

Den samlede anskaffelsessum for byggeriet er beregnet til 204.585.000 kr. svarende til det maksimale rammebeløb for byggeriet ved tilsagn i 2022.

Huslejen for boligerne er foreløbigt beregnet til 1.035 kr. pr. m² pr. år. Hertil kommer skønnede forbrugsudgifter på 190 kr. pr. m² pr. år.

Boligernes anskaffelsessum finansieres således:

Lån	86 %
Kommunalt grundkapitallån	12 %
Beboerindskud	2 %

Ved en samlet anskaffelsessum på 204.585.000 kr. for byggeriet udgør det kommunale grundkapitallån 24.550.200 kr.

Ved det tidligere tilsagn i 2018 udgjorde det kommunale grundkapitallån 19.701.800 kr. Det betyder, at udgiften til det kommunale grundkapitallån er steget med 4.848.400 kr. Stigningen skyldes dels stigning i det maksimale rammebeløb fra 2018 til 2022 og dels, at regler for finansieringen af anskaffelsessummen er ændret, så kommunen nu skal betale 12 % af anskaffelsessummen, når boligerne i gennemsnit er over 105 m² og ikke 10 % som tidligere.

Såfremt kommunen stiller vilkår om, at boligerne i gennemsnit skal være på 105 m² eller mindre, vil det betyde, at hele byggeprojektet skal ændres. Det vil forsinke projektet, og udgiften hertil skal indgå i anskaffelsessummen. Boligselskabet har i forvejen udfordringer med at holde projektet inden for rammebeløbet. Hvis det samlede antallet af m² bliver nedsat, vil der ske reduktion af rammebeløbet.

For kommunen vil en ændring af boligernes størrelse, så de udgør under 105 m² i gennemsnit, betyde en besparelse på 3.940.360 kr. som er forskellen på om grundkapitallånet udgør 10 % eller 12 % af den nuværende anskaffelsessum.

Ved tilsagn til almene boliger stiller staten 100 % garanti for lånet, og kommunen skal stille en regaranti overfor staten for den del af lånet som får pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Kommunens regaranti medfører ikke et træk på kommunens låneramme.

Kommunen kan ved tilsagn til almene boliger opkræve et støttesagsgebyr. Der er ikke fastsat regler for, hvornår støttesagsgebyret skal opkræves, eller om det skal beregnes på baggrund af anskaffelsessummen på skema A, B eller C.

I forbindelse med tidligere tilsagn til almene boliger har kommunen som vilkår for godkendelsen af skema A krævet et støttesagsgebyr på 2,5 promille af den godkendte anskaffelsessum på skema B tidspunktet, og at støttesagsgebyret indbetales til kommunen umiddelbart efter hjemtagelsen af lånet. Det forventes at lånet hjemtages i 2024.

KAB, som administrerer boligselskabet, har oplyst, at det er en forudsætning for at gennemføre byggeriet inden for den ønskede tidsplan, at skema B godkendes umiddelbart efter byrådets godkendelse af skema A. Det indstilles derfor, at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B inden for de økonomiske rammer som er godkendt af byrådet ved godkendelse af skema A, og at forvaltningen bemyndiges til fastsætte en frist på 1 år fra godkendelsen af skema B for byggeriets påbegyndelse.

Retsgrundlag

Lov om almene boliger, lovbekendtgørelse nr. 1877 af 27.9.2021 om almene boliger m.v., § 115.

Økonomi

Sagen har bevillingsmæssige konsekvenser. Kommunens indtægter ved grundsalget i 2018 udgjorde 24.811.531 kr. Af dette beløb blev der betalt moms på 4.962.306 kr. Af restbeløbet på 19.849.224 kr. blev de 19.701.800 brugt til at dække kommunens udgift til grundkapitallånet. Ved det oprindelige tilsagn var der derfor tale om en nul-løsning for kommunen. Det overskydende beløb på 147.424 kr. ved grundsalget tilgik kassen.

I det nye tilsagn til projektet udgør kommunens udgift til grundkapitallånet 24.550.000 kr. Kommunen her derved en ekstraudgift på 4.848.400 kr. til grundkapitallånet som ikke kan dækkes af indtægten fra grundsalget. Af dette beløb er der 908.040 kr. begrundet i stigningen af rammebeløbet. De resterende 3.940.360 er begrundet i de ændrede regler for finansiering.

Forvaltningen forventer, at Landsbyggefonden umiddelbart efter byrådets godkendelse vil opkræve Hillerød Kommune for det ekstra grundkapitaltilskud og indstiller derfor, at byrådet godkender, at tillægsbevillingen på 4.848.400 kr. finansieres af kassen.

Der er i budget 2022 afsat en indtægtsbevilling på 486.000 kr. i støttesagsgebyr for det oprindelige projekt på Åmosevej fra 2018. Støttesagsgebyret i den nye sag beløber sig til 508.000 kr. Forskellen på 22.000 kr. i yderligere indtægt indgår i budgetopfølgning 1.2022 og flyttes samtidig fra 2022 til 2024.

Beslutning i økonomiudvalget den 09-02-2022

Økonomiudvalget besluttede at udsætte sagen til et ekstraordinært møde den 23. februar 2022.

Bilaget 'Åmosevej – skema A' er sendt til økonomiudvalget den 7. februar 2022 og bliver vedhæftet referatet.

Afbud: Klaus Markussen (V), Tue Tortzen (Ø)

Stedfortrædere: Dan Riise (V), Søren Lerche (F)

Beslutning i økonomiudvalget den 23-02-2022

Indstillingen blev sat til afstemning:

5 stemte for: A, F, Ø

3 stemte imod: C, D, O

V tog forbehold.

Indstillingen blev godkendt.

Økonomiudvalget sender sagen videre til byrådet.

Afbud: Kirsten Jensen (A), Christina Thorholm (B)

Stedfortræder: Jamil Cheheibar (A)

Bilag

20220122 Åmosevej_Følgebrev til Skema A og B - Hillerød Kommune

KAB - redegørelse omkring nyt skema A og B til projektet på Åmosevej

Åmosevej - skema A

Notat - Åmosevej, konsekvenser ved manglende godkendelse af skema A

Punkt 2: Digital godkendelse af referat

22/647

Beslutning i økonomiudvalget den 23-02-2022

Godkendt.

Afbud: Kirsten Jensen (A), Christina Thorholm (B)

Stedfortræder: Jamil Cheheibar (A)