

Beslutning: Godkendelse af byggeregnskab for Lejerbo, Frederiksborgvænget II - Skema C

Sagsnr. i ESDH: 21/8447

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

Handicap, Social og Psykiatri skal tage stilling til, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og byrådet at godkende byggeregnskabet – skema C for opførelse af afdeling Frederiksborgvænget II.

Sagsfremstilling

Byrådet har tidligere godkendt et støttetilsagn – via det såkaldte skema A - til nyt alment byggeri ved Frederiksborgvænget, Farum.

Det omfatter, at kommunen stiller finansiering til rådighed for projektet, ved at kommunen bevilger et grundkapitallån, giver ydelsesstøtte til et kreditforeningslån på statens vegne, samt stiller lånegaranti iht. almenboliglovens regler.

Efterfølgende har boligorganisationen Lejerbo, projekteret byggeriet og indhentet tilbud på byggeopgaven.

Byrådet har godkendt projektet og valget af entreprenør ved politisk godkendelse – via skema B. Byggeriet er nu afsluttet. Lejerbo har opgjort anskaffelsessummen og beregnet huslejen. De søger derfor om kommunens godkendelse af byggeregnskabet – via skema C.

Boligadministrationen Lejerbo, har på vegne af boligselskabet Lejerbo, Farum, afsluttet byggeriet af 44 almene boliger i henhold til byrådets godkendelse af skema B den 24. april 2019 jf. bilag 1, som er Lejerbo's udlejningsbrochure. Byggeregnskab vedlægges som bilag 2.

De 44 almene boliger udgør i alt 2.625 m² på henholdsvis Frederiksborgvej 14 A-F og 30 A-C i Farum. Byggeriet er opført i etageboliger fordelt på to boligblokke: 20 små familieboliger forbeholdt flygtninge og andre, som har behov for en billig bolig samt 24 seniorvenlige boliger med niveaufri adgang.

Arealet er steget med 30 m² i forhold til skema B, som følge af at tykkelsen på ydervægge er øget i forhold til dispositionsforslaget ved skema B.

Byggeriet er gennemført i totalentreprise. Først med entreprenørfirmaet CPMG Construct ApS, som gik konkurs under coronakrisen, hvorefter DGR Entreprise afsluttede byggeriet.

Tidsplanen for byggeriets færdiggørelse, svarer til den forventede tidsplan i skema B.

Byggeregnskabet blev 15 måneder forsinket. Lejerbo oplyser, at det skyldes at bemanningen på byggeprojektet har været udskiftet flere gange.

Alle boliger er udlejet. Indflytning skete den 1. august 2021 i de små familieboliger, og den 1. december 2021 i seniorboligerne.

Byggeriets skæringsdato er fastsat til den 1. november 2021.

Det er kommunen der anviser de 20 små familieboliger, som alle er udlejet.

Kommunen har foreløbigt afskrevet sig anvisningsretten til de 24 seniorvenlige boliger. Dette skyldes, at kommunen har oplevet en meget lille efterspørgsel. Boligerne skal endvidere benyttes til genhusning til beboere i afdeling Frederiksborgvej, ved gennemførelse af Helhedsplanen.

Den maksimale anskaffelsespris udgør 64.408 tkr. med tillæg af indeksering af entreprisensum på 574 tkr. i alt 64.779 tkr.

Lejerbo har udarbejdet byggeregnskabet. Revisionsfirmaet EY har ingen bemærkninger til regnskabet.

Anskaffelsessummen (tkr.):	Skema B	Skema C
Grundudgifter	8.542	6.523
Håndværkerudgifter	48.250	46.209
Omkostninger	6.523	11.268
Diverse gebyrer	1.087	982
	<u>64.402</u>	64.982
Nettoindtægter i byggeperioden (Husleje)		<u>-203</u>
		<u>64.779</u>

Anskaffelsessummen er steget med 377 tkr. i forhold til skema B, incl. nettoindtægter i byggeperioden - husleje.

Budgettet for ”Grundudgifter” er forbedret med 2.019 tkr., som skyldes, at der er opnået en besparelse på 2.019 tkr. Tilslutningsafgifter og funderingsudgifter er faldet på 648 tkr., og grundkøbet er blevet fritaget for betaling af moms på byggeretterne med 1.371 tkr.

”Håndværkerudgifter” er sammenlagt faldet med 2.041 tdk. i forhold til skema B. Heraf udgør besparelser på vinterforanstaltninger 931 tkr. Entrepriseudgifterne er i alt faldet med 1.900 tkr. incl. indeksregulering på 574 tkr. i forhold til skema B. De øvrige håndværkerudgifter er sammenlagt faldet med 141 tkr.

Budgettet for ”Omkostninger” er væsentligt overskredet, med i alt 4.745 tkr. Det skyldes hovedsageligt ekstra omkostninger til teknisk rådgivning på 4.275 tkr.

Totalentreprenørens konkurs, indebærer en omlægning af den tekniske rådgivning.

De øvrige poster er sammenlagt ændret med 470 tkr. Heraf udgør bla. byggelånsrenter 220 tkr. og byggeadministration 169 tkr. mens resten på 81 tkr. er en nettoregulering på de øvrige poster.

Anskaffelsessummen pr. m² udgør 24.678 kr. (2.625 m²) mod forventet 24.820 kr. (2.595 m²) ved skema B. Den maksimale anskaffelsessum ved skema B udgør 24.678 kr. pr. m² inkl. indeksering af entreprisesummen.

Finansieringen er tilrettelagt efter lovgivningen på tidspunktet for Skema B godkendelse:

I tkr.	Skema B	Skema C
88 % Realkreditlån	56.674	57.006
10 % Grundkapitallån	6.440	6.478
2 % Beboerindskud	1.288	1.295
	<u>64.402</u>	<u>64.779</u>

Der er afsat netto 884 tkr. til kreditorer. Omkostningerne til kreditorerne er indregnet i byggeregnskabet. Betaling sker først efter skæringsdatoen.

Boligorganisationen Lejerbo, Farum har afholdt 1.579 tkr. ud over anskaffelsessummen. Det skyldes, at anskaffelsessummen ellers vil overstige maksimumbeløbet. Beløbet opgøres som forskellen mellem den samlede anskaffelsespris og maksimumbeløbet.

Byrådet godkendte en garantistillelse på maksimalt 56.674 tkr. ved skema B. Lånet er efterfølgende udbetalt med 56.674 tkr. Realkredit Danmark A/S har beregnet garantien til 45,68 %. Kommunen har stillet en garanti på 25.889 tkr. Efter byggeregnskabet vil garantien stige med 151 tkr. til 26.040 tkr.

Beboerindskud er beregnet til 496 kr. pr. m² (2.595 m²) ved skema B. Ved udlejning er beboerindskuddet foreløbigt fastsat til 491 kr. pr. m² (2.625 m²).

Indskuddet ønskes reguleret til 494 kr. pr. m² (2.625 m²), så det passer til byggeregnskabet. Indskuddet for den enkelte bolig udgør i gennemsnit ca. 29 tkr.

Huslejen blev beregnet til 1.177 kr. pr. m² (2.595 m²) ekskl. forbrug ved godkendelse af skema B. Ved godkendelse af skema C beregnes huslejen til 1.186 kr. pr. m² (2.625 m²). Den gennemsnitlige månedlige husleje udgør 5.922 kr. ekskl. forbrug.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen har udbetalt en grundkapital på 6.440 tkr. Efter byggeregnskabet reguleres grundkapitalen med 38 tkr. til i alt 6.478 tkr. Beløbet opkræves i 2023, efter byggeregnskabet er endeligt godkendt. Reguleringen på 38 tkr. afholdes over de afsatte udgifter til grundkapital.

Kommunen har den 14. oktober 2021 stillet en garanti på 45,68 % for et lån på 56.674 tkr. svarende til 25.889 tkr. Garantien reguleres efter byggeregnskabet til 26.040 tkr.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Lejerbo, Farum er med 24 nye almene seniorvenlige boliger med til at understøtte Furesø Kommunens 2030 mål 3 om, at kommunen går foran bla. for at sikre en tryk alderdom.

Afdeling Frederiksborgvænget II forventes efterfølgende sammenlagt med afdeling Frederiksborgvænget. De 44 nye boliger vil medvirke til at udvikle lokalområdet, så bla. flygtninge kan blive en del af fællesskabet. Det understøtter mål 6.2 om stærke lokalsamfund.

Borgerinddragelse

Boligorganisationen godkendte på et bestyrelsesmøde den 11. januar 2019, en forventet overskridelse af anskaffelsessummen på op til 2.000 tkr. Første afdelingsmøde er gennemført den 11. april 2022. Lejerbo, Farum's organisationsbestyrelse har godkendt byggeregnskabet den 19. juli 2023.

Lovgrundlag

Almenboligloven, Støttebekendtgørelsen.

Det videre forløb

Sagen skal behandles i Økonomiudvalget og i byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Handicap, Social og Psykiatri overfor Økonomiudvalget og byrådet anbefaler, at følgende godkendes:

1. byggeregnskabet (Skema C) for afdeling Frederiksborgvænget II, Lejerbo, Farum,
2. at anskaffelsessum fastsættes til kr. 64.779 tkr.,
3. at kommunens grundkapitallån fastsættes til 6.478 tkr.,
4. at kommunens garanti på lånet fastsættes til 45,68 % svarende til 26.040 tkr.,
5. at beboerindskud fastsættes til 494 kr. pr. m², og

6. at lejen fastsættes til 1.186 kr. pr. m².

Beslutning i Handicap, Social og Psykiatri den 06-09-2023

Anbefalet.

Bilag:

1 - 3141851	Åben	Bilag 1 - Udlejningsbrochure	(84629/23)	(H)
2 - 3141853	Åben	bilag 2 - Byggeregnskab - skema C	(84631/23)	(H)