

REFERAT Byrådet d. 26-08-2021

Mødedato Torsdag d. 26. august 2021 kl. 16:00

Mødested Byrådssalen

Indholdsfortegnelse

Helhedsplan - Skema B, afd. 4. Dragsdalvej, Løgstør Boligforening.....	3
Salg af almene boliger i Aars.....	6

Punkt 159: Helhedsplan - Skema B, afd. 4. Dragsdalvej, Løgstør Boligforening

03.02.00-G00-2-21

Punktoplysninger

Sagsnr.: 03.02.00-G00-2-21

Sagsbeh.: Mette S. Hansen

Resume

Kuben Management anmoder på vegne af Løgstør Boligforening om godkendelse af helhedsplan (Skema B) vedr. afdeling 4, Dragsdalvej 29-43 i Løgstør.

Baggrund

På byrådsmøde den 17. december 2020 godkendte Byrådet skema A for helhedsplan afd. 4, Dragsdalvej.

Kuben Management oplyser, at der nu har været afholdt licitation på byggeriet og den desværre blev væsentlig dyrere end estimeret ved skema A, men via besparelser og ikke mindst indeksering, er det lykket at få finansieringen til at hænge sammen uden en forringelse og uden at ændre på de huslejeforhold som beboerne godkendte ved skema A.

Derfor er huslejestigning for selve renoveringen stadigvæk i gennemsnit 60 kr./m²/år.

Økonomien er steget fra et samlet budget ved skema A på 27,908 mio. kr. til nu ved skema B at være på 38,587 mio. kr.

At det er lykket at få økonomien til at gå op, er fordi at Landsbyggefonden efter normal praksis har accepteret at indeksere skema A budgettet samt at Landsbyggefonden har accepteret en merudgift til miljøfremmende stoffer.

Renoveringsudgifter:	Skema A	Skema B
Håndværkerudgifter	20.903.501	29.790.514
Byggeplads mv. (uforudsete udgifter)	1.253.698	731.461
Omkostninger	4.351.227	6.665.264
Genhusning	1.400.000	1.400.000
Samlet byggeudgift omfattet af LBF	27.908.426	38.587.239

Finansieringen fordeles mellem støttede og ustøttede arbejder på følgende måde:

	Skema A	Skema B
Samlet anskaffelsessum	27.908.426	38.587.239
Lån støttede arbejder	17.437.544	16.447.977
Lån ustøttede arbejder	-	7.000.000
Ustøttede arbejder (anden finansiering, bl.a. henlæggelser, huslejestigning, driftsbesparelser mv.)	10.470.882	15.139.262

Forventet konsekvens

Ingen bemærkninger.

Organisering og kommunikation

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger samt tilhørende bekendtgørelser.

Økonomi

Landsbyggefonden vurderer ikke, at der er behov for en kapitaltilførsel specifikt for indeværende sag.

Der anmodes om kommunal garantistillelse efter følgende kriterier:

	Skema A	Skema B
100% af de støttede arbejder, med en regaranti fra LBF på 50%	17.437.544	16.447.977
100% af de ustøttede arbejder	10.470.882	17.982.385
Garanti i alt ved skema B	27.908.426	34.430.362

Kuben Management oplyser, at garantien er som projektet generelt øget en del fra skema A og det samtidig er vigtigt at være opmærksom på, at garantien først ligger endelig fast ved skema C. Garantien vil blive påvirket i nedadgående retning, alt efter kreditforeningens krav ved tilbud om lånefinansiering (skema B) og vurdering af byggeriet efter renoveringen (skema C) samt i forbindelse med endelig finansiering.

Garantirammen kan i teorien også stige, hvis der kommer uforudsete udgifter efter selve renoveringen ved skema C.

Garantistillelse behandles særskilt, når endelig beregning heraf foreligger.

Den kommunale garanti påvirker ikke kommunens låneramme.

Procesplan

Ingen bemærkninger.

Sagen afgøres i

Byrådet via Økonomiudvalget.

Administrationen indstiller

- at skema B og projektet i sin helhed godkendes med en endelig anskaffelsessum på 38,587 mio. kr.
- at kommunen stiller garanti for både det støttede og ustøttede lån med bemærkning om, at garantistillelsen behandles særskilt når endelig beregning heraf foreligger, og
- at endelig huslejestigning på gennemsnitligt 60 kr./m²/år. godkendes.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 18. august 2021, pkt. 234:

Fraværende: Ingen

Punktet genoptages på kommende møde efter kommende afholdt møde mellem Økonomiudvalget, Kuben og Løgstør Boligforening i relation til afvigelserne mellem skema A og skema B.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 25. august 2021, pkt. 258:

Fraværende: Ingen

Administrationens indstilling anbefales godkendt med bemærkning om, at de i Skema A anførte priser er 2009-prisniveau (Oplyst af Boligforeningen på møde forinden Økonomiudvalgets møde).

Det bemærkes, at Boligforeningen fremover vil oplyse om prisniveau ved fremsendelse af Skema A og løbende holde kommunen orienteret, såfremt Skema B-prisniveauet kommer under pres i forbindelse med udførelsen af byggeriet, jf. iøvrigt Byrådets beslutning i mødet den 21. september 2017 om, at "Byrådet forventede, at der fremover ville ske en hurtig og løbende orientering af kommunen om eventuelle budgetmæssige overskridelser".

Beslutning

Fraværende: Brian Christensen, Svend Jørgensen, Henrik Dalgaard

Godkendt.

Bilag

Skema B - støttede arbejder

Skema B ustøttede arbejder

Punkt 160: Salg af almene boliger i Aars

03.00.20-G10-1-20

Punktoplysninger

Sagsnr.:03.00.20-G10-1-20

Sagsbeh.: Charlotte Jakobsen

Resume

Vesthimmerlands Kommune og bestyrelserne for erhvervskollegierne og ungdomskollegiet i Aars har gennem en periode været i dialog om lejeforholdene, da de ikke vurderes at være i overensstemmelse med gældende lovgivning. På den baggrund ansøger bestyrelserne for hhv. erhvervskollegierne og Ungdomskollegiet om, at kommunen bidrager til en lovliggørelse af lejeforholdene via en salgsproces af kollegierne, og godkender et salg.

Baggrund

Med baggrund i Økonomiudvalgets beslutninger af henholdsvis 11. november 2020 og 10. marts 2021, hvor det blev godkendt at kommunen som tilsynsmyndighed bistår kollegiernes bestyrelser i dialogen med Trafik-, Bygge- og Boligministeriet om et salg. I følge ministeriet er der flere betingelser der skal være opfyldt for at de kan godkende et salg.

En af betingelserne er at Byrådet skal godkende salget.

Se vedlagte beslutninger.

Det er forvaltningens vurdering, at kollegierne skal udbydes til salg efter de almindelige regler i udbudsbekendtgørelsen for udbud af kommunale ejendomme, og ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne.

Det skyldes, at i forbindelse med salget ophører kollegiernes status som almene boliger, og betragtes som salg af almindelige ejendomme.

Forventet konsekvens

Ingen bemærkninger.

Organisering og kommunikation

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger og tilhørende bekendtgørelser

Udbudsbekendtgørelsen 299 af 24. juni 2011.

Styrelseslovens § 68

Økonomi

Udgiftsneutral.

Procesplan

Ingen bemærkninger.

Sagen afgøres i

Byrådet

Administrationen indstiller

- at Byrådet godkender at Erhvervskollegiet etape I og II, og Ungdomskollegiet sælges
- at de udbydes til salg ved mægler

Beslutning fra Byrådet, 25. marts 2021, pkt. 61:

Fraværende: Pia Buus Pinstrup. Kirsten Moesgaard fraværende grundet tekniske problemer.

Godkendt.

Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen har nu modtaget godkendelse fra Bolig- og Planstyrelsen til, at Erhvervskollegiet og Ungdomskollegiet må likvideres og sælges til Erhvervsskolerne med udgangspunkt i mæglervurderingen fra Realmæglerne Farsø.

Se vedlagte godkendelse.

Kollegiernes bestyrelser skal på bestyrelsesmøde træffe beslutning om at kollegierne likvideres og sælges. Kommunalbestyrelsen skal efterfølgende godkende beslutningen og indstille en likvidator til godkendelse af Bolig- og Planstyrelsen.

Efter godkendelse fra kollegiernes bestyrelser indstilles advokat Carsten Kjeldsen som likvidator.

I henhold til Styrelsens godkendelse skal et eventuelt salgsprovenu anvendes til ungerelaterede formål. Forvaltningen har bedt Styrelsen om, at beskrive rammerne nærmere for, hvad der kan være ungerelaterede formål.

Se vedlagte svar.

Administrationen indstiller

- at det godkendes at de selvejende institutioner Erhvervskollegiet og Ungdomskollegiet likvideres,
- at det godkendes at kollegierne sælges til Erhvervsskolerne HEG til vurderingspriserne,
- at det godkendes at advokat Carsten Kjeldsen indstilles til Bolig- og Planstyrelsen som likvidator, og
- at der efter salget indstilles en sag om anvendelse af salgsprovenuet.

Beslutning

Fraværende: Brian Christensen, Svend Jørgensen, Henrik Dalgaard, Theresa Berg Andersen

Asger Andersen spurgte til inhabilitet grundet deltagelse i ledelsen i Erhvervsskolerne.

Byrådet besluttede, at Asger Andersen var inhabil.

Herefter godkendte Byrådet administrationens indstilling.

Asger Andersen deltog ikke i behandling af punktet.