

REFERAT Økonomiudvalget d. 18-02-2016

Mødedato Torsdag d. 18. februar 2016 kl. 16:15

Mødested Mødelokale 1, Terndrup

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af skema B 28 familieboliger Over Bækken.....	4

Punkt 44: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-6-15

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Resume

Sagen afgøres i: Økonomiudvalget

Forvaltningen indstiller:

at dagsordenen godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Ole Frederiksen og Jan Brøndum deltog ikke i behandlingen af sagen.

Punkt 45: Godkendelse af skema B 28 familieboliger Over Bækken

02.00.00-A26-12-15

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Resume

Sagen afgøres i: Byrådet

Kuben har på vegne af Nørresundby Boligselskab, fremsendt anmodning om godkendelse skema B i forbindelse med opførelsen af 28 familieboliger beliggende Over Bækken 52, 9530 Støvring.

Sagsfremstilling

Projektbeskrivelse

Byggeprojektet indeholder 28 almene familieboliger, hhv. 10 stk. 3-værelses og 18 stk. 4-værelses lejligheder, som ønskes opført på Over Bækken 52, 9530 Støvring.

Begrundelsen er at boligselskabet oplever en stigende interesse fra børnefamilier, enlige og seniorer for at bo til leje. Der er derfor taget konkret udgangspunkt i målgruppens efterspørgsel i udviklingen af dette projekt med større boliger opført som tæt/lavt byggeri, hvor bygningernes klimaskærm optimeres til et lavere energibehov, og dermed forventede lavere forbrugsudgifter.

Boligerne opføres med privat have og semi-private forpladser med carport og skur. Boligernes samlede areal er på 2.680 m², og opføres med fordeling i 6 rækkehuse orienteret mod syd, for at sikre at boligerne kan optimeres til såkaldt passivhus standard. En optimeret orientering mod syd vil mindske skyggepåvirkning af boligerne. Der er konkret tale om energiniveau 2015, jf. BR10.

Bygherre oplyser, at standarden ikke definerer om man bruger fjernvarme, el, varmepumpe til at opfylde varmebehovet. Projektet ønskes opført som høj energi standard, idet det forudsættes, at der kan opnås en væsentlig driftsbesparelse ved at opføre boligerne med ekstra isolering, genveks-anlæg og højisolerede vinduer. Bygherre ønsker derfor dispensation fra lokalplanens bestemmelse om forsyningspligt fra Støvring Kraftvarmeværk, idet det forudsættes, at der er tale om et selvforsynende byggeri efter passivhus standard, som ikke kræver supplerende varmforsyning fra blokvarmecentral eller lignende.

Da byggeriet opfylder energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i BR15, er der ikke krav om tilslutning til Støvring varmeværk, jfr. Planlovens § 19, stk. 4 og § 21a.

Projektet ligger i øvrigt indenfor de rammer, der er fastlagt i lokalplan 205 Boligområde Støvring, Hobrovej/Over Bækken.

Byggeriets art	Antal boliger/ type	Husleje pr. måned ekskl. forbrug Skema A	Husleje pr. måned ekskl. forbrug Skema B	Planforhold
Tæt/lavt byggeri	10 3-rums á ca. 88 m ²	6.644 kr.	6.578 kr.	Lokalplan 205 Boligområde Støvring Hobrovej/Over Bækken
	18 4-rums á ca. 100 m ²	7.367 kr.	7.475 kr.	

Økonomi

Den samlede anskaffelsessum er i forhold til skema A steget og udgør 19.220 kr. pr. m², hvilket er svarende til det nye maksimumsbeløb for alment byggeri, gældende fra 01.01.2016. Beløbet er inkl. energitillæg for tæt/lavt byggeri på kr. 990 kr. pr. m².

Udgiftsfordeling skema A:	Udgiftsfordeling skema B:
Grundudgifter 18,6 %	Grundudgifter 22,6 %
Omkostninger 11,4 %	Omkostninger 10,8 %
Håndværkerudgifter 70 %.	Håndværkerudgifter 66,6 %

Anskaffelsessum og finansiering (pr. november 2015):

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (88 %)	Kommunal grundkapital (10 %)	Beboerindsud (2 %)	Kommunal garanti 1)
			--- Kr. ---		
Skema A	50.920.000	44.810.000	5.092.000	1.018.000	Ikke beregnet
ændring	+ 590.000	+ 519.000	+ 59.000	+ 12.000	Ikke beregnet
Skema B	51.510.000	45.329.000	5.151.000	1.030.000	64,62%

1): Kommunen skal stille en garanti for den del af det støttede lån, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes senere af det långivende realkreditinstitut. Den er foreløbigt fra realkreditinstitutets side skønnet til kun 27 mio. svarende til godt halvdelen af opførelsesudgiften. Det indebærer at realkreditinstituttet kun giver lån uden garanti på 16 mio. mens kommunen skal garantere for de resterende godt 29 mio. kr. svarende til 64,62% af det samlede lånebeløb. Realkreditinstituttets foreløbige vurdering forekommer ude af proportion, men det må noteres, at der er tale om forhold, som Rebild Kommune ikke har afgørelsen over. Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

Den årlige husleje pr. m² er gennemsnitlig beregnet til 897 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 590 kr. og de øvrige driftsudgifter excl. forbrugsudgifter 307 kr. pr. m² pr. år.

Forvaltningen indstiller:

- at den støtteberettigede anskaffelsessum forhøjes med 590.000 kr. til 51.510.000 kr. som er i overensstemmelse med reguleringen af rammebeløbet for alment nybyggeri af familieboliger pr. 1. januar 2016,
- at det kommunale grundkapital lån forhøjes med 59.000 kr. til 5.151.000, svarende til 10 % af anskaffelsessummen, og
- at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges

Udvalget for Teknik og Miljø, 18. februar 2016, pkt. 38:
Indstilles godkendt.

Ole Frederiksen og Jan Brøndum deltog ikke i behandlingen af sagen.

Allan Busk tog forbehold.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Allan Busk og Søren Søb tog forbehold.

Ole Frederiksen og Jan Brøndum deltog ikke i behandlingen af sagen.

Bilag

Skema B

Vilkår skema B - Over Bækken

BRF beregning af kommunegaranti pr. 11.2.2016