

REFERAT Teknik-, miljø- og havneudvalget 2022-2025 d. 24-05-2023

Mødedato Onsdag d. 24. maj 2023 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 3

Mødedeltagere Mads Boeberg Hansen, Jens Weiss, Leo Holm (Fravær), Karin Thumilaire, Inga Blom Thomas, Johannes Renneberg

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Støttet boligbyggeri - Skema B for ombygning og nybyg ved Gilleballehus.....	4
Godkendelse af referat.....	9

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

S2020-11327

Sagsfremstilling:

Udvalget anmodes om at godkende dagsordenen.

Aktuel beslutning på Teknik-, miljø- og havneudvalget 24-05-2023

Som stedfortræder for Leo Holm (C) deltog Mads Boeberg Hansen (C) i mødet.

Godkendt.

Punkt 2: Støttet boligbyggeri - Skema B for ombygning og nybyg ved Gilleballehus

S2020-10485

Indledning:

Godkendelse af Skema B for ombygning af 19 plejeboliger ved Gilleballehus til 12 almene familieboliger, etablering af 3 almene familieboliger og salg af Håndværkerstiftelsen.

Sagsfremstilling:

Ærø Kommune godkendte den 22. december 2021 3 skema A'er for en renovering og nybygning af i alt 15 lejligheder ved Gilleballehus.

Den projekterede om- og nybygning har den 10. januar 2023 fået meddelt kommunens byggetilladelse, og projektet har herefter været udsendt i licitation med afleveringsfrist den 3. marts 2023.

Der blev afgivet 4 tilbud, og billigste tilbudsgiver var fra Hansson & Knudsen A/S, med et samlet bud på 23.252.Mkr. excl. moms. Næstbilligste tilbud var mere end 3 Mkr. højere.

Efter tilbudsgivning er der herefter opstillet et budget som vist i vedhæftede bilag: Kalkulation Gilleballehus ver. 15 efter licitation. Den samlede udgift opgøres til kr. 36.585.693 incl. moms - det tidligere godkendte skema A forudsatte en samlet anskaffelsessum på kr. 23.577.316 incl. moms, således at budgettet totalt er vokset med 55 %.

Finansieringen er vist sammen med det opstillede budget.

Landsbyggefonden har efter drøftelse meddelt, at man vil acceptere en ændret finansieringsskitse, som vil muliggøre en forhøjelse af den allerede godkendte finansiering med renoveringsstøttemidler fra i alt 17.882.316 kr. incl. moms hvorefter

- den støttede renoveringssag (med garanteret ydelse på maks. 2,8%) kan finansiere 12,881 Mkr. og
- den u-støttede renoveringssag (med sædvanlig realkreditfinansiering) kan finansiere 10,0 Mkr.

Den samlede renoveringsstøtte udgør således 22,881 Mkr. hvoraf Ærø Kommune, Nykredit og boligselskabet hver deltager med 50.000 kr. som såkaldte 5te-dels-bidrag. Landsbyggefonden bidrager med 2 femtedele.

Endeligt ansøges om en kommunal godkendelse for finansiering af de nybyggede boliger på i udgangspunktet 6,294 Mkr. (det indeksregulerede skema A) med tillæg af 20% i henhold til bekendtgørelse 1266 af 09/09/2022, hvorved den samlede finansiering af nybyggeriet beløber sig til 7,553 Mkr. Som det fremgår af nævnte bekendtgørelse forudsætter dette tillæg, at boligselskabets revisor påtegner budgettet med bemærkning om, at tillægget er nødvendigt for at finansiere byggeriet. Påtegningen er under udarbejdelse. Når påtegningen foreligger ansøger Ærø Kommune Landsbyggefonden om andel af den kvote på 1400 boliger, som kan modtage dette særlige finansieringstilskud.

Der mangler herefter finansiering af 6,152 Mkr. som tilvejebringes dels fra Landsbyggefondens reguleringskonto med 3,3 Mkr., ved tilførsel af ekstraordinært tilskud/lån fra Ærø Kommune på 1,3 Mkr. ved tilførsel af midler fra boligselskabets dispositionsfond med 1,3 Mkr. og endelig ved forventede huslejeindtægter i byggeperioden på 252.000 kr.

Som en del af renoveringssagen af plejeboligerne var det aftalt, at de 3 boliger i Håndværkerstiftelsen skulle sælges, idet disse boliger ikke ansås for egnede til anvendelse som seniorboliger. Boligerne har været udbudt til salg, men det er ikke lykkedes at opnå den pris, som tidligere har været forudsat som led i aftalen om, at Det Ærøske Boligselskab skulle købe de servicearealer som ligger i hovedbygningen på Gilleballehus for en pris svarende til overskuddet efter indfrielse af forpligtelser i Håndværkerstiftelsen - dette var ansat til et beløb på 500.000 kr.

Ved Socialministeriets accept af at Håndværkerstiftelsen kan sælges, er det yderligere forudsat, at hele salgsprovenuet skal bruges til indfrielse af restgæld/forpligtelser i den samlede ejendom ved Gilleballehus, således at der ikke vil fremkomme et provenu til at muliggøre køb af de tidligere servicearealer.

Under alle omstændigheder skal servicearealerne - læs den ejerlejlighed, som har rummet servicearealerne - overdrages fra Ærø Kommune til Det Ærøske Boligselskab. Under hensyntagen til den udgift som licitationen har vist, at der vil være

ved ombygningen, er det boligselskabets opfattelse, at prisen for servicearealerne skal sættes til nul kroner.

Med ovenstående baggrund ansøges Ærø Kommunes om godkendelse af skema B for den projekterede om- og nybygning herunder om kommunalt tilsagn om garantistillelse mv. jf. nedenstående:

Ombygningsprojektet indebærer, at der indrettes i alt 12 stk. 2- og 3-værelses lejligheder i de eksisterende ældreboliger med et samlet boligareal på 956 m², og at der samtidig nyindrettes 3 stk. familieboliger med et samlet boligareal på 281 m². Som en del af projektet etableres et fælleslokale på 71 m², som er fælleslokale for både de 12 og de 3 lejligheder.

Landsbyggefondens finansieringsskitse indebærer - under forudsætning om Ærø Kommunes godkendelse - et tilsagn om, at i alt 12,881 Mkr. kan finansieres som såkaldte gruppe 1-arbejder (støttede arbejder), mens de resterende 10,0 Mkr. skal finansieres som u-støttede arbejder.

Det er forudsat at finansieringen af de u-støttede arbejder sammensættes som følger:

Kapitaltilførsel	250.000 kr.	heraf 2/5 fra LBF, 1/5 fra hhv. kreditforening, ÆK og DÆB
Egen trækingsret	210.000 kr.	fra boligselskabet indbetalte midler i Landsbyggefonden
<u>Ustøttede lån</u>	<u>9.540.000 kr.</u>	hvortil der skal forventes krav om fuld kommunal garantistillelse
I alt finansiering	10.000.000 kr.	

Ydelsen på de støttede lån forventes at udgøre ca. 389.000 kr./år og ydelsen på de u-støttede ligeledes ca. 600.000 kr./år. De sidstnævnte lån skal optages som et almindeligt realkreditlån med en anslået ydelse på ca. 6,5 %. Staten yder 100 % garanti for de støttede lån - dog med en 50% kommunal regaranti, mens der skal forventes 100% garantistillelse fra ÆK på de u-støttede lån. Nykredits beregning vedr. garantistillelse er under udarbejdelse.

Ved DÆBs oprindelige ansøgning om renoveringsstøtte i denne sag, som Ærø Kommune ligeledes gav sin anbefaling af med kommunalbestyrelsesbeslutning af 22. april 2020, har det været forudsat, at huslejen kunne fastsættes i et niveau på 907 kr. pr. m². Det månedlige huslejeniveau for lejlighederne vil således være mellem 5.452 kr. og 7.996 kr.

Med dette udgangspunkt er det stadig boligforeningens opfattelse, at der vil være gode udlejningsmuligheder, som det også aktuelt er blevet tilkendegivet af en række interesserede borgere. Huslejeniveauerne på hver enkelt bolig ses af DÆBs redegørelse (bilag).

Landsbyggefonden har også taget dette som udgangspunkt for sin finansieringsskitse. Der forventes et samlet driftsbudget for de kommende 15 boliger incl. fællesareal som balancerer med ca. 1,2 mio. kr, således at der samlet skal opkræves 100.000 kr. i husleje om måneden.

DÆB anmoder om kommunens godkendelse af de to skema B'er. Dels et skema B for den støttede sag (§91) og dels et skema B for den u-støttede sag (§92).

Med godkendelsen af de to skema B'er accepterer Ærø Kommune:

1. 50 % kommunal regaranti på det støttede lån, svarende til 6,441 Mkr.
2. en kommunal kapitaltilførsel på 1/5 af kr. 250.000 svarende til kr. 50.000
3. at stille garanti for det u-støttede lån på forventeligt 9,540 Mkr.

Ærø kommune anmodes desuden om godkendelse af skema B for etableringen af de 3 familieboliger i kommunens eksisterende servicearealer: Der er her forudsat, at der hjemhentes engangstilskud for alle 3 boliger, jf den særlige støtteordning for småøerne og de 4 ø-kommuner. Der anmodes yderligere om, at Ærø Kommune godkender at skema B kan forhøjes med det særlige 20%-tillæg som er muliggjort af Bekendtgørelse 1266 af 9.9.2022

Skema B for etableringen af 3 almene familieboliger viser en samlet anskaffelsessum før engangstilskuddet på i alt 6.294.000 kr. i 2023-priser. Byggeriet omfatter de 3 boliger, som i skitsen er benævnt nr. 10,11 og 15 med et boligareal på 104, 89 og 89 m² incl. fællesrum og andel af trappen. Huslejen vil udgøre mellem kr. 6.200 og 8.500 pr. måned afhængig af boligens størrelse. Med det særlige 20% tillæg kan anskaffelsessummen for de 3 boliger hæves til 7,553 Mkr. uden at dette får konsekvens for huslejen.

Der anmodes om Ærø Kommunes godkendelse af dette skema B, som udløser en kommunal grundkapital på 10% af (6,3 - 1,2) Mkr., eller i alt 510.000 kr. Ved en accept af 20 % tillægget øges kommunens grundkapital med 2 % af anskaffelsessummen før fradrag af Ø-tilskuddene, således at grundkapitalen samlet vil udgøre kr. 634.069 Ærø

Kommune skal samtidig stille garanti for det støttede lån - denne garanti skal forventes at udgøre 88 % af 5,082 Mkr., eller i alt 4.472 Mkr.

Endeligt skal der anmodes om, at Ærø Kommune genbekræfter, at Håndværkerstiftelsen udskilles fra den samlede ejendom ved Gilleballehus, og at det samlede nettoprovenu ved salget - og med fradrag for tilbagebetaling af den kommunale grundkapital og beboerindskud - anvendes til nedbringelse af indestående realkreditbelåning i Gilleballehus.

Historik:

Skema A blev behandlet og godkendt på Kommunalbestyrelsens møde den 22.12.2021.

Retsgrundlag:

Almenboligloven.

Tværgående politikker:

Godkendelse af 15 almene familieboliger vil understøtte kommunens udviklingsstrategi.

Økonomi:

Ærø Kommunes samlede udgift til ombygning af Gilleballehus til 12 familieboliger og etablering af 3 nye boliger vil ved godkendelse af skema B udgøre 1.984 tkr. samt en garantistillelse på ca. 20 mio. kr. Udgiften består af kapitaltilførsel på 50 tkr., grundkapital 634 tkr. samt et lån jfr ABL § 97 på 1.300 tkr. Lånet foreslås rente og afdragsfrit i 10 år efter godkendelse af skema C.

Hvad angår lånet, vil påbegyndelse af rente- og afdragsbetaling blive drøftet mellem DÆB og Ærø Kommune om 10 år, hvor de oprindelige lån i ejendommen udløber. Der vil på dette tidspunkt kunne vurderes mulighederne for afvikling af lånet med afsæt i boligorganisationens økonomi. I forlængelse heraf træffer kommunalbestyrelsen afgørelse om rente- og afdragsbetaling.

I projektet vedr. nybygning af 3 boliger er det forudsat at Landsbyggefonden godkender flytning af et ø-tilskud på 404 tkr. til Gilleballehus fra projektet vedr. Ellenet.

Ved godkendelse af skema A var det forudsat at overskud ved salg af Håndværkerstiftelsen skulle tilfalde Ærø Kommune som køb af servicearealer. Indtægten skulle finansiere grundkapitalindskud samt kapitaltilførslen. Således at projektet var udgiftsneutralt for Ærø Kommune. Dette har vist sig ikke at være muligt. I stedet skal evt. overskud gå til afdrag på eksisterende lån på Gilleballehus.

Udgiften ved godkendelse af skema B på 1.984 tkr. foreslås finansieret af budget afsat til lejetab, hvor der i 2023-2024 er afsat 1.308 tkr. årligt.

I 2022 er der udbetalt aconto grundkapital på 456 tkr. der er finansieret af kassebeholdningen i 2022.

I 2023 afsættes 50 tkr. vedr. kapitaltilførsel samt 800 tkr. vedr. Finansieringstilskud (lån jfr. ABL §97) i alt 850 tkr. der finansieres af lejetab Gilleballehus.

I 2024 afsættes rest af grundkapitalindskud 178 tkr. rest finansieringstilskud (lån jfr. ABL §97) 500 tkr. i alt 678 tkr. der finansieres af lejetab Gilleballehus. I 2024 finansieres udgiften i 2022 ved at nedskrive budgettet til lejetab.

Der kan ske forskydninger mellem årene.

For nærmere detaljering henvises til vedhæftede dokument "Økonomi Gilleballehus".

Økonomisk påtegning:

Den økonomiske konsekvens for pejlemærkerne er som følgende:

Driftsresultat

Besparselsen på lejetab vil påvirke driftsresultatet i en positiv retning med 850 tkr. i 2023 og 1.134 tkr. i 2024 alt andet lige.

Likviditet

Likviditetspejlemærket vil blive påvirket i en positiv retning med 456 tkr. svarende til besparelsen på lejetab der finansiere udgiften vedr. grundkapital udbetalt i 2022.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling:

Kommunaldirektøren indstiller:

- At det godkendes at salg af Håndværkerstiftelsen sker som beskrevet uden et provenu til Ærø Kommune
- At overdragelse af servicearealerne godkendes til en salgspris på 0 kr.
- At projektet afholder udgifter til matrikulering og øvrige overdragelsesomkostninger.
- At skema b for ombygning af 19 ældreboliger til 12 almene familieboliger godkendes.
- At der gives tilsagn om garantistillelse på 50 pct. kommunal regaranti på det støttede lån svarende til 6.441 tkr. og garantistillelse på 100% af det u-støttede lån på 9.540 tkr. til ombygning af 19 ældreboliger til 12 almene familieboliger.
- At der gives en kommunal kapitaltilførsel på 1/5 af 250 tkr. svarende til 50 tkr.
- At der gives tilsagn om en kommunal grundkapital til nybyg af 3 almene familieboliger. Grundkapitalen udgør 10 % af anlægsudgiften - 3 engangstilskud fra den særlige støtteordning for småøerne og de 4 ø-kommuner, i alt 508 tkr., samt garantitilsagn for det støttede lån - denne garanti skal forventes at udgøre 88% af 5,1 mio. kr., eller i alt 4,5 mio. kr.
- At skema B for nybyg af 3 almene familieboliger godkendes
- At der gives et lån på 1,3 mio. kr. jf. ABL §97. Lånet er rente og afdragsfrit i 10 år efter godkendelse af skema C, og at påbegyndelse af rente- og afdragsbetaling herefter bliver drøftet mellem DÆB og Ærø Kommune
- At der gives følgende tillægsbevillinger +/- i 2023:
 - Udgift 50 tkr. til kapitaltilførsel
 - Udgift 800 tkr. aconto lån ABL §97
 - Indtægt lejetab 850 tkr.

I budget 2024:

- Udgift 178 tkr. rest grundkapitalindskud
- Udgift 500 tkr. lån ABL §97
- Indtægt 1134 tkr. lejetab.
- Henlagt til kassen udgift 456 tkr.

Aktuel beslutning på Teknik-, miljø- og havneudvalget 24-05-2023

Et flertal bestående af Johannes Renneberg, Karin Schwartz Thumilaire (A) og Jens (M) anbefaler:

- At det godkendes at salg af Håndværkerstiftelsen sker som beskrevet uden et provenu til Ærø Kommune
- At overdragelse af servicearealerne godkendes til en salgspris på 0 kr.
- At projektet afholder udgifter til matrikulering og øvrige overdragelsesomkostninger.
- At skema b for ombygning af 19 ældreboliger til 12 almene familieboliger godkendes.
- At der gives tilsagn om garantistillelse på 50 pct. kommunal regaranti på det støttede lån svarende til 6.441 tkr. og garantistillelse på 100% af det u-støttede lån på 9.540 tkr. til ombygning af 19 ældreboliger til 12 almene familieboliger.
- At der gives en kommunal kapitaltilførsel på 1/5 af 250 tkr. svarende til 50 tkr.
- At der gives tilsagn om en kommunal grundkapital til nybyg af 3 almene familieboliger. Grundkapitalen udgør 10 % af anlægsudgiften - 3 engangstilskud fra den særlige støtteordning for småøerne og de 4 ø-kommuner, i alt 508 tkr., samt garantitilsagn for det støttede lån - denne garanti skal forventes at udgøre 88% af 5,1 mio. kr., eller i alt 4,5 mio. kr.
- At skema B for nybyg af 3 almene familieboliger godkendes
- At der gives et lån på 1,3 mio. kr. jf. ABL §97. Lånet er rente og afdragsfrit i 10 år efter godkendelse af skema C, og at påbegyndelse af rente- og afdragsbetaling herefter bliver drøftet mellem DÆB og Ærø Kommune
- At der gives følgende tillægsbevillinger +/- i 2023:
 - Udgift 50 tkr. til kapitaltilførsel
 - Udgift 800 tkr. aconto lån ABL §97
 - Indtægt lejetab 850 tkr.

I budget 2024:

- Udgift 178 tkr. rest grundkapitalindskud
- Udgift 500 tkr. lån ABL §97
- Indtægt 1134 tkr. lejetab.
- Henlagt til kassen udgift 456 tkr.

Inga Blom Thomas (P) undlader at stemme.

Mads Boeberg Hansen (C) kan ikke støtte op om indstillingen og foreslår, at:

- Projektet opgives og ejendommen forsøges solgt
- Der bygges i stedet nye almene boliger eksempelvis på Ærø Kommunes udstykning "Ryager" på Vråvejen.

Beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 24-05-2023

Et flertal bestående af Peter Hansted, Bent Juul Sørensen og Minna Henriksen anbefaler indstillingen fra flertallet i Teknik-, miljø- og havneudvalget.

Knud Borck var imod forslaget, og ønskede afklaret alternative forslag, herunder muligheden for salg af ejendommen.

Beslutning på Kommunalbestyrelsen 24-05-2023

Punktet blev udsat til næste møde.

Bilag

Skema B - Redegørelse om Gilleballehus til Ærø Kommune - ansøgning om godkendelse af skema B'er for renovering og nybygning - rev 3

Skema B - Økonomi Gilleballehus

230413 Skema B Gilleballehus §92

230417 Skema B Gilleballehus §91 - udkast

211213 Ideskitse Gilleballehus - 07-12-2021

Gilleballehus

Punkt 3: Godkendelse af referat

S2020-11327

Sagsfremstilling:

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen. For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive ved at trykke godkend.

Aktuel beslutning på Teknik-, miljø- og havneudvalget 24-05-2023

Godkendt.