

REFERAT Økonomiudvalget d. 27-02-2013

Mødedato Onsdag d. 27. februar 2013 kl. 16:00

Mødested Lokale 425, Skelbækvej

Indholdsfortegnelse

Nedrivning af 3 kommunale ejendomme.....	3
Skema B - 10 Almene familieboliger, Bovrup, Aabenraa Almene Boligselskab.....	5
Skema A - Skovbo etape 3, Domea Rødekro.....	7

Nedrivning af 3 kommunale ejendomme

Teknik og Miljø ansøger om midler til nedrivning af 3 kommunale ejendomme.

Møgelmosevej 4, Felsted, 6200 Aabenraa. (Tidl. brandstation)
Kongenshøj 3, Holbøl, 6340 Kruså. (Tidl. Entreprenørgård)
Forstalle 51, 6200 Aabenraa (Anvendt af Børn og Skole)

Det er gældende for alle ejendomme, at de ikke har kunnet sælges til acceptable priser samt at der ved salg er stor fare for, at de nye ejere vil lade bygningerne stå og forfalde, hvorved de lokalområder ejendommene er beliggende i bliver skæmmet. Og når først ejendommene er blevet solgt til 3. mand, har Aabenraa Kommune ikke så mange sanktionsmuligheder overfor de nye ejere. Grundsalsudvalget har derfor indstillet, at disse 3 bygninger bliver nedrevet. Arealerne kan så på et senere tidspunkt evt. sælges som byggegrunde, anvendes til grønt areal eller andet offentligt formål.

Møgelmosevej 4, Felsted har et grundareal på 834 m². Bygningen er opført i 1971 og har et erhvervsareal på 193 m². Ejendommen har været udbudt til salg i foråret 2012, men Byrådet valgte at afslå de indkomne tilbud, med henvisning til at de var for lave. Tilbuddene lå alle på en pris under 100.000 kr.

Kongenshøj 3, Holbøl har et grundareal på 843 m². Bygningen er opført i 1925/1983 og har et erhvervsareal på 280 m². Ejendommen har været til salg ved Nybolig Padborg siden november 2011 til en kontantpris på 250.000 kr. Det har ikke været muligt at sælge ejendommen til denne pris og de indkomne tilbud har været langt under udbudsprisen.

Forstalle 51, Aabenraa har et grundareal på 884 m². Bygningen er opført i 1946 og har et boligareal på 228 m² og kælder på 117 m². Ejendommen er i meget dårlig stand og skal nedrives, alternativt totalrenoveres. Ejendommen har været udbudt til salg, men der kom kun et tilbud, som lå en del under den udbudte pris.

En evt. anvendelse af indsatspuljen til brug for nedrivning af de 3 ejendomme har været drøftet i Teknik og Miljø og det vurderes, at ejendommene Møgelmosevej 4, Felsted og Kongenshøj 3, Holbøl ligger indenfor målgruppen "tomme og faldefærdige bygninger på landet" hvor indsatspuljen kan finde anvendelse. Puljen er p.t. disponeret fuldt ud, idet der er planlagt kondemnering af 3 ejendomme, samt erhvervelse af 2 ejendomme. Såfremt gennemførelsen af disse projekter bliver billigere end beregnet, vil restbeløbet blive anvendt til medfinansiering af ovennævnte ejendomme.

Ejendommen Forstalle 51, Aabenraa vurderes ikke at ligge indenfor Indsatspuljens målgruppe.

Økonomi og afledt drift

Udgifterne til nedrivning af de 3 ejendomme anslås til 400.000 kr.
Bygningerne forventes nedrevet medio 2013.

Udgifterne til nedrivning forslås finansieret af indtægterne ved salg af grundene. Der er under Økonomiudvalget i 2013 afsat et rådighedsbeløb til salgsindtægter til boligformål på 3,0 mio. kr. I det omfang det viser sig, at der er et restbeløb i Indsatspuljen for tomme og forfaldne huse vil medfinansiering kunne ske herfra. Omfanget af medfinansieringen vil være kendt ved budgetkontrol pr. 30.09.2013 eller senest ved regnskabsafslutningen.

Nedrives bygningerne vil der være en mindre udgift på driften på 0,087 mio. kr., som fordeler sig på

følgende ejendommene:

Møgelmoosevej 4, Felsted = 0,02 mio. kr. – Beredskabskommissionen

Kongenshøj 3, Holbøl = 0,02 mio. kr. – Teknik- og Miljøudvalget

Forstalle 51, Aabenraa = 0,047 mio. kr. – Skole- og Dagtilbudsudvalget.

Indstilling

Teknik og Miljø indstiller,

at ejendommene beliggende Møgelmoosevej 4, 6200 Aabenraa, Forstalle 51, 6200 Aabenraa, Kongenshøj 3, 6340 Holbøl nedrives,

at der gives en anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 0,4 mio. kr. til nedrivning af 3 ejendomme, som finansieres af salgsindtægter boligformål under Økonomiudvalget, og

at der gives en negativ rammekorrektion i 2014-2016 på 0,087 mio. kr. jf. foranstående opgørelse, som indgår i 1% besparelеспuljen i budget 2014-2016.

Beslutning Økonomiudvalget den 27-02-2013

Anbefales godkendt.

Skema B - 10 Almene familieboliger, Bovrup, Aabenraa Almene Boligselskab

Genoptagelse fra økonomiudvalgsmødet den 19. februar 2013.

Kuben Management har den 8. februar 2013 på vegne af Aabenraa Almene Boligselskab fremsendt skema B vedrørende opførelse af 10 almene familieboliger i Bovrup.

Byrådet godkendte på mødet den 29. august 2012 skema A for ovennævnte projekt med en samlet anskaffelsessum på 16,130 mio. kr.

Den samlede anskaffelsessum må i 2013 ikke overstige 16,403 mio. kr. jf. det bindende maksimumsbeløb i 2013 på 17.680 kr./m² plus energitillæg på 960 kr./m².

Anskaffelsessummen udgør ved skema B følgende i forhold til skema A:

Omkostninger	Skema A (projektstadiet)	Skema B (efter licitation)
Grundudgifter	1,205 mio. kr.	1,503 mio. kr.
Håndværkerudgifter	12,011 mio. kr.	12,026 mio. kr.
Omkostninger	2,638 mio. kr.	2,618 mio. kr.
Gebyr	0,276 mio. kr.	0,256 mio. kr.
Anskaffelsessum	16,130 mio. kr.	16,403 mio. kr.

Den årlige husleje er beregnet til 817 kr/m² ekskl. forbrugsafgifter mv.

For en bolig på 85 m² svarer det til en månedlig husleje på ca. 5.839 kr. ekskl. forbrugsafgifter mv. For en bolig på 95 m², svarer det til en månedlig husleje på ca. 6.349 kr. ekskl. forbrugsafgifter mv.

Lovgrundlag

Lovbktg. nr. 884 af 10. august 2011, som ændret ved lov nr. 123 af 23. februar 2011 af lov om almene boliger mv. (Almenboligloven).

Bktg. nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger mv. (Støttebekendtgørelsen).

Lovforslag om nedsættelse af det kommunale grundkapitalindskud fra 14 til 10 % blev vedtaget af Folketinget d. 22. november 2012. Loven trådte i kraft 1. december 2012 og gælder for tilsagn om støtte, der er givet eller gives i perioden 1. juli 2012 til og med 31. december 2016.

Grundkapitalindskuddet er derfor 10 % for de 10 almene familieboliger i Bovrup, som også angivet ved skema A.

Planmæssige forhold

Lokalplan nr. 51 – boligområde og offentlige formål ved Nørrekær, Bovrup.

Økonomi og afledt drift

Det kommunale grundkapitalindskud udgjorde ved byrådets godkendelse af skema A 1,613 mio. kr.

Ved skema B udgør grundkapitalindskuddet 1,640 mio. kr. En merudgift for kommunen på 0,027 mio. kr.

Til finansiering af byggeriet optager boligforeningen et kreditforeningslån på maksimalt 14,435 mio. kr. Kommunen skal yde en garanti på lånet, som foreløbig af Nykredit er beregnet til ca. 80 %.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at skema B godkendes, og

at merudgiften til grundkapitalindskud på 0,027 mio. kr. finansieres af den afsatte pulje "Indskud i Landsbyggefonden", på investeringsoversigten for 2013 under Økonomiudvalget.

Beslutning Økonomiudvalget den 19-02-2013

Udsættes med henblik på afklaring af, om det er sandsynligt, at boligerne kan udlejes.

Jan Riber Jakobsen deltog ikke i behandlingen af denne sag.

Supplerende sagsfremstilling

Efterspørgsel på boligerne er dokumenteret i notat vedrørende venteliste til nybyggeri, dat. 20. februar 2013.

Beslutning Økonomiudvalget den 27-02-2013

Anbefales godkendt.

Skema A - Skovbo etape 3, Domea Rødekro

Domea Rødekro har den 4. februar 2013 fremsendt skema A ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen til 3. etape, udbygning med 3 ældreboliger på Skovbo i Rødekro.

Skema A samt projektskitser kan ses i sagen.

Byggeriet ønskes opført på del af matr. nr. 1242, Brunde, Rise som tilbygning til de eksisterende ældreboliger.

Matr. nr. 1242, Brunde, Rise er omfattet af lokalplan R.2. 20, hvor arealet er udlagt til boliger, boenheder, liberale erhverv, rådgivende firmaer eller klinikker.

Byggeriet omfatter 3 boliger på hver 75 m², opført som tilbygninger til det eksisterende byggeri.

Den samlede anskaffelsessum er beregnet til 4,934 mio. kr. inkl. moms.

Ifølge de foreløbige beregninger udgør boligafgiften ca. 1.271 kr./m²/år, hvilket svarer til en gennemsnitlig månedlig husleje på ca. 7.944 kr. ekskl. forbrugsafgifter.

Et tilsagn til alment byggeri gives under forudsætning af, at kommunen yder en garanti for realkreditlån (almenboliglovens § 127). Kommunal garanti ydes for den del af lånet, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi. Garantibeløbet kan ikke opgøres endeligt, før ejendommen er værdisat. Det må påregnes, at garantien vil udgøre 40-85 % af lånet afhængig af den konkrete ejendoms udførelse og beliggenhed. Garantens størrelse vil blive nærmere belyst ved skema B.

Der er afsat 0,462 mio. kr. til grundkapitalindskud for udvidelse af Skovbo på Socialudvalgets budget 2013.

Lovgrundlag

Lovbktg. Nr. 884 af 10. august 2011, som ændret ved lov nr. 1363 af 28. december 2011 og lov nr. 123 af 23. februar 2011 (delvis) af lov om almene boliger (Almenboligloven).

Bktg. nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger mv. (Støttebekendtgørelsen).

Planmæssige forhold

Lokalplan nr. R.2.20 – Det gamle savværksområde i Rødekro by.

Der er givet dispensation til byggeriet fra lokalplanens § 7.3 til overskridelse af byggelinje mod skel ved plantage mod vest.

Økonomi og afledt drift

Af investeringsoversigt 2013-2016 fremgår det, at der er afsat et rådighedsbeløb på 0,462 mio. kr. til grundkapitalindskud til udvidelse af Skovbo.

Den samlede økonomi og finansiering fordeler sig som følger:

Anlæg:

Samlet anskaffelsessum, jf. skema A 4,934 mio. kr.

Kommunale udgifter:

Kommunal andel af grundkapital 10 % 0,493 mio. kr.

Øvrig finansiering:

Låneoptagelse 88 % 4,342 mio. kr.
Beboerindskud 2 % 0,099 mio. kr.

Dette betyder, at der er en merudgift på 0,031 mio. kr. i forhold til det afsatte beløb.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller,

at der meddeles tilsagn om offentlig støtte til byggeriet,

at Skema A godkendes,

at den samlede anlægsudgift på 4,934 mio. kr. godkendes,

at grundkapitalindskuddet på 0,493 mio. kr. finansieres af det afsatte rådighedsbeløb på 0,462 mio. kr. på Socialudvalgets budget og at anlægsbevillingen frigives,

at der gives et tillæg til det afsatte rådighedsbeløb på 0,031 mio. kr. finansieret af Socialudvalgets midler til Velfærdsteknologi i 2013, og

at der opkræves et støttesagsgebyr til kommunen på 2,5 promille af anskaffelsessummen jf. § 107.

Beslutning Socialudvalget den 21-02-2013

1. – 6 **at:** Anbefales godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 27-02-2013

Anbefales godkendt.