



BYRÅDET

REFERAT

Mødedato: 27. april 2011

Cirius-sag nr.: 2010/37577

Sagsbehandler: EvG/Bmi/BH (EM)

Andelsboligforeningen Granly, afd. 1, Kølvrå - Ansøgning om kapitaltilførsel til renovering af 45 almene familieboliger, etape 2 (skema A)

Efter almenboliglovens § 91 kan Landsbyggefonden give tilsagn om ydelsesstøtte til realkreditlån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af boliger og miljøforbedringer. Arbejderne skal i videst muligt omfang finansieres gennem lejeforhøjelser, men det vil som oftest være nødvendigt med kapitaltilførsel som lån.

På baggrund af Byrådets indstilling til projektet kan Landsbyggefonden meddele tilsagn (skema A), såfremt udgifterne er af en sådan størrelse, at det efter en konkret vurdering af forholdene, herunder lejens størrelse, må anses for åbenbart, at afdelingen kan få betydelige økonomiske vanskeligheder, såfremt der ikke ydes støtte til finansieringen.

Kapitaltilførsel som lån (1/5 ordningen)

Landsbyggefonden har i den konkrete sag betinget ydelsen af støtte af, at Kommunen m.fl. medvirker til løsning af boligafdelingens økonomiske problemer. For at undgå, at huslejen efter renoveringen bliver så høj, at boligerne ikke kan udlejes, bliver merudgiften fordelt efter 1/5-ordningen: Kommunen og realkreditinstituttet yder hver 1/5 som lån, boligorganisationen yder 1/5 som tilskud og Landsbyggefonden yder 1/5 som lån samt 1/5 som tilskud, således at huslejen efterfølgende ikke overstiger niveauet for lokalområdet.

Byrådet behandlede den 14. august 2007 (sag nr. 298), godkendelse af renovering i afdeling 1, Andelsboligforeningen Granly, etape 1, og blev i denne sag også orienteret om etape 2. Der har herefter været reserveret et beløb til kapitaltilførsel som lån på 120.000 kr. til etape 1, 335.000 til etape 2 og 300.000 til etape 3. I alt 755.000 kr..

Landsbyggefonden forventer, at lånene fra Kommunen og Landsbyggefonden er rente- og afdragsfrie i 30 år, dog skal lånene kunne forlanges forrentet og afdraget, såfremt økonomien i boligafdelingen forbedres. Det kommunale lån afdrages før Landsbyggefondens lån. Forvaltningen anbefaler, at benytte samme lånevilkår som Landsbyggefonden.

Boligerne i Kølvrå

I Kølvrå er der 278 almene familieboliger fordelt på 2 boligorganisationer. 161 boliger er opført omkring 1950 (Andelsboligforeningen Granly) og 97 boliger er opført i perioden 1955 – 1965 (Boligselskabet Kølvrå). De resterende 20 familieboliger er fra 2003 og dermed relativt nye.

De 258 boliger fra 50'erne er utidssvarende med hensyn til udstyr og indretning, hvilket nødvendiggør renovering i forskelligt omfang. Renoveringen af boligerne er påbegyndt med Andelsboligforeningen Granly, etape 1, som omfattede renovering af 10 boliger og Boligselskabet Kølvrå, etape 1, som omfattede renovering af 20 boliger.

Skema A, etape 2 - renovering af 45 almene familieboliger

Kommunen har den 9. juli 2010 modtaget skema A, referat af afdelingsmødet med godkendelse af lejestigninger for de berørte boliger. Da der i boligprogrammet ikke var afsat den fornødne finansiering, har behandlingen af ansøgningen afventet det nye boligprogram.

Boligorganisationen har i det nye boligprogram selv anvist finansieringen ved ændringer i egne projekter.



Mødedato: 27. april 2011

Cirius-sag nr.: 2010/37577

Sagsbehandler: EvG/Bmi/BH (EM)

BYRÅDET

REFERAT

Boligorganisationen, repræsenteret ved Kuben, anmoder på vegne af afdeling 1 om skema A-tilsagn til renovering af 45 boliger, som indgår i etape 2, med en anslået anskaffelsessum på 32.976.000 kr. Endelig godkendelse gives efter afholdt licitation (skema B).

Ansøgningen omfatter renovering af eksisterende fritliggende familieboliger, som er små og op til 60 år gamle. Forvaltningen har derfor ingen indvendinger mod, at Kommunens "Tjekliste for tilgængelighed på friarealer, i offentligt byggeri og offentligt støttet byggeri" ikke er opfyldt i projektmaterialet.

Finansiering og husleje

Der foreligger en foreløbig tilkendegivelse fra Landsbyggefonden om støtte til renoveringsarbejderne, som i henhold til Landsbyggefondens finansieringsskitse finansieres således:

Henlæggelser	400.000 kr.
Tilskud fra Fællespuljen, Landsbyggefonden	920.000 kr.
Støttede realkreditlån	<u>31.656.000 kr</u>
I alt	32.976.000 kr.

Landsbyggefonden finder, at lejen vil kunne udgøre 538 kr./m²/år for renoverede boliger og 410 kr./m²/år for øvrige boliger.

Viborg Kommunes økonomiske forpligtelser

Behovet for kapitaltilførsel (sikring af huslejeniveauet) vil ifølge Landsbyggefonden udgøre 9.500.000 kr. for begge etaper. Fordelt efter 1/5-ordningen medfører dette en kommunal andel på 1.900.000 kr. Andelen til etape 1 udgør 120.000 kr. og andelen til etape 2 udgør 1.780.000 kr.

Der er tidligere i boligprogrammet for almene boliger afsat midler til henholdsvis etape 1, etape 2 og etape 3, som udgør 120.000 kr. + 335.000 kr. + 300.000 kr. = 755.000 kr. Der mangler således 1.145.000 kr. af den kommunale andel på 1.900.000 kr.. Beløbet 1.145.000 kr. finansieres i givet fald ved besparelser i boligprogrammet for almene boliger for 2011-2014.

Det er en forudsætning, at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6. Garantien beregnes efter almenboliglovens § 127, og omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi.

Långiver har endnu ikke beregnet den foreløbige garantiprocent, men der forventes et garantikrav på 100 %, hvoraf Landsbyggefonden regaranterer 50 %. Den kommunale garanti udgør 31.656.000 kr.

Landsbyggefonden har i sin finansieringsskitse gjort opmærksom på, at der vil være behov for dispensation fra dispensationsfondsforpligtelsen ved udamortisering af oprindelige realkreditlån. Det gælder generelt, at udamortiserede låneydelser principielt skal anvendes til tilbagebetaling af ydet kapitaltilførsel, idet der først tilbagebetales reservefondslån fra realkreditinstitutterne, dernæst lån fra kommunen (kommunens andel af grundkapitalen) og til sidst lån fra Landsbyggefonden. Fonden har selv den 31. august 2005 givet fritagelse for betaling af 50% af ydelserne, der normalt skal indbetales ved udløb af den oprindelige finansiering (beregnet efter eventuel konvertering).

Landsbyggefonden har samtidig oplyst, at der vil være behov for dispensation for indbetaling af den del af pligtmæssige G-bidrag (m²-bidrag), som overstiger bidraget i 1982. Fonden forudsætter, at der efter ansøgning fra boligorganisationen gives fritagelse herfor. Ansøgningen er den 8. juli 2010 sendt til Landsbyggefonden.



BYRÅDET

REFERAT

Mødedato: 27. april 2011

Cirius-sag nr.: 2010/37577

Sagsbehandler: EvG/Bmi/BH (EM)

Indstilling

Økonomiudvalget indstiller,

- at** Andelsboligforeningen Granly's ansøgning om renovering af 45 almene familieboliger i afdeling 1, beliggende i Kølvrå, (skema A) med en samlet finansieringsberettiget anskaffelsessum på 32.976.000 kr., videresendes til Landsbyggefonden med Kommunens anbefaling,
- at** Kommunen meddeler tilsagn om kommunal garanti for den lovbestemte del af lånet, dog med 50 % regaranti fra Landsbyggefonden for de af fonden støttede lån, anslået til 31.656.000 kr.,
- at** der ydes kapitaltilførsel som lån med i alt 1.900.000 kr., hvoraf 755.000 kr. finansieres af det på kontiene Andelsboligforeningen Granly, renovering af afd. 1, etaperne 1, 2, og 3 i 2010 afsatte rådighedsbeløb på i alt 755.000 kr., der forudsættes overført til 2011 jf. anden sag på dagsorden til mødet i dag,
- at** det resterende beløb på 1.145.000 kr. finansieres i boligprogram 2011 – 2014,
- at** udbetalingen af kapitaltilførsel som lån tidligst kan forventes i 2013,
- at** lånet ydes på betingelse af, at Landsbyggefonden, boligorganisationen samt de berørte realkreditinstitutter medvirker i det omfang, der er beskrevet i Landsbyggefondens indstilling,
- at** lånet ydes på samme vilkår som Landsbyggefondens lån og på betingelse af, at lånet afdrages før lånet i Landsbyggefonden, og at der tinglyses pant i ejendommen,
- at** Andelsboligforeningen Granly fritages for betaling af 50 % af ydelserne vedrørende afviklede prioriteter, oprindelig finansiering (beregnet efter eventuel konvertering),
- at** Andelsboligforeningen Granly fritages for den del af de pligtmæssige G-bidrag (m²-bidrag), som overstiger bidraget i 1982,
- at** "Tjeklisten for tilgængelighed på friarealer, i offentligt byggeri og offentlig støttet byggeri" ikke gennemføres, og
- at** den foreløbige årlige leje på gennemsnitligt 538 kr./m² for renoverede boliger og 410 kr./m² for øvrige boliger, godkendes.

Søren Pape Poulsen, Niels Dueholm, Søren Gytz Olesen og Ib Bjerregaard deltog ikke i Økonomiudvalgets behandling af sagen.

BESLUTNING:

Indstillingen fra Økonomiudvalget godkendes.

Kirsten Winther Almind og Henriette Mikkelsen deltog ikke i Byrådets behandling af sagen.