

# **REFERAT Økonomiudvalget 2012-2021 d. 23-02-2015**

**Mødedato** Mandag d. 23. februar 2015 kl. 14:30

**Mødested** D.3.39

## **Indholdsfortegnelse**

Skema B, Lejerbo Randers, afdeling 013-0, Jyllandsgade 2A-14, helhedsplan.....	3
--	---

**Punkt 73: Skema B, Lejerbo Randers, afdeling 013-0, Jyllandsgade 2A-14, helhedsplan**

03.02.00-P19-19-13

## Skema B, Lejerbo Randers, afdeling 013-0, Jyllandsgade 2A-14, helhedsplan

### RESUME

*Lejerbo Randers, afdeling 0-13 har fremsendt skema B til godkendelse således, at afdelingen kan gennemføre nødvendige opretningsarbejder og forbedringsarbejder i afdelingen.*

*Denne sag har den 5. januar 2015 været behandlet af Økonomiudvalget. Efter behandlingen fik forvaltningen oplysninger om, at Lejerbo havde angivet forkerte tal for huslejen i anlægsbudgettet.*

*Forvaltningen valgte derfor at trække sagen tilbage. Sagen genfremstattes nu her med de rigtige tal for huslejerne.*

### Sagsfremstilling

Sagen har den 5. januar 2015 været behandlet af Økonomiudvalget. Efter behandlingen fik forvaltningen oplysninger om, at Lejerbo havde angivet forkerte tal for huslejen i anlægsbudgettet. Forvaltningen valgte derfor at trække sagen tilbage. Sagen genfremstattes nu med de rigtige tal for huslejerne.

Fejlen i huslejerne i det fremsendte anlægsbudget bestod i, at Lejerbo ikke havde medregnet et tillæg til huslejen som blev opkrævet hos samtlige lejere i afdelingen for udskiftning af bl.a. faldstammer. Forvaltningen har påtalt overfor Lejerbo, at det er en alvorlig fejl at oplyse forkerte tal for husleje. Efter Lejerbos opfattelse var tillægget ikke en del af huslejen og derfor skulle det ikke angives som husleje. Lejerbo har dog taget kritikken til efterretning.

Til kommunens godkendelse har Lejerbo Randers fremsendt skema B for renovering af de 90 boliger i afdeling 0-13 i Jyllandsgade, Randers. Renoveringen består af støttede opretningsarbejder og ustøttede forbedringsarbejder. Byrådet har den 16. december 2013 godkendt skema A samt at Randers Kommune yder et lån på 200.000 kr. i forbindelse med kapitaltilførsel efter femtedelsordningen.

Efter afholdelse af licitation har det vist sig, at anskaffelsessummen bliver mindre end den ved skema A godkendte. Projektet er en omfattende renovering af 90 boliger, der består af opretningsarbejder til en anskaffelsessum af 48.301.987 kr. (skema B) og ustøttede forbedringsarbejder til en anskaffelsessum af 34.025.471 kr., i alt 82.327.458 kr. Skema A blev godkendt med en samlet sum for renoveringen på 86.406.345 kr., hvoraf de støttede opretningsarbejder udgjorde 50.712.791 kr. og de ustøttede forbedringsarbejder 35.693.565 kr.

Arbejderne består i at opdatere ejendommene til nutidige isoleringskrav, afhjælpe problemer med skimmelsvamp samt opdatere boligerne, bl.a. ved at etablere elevatorer i nogle af opgangene, så tilgængeligheden forbedres. Huslejestigningen som følge af projektet varierer, da der i 30 af de 90 boliger sker en totalrenovering af boligerne samtidig med etablering af elevatorer i de tilhørende opgange.

For de boliger, hvor der ikke sker totalstandsættelse og etablering af elevator vil huslejestigningen være mellem 569 og 876 kr. pr. måned. Den gennemsnitlige årlige huslejestigning for disse boliger vil være på 117,20 kr. pr. kvm. eller gennemsnitlig 20,21%. Som eksempel vil en familiebolig på 75 kvm stige fra 4.233 til 4.966 kr. pr. måned.

For de boliger der totalstandsættes og hvor der etableres elevator, vil huslejestigningen være mellem 1.132 og 1.443 kr. pr. måned. Den gennemsnitlige årlige huslejestigning for disse typer boliger vil være på 233,35 kr. pr. år pr. kvm, eller 40,25%. Som eksempel vil en familiebolig på 74,2 kvm stige fra 4.193 kr. til 5.636 kr. pr måned.

Ved skema A var den beregnede gennemsnitlige huslejestigning for alle boligerne 185 kr. pr. kvm. pr. år svarende til 27,5% i gennemsnit.

Da projektet i første omgang blev fremlagt til afstemning blandt beboerne, var der også fejl i det materiale beboerne skulle stemme på baggrund af. Fejlen er senere rettet ved et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor projektet i sin helhed er vedtaget med de rigtige beregninger. Forvaltningen gjorde Lejerbo opmærksom på, at det var en uheldig fejl, men forvaltningen mente samtidigt, at Lejerbo havde repareret på fejlen ved afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde. Ved det ekstraordinære afdelingsmøde blev projektet vedtaget med 68 stemmer for, 5 stemmer imod og 5 stemmer var ugyldige. Herefter blev projektet sendt ind til kommunen, og Økonomiudvalget godkendte projektet. Herefter trak forvaltningen sagen tilbage pga. fejlen i den opgjorte husleje. Lejerbo afholdte et yderligere ekstraordinært afdelingsmøde den 12. februar 2015, hvor projektet nu blev godkendt med 32 stemmer for og 14 stemmer imod.

Forvaltningen har ved behandling af skema B sikret, at der er overensstemmelse mellem skema B og den givne byggetilladelse samt, at byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanen.

Opretningsarbejderne finansieres ved støttede lån, hvortil Landsbyggefonden betaler fuld ydelsesstøtte. Randers Kommune har ved godkendelsen af skema A givet tilsagn om at garantere 100% for den del af lånet, der skal have pant ud over 60% af ejendommens værdi. Landsbyggefonden regaranterer for 50% af beløbet. Forbedringsarbejderne finansieres delvist ved optagelse af et realkreditlån og ved tilskud fra egen trækningsret, tilskud fra Fællespuljen og ved kapitaltilførsel. Lejerbo anmoder Randers Kommune om at stille garanti for realkreditlånet for den del af lånet der ligger ud over 60% af ejendommens værdi. Garantien er af realkreditinstituttet beregnet til at udgøre 70,38%, svarende til 21.553.300 kr. Den endelige garantisum opgøres når renoveringen er afsluttet.

I forbindelse med ansøgning om skema A har Lejerbo ikke anmodet om denne kommunal garantistillelse for forbedringsarbejderne (ustøttet). Normalt vil kommunen ikke kunne stille garanti for forbedringsarbejder (ustøttet), medmindre der er tale om ekstraordinære arbejder som ikke skyldes manglende almindelig vedligeholdelse af ejendommen. I dette tilfælde er det dokumenteret fra Lejerbo eksterne rådgiver, at der er tale om ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder som følge af udbredt skimmelsvampangreb der ikke skyldes manglende vedligeholdelse af arbejdet. Da der således er tale om dokumenterede ekstraordinære arbejder, har kommunen hjemmel til at stille garanti for belåningen til arbejderne.

---

### **INDSTILLING:**

Forvaltningen indstiller til byrådet via økonomiudvalget,

at skema B for opretningsarbejder i afdeling 13-0 Lejerbo Randers godkendes med en anskaffelsessum på 48.301.987 kroner,

at det godkendes at afdelingen optager et 30-årigt kontantlån på 30.626.000 kroner til finansiering af forbedringsarbejder,

at Randers Kommune yder en kommunal garanti med 70,38% for den del af realkreditlånet til forbedringsarbejder (ustøttede), der ligger ud over 60% af ejendommens værdi svarende til 21.553.300 kr.

at Randers Kommune yder en kommunal garanti med 100% for den del af realkreditlånet til opretningsarbejder (støttede), der ligger ud over 60% af ejendommens værdi svarende til 48.302.000 kr. som godkendt ved skema A

at Randers Kommune godkender den foreløbige gennemsnitlige huslejestigning på henholdsvis 20,21% for boliger uden elevator, og 40,25% for boliger der får installeret elevator.

---

### **BESLUTNING**

Indstilles tiltrådt.