



Referat af ekstraordinært Økonomiudvalgsmøde den 28. maj kl. 18.45 i Raadsalen

Åben

Fraværende: Allan Madsen, Carsten Cederholm deltog i stedet
Visti Christensen

Mødet slut kl.: 18:50

Indhold

| | |
|---|---|
| Sager til behandling | 1 |
| 1 Stationsvej 4. Stationsbygningen. Godkendelse af skema B..... | 1 |

Sager til behandling

1 Stationsvej 4. Stationsbygningen. Godkendelse af skema B.

SAG NR.: 100009189

fikr

Indledning

Fonden Mariehjemmene fremsender for "Den selvejende almene ældreboligorganisation Mariehjemmet i Slangerup" vedr. opførelse af 10 ældreboliger med tilknyttede servicearealer på ejendommen Stationsvej 4, Stationsbygningen, matr. nr. 115 a Slangerup by, Slangerup, skemaer B til godkendelse af anskaffelsessum. Totalrådgiver er Ingeniørfirmaet Dines Jørgensen & Co., Hillerød med Arkitektfirma A/S Karl Henning Sørensen, Helsingør som underrådgiver.

Sagsfremstilling

Byrådet har den 27. november 2002 meddelt tilsagn for de 10 ældreboliger.

For servicearealerne har byrådet - på statens vegne - meddelt tilsagn om engangstilskud til etablering af arealerne på i alt 40.000 kr. pr. bolig, i alt kr. 400.000,-. Støtten til servicearealerne ydes således af staten.

Servicearealerne skal selvstændigt udmatrikuleres, således at bebyggelsen vil bestå af en boligdel og en servicedel. De 2 afdelinger får afdelingsbetegnelserne hhv. Line Marie Bolig og Line Marie Service. Bruttoetagearealer inkl. kælder vil for hhv. boligdelen udgøre 666 m² – for servicearealet 131 m² - idet fælles adgangsarealer fordeles 50/50 mellem boliger og servicearealer jf. oplysninger fra ansøgers landinspektør. Se landinspektørens "Forslag til ejerlejlighedsopdeling". Ansøgte



bygnings samlede bruttoareal er 797 m² inkl. kælder. Stue- og tagetage udgør samlet 650 m² brutto. Ved skema A tilsagn udgjorde boligdelen 487, servicedelen 295 m².

Byrådet har den 27. november 2002 godkendt lokalplan nr. 59 for Boliger i den gamle stationsbygning.

Boligafdeling

Den samlede anskaffelsessum for boligerne var ved skema A inkl. gebyrer og moms opgjort til 11,5 mio. kr. for boligafdelingen. Ved fremsendelse af skema B er anskaffelsessummen inkl. gebyrer 13,092 mio. kr. svarende til en stigning på 1,592 mio. kr.

Serviceafdeling

Den samlede anskaffelsessum for servicearealerne var ved skema A inkl. gebyrer og moms opgjort til 3,833 mio. kr. Ved fremsendelse af skema B er anskaffelsessummen inkl. gebyrer 2,873 mio. kr. svarende til et fald på 0,960 mio. kr.

Samlet anskaffelsessum

Den samlede anskaffelsessum for boliger og servicearealer var ved skema A 15,333 mio. kr. Ved fremsendte skema B er den samlede anskaffelsessum for boligerne og servicedelen 15.966 mio. kr. svarende til en stigning på kr. 0,633 mio. kr. Stigningen er begrundet i, at grundkøbesummen for matrikel nr. 15 A er steget med 460.000 kr., fra 340.000 til kr. 800.000 kr. Telefonisk er det desuden af ansøger oplyst, at tilslutningsafgifter er 65.000 kr. større end påregnet og, at omkostninger til renter af byggekredit er ca. 100.000 kr. større end beregnet. Herudover sker der en række indbyrdes omposterings fra skema A til - B. Det bemærkes især, at der sker en væsentlig areal- og prismæssig omfordeling mellem boligdel og servicedel fra opgørelsen på skema A til ansøgte skema B.

Jf. Bekendtgørelse om støttet boligbyggeri § 9g Stk. 2 og § 10 Stk. 2 skal anskaffelsessummens enkelte udgifter være rimelige i forhold til projektets udformning og indhold.

Udvalget skal i forbindelse med skema B vurdere grundkøbesummen – se notat.

Byggearbejderne har jf. fremsendt skema U været i begrænset udbud som hovedentreprise. Der var til hovedentreprisen indbudt 5 firmaer og der indkom 5 tilbud. Det billigste tilbud var fra Anker B. Nygård Sørensen, Entreprenør og ingeniørfirma A/S, Lyngby og udgør samlet 8,761 mio. kr. Omkostninger til pilotering på grunden indgår i beløbet. Med bygherreleverance kr. 207.000 og moms kr. 2.242.000 er de samlede byggeomkostninger kr. 11.210.000,-. Byggeomkostningerne fordeles på hhv. boligdelen med kr. 9.367.500,- og på servicearealerne med 1.842.500,-. Ved skema U er det erklæret, at udbudsregler er overholdt.

Ansøgning om byggetilladelse er modtaget. Statiske beregninger med revisioner er modtaget og gennemgået uden anmærkning. Byggetilladelse er ikke meddelt idet udmatrikulering ikke på plads - der skal ske en matrikulær overførsel af vejareal (kommunens ejendom) til ejendommen. En del af matr. nr. 115b Slangerup (parkeringspladserne syd for bygningen) skal desuden tilskødes ejendommen. Der foreligger betinget skøde vedr. sidstnævnte. Udmatrikuleringen er ikke en forudsætning for godkendelse af skema B, men byggeriet kan ikke igangsættes før bygherren har tinglyst endeligt skøde på ejendommen.



Ansøger har fremsendt vedtægter for den selvejende institution Mariehjemmet i Slangerup. Der skal desuden udpeges en bestyrelse - indtil byggeriets ibrugtagning udgøres bestyrelsen af initiativtagere til byggeriet.

Ansøger har ved skema A fremsendt Totaløkonomisk vurdering. Af vurderingen fremgår, at byggeomkostninger ville blive ca. 39 % større end ved et tilsvarende referencebyggeri. Ved skema B er der sket en stigning i forhold til skema A. Af skema A fremgår endvidere en boligafgift inkl. forsyningsafgifter på 1.287 kr./m². Pga. den ovenfor nævnte omstrukturering af forholdet mellem boliger/servicearealer opgøres boligafgiften trods øgede omkostninger ved skema B til 1.127 kr./m² inkl. forsyningsafgifter. Boligafgifterne ligger over niveauet i det eksisterende almene boligbyggeri. En årsag til de høje etableringsudgifter og dermed boligafgifter er pilotering og lokalplankrav til arkitektur. Udgifter til drift anføres tillige som lidt dyrere end ved referencebyggeri. Årsagen hertil anføres som krav i lokalplan til arkitekturen. Den enkelte bolig vil netto blive ca. 27 m², herudover er der bl.a. fælles opholdsrum, gangarealer og opbevaringsrum i kælder. Boligerne opgøres inkl. andel i fællesareal til ca. 67 m² hvilket indebærer en månedlig boligafgift inkl. forsyningsafgifter på ca. kr. 7.143,- pr. bolig. Den anvisende vil desuden pr. bolig blive opkrævet en forholdsmæssig del af bl.a. udgifter til etablering og drift af servicedelen. Jf. støttebekendtgørelsen § 24 skal kommunen ved tilsagnet tage hensyn til lejens størrelse og de deraf følgende udlejningsmuligheder.

Kommunalbestyrelsen kan overlade til den selvejende institution at forestå anvisningen af de almene ældreboliger. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid tilbagekalde en sådan bemyndigelse.

Økonomi

Den samlede anskaffelsessum for ældreboligdelen inkl. andel af fællesareal men eksklusiv serviceareal udgør inkl. gebyrer 13,092 mio. kr. Slangerup Kommune skal stille garanti. Kommunen finansierer 7 % af grundkapitalen svarende til kr. 0,916 mio. kr, hvoraf halvdelen kan lånefinansieres. Ved skema A var grundkapitalen 0,805 mio. kr. som er bevilget ved en tillægsbevilling d. 27. november 2002. Godkendelse af skema B kræver således en tillægsbevilling på 0,111 mio. kr.

Efter 3 år forventes det, at Hovedstadsudligningen vil resultere i tilbagebetaling af halvdelen af grundkapitalen.

Det kommunale gebyr er 2,5 0/00 eller kr. 32.258 for boligdelen og kr. 7.150 for servicedelen.

Indstilling

Oplægges til drøftelse.

Hvis grundkøbesummen og lejen findes rimelig og sagen ønskes fremmet kan økonomiudvalget anbefale Byrådet at godkende skemaer B, herunder at meddele garanti for den fastsatte anskaffelsessum til boligdelen samt for servicedelen, på statens vegne, at meddele tilsagn om engangstilskud til etablering af arealerne på i alt 40.000 kr. pr. bolig, i alt kr. 400.000. Samtidig gives en tillægsbevilling på 111.000 kr til finansiering af grundkapitalen.



Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Økonomiudvalget, den 28.05.2003

Udvalget anbefaler Byrådet at godkende de to skemaer B, herunder at meddele garanti for den fastsatte anskaffelsessum til boligdelen samt for servicedelen, på statens vegne, at meddele tilsagn om engangstilskud til etablering af arealerne på i alt 40.000 kr. pr. bolig, i alt kr. 400.000. Samtidig anbefales en tillægsbevilling på 111.000 kr til finansiering af grundkapitalen.

[Handwritten signatures in blue ink]