

DAGSORDEN Økonomiudvalget 2021 d. 17-12-2018

Mødedato Mandag d. 17. december 2018 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D2

Mødedeltagere Morten Slotved (C), Thorkild Gruelund (C), Nadja Hageskov (C), Niels Lundshøj (A), Annette Wiencken (V), Henrik Klitgaard (B), Jakob Nybo (I), Glen Madsen (O), Charlotte Kirchheiner (C)

Indholdsfortegnelse

Møllehusgrunden projekt for 22 små og mellemstore almene familieboliger.....	3
--	---

Punkt 1: Møllehusgrunden projekt for 22 små og mellemstore almene familieboliger

16/16131

Baggrund

Den 30. oktober 2017 vedtog kommunalbestyrelsen lokalplan 164 endeligt. Lokalplanen giver mulighed for at opføre 22 små og mellemstore almene familieboliger på Møllehusgrunden. Der er nu arbejdet videre med projektet med henblik på skema B indberetning senest januar 2019.

Der pågår intense forhandlinger mellem administrationen og Danske Funktionærers Boligselskab, c/o Domea, om projektforslaget. Det forventes at fremsende bilag indeholdende projektmateriale på mail inden udvalgmøde den 13. december 2018.

Forslag

Administrationen foreslår, at følgende muligheder drøftes, og at der træffes beslutning om enten

1. at godkende det reviderede projekt med henblik på indberetning af skema B primo januar 2019,

eller

2. at afvise det reviderede projekt med den konsekvens, at der ikke foreligger et projekt, som kan danne grundlag for indberetning af skema B. Tilsagnet om opførelse af almene familieboliger (godkendt skema A) bortfalder, herunder statstilskuddet, såfremt der ikke sker indberetning af skema B inden udgangen af januar 2019. Administrationen optager drøftelser med DFB, c/o Domea, om konsekvenserne af denne beslutning, og forelægger snarest ny sag til politisk behandling.

Sagsfremstilling

Frister i henhold til kommunestyrelsesloven

Ifølge kommunestyrelseslovens § 8, stk. 4, skal borgmesteren sørge for, at dagsorden og det fornødne materiale, herunder eventuelle udvalgserklæringer, til bedømmelse af de sager, der er optaget på dagsordenen til et kommunalbestyrelsesmøde, udsendes til medlemmerne senest 4 hverdage inden kommunalbestyrelsesmødet. Udvalgserklæringerne fra Miljø- og Planlægningsudvalget den 13. december 2018 og Økonomiudvalget den 17. december 2018 vil ikke kunne overholde denne tidsfrist, hvilket der hermed orienteres om. Henset til sagens hastende karakter vil Kommunalbestyrelsen kunne træffe beslutning i sagen på trods af, at tidsfristen ikke er overholdt.

Sagens hidtidige forløb

Den 26. september 2016 besluttede Kommunalbestyrelsen principielt, at der skal etableres almene familieboliger på Møllehusgrunden, som kommunen ejede, og at administrationen skal iværksætte proces med henblik på, helt eller delvist, at udnytte tilskudsrammen på kr. 4.300.897 i henhold til bekendtgørelse nr. 403/2016 om tilskud til etablering af almene familieboliger. Formålet med den tilskudsramme, som kommunen har fået, er at understøtte etableringen af nye almene familieboliger, der har en begrænset størrelse og dermed en mindre husleje end større almene familieboliger. Ligeledes er det et vilkår, at der er 100% kommunal anvisningsret til boligerne.

I november 2016 blev der forelagt en startredegyrelse til politisk behandling, som dannede grundlag for et kommende lokalplanforslag med forslag fra administrationen om etablering af minimum 36 almene familieboliger. Kommunalbestyrelsen besluttede opførelse af 30 boliger.

Hørsholm Kommune fremsendte salgsmateriale til de boligorganisationer, som har hjemsted eller afdeling i kommunen og opfordrede til fremsendelse af købstilbud for grunden samt projekt for opførelse af minimum 30 almene familieboliger på grunden. Kommunalbestyrelsen besluttede at reducere antallet af boliger til 30.

Hørsholm Kommune modtog 2 købstilbud/projekter, og på baggrund af pris og arkitektonisk vurdering ved arkitekt-konsulent Johnny Svendborg valgte Kommunalbestyrelsen den 27. februar 2017 købstilbuddet/dispositionsforslaget fra

Danske Funktionærers Boligselskab (DFB), c/o Domea. Forslaget omhandlede opførelse af 32 almene familieboliger. Kommunalbestyrelsen besluttede samtidig nogle konkrete ændringer til projektet, herunder en reduktion i antal boliger til 30 eller færre.

Den 4. april 2017 blev der indgået en betinget købsaftale mellem Hørsholm Kommune som sælger og DFB, c/o Domea, som køber af Møllehusgrunden, herunder aftale om de af Kommunalbestyrelsen besluttede projektilpasninger, herunder reduktion af antal boliger til 30 eller færre.

I maj 2017 indsendte DFB, c/o Domea, 2 bearbejdede projektforslag, som begge indeholdte 28 boliger, dog med variation af etager. Kommunalbestyrelsen godkendte projektet med 28 boliger i 2 etager, som dannede grundlag for offentlig høring af forslag til lokalplanen.

Den 30. oktober 2017 godkendte Kommunalbestyrelsen lokalplanen til projektet med den ændring, at antal boliger blev yderligere reduceret til 22. Reduktionen kom først på tale under Miljø- og Planlægningsudvalgets behandling af sagen, og administrationen måtte på baggrund heraf anmode DFB, c/o Domea, om øjeblikkelig stillingtagen til et yderligere reduceret projekt – fra 28 boliger til 22.

DFB, c/o Domea, var indstillet på at tilrettet ansøgningen om tilsagn til opførelse af almene familieboliger (godkendelse af skema A), således at kommunen kunne vælge mellem 28 boliger og 22 boliger.

Resultatet blev, at både lokalplan og tilsagn om opførelse af almene familieboliger (skema A) omfattede 22 boliger – uden samtidige projektilpasninger af nogen art.

Kommunalbestyrelsen har ved behandlingen af skema A godkendt en anskaffelsessum på 34.377.000 kr. til opførelse af byggeriet (22 almene familieboliger), hvoraf det kommunale grundkapitallån udgør 3.438.000 kr. (afrundet).

Forhandlinger om projektændringer efter vedtagelsen af lokalplan og skema A

Siden vedtagelsen af lokalplan 164 og skema A er der arbejdet videre med projektet, og administrationen blev forelagt første ændringsforslag den 26. maj 2018. Administrationen vurderede, at det fremlagte ændringsforslag var så markant, at der reelt var tale om et nyt projekt, som var væsentlig mere ordinært end det, der blev valgt den 27. februar 2017. Der blev herefter arbejdet videre med at bringe projektet tilbage til den oprindelige form.

Som tidligere skrevet pågår der pt intense forhandlinger med DFB, c/o Domea om bl.a. situationsplanen/fodastrykket af projektet. Forhandlingerne går på så vidt muligt at bringe situationsplanen tilbage til det oprindelige projekt, jf. nedenstående vejledende situationsplan/fodastryk fra lokalplan nr. 164.



Boligorganisationen oplyser, at de forskubbede boliger udgør en økonomisk udfordring. DFB, c/o Domea oplyser følgende om projektøkonomien: Boligorganisationen har herefter haft projektet til prissætning på dispositionsforslagsniveau udført i totalentreprise - de 3 totalentreprenører har alle arbejdet med forskellige optimeringer/forenklinger af projektet især forskydninger i facaden og de mange skrå taghældninger, en del af de forskellige ændringer til projektet har været drøftet med Hørsholm kommune og en del af løsningerne blevet afvist, det fremlagte reviderede projekt i forhold til lokalplanen er det arkitektoniske udtryk og boligindretninger der kan

tilvejebringes indenfor den meget pressede økonomiske ramme som der er til rådighed, da projektet er blevet væsentlig reduceret i samlede entreprisensum.

Administrationen er i færd med at indhente ekstern vurdering fra Value 2 Construction (V2C) om, hvorvidt projektet der ligger til grund for lokalplanen indeholdende 22 boliger, er muligt at opføre inden for den økonomiske ramme i skema A, dvs. det lovbestemte maksimumsbeløb i henhold til almenboliglovgivningen.

Konsekvenserne af manglende rettidigt indberetning af skema B

Såfremt det besluttet at afvise projektet, vil det have konsekvenser for skema B indberetning, idet der så ikke foreligger et projekt, som kan danne grundlag for skema B indberetning. Tilsagnet om opførelse af almene familieboliger (godkendt skema A) bortfalder, herunder statstilskuddet, såfremt der ikke sker indberetning af skema B inden udgangen af januar 2019.

Endvidere mister kommunen anvisningsretten til samtlige boliger. I denne situation er der behov for en efterfølgende drøftelse med boligorganisationen om det videre forløb, bl.a. forhandlinger om

- Boligorganisationens yderligere bearbejdning af projektet med den konsekvens, at tilsagn om opførelse af boliger starter forfra (godkendelse af nyt skema A)
- Boligorganisationens mulighed for at videresælge grunden, jf. betinget købsaftale af 4. april 2017
- Vilkår i den betinget købsaftale af 4. april 2017
- Tilbageførelse af grunden til Hørsholm Kommune
- Konsekvenserne om manglende overholdelse af aftalen om opførelse af byggeriet, herunder det mistede statstilskud

Anskaffelsessummen og det kommunale grundkapitallån

Kommunalbestyrelsen har den 30. oktober 2017 givet tilsagn om opførelse af 22 almene familieboliger, som vil udgøre 1.430 m². Nedenfor ses kommunens økonomiske forpligtelser alt efter, hvorvidt Kommunalbestyrelsen vælger at arbejde videre med det reviderede projekt eller beslutter sig for at starte forfra med nyt tilsagn om opførelse af almene familieboliger af samme omfang.

1. Hvis skema B når at blive indberettet rettidigt (inden den 30. januar 2019), så vil den kommunale grundkapital ca. udgøre 3.438.000 kr. (beløbet indeksreguleres). Hørsholm Kommune har ansøgt om tilskud til den kommunale grundkapital fra ressortministeriet, som udgør 1.566.000 kr. Samlet set vil kommunen kun skulle af med 1.872.000 kr. Kommunen vil have 100% anvisningsret til samtlige boliger.

2. Et anslået bud på det kommunale grundkapitallån vil ved et nyt tilsagn om opførelse af almene familieboliger på Møllehus-grunden i år 2019 ca. udgøre 2.860.000 kr. for et byggeri på 1.430 m². Dette beløb er beregnet ud fra, at maksimalbeløbet forventes at udgøre 25.000 kr. pr. m². (Maksimalbeløbet for år 2019 bliver først offentliggjort til december). Det lavere totale grundkapitallån skyldes, at grundkapitalen fra 1.1.2019 ændres til at udgøre 8% af anskaffelsessummen ved en boligstørrelse under 90 m², hvor satsen i dag lyder på 10%.

Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Der er mulighed for en aftale om øget kommunal anvisningsret, hvis boligorganisationen er villig hertil.

Forskellen på det kommunale grundkapitallån på situation 1) og 2) udgør altså ca. 988.000 kr.

Sagens tidligere behandling

Miljø-og Planlægningsudvalget 24. november 2016

Økonomiudvalg 28. november 2016

Kommunalbestyrelse 28. november 2016

Miljø-og Planlægningsudvalget 23. februar 2017

Økonomiudvalg 23. februar 2017

Kommunalbestyrelse 27. februar 2017

Miljø-og Planlægningsudvalget 27. april 2017

Økonomiudvalg 18. maj 2017

Kommunalbestyrelse 29. maj 2017

Miljø-og Planlægningsudvalget 29. september 2017

Miljø-og Planlægningsudvalget 3. oktober 2017

Økonomiudvalg 12. oktober 2017

Kommunalbestyrelse 30. oktober 2017