

REFERAT Økonomiudvalget d. 25-10-2021

Mødedato Mandag d. 25. oktober 2021 kl. 17:30

Mødested Mødecenter C, Lokale 32 på Ballerup Rådhus - Ekstraordinært møde

Mødedeltagere Marie Brøchner Jespersen, Elisabeth Gadegaard Wolstrup (direktør), Anne Vang Rasmussen (direktør), Mette Vaaben Mortensen (direktør), Eik Møller (kommunaldirektør), Ulrik Falk-Sørensen (F), Peter Als (A), Musa Kekec (A), Michael Jensen (O) (Afbud), Kåre Harder Olesen (V), Hella Hardø Tiedemann (A), Charlotte Holtermann (A), Allan Kristensen (C), Ali Abbasi (Ø) (Afbud), Lolan Marianne Ottesen (A), Jesper Würtzen (A) (borgmester) (Afbud)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Ansøgning fra Ballerup Ejendomsselskab om nybyggeri af 176 nye almene boliger i afdeling Elleb	4
Godkendelse af referat (underskriftside).....	8

Punkt 1: Meddelelser

00.01.10-P35-16-20

Beslutning

Ingen meddelelser

Punkt 2: Ansøgning fra Ballerup Ejendomsselskab om nybyggeri af 176 nye almene boliger i afdeling Ellebo - skema B

03.02.13-S55-4-21

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 25. maj 2020 Punkt 4

Indhold

Sammendrag

Ballerup Ejendomsselskab har ansøgt om godkendelse af skema B - Etape 1 for opførelse af 176 almene boliger i en ny boligafdeling i forbindelse med den eksisterende afdeling Ellebo på Baltorpvej i Ballerup. Den nye boligafdeling kommer til at bestå af familieboliger, herunder mindre billige boliger, ungdomsboliger og ældreboliger samt et seniorbofællesskab.

Ballerup Kommune skal godkende skema B, inden byggeriet kan sættes i gang.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen gav den 25. maj 2020 tilsagn til, at Ballerup Ejendomsselskab kunne arbejde videre med projektet med udgangspunkt i skema A.

Kommunalbestyrelsen skal jf. kapitel 9 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger godkende skema B, inden byggeriet kan gå i gang. Skema B er en detaljeret beregning af økonomien efter, der er afholdt licitation.

De nye boliger kommer til at ligge på afdeling Ellebos areal, hvor der tidligere er revet to blokke ned. Foruden de almene boliger, indgår det også i projektet, at der skal frasælges jord til privat boligbyggeri.

Afdeling Ellebo består af to blokke der er opført i 1964 og beliggende på Baltorpvej.

I forbindelse med renoveringen af blokkene er der bygget 12 nye tagboliger på blok 3, ligesom der er sammenlagt boliger i blok 4. De nye tagboliger har adgang via elevatorer, og en del af boligerne i blok 3 er i forbindelse med renoveringen, omdannet til tilgængelige boliger.

Afdelingen har i alt 140 boliger.

Sagsfremstilling

Ansøgningen om godkendelse af skema B omfatter i alt 176 almene boliger - Etape 1(se bilag).

Det samlede boligareal bliver på 13.175 m². Ved skema A var arealet 13.367 m². Arealet er ændret som følge af, at opførelse af fælleshus og ejendomskontor er taget ud af dette projekt og opføres i et selvstændigt projekt. Derudover er boligernes størrelse rettet til og derfor er det samlede areal blevet 192 m² mindre.

Boligerne fordeler sig som vist på nedenstående skema.

Boligtyper	Antal	Rum	Størrelse
Ungdomsboliger	15	1 rum	36-43 m ²
Ældreboliger - billig basis - xl	5	2 rum	58-71 m ²
Seniorbofællesskab	20	2 rum	52-55 m ²
Seniorbofællesskab	20	3 rum	65-75 m ²
Familieboliger - billig basis	10	1 rum	35-39 m ²
Familieboliger - billig basis	9	2 rum	52-75 m ²
Familieboliger - billig basis	6	3 rum	57-68 m ²
Familieboliger	66	3 rum	58-103 m ²

Familieboliger	25	4 rum	101-108 m ²
I alt	176		13.175 m ²

Byggeriet opføres som lavenergibyggeri efter lavenergiklassen i BR18 og efter principperne i Nordic Built, om bæredygtighed og som Svanemærket byggeri.

Boligerne opføres i seks blokke, der indrettes som etageboliger op til 4 etager, med opgange og elevator. I bebyggelsen indgår 25 boliger indrettet som rækkehuse i 2 etager.

Byggeriet udføres med facader af tegl og træbeklædning og vinduer udføres i træ og aluminium. Tagene udføres som flade tage med grønne tagflader og solceller. Seniorbofællesskabet får en tagterrasse på 71 m².

Alle boliger i stueetage får minimum 3 m² privat terrasse eller have. Boliger på etagerne får altan eller fransk altan. Tre blokke får kælder, der kommer til at indeholde depotrum, vaskeri og cykelparkering.

Boligerne bliver opvarmet med fjernvarme og får individuel måling af varme, vand og el. Der udføres solcelleanlæg med fordeling via bimålerordning til boligerne.

Der udføres individuelle ventilationsanlæg med varmegenvinding.

Der indrettes fælles grønne lege- og opholdsarealer og udføres forsinkelses- og fordampningsanlæg til opsamling af regnvand i form af vandrender og regnvandsbede. Der etableres nedgravet affaldssystem.

Der etableres parkeringspladser, der svarer til 1 plads pr. 125 m² boligareal. Heraf anlægges 80 pct. af pladserne nu. Det svarer til 86 pladser, heraf anlægges 5 handicappladser og 4 pladser til elbiler.

Anskaffelsessum

Den samlede anskaffelsessum beløber sig til 343.067.700 kr. Anskaffelsessummen er forhøjet med 3.071.700 kr. i forhold til skema A.

Anskaffelsessum	Udgift
Grundkøbesum	36.890.000 kr.
Øvrige grundudgifter	844.100 kr.
Entrepriseudgifter	269.383.000 kr.
Omkostninger	30.961.000 kr.
Gebyrer	4.989.600 kr.
Samlet anskaffelsessum	343.067.700 kr.

Finansiering	Beløb
Realkreditlån - 88 pct.	308.193.900 kr.
Kommunal grundkapital - 8-10 pct.	28.012.420 kr.
Beboerindskud - 2 pct.	6.861.380 kr.
Samlet finansiering	343.067.700 kr.

Husleje

I en almen boligafdeling skal der være balanceleje, således at lejeindtægterne svarer til afdelingens udgifter. I de nye boliger i Ellebo er der udgifter til belåning og drift, hvilket betyder at den gennemsnitlige leje bliver på 1.184 kr. pr. m².

Lejen for boligerne skal fordeles ud fra boligernes indbyrdes brugsværdi. Når boligerne er målt og registreret i BBR, kan to boliger, som er ens indvendig kan have forskellige m² i BBR på grund af ydervægge, adgangsarealer, trappeandel mv. Da den nye boligafdeling består af flere forskellige boligtyper og -størrelser har administrationen bedt Ballerup Ejendomsselskab udarbejde en plan for fordeling af lejen, da lejen i et så komplekst byggeri, ikke bare kan fordeles pr. m². Samtidig indeholder afdelingen ungdomsboliger, som udløser et tilskud fra stat og kommune, der er med til at betale huslejen i ungdomsboligerne.

Ved skema A blev det godkendt, at der fra budget 2023 afholdes udgifter til ungdomsboligbidrag. Endvidere er maksimumbeløb forskelligt for familie-, ungdoms- og ældreboliger.

Ballerup Kommune skal godkende planen for fordeling af lejen, administrativt inden 1. gangs udlejningen.

Alle nye almene boliger opføres som udgangspunkt, som en selvstændig afdeling med egen økonomi. Afdeling Ellebo I, består af tre ejerlejligheder, hvor boligerne er beliggende i ejerlejlighed I og II. Ejerlejlighed III frasælges til de nye boliger (Ellebo II). Overdragelsen af ejerlejlighed III er godkendt af Ballerup Ejendomsselskabs organisationsbestyrelse (organisationsbestyrelsen) den 13. maj 2020.

Den nye afdeling bliver lagt sammen med den eksisterende afdeling, når boligerne er opført. Dette er besluttet af organisationsbestyrelsen den 8. juni 2021.

Organisationsbestyrelsen har godkendt skema B den 14. september 2021.

Tidsplan

Sommer 2022 Byggestart

Forår 2024 Byggeri klar til indflytning.

Yderligere deltagelse

På Økonomiudvalgets møde deltager almen boligchef Toben Bille fra Center for By, Erhverv og Miljø under behandlingen af sagen.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ballerup Kommune får en udgift til grundkapitallån på 28.012.420 kr.

Lånet bliver forhøjet med 319.420 kr. i forhold til det lån der blev godkendt ved skema A på 27.693.000 kr.

Der er afholdt udgifter for 17.042.000 kr. Udgiften er afholdt af kontoen for grundkapital ramme 80.86 Øvrige balanceforskydninger (ramme for grundkapitallån og kapitaltilførsel).

Grundkapitallånet finansieres af penge der blev afsat i budgetaftalerne for 2018, 2019 og 2020 mm.

Der gives kommunal garanti for den del af realkreditlånet, der har sikkerhed udover 60 pct. af ejendommens markedsværdi.

Bilag

3 bilag, heraf 3 anbefales

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Ansøgning (skema B) fra Ballerup Ejendomsselskab om opførelse af 176 almene boliger med en samlet anskaffelsessum på 343.967.700 kr. godkendes.
2. Boligernes finansiering med realkreditlån på 308.193.900 kr., beboerindskud på 6.861.380 kr., og et kommunalt grundkapitallån på 28.012.420 kr. godkendes.

3. Det godkendes, at der gives kommunal garanti for den del af realkreditlånet, der har sikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi.
4. Der godkendes en gennemsnitlig husleje på 1.184 kr. pr. m² pr. år. Den endelige huslejefordeling skal godkendes administrativt af Ballerup Kommune inden boligerne lejes ud første gang.
5. Ansøgning om salg af ejerlejlighed III i Ellebo I godkendes.
6. Ansøgning om erhvervelse af ejerlejlighed III i Ellebo II godkendes.

Beslutning

Indstilles til godkendelse

Bilag

ANBEFALES Notat om spørgsmål fra Økonomiudvalget den 12. oktober 2021

ANBEFALES Kortbilag over Ellebo, Ballerup Ejendomsselskab

ANBEFALES Illustration over Ellebo, skema B

Punkt 3: Godkendelse af referat (underskriftside)

00.22.00-P19-6-20

Beslutningen træffes af

Økonomiudvalget

Indstilling

For at godkende referatet for dette møde skal alle medlemmer af udvalget klikke på "Godkendt".