



**82.06.00-P20-8-21**

## **194. Forøgelse af grundkapitallån til Østjysk Boligselskab**

### **Beslutningstema**

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til forøgelse af grundkapitallån til Østjysk Boligselskab af 1976 ifb. opførelse af Demensplejehjem.

### **Økonomi**

Det oprindelige rammebeløb på 120,7 mio. kr., øges med 6 mio. kr. til 126,7 mio. kr. Dette medfører en forøgelse af Hedensted Kommunes indbetaling af grundkapitallån til Landsbyggerfonden på 0,6 mio. kr. Beløbet finansieres af rådighedsbeløbet i anlægsbevillingen for projektet, konkret vurderes det muligt at bygge den tilhørende vej billigere end budgetteret.

Normalt finansieres en stor andel af støttet boligbyggeri med realkreditlån. De ekstra 6 mio. kr. finansieres udelukkende af rentefrie lån fra Hedensted Kommune (0,6 mio. kr.) og Landsbyggerfonden (5,4 mio. kr.), som først tilbagebetales, når boligforeningen har mulighed for dette. Derfor kræves der ikke yderligere lånegarantier til byggeriet end tidligere godkendt. Samtidig medfører det ingen ændringer i huslejen.

Det er en forudsætning for beslutningen, at rådighedsbeløbet i anlægsbudgettet bliver forøget med 8,9 mio. kr. i det endelige budget for 2023.

Økonomi har ikke yderligere bemærkninger vedrørende de økonomiske aspekter.

### **Historik**

Byrådet godkendte den 30. september 2020 skema A for Demensplejehjemmet med et beløb på 120,3 mio. kr. for boligdelen. Det maksimale rammebeløb er 120,7 mio. kr. for boligdelen.

Byrådet godkendte den 24. februar 2021 skema B for Demensplejehjemmet beløb på 120,7 mio. kr. for boligdelen, svarende til det maksimale rammebeløb.

Rådighedsbeløbet for den kommunale del er over to omgange blevet forhøjet til 17,22 mio. kr. Der lægges i forbindelse med budget 2023 op til en forhøjelse af rådighedsbeløbet med 8,9 mio. kr. til et samlet rådighedsbeløb på 26,12 mio. kr. eksklusiv moms.

Forhøjelsen af rådighedsbeløbet skyldes til dels ekstraordinære prisstigninger for byggeri. Der har de seneste år være høj aktivitet i byggeriet. Dette har, som en konsekvens at udbud og efterspørgsel, medført at priserne på arbejdsløn og i særdeleshed materialer er steget ekstraordinært meget. I sær i 2021 er priser steget voldsomt. Energikrisen har betydet at produktionen af en lang række materialer er blevet væsentlig dyrere. Denne forøgelse af prisen havner i sidste ende hos bygherren. Energikrisen har formodentlig gjort, at der ikke er sket en stabilisering af prisindekset for byggeri.

Rammebeløbet for boligdelen er ikke tidligere søgt udvidet.

### **Sagsfremstilling**



Økonomien i demensplejehjembyggeriet er, som nævnt i sagen om en udvidelse af rådighedsbeløbet, presset af ekstraordinære prisstigninger for byggeri.

Boligforeningen Østjysk Boligselskab af 1976 vurderede indtil for nyligt, at det sandsynligvis ville være muligt holde boligdelen inden for det maksimale rammebeløb. Dette viser sig ikke længere muligt.

Udviklingen af prisindekset for byggeri, det indeks tilbudsprisen reguleres efter, er steget voldsomt, og voldsommere end forventet. Det betyder at prisstigninger ikke kan håndteres inden for rammebeløbet. Der er igennem hele projektførelsen forsøgt at holde omkostninger inden for rammebeløbet, da det hidtil ikke har været muligt at forhøje rammebeløbet. Projektet er ikke det eneste, der står i denne situation. Indenrigs- og Boligministeriet har derfor givet mulighed for at hæve rammebeløbet med op til 20% for de første 1.400 boliger på landsplan.

Disse betingelser skal alle være opfyldte før dette er muligt:

- 1) Tilsagn om støtte til byggeriet er givet senest den 31. december 2021.
- 2) Anskaffessummen overskrider maksimumsbeløbet med op til 20 %.
- 3) Der foreligger dokumentation for, at byggeprojektet er gennemgået med henblik på besparelser for at nedbringe anskaffessummen.
- 4) Den almene boligorganisations revisor attesterer forhold at tilsagnet er givet før den 1.1.2022, og erklærer, at byggeriet kun kan gennemføres med en højere anskaffessum.
- 5) Overskridelsen af maksimumsbeløbet er finansieret ved lån fra henholdsvis kommunen og Landsbyggefonden, og lånet ydes på de vilkår, som fremgår af almenboliglovens § 120-126. Betingelserne gælder for alle typer af almene bolig, som ønsker at få godkendt overskridelsen af maksimumsbeløbet, herunder også almene ældreboliger, der opføres af de øvrige bygherretyper.

Betingelserne vurderes opfyldte.

Konkret for byggeri af Demensplejehjemmet forventes indekseringen, som totalentreprenøren har krav på, at løbe op i 9,138 mio. inklusive moms for boligdelen.

Indekseringen kan ikke holdes inden for rammebeløbet. Rammebeløbet er på 120,7 mio. og overskridelsen forventes at udgøre 5,3 mio. (begge inklusive moms).

Når overskridelsen er langt mindre end indeksstigningen skyldes det at der var afsat penge til indeksering.

Som konsekvens af ovenstående søger boligforeningen om godkendelse af en overskridelse af rammebeløbet på 5 % svarende til 6 mio. inklusive moms.

Såfremt indekstallet for den sidste periode af byggeriet bliver lavere, vil overskridelsen blive tilsvarende lavere.

Overskridelsen ydes på samme vilkår som grundkapital lån, hvilket betyder at det ikke får konsekvenser for huslejen. Lånet henstår rente og afdragsfrit indtil boligforeningen (afdelingen) kan betale lånet tilbage. Lånet kan efter kommunalbestyrelsens godkendelse finansieres med 90% fra Landsdispositionsfondens og 10% fra Hedensted Kommune, svarende til 0,6 mio. kr.

Midler til forhøjelse af grundkapitallånet findes i rådighedsbeløbet for projektet.

For at sikre at boligforeningen har tilstrækkelige midler til opførelsen af boliger anbefaler administrationen at nedenstående indstilling følges. Det er ikke muligt at reduceres i byggeomkostningerne for boliger.

Udvalget for Social Omsorg er orienteret om sagen. Grundet fremrykket tidspunkt for oktobermødet i Udvalget for Social Omsorg, har det ikke været muligt at ikke behandle sagen i Udvalget.



Direktør for Vækst, Teknik & Fællesskab Jonas Kroustrup deltager i Økonomiudvalgets behandling af dette punkt.

**Forvaltningen indstiller, 10. oktober 2022, pkt. 231:**

at Kommunalbestyrelsen godkender forhøjelse af rammebeløbet fra 120,7 mio. kr. til 126,7 mio. kr.

at Kommunalbestyrelsen bevilliger forhøjelse af grundkapitallån på 0,6 mio. kr. finansieret af rådighedsbeløbet for projektet.

**Beslutning fra Økonomiudvalget 2022-2025, 10. oktober 2022, pkt. 231:**

Indstilles godkendt.

Fraværende: Rune Mikkelsen

**Beslutning**

Godkendt.

Fraværende: Jacob Ejs A, Birgit Jakobsen K og Merete Skovgaard Jensen V.

Jacob Ejs (A) substitueres af Helle Obenhausen Mortensen (A)

Merete Skovgaard-Jensen (V) substitueres af Peter Sebastian Petersen (V)