

REFERAT Socialudvalget_2018-21 d. 05-11-2018

Mødedato Mandag d. 05. november 2018 kl. 16:45

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Status på salg, renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53.....	3
Lukket.....	12

Punkt 107: Status på salg, renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53

27.57.00-P20-1-15

Resume

Frederiksberg Kommunalbestyrelse besluttede i oktober 2016 efter udbud at sælge ejendommen Betty Nansens Allé 51-53 til Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FfB) med henblik på at ombygge ejendommen til botilbud og almene ældreboliger med kommunal anvisningsret til hele ejendommen. Status på sagen blev senest forelagt Kommunalbestyrelsen den 11. juni 2018, med en anbefaling om renoveringsdelen til Landsbyggefonden og myndighedsgodkendelse af skema A. I sagen redegøres for projektets status, herunder regulering af købesummen og øvrige forhold, der er nødvendige for den endelige godkendelse af projektet jf. købsaftalen, hvilket forelægges til godkendelse.

Beslutning

Et flertal i Socialudvalget bestående af Pernille Høxbro, Simon Aggesen, Karsten Skawbo-Jensen, Fasel Rehman og Davis Munis Zepernick indstiller,

1. at status vedr. renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53 tages til efterretning,
2. at orientering om, at betingelserne i den indgåede købsaftale er opfyldt, tages til efterretning,
3. at forvaltningen bemyndiges til at godkende allonge om fremadrettet risikohåndtering m.m.
4. at korrigeret købesum for ejendommen på 0,356 mio. kr. godkendes, og der på den baggrund afsættes rådighedsbeløb i 2018 og meddeles anlægsbevilling til henholdsvis en negativ købesum (udgiftsbevilling) på 2,205 mio. kr. indenfor anlægsrammen med modpost på den negative anlægspulje og en positiv købesum (indtægtsbevilling) på 2,561 mio. kr. udenfor anlægsrammen med modpost på kassen,
5. at der gives en udgiftsbevilling på 6,3 mio. kr. på kontoen for kortfristet gæld (frie henlæggelsesmidler) med modpost på kassen,
6. at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B for ejerlejlighed 02 (14 almene ældreboliger på 1. etage), idet anskaffelsessummen er uændret i forhold til det af Kommunalbestyrelsen godkendte skema A tilsagn. Husleje, lånoptagelse, garanti og grundkapitaltilskud er således også uændret,
7. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om etablering af ejerlejlighed 01 (serviceareal) og 03 (botilbud på 2.-4. etage), godkendes med en samlet anskaffelsessum på 75,233 mio. kr. Anskaffelsessummen er 9,600 mio. kr. højere end ved Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af projektet (den 11. juni 2018),
8. at forhøjelse af huslejeniveau til 1.500 kr. pr. m² for ejerlejlighed 01 og 03 (servicearealer og botilbud på 2.-4. etage), som efter ombygning lejes af Frederiksberg Kommune som erhvervslejemål, godkendes. Det kommunale driftsbudget til finansiering af huslejen korrigeres i forbindelse med Budget 2020,
9. at deponering på 75,233 mio. kr. i takt med anlægsopførelsen af ejerlejlighed 01 (serviceareal) og 03 (botilbud på 2.-4. etage) godkendes. Deponeringen er 9,600 mio. kr. højere end ved Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af projektet (den 11. juni 2018), og afsættes med henholdsvis 0,6 mio. kr. i 2018, 6,4 mio. kr. i 2019 og 2,6 mio. kr. i 2020 med modpost på kassen, jf. tabel 4 i økonomiafsnittet,
10. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om godkendelse af en samlet anskaffelsessum for ejerlejlighed 04 (renovering og ombygning af almene plejeboliger på 5.-7. etage) med en anskaffelsessum beregnet til 42,539 mio. kr., heraf 6,232 mio. kr. til støttet PCB-sanering, imødekommes og videresendes til Landsbyggefonden med Frederiksberg Kommunes anbefaling. Anskaffelsessummen er 5,898 mio. kr. højere end ved Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af projektet (den 11. juni 2018),
11. at den ændrede finansiering af renovering og ombygning af ejerlejlighed 04 (almene plejeboliger på 5.-7. etage), herunder den beregnede husleje, der er opgjort til 1.500 kr. pr. m² pr. år, godkendes,
12. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for lånoptagelsen til ejerlejlighed 01 (serviceareal), 03 (botilbud på 2.-4. etage) og ejerlejlighed 04 (almene plejeboliger på 5.-7. etage).

Gunvor Wibroe tog forbehold. Mette Bang Larsen stemte imod.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By- og Miljøområdet indstiller, at udvalget indstiller,

1. at status vedr. renovering og ombygning af Betty Nansens Allé 51-53 tages til efterretning,
2. at orientering om, at betingelserne i den indgåede købsaftale er opfyldt, tages til efterretning,
3. at forvaltningen bemyndiges til at godkende allonge om fremadrettet risikohåndtering m.m.

4. at korrigeret købesum for ejendommen på 0,356 mio. kr. godkendes, og der på den baggrund afsættes rådighedsbeløb i 2018 og meddeles anlægsbevilling til henholdsvis en negativ købesum (udgiftsbevilling) på 2,205 mio. kr. indenfor anlægsrammen med modpost på den negative anlægspulje og en positiv købesum (indtægtsbevilling) på 2,561 mio. kr. udenfor anlægsrammen med modpost på kassen,
5. at der gives en udgiftsbevilling på 6,3 mio. kr. på kontoen for kortfristet gæld (frie henlæggelsesmidler) med modpost på kassen,
6. at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B for ejerlejlighed 02 (14 almene ældreboliger på 1. etage), idet anskaffelsessummen er uændret i forhold til det af Kommunalbestyrelsen godkendte skema A tilsagn. Husleje, lånoptagelse, garanti og grundkapitaltilskud er således også uændret,
7. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om etablering af ejerlejlighed 01 (serviceareal) og 03 (botilbud på 2.-4. etage), godkendes med en samlet anskaffelsessum på 75,233 mio. kr. Anskaffelsessummen er 9,600 mio. kr. højere end ved Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af projektet (den 11. juni 2018),
8. at forhøjelse af huslejeniveau til 1.500 kr. pr. m² for ejerlejlighed 01 og 03 (servicearealer og botilbud på 2.-4. etage), som efter ombygning lejes af Frederiksberg Kommune som erhvervslejemål, godkendes. Det kommunale driftsbudget til finansiering af huslejen korrigeres i forbindelse med Budget 2020,
9. at deponering på 75,233 mio. kr. i takt med anlægsopførelsen af ejerlejlighed 01 (serviceareal) og 03 (botilbud på 2.-4. etage) godkendes. Deponeringen er 9,600 mio. kr. højere end ved Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af projektet (den 11. juni 2018), og afsættes med henholdsvis 0,6 mio. kr. i 2018, 6,4 mio. kr. i 2019 og 2,6 mio. kr. i 2020 med modpost på kassen, jf. tabel 4 i økonomiafsnittet,
10. at ansøgning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber om godkendelse af en samlet anskaffelsessum for ejerlejlighed 04 (renovering og ombygning af almene plejeboliger på 5.-7. etage) med en anskaffelsessum beregnet til 42,539 mio. kr., heraf 6,232 mio. kr. til støttet PCB-sanering, imødekommes og videresendes til Landsbyggefonden med Frederiksberg Kommunes anbefaling. Anskaffelsessummen er 5,898 mio. kr. højere end ved Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af projektet (den 11. juni 2018),
11. at den ændrede finansiering af renovering og ombygning af ejerlejlighed 04 (almene plejeboliger på 5.-7. etage), herunder den beregnede husleje, der er opgjort til 1.500 kr. pr. m² pr. år, godkendes,
12. at Frederiksberg Kommune godkender at stille kommunegaranti for lånoptagelsen til ejerlejlighed 01 (serviceareal), 03 (botilbud på 2.-4. etage) og ejerlejlighed 04 (almene plejeboliger på 5.-7. etage).

Sagsfremstilling

Sagsfremstillingens første del indeholder en generel beskrivelse af projektet på Betty Nansens Allé 51-53, og de ændringer, der er i forhold til projektøkonomien siden seneste godkendelse af projektet i Kommunalbestyrelsen, den 11. juni 2018. Herefter beskrives betingelserne i købsaftalen, og de forhold som foreslås indarbejdet i en allonge til købsaftalen. Sagsfremstillingens sidste del indeholder oplysninger til brug for forvaltningens godkendelse af støttetilsagn, garantistillelse mv.

Baggrund

Frederiksberg Kommunalbestyrelse besluttede i oktober 2016 efter udbud at sælge ejendommen Betty Nansens Allé 51-53 til Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FfB). Der blev på den baggrund indgået en betinget købsaftale (jf. sag for Kommunalbestyrelsen den 10. okt. 2016). Købet gennemføres endeligt når en række betingelse er afklaret, skema B for de nyoprettede almene ældreboliger er godkendt og begge parter har godkendt de økonomiske forudsætninger for projektet som foreligger efter gennemført licitation.

I købsaftalen indgår krav om, at køber skal PCB-renovere og ombygge ejendommen til følgende formål:

- Ejerlejlighed 01: servicearealer beliggende i andel af stueetagen og mindre andel af 2.-7. etage
- Ejerlejlighed 02: 14 almene ældreboliger beliggende på 1. etage
- Ejerlejlighed 03: botilbud med 32 pladser efter Lov om Social Service (borgere med autisme og aflastnings- og afklaringspladser) beliggende på 2.-4. sal samt to skærmede boliger i stueetagen,
- Ejerlejlighed 04: 30 almene plejeboliger som anvendes som botilbud efter Almenboligloven (borgere med udviklingshæmning) beliggende på 5.-7 etage (med støtte fra Landsbyggefonden)

Derudover etableres der skærmede udearealer, ligesom bygningen og uderarealerne indtænkes i byudviklingen, der er aftalt omkring Nordens Plads (jf. sag om Generationernes By, senest forelagt for Kommunalbestyrelsen den 26. februar 2018).

Det er i forbindelse med købet aftalt, at Frederiksberg Kommune lejer botilbuddene og servicearealer af køber (ejerlejlighed 01 og 03) som erhvervslejemål, og (som vanligt) har 100 % anvisningsret til samtlige almene ældreboliger (ejerlejlighed 02) og almene plejeboliger (ejerlejlighed 04).

Ombygningen og indretning til botilbud betyder en modernisering af de fysiske rammer, så bl.a. handicappolitikens principper om tilgængelighed for borgerne udmøntes i botilbud med god tilgængelighed og et inkluderende og aktivt bomiljø. Herunder at borgerne kan blive på Frederiksberg, tæt på deres dagligdag, netværk og familie. Projektet betyder desuden, at huslejen for boligerne holdes på et niveau, som beboerne har råd til at betale. En nærmere beskrivelse af indretningen af bygningen til de fremtidige botilbud og målgrupperne fremgår af sagen, som senest blev forelagt Kommunalbestyrelsen den 11. juni 2018.

Organisationsbestyrelsen for Frederiksberg forende Boligselskaber har løbende godkendt projektet, og behandler sagen endeligt på møde den 24. november 2018.

Kvalificering af projektudgifter

Siden Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af projektet (den 11. juni 2018) er der gennemført en licitationsproces, ligesom muligheden for momsfradrag samt opnåelse af servicearealtilskud er endeligt afklaret. Den endelige kvalificering af projektet og afklaring af betingelserne i købsaftalen betyder, at der i projektet er merudgifter på 26,6 mio. kr. I nedenstående tabel 1 fremgår en specificering af merudgifterne.

Tabel 1: Byggeprojektets merudgifter siden skema A godkendelse (juni 2018)

Indhold	merudgift inkl. Moms (i mio. kr.)	
I alt merudgifter (+=merudgifter)		26,6
Licitationsresultat	10,5	
Indarbejdelse af besparelser	-3,8	
Indarbejdelse af uforudsete udgifter	10,3	
Korrektion af entrepriseudgifter	0,4	
Forøgelse af rådgiverudgifter	2,9	
Forøgelse af omkostninger generelt	2,1	
Ændret momsfradrag	3,4	
Regulering servicearealtilskud	0,8	

Licitationsresultat:

Med baggrund i de godkendte projektændringer (KB d.11. juni 2018) har FfB udbudt henholdsvis ombygningen og PCB-saneringen. Der indkom fem konditionsræssige tilbud på PCB-saneringen og fem konditionsræssige tilbud på ombygningen, hvoraf FfB valgte de to leverandører med den mest fordelagtige pris, da der var tale om en bunden opgave, uden nævneværdig forskel i forhold til de opstillede krav. Licitationsresultatet endte 10,5 mio. kr. højere end budgetteret. Heraf er ca. 3 mio. kr. en forøgelse af udgifterne til PCB-renoveringen (sanering og genopbygning).

Besparelser:

Efter en grundig gennemgang af byggeprojektet, er der fundet besparelser for 3,8 mio. kr. Disse besparelser får ikke betydning for den faglige kvalitet for borgerne, eller for bygningens udtryk og sammenhæng med det øvrige lokalområde og de planlagte initiativer for byrummet.

Risikobaseret vurdering af uforudsete udgifter:

Der er foretaget en kvalificering af byggeøkonomien, hvor uforudsete udgifter er indarbejdet med blik for både den store usikkerhed der er ved ombygning af forurenede ejendomme, men også de allerede foretagne omfattende forundersøgelser.

Forøgede rådgiver udgifter og omkostninger:

De omfattende PCB-undersøgelser (inkl. 3 pilotforsøg og totalmåling af PCB-værdier i alle rum) har forøget rådgiverudgifterne væsentligt. Derudover er en del af projektets omkostninger afhængige af entrepriseudgiften, og stiger således i takt med denne. Det vurderes dog samtidig, at de omfattende undersøgelser m.v. i projektet sikrer en relativt stabil økonomi i selve gennemførelsen af projektet.

Endelig vurdering af momsfradrag:

Når private bygherrer har udgifter til etablering af erhvervslejemål kan udgiften momsfrtages, idet momsen i stedet pålægges huslejen. Da Frederiksberg Kommune får momsrefusion i forbindelse med betaling af husleje med moms er der i den betingede købsaftale indarbejdet, at sælger på købers vegne vil indhente bindende svar fra SKAT om hvorvidt FfB kan få momsfradrag for byggeomkostningerne for de arealer, som efterfølgende lejes af Frederiksberg Kommune – og at købesummen herefter reguleres, såfremt det ikke er tilfældet. Det er i den efterfølgende periode afdækket, at udgifterne til opførelse af servicearealerne med sikkerhed kan momsfrtages, mens arealerne til botilbuddet (dvs. Ejerlejlighed 03, som ligger i dele af stuen og 2.-4. sal), ligger i et grænseområde, idet institutioner, men ikke boliger, kan momsfrtages. Der har været søgt SKAT om moms-fritagelse for alle 32 boliger i ejerlejlighed 03, men denne ansøgning er ikke blevet godkendt af SKAT. Der vil i ejerlejlighed 03 både være botilbud af længevarende karakter (§108 tilbud efter Lov om

Social Service) og af midlertidig karakter, og SKAT godkender kun momsfratagelse for de arealer, der anvendes til midlertidigt botilbud. Det er med baggrund i den forventede målgruppe fastsat, at 10 ud af de 32 boliger anvendes som midlertidige boliger. Antallet af midlertidige boliger, kan herefter revideres hvert 2. år. Afslaget fra Skat betyder, at projektets økonomi forringes i forhold til forventet ved Kommunalbestyrelsens behandling 11. juni 2018.

Regulering af servicearealtilskud:

Det var oprindeligt forudsat, at det på grund af den omfattende ombygning eventuelt var muligt at indhente yderligere servicearealtilskud til de almene plejeboliger i ejerlejlighed 04. Dette er nu endeligt afklaret, og det vurderes, at det ikke er muligt at indhente servicearealtilskud til projektet.

Korrektion af købesum jf. betinget købsaftale og af aftalte huslejer

Købesummen for ejendommen var i den betingede købsaftale fastsat til 29,1 mio. kr. Da den samlede anskaffelsessum for projektet er rammesat enten ved fastsættelse af den husleje, der efterfølgende skal betales (ejerlejlighed 01, 03 og 04), eller af maksimum-støtte reglerne for almene boliger (ejerlejlighed 02), så er det aftalt i den betingede købsaftale, at eventuelle ændringer i projektets økonomi håndteres ved at korrigere i købesummen ved skema B godkendelsen for de almene ældreboliger og godkendelse af økonomi efter licitationsresultat for ejerlejlighed 01, 03 og 04. Der er af samme årsag ikke budgetlagt med en salgsindtægt for ejendommen.

Allerede i sagsfremstillingen i juni 2018 blev forventningerne til købesummen for ejendommen nedjusteret, dels fordi der i projektet var indarbejdet ændringer med merudgifter til følge, men især fordi PCB-renoveringen viste sig så omfattende, at de arealer som oprindeligt ikke var tålt væsentlig ombygning (servicearealer, almene ældreboliger på 2. etage samt 5. etage, som allerede er ombygget til målgruppen), skulle igennem en omfattende genopbygning efter sanering.

I forbindelse med skema A godkendelsen i juni 2018 blev købesummen således nedjusteret fra 29,1 mio.kr. til 5,0 mio. kr.

Som nævnt i tabel 1 ovenfor er der yderligere fremkommet merudgifter på 26,6 mio. kr. Finansiering af merudgifterne giver anledning til følgende ændringer i købesum, finansiering mv.:

- Reduktion af købesum med i alt 4,6 mio.kr.

Købesummen nedjusteres til 0,4 mio.kr. (dvs. reduceret med 4,6 mio.kr.)

- Øget lånoptagelse med i alt 10,3 mio.kr.

Anskaffelsessummerne i de ejerlejligheder, som ikke er begrænsede af almenboliglovens maksimale støtteramme (dvs. ejerlejlighed 01, 03 og 04), er forøget i forhold til den økonomi, der indgik i sagen 11. juni 2018. Det betyder, at nogle af de øgede udgifter finansieres via øget lånoptagelse på i alt 10,3 mio. kr., og dvs. at huslejen efter ombygning skønnes at blive 1.500 kr. pr. m² fremfor den tidligere forudsatte husleje på 1.398 kr. pr. m².

- Forøgelse af henlæggelser med i alt 11,8 mio.kr.

- Der er i perioden siden indgåelse af købsaftalen foretaget løbende henlæggelser til vedligehold i ejendommen, og henlæggelserne er derfor forøget med 1,8 mio. kr. fra 4,5 mio. kr. til 6,3 mio. kr. Jf. købsaftalen følger henlæggelserne ejendommen
- Der er jf. sag på Magistraten den 29. oktober indstillet bevilling til udbetaling af erstatning til de almene plejeboliger i ejerlejlighed 04, idet det ikke er muligt i nuværende stand/indretning at anvise borgere til boligerne. Ejerlejlighed 04 får således en erstatning på 25,4 mio. kr. hvoraf 10,0 mio. kr. henlægges til finansiering af PCB-sanering og ombygning.

Tabel 2: Korrektion af købesum og finansiering af projektet på Betty Nansens Allé 51-53

Ændring af købesum (+=merudgift)	I mio. kr
Merudgifter (entrepriseudgifter, omkostninger, gebyr, moms m.m.)	26,6
Forøget lånoptagelse	-10,3
Forøget henlæggelse	-11,8
I alt reduktion af købesum	4,6

Den endelige købesum for ejendommen er således på 0,356 mio. kr. For at få et samlet billede af den overdragelsesøkonomi, der er knyttet til ejendommen, skal udbetalingen af erstatning på 25,4 mio. kr. til de kommunale almene boliger i ejerlejlighed 04 (jf. sag på MAG den 29. oktober 2018) også medregnes. Erstatningen anvendes dels til indfrielse af den eksisterende gæld i KommuneKredit, og dels til en yderligere henlæggelse på 10,0 mio. kr. til medfinansiering af byggeprojektet (jf. beskrivelse ovenfor). Det koster således Frederiksberg Kommune 25,0 mio. kr. at sælge ejendommen med de krav, der stilles i købsaftalen.

Allonge til købsaftalen

I den betingede købsaftale fremgår, at rækken af betingelser skal være afklaret frem mod skema B-godkendelse for de almene boliger og godkendelse af byggeprojektets totaløkonomi, hvorefter handlen bliver endelig.

Da FfB ikke har midler til at afholde eventuelle merudgifter til byggeprojektet alene er det imidlertid, på grund af de væsentlige usikkerhedselementer i projektet, nødvendigt at aftale hvordan risiko ved ekstraarbejder håndteres. Følgende indarbejdes derfor i en allonge til købsaftalen:

- Der er ved bortfald af betingelserne for købsaftalen indarbejdet 10% af entrepriseudgifterne til uforudsete udgifter i budgetterne ,
- Såfremt de uforudsete udgifter er lavere end 10%, resulterer dette i en lavere anskaffelsessum, og derved lavere huslejer end beregnet ved parternes godkendelse,
- Såfremt denne 10 % grænse nærmes (konstateret ved løbende budget-opfølgninger forelagt repræsentanter fra FfB og Frederiksberg Kommune i Styregruppen) aftales der en procedure for håndtering af projektjusteringer/besparelser hvor KAB som forretningsfører og rådgiverteamet fremkommer med oplæg, der kan kompensere for det opståede merforbrug, i det omfang det er muligt.
- Udtømmes mulighederne for kompenserende besparelser og der dermed konstateres et merforbrug, så finansieres det således:
 - For ejerlejlighed 01, 03 og 04 ved supplerende låneoptagelse og medfølgende lejeregulering eller ved yderligere korrektion af købesum (dette beslutes af Frederiksberg Kommune).
 - For ejerlejlighed 02 ved at de første 4 % af entrepriseudgifterne (svarende til 490 t.kr.) reguleres i grundkøbesummen. Eventuelt merforbrug udover denne grænse betales af bygherren FfB.
- Eventuelle ændringer af lånoptag og grundkøbesum godkendes endeligt af parterne ved skema C forelæggelse/godkendelse af endeligt byggeregnskab.

Udover at der indarbejdes ovenstående retningslinjer for håndtering af merudgifter i allongen til købsaftalen, så indarbejdes der også ændringer forårsaget af den ændrede juridisk-økonomiske konstruktion for ejerlejlighed 04 jf. sag på MAG den 29. oktober 2018.

Tidsplan for byggeprojektet

Tidsplanen er uændret siden Kommunalbestyrelsens behandling d. 11. juni 2018. Bygningen forventes således færdig til indflytning medio 2020. De borgere, som venter på at flytte ind i det nye tilbud, bor i øjeblikket flere forskellige steder. Nogle bor fortsat hjemme i aftalte løsninger selv om de nu er voksne og visiterede til et botilbud, nogle bor længere end forventet i de nedslidte botilbud og nogle er genhuset på Lioba (fra botilbuddet Betty på 5. sal af Betty Nansens Allé 51-53).

Myndighedsbehandling af projektet

Den 11. juni 2018 godkendte Kommunalbestyrelsen Skema A ansøgningen for etablering af 14 nye almene ældreboliger ved ombygning efter almenboliglovens regler om nybyggeri (ejerlejlighed 02). Kommunalbestyrelsen godkendte således disse boligens anskaffelsessum, afsatte bevilling til grundkapitaltilskud, gav tilsagn om lånegaranti og godkendte de foreløbige bolig- og lejestørrelser. Derudover gav kommunalbestyrelsen på statens vegne tilsagn om ydelsesstøtte.

Fordyrelsen af byggeprojektet påvirker ikke anskaffelsessum, grundkapitaltilskud og husleje for ejerlejlighed 02, idet der i stedet er foretaget en regulering af forholdet mellem købesum og projektudgifter (entreprise og omkostninger). Da anskaffelsessummen ikke overstiger den, der blev godkendt ved skema A behandlingen, anbefales det at By- og Miljøområdet bemyndiges til at godkende FfBs skema B ansøgning for de almene ældreboliger i ejerlejlighed 2 jf. indstillingspunkt 6.

Kommunal godkendelse af og lånegaranti til ejerlejlighed 01, 03 og 04

Almene boligorganisationer kan erhverve eksisterende ejendomme med henblik på etablering af almene boliger. En sådan ejendomserhvervelse skal godkendes af kommunen, og kommunen skal i den forbindelse påse, at gældende regler er overholdt – herunder at finansieringen er forsvarlig og realistisk på langt sigt. Kommunalbestyrelsen kan endvidere yde garanti for lån til almene foreningers tilvejebringelse af lokaler til servicealer og botilbud.

Det er i projektet aftalt, at Frederiksberg Kommune stiller garanti for de støttede og ustøttede lån, som optages til finansiering af køb, renovering og ombygning af ejerlejlighed 01 (servicearealer), ejerlejlighed 03 (botilbud efter serviceloven) samt ejerlejlighed 04 (renovering og ombygning af eksisterende almene plejeboliger), for dermed at kunne optage de billigst mulige lån. Idet anskaffelsessummen i de pågældende tre ejerlejligheder er ændrede siden Kommunalbestyrelsens behandling af økonomien den 11. juni 2018, er der behov for at godkende følgende ændringer:

- Ejerlejlighed 01: Servicearealer (andel af stuen, og 2.-7. sal):

Anskaffelsessummen for servicearealerne er forøget med 3,060 mio. kr. til 32,052 mio. kr. ekskl. moms. som finansieres fuldt ud ved optagelse af ustøttet realkreditlån med kommunegaranti.

- Ejerlejlighed 03: botilbud bestående af 32 boliger efter Serviceloven (andel af stuen samt 2.-4 sal)

Anskaffelsessummen for botilbuddet er forøget med 6,541 mio. kr. til 43,182 mio. kr. delvist inkl. moms. Idet der overdrages henlæggelser til vedligehold på 2,600 mio. kr. til ejerlejligheden, skal der optages ustøttet realkreditlån på 40,582 mio. kr. med kommunegaranti

- Ejerlejlighed 04: renovering og ombygning af de tidligere kommunale almene plejeboliger (5.-7. sal).

Anskaffelsessummen for de almene plejeboliger er forøget med 8,785 mio. kr. til 42,539 mio. kr. inkl. moms. Der optages ustøttede realkreditlån med kommunegaranti på ca. 7,3 mio. kr. Derudover har FfB fået tilsagn om at optage et støttet lån til E04 svarende til restgælden på det støttede lån, der oprindeligt var optaget i KommuneKredit, og et støttet lån til PCB-saneringen (i alt ca. 21,5 mio. kr.). Frederiksberg Kommune stiller også garanti for de støttede lån. I alt er lånegarantien forøget med ca. 3,2 mio. kr. siden seneste godkendte status (KB den 11. juni 2018).

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at de tilpasninger af projektets økonomi, som forelægges i nærværende sag, er nødvendige for at etablere et velfungerende tilbud til borgerne og for at etablere et tilbud som samtidig bliver en positiv tilføjelse til det nye bymæssige miljø omkring Betty Nansens Allé.

Den ansøgte anskaffelsessum for almene ældreboliger opført efter reglerne for nybyggeri og de opgjorte anskaffelsessummer for renoverings- og moderniseringsarbejder, herunder udgifter til etablering af servicearealer giver ud fra forvaltningens erfaringstal ikke anledning til bemærkninger og anskaffelsessummen for ældreboligerne afviger ikke fra det gældende maksimumsbeløb.

Den endelige købesum for ejendommen justeres med sagen til i alt 0,356 mio. kr. For at få et samlet billede af den overdragelsesøkonomi, der er knyttet til ejendommen, skal udbetalingen af erstatning på 25,4 mio. kr. til ejerlejlighed 04 (jf. sag på MAG d. 29. oktober 2018) også medregnes. Det koster således Frederiksberg Kommune 25,0 mio. kr. at sælge ejendommen med de krav, der stilles i købsaftalen. Det er især ejendommens PCB-forurening, og kravet om ombygning af tre etager almene boliger, som allerede har opnået støtte og optaget lån til ombygning ved oprettelsen i 2001 (ejerlejlighed 04), som udfordrer projektets økonomi. Samlet set er vurderingen, at salgsprisen svarer til markedsprisen for ejendommen med de krav til ombygning, der er fastsat i udbudsmaterialet og købsaftalen.

Ved Kommunalbestyrelsens beslutning om salg af ejendommen til Frederiksberg Forenede Boligselskaber indgik det som en forudsætning, at den årlige maksimale leje er 1.398 kr. pr. m². Denne forudsætning er ændret for at skabe bedre finansiering i projektet. Den nye husleje på 1.500 kr. pr. m² giver øgede kommunale driftsudgifter til servicearealer og botilbud efter Serviceloven, men projektet vurderes fortsat at være en bedre økonomisk løsning end de nuværende botilbuds-løsninger og/eller køb af udenbys pladser.

Endvidere vil beboerne i de almene plejeboliger, og i et vist omfang også beboerne i botilbud efter Serviceloven, få højere huslejer på op mod 1.500 kr. pr. m². Det vurderes imidlertid stadig at være et huslejeniveau, som målgruppen kan betale.

Ejendommen Betty Nansens Allé er omfattet af byplanvedtægt nr. 10A + tillæg. Den foreslåede ombygning og fremtidige anvendelse af bygningen vurderes at holde sig inden for rammerne af byplanvedtægten + tillæg. Der er givet byggetilladelse til projektet. Der vil imidlertid i forbindelse med det forventede byggeri af plejecenter på Betty Nansens Allé 16 i 2018/2019 blive udarbejdet en ny lokalplan, der for at sikre sammenhæng i byrummet imellem bygningerne på Betty Nansens Allé også vil inkludere Betty Nansens Allé 51-53. Lokalplanen vil dog ikke kræve bygningsmæssige ændringer af de allerede vedtagne projekter på Betty Nansens Allé.

Det følger af reglerne om støtte til etablering af almene boliger, at byggearbejderne i forbindelse med etableringen af almene boliger skal udbydes under iagttagelse af de udbudsregler, der gælder ved almindeligt offentlig/kommunalt byggeri, dvs. enten tilbudsloven eller udbudsdirektivet. KAB har overfor forvaltningen bekræftet, at de som forretningsfører for FfB har sendt projektet på Betty Nansens Allé 51-53 i offentligt udbud.

Økonomi

Siden godkendelsen af den betingede købsaftale for Betty Nansens Allé 51-53 (KB, den 10. oktober 2016) er de økonomiske konsekvenser af salget delvist indarbejdet i 2. forventet regnskab for 2018 og ifm budgetprocessen for 2019. De økonomiske konsekvenser omfatter salgsindtægten, erstatning til de kommunale almene plejeboliger, korrektion af deponeringsbeløbet, afsættelse af budget til det kommunale grundkapitalindskud, garantistillelse for FFb's lån mv., samt udbetaling af hensatte midler.

Resultatet i forbindelse med konkretisering af projektøkonomien har bevirket, at købesummen reduceres fra 5,0 mio. kr. til 0,4 mio. kr. Frederiksberg Kommune har en eksisterende gæld i ejendommen på 15,4 mio. kr. inkl. indfrielsesomkostninger, som indfries af kommunen pr. 31.12.2018. Bevilling hertil er søgt i sag vedr. erstatning til de kommunale almene boliger (5.-7. etage) (jf. sag på MAG d. 29. oktober 2018).

På kommunens balance, under anlægsaktiver, er ejendommen pr. ultimo 2017 indregnet med en værdi på i alt 34,2 mio.kr. I forbindelse med et salg af ejendommen til en salgssum på 0,4 mio.kr. vil kommunens egenkapital således blive forværret med 33,8 mio.kr.

I tabel 3 nedenfor ses den forventede grundkøbesum, samlet anskaffelsessum og deponeringspligt for hver af de fire ejerlejligheder.

Tabel 3: Grundkøbesum, samlet anskaffelsessum og deponeringspligt (angivet i 1000. kr.)

	E01 Serviceareal i hele bygningen	E02 1. sal	E03 2.-4. sal	E04 5.-7. sal	Hele bygningen I alt
Grundkøbesum	-1.485	2.561	-720	-	356
Entrepriseudgifter	32.951	13.650	36.744	33.908	117.254
Administrative omkostninger	7.990	3.884	10.141	8.148	30.162
Gebyrer	318	360	206	483	1.367
Tilslutningsafgifter	150	210			360
Momsfradrag	-7.872		-3.189		-11.062
Samlet anskaffelsessum	32.052	20.665	43.182	42.539	138.438
<i>Deponeringspligtigt beløb</i>	<i>32.052</i>		<i>43.182</i>		<i>75.233</i>

Deponering

Frederiksberg Kommune lejer servicearealer (E01) og botilbuddet (E03) af FFb, og i den sammenhæng skal kommunen deponere et beløb svarende til anskaffelsessummen, som pt. er opgjort til 75,2 mio. kr. Beløbet deponeres i takt med ombygningen, og den skønnede periodisering af deponeringen fremgår af nedenstående tabel. I forhold til den senest godkendte økonomi (KB d. 11. juni 2018) er den forventede deponeringssum således forøget med 9,6 mio. kr.

Tabel 4: Deponering for ejerlejlighed 1 og 3 (angivet i 1.000 kr.)

År	Budgetteret deponeringssum	Deponeringspligtigt beløb (okt. 2018)	Ændring
2018	3.807	4.364	557
2019	43.758	50.158	6.400
2020	18.069	20.712	2.643
I alt	65.634	75.233	9.599

Finansiering

Kommunens udgift til grundkapitallån til 14 almene ældreboliger, der etableres efter reglerne om nybyggeri af almene boliger (E02), er ud fra det gældende maksimumsbeløb for almene byggerier med byggestart i 2018 beregnet til 2,066 mio. kr. Udgiften til grundkapitalindskud blev bevilget i forbindelse godkendelse af skema A, ligesom der er givet tilsagn om kommunegaranti til den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har sikkerhed ud over 60% af ejendommens markedsværdi.

Finansieringen af ombygning og renovering af 30 almene plejeboliger (E04) sker både via henlæggelser (13,7 mio. kr.) og følgende lån (i alt estimeret til 28,819 mio. kr.):

- de 30 almene boliger har fået tilsagn om at optage et støttet lån svarende til den restgæld, som indfries inden overdragelsen. Lånet er på særlige vilkår svarende til vilkårene for det lån Frederiksberg Kommunes oprindeligt

- optog i Kommune Kredit ved oprettelsen af de almene boliger. Der gives 100% kommunegaranti for dette lån.
- de 30 almene boliger optager et støttet lån til PCB-sanering (estimeret til 6,232 mio. kr.) . Der gives 100% kommunegaranti for dette lån, men også en regaranti fra Landsbyggefonden på 50% af hovedstolen. Ydelsen på lånet finansieres af Landsbyggefonden som støtte til PCB-saneringen.
 - almindeligt ustyttet lån til restfinansieringen med 100% kommunegaranti.

Endvidere stilles der kommunegaranti for de ustyttede realkreditlån, som FfB optager mhp. at finansiere renovering og ombygning af servicearealerne (E01), 32 botilbudspladser efter Lov om social service (E03) og en del af finansieringen af de almene plejeboliger (E04). Den endelige opgørelse af kommunegarantien kan ske, når byggeriet er afsluttet og lånene er opgjort.

Støtte

Frederiksberg Kommune vil modtage støttesagsgebyr på 2,5 o/oo af anskaffelsessummen for 14 nye almene boliger og for servicearealet. Gebyret er foreløbigt beregnet til at udgøre 0,142 mio.kr. og betales ved afslutning af byggeriet og fremsendelsen af skema C.

Frie henlæggelsesmidler

Til finansieringen af FfB's renovering skal der gøres brug af kommunens hensatte midler til vedligeholdelse af ejendommen som i alt udgør ca. 6,3 mio. kr., fordelt med 3,7 mio. kr. til ejerlejlighed 04 (5.-7 etage) og 2,6 mio. kr. til ejerlejlighed 03 (2.-4. etage). Dette beløb er optaget som kortfristet gæld på kommunens balance. Der skal anmodes om udgiftbevilling på 6,3 mio.kr. på kontoen for kortfristet gæld (frie henlæggelsesmidler). Udbetalingen af henlæggelserne vil i den forbindelse nedbringe den kortfristede gæld tilsvarende.

Opsummering - sagens forventede kasseeffekt

Nedenstående tabel opsummerer ændringerne i det forventede kassetræk i forhold til både forudsætningerne ved Kommunalbestyrelsens seneste godkendelse af sagen den 11. juni 2018, og det budgetterede.

Tabel 5: Ændringer i forventet kassetræk (angivet i 1000 kr.)

	U/I	Skema A behandling (maj 2018)	Skema B Behandling (oktober 2018)	Ændring siden skema A behandling	Indarbejdet i budget	Nødvendig budgetkorrekti on
Indfrielses af gæld	U	15.685	0	-15.685	0	0
Grundkapitalindsud	U	2.066	2.066	0	2.066	0
Frie henlæggelsesmidler	U	4.500	6.300	1.800	0	6.300
Deponering	U	65.633	75.233	9.600	65.634	9.599
Salgsindtægt	I	-4.969	-356	4.613	0	-356
I alt - udgifter	U	87.884	83.599	-4.285	67.700	15.899
I alt - Indtægter	I	-4.969	-356	4.613	0	-356
I alt - netto	N	82.915	83.243	328	67.700	15.543

I sagen fra juni 2018 var der forudsat et samlet kassetræk på 82,9 mio. kr., mens der alene var budgetteret med udgifter til deponering og grundkapitalindsud på i alt 67,7 mio. kr. idet alle andre beløb var forbundet med en høj grad af usikkerhed.

På nuværende tidspunkt forventes der et samlet kassetræk på 83,2 mio. kr., hvilket er et forøget kassetræk på ca. 15,5 mio. kr. i forhold til det budgetterede som væsentligst skyldes merudgifter til deponering 9,6 mio.kr. og forøget henlæggelser til renovering og vedligeholdelse på 6,3 mio.kr som , indstilles til bevilling i nærværende sag.

Tabel 6 nedenfor viser periodiseringen af det forøgede kassetræk på 15,5 mio. kr. i forhold til det budgetterede fordelt i perioden 2018 til 2020.

Tabel 6: Periodisering af kassetræk (angivet i 1000 kr.)

	2018	2019	2020	I alt
Kassetræk	12.374	50.158	20.712	83.243
Budget	5.873	43.758	18.069	67.700
Afvigelse	6.501	6.400	2.643	15.543

Jf. sag på Magistraten d. 29. oktober 2018 udbetaler Frederiksberg Kommune en erstatning til de kommunale almene plejeboliger (5.-7. etages) på 25,4 mio. kr. forinden overdragelsen til FfB. Den almene forening anvender dels erstatningen til indfrielse af gæld i KommuneKredit på 15,4 mio. kr. og dels 10,0 mio. kr. til yderligere henlæggelser til PCB-renovering og ombygning til ny målgruppe. Erstatningen og indfrielsen af gælden er således ikke indarbejdet i ovenstående kassetræk, idet det håndteres i særskilt sag, hvoraf det fremgår, at der i primokassebeholdningen for budget 2019 allerede var indarbejdet en forventning om lånefrielse på 15,7 mio. kr.

For at give et samlet overblik er der imidlertid i nedenstående tabel vist det forventede kassetræk når økonomien både i forbindelse med nærværende sag om det samlede byggeprojekt på Betty Nansens Allé 51-53 og økonomien fra sagen om erstatning (MAG den 29. oktober 2018) indregnes.

Tabel 7: Ændringer i forventet kassetræk for sag om byggeprojekt på Betty Nansens Allé 51-53 og sag om erstatning til E04 (angivet i 1000 kr.)

		2018	2019	2020	I alt
Budget		5.873	43.758	18.069	67.700
Forventet kassetræk	Status godkendt af KB 11. juni 2018	21.089	43.758	18.069	82.916
	Ny status oktober 2018 (godkendelse af økonomi)	37.774	50.158	20.712	108.644
	- Sag: Status på salg, ombygning og renovering af i	12.374	50.158	20.712	83.244
	- Sag om erstatning (E04)	25.400			25.400
Forventet merkassetræk dd.	Ift. indarbejdet i budget	31.901	6.400	2.643	40.944
	Ift. status godkendt af KB 11. juni 2018	16.685	6.400	2.643	25.728

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget den 29. oktober 2018, Socialudvalget den 5. november 2018, Magistraten den 5. november 2018, Kommunalbestyrelsen den 12. november 2018.

Bilag

Ejer 1 Skema B Serviceareal.pdf

Ejer 2 Skema B 14 plejeboliger.pdf

Ejer 4 Skema B 30 plejeboliger

Ejer 3 Skema B 10 boliger med moms.pdf

Ejer 3 Skema B 22 boliger uden moms.pdf

Punkt 108: Lukket

01.00.00-G01-11-18