

Korrektion af oplysninger vedrørende garantistillelse, og Landsbyggefonden udsættelse af godkendelse af skema A for BoligSyd renoveringsprojekt.

Korrektion af oplysninger

Den 22-5-2019 godkendte Aabenraa Kommunes byråd hhv. skema A og skema B for renovering af afdeling 2 (Kruså – Helhedsplan renoveringsarbejder), BoligSyd.

Projektet har en samlet anlægssum på 47,238 mio. kr. inkl. moms, der finansieres som følgende:

Ydelsesstøttet realkreditlån	32,644 mio. kr.
Ustøttet realkreditlån	10,994 mio. kr.
Fællespuljetilskud, Landsdispositionsfond LBF	1,600 mio. kr.
Boligorganisationens dispositionsfond	0,500 mio. kr.
Egen trækningsret	1,000 mio. kr.
Kapitaltilførsel 8femtedelsordning)	0,500 mio. kr.
Samlet finansiering	47,238 mio. kr.

Projektet godkendes af Byrådet, under forudsætning af, at der stilles kommunegaranti for anskaffelsessummen i skema A, med regaranti på 50 % fra Landsbyggefonden (LBF) for det ydelsesstøttede realkreditlån.

Byrådet godkendte desuden kommunegaranti for den ustøttede del.

Den samlede godkendte garantistillelse er lig med 43,638 mio. kr. minus forventet 50 % regaranti fra LBF for den ydelsesstøttede del, hvilket i alt giver en garantistillelse på 27,316 mio. kr.

Det viser sig imidlertid at Nykredit forventer, at der kun skal stilles garanti for 85 % af det ydelsesstøttede beløb (85 % af 32,644 mio. kr. = 27,747 mio. kr.). Med en forventet regaranti på 50 % giver det en reel kommunegaranti på 13,874 mio. kr.

Den del som vedrører det ustøttede realkreditlån skal der ifølge Nykredit ikke stilles garanti for.

Landbyggefonden

Efter Byrådets godkendelse henvender projektejer (bygherren), BoligSyd sig til LBF med anmodning om at denne godkender skema A og B.

LBF meddeler at det ikke som forventet er muligt at godkende skema A, idet den pt ikke har bevillingsramme til, at alle sager der er klar med skema A kan få tilsagn. Det skyldes blandt andet at:

- Ghettoindsatserne går til afdelinger med størst trang foran øvrige afdelinger og boligaftalen er for nuværende ikke forlænget vedrørende "øvrige afdelinger".

- Boligaftaleforhandlingerne er så forsinkede, at de fastlagte bevillingsrammer ikke længere er "2 år foran" som det har været sædvane, hvorfor yderligere til-sagn nu nærmest er gået i stå (Uden for udsatte boligområder).

Fonden er dog blevet lovet af den kongelige undersøger, at der arbejdes for at der skabes plads til hele køen i de fremtidige rammer for renoveringsstøtteordningen.

Konsekvensen er at LBF sandsynligvis først har mulighed for at godkende projektets skema A til efteråret og senest den 2. januar 2020.

Forslag til løsningsmodel

Udfordringen for projektejer/bygherren er, at der er afholdt licitation, entreprenørerne er klar til at gå i gang og en udskydelse af projektet vil medføre en del ekstraudgifter og forsinkelser i forhold til den oprindelige tidsplan.

På den baggrund forslår LBF at Aabenraa Kommune godkender at projektet (den ydelsesstøttede del) gennemføres som en førtidsinvestering med et ustøttet lån, hvor Aabenraa Kommune står som garant, indtil sagen kan godkendes i LBF. Det betyder at den kommunale andel af garantisummen i en periode forhøjes fra 13,874 mio. kr. 27,747 mio. kr., idet der for en periode ikke vil være regaranti fra LBF. De korrigerede garantibeløb er her anvendt.

LBF kan godt acceptere at de nødvendige arbejder vedrørende renoveringsprojektet, gennemføres som en førtidsinvestering, hvis Aabenraa Kommune er indstillet på at stille sig som garant. Fonden kan dog ikke give garanti for renoveringsstøtte før ny lovgivning er på plads.

Hvad angår det ustøttede lån på 10,994 mio. kr. anbefaler Kultur, Miljø og Erhverv at denne garantistillelse annulleres.

Byrådet har, i forbindelse med ansøgningen om skema A og B godkendt en samlet garantistillelse for kreditforeningslåne på i alt 27,316 mio. kr.

Den samlede garantistillelse som Aabenraa Kommune skal stille ifb. med gennemførelse af projektet jf. Landsbyggefondens forslag som en "førtidsinvestering", er i alt 27,747 mio. kr.

Der er således tale om en udvidelse af den kommunale garanti på 0,431 mio. kr. ift. hvad byrådet har godkendt af garantier ved behandling af skema A og B i maj 2019 og den nye finansieringsmodel.

Den endelig garantiberegning opgøres først i forbindelse med skema C (byggeregnskabet) som forventes fremsendt til kommunal godkendelse i 2022.