

REFERAT Økonomi- og Planlægningsudvalget 2018-2021 d. 11-03-2019

Mødedato Mandag d. 11. marts 2019 kl. 08:00

Mødested Mødelokale 025

Indholdsfortegnelse

Ansøgning om godkendelse af byggeregnskab i afd. Banevænget v/KAB.....	3
Godkendelse af byggeregnskab, afd. Egeløvparken, 3B.....	5
Rådhuslejemål i Bymidten.....	6

Punkt 45: Ansøgning om godkendelse af byggeregnskab i afd. Banevænget v/KAB

03.10.00G00-2-19

Resume

KAB har på vegne af Herlev Boligselskab anmodet om Herlev Kommunes godkendelse af byggeregnskab vedrørende udskiftning af tag og badeværelsesinstallationer i afd. Banevænget.

Forvaltningen indstiller

1. At byggeregnskabet godkendes.
2. At forvaltningen bemyndiges til, at afgive sædvanlig kommunegaranti for maksimalt 50% af realkreditlånet på 151.298.022 kr.

Sagsfremstilling

Den 17. januar 2019 indsendte KAB på vegne af Herlev Boligselskab det reviderede byggeregnskab til Kommunalbestyrelsens endelige godkendelse.

Projektet blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde den 24. oktober 2013. Kommunalbestyrelsen godkendte den 13. april 2016 igangsættelse af projektet med en samlet budgetramme på 134.800.759 kr. og en huslejestigning på 104 kr. pr. m² pr. år. samt en kommunal garanti på maksimalt 50%.

Den samlede anlægssum er på 152.664.174 kr., hvilket er 17.863.415 højere end budgetteret. Udgangspunktet var udelukkende udskiftning af installationer og sanitet, men badeværelsernes tilstand betød, at projektet måtte udvides, således at omfanget blev en komplet renovering af badeværelserne. Baggrunden for at huslejestigningen er uændret trods en øget finansieringsramme på 17.863.415 kr. er, at ydelsesprocenten er mindre end budgetteret.

Finansieringen sker med et 30-årigt realkreditlån på 151.298.022 kr. Den resterende finansiering sker med et realkredittilskud på 880.000 kr. og et driftstilskud på 486.152 kr. Den samlede økonomiske ramme udgør således 152.664.174 kr.

Reelt bliver den kommunale garanti væsentligt lavere end 50%, da Herlev Kommune allerede har stillet en garanti for 2 realkreditlån på i alt 126.628.000 på samlet 24,63%. Selv om Herlev Kommune skal stille en garanti på 100% af det overskredne beløb på 17.863.415 kr., så bliver den totale garanti på mindre end 40% af den samlede anlægssum på 152.664.174 kr. Bemyndigelsen på en kommunal garanti på 50% givet af Kommunalbestyrelsen den 13. april 2016 overholdes således.

Byggeregnskabet er revideret af Albjerg Revision den 16. januar 2019 uden anmærkninger. Forvaltningen har heller ingen bemærkninger.

For at afdelingen formelt kan søge om finansiering af den samlede anlægssum hos realkreditinstituttet, skal byggeregnskabet endeligt godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Byggeregnskabet er revideret efter almenboliglovens (LBK nr. 1116 af 02/10/2017) og driftsbekendtgørelsens (BEK nr. 70 af 26/01/2018) krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Økonomi

Intet at bemærke.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning

Ad. 1.: Tiltrådt.

Ad. 2.: Tiltrådt.

Økonomi- og Planlægningsudvalget, 6. marts 2019, pkt. 33:

Sagen udsættes til ekstraordinært møde i Økonomi- og Planlægningsudvalget den 11. marts 2019 grundet manglende bilag.

Bilag

20190117 Revisorgodkendt regnskab 1

Punkt 46: Godkendelse af byggeregnskab, afd. Egeløvparken, 3B

03.10.00G00-1-19

Resume

Boligforeningen 3B har anmodet om Herlev Kommunes godkendelse af Skema C (byggeregnskabet) vedrørende udvidelse af 3 boliger i afd. Egeløvparken

Forvaltningen indstiller

1. At Skema C godkendes.
2. At forvaltningen bemyndiges til, at afgive sædvanlig kommunegaranti for 100% af realkreditlånet på 537.000 kr.

Sagsfremstilling

Den 13. december 2017 tiltrådte Kommunalbestyrelsen Skema B om udvidelse af 3 boliger fra 55 m² til 67, 2 m² til en samlet anlægssum på 555.000 kr. Boligforeningen 3B indsendte den 17. januar 2019 det reviderede byggeregnskab, som Kommunalbestyrelsen nu skal endeligt godkende.

Den samlede anlægssum er på 582.000 kr. Finansieringen sker via med et 30-årigt ustøttet realkreditlån på 537.000 kr., som Herlev Kommune skal garantere for med 100%. Dette er således inden for rammen, som Kommunalbestyrelsen tiltrådte den 13. december 2017. De resterende 45.000 kr. finansieres via egne trækingsrettigheder på 15.000 kr. pr. bolig.

Lejerne har selv tilmeldt sig projektet, som indebærer en lejestigning for de ekstra kvadratmeter på 1.850 kr. pr. måned. Heraf er 900 kr. pr. måned til betaling af ydelsen på realkreditlånet i 30 år.

Byggeregnskabet er revideret af PricewaterhouseCoopers (PwC) den 19. december 2018 uden bemærkninger. Forvaltningen har tillige godkendt byggeregnskabet uden bemærkninger.

Lovgrundlag

Byggeregnskabet er udarbejdet efter almenboliglovens (LBK nr. 1116 af 02/10/2017) og driftsbekendtgørelsens (BEK nr. 70 af 26/01/2018) krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Økonomi

Garanti garanterer for 100% af realkreditlånet på 537.000 kr.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning

Ad. 1.: Tiltrådt.

Ad. 2.: Tiltrådt.

Økonomi- og Planlægningsudvalget, 6. marts 2019, pkt. 34:

Sagen udsættes til ekstraordinært møde i Økonomi- og Planlægningsudvalget den 11. marts 2019 grundet manglende bilag.

Bilag

1015 Revideret byggeregnskab Boligudvigelse.pdf

Punkt 47: Rådhuslejemål i Bymidten

82.00.00G01-218-17

Resume

Kommunalbestyrelsen skal træffe beslutning om at flytte en del af rådhuset til Herlev Bymidte og om indgåelse af lejeaftale.

Forvaltningen indstiller

1. At vedhæftede udkast til lejekontrakt godkendes.
2. At 240 af det nuværende rådhus arbejdspladser flyttes til en ny placering i et lejemål i Herlev Bymidte, og at de øvrige arbejdspladser flyttes til Hjortespring.
3. At MED-udvalget for rådhuset medinddrages i det videre arbejde med rådhusflytningen.
4. At Kommunalbestyrelsen snarest muligt præsenteres for en tidsplan for det videre arbejde med rådhusflytningen til Hjortespring og Herlev Bymidte.
5. At forvaltningen indarbejder de økonomiske konsekvenser i budgetforslaget for 2020 og overslagsårene.

Sagsfremstilling

På baggrund af Kommunalbestyrelsens beslutning på mødet den 21. november 2018 har forvaltningen realitetsforhandlet vilkårene for en lejeaftale med NREP om et lejemål til rådhusformål i Herlev Bymidte. Forvaltningen har ligeledes på baggrund af Kommunalbestyrelsens beslutning den 21. november 2018 afholdt en møderække for Kommunalbestyrelsens partier til belysning af de økonomiske aspekter ved en flytning, ligesom forvaltningen har undersøgt mulighederne for selv at købe rådhuslokalitet i Herlev Bymidte. NREP, som ejer Herlev Bymidte, har afvist at sælge.

Der foreligger nu et forhandlet udkast til en lejeaftale, som baseres på følgende væsentlige forhold:

- Der etableres 240 arbejdspladser.
- Det samlede lejemål udgør 4.269 m².
- Den årlige leje er fastsat til 1.250 kr. pr. m², i alt 5,3 mio. kr.
- De afledte forbrugs- og driftsomkostninger udgør samlet 396 kr. pr. m², i alt 1,7 mio. kr.
- Lejeaftalen indgås for en 30-årig periode.
- Ibrugtagning forventes sommeren 2022.

Med en flytning til lejede lokaler i Herlev Bymidte og til nybyggede lokaler i Hjortespring vurderer forvaltningen, som også tidligere beskrevet i økonomiske scenarier, at der kan sikres en gunstig businesscase som følge af bedre udnyttelse af kvadratmetrene, reducerede driftsudgifter på to nybyggede lokationer samt dynamiske effekter som følge af byudvikling af den nuværende rådhusgrund. I det vedhæftede materiale om businesscasen fremgår det, at der kan drages følgende hovedkonklusioner for en fuldt indfaset konstruktion for Hjortespring og Herlev Bymidte (scenarie 2) sammenlignet med en fortsat anvendelse af det nuværende rådhus (scenarie 1):

1. Der er et overskud for kommunen i hele perioden på ca. 177 mio. kr. i alt, svarende til et årligt gennemsnitligt overskud på ca. 5,6 mio. kr., ved scenarie 2 holdt op imod scenarie 1.
2. Der vil være en øget servicedriftsomkostning på 4 mio. kr. årligt ved scenarie 2, som forudsættes afholdt inden for rammen.
3. Belastningen af kommunekassen som følge af anlægsomkostningerne incl. salg af rådhusgrunden vil i scenarie 2 være 64,7 mio. kr. mod 83,1 mio. kr. i scenarie 1, hvilket vil være en mindrebelastning på 18,4 mio. kr.
4. Der skal deponeres ca. 72 mio. kr. ved flytning til Herlev Bymidte, som dog tilbageføres over en 25-årig periode med 2,9 mio. kr. hvert år.
5. Den væsentligste likviditetspåvirkning vil være i budgetoverslagsårene, idet den fuldt indfasede konsekvens af flytningen forventes at være gældende fra og med 2024.
6. Den samlede likviditetspåvirkning i budgetoverslagsårene er illustreret i bilaget omhandlende businesscasen hvoraf det fremgår, at kassetrækket holder sig inden for rammerne af den vedtagne økonomiske politik i Herlev Kommune.

Det vedhæftede udkast til lejekontrakt er fremkommet på baggrund af et forhandlingsforløb med NREP. Forvaltningen har haft advokatfirmaet Horten som rådgiver under hele forhandlingsforløbet. Forvaltningen har endvidere bedt advokatfirmaet Bech-Bruun om at vurdere den samlede lejeaftale som en "second opinion" (se vedhæftede bilag).

Forvaltningen har brugt KUBEN som rådgiver i forhold til byggeprogrammet for lejemålet, og endelig har Colliers vurderet lejeniveauet og niveauet for driftudgifter.

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse § 41, stk. 2 og Bekendtgørelse 2013-12-17 nr. 1580 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. § 15, stk. 4

Økonomi

Rammerne for lejemålet er følgende:

- Der etableres 240 arbejdsplader.
- Det samlede lejemål udgør 4.269 m².
- Den årlige leje er fastsat til 1.250 kr. pr. m², i alt 5,3 mio. kr.
- De afledte forbrugs- og driftsomkostninger udgør samlet 396 kr. pr. m², i alt 1,7 mio. kr.
- Lejeaftalen indgås for en 30-årig periode.
- Ibrugtagning forventes sommeren 2022.

Den samlede økonomiske gevinst ved lejemålet i Herlev Bymidte og projektet i Hjortespring vil i hele perioden være på ca. 177 mio. kr. set i forhold til udgiftsniveauet for det nuværende rådhus. Anlægsudgiften incl. salg af rådhusgrunden forventes at udgøre ca. 64,7 mio. kr., og de samlede økonomiske konsekvenser, herunder deponeringen, forventes at kunne afholdes inden for rammerne af den vedtagne økonomiske politik i Herlev Kommune.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning

Ad. 1.: Tiltrådt med 6 stemmer for (A, C, V) og 1 imod (Ø).

Ad. 2.: Tiltrådt med 6 stemmer for (A, C, V) og 1 imod (Ø). Det præciseres, at der er tale om en rådhusfacilitet i Hjortespring.

Ad. 3.: Tiltrådt.

Ad. 4.: Tiltrådt.

Ad. 5.: Tiltrådt.

Bilag

Lejekontrakt (06032019 - REV IV - PLESNER, HK)

Bilag 1.1 - Foreløbig tegning.pdf

Bilag 1.1 - Arealfortegnelse.pdf

Bilag 1.5 - Landinspektørnotat.pdf

20190305_Herlev Kommune_Byggeprogram_Notat_Rev04.pdf

20190306_Herlev Kommune_Byggeprogram_Notat_Rev04_Bilag.pdf

Bilag 0(ii) - Lokalplansforslag i høring.pdf

Bilag 3.3.3 - ABT 18 og AB 18 - Tidsfristforlængelse (EXT).pdf

Bilag 3.9 - Tidsplan.pdf

Bilag 7.6 - Forbrugsbudget.pdf

Bilag 8.2 - Driftsbudget.pdf

Bilag 22.1 - By- og Boligministeriets checkliste.PDF

Likviditet.pdf

Colliers International - Notat om markedsleje, Herlev Midtpunkt, november 2018.pdf

Baggrundsnotat vedr. opdaterede forudsætninger for Colliers markedsvurdering

Notat vedrørende erhvervslejekontrakt for Herlev Rådhus - endelig version 06.03.2019