

Godkendelse af projektøkonomi, Sportscollege, Slagelse Boligselskab (B)

Sagsfremstilling

22. Godkendelse af projektøkonomi, Sportscollege, Slagelse Boligselskab (B)

Sagsnr.: 330-2014-35101

Dok.nr.: 330-2015-117168

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal godkende skema B, projektøkonomien for Sportscollege fra Slagelse Boligselskab, herunder garanti og kommunal medfinansiering.

Baggrund

Byrådet godkendte den 30. juni 2014 skema A, projektideen, herunder

- Etablering af 73 ungdomsboliger
- Anskaffelsessum på kr. 63.700.000
- Kommunal garanti på max. kr. 63.700.000
- Årlig godtgørelse til staten på 20 % af ungdomsboligbidraget (kr. 111.000 finansieret af kassen)
- At salg af grunden til boligselskabet for en pris på kr. 6.370.000 modsvarer den kommunale medfinansiering (krav om 10 % af anskaffelsessummen)

Huslejen var i skema A anført til henholdsvis kr. 3.000 (1-rums bolig, 58 stk.) og 3.800 (2-rums bolig, 15 stk.)

Boligerne skal være i en selvstændig afdeling, afd. 32, Slagelse Stadion. Da det er en selvstændig boligafdeling, er der ikke beboere der skal spørges og ikke noget beboerdemokrati der skal overholdes.

Projektets økonomi:

Byrådet har godkendt en anskaffelsessum på kr. 63.700.000. Den samlede anskaffelsessum er i skema B anført til kr. 66.000.000.

Slagelse Boligselskab oplyser, at den forøgede anskaffelsessum skyldes ekstra fokus i byggestyringen og afsættelse af beløb til uforudsete udgifter.

Anskaffelsessummen finansieres med et 30 års realkreditlån, beboerindskud og kommunal medfinansiering.

Kommunal garanti:

Der søges om fuld kommunal garanti af lån optaget ved realkreditinstitut. Kommunen garanterer for den del af lånet, der får sikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi.

Kommunens garanti ansættes, indtil det endelige garantikrav oplyses af realkreditinstituttet, til hele lånets beløb. Det endelige beløb kan ikke oplyses førend boligselskabet har hjemtaget lånet.

Byrådet har godkendt en maksimal ramme ofr kommunal garanti på kr. 63.700.000. Med baggrund i skema B skal loftet for garantien forhøjes til kr. 66.000.000.

Kommunal grundkapital:

Kommunen forpligter sig ved godkendelse af anskaffelsessummen, at finansiere 10 % af anskaffelsessummen, beløbende til 6.600.000.

Lejeniveau:

Huslejen er i skema B anført til henholdsvis kr. 2.900 (1-rums bolig, 58 stk.) og 3.600 (2-rums bolig, 15 stk.).

Udlejning:

Det er en betingelse, at de etablerede boliger bliver lejet ud til uddannelsessøgende og andre unge med særlige behov. Boligerne bygges med bl.a. det formål, at der skal bo sportsfolk i dem. Hvis boligerne ikke kan lejes ud til denne målgruppe, må boligselskabet derfor udleje til andre der opfylder betingelserne for en ungdomsbolig. Ved eventuelt lejeledighed vil boligerne ikke varigt kunne lejes ud til andet formål, medmindre alt støtte indfries.

Der ligger i den forventede strategi "Strategi for den Almene sektor – 2014-2017" op til at der i perioden bygges 220 til 250 ungdomsboliger.

Boligselskabet har erklæret at bestemmelserne i støttebekendtgørelsen overholdes, herunder blandt andet pris, tid og kvalitet samt AB og ABR.

Byrådssekretariatet har den 11. februar 2015 bedt Slagelse Boligselskab om at sende de statistiske beregninger til Plan og Byg, idet kommunens godkendelse af skema B først bør ske efter kontrol af de statistiske beregninger. Hvis Slagelse Kommune fortsat ikke har modtaget og gennemgået de statistiske beregninger ved Byrådets møde, bør en eventuel godkendelse af skema B være på betingelse af modtagelse og tilfredsstillende gennemgang af de statistiske beregninger.

Landsbyggefonden har meddelt Slagelse Boligselskab tilsagn den 11. februar 2015, anskaffelsessum kr. 63.700.000. Byrådets skal derfor ikke godkende skema b men indstille til Landsbyggefondens godkendelse.

Det fremgår af almenboliglovens § 115, stk. 9, at kommunen ikke kan meddele ydelsesstøtte på statens vegne, hvis der er tinglyst en tilbagekøbsklausul på ejendommen. Der er i sagen omkring overdragelse af ejendommen fra kommunen til boligselskabet fastsat en tilbageskødningsklausul, også dette betyder, at kommunen ikke kan meddele godkendelse på statens vegne.

Retligt grundlag

Behandling om tilsagn om støtte for opførelse af ungdomsboliger er omfattet af lov om almene boliger:

- Ydelsesstøtte givet på statens vegne sker jf. § 115 stk. 5.
- Grundkapitalens størrelse fremgår af § 118 a
- Kommunal garanti fremgår af § 98 og 127
- En samlet vurdering af boligbehovet jf. § 104 stk. 1
- Udlejning til uddannelsessøgende og andre unge med særlige behov efter § 52 stk. 1
- Kommunen betaler 20 % af ungdomsboligbidraget jf. 139

Handlemuligheder

Der skal tages stilling til om skema B og de tilhørende forudsætninger kan anbefales. Den kommunale garanti vurderes dog at være en betingelse for, at projektet gennemføres.

Vurdering

Uddannelsesdirektøren anbefaler, at der meddeles støtte, da projektet som er et samarbejde mellem Slagelse Kommune og Slagelse Boligselskab, er en del af kommunens strategi for den almene sektor, og understøtter uddannelsespolitikken.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Den kommunale grundkapital beløber sig til kr. 6.600.000. Hertil kommer en forudsætning om, at Slagelse Boligselskab køber grunden til byggeri af Slagelse Kommune for et beløb på kr. 6.600.000, og at indtægten herfra finansierer den kommunale grundkapital.

Staten giver et årligt ungdomsboligbidrag på 179 kr/m² (2014 tal), hvilket beløber sig til kr. 552.215 om året. Kommunen godtgør staten de 20 % svarende til ca. kr. 111.000 om året. Ungdomsboligbidraget bliver reguleret hvert år af staten. Beløbet finansieres af kassen i 2014 og overslagsårene.

Låneoptagelsen forudsætter kommunal garanti.

Garantistillelse for lån optaget i almennyttige boliger er ifølge lånebekendtgørelsen § 3, stk. 2, nr. 1 ikke omfattet af den kommunale lånoptagelse.

En garantistillelse vil kunne få økonomiske konsekvenser for Slagelse Kommune, såfremt lånet misligholdes. Dette sker dog yderst sjældent. Hvis der skulle opstå tab, skal tabet finansieres af kassen.

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2014	2015	2016	2017
Bevillingsønske					
Drift					
Finansiering, ØU	1.4	6.600			
Afledt drift	7.1	111	111	111	111
Finansiering					
Salg af grund	1.5	-6.600			
Kassen		-111	-111	-111	-111

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Indstilling

1. at skema B, med en anskaffelsessum på 66.000.000 kr. indstilles til Landsbyggefondens godkendelse,
2. at kommunen årligt godtgør staten 20 % af ungdomsboligbedraget
3. at ungdomsboligbidrag på 111.000 kr. finansieres af kassen i 2015 og overslagsårene
4. at kommunen meddeler de fornødne garantier, på maksimalt 66.000.000 kr.
5. at der afsættes rådighedsbeløb til Slagelse Kommunes salg af grund på i alt 6.600.000 kr.
6. at provenuet fra salg af grund finansierer kommunens grundkapitaltilskud på 10 % af anskaffelsessummen, 6.600.000 kr.

Beslutning i Økonomiudvalget den 16. marts 2015:

Fraværende:

At 1 til 6 anbefales.

Bilag

330-2015-115214

fremsendelsesbrev vedr skema B.pdf

Beslutning i Byrådet den 23. marts 2015:

Fraværende: Anders Nielsen (A), Niels O. Pedersen (A), Troels Christensen (I)

At 1 til 6 godkendt.

Et mindretal bestående af (Ø) (i alt 2) stemte imod.