

Godkendelse af projektide, sygeplejeskolen, ungdomsboliger, Fællesorganisationens Boligforening (B)

Sagsfremstilling

3. Godkendelse af projektide, sygeplejeskolen, ungdomsboliger, Fællesorganisationens Boligforening (B)

Sagsnr.: 330-2014-17080

Dok.nr.: 330-2015-153175

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til ansøgning om støtte til erhvervelse og ombygning af sygeplejeskolen (skema A) til etablering af 144 ungdomsboliger, samt godkende sideaktivitet.

Baggrund

Byrådet godkendte den 24. juni 2014 ansøgning om erhvervelse af og ombygning af den gamle sygeplejeskole, Ingemannsvej 35, 4200 Slagelse til 142 ungdomsboliger med en anskaffelsessum på 71,5 mio. kr.

Fællesorganisationens Boligforening (FOB) overtog ejendommen den 1. oktober 2014. Siden overtagelsen er FOB blevet opmærksom på fugt i en af facaderne. Grundet dette bliver projektet væsentlig dyrere og der skal derfor afholdes EU-udbud. Boligselskabet har 9 måneder fra godkendelse af skema A til indsendelse af skema B (godkendelse af projektets økonomi efter udbud). Dette kan ikke overholdes og FOB har derfor indsendt nyt skema A til godkendelse.

Økonomiudvalget behandlede den nye ansøgning fra FOB den 16. marts 2015, men bad om yderligere oplysninger. FOB har valgt at indsende et nyt projekt i stedet.

Der er tale om et i sin helhed nyt projekt i forhold til det tidligere godkendte og tidligere behandlede.

Ejendommen indeholder i øjeblikket 40 studieboliger og vil efter ombygningen indeholde 144 ungdomsboliger fordelt på (bruttoareal inkl. fællesareal):

117 1-rums boliger på 34,6 m² med eget køkken

14 1-rums boliger på 38,1 m² med eget køkken

13 stk. 2-rums boliger på 47,5 m² med eget køkken

Projektets økonomi:

Den samlede anskaffelsessum er steget med 34 mio. kr. og er i det nye skema A kalkuleret til 105,5 mio. kr.

Svarende til 20.273 kr./m² (max. anskaffelsessum er på 23.070 kr./m²). Behovet for kommunal grundkapital er således også steget fra 7,15 mio. kr. til 10,546 mio. kr.

Den økonomiske ramme skal bruges på følgende måde:

| | |
|---|-----------------|
| Grundudgifter | kr. 15,550 mio. |
| Omkostninger | kr. 11,929 mio. |
| Håndværkerudgifter renovering/ombygning | kr. 76,282 mio. |
| Gebyrer til offentlige myndigheder | Kr. 1,701 mio. |

Boligerne finansieres på følgende måde:

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Støttet lån | kr. 92,807 mio. |
| Kommunal grundkapital | kr. 10,546 mio. |
| Beboerindskud | kr. 2,109 mio. |

Anskaffelsessummen finansieres med et 30 års realkreditlån.

Lejeniveau:

Den årlige leje udgør 850 kr./m² ekskl. varme mv. Huslejen er oplyst til pr. måned:

1-rums bolig med eget køkken på 34,6 m² Kr. 2.453

1-rums bolig med eget køkken på 38,1 m² Kr. 2.701

2-rums bolig med eget køkken på 47,5 m² Kr. 3.274

Huslejerne er uden forbrugsafgifter.

Udlejning:

Det er en betingelse, at de etablerede boliger bliver lejet ud til uddannelsessøgende og andre unge med særlige behov. Ved eventuelt lejeledighed vil boligerne ikke varigt kunne lejes ud til andet formål, medmindre alt støtte indfries.

De almene boligselskaber har i 2013 oplyst, at der er 434 ungdomsboliger i Slagelse kommunen. Boligselskaberne har indberettet til Landsbyggefonden, at der samlet er mellem 5 og 6 ledige ungdomsboliger hver måned, i de sidste 6 måneder.

Der ligger i "Strategi for den Almene sektor – 2014-2017" op til at der i perioden bygges 220 til 250 nye ungdomsboliger. Med dette konkrete projekt samt Sportscollege, vil der i 2015 være givet tilsagn om etablering af 217 nye ungdomsboliger.

FOB oplyser, at udlejningen efter deres vurdering vil være nem, især set i lyset af den centrale beliggenhed og de gode fællesarealer. Alle lejligheder er desuden med eget køkken og bad, hvilket er den boligform, som 9 ud af 10 studerende foretrækker ifølge kommunens survey om studerendes boligønsker fra 2013. Boligerne pris/kvalitetsforhold vurderes at være meget konkurrencedygtigt i forhold til andre tilsvarende studieboliger i Slagelse. Der vil desuden være en stor grad af fleksibilitet, da det rent teknisk vil være nemt at sammenlægge to 1-værelses boliger til 2-værelses, såfremt efterspørgslen senere skulle ændre sig.

Bygningerne på Ingemannsvej indeholder på nuværende tidspunkt et auditorium, et industrikøkken, samt blok 4 som ikke ombygges til boliger på nuværende tidspunkt. Disse ønskes udskilt og drevet efter reglerne om sideaktivitet. Køkkenet ønskes forpagtet væk og blok 4 ønskes udlejet til erhverv. Kommunen skal ved godkendelse af sideaktiviteter sikre, at arealerne er i forsvarligt forhold til boligarealerne samt at der er et boligsocialt behov.

Boligselskabet egne forhold – økonomisk forsvarlighed

Der er ikke noget der tyder på, at der handles økonomisk uforsvarligt. Byrådssekretariatet har vurderet, at erhvervsarealet er i forsvarligt forhold til boligarealerne.

Kommunens interne forhold – kommunal garanti, grundkapital, ungdomsboligbidrag bosætningsstrategi og Strategi for den almene sektor

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 til hele lånets beløb, indtil det endelige garantikrav oplyses af realkreditinstituttet. Det endelige beløb kan ikke oplyses før end boligselskabet har hjemtaget lånet. Boligorganisationen forventer, at den kommunale garanti maksimalt forventes at udgøre kr. 92,8 mio. kr.

Kommunen forpligter sig ved godkendelse af anskaffelsessummen, at finansiere 10 % af anskaffelsessummen, beløbende til 10,546 mio. kr.

Staten giver et årligt ungdomsboligbidrag på 180 kr/m² (2014 tal), hvilket beløber sig til ca. kr. 936.000 om året. Kommunen godtgør staten de 20 % svarende til ca. kr. 187.300 om året. Ungdomsboligbidraget bliver reguleret

hvert år af staten.

Byrådet skal subjektivt vurdere, om huslejeniveauet passer ind i kommunens bosætningsstrategi sammenholdt med udlejningsmulighederne. Ligesom det skal vurderes om boligernes størrelse og beliggenhed er det som der efterspørges.

Kommunens godkendelse meddeles forudsat, at lovgivningens betingelser for støttetilsagn overholdes. Der er endnu ikke ansøgt om byggetilladelse.

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

Godkendelse af sideaktivitet skal godkendes af kommunen jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens § 3 stk. 1 nr. 6.

Handlemuligheder

Der skal tages stilling til om skema A og de tilhørende forudsætninger kan godkendes. Der er mulighed for at projektet kan godkendes i dens nuværende form. Der er også mulighed for at godkende et projekt med en mindre anskaffelsessum og færre boliger. Ydermere er der mulighed for at godkende projektet uden at bevillige den kommunale garanti. Den kommunale garanti vurderes dog at være en betingelse for, at projektet gennemføres.

Vurdering

Uddannelsesdirektøren anbefaler, at der meddeles støtte, da projektet er en del af kommunens strategi for den almene sektor og understøtter uddannelsespolitikken.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Grundkapitaltilskuddet på 10,546 mio. kr. finansieres af kassen. Boligselskabet har oplyst, at beløbet forventes udbetalt i 2015.

Ungdomsboligbidraget finansieres af kassen i 2017 og overslagsårene, jf. tidsplanen oplyst af boligselskaberne.

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

Hvis garantien skal indfris, finansieres det af kassen.

| I hele 1.000 kr. | Politikområde | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|------------------------|---------------|---------|------|------|------|
| Bevillingsønske | | | | | |
| Drift | | | | | |
| Finansiering, ØU | 1.04 | 10.546 | | | |
| *Afledt drift | 7.01 | -198 | -198 | -198 | -198 |
| Afledt drift Ny | 7.01 | 0 | 0 | 187 | 187 |
| Finansiering | | | | | |
| Afsat rådighedsbeløb | | | | | |
| Kassen | | -10.348 | -198 | -11 | -11 |

* I forbindelse med behandling af sagen i 2014 er der allerede indarbejdet tillægsbevilling til ungdomsbidrag på 198.000 kr. for 2014 og overslagsår. Udgiften til ungdomsbidraget er først gældende fra 2017 og udgør 187.000 kr., derfor korrigeres udgiften i 2015-2018.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. **at** skema A for etablering af 144 ungdomsboliger med anskaffelsessum på 105,5 mio. kr. godkendes, herunder at den foreløbige bruttohusleje bliver på mellem kr. 2.453 og kr. 3.274 pr. måned samt at kommunen årligt godtgør staten 20 % af ungdomsboligbedraget
2. **at** tidligere tillægsbevilling til ungdomsboligbidraget ændres fra 198.000 kr. til kr. 187.300 gældende fra og med 2017 og overslagsårene
3. **at** der på statens vegne meddeles tilsagn om tilskud til etablering af 144 ungdomsboliger
4. **at** der bevilliges kommunal garanti på maksimalt 95 mio. kr.
5. **at** der gives en tillægsbevilling til grundkapitaltilskud på 10 % af anskaffelsessummen, 10,546 mio. kr., finansieret fra kassen
6. **at** sideaktiviteten godkendes forudsat, at det lever op til betingelserne i sideaktivitetsbekendtgørelsen

Beslutning i Økonomiudvalget den 20. april 2015:

Fraværende: John Dyrby Paulsen (A)

At 1 til 6 anbefales.

Et mindretal bestående af Michael Gram (udenfor partierne) stemte imod.

Bilag

| | |
|-----------------|--|
| 330-2015-153164 | Skema A af 26.03.2015 |
| 330-2015-153160 | Ansøgning af 26.03.2015 |
| 330-2015-166632 | Etageplaner_150326.pdf |
| 330-2015-160562 | Notat, Behandling af ansøgninger vedrørende det støttede byggeri |

Beslutning i Byrådet den 27. april 2015:

Fraværende: Jørn Melchior Nielsen (Ø)

At 1 til 6 godkendt.

Et mindretal bestående af (O) og Michael Gram (Uden for partierne) (i alt 4) stemte imod.