

Genoptagelse - Godkendelse af projektide, Liselund, familieboliger, Slagelse Boligselskab (Skema A) (B)

Sagsfremstilling

6. Genoptagelse - Godkendelse af projektide, Liselund, familieboliger, Slagelse Boligselskab (Skema A) (B)

Sagsnr.: 330-2015-53615

Dok.nr.: 330-2015-556708

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Der skal tages stilling til projektide fra Slagelse boligselskab, om nyetablering af 73 familieboliger herunder kommunal grundkapitallån samt garanti.

Baggrund

Slagelse Boligselskab har indsendt projektide for Liselundvej 10-12, 4200 Slagelse.

Boligselskabet ønsker at etablere 73 familieboliger fordelt på 50 4-værelses boliger på 115 m² samt 23 3-værelses boliger på 95m². De store boliger bliver i 2 plan.(Beskrivelse af projektet se bilag).

Projektets økonomi:

Den samlede anskaffelsessum er i Skema A kalkuleret til 151,130 mio. kr. hvilket svarer til 20.080 kr./m², som også er maksimumsbeløbet.

Grundudgifter	18,650 mio. kr.
Entrepriseudgifter	112,497 mio. kr.
Omkostninger	17,789 mio. kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	2,194 mio. kr.

Boligerne finansieres på følgende måde:

Støttet lån	132,994 mio. kr.
Kommunal grundkapital	15,113 mio. kr.
Beboerindskud	3,023 mio. kr.

Anskaffelsessummen finansieres med et 30 års realkreditlån.

Lejeniveau:

Huslejen for boligerne vil beløbe sig til:

3-værelses bolig med 95 m² til kr. 6.000-6.500 om måneden
4-rums værelses med 115 m² til kr. 7500-8.000 om måneden

Huslejerne er uden forbrugsudgifter.

Særlige udlejningskriterier:

Slagelse boligselskab ønsker at indgå aftale med Slagelse kommune om, at boligerne må lejes ud efter særlige kriterier. Slagelse kommune kan vælge at indgå en sådan aftale, hvis det findes hensigtsmæssigt at målrette en afdeling til en bestemt type borgere.

Den kollektive aftale, som omfatter alle boligselskaber er ved at blive revideret og skal snart godkendes. Denne aftale bygger på kommunens ønsker omkring boligudlejning fx prioritering af tilflyttere. Det er ifølge aftalen muligt at udleje op til 1/3 af alle boliger, efter andre kriterier end den almindelige venteliste.

Boligselskabet ønsker at fravige denne aftale og indsætte to yderligere kriterier, som lyder:

1. Personer/familier med fast tilknytning til arbejdsmarkedet. (dokumentation: 3 seneste lønsedler), som i forbindelse med skift af bolig ønsker at etablere sig i Liselund.
2. Personer/familier over 60 år, som ønsker at afhænde en ejerbolig (skal dokumenteres) med det formål, at flytte ind i en bolig, der er mere egnet som rammen om et liv som ældre.

Boligselskabet ønsker fravige den kollektive aftale og leje op til 90 % ud efter følgende prioritering:

1. Pendlere og tilflyttende boligsøgende
2. Personer/familier med fast tilknytning til arbejdsmarkedet.
3. Personer/familier over 60 år, som ønsker at afhænde en ejerbolig

Såfremt der ikke er personer opskrevet på ventelisten efter de ovenstående kriterier, træder den almindelige venteliste i kraft.

Boligselskabets egne forhold – økonomisk ansvarlighed

Der er ikke noget der tyder på at der handles økonomisk uforsvarligt.

Kommunens interne forhold – kommunal garanti, grundkapital, boligsikring, 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, indtil det endelige garantikrav oplyses af realkreditinstituttet, til hele lånets beløb. Det endelige beløb kan ikke oplyses førend boligselskabet har hjemtaget lånet. Boligselskabet oplyser dog, at det ca. bliver 60 mio. kr.

Kommunen forpligter sig ved godkendelse af anskaffelsessummen, at finansiere 10 % af anskaffelsessummen, beløbende til 15,113 mio. kr.

Herudover vil der komme en årlig udgift for kommunen til boligstøtte. Det præcise beløb kan ikke udregnes på nuværende tidspunkt, da det afhænger af antallet af boligens beboere, deres indkomst samt andre faktorer.

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

Der ligger i "Strategi for den Almene sektor – 2014-2017" op til at der i perioden bygges 150 familieboliger, som er tilpasset den moderne familie og deres behov. I forbindelse med udarbejdelse af strategien, oplyste boligselskaberne, at de oplever en stigende efterspørgsel efter boliger i tæt/lav-byggeri.

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

Retligt grundlag

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

- Ydelsesstøtte givet på statens vegne sker jf. § 115 stk. 1.
- Grundkapitalens størrelse fremgår af § 118 a
- Kommunal garanti fremgår af § 98 og 127
- En samlet vurdering af boligbehovet jf. § 104 stk. 1
- Udlejning efter særlige kriterier jf. § 60

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 projektets gennemførelse.

Vurdering

Uddannelsesdirektøren anbefaler, at det ansøgte imødekommes idet det understøtter kommunens bosætningsstrategi samt Strategi for den almene sektor.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Den kommunale grundkapitallån beløber sig til 15,113 mio. kr. Boligselskabet oplyser, at beløbet vil blive opkrævet i 2016. Opkrævning af grundkapitallånet kan risikere at udskydes, hvis byggeprocessen eller godkendelserne trækker ud.

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.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. **at** Der meddeles ydelsesstøtte på statens vegne, at skema A for etablering af 73 familieboliger med anskaffelsessum på kr. 151,130 mio. kr. godkendes samt at den foreløbige bruttohusleje bliver på mellem kr. 6.000 og kr. 8.500 under forudsætning af, at grundkapitaltilskuddet godkendes i forbindelse med budget 2016.
2. **at** Der bevilliges kommunalgaranti på maksimalt 65 mio. kr.
3. **at** Grundkapitaltilskuddet på 15,113 mio. kr. medtages i de videre budgetforhandlinger for 2016
4. **at** Der indgås aftale om udlejning som fraviger den kollektive aftale som ovenfor anført

Beslutning i Økonomiudvalget den 17. august 2015:

Fraværende:

Økonomiudvalget stiller spørgsmål ved det principielle i at stille grundkapitaltilskud i forhold til boliger beregnet til borgere, som har solgt egen bolig. Økonomiudvalget ønsker, at den tidligere interesse fra private investorer undersøges.

Forholdet til lokalplanen for området (nr. 1086 vedtaget 281111) ønskes undersøgt - det maksimale antal af boliger. Sagen udsættes derfor til det kommende møde i Økonomiudvalget, idet lokalplanen og den tilhørende hvidbog ønskes vedhæftet sagen.

Beslutning i Økonomiudvalget den 24. august 2015:

Fraværende:

Sagen blev taget af dagsordenen og udsat under punktet "Godkendelse af dagsorden".

Genoptagelse af sagen, Økonomiudvalgets møde den 19. oktober 2015

Erhvervs- Plan- og Miljøudvalget godkendte den 5. oktober 2015 4 dispensationer til lokalplanen, således at projektet nu kan indeholdes i den gældende lokalplan.

Slagelse Boligselskab har fremsendt notat om muligheden for private investorer. Heri oplyses, at ejeren af grunden har forsøgt at tiltrække private investorer ved forskellige tiltag herunder en arkitektkonkurrence. De få interesserede der har været, har droppet det igen grundet økonomien eller planforholdene.

Center for Vækst og Plan oplyser, at de ikke har kendskab til interesserede private investorer.

Det er administrationens vurdering, at muligheden for at finde en investor inden for den beskrevne ramme ikke er realistisk. Det anbefales derfor at det ansøgte projekt godkendes.

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2015	2016	2017	2018
Bevillingsønske					
Drift					
Finansiering, grundkapital	01.04		15.113		
Afledt drift					
Finansiering					
Anlæg					
Kassen			-15.113		

1. at Der meddeles ydelsesstøtte på statens vegne, at skema A for etablering af 73 familieboliger med anskaffelsessum på kr. 151,130 mio. kr. og kommunal grundkapitallån på 15,113 mio. kr. godkendes samt at den foreløbige bruttohusleje bliver på mellem kr. 6.000 og kr. 8.500.
2. at Der bevilliges kommunalgaranti på maksimalt 65 mio. kr.
3. at Grundkapitaltilskuddet på 15,113 mio. kr. finansieres af kassen.
4. at Der indgås aftale om udlejning som fraviger den kollektive aftale som ovenfor anført

Beslutning i Økonomiudvalget den 19. oktober 2015:

Fraværende: John Dyrby Paulsen (A)

Økonomiudvalget besluttede at udsætte sagen til mødet i november med henblik på en drøftelse af behovet for det foreslåede projekt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 23. november 2015:

Fraværende: John Dyrby Paulsen (A)

Anbefales.

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

Michael Gram (Uden for partierne) undlod at stemme.

Bilag

330-2015-358380	Skema A bossinf
330-2015-358379	Projektbeskrivelse.pdf
330-2015-358381	Oversigtstplan.pdf
330-2011-1369850	Bilag 1 - Lokalplan 1086 Boligbebyggelse ved Antvorskov Højskole
330-2011-1369866	Bilag 2 - Hvidbog behandling af bemærkninger og indsigelser.
330-2015-524443	Notat vedr Liselundvej 21 08 2015.pdf

Beslutning i Byrådet den 30. november 2015:

Fraværende:

Byrådet besluttede at udsætte sagens behandling, indtil der foreligger en strategi for tilpasning af kapaciteten på det almene boligområde.