

4. FOB afd. 65 søger om nedlæggelse af boliger (B)

Sagsnr.: 16-008570K

Åbent

Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Økonomiudvalget godkende, at Slagelse Kommune indstiller overfor Social, Bolig og Ældreministeriet, at 15 boliger nedlægges ved sammenlægning i afd. 65 i FOB for at opnå en bredere beboersammensætning.

Indstilling

Chef for Økonomi, Digitalisering og HR indstiller,

1. at Byrådet beslutter, at indstille overfor Social, Bolig og Ældreministeriet, at FOB får tilsagn om at nedlægge 15 boliger ved sammenlægning for gøre boligerne i afd. 65 mere attraktive for familier og ældre og derved opnå en bredere beboersammensætning.

Sagens indhold

FOB afd. 65 beliggende Priorgade 5-9/Klostergade i Slagelse har udarbejdet en helhedsplan for afdelingen. Den økonomiske ramme for renoveringer i Landsbyggefonden er opbrugt frem til 2026. Landsbyggefonden kan ikke give et endeligt tilsagn før den økonomiske ramme for 2026 er kendt.

For ikke at forsinke projektet søger rådgiver på vegne af FOB, afd. 65 om at Slagelse Kommune godkender sammenlægning af almene boliger jf. vedhæftede helhedsplan. Den endelige godkendelse sker i Social, Bolig og Ældreministeriet.

Baggrunden for sammenlægningen er at opnå en blandet beboersammensætning i afdelingen, der i dag primært består af enlige og unge studerende, der fraflytter afdelingen ved endt studietid, idet boligerne primært er små nedslidte etværelses boliger.

Et udbud af større boliger med 2 eller 3 værelses boliger vil bidrage til, at de unge kan blive i boligerne efter endt studietid og blive mere attraktiv for mindre børnefamilier. Derudover etableres 15 tilgængelighedsboliger i varieret størrelse til ældre og gangbesværede m.v.

Boligerne reduceres fra 88 til 73 fordelt således:

Boligens størrelse:	før renovering antal	efter renovering antal
1 værelses 37-41 m ²	70	46
2 værelses 43-54 m ²	18	
2 værelses 46-61 m ²		21
3 værelses 75 m ²		6
I alt	88	73

Boligerne vil efter renoveringen henvende sig både til børnefamilier, enlige, unge og ældre og dermed opnår afdelingen en bredere beboersammensætning. Herudover vil renoveringen bidrage til mere attraktive boliger, således at lejerne formentlig vil blive boende i længere tid. I dag fraflytter størstedelen inden der er gået 3 år.

Den samlede anlægssum for det støttede og ustøttede byggeri er estimeret til 102 mio. kr. De økonomiske konsekvenser for lejerne er ukendte, da huslejen først beregnes når der er givet et tilsagn fra Landsbyggefonden.

Denne sag omhandler alene en godkendelse af, at boligerne i en kommende renoveringssag kan reduceres fra 88 til 73 lejemål. Når boligselskabet har modtaget tilsagn fra Landsbyggefonden skal projekt, husleje og Skema A godkendes af beboerne og Byrådet. Hverken beboerne eller Byrådet har forpligtet sig i forhold til det kommende renoveringsprojekt. Det sker først ved godkendelse af Skema A.

Ventelisten er p.t. 2-4 år til de etværelses lejligheder.

Byrådet har følgende handlemuligheder:

1. at godkende boligselskabets ansøgning om, at der i det kommende renoveringsprojekt i afd. 65 indstilles overfor Social, Bolig og Ældreministeriet, at der nedlægges 15 boliger ved sammenlægning.

Ad 1: Tilsagn fra ministeriet kan formentlig være på plads, når tilsagn fra Landsbyggefonden udstedes, dog med den risiko at projektet ikke kan godkendes af lejerne eller Byrådet i det udarbejdede projekt.

2. at der gives afslag på det ansøgte

Ad 2: at projektet ikke kan gennemføres i den udarbejdede form.

3. at sagen udsættes til beboere og Byråd har godkendt projekt, huslejestigning og Skema A.

Ad. 3 denne model vil forsinke projektet yderligere, men beslutningen om reducere af boliger ved sammenlægning vil ske på et mere oplyst grundlag med hensyn til de økonomiske konsekvenser.

Udarbejdet helhedsplan for afd. 65 og ansøgning fra Rambøll vedhæftes til orientering.

Retligt grundlag

Almenboliglovens § 28 a stk. 2:

Sammenlægning af almene boliger skal godkendes af Social- og Boligstyrelsen, når boligerne ikke ligger i et udsat boligområde.

En godkendelse kræver, at en af følgende betingelser er opfyldt, hvor vi i denne sag har hjemmel i stk. 2:

Boligen må efter sammenlægningen ikke overstige 140 m², og det er sandsynliggjort, at sammenlægningen er nødvendig for at opnå en blandet beboersammensætning i området.

Herudover skal der foreligge en indstilling fra kommunen.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser før Skema A er godkendt.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger

Sagens videre forløb

Når tilsagn fra Landsbyggefonden er udstedt skal Skema A, B og C godkendes. Skema A forventes tidligst godkendt i 2026. Skema B og C er afhængig af tidspunktet for godkendelse af Skema A, men hvis Skema A godkendes i 2026, så vil Skema B blive godkendt i 2028 og Skema C i 2030.

Beslutning i Økonomiudvalget den 22. januar 2024

Fraværende: Henrik Brodersen (O)

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Beslutning i Byrådet den 29. januar 2024

Fraværende: Ingen

At 1: Godkendt.

Bilag

16-008570K-11 Bilag 1 Helhedsplan for Afd.65 i FOB i Slagelse

16-008570K-11 Bilag 2 Ansøgning om sammenlægning af almene boliger