

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

Sagsfremstilling

35. Godkendelse af projektide, Sygeplejeskolen, ungdomsboliger, Fællesorganisationens Boligforening (B)

Sagsnr.: 330-2014-17080

Dok.nr.: 330-2015-118081

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.

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.

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

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

65 1-rums boliger på 34,5 m² med eget køkken

66 1-rums boliger på 34,5 m² med fælles køkken

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

Dette er en væsentlig ændring i forhold til det tidligere skema A, hvor alle boligerne var med køkken.

Projektets økonomi:

Den samlede anskaffelsessum er steget med 18,5 mio. kr. og er i skema A kalkuleret til 96,23 mio. kr. Svarende til 18.534 kr./m² (max. anskaffelsessum er på 23.070 kr./m²). Behovet for kommunal grundkapital er således også steget fra 7,15 mio. kr. til 9,623 mio. kr.

Den økonomiske ramme skal bruges på følgende måde:

Grundudgifter	kr. 15,550 mio.
Omkostninger	kr. 11,103 mio.
Håndværkerudgifter renovering/ombygning	kr. 68,008 mio.
Gebyrer til offentlige myndigheder	Kr. 1,569 mio.

Boligerne finansieres på følgende måde:

Støttet lån	kr. 84,682 mio.
Kommunal grundkapital	kr. 9,623 mio.
Beboerindskud	kr. 1,925 mio.

Anskaffelsessummen finansieres med et 30 års realkreditlån.

Lejeniveau:

Den årlige leje udgør 765 kr./m² ekskl. varme mv. Huslejen er oplyst til pr. måned:

1-rums bolig uden eget køkken	Kr. 2.115
1-rums bolig med eget køkken	Kr. 2.460
2-rums bolig	Kr. 3.256

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.

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.

Boligselskabet egne forhold – økonomisk forsvarlighed

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

Kommunens interne forhold – kommunal garanti, grundkapital, 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 førend boligselskabet har hjemtaget lånet. Boligorganisationen forventer, at den kommunale garanti maksimalt forventes at udgøre kr. 84,7 mio. kr.

Kommunen forpligter sig ved godkendelse af anskaffelsessummen, at finansiere 10 % af anskaffelsessummen, beløbende til 9,623 mio. kr.

Staten giver et årligt ungdomsboligbidrag på 180 kr/m² (2014 tal), hvilket beløber sig til ca. kr. 935.000 om året. Kommunen godtgør staten de 20 % svarende til ca. kr. 187.000 om året. Ungdomsboligbidraget bliver reguleret hvert år af staten.

Der er i strategien for den almene sektor, ikke taget stilling til størrelsen på ungdomsboligerne samt om de skal være med eller uden køkken, der er dog skrevet ind at de skal være attraktive og tidssvarende. Boligorganisationen har udarbejdet det foreliggende forslag med køkkener i 78 af lejlighederne. Der er fælleskøkkener til de resterende 66 lejligheder. Forslaget tager afsæt i en forventning om, at lejerne har forskellige behov for bolig og at holde såvel lejen for de enkelte boliger og det samlede projekt nede.

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

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 9,623 mio. kr. finansieres af kassen.

Ungdomsboligbidraget finansieres af kassen i 2015 og overslagsårene.

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	9.623			
Afledt drift	8.01	187	187	187	187
Finansiering					
Afsat rådighedsbeløb					
Kassen		-9.810	-187	-187	-187

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

- at** skema A for etablering af 144 ungdomsboliger med anskaffelsessum på 96,623 mio. kr. godkendes, herunder at den foreløbige bruttohusleje bliver på mellem kr. 2.115 og kr. 3.256 pr. måned samt at kommunen årligt godtgør staten 20 % af ungdomsboligbedraget
- at** ungdomsboligbidraget på kr. 187.000 finansieres af kassen i 2015 og overslagsårene
- at** der på statens vegne meddeles tilsagn om tilskud til etablering af 144 ungdomsboliger
- at** der bevilliges kommunal garanti på maksimalt 90 mio. kr.
- at** grundkapitaltilskud på 10 % af anskaffelsessummen, 9,623 mio. kr., finansieres fra kassen

Bilag

330-2015-118585	Revideret ansøgning
330-2015-118584	Revideret skema A
330-2015-118590	FOB Studiebolighus

Beslutning i Økonomiudvalget den 16. marts 2015:

Fraværende:

Sagen udsættes med henblik på yderligere oplysning. Udvalget ønsker oplysning om lejeledigheden i kollegiebyggeri i kommunen, herunder ønskes oplysning om den forventede udlejningsmulighed, hvis der ikke er eget køkken i boligerne. Udvalget ønsker endvidere oplysning om, hvorvidt antallet af boliger uden køkken i projektet kan minimeres.