

Lukket - Etablering af almene familieboliger

16/12032

Beslutningstema:

Tilsagn om støtte via skema A til etablering af 152 almene familieboliger og indskud af kommunal grundkapital.

Indstilling:

Direktionen indstiller til godkendelse i byrådet, at

- der stilles grundkapital på 15.8 mio. kr. og kommunegaranti på 55.6 mio. kr. til rådighed for etablering af 138 særlige almene familieboliger
- der stilles grundkapital på 2.4 mio. kr. og kommunegaranti på 8.4 mio. kr. til rådighed for etablering af 14 ordinære almene familieboliger
- der meddeles dispensation for udstykning vedr. byggeriet Ørbækvej 42 iht. Almenboliglovens § 16 stk. 2, og
- godkendelse af Skema B (endeligt anlægsbudget på baggrund af licitation) og skema C (byggeregnskab) delegeres til administrationen, og påtegning af krav om kommunegaranti sker administrativt.

Sagsfremstilling:

Svendborg Kommune søgte og fik i 2016 tildelt et ekstraordinært rammetilskud på kr. 8.014.518,- til etablering af 138 særlige almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge (Bekendtgørelse nr. 403 af 21. april 2016). Tilskuddet til boligerne udgør et fast beløb pr. bolig, der svarer til 75% af grundkapitalen til en bolig op til 40 m², og det er en forudsætning for at opnå tilskud, at mindst halvdelen af boligerne i hver afdeling, hvortil der ydes tilskud, har et bruttoetageareal, der er mindre end 55 m².

Byrådet påtager sig ved meddelelse af tilsagn at udøve anvisningsretten – og hermed huslejeforpligtelsen m.m. – til boligerne med henblik på løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Der forventes kun udløst tomgangshusleje i meget lille omfang. Således oplever boligselskaberne aldrig tomme lejligheder i størrelserne <70 m², og i perioden 2013 - 18 er og vil der blive nedlagt 108 boliger mindre end 70 m². I øvrigt er der for tiden ingen tomme almene boliger i Svendborg Kommune. Byrådet og den almene boligorganisation kan senere i driftssituationen aftale, at boligorganisationen overtager anvisningen af boligerne.

Sagen er indledende behandlet i Økonomiudvalget 18. april 2017. Behovet for boligerne er beskrevet i bilaget "Perspektiver for det almene boligmarked", og der er afsat beløb til kommunal grundkapitalindskud i budget 2018.

Boligerne placeres i mindre bebyggelser/boliggrupper med en blanding af boligstørrelser og dermed befolkningssammensætning for at undgå en art "ghettodannelse".

Der er tale om etablering af i alt 138 særlige almene boliger fordelt på syv forskellige områder – et i Stenstrup og seks i Svendborg by – med fire forskellige bygherrer - BSB Egebjerg, BSB Svendborg, Fyns Almennyttige

Boligforening (FAB) og Svendborg Andels-Boligforening (SAB), samt yderligere 14 ordinære almene boliger i område 4:

- *Område 1 – afd. 8114, BSB Egebjerg:* 12 særlige boliger fordelt på 4 stk. á 35 m², 4 stk. á 54 m² og 4 stk. á 85 m² placeret på Morten Peders Vej i Stenstrup
- *Område 2 – afd. 7517, BSB Svendborg:* 12 særlige boliger á 35 m² og 35 m² fælleslokale, placeret på Gyldenbjergvej i Svendborg
- *Område 3 - afd. 7517, BSB Svendborg:* 30 særlige boliger fordelt på 10 stk. á 35 m², 10 stk. á 54 m² og 10 stk. á 85 m² placeret på Søkildevej i Svendborg
- *Område 4 – afd. 103, FAB:* 30 særlige boliger fordelt på 8 stk. á 38 m², 8 stk. á 51 m², 8 stk. á 66 m², 4 stk. á 68 m², og 2 stk. á 83 m², samt 14 ordinære boliger fordelt som 6 stk. á 83 m², 4 stk. á 88 m² og 4 stk. á 106 m², alle placeret i Tankefuld. For at udnytte den valgte grund optimalt bygges der udover de 30 særlige almene boliger endvidere 14 ordinære almene boliger – og ikke 30 ordinære almene boliger, som oprindeligt forventet i budget 2018-19
- *Område 5 – afd. 30, SAB:* 14 særlige boliger fordelt på 6 stk. á 39-42 m², 1 stk. á 52 m², 4 stk. á 82 m², 2 stk. á 88 m², og 1 stk. á 107 m² placeret på Pjentemøllestræde i Svendborg Bymidte
- *Område 6 – afd. 31, SAB:* 20 særlige boliger fordelt på 6 stk. á 39 m², 6 stk. á 54 m² og 8 stk. á 85 m² placeret på Linkenkærsvej/Langebakken i Svendborg
- *Område 7 - afd. 14, SAB:* 20 særlige boliger fordelt på 6 stk. á 39 m², 6 stk. á 54 m² og 8 stk. á 85 m² placeret på Ørbækvej 42 i Svendborg.

Der er udarbejdet forholdsvis detaljeret materiale (se bilag) til belysning af de kommende byggerier.

Der lægges op til, at godkendelse af Skema B (endeligt anlægsbudget på baggrund af licitation) og Skema C (byggeregnskab) delegeres til administrationen, samt at påtegning af krav om kommunegaranti sker administrativt.

Særlige forhold:

SAB har iht. Almenboliglovens § 16 stk. 2 ansøgt om dispensation fra krav om udstykning og oprettelse af særskilt afdeling vedr. område 7, Ørbækvej 42. Det vurderes, at denne dispensation kan gives med henvisning til § 16 stk. 2 "... når det skønnes forsvarligt efter en vurdering af risikoen ved byggeprojektet sammenholdt med afdelingens og boligorganisationens økonomiske forhold". Således har den videreførende eksisterende afdeling 14 en størrelse, hvor de nye boliger for såvel antal som m² vil udgøre under 3% af afdelingens øvrige boliger, ligesom organisationsbestyrelsen i SAB har bevilget en underskudsgaranti fra foreningens dispositionsfond.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser:

De 152 almene boliger er planlagt til et samlet boligareal på 9.352 m², som med det aktuelle maksimumsbeløb vil have en anskaffelsessum på 182 mio. kr.

Den kommunale grundkapital/indskud vil være rente- og afdragsfrie lån på 10% af anskaffelsessummen svarende til 18.2 mio. kr. (Budget 2018-19: 20.5 mio. kr.).

Kommunen vil modtage et statsligt tilskud til de 138 særlige almene boliger på i alt 8.1 mio. kr. (Budget 2018-19: -8.1 mio. kr.).

Endvidere vil der være en kommunegaranti for den del af realkreditlånene, som overstiger 60% af bebyggelsernes værdi svarende til 64 mio. kr.

I forhold til godkendelse af skema A for de enkelte afdelinger ser tallene således ud:

- *Afd. 8114, BSB Egebjerg*: Bebyggelse 696 m²; Anlægsudgift kr. 13.509.360; Kommunal grundkapital kr. 1.350.936; Statsligt tilskud kr. 696.914.
- *Afd. 7517, BSB Svendborg*: Bebyggelse 2195 m²; Anlægsudgift kr. 42.865.950; Kommunal grundkapital kr. 4.286.595; Statsligt tilskud kr. 2.439.200.
- *Afd. 103, FAB*: Bebyggelse 3020 m²; Anlægsudgift kr. 59.396.000; Kommunal grundkapital kr. 5.910.000; Statsligt tilskud kr. 1.742.286.
- *Afd. 30, SAB*: Bebyggelse 901,2 m²; Anlægsudgift kr. 17.627.472; Kommunal grundkapital kr. 1.762.747; Statsligt tilskud kr. 813.067.
- *Afd. 31, SAB*: Bebyggelse 1238 m²; Anlægsudgift kr. 24.215.280; Kommunal grundkapital kr. 2.421.528; Statsligt tilskud kr. 1.161.524.
- *Afd. 14, SAB*: Bebyggelse 1238 m²; Anlægsudgift kr. 24.215.280; Kommunal grundkapital kr. 2.421.528; Statsligt tilskud kr. 1.161.524.

Det kommunale indskud/grundkapital afregnes i forbindelse med skema B. Det vil betyde, at den kommunale grundkapital skal indfries delvist i 2018, men hovedsagelig i 2019. Også det statslige tilskud til de 138 særlige almene boliger tilføres kommunen i forbindelse med skema B.

To kommunale arealer i Tankefuld og på Linkenkærsvvej/Langebakken vil indbringe en salgsindtægt. Forhandlinger herom er ikke endelig afsluttet, men vil indbringe ca. kr. 5.400.000,- eks. moms (Budget 2018-19: -7.0 mio. kr.), dog med forbehold for dækning af forurening og fundering. Kommunen vil desuden skulle dække udgiften for adgangsvejen Langebakken v. Linkenkærsvvej. Der vil blive forelagt selvstændig sag vedrørende grundsalg og forpligtigelser forinden godkendelse af Skema B.

Lovgrundlag:

LBK nr. 116 af 02-10-2017 om almene boliger og Bek. nr. 403 af 21-04-2016 om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge.

Bilag:

Lukket - BSB Egebjerg Følgebrev til skema A ansøgning Stenstrup.docx
Lukket - BSB Egebjerg Projektforslag 20171017_BSB_Egebjerg.pdf
Lukket - BSB Sv Følgebrev til skema A ansøgning Svendborg.docx
Lukket - BSB Sv Projektforslag, 17.10.2017 Svendborg.pdf
Lukket - FAB Skema A Tankefuld ansøgning følgebrev.pdf
Lukket - FAB Boliger i Tankefuld.pdf 2017.11.23 - 17055
Lukket - SAB Ansøgning om nye familieboliger med tilskud.
Lukket - SAB Ansøgning om opførelse af 20 boliger samt dispensation Ørbækvej 42
Lukket - SAB Boliger, Pjentemøllestræde.pdf
Lukket - SAB Plan - Langebakken Linkenkærsvvej.pdf
Lukket - SAB Boliger på Ørbækvej.pdf
Lukket - Huslejeniveauer i de seks nye afdelinger Skema A
Lukket - Etablering af almene familieboliger, udskrift fra Byrådet 29.08.17
Lukket - Etablering af almene familieboliger, udskrift fra Økonomiudvalget 18.04.17
Lukket - Perspektiver for det almene boligmarked 05042017.docx

Beslutning i Økonomiudvalget den 12-12-2017:

Indstilles.

Afbud fra Lars Erik Hornemann (V). Som suppleant deltog Mette Kristensen (V).

Afbud fra Jørgen Lundsgård (I).

Beslutning i Byrådet den 19-12-2017:

Godkendt.

Afbud fra Finn Olsen (L) og Jesper Ullemose (V). Som suppleanter deltog Lotte Theilsø (A) og Dorte Olbæk Hansen (V). Curt Sørensen (A) var fraværende.