

Beslutning: Fornyset behandling af skema A - Lejerbo, Farum - Frederiksborgvænget - Tagboliger

Sagsnr. i ESDH: 22/6639

Beslutningskompetence: Handicap, Social og Psykiatri

Beslutningstema

Handicap-, Social- og Psykiatriudvalget skal tage stilling til, om et revideret skema A (jf. bilag 1) for opførelse af 36 tagboliger – 18 familieboliger og 18 ældreboliger - skal anbefales til Økonomiudvalgets og Byrådets godkendelse.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 29. januar 2020 skema A for opførelse af de 36 tagboliger. Projektet er et led i Boligselskabet Lejerbo, Farum's Helhedsplan for renovering af bebyggelsen. Helhedsplanen blev forsinket, da Helhedsplanen skulle prioriteres af Landbyggefonden. Lejerbo har genfremsendt ansøgningen, og nu således at gennemførelsen af de forskellige byggerier nu er koordinerede. Byrådet godkendte renoveringsstøttesagen for Helhedsplanen den 16. december 2020. Helhedsplanen indebærer, at alle de gamle boliger i afdeling Frederiksborgvænget – 122 boliger – istandsættes gennemgribende.

Boligselskabet ønsker, at opføre 36 nye almene boliger på 3. sal med i alt 2.992 m², henholdsvis 18 familieboliger og 18 ældreboliger jf. bilag 2. Den samlede anskaffelsessum er steget fra 81 mio. kr. til 86 mio.kr. Håndværkerudgifterne er steget fra 67 mio. kr. til 71 mio. kr. Rådgiverudgifter er steget fra 11 mio. kr. til 12 mio. kr. Kommunens udgifter til grundkapital er netto steget 0,5 mio. kr. pga. af den forøgede anskaffelsespris.

Geometrien ved indretning af tagetagen begrænser muligheden for at etablere mindre boliger. Derfor indrettes bl.a. 11 stk. familieboliger med et gennemsnitligt areal på 103 m² og 4 stk. ældreboliger i gennemsnit på 82 m². Boligernes størrelse vil være med til sikre en mere varieret beboersammensætning i afdelingen. Lejerbo, Farum oplyser endvidere, at der er en længere venteliste af boligsøgende til de større boliger.

I alt er gennemsnitsstørrelsen på boligerne ca. 83 m². 21 boliger vil være på to rum, og 15 boliger har tre rum. Bebyggelsens eksisterende bygningsudtryk ud til Frederiksborgvej ønskes bevaret. Der indrettes henholdsvis elevator til ældreboliger og lift til familieboliger i tagetagen.

Byrådet har i budgetforliget 2016-2019 afsat 10 mio. kr. i hvert budgetår til grundkapital. Byrådet besluttede den 29. juni 2016 at anvende 30 mio. kr. for årene 2016-2018 til blandt andet byggeriet på Frederiksborgvej. Bebyggelsen på Frederiksborgvej består af i dag af 166 boliger. Bebyggelsen er omfattet af Lokalplan 133.

Maksimumbeløb for byggeriet udgør i alt 21.930 kr. pr. m² med tillæg af 376.660 kr. pr. bolig for familieboliger og kr. 31.880 pr. m² for ældreboliger. Den samlede anskaffelsessum udgør maksimalt 85,076 mio. kr. og kan beskrives ved:

Anlægsbudget (kapitalbehov)	mio. kr.	pr. m² (ved 2.992 m²)
Grund incl. tilslutning mm.	1,596	533
Entrepriseudgifter mm.	70,974	23.721

Rådgivning, adm. finansiering mm.	12,197	4.077
Offentlige gebyrer mm.	1,322	442
	<u>86,089</u>	<u>28.773</u>
Kapitalfremskaffelse		
Beboerindskud	1,722	576
Kommunal grundkapital	7,765	2,595
Realkreditlån	<u>76,602</u>	<u>25.602</u>
	<u>86,089</u>	<u>28.773</u>

Udgifter til rådgivning og forundersøgelser af grund og grundkøb er foreløbigt udlagt af Lejerbo, Farum. Afdeling Frederiksborgvænget er grundejer.

Kommunen skal stille en garanti for den del af realkreditlånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 76,602 mio. kr. Garantien har ingen påvirkning af kommunens låneramme. Kreditforeningens foreløbig beregning viser, at garantien udgør ca. 52,39 %.

Byggeriet udbydes i begrænset udbud i hovedentreprisen sammen med de øvrige arbejder i Helhedsplanen. Byggeriet skal overholde bestemmelserne i Lokalplan 133, herunder den anførte parkeringsnorm.

Kommunen får anvisningsret til 25 % af familieboligerne. Kommunen har anvisningsret til alle ældreboliger. Disse boliger vil blandt andet medvirke til at sikre, at kommunen også kan anvise større ældreboliger, som ligger bynært og tæt på offentlige transportmidler. Såfremt kommunen vil have svært ved at anvise ældreboligerne vil boligorganisationen stå for udlejning af disse boliger. Kommunen forbeholder sig derfor i dette byggeri helt særligt ved at have mulighed for at fraskrive sig anvisningspligten til ældreboligerne.

Huslejen beregnes ud fra de årlige driftsomkostninger. De årlige kapitaludgifter beregnes til 871 kr. pr. m², mens de øvrige driftsudgifter anslås til ca. 250 kr. pr. m². Årslejen bliver i gennemsnit da 1.121 kr. pr. m² boligareal ekskl. forbrug. En bolig er i gennemsnitligt 83,11 m² og koster ca. 7.764 kr. pr. måned ekskl. forbrug.

Økonomiske konsekvenser

Byrådet tildelte ca. 7 mio.kr. i grundkapital den 16. juni 2016, pkt. 110 – Udmøntning af grundkapital 2016 - 2018. Den samlede grundkapital til projektet udgør i alt 7,8 mio. kr. Heraf er 0,6 mio. kr. afholdt i 2018 til rådgivning mv., mens den resterende del (7,2 mio. kr.) er budgetlagt i 2022.

Efter 1. januar 2019 er grundkapital til familieboliger under 90 m² i gennemsnit reduceret fra 10% til 8 %. Grundkapital til ældreboliger udgør fortsat 10 %. Kommunen skal stille en garanti for kreditforeningslånet på maksimalt 76,602 mio. kr.

Sammenhæng med 2030 mål og succeskriterier

Byggeriet vedrører fortætning af den eksisterende bebyggelse på Frederiksborgvej. Tilbygningen sikrer et mere varieret boligtilbud med flere store boliger. Dette er med til at øge en varieret beboersammensætning. Herudover indrettes boliger for ældre og handicappede i tilknytning til de nuværende seniorvenlige boliger i bebyggelsen. Disse boliger er bla. særligt egnet for beboere med

forskellige funktionsnedsættelser. Byggeriet er med til at understøtte kommunens 2030-mål 6.2 og 6.3.

Borgerinddragelse

Boligorganisationen har på et repræsentantskabsmøde den 14. september 2017 besluttet at opføre byggeriet. Afdeling Frederiksborgvænget har på et afdelingsmøde den 7. februar 2017 godkendt arbejderne. Begge beslutninger ligger til grund for den forrige skema A-ansøgning.

Lovgrundlag

Almenboligloven, Støttebekendtgørelsen og Lånebekendtgørelsen.

Det videre forløb

Sagen skal efterfølgende behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet.

Lejerbo forventer, at skema B kan behandles af Byrådet inden udgangen af 2023. Byggeriet planlægges gennemført samtidig med renoveringsarbejder ifølge Helhedsplanen. Byggestart forventes den 1. oktober 2023. Byggetiden vil vare ca. 2,5 år.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at Handicap-, Social- og Psykiatriudvalget anbefaler at Økonomiudvalget og Byrådet at godkende:

- Skema A for Boligselskabet Lejerbo, Farum med en anskaffelsessum på 86,089 mio. kr.
- Betaling af grundkapital på 7,765 mio. kr., og at udbetaling sker inden skema B godkendes
- At der kan optages et kreditforeningslån på maksimalt 76,602 mio. kr.
- At stille en garanti for den del af kreditforeningslånet, der overstiger 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 76,602 mio. kr.
- At beboerinskuddet foreløbigt fastsættes til 576 kr. pr. m², og at den foreløbige gennemsnitlige årsleje fastsættes til 1.121 kr. pr. m²
- At det aftales at boligorganisationen overtager anvisningsretten til ældreboliger, såfremt kommunen ønsker det.

Beslutning i Handicap, Social og Psykiatri den 15-06-2022

Anbefalet.

Bilag:

1 - 2843986	Åben	Bilag 2 - Skema A - Tagboliger på Frederiksborgvej	(56911/22)	(H)
2 - 2843988	Åben	Bilag 1 - Tagboligprojekt - Frederiksborgvej	(56913/22)	(H)