

Beslutning: Skema B for opførelse af afdeling Jonshøj, Boligselskabet Farumsødal

Sagsnr. i ESDH: 19/9462

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal tage stilling til, om det kan anbefale byggeriet af Seniorbofællesskabet Jonshøj - Skema B over for Økonomiudvalget og byrådet.

Sagsfremstilling

Domea har på vegne af Boligselskabet Farumsødal søgt om opførelse af 30 tæt-lave familieboliger på Jonstrupvangvej 120. Byggeriet understøtter kommunens strategi for flere senioregnede boliger og små familieboliger. Byrådet har meddelt tilsagn til skema A den 7. september 2017. Byggeriet forventes afsluttet den 1. juli 2021.

Projektet er udbudt i hovedentreprise ved et begrænset udbud. Hovedentreprenør er Jørgen Friis Poulsen A/S, og rådgiver er Pluskontoret Arkitekter A/S.

Boliger	Skema A	Skema B	Difference
Grundudgifter	10.530.000 kr.	8.375.000 kr.	-2.155.000 kr.
Entrepriseudgifter	39.680.000 kr.	40.133.000 kr.	453.000 kr.
Adm. omkostninger	9.277.000 kr.	10.371.000 kr.	1.094.000 kr.
Gebyrer	955.000 kr.	946.000 kr.	-9.000 kr.
I alt	60.442.000 kr.	59.825.000 kr.	-617.000 kr.

Projektet er blevet billigere, siden byrådet godkendte skema A. Det skyldes, at byggeriet er reduceret med to boliger. Grundprisen reguleres som følge heraf i henhold til salgskontrakten med - 0,3 mio. kr. Endvidere har bygherre fremsat ønske om reduktion i grundprisen som følge af øgede entrepriseudgifter. Sag om ændring af grundprisen som følge af øgede entrepriseudgifter - og dermed reducerede indtægter for kommunen - forelægges Økonomiudvalget. I ovenstående er lagt til grund, at grundprisen er reduceret med 1,3 mio. kr. som følge af øgede entrepriseudgifter. Bygherre har ønsket en samlet reduktion på 3,0 mio. kr. Entrepriseresultatet lå ca. 4,0 mio. kr. over budgettet.

Der er stadig otte små familieboliger på hver ca. 39 m² og 22 bofællesskabsboliger på ca. 60 m² til 108 m² med 2-4 rum. Den gennemsnitlige boligstørrelse er 81 m² incl. fælleshus. Udgiften pr. m² er 24.660 kr., hvilket svarer til den maksimale anskaffelsessum (2019-priser) for støttet byggeri af familieboliger.

Den samlede anskaffelsessum udgør 59,825 mio. kr. Byggeriet finansieres ved kommunal grundkapital på 5,982 mio. kr. (10 %), et beboerindskud på 1,197 mio. kr. (2 %) og et kreditforeningslån på 52,646 mio. kr. (88 %). Kommunen skal stille garanti for den del af kreditforeningslånet, som overstiger 60 % af ejendommens værdi, når byggeriet er fuldført. Den maksimale garanti vil være på 52,646 mio. kr.

Lejen fastsættes på baggrund af afdelingens driftsbudget. De samlede driftsudgifter er beregnet til 3,010 mio. kr. For en gennemsnitsbolig på ca. 75 m² udgør den månedlige leje 8.394 kr. Det svarer til en årlig leje på 1.343 kr. pr. m². Indskuddet for en gennemsnitsbolig udgør 39.900 kr.

I grundkøbsaftalen er aftalt, at kommunen har fast anvisningsret til de otte små familieboliger, men boligorganisationen står for anvisning af de øvrige boliger. Det svarer til mindst 25 % af boligerne. Boligorganisationen har på den baggrund fremlagt en udlejningsaftale til kommunens godkendelse. Udlejningsaftale er vedlagt som bilag

Økonomiske konsekvenser

Kommunen skal betale en grundkapital på 5,982 mio. kr. Kommunen opnår en indtægt på ca. 1,1 mio. kr. i statstilskud til bla. de små familieboliger. Boligorganisationen tilbyder kommunen at få et tilskud til grundkapital fra selskabets provenufond i Landsbyggefonden. Kommunen kan opnå et tilskud på maksimalt 40 % af nettoudgifterne til grundkapital – ca. 2,0 mio. kr.

Kommunen skal stille en garanti for kreditforeningslånet på maksimalt 52,464 mio. kr. Der forventes mindre kommunale ekstraudgifter til indskudslån, boligydelse eller boligsikring til bla. de små familieboliger.

Kommunen stiller alene garanti for tomgangsleje og en fraflytters forpligtelser til istandsættelse ved fraflytning for anviste boliger.

Borgerinddragelse

Medlemmerne i Seniorbofællesskabet Jonshøj er løbende inddraget i projektet. Medlemmerne har deltaget i arbejdet med udlejningsaftalen og udvælgelsesprocessen af totalentreprenør.

Lovgrundlag

Almenboligloven, Støttebekendtgørelsen, Lånebekendtgørelsen.

Det videre forløb

Sagen skal efterfølgende behandles i Økonomiudvalget og i byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalg for byudvikling og bolig over for Økonomiudvalget og byrådet anbefaler, at:

- skema B for Boligselskabet Farumsødal, afdeling Jonshøj, godkendes med en anskaffelsessum på 59,825 mio. kr. uafhængig af eventuel beslutning om ændret grundsalgsudgifter.
- kommunen yder grundkapital på 5,982 mio. kr.
- godkende optagelse af et kreditforeningslån på 52,646 mio. kr.
- stille en garanti for et kreditforeningslån på maksimalt 52,646 mio. kr.
- godkende en foreløbig årsleje for boligerne på 1.343 kr. pr. m² ekskl. forbrug.
- godkende udlejningsaftale.
- fastsætte fristen for byggeriets påbegyndelse til den 1. juni 2020.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 15-08-2019

Indstillingen blev anbefalet, idet udvalget lægger til grund, at Økonomiudvalget forholder sig til økonomien i projektet.

Beslutning i Økonomiudvalget den 28-08-2019

Økonomiudvalget har forholdt sig til økonomien i projektet og anbefaler indstillingen over for Byrådet.

Beslutning i Byrådet den 04-09-2019
Godkendt.

Afbud:
Tine Hessner
Carsten Svensson

Bilag:

1 - 2071799	Åben	Bilag 1 - Udlejningsaftale Jonshøj	(96162/19)	(H)
2 - 2105766	Åben	Skema B	(114430/19)	(H)