

Beslutning: Skema A for afdeling Farum Midtpunkt, Furesø Boligselskab - nyt seniorbofællesskab

Sagsnr. i ESDH: 19/1358

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal tage stilling til, om det vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at godkende skema A for opførelse af et seniorbofællesskab med 13 almene familieboliger på Nygårdsterrasserne 228 i Farum Midtpunkt.

Sagsfremstilling

I forbindelse med budgetaftalen for 2018-2021 besluttede Byrådet, at der som led i strategien om ældre- og senioregnede boliger skulle indledes et samarbejde med Furesø Boligselskab om etablering af elevatorer i Farum Midtpunkt. Samarbejdet har resulteret i, at der etableres et seniorbofællesskab (denne sag) og nogle visterede ældreboliger (som der forventes fremlagt efter sommerferien 2019). Der indrettes elevatorer i tilknytning til alle boligerne.

Kommunen har den 19. marts 2019 modtaget en ansøgning fra KAB om at indrette et seniorbofællesskab med 13 almene familieboliger i fire etager i "Vestblokken" ud mod Frederiksborgvej. Bygningen vurderes egnet til ombygning jf. førsynsrapport. Niveaufri adgang til terrasser skal afklares i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Boligerne varierer i størrelse fra ca. 73 – 96 m² med et samlet areal på ca. 1.130 m². Boligerne indrettes bla. i de nedlagte fælleslokaler for en togbane og otte ovenfor liggende boliger. Der indrettes en have på ca. 200 m² og et fælles opholdsområde med stue og fælleskøkken. Bofællesskabet vil medvirke til at variere boligudbuddet i Farum Midtpunkt.

Maksimumbeløb for byggeriet udgør i alt 24.820 kr. pr. m² (2019-tal). Den samlede anskaffelsessum udgør maksimalt 29,1 mio. kr. Anskaffelsessummen kan beskrives ved:

Kapitalbehov	mio. kr.	kr.pr.m ² (1.130 m ²)
Grund inkl. tilslutning mm.	0,700	620
Entrepriseudgifter mm.	19,138	16.936
Rådgivning, adm. finansiering mm.	7,690	6.805
Offentlige gebyrer mm.	0,511	452
	<u>28,039</u>	<u>24.813</u>
Kapitalfremskaffelse		
Beboerindskud – 2 %	0,561	496
Kommunal grundkapital – 8 %	2,243	1.985
Realkreditlån – 90 %	25,235	22.332
	<u>28,039</u>	<u>24.813</u>

Kommunen skal udbetale grundkapitalen, når skema A er godkendt. Kommunen skal stille en garanti for den del af realkreditlånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 25,235 mio. kr. Garantien har ingen påvirkning af kommunens låneramme.

Det er ikke afklaret, om der vil være kommunal anvisning til boligerne. Dette afklares i forbindelse med skema b. Der er på nuværende tidspunkt ikke kommunal anvisning til de to øvrige seniorbofællesskaber i Farum midtpunkt.

Huslejen beregnes ud fra de årlige driftsomkostninger. De årlige kapitaludgifter beregnes til 755 kr./m², mens de øvrige driftsudgifter anslås til ca. 511 kr./m². Årslejen bliver da 1.266 kr./m² boligareal ekskl. forbrug. Lejen for en gennemsnitsbolig på ca. 87 m² anslås til 9.171 kr./måned ex. forbrug. Forbruget af varme, el og vand forventes at være beskedent. Indskuddet for en bolig på 87 m² beregnes til 43.154 kr. Det svarer til 496 kr./m².

Forvaltningen vurderer, at ansøgningen er inden for rammerne af lokalplanen. Ansøgningen er desuden i overensstemmelse med kommunens ældreboligstrategi fra 2014, hvor det tilstræbes, at seniorer kan blive boende i kommunen i en bolig, der passer til deres livssituation. Afdeling Farum Midtpunkts økonomi vurderes stærk nok til at håndtere byggeriet.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen betaler grundkapital på 2,243 mio.kr. Udgiften er budgetlagt.

Kommunen skal stille en garanti for kreditforeningslån på maksimalt 25,235 mio.kr.

Borgerinddragelse

Blokrådet har godkendt projektet den 5. juli 2018. Boligorganisationen har godkendt projektet den 12. september 2018. KAB faciliterer efterfølgende en proces for at sammensætte bofællesskabets kommende beboere.

Lovgrundlag

Almenboligloven, Støttebekendtgørelsen, Lånebekendtgørelsen.

Det videre forløb

Sagen skal behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet. Beboerindflytning forventes medio 2022. Sagen kordineres med etablering af det andet ældrebofællesskab, så sagerne kører parallelt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Udvalget for byudvikling og bolig overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at kommunen godkender:

- skema A-ansøgning for Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt
- at udbetale grundkapital på 2,243 mio.kr.
- at Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt kan optage et kreditforeningslån på maksimalt 25,235 mio.kr.
- at stille en garanti for den del af lånet, der overstiger 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 25,235 mio.kr.
- at indskuddet foreløbigt fastsættes til 496 kr.pr.m²
- at den foreløbige årsleje fastsættes til 1.266 kr.pr.m²
- at Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt nedlægger otte boliger
- at Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt udbyder entrepriseopgaven efter AB18.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 09-05-2019

Sagen blev drøftet, men sagen blev udsat, da udvalget ønsker sagen yderligere belyst med hensyn til økonomi og anvisningsregler.

Supplerende sagsfremstilling til Udvalg for byudvikling og bolig den 5. september 2019

Udvalget udsatte sagen den 9. maj 2019 med henblik på yderligere at belyse projektets økonomi og anvisningsreglerne.

Den samlede anskaffelsessum er budgetteret til 24,820 mill.kr. Se vedlagte budget. Heraf udgør udgifter til rådgivning, adm. finansiering mm. 7,690 mill.kr. Der svarer til ca. 31 %. Udgiften er forholdsmæssigt væsentlig højere end andre almene familieboligprojekter. Udgifter udgør almindeligvis ca. 10-20 % af anskaffelsessummen. Der er budgetteret med genhusningsudgifter og lejetab på i alt 2,5 mill.kr. En udgiftspost, som alene er i projekter, hvor en eksisterende afdeling står for nybyggeri. Endvidere er bofællesskabsprojekter generelt dyrere i rådgivning mm. i forbindelse med opførelsen. Det skyldes blandt andet, at bofællesskaber er mindre afdelinger med færre boligenheder.

Forvaltningen bemærker, at skema A er et foreløbigt budget baseret på de erfaringstal, som bygherre lægger til grund for en ansøgning om støtte til byggeriet – skema A. Efterfølgende undersøges prissætningen yderligere ved licitation og tilbudsindhentning. Budgettallene tilrettes derfor ved skema B.

Anvisningsregler

Bofællesskabet ønsker selv at stå for anvisning af alle bofællesskabsboligerne på samme vilkår som afdeling Farum Midtpunkt øvrige bofællesskabsboliger i Toppunktet og Top13.

I den kommune udlejningsaftale med Furesø Boligselskab lægges op til, at boligorganisationen selv anviser alle bofællesskabsboliger. Boligorganisationen lægger vægt på, at beboersammensætningen har en afgørende indflydelse på et bofællesskabs drift. Kommunen vil have ret til anvisning af hver fjerde ledigblevne bolig. Boligorganisationen vil kompensere kommunen ved at kommunen får anvisningsret til andre mere egnede 1- og 2-rums boliger. Disse boliger vil passe bedre ind i kommunens behov for anvisning af boliger til akut boligsøgende.

Supplerende indstilling den 5. september 2019

Forvaltningen indstiller uforandret, at Udvalg for byudvikling og bolig over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at kommunen godkender:

- skema A-ansøgning for Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt
- at udbetale grundkapital på 2,243 mio.kr.
- at Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt kan optage et kreditforeningslån på maksimalt 25,235 mio.kr.
- at stille en garanti for den del af lånet, der overstiger 60 % af ejendommens værdi, dog maksimalt 25,235 mio.kr.
- at indskuddet foreløbigt fastsættes til 496 kr.pr.m²
- at den foreløbige årsleje fastsættes til 1.266 kr.pr.m²
- at Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt nedlægger otte boliger
- at Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt udbyder entrepriseopgaven efter AB18.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Anbefales.

Afbud:

Ole F.

Ole F.

Ole F.

Ole F.

Bilag:

1 - 2095654 Åben Bilag 1a - Budget Nybyggeri - Generationernes hus (108784/19) (H)