

**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 m<sup>2</sup> med et samlet areal på ca. 1.130 m<sup>2</sup>. Boligerne indrettes bla. i de nedlagte fælleslokaler for en togbane og otte ovenfor liggende boliger. Der indrettes en have på ca. 200 m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> (2019-tal). Den samlede anskaffelsessum udgør maksimalt 29,1 mio. kr. Anskaffelsessummen kan beskrives ved:

<b>Kapitalbehov</b>	mio. kr.	kr.pr.m <sup>2</sup> (1.130 m <sup>2</sup> )
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>
<b>Kapitalfremskaffelse</b>		
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./m<sup>2</sup>, mens de øvrige driftsudgifter anslås til ca. 511 kr./m<sup>2</sup>. Årslejen bliver da 1.266 kr./m<sup>2</sup> boligareal ekskl. forbrug. Lejen for en gennemsnitsbolig på ca. 87 m<sup>2</sup> anslås til 9.171 kr./måned ex. forbrug. Forbruget af varme, el og vand forventes at være beskedent. Indskuddet for en bolig på 87 m<sup>2</sup> beregnes til 43.154 kr. Det svarer til 496 kr./m<sup>2</sup>.

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.m<sup>2</sup>
- at den foreløbige årsleje fastsættes til 1.266 kr.pr.m<sup>2</sup>
- 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.

**Bilag:**