

**Beslutning: Skema B for afdeling Skovhusene, Furesø Boligselskab**

Sagsnr. i ESDH: 18/20930

Beslutningskompetence: Byrådet

**Beslutningstema**

Udvalg for byudvikling og bolig skal tage stilling til, om det kan anbefale byggeriet af afdeling Skovhusene, Furesø Boligselskab – Skema B – over for Økonomiudvalget og Byrådet.

**Sagsfremstilling**

KAB har på vegne af Furesø Boligselskab søgt om godkendelse af opførelse af 50 familieboliger i bebyggelsen Skovhusene. Byggeriet understøtter kommunens beslutning om et varieret boligudbud med forskellige ejerformer på flyvestationen. Nybyggeriet er et etagebyggeri fordelt på fem treetagers bygninger med hver 10 boliger. Et-, to- og fire-rums boliger kombineres i størrelser fra 37-113 m<sup>2</sup> og disponerer over 1-2 etager. Der opføres 20 et-rums boliger, som er særligt egnet til bla. boligplacering af flygtninge mfl. Opførelse af de øvrige fire boligblokke i Skovhusene er pt. uafklaret.

Projektet er udarbejdet efter intentionerne i Almenbolig+ forsøgskonceptet. Der indrettes et ”grundkøkken” mm. Det vil være op til den enkelte beboer bla. at opsætte skillevægge mm. via råderetten. Bebyggelsen vil fremstå med sorte skiferfacader i en kombination med mindre felter med træbeklædning. Tagene beklædes med tagpap.

Byggeriet overholder energiklasse 2020 og opføres i totalentreprise efter en særlig rammeaftale jf. Almenbolig+ koncept.

Boliger	Skema A	Skema B	Difference
Grundudgifter	20.839.000 kr.	14.699.000 kr.	-6.140.000 kr.
Entrepriseudgifter	57.153.000 kr.	64.034.000 kr.	6.881.000 kr.
Adm. omkostninger	10.497.000 kr.	8.718.000 kr.	-1.779.000 kr.
Gebyrer	1.564.000 kr.	1.371.000 kr.	-193.000 kr.
I alt	90.053.000 kr.	88.822.000 kr.	-1.231.000 kr.

Efter projektering er byggeriet blevet 86 m<sup>2</sup> mindre og udgør herefter 3.660 m<sup>2</sup>. Der er ingen fælles møde- og forsamlingsarealer med i sagen, men der indrettes fælleshus af den fælles grundejerforening i en tidligere hangar. Den gennemsnitlige boligstørrelse er 69 m<sup>2</sup> incl. Udgiften pr.m<sup>2</sup> er 24.268 kr. Den maksimale anskaffelsessum (2019-priser) for støttet byggeri udgør 24.820 kr. pr.m<sup>2</sup>.

Den samlede anskaffelsessum udgør 88,822 mio.kr. Byggeriet finansieres ved kommunal grundkapital på 8,882 mio.kr. (10 %), et beboerindskud på 1,777 mio.kr. (2%) og et kreditforeningslån på 78,163 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 78,163 mio.kr.

Lejen fastsættes på baggrund af afdelingens forventede driftsbudget. De samlede driftsudgifter er beregnet til 4.583 mio. kr. For en gennemsnitsbolig på ca. 69 m<sup>2</sup> udgør den månedlige leje 7.683 kr. Det svarer til en årlig leje på 1.252 kr. pr. m<sup>2</sup>. Indskuddet for en gennemsnitsbolig udgør 35.540 kr.

Byrådet har godkendt Lokalplan 121 for ny boligbebyggelse på flyvestationen. Planforholdene er efterfølgende afklaret bla. ved dispensation.

### **Økonomiske konsekvenser**

Kommunen skal betale grundkapital på 8,882 mio.kr. Kommunen forventer en indtægt fra et statstilskud til ”små familieboliger” på 2,8 mio.kr.

Kommunen skal stille en garanti for kreditforeningslånet på maksimalt på 78,163 mio.kr. Der forventes ikke kommunale ekstraudgifter til indskudslån, boligydelse eller boligsikring.

Kommunen stiller alene garanti for tomgangsleje og en fraflytters forpligtelser til istandsættelse ved fraflytning for anviste boliger. Ifølge udlejningsaftalen vil kommunen kunne anvise alle 20 ”Små familieboliger” samt 25 % af 10 andre boliger.

### **Borgerinddragelse**

Der er gennemført en række borgermøder omkring udbygning af flyvestationen.

### **Lovgrundlag**

Almenboligloven, Støttebekendtgørelsen, Lånebekendtgørelsen.

### **Det videre forløb**

Sagen skal efterfølgende behandles i Økonomiudvalget og i Byrådet. Bygherre skal have endeligt skøde på grunden. Byggeriet forventes færdigt til januar 2021.

### **Indstilling**

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

- skema B for Furesø Boligselskab, afdeling Skovhusene godkendes med en anskaffelsessum på 88.822 mio.kr.
- kommunen yder grundkapital på 8,882 mio.kr.
- godkende optagelse af et kreditforeningslån på 78,163 mio.kr.
- stille en garanti for et kreditforeningslån på maksimalt 78,163 mio.kr.
- godkende en foreløbig årsleje for boligerne på 1.252 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. forbrug
- fastsætte fristen for byggeriets påbegyndelse til den 1. februar 2020.

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

Anbefales.

### **Bilag:**