

REFERAT Økonomiudvalget 2018-2021 d. 29-01-2020

Mødedato Onsdag d. 29. januar 2020 kl. 15:30

Mødested Mødelokale 121, Tønder Rådhus

Indholdsfortegnelse

Tønder Boligselskab ansøger om opførelse af 31 nye almenboliger i Tønder Øst (Green City Tønde	3
--	---

Punkt 1: Tønder Boligselskab ansøger om opførelse af 31 nye almenboliger i Tønder Øst (Green City Tønder). Skema A

03.02.10-G01-1-19

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til godkendelse af skema A og tilhørende ansøgning om på Statens vegne at give tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af 31 nye almene familieboliger i Tønder Øst, bagved kasernen. Det er en forudsætning for realisering af projektet, at skema A med tilhørende støttetilsagn godkendes. Omvendt er en godkendelse af skema A også et bindende tilsagn fra Tønder Kommunes side om etablering af de almene boliger og anskaffelsessummen herfor i henhold til projektbeskrivelsen

Som led i beslutningen skal Kommunalbestyrelsen vurdere behovet for nye almene familieboliger på baggrund af en samlet vurdering af situationen på det lokale boligmarked, jf. almenboliglovens § 104.

Historik

Foranlediget af en henvendelse fra bl.a. Green City Tønder, traf Kommunalbestyrelsen tilbage i april 2018 principbeslutning om at prioritere midler til at give tilsagn om støtte til opførelse af nye almenboliger, når betingelserne for at give støttetilsagn efter almenboligloven mv. er opfyldt.

Kommunalbestyrelsen blev efterfølgende præsenteret for projektet Green City Tønder på det orienterende kommunalbestyrelsesmøde den 30. januar 2019, og forligskredsen har som led i budgetforliget for 2020 bakket op om de lokale initiativer bag bl.a. Green City Tønder, uden at projektet dog blev endelig godkendt i budgetaftalen. Forvaltningen har på den baggrund været i dialog med investorgruppen, Domea og Tønder Boligselskab om udarbejdelse af ansøgningsmaterialet.

Sagsfremstilling

Tønder Boligselskab har den 29. oktober 2019 gennem Domea fremsendt endelig ansøgning om Kommunalbestyrelsens godkendelse af opførelse af 31 tæt/lave almene familieboliger samt godkendelse af tilhørende skema A. Boligerne planlægges opført ved den tidligere kaserne i Tønder, og Tønder Boligselskab forventer en samlet anlægsudgift for hele projektet på ca. 53,5 mio. kr.

Ved godkendelse af ansøgningen giver Kommunalbestyrelsen på Statens vegne tilsagn om, at Staten vil yde en løbende ydelsesstøtte til optaget realkreditlån til byggeriet. Ligeledes påtager kommunen sig at yde et grundkapitallån til boligforeningen på ca. 4,3 mio. kr. Herudover vil kommunen skulle yde garanti for en andel på ca. 38,4 mio. kr. af boligforeningens realkreditlån, svarende til en forventet garantiprocent på 80. Det bemærkes, at garantiberegningen er et skøn, og først endeligt foretages af kreditinstituttet ifm. låneudmålingen.

Anlægsudgifterne for hele projektet forventes at udgøre ca. 53,5 mio. kr., som udgøres af:

- Købesummen på 5,85 mio. kr. for grunden på 21.513 m² inkl. tilslutningsafgifter mv.
- Forventede udgifter til tjenesteydelser og byggearbejder for ca. 37,7 mio. kr.
- Green City Tønders samlede honorar på ca. 4,5 mio. kr.
- Øvrige omkostninger og gebyrer for ca. 5,4 mio. kr.

Finansiering af byggeriet er fastlagt i almenboligloven, og med udgangspunkt heri optager Tønder Boligselskab realkreditlån med 48,1 mio. kr., beboerindskuddet udgør 1,1 mio. kr., og kommunen yder grundkapitallån på 4,3 mio. kr.

Tønder Boligselskab oplyser i sin ansøgning, at de 31 boliger vil få et samlet boligareal på i alt 2.669 m². Boligernes størrelse vil variere fra 80 m² til 89 m². For så vidt angår huslejeniveauet budgetteres med en årlig boligudgift på gennemsnitligt 935 kr. pr. m² ekskl. forbrug. Dette svarer til en månedlig husleje på kr. 6.260 i den lille boligtype og kr. 6.960 i den store type. Sammenholdt med boligstørrelsen bliver boligerne dermed blandt de dyreste almene familieboliger i Tønder Kommune.

Kommunens grundkapitallån er variabel, og beregnes med 8 % af anlægsudgifterne for boliger med en gennemsnitlig størrelse under 90 m². Da alle 31 boliger er under 90 m², kan den kommunale grundkapital opgøres til 8 % af 53,5 mio. kr., svarende til ca. 4.278.960 kr. Det forventes, at grundkapitallånet kommer til udbetaling i løbet af 2020.

Domea har i den fremsendte ansøgning beskrevet principperne for byggeriets opførelse nærmere, herunder

forudsætningen om at opføre byggeriet i høj håndværksmæssig standard og med et stort fokus på bæredygtighed. Ligeledes har organisationsbestyrelsen i Tønder Boligselskab særskilt redegjort for vurderingen af udlejningssituationen for de nye boliger og sammenhængen med den eksisterende udlejningssituation i Tønder by i en redegørelse af august 2019. Administrationen vurderer, at de 31 nye almene familieboliger kun i begrænset omfang vil få indflydelse på udlejningssituationen for de eksisterende almene boliger i Tønder by, henset til det forholdsmæssigt høje huslejeniveau, og til at målgruppen primært vurderes at være beboere fra private boliger. Administrationen har ikke mulighed for at vurdere på efterspørgslen efter de nye almene boliger, og i sagen lægges Tønder Boligselskabs vurdering derfor til grund for, at der er det fornødne markedsgrundlag til udlejning af de 31 boliger.

Teknisk forvaltning har vurderet, at projektet med få tekniske tilpasninger kan indeholdes i det eksisterende plangrundlag for området, lokalplan nr. 3.05 for kaserneområdet i Tønder. Administrationen gør dog opmærksom på, at boligernes placering udenfor bymidten ikke harmonerer med intentionerne i Tønder Midtbyplan om fortætning af boligmassen. I tråd med Tønder Boligselskabs egen vurdering af målgruppen for de kommende boliger, som er en del af et større boligprojekt på anslået 136 boliger, forventes mange af de nye lejere at komme fra en ejerbolig, og dermed trække ejerkapital ud af det nuværende ejerboligmarked.

Støttetilsagn skal gives på de betingelser, som følger af almenboligloven mv. og støttebekendtgørelsen, herunder bl.a. krav om at AB/ABT 18 og ABR 18 lægges til grund uden fravigelser.

Etablering af almene boliger i et samarbejde mellem Tønder Boligselskab og Green City Tønder A/S
Domea har på vegne af Tønder Boligselskab oplyst, at boligerne vil blive opført af den private part Green City Tønder A/S, som der er indgået et samarbejde med, og som også stadig står som tinglyst ejer af den grund, hvor boligerne skal opføres på. Administrationen forudsætter, at Tønder Boligselskab erhverver skøde på grunden inden byggeriet påbegyndes.

Det følger af almenboliglovens § 116 at kommunalbestyrelsens støttetilsagn tillige kan gives til etablering af almene boliger i et samarbejde mellem tilsagnsmotager og en privat part, der opfører de pågældende boliger.

Betingelserne herfor er, at samarbejdet er nødvendigt for at etablere boligerne, og at tilsynsmotageren ikke løber unødige risici. Derudover skal et støttetilsagn betinges af, at den private part udfører de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler tilsagnsmotageren.

Domea har på vegne af Tønder Boligselskab overfor administrationen redegjort for, at samarbejdet er nødvendigt for at etablere boligerne, da de 31 almene boliger indgår som en integreret del af et samlet boligprojekt med blandet boligbyggeri, som Green City Tønder A/S vil udvikle på de omkringliggende grunde i området. Det almene byggeri skal derfor ske i tæt sammenhæng med det øvrige private byggeri på arealer, der er ejet af Green City Tønder. Derudover har Domea redegjort for, at Tønder Boligselskab, herunder afdeling 1315 under opførsel, ikke løber unødige risici, og at alle støttebetingelser i almenboligloven og støttebekendtgørelsen overholdes.

Endelig har Domea også redegjort for, at det samlede honorar til Green City Tønder A/S, svarende til et dækningsbidrag på 12 % af den totale enterprisesum, er sædvanligt for branchen, og dermed ikke overstiger markedsprisen for de ydelser, der påhviler den private part.

Vurdering af boligbehov iht. den aktuelle ledighedsprocent

Det følger af almenboliglovens § 115, stk. 7, at Kommunalbestyrelsen skal underrette Transport- og Boligministeriet, hvis den meddeler tilsagn til nye almene familieboliger på et tidspunkt, hvor det samlede antal ledige familie- og ungdomsboliger i kommunen, som medfører lejetab, overstiger 2 %. Som altovervejende hovedregel bør der ikke gives tilsagn til nye almene boliger, hvis boligledigheden overstiger 2 %.

I sommeren 2019 kom ledighedsprocenten Tønder Kommune for første gang i flere år under 2 %, men steg i efteråret 2019 igen til over 2 %, så den aktuelle ledighedsprocent pr. 1. januar 2020 udgjorde 2,30 %, svarende til 49 ledige almene familie- og ungdomsboliger, som påfører den afdeling, hvori boligerne er beliggende, økonomisk tab.

Tønder Kommune har i henvendelse af den 18. december 2019 til Transport- og Boligministeriet redegjort for, hvilke foranstaltninger kommunen har iværksat for at nedbringe ledigheden og begrundet, hvorfor kommunen - trods den konstaterede boligledighed - vurderer, at der er behov for at give tilsagn til nye almene boliger.

Denne henvendelse er vedlagt sagen som grundlag for Kommunalbestyrelsens vurdering af boligmarkedet og behovet for nye almene boliger, jf. herved forpligtelsen efter almenboliglovens § 104.

Svar fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, som behandler henvendelsen på vegne af Transport- og Boligministeriet, foreligger pt. ikke.

Fastsættelse af gebyr for støttesagsbehandlingen

Det følger af almenboliglovens § 107 at Tønder Boligselskab skal betale et gebyr til Staten for støttesagsbehandlingen, mens det er op til Kommunalbestyrelsen at beslutte, hvorvidt der til dækning af kommunens udgifter ved støttesagsbehandlingen skal opkræves et gebyr.

I overensstemmelse med praksis i andre kommuner lægges der op til, at der fastsættes et gebyr på 2,5 promille af den godkendte anskaffelsessum, svarende til kr. 134.000.

Økonomi

Der er ikke ifm. budgetaftalen afsat økonomi til finansiering af kommunens grundkapitallån. Indbetaling af grundkapitallånet på 4,3 mio. kr. foreslås finansieret ved træk på kassebeholdningen.

Realkreditlån, der optages af almene boligorganisationer, påvirker ikke den kommunale låneramme. Som følge heraf vil kommunens garantistillelse overfor en del af lånet heller ikke have nogen indflydelse på kommunens generelle låneadgang.

Lovgrundlag

Almenboligloven og støttebekendtgørelsen.

Direktionen indstiller,

at skema A godkendes og der gives tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af 31 nye almene boliger under forudsætning af, at Transport- og Boligministeriet tager Tønder Kommunes redegørelse til efterretning, at tilsagnet betinges af de i støttebekendtgørelsen forudsatte betingelser samt af, at den private part, Green City Tønder A/S, udfører de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler Tønder Boligselskab, at den budgetterede månedlige husleje på mellem 6.260 kr. og 6.960 kr. godkendes, at der gives tilsagn om kommunal garantistillelse på ca. 38,4 mio. kr., svarende til ca. 80 % af realkreditlånet på ca. 48,1 mio. kr., at kommunen i 2020 yder grundkapitallån på ca. 4,3 mio. kr., at der opkræves et gebyr for den kommunale støttesagsbehandling på 2,5 % af anskaffelsessummen, og at indstillingen videresendes til Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Indstillingen anbefales.

Bilag

Følgeskrivelse til skema A, oktober 2019

Skema A - endelig

Bebyggelsesplan, skema A.pdf

Vurdering af udlejningssituation for afd.1315 27. august 2019.docx

green city præsentation_22 juni.pdf

Redegørelse efter almenboliglovens § 115 stk. 7