

# REFERAT Socialudvalget d. 06-06-2024

**Mødedato** Torsdag d. 06. juni 2024 kl. 16:45

**Mødested** Mødelokale 1.21

**Mødedeltagere** Esat Sentürk, Maj-Britt Hartvig, Emil Viskum, Jeanette Ingemann, Nina Strøm Tønnes, Mikael Emanuel, Oguzcan Yüksel

# Indholdsfortegnelse

I - Opførelse af 97 familieboliger i Nærheden - skema A - SU.....	3
---	---

# Punkt 1: I - Opførelse af 97 familieboliger i Nærheden - skema A - SU

24/2370

## Baggrund

Domea.dk søger, på vegne af Danske Funktionæres Boligselskab, om godkendelse af skema A samt grundkøbslån for 97 almene familieboliger i Nærheden.

Boligerne er et led i udviklingsplanen for Gadehavegård, og opføres som erstatning for en del af de boliger, der nedrives i Gadehavegård.

Byrådet skal meddele tilsagn om offentlig støtte ved planlægning af støttet byggeri (skema A). Når projektet har været i udbud og byggeomkostningerne er kendte, skal byrådet godkende anskaffelsessummen (skema B). Ved projektets afslutning godkendes anlægsregnskabet af byrådet (skema C).

## Indstilling

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender:

1. Skema A for 97 almene familieboliger med en samlet anskaffelsessum på 255.980.000 kr. på betingelse af
  - a) at det senest ved byggeriets påbegyndelse (skema B) dokumenteres, at der foreligger en endelig samarbejdsaftale vedrørende opførelse af byggeriet
  - b) at anskaffelsessummen fastholdes og der ikke fremkommer overskridelse som følge af støttebekendtgørelsens § 13 stk. 4 (regulering ud over fastprisperioden).
2. Medfinansiering på 28% af grundkøbslånet
  2. Der gives en tillægsbevilling på 20.478. t.kr. til grundkapitallån i 2024, finansieret af afsatte midler i 2024 på 10.738. t.kr. til 100 anvisningsboliger, og 9.740. t.kr. af kassen.
  3. Der gives en tillægsbevilling på 3.952.620 kr. i 2024 til kommunens andel af grundkøbslån, finansieret af kassen
  4. Der ydes en regaranti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

## Beslutning Socialudvalget den 06-06-2024

Anbefales.

## Sagsfremstilling

Som et led i udviklingsplanen for Gadehavegård er det aftalt, at Domea.dk kan opføre yderligere 50 erstatningsboliger. Erstatningsboligerne var i udviklingsplanen planlagt til opførelse i perioden 2030-2035, men er blevet fremrykket. De resterende 47 boliger er en del af Rammeaftalen for anvisning og udlejning, der er indgået mellem Høje Taastrup Kommune og de almene boligselskaber.

Sagen forelægges nu, da der er opstået en mulighed for opførelse af 97 almene familieboliger i Nærheden, som vil kunne anvendes i forbindelse med genhusningen.

Bebyggelsen består af to fritstående blokke med hhv. 56 familieboliger og 41 seniorboliger, ialt 8.506 m<sup>2</sup>. Til seniorboligerne er der indrettet fælleslokale (62m<sup>2</sup>) i stueetagen ud imod den fælles gårdhave. Der er kælder under det meste af boligerne og en p-kælder under gårdhaven som indgår i projektet. I kælderen under boligerne er der depoter, teknik og cykelparkering. Alle p-pladser i hele Nærheden skal være offentligt tilgængelige og driften heraf deles mellem

alle beboere i Nærheden via grundejerforening ud fra et fair princip om at der betales andel iht. de pladser hver grundejer ikke selv etablerer. Byggeriet er med teglfacader med detaljer, altaner på familieboligerne og altangange med opholdsarealer på seniorboligerne.

Domea.dk opfører boligerne i samarbejde med en privat part NH4 ApS (FB-gruppen). Det er muligt at almene boliger undtagelsesvist etableres i et samarbejde med en privat part, således at den private part opfører boligerne og afleverer boligerne til Boligafdelingen, der tager boligerne i drift.

Når kommunen skal give skema A tilsagn i en konstruktion med en privat part, er det en forudsætning at følgende særlige og ufravigelige betingelser er opfyldt:

- at samarbejdet mellem tilsagnsmotageren og den private part skal være nødvendigt for at etablere de almene boliger, samt
- at tilsagnsmotageren ikke løber unødige risici

Domea.dk har fremsendt samarbejdsaftale vedrørende opførelse af byggeriet, hvoraf det fremgår at Boligorganisationens byggeri planlægges opført som en integreret del af udviklerens byggeri. Byggeprojektet kan kun realiseres i tæt samarbejde mellem udvikleren og Boligorganisationen. Det skyldes bl.a. parkeringskonstruktionen i kælderen og sammenhængen generelt til den øvrige del af byggeprojektet.

Det fremgår af samarbejdsaftalen at det er parternes fælles forståelse at aftalegrundlaget ikke indebærer, at Boligorganisationen løber unødige risici. Boligorganisationens risici er afdækket gennem en række aftalevilkår. Det fremgår bl.a. at Udvikleren dækker eventuelle overskridelser af maksimumsbeløbet, som kan henføres til en forhøjelse af aftalesummen.

Jf. de gældende støtteregele skal bygherren råde over grunden ved skema A, og have tinglyst adkomst til grunden, når skema B fremsendes til godkendelse. Domea.dk har fremsendt en betinget købsaftale i forbindelse med ansøgningen.

Projektet er omfattet af lokalplan 42.2.25 for opførelse af familieboliger og en daginstitution som blev vedtaget den 29-05-2024. Projektet udføres i overensstemmelse med lokalplanen.

Det er blevet muligt at søge Landsbyggefonden om grundkøbslån i årene 2022-2031.

Grundkøbslån kan, hvis en række betingelser er opfyldt, gives i alle kommuner, hvor de samlede grundudgifter ikke gør det muligt at bygge almene boliger inden for maksimumsbeløbet.

Grundkøbslån kan højst udgøre forskellen mellem 20% af det maksimumsbeløb, der er gældende for almene familieboliger, og de samlede grundudgifter.

Kommunen skal medfinansiere 28% af det samlede grundkøbslån. De resterende 72% af lånet finansieres med midler fra Fonden for blandede byer (Landsbyggefonden).

Landsbyggefonden har givet tilsagn om et samlet grundkøbslån på 14.116.499 kr. Høje Taastrup Kommunes andel heraf er 3.952.620 kr.

Grundkøbslånet er rentefrit, og afdrages når ejendommens økonomi efter Landsbyggefondens skøn tillader det, dog senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.

Anskaffelsessummen for de 97 boliger bliver i alt 255.980.000 kr., der fordeler sig på følgende udgifter:

#### Skema A

Grundudgifter	102.622.000 kr.
Håndværkerudgifter	123.145.000 kr.
Omkostninger, gebyr	30.213.000 kr.
I alt	255.980.000 kr.

Anskaffelsessummen finansieres med 90 % realkreditbelåning, 8 % kommunal grundkapital og 2 % beboerindskud.

Med godkendelsen af skema A giver Byrådet, på Statens vegne, tilsagn om at Staten vil yde en løbende ydelsesstøtte til realkreditlånet. Staten betaler således en andel af renter og afdrag i lånets løbetid, mens resten betales af beboerne.

Huslejen er i skema A beregnet til 1.338 kr./m<sup>2</sup> ekskl. forbrugsudgifter og 1.453 kr./m<sup>2</sup> inkl. forbrugsudgifter.

Med tilsagnet om grundkøbslånet overholder projektet maksimumsbeløbet på 255.980.000 kr. Maksimumsbeløbet kan ikke overskrides.

Det fremgår hverken af det fremsendte aftalegrundlag eller af skema A, at der skal ske regulering udover fastprisperioden. Administrationen anbefaler at det stilles som en betingelse for tilsagnet at der ikke efterfølgende ved skema B og C sker overskridelser som følge af regulering udover fastprisperioden, idet det vil øge huslejen samt kommunens udgifter.

## Økonomi

Den kommunale forpligtelse omfatter:

1. Et grundkapitallån svarende til i alt 20.478.000 kr. Lånet er rente og afdragsfrit i indtil 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.
2. Kommunens andel af grundkøbslånet på 3.952.620 kr. Lånet er rentefrit, og afdrages når ejendommens økonomi efter Landsbyggefondens skøn tillader det, dog senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.
3. Regaranti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut, og den endelige regaranti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendelsen af skema C. Staten yder garanti for hele lånet.

## Bilag

Skema A - med grundkøbslån.pdf

Støttet byggeri skema A, B og C - Arbejdsgangsbeskrivelse