

DAGSORDEN Økonomiudvalget 2021 d. 21-06-2018

Mødedato Torsdag d. 21. juni 2018 kl. 08:00

Mødested Mødelokale D2

Mødedeltagere Morten Slotved (C), Thorkild Gruelund (C), Nadja Hageskov (C), Kristin Arendt (C), Annette Wiencken (V), Niels Lundshøj (A), Henrik Klitgaard (B), Jakob Nybo (I), Glen Madsen (O)

Indholdsfortegnelse

Opførelse af nye almene ungdomsboliger ved Rungsted Gymnasium.....	3
--	---

Punkt 1: Opførelse af nye almene ungdomsboliger ved Rungsted Gymnasium

16/16255

Baggrund

Betinget af kommunens godkendelse af ansøgningen om nedlæggelse/sammenlægning af almene ungdomsboliger i HAB, afdeling Ved Skovkanten, er HAB indstillet på at opføre et antal nye almene ungdomsboliger ved Rungsted Gymnasium – efter nærmere aftale med kommunen og Rungsted Gymnasium.

Forslag

Administrationen foreslår,

1. at det principielt besluttes, at fremme sag om opførelse af ca. 30 nye almene ungdomsboliger ved Rungsted Gymnasium med HAB, c/o DAB, som ejer/bygherre, idet det konkrete projektforslag samt skema A, B og C senere vil blive forelagt til særskilt politisk godkendelse, og

2. at det principielt besluttes, enten
 - a. at HAB får 100% anvisningsret med henblik på 100% udlejning til unge under uddannelse, eller
 - b. at kommunen skal have stillet indtil hver fjerde ledige bolig til rådighed for kommunens løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Sagsfremstilling

Sagen om nedlæggelse/sammenlægning af almene ungdomsboliger i HAB, afdeling Ved Skovkanten kædes af HAB sammen med opførelse af nye almene ungdomsboliger ved Rungsted Gymnasium. HAB har således tilkendegivet i sin ansøgning, at opførelse af nye ungdomsboliger ved Rungsted Gymnasium er betinget af, at ansøgningen om nedlæggelse/sammenlægning af ungdomsboliger i afdeling Ved Skovkanten imødekommes af kommunen.

Der er pt. 72 almene ungdomsboliger og 1.799 almene familieboliger i kommunen (herudover har kommunen valgt Danske Funktionærers Boligselskab til at opføre 22 nye almene familieboliger på Møllehus-grunden. Ved nedlæggelse af 16 ungdomsboliger i HAB, afdeling Ved Skovkanten og opførelse af ca. 30 nye ungdomsboliger ved Rungsted Gymnasium, vil antallet af ungdomsboliger i kommunen stige med netto 14 til i alt 86 ungdomsboliger. En sammenlægning af ungdomsboliger til familieboliger vil endvidere øge antallet af familieboliger med 4.

Ungdomsboliger ved Rungsted Gymnasium

Administrationen, Rungsted Gymnasium og HAB har haft dialogmøder om opførelse af nye almene ungdomsboliger ved Rungsted Gymnasium, beliggende Stadionalle 14, 2960 Rungsted Kyst.

Grunden, hvor ungdomsboligerne ønskes placeret, tilhører Rungsted Gymnasium. Det forudsættes, at Rungsted Gymnasium sælger grunden til HAB.

Parterne er enige om at opføre ca. 30 nye ungdomsboliger.

Bruttoetagearealet for almene ungdomsboliger må ikke overstige 50 m², jf. almenboliglovens § 109, stk. 4.

Behov for flere almene ungdomsboliger

Kommunalbestyrelsen skal vurdere, om der er behov for nye almene ungdomsboliger i kommunen. Vurderingen skal ske ud fra en samlet vurdering af boligsituationen i området, hvor boligerne ønskes opført, og om der er behov for nye støttede boliger, jf. almenboliglovens § 104.

Anvisningsretten

Den almene boligorganisation skal efter kommunens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig og ungdomsbolig til rådighed for kommunens løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, jf. almenboliglovens § 59.

- Den berettigede personkreds til almene ungdomsboliger er unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov, jf. almenboliglovens § 52.

- For at styrke studiemiljøet og beboersammensætningen er det HAB's bestyrelses og Rungsted Gymnasiums vurdering, at HAB skal have 100% anvisningsret med henblik på 100% udlejning til unge under uddannelse. Administrationens vurdering er, at dette er en væsentlig forudsætning for HAB og Rungsted Gymnasium, idet det vil kræve en dialog om anvisningsretten, hvis andet besluttet.

Det er administrationens vurdering, at der er behov for yderligere flere små og billige boliger til løsning af unges boligsociale problemer i det omfang, der ansøges om. Dette skal også ses i lyset af, hvis Kommunalbestyrelsen beslutter at nedlægge 16 ungdomsboliger i HAB, afdeling Ved Skovkanten.

Når Kommunen anviser en bolig, betaler kommunen lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Administrationen foreslår en principiel politisk stillingtagen til anvisningsvilkåret.

Kommunal grundkapital, maksimumsbeløb og kommunal garanti

Træffer Kommunalbestyrelsen beslutning om opførelse af nye almene ungdomsboliger, skal kommunen bidrage økonomisk til projektet med kommunalt grundkapitallån. Det kommunale grundkapitallån er på 10% af anskaffelsessummen frem til udgangen af år 2018, hvorefter grundkapitallånet, ifølge gældende lovgivning vil være 14%, jf. almenboligloven § 118 a.

I år 2017 var der forlydender om betydelig forhøjelse af grundkapitallånet.

Ligeledes forpligter et tilsagn om opførelse af nye almene ungdomsboliger kommunen til at stille en kommunal garanti i henhold til almenboliglovens § 127. Garantien ydes for den del af lånet, der får sikkerhed ud over 60% af ejendommens markedsværdi.

Et nyt lovforslag indebærer statsgaranti på lån til finansiering af byggeri og renoveringer med støtte fra Landsbyggefonden. Den kommunale garanti er uændret på den del af lånet, som overstiger 60% af ejendomsværdien, men skal stilles som regaranti overfor staten. Lovforslaget forventes at træde i kraft 1. juli 2018.

Det er en betingelse for Kommunalbestyrelsens tilsagn om opførelse af nye almene ungdomsboliger, at anskaffelsessummen ikke overstiger maksimumsbeløbet. Maksimumsbeløbet er et centralt fastsat beløb pr. kvadratmeter boligareal. For ungdomsboliger udgør maksimumsbeløbet 28.070 kr. pr. m² (26.920 kr. + 1.150 kr. (energitillæg for etagebyggeri)).

Forudsætninger

HAB, Rungsted Gymnasium og administrationen har drøftet følgende betingelser og forudsætninger for den videre proces:

- 1) Sikre et lejeniveau på maksimalt kr. 2.700-3000 + forbrug om måneden.
- 2) Opføre små boliger på maksimalt 30 m² bruttoetageareal, dvs. inkl. fælles gangarealer og fællesarealer.
- 3) Opføre et auditorium til brug for undervisning med køkken- og toiletfaciliteter tilhørende Rungsted Gymnasium i kraft af ejerlejlighedsopdeling.
- 4) Det forudsættes, at ungdomsboligerne opnår ungdomsboligbidrag (almenboliglovens §§ 135-139).
- 5) Det forudsættes, at offentligt udbud af grunden ikke finder sted ved, at Rungsted Gymnasium får dispensation fra Undervisningsministeriet med tilslutning fra Finansministeriet og iværksætter en ansøgningsproces herom.
- 6) Grunden, hvor boligbyggeriet skal stå, skal sælges til HAB.
- 7) En godkendt lokalplan samt kommunetillæg.

- Hertil kommer anvisningsretten, som nævnt ovenfor.

Det endelige tilsagn til opførelse af ungdomsboligerne vil ske ved godkendelse af skema A.

Dispositionsforslag, lokalplan samt kommunetillæg, godkendelse af skema A, B og C m.m. vil blive forelagt særskilt til politisk behandling.

Beslutning Økonomiudvalget den 07-06-2018

Økonomiudvalget indstillede administrationens forslag nr. 1 godkendt, hvorefter det principielt besluttes at fremme sag om opførelse af ca. 30 nye almene ungdomsboliger ved Rungsted Gymnasium med HAB, c/o DAB, som ejer/bygherre, idet det konkrete projektforslag samt skema A, B og C senere vil blive forelagt til særskilt politisk godkendelse.

Økonomiudvalget indstillede endvidere administrationens forslag nr. 2.a. godkendt, hvorefter det principielt besluttes, at HAB får 100% anvisningsret med henblik på 100% udlejning til unge under uddannelse.

Administrationen vedhæfter bilag til dagsordenspunktet med angivelse af påtænkt placering af byggeriet.

Niels Lundshøj (A) deltog ikke i mødet.

Bilag

Påtænkt placering af ungdomsboliger