

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 12-06-2018

Mødedato Tirsdag d. 12. juni 2018 kl. 15:15

Mødested D.3.39 - Ekstraordinært møde

Indholdsfortegnelse

Ansøgning om godkendelse af opførelse af 155 almene boliger på Thors Bakke.....	3
---	---

Punkt 97: Ansøgning om godkendelse af opførelse af 155 almene boliger på Thors Bakke

03.02.10-P19-1-18

Resume

Nørresundby Boligforening har sendt en ansøgning om godkendelse til opførelse af almene boliger på Thors Bakke.

Projektet omfatter 36 familieboliger, 101 ungdomsboliger og 18 ældreboliger (uden anvisning) til en samlet anskaffelsessum på 223,5 mio. kr. inkl. moms.

Randers Kommune forudsættes at yde tilskud i form af grundkapital samt at stille kommunal garanti for dele af realkreditbelåningen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via økonomiudvalget og udviklingsudvalget,

1. at skema A for opførelse af 155 almene boliger på Thors Bakke, fordelt med 101 ungdomsboliger, 36 familieboliger og 18 ældreboliger uden anvisning, godkendes med en anskaffelsessum på 223,53 mio. kr. inkl. moms,
2. at den foreløbige gennemsnitlige husleje for familieboliger på 853 kr. pr. kvm. pr. år excl. forbrug godkendes,
3. at den foreløbige gennemsnitlige husleje for ungdomsboliger på 1075 kr. pr. kvm. pr. år excl. forbrug godkendes,
4. at den foreløbige gennemsnitlige husleje for ældreboliger på 993 kr. pr. kvm. pr. år excl. forbrug godkendes,
5. at det kommunale grundkapitaltilskud på 22,353 mio. kr. godkendes,
6. det kommunale grundkapitaltilskud finansieres dels via det indkomne provenu fra salg af det sydvestlige hjørne af Thors Bakke og dels via rammen for almene boliger, som tidligere besluttet,
7. at Randers Kommune yder en kommunal garanti for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien bliver af realkreditinstituttet beregnet og indsendt til kommunen inden byrådets behandling af nærværende sag.

Beslutning

Indstilles godkendt med den tilføjelse til punkt 7, at garantien maksimalt kan udgøre 56 %, jf. det nu fremsendte lånetilbud fra realkreditinstitut.

Forvaltningen udarbejder notat med oversigt over huslejerne i ungdomsboligerne, sammenlignet med tidligere.

Christian Brøns deltog som stedfortræder for Lars Søgaard
Anne Hjortshøj deltog som stedfortræder for Steen Bundgaard
Daniel Madié deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Beskrivelse af projektet

Randers Kommune og K/S Thors Bakke, der ejer store dele af arealerne på Thors Bakke, har igennem en årrække arbejdet på at få gennemført den rammeaftale, Randers Kommune og K/S Thors Bakke har indgået om færdiggørelse af Thors Bakke. Den nugældende rammeaftale løber frem til 1. oktober 2018. Som en del af denne aftale skal der opføres alment byggeri på arealerne, beliggende i det nordøstlige hjørne af Thors Bakke - op mod Skovbakken.

Med henblik på at opfylde de vilkår, der er aftalt i rammeaftalen vedrørende de to byggefelt, hvor der skal være alment byggeri (byggefelt D & E), har K/S Thors Bakke overdraget disse to byggefelt til KPC Herning

A/S. Gennemførelse af et byggeprojekt på byggefelterne vil fortsat ske i nøje overensstemmelse med og inden for de rammer, der er aftalt mellem K/S Thors Bakke og Randers Kommune. Der er alene tale om en teknisk ændring af, hvem der gennemfører projektet i samarbejde med et alment boligselskab. Forvaltningen har ingen bemærkninger til denne ændring af aftaleparten.

Byrådet besluttede den 18. december 2017 at arbejde videre med Nørresundby Boligforenings almene projekt på Thors Bakke med en ramme på ca. 5.000 kvm. ungdomsboliger samt ca. 5.000 kvm. familie- og ældreboliger. Det er en forudsætning, at der for så vidt angår ældreboligerne indgås en aftale om, at kommunen ikke får anvisning til boligerne.

Kuben Management sender nu på vegne af Nørresundby Boligforening en ansøgning (skema A) om godkendelse til opførelse af 101 ungdomsboliger, 36 familieboliger samt 18 ældreboliger uden anvisning med et samlet bruttoetageareal på 8.654 kvm. (5.014 kvm ungdomsboliger, 3.640 kvm. familieboliger og 1.345 kvm. ældreboliger).

Nørresundby Boligforening har oplyst en fremtidig gennemsnitlig beregnet husleje på 853 kr. pr. kvm. excl. forbrug for familieboligerne, på 1075 kr. pr. kvm. pr. år excl. forbrug for ungdomsboligerne og på 993 kr. pr. kvm. pr. år excl. forbrug for ældreboligerne.

Byggeriet er planlagt som etagebyggeri i et højhus og en karré.

Karréen er på i alt 6 etager og består udelukkende af ungdomsboliger, beliggende oven på en p-kælder, der har indkørsel fra terræn i sydlig retning. Bygningen opføres, så den aftrapper fra 7 til 5 etager. Der etableres en stor fælles tagterrasse oven på p-kælderen med adgang for karréens beboere.

Højhuset består af en bygning på 18 etager med familie- og ældreboliger i de 9 nederste etager, fordelt med 4 familieboliger og 2 ældreboliger på hver etage. De 9 øverste etager bliver private ejerlejligheder. Der bliver 2 underliggende etager med parkeringspladser, der er fælles for de almene og private boliger, fordelt efter en fordelingsnøgle.

Forhold til lokalplan 581

Det fremsendte projektmateriale indeholder principielle volumenstudier og skitser til facader for etageboligerne i højhus samt karrébebyggelsen. Projektmaterialet er vurderet i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplan 581, og det er forvaltningens vurdering, at både højhuset og karrebebyggelsen er i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplan 581 angiver, at højhuset kan opføres i op til 21 etager som et højt og slankt punkthus med lyse facader. Højhuset skal bestå af sammenhængende men indbyrdes forskudte bygningsvolumener og skal i arkitektur og materialer adskille sig fra de omgivende karréer, der er holdt i teglsten.

Det fremsendte projekt viser et punkthus i 15-18 etager. Der er 2 underliggende delvist nedgravede terræn-/kælderetager. Bygningskroppen opdeles i 3 lodrette elementer, der er forskudt både i højde og grundplan. Den varierede højde er med til at give højhuset en markant og karakteristisk afslutning mod himlen. Det er forvaltningens vurdering, at projektet er i tråd med lokalplanens bestemmelser og intentioner om et markant, slankt vartegn for Thors Bakke og resten af byen.

Der er tale om en markant og synlig bebyggelse i byen, og der skal i den videre proces ske yderligere detaljering af bygningernes udtryk og materialevalg med henblik på at sikre, at bygningen etableres med høj arkitektonisk kvalitet. Der vil bl.a. skulle være fokus på at sikre, at højhuset fremstår med et slankt udtryk ved bl.a. udformning af altaner, placering og proportionering af vinduer mv. Der vil desuden skulle ske en yderligere belysning af materialevalg samt udformningen af de nederste etager, hvor bebyggelsen møder terræn.

Der vil ligeledes skulle ske yderligere detaljering af udtryk og materialevalg i forhold til karrébebyggelsen bl.a. med hensyn til materialevalg, farve på tegl, facadeudformning mv.

Projektøkonomi

Den samlede anskaffelsessum for projektet udgør 223.530.000 kr. inkl. moms.

Med godkendelse af denne ansøgning om skema A godkendes den samlede anskaffelsessum for projektet, samt finansieringen heraf, der ser således ud:

- Støttede lån (realkredit) 88 %: 196.706.000 kr.
- Kommunal grundkapitaltilskud 10 %: 22.353.000 kr.
- Beboerindskud 2 %: 4.471.000 kr.

I den samlede anskaffelsessum indgår alle omkostninger forbundet med byggeriet, herunder også gebyrer og købspris for grunden. Den samlede anskaffelsessum svarer til det af staten fastsatte maksimumbeløb for 2018 for familie-, ungdoms- og ældreboliger inkl. energitillæg.

Randers Kommunes tilskud i form af grundkapital udgør 10 % af anskaffelsessummen. Byrådet besluttede den 8. december 2017 ved godkendelse af ovenstående rammeaftale at afsætte 22.353.800 kr. til alment byggeri på Thors Bakke, hvilket er overensstemmende med det ansøgte grundkapitaltilskud. Grundkapitaltilskuddet finansieres ved salg af grund i det sydvestlige hjørne af Thors Bakke for i alt 18.125.000 kr. Den resterende del på 4.228.000 kr. er tidligere afsat i rammen for almene boliger.

Ud over den kommunale grundkapitaltilskud skal kommunen ved nyopførelse af alment boligbyggeri endvidere stille garanti for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien bliver beregnet af realkreditinstituttet og vil fremgå af det indsendte lånetilbud/låneindikation, som boligorganisationen indsender til kommunen inden byrådets behandling af sagen. Garantens maksimale størrelse vedtages således i forbindelse med byrådets behandling af sagen, men forventes at udgøre mellem 65 og 70 % af det støttede lån.

Særligt vedrørende opførelse af blandet byggeri - almene boliger sammen med private boliger

Boligforeningen har oplyst, at byggeriet vil blive opført ved anvendelse af "den delegerede bygherre"-model. Denne model indebærer, at boligorganisationen fortsat er ansvarlig bygherre, som loven kræver, men de uddelegerer rollen til grundejeren, KPC, som forestår udbud af det samlede byggeri (de private og de almene boliger) som en totalentreprise. Denne model er accepteret af ministeriet og tidligere anvendt i blandt andet København, Odense og Aalborg. Baggrunden for valget af denne model er, at når det er et blandet byggeri med både private og almene boliger er det meget vanskeligt at udbyde det som to separate projekter, samt at det ellers ikke vil være muligt at gennemføre projektet på en så central og unik beliggenhed i Randers.

Når der opføres blandet byggeri, skal der etableres en ejerforening med separate ejerlejligheder for de almene henholdsvis de private boliger. Der forventes i denne sag etableret en ejerlejlighed med de almene familie- og ældreboliger, der er beliggende i højhuset, en ejerlejlighed med ungdomsboligerne, der er beliggende i karreen samt ejerlejligheder for de private boliger. Afdelingen ejer de to ejerlejligheder med almene boliger, og der er alene tale om en opdeling til brug for fordeling af udgifter til den kommende drift af fællesarealer såsom parkeringskælderen.

Tilsynet har i forbindelse med sagens behandling vurderet på modellen og den indgåede samarbejdsaftale mellem KPC og Nørresundby Boligforening, samt påsat at vedtægterne for den kommende ejerforening og den vedtagne fordelingsnøgle, der anvendes ved fordeling af anlægssummen samt driftsudgifterne, er i overensstemmelse med de krav, almenlovgivningen stiller samt er rimelige for begge parter.

I forbindelse med godkendelse af skema B vil tilsynet endvidere påse, at alle krav til udbud er overholdt.

Herudover skal kommunen, når der gives tilsagn til etablering af almene boliger, ifølge almenboliglovgivningen altid stille som betingelse, at støttebekendtgørelsens krav om diverse, specifikt oplistede bestemmelser overholdes, hvilket også vil ske i nærværende sag.

Særligt vedrørende grundkøbesum

Grundkøbesummen oplyses at være 34.875.000 kr. inkl. moms og tilslutningsafgifter, svarende til en gennemsnitlig pris pr. bruttoetagemeter på 2.200 kr. excl. moms og tilslutningsafgift. Det svarer til 15,6 % af den samlede anskaffelsessum.

Randers Kommune skal ved godkendelse til etablering af alment byggeri påse, at grundkøbesummen er i overensstemmelse med prisen i handel og vandel (markedsprisen). Tilsynet vurderer, at den aftalte grundkøbesum er i overensstemmelse med markedsprisen.

Vurdering af lejeledighed

I forbindelse med godkendelse af nyt byggeri, skal kommunen tage generelt stilling til behovet for nye almene familie- og ungdomsboliger i Randers Kommune. Lejeledigheden i Randers Kommune er pr. 1. maj 2018 på 0,16 %, og dermed er kravet om, at lejeledigheden ikke bør overstige 2 % ved tilsagn om nye almene boliger

opfyldt.

Herudover skal kommunen påse, at der er behov for den type boliger, som der skal opføres.

Særligt omkring ungdomsboligerne skal forvaltningen bemærke, at Nørresundby Boligforening har redegjort for deres vurdering af behovet for nye ungdomsboliger i Randers Kommune. Boligforeningen henviser blandt andet til en rapport fra maj 2017 "befolkningsudviklingen i Randers Kommune", hvoraf det fremgår, at antallet af unge de seneste år er steget med 30 %, og at det de kommende år vil forblive på dette forhøjede antal. Dette vurderer boligforeningen indikerer et behov for flere ungdomsboliger. Herudover henviser boligforeningen til Exometric 2017's rapport "Markedsindsigt i de danske kommuners udvikling", der viser at befolkningstilvæksten for Randers Kommune har været positiv de seneste år, og dette gælder også forventningen til udviklingen frem til 2021. Sammenholdt med den centrale beliggenhed på Thors bakke vurderer boligforeningen endeligt, at det vil styrke efterspørgslen efter ungdomsboligerne yderligere, at efterspørgslen på ungdomsboliger samt lejepriserne på disse i fx Aarhus er stigende, hvilket vil få flere til at søge andre muligheder i omliggende byer. Dette understøttes af, at ungdomsboligerne på Thors Bakke bliver bygget i et attraktivt og ungdomsvenligt miljø, tæt på centrum, uddannelsesinstitutioner og kollektiv trafik.

Forvaltningen er bekendt med, at de eksisterende boligforeninger i Randers Kommune har en bekymring omkring, hvorvidt der er behov for flere ungdomsboliger i kommunen samt hvilken indflydelse opførelsen af nye ungdomsboliger vil få på udlejningen af de eksisterende ungdomsboliger. Det er den type af boliger, der generelt er mindst efterspørgsel på i forbindelse med genudlejning. Der er dog ingen lejeledighed i ungdomsboligerne i Randers Kommune pt. Forvaltningen er opmærksom på denne problematik i forbindelse med opførelse af nye ungdomsboliger, og det kan være vanskeligt at forudsige påvirkningen på lejemarkedet.

Forvaltningen vurderer dog, at de nye ungdomsboliger qua deres beliggenhed og prissætning forventeligt vil henvende sig til et andet segment af unge end de eksisterende boliger, der er på markedet. Sammenholdt med at der ikke er lejeledighed i de eksisterende ungdomsboliger i dag, vurderer forvaltningen, at behovet for nye ungdomsboliger formentlig er til stede.

Særligt vedrørende ældreboligerne har Nørresundby Boligforening oplyst, at de vurderer, at der er endda meget stor efterspørgsel efter denne type boliger. De eksisterende seniorboliger på Thors Bakke har en meget lang venteliste, og det faktum, at den nye afdeling kommer til at indeholde både ungdoms-, familie- og ældreboliger, vurderer de, vil styrke efterspørgslen yderligere. Boligforeningen vurderer, at der er en stor gruppe af seniorer, herunder enlige, som i dag søger en mindre lejlighed til en rimelig husleje, hvor der er tænkt på tilgængelighed såvel i adgangen til som internt i boligen. Det er en gruppe, som ikke kan opfylde kravene til at blive visiteret endnu, men som alligevel gerne vil have en tilgængelighedsbolig.

I forbindelse med sagens behandling har forvaltningen vurderet på det aktuelle behov for opførelse af ældreboliger med kommunal anvisningsret (visitation). Kommunen har ikke aktuelt et behov for ældreboliger med anvisningsret, hvorfor der er indgået en aftale efter almenboliglovens § 55 om, at kommunen ikke har anvisningsret til boligerne, men at denne overgår til Nørresundby Boligforening. Men samtidig er forvaltningen bekendt med den store efterspørgsel på seniorboligerne på Thors Bakke, som dog er opført som familieboliger, der kunne tyde på et behov for denne type boliger. Forvaltningen vurderer endvidere, at der ved udgangen af 2018, når Dragonparken lukker, kan blive et øget behov for boliger til borgere, der har vanskeligt ved at bo i almindeligt byggeri.

Samlet set vurderer forvaltningen derfor, at selvom kommunen ikke har et aktuelt behov for ældreboliger, er det sandsynliggjort, at denne type af boliger vil kunne lejes ud af boligforeningen, som også har en lidt videre personkreds at udleje til, da boligforeningens lejere ikke skal opfylde kravene til at blive visiteret.

Økonomi

Med godkendelse af projektet (skema A) vil det kommunale tilskud i form af grundkapital blive 22.353.000 kr.

Grundkapitaltilskuddet finansieres via det indkomne provenu på forventeligt 18.125.000 kr. fra salg af det sydvestlige hjørne af Thors bakke. Den resterende del på forventeligt 4.228.000 kr. finansieres af rammen for almene boliger jævnfør tidligere beslutning på udviklingsudvalgs møde d. 22. februar 2018.

Randers Kommune skal endvidere stille kommunal garanti for realkreditlånet på 196.706.000 kr. for den del af realkreditbelåningen, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien bliver beregnet af realkreditinstituttet og vil fremgå af det indsendte lånetilbud/låneindikation, som boligorganisationen indsender til kommunen inden byrådets behandling af sagen. Garantens maksimale størrelse vedtages således i

forbindelse med byrådets behandling af sagen, men forventes at udgøre mellem 65 og 70 % af det støttede lån.

Bilag

Bilag 1 - Skitsemappe Karre-bebyggelse 24042018.pdf

Bilag 2 - Skitsemappe Højhus 24042018.pdf

20180425 Indberettet Skema A.pdf