

Udvælgelse af almene boligprojekter

20/20574 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Denne sag omhandler udvælgelse af almene boligprojekter, hvor der er afsat midler til nybyggeri i budget 2022 og 2023.

På møde i kommunalbestyrelsen den 20. april 2021 blev det besluttet, at boligorganisationerne i Norddjurs Kommune havde mulighed for at fremlægge almene byggeprojekter inden 31. december 2021, hvorefter der ville blive udvalgt et eller flere projekter, der kunne finansieres til brug for grundkapital af de i budgettet for 2022 og 2023 afsatte midler. Der er afsat 2,5 mio. kr. i 2022 og 2,0 mio. kr. i 2023.

I forlængelse af ovennævnte beslutning, fremsendte forvaltningen vedlagte anmodning til samtlige boligorganisationer i Norddjurs Kommune om at fremsende projektforslag.

I skrivelsen oplyses det, at der ved udvælgelsen vil blive lagt vægt på følgende:

- Udvælgelse af bygherre vil ske på grundlag af en samlet vurdering af det under alle omstændigheder mest fordelagtige projekt og på baggrund af konklusionerne i Boliganalysen.
- Indpasning i byen/området, fremtidig drift af byggeriet, arkitekturen, samspillet med omgivelserne og gennemførelse.

Der er kommet følgende byggeprojektforslag fra boligorganisationerne:

Sted	Organisation	Beliggenhed	Antal boliger
Grenaa	B45	Gasværksvej	50 boliger
	B45	Åbyen	30 boliger
	B45	GD-grunden	22 boliger

	B45	Havnevej 185	7 boliger
	GAB	Åbyen	30 boliger
Auning	B45	Skovlunden	13 boliger
	Lejerbo	Torvegade/Aarhusvej	10-12 boliger, del 1
	Lejerbo	Torvegade/Aarhusvej	10-12 boliger, del 2

Igangværende projekter

I 2021 fik B45 bevilget grundkapital på 2 mio. kr., og efterfølgende godkendt skema A og B til at bygge 10 nye almene boliger i Skovlunden i Auning. Indflytning skete primo 2022. B45 oplyser, at der har været stor efterspørgsel på boligerne, og der er venteliste på en mulig etape 2.

I Åbyen i Grenaa er B45 i gang med at opføre 30 nye familieboliger, som den anden af to etaper. B45 har oplyst, at der primo 2022 skete indflytning i etape 1, som bestod af 30 boliger. B45 er således i gang med etape 2 i Åbyen, som også består af 30 familieboliger. Det forventes, at der vil kunne ske indflytning den 15. januar 2023.

Norrdjurs Kommune fik i 2021 opdateret vedlagte Boliganalyse.

De vigtigste uddrag fra Boliganalysen er følgende konklusioner:

”Analysen konkluderer, at boligbehovet især p.g.a. ændrede familiemønstre stiger i Norrdjurs Kommune i de kommende år. Derfor er en målsætning om en vækst på 400-600 familieboliger i f.eks. et 10-årigt perspektiv, men med en rullende planlægning, næppe urealistisk. En model kunne derfor være, at man i udgangspunktet årligt planlægger en tilgang på 40 familieboliger. Det er i den forbindelse vigtigt, at man har fokus på boligstørrelsen således, at man sikrer en variation i udbuddet, der kan modsvare ændringerne i husstandsstørrelser og behovet for seniorboliger. Man skal i den forbindelse være opmærksom på, at befolkningstallet ser ud til at falde mere i Allingåbro end i Grenå og Auning. Fremadrettet bør der derfor primært fokuseres på Grenå og Auning.

I forhold til 2022 og 2023 bør det dog overvejes helt eller delvist ikke at planlægge ibrugtagning af yderligere boliger udover dem, der er under opførelse. Der vil således blive taget 40 nye boliger i brug i 2022, samtidigt med at 36 boliger i B45 ”vender tilbage”. I 2023 tages 30 nye boliger i brug.

De 36 boliger er placeret i Grenå, og derfor bør man nok hvis der skal opføres yderligere boliger i 2023 primært fokusere på Auning.

Det kan næppe forventes, at private bygherrer vil kunne udfylde den store rolle i at dække det fremtidige boligbehov. Det taler for, at der fokuseres på nybyggeri af almene boliger, men at det i den forbindelse er vigtigt, at det sker på en måde så, der fortsat sikres områder med blandede ejerformer.”

Til ovennævnte konklusion skal det anføres, at der går minimum to år fra Norddjurs Kommune har godkendt et projekt (skema A) til, at der reelt kan ske indflytning. Dette betyder, at de projekter, der godkendes til igangsættelse i år, tidligst vil kunne stå klar til indflytning i 2024.

Forvaltningen bemærker følgende:

I nedenstående økonomiske oversigt vises økonomien i de forskellige projekter, samt hvorvidt der skal udarbejdes ny lokalplan, eller om projektet kan igangsættes straks ved at fremsende skema A.

I oversigten er der ikke taget højde for, at Norddjurs Kommune modtager to promille af anskaffelsessummen i støttesagsgebyr.

Projektejer	Placering	Antal boliger	GPT mio. kr.	Grundsalg ex moms	Indtægt mio. kr.	Udgift	Planforhold	Udb. Af GPT*
	Auning							
B45	Skovlunden	10 -13	2,5 mio.			2,5 mio.	OK	2022
Lejerbo, Etape 1	Torvegade	10 -12	2,5 mio.			2,5 mio.	OK	2022
Lejerbo, Etape 2	Torvegade	10 -12	2,5 mio.			2,5 mio.	Ny LP	2023/24
	Grenaa							
B45	Havnevej	7	1,44 mio.	1,44 mio.			Ny LP	2023/24
	Gasværksvej	50	10,4 mio.	10 mio.		0,4 mio.	Ny LP	2024
	Åbyen 3	30	4,57 mio.	5,37 mio.	0,8 mio.		OK	2023
	GD IV	22	3,3 mio.			3,3 mio.	OK	2023/24
GAB	Åbyen	30	5,5 mio.	5,4 mio.		0,1 mio.	OK	2023
I alt					0,8 mio.	8,8 mio.		

*Grundkapital er i skema forkortet til GPT. Udbetaling af grundkapital er indsat i forhold til det forventede tidspunkt, når skema B godkendes.

De indsendte projekter er vedlagt. Forvaltningen har gennemgået projekterne og udarbejdet vedlagte notat omkring arkitekturen, indpasning i området samt de planmæssige forhold.

Projekter i Auning

Der er fremlagt 2 projekter for nybyggeri i Auning fra henholdsvis B45 og Lejerbo.

Projektet fra B45 kan igangsættes straks hvad angår planforhold. Tidspunktet for udbetaling af de afsatte midler til grundkapital afhænger blandt andet af, hvor hurtigt projektet kan udbydes, og hvor langt boligselskabet er i denne proces, jf. vedlagte projektbeskrivelse.

Projektet fra Lejerbos etape 1 med 10-12 almene boliger(nordlige del af området) kan igangsættes straks hvad angår planforhold. Tidspunktet for udbetaling af de afsatte midler til grundkapital afhænger blandt andet af, hvor hurtigt projektet kan udbydes, og hvor langt boligselskabet er i denne proces, jf. vedlagte projektbeskrivelse.

Lejerbos etape 2 med tilsvarende 10-12 almene boliger forudsætter ny lokalplan. Da der skal udarbejdes ny lokalplan inden igangsættelse, vil projektet tidligst kunne godkendes i 2023/24.

Projekter i Grenaa

I forhold til Grenaa, er der fremsendt fire projekter fra B45 og et fra GAB.

Projektet på Havnevej vil være omkostningsneutralt, da grunden er kommunalt ejet, og salgsprisen vil være stort set den samme, som den grundkapital som Norddjurs Kommune skal betale til projektet, såfremt det godkendes. Da der skal udarbejdes ny lokalplan inden igangsættelse, vil projektet tidligst kunne godkendes i 2023.

Projektet på Gasværksvej omfatter en kommunalt ejet grund, hvorfor dette projekt stort set også er omkostningsneutralt på nær ca. 0,4 mio. kr. Men da Norddjurs Kommune modtager støttesagsgebyr på 2 promille af anskaffelsessummen for hele projektet, vil det forventes, at dette projekt samlet set også vil være omkostningsneutralt. Projektet kræver dog ny lokalplan, som vil være ret omfattende, og projektet vurderes derfor først til at kunne godkendes og igangsættes i 2024.

I denne forbindelse skal der gøres opmærksom på, at UngNorddjurs anvender en del af området på Gasværksvej samt tilhørende bygninger, hvilket der er redegjort for i vedlagte beskrivelse. Såfremt B45s projekt skal igangsættes, skal der findes en ny lokation med plads til de nuværende aktiviteter for UngNorddjurs.

Projektet på GD IV er den sidste etape som B45 vil opføre på GD-grunden. Grunden er privatejet, og der skal derfor betales ca. 3,3 mio. kr. i grundkapital. Der er lokalplan for området, så projektet kan igangsættes straks.

De sidste to projekter i Grenaa er fremsendt af B45 og GAB, og omhandler den samme kommunalt ejede grund i Åbyen (storparcel D).

Som det kan ses i den økonomiske oversigt, er størrelsen på grundkapitalen forskellig i de to projekter. Årsagen til dette er hovedsageligt, at der i GABs projekt både er lagt op til, at der laves lejligheder under 89,5 kvm og lejligheder over 89,5 kvm. Der skal betales en større procentdel i grundkapital, når der bygges større lejligheder.

I B45s projekt er der udelukkende fokuseret på mindre boliger på under 89,5 kvm. Uanset hvilke af projekterne der eventuelt måtte godkendes, vil det ikke kræve yderligere afsatte midler, da Norddjurs Kommune vil modtage støttesagsgebyr i begge projekter, hvilket betyder, at GABs projekt vil blive omkostningsneutralt, og projektet fra B45 vil give Norddjurs Kommune en fortjeneste, som angivet i skemaet ovenfor.

Sammenlignes projekterne i forhold til den fremtidige drift af byggeriet, som var en af kriterierne for udvælgelsen, er det kun B45 som har fremlagt dokumentation for dette jf. vedlagte projektbeskrivelse.

Der er lokalplan for området, så uanset hvilke af disse to projekter der eventuelt måtte blive godkendt, kan de igangsættes straks.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng med den almene boligpolitik for Norddjurs Kommune

Økonomiske konsekvenser

Der er afsat 2,5 mio. kr. i 2022 og 2,0 mio. kr. i 2023 til kapitalindskud til alment boligbyggeri.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at det beslutes, hvilke af projekterne der skal godkendes til igangsættelse og eventuelt hvilke af projekterne, der skal arbejdes videre med.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 14-03-2022

Udvalget besluttede, at sagen udsættes til næste udvalgmøde.

Afbud:

Jens Meilvang (I)

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at det beslutes, hvilke af projekterne der skal godkendes til igangsættelse og eventuelt hvilke af projekterne, der skal arbejdes videre med.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 25-04-2022

Udvalget indstiller, at B45 projekterne Skovlunden i Auning igangsættes i 2022 og Åbyen 3 i Grenaa igangsættes i 2023.

Til budgetdrøftelserne 2023 foreslår udvalget, at projekterne GD IV i Grenaa og Lejerbo, Etape 1 i Auning medtages idet det forventes, at indtægten fra Åbyen 3 på 0,8 mio. kr. kan indgå i den samlede finansiering.

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-05-2022

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3189133	Åben	Bygherrekonkurrence om alment boligbyggeri i NDK	(156930/21)	(H)
2 - 3238184	Åben	Boliganalyse Norddjurs Kommune 2021	(23927/22)	(H)
3 - 3238036	Åben	B45 projektforslag	(23800/22)	(H)
4 - 3238178	Åben	GAB Åbyen III 30 almene boliger	(23921/22)	(H)

5 - 3238182	Åben	Lejerbos projektforslag	(23925/22)	(H)
6 - 3264520	Åben	Notat Almene boliger bemærkninger Plan og Byg	(46633/22)	(H)
7 - 3264321	Åben	UngNorddjurs brug af Gasværksvej	(46482/22)	(H)