

Godkendelse af skema A for 70 ungdomsboliger ved Campus Køge

INDSTILLING

Kultur- og Økonomiforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. Skema A for 70 ungdomsboliger ved Campus Køge godkendes med Boligselskabet Domea Køge som bygherre under forudsætning af, at Byrådet godkender den betingede købsaftale mellem Køge Kommune og Domea Køge om en byggeret på 3.100 m²,
2. Køge Kommune yder grundkapitallån på 8,615 mio. kr. til ungdomsboligerne,
3. Køge Kommune giver tilsagn om at stille garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi,
4. der stilles som særligt vilkår, at de af Domea 2 nævnte tiltag for kontrol og tilsyn med byggeprocessen gennemføres,
5. der stilles som særligt vilkår, at klausulen vedrørende socialt og etisk ansvar samt uddannelsesklausulen, som Køge Kommune anvender i sine udbud af anlægsopgaver, anvendes i forbindelse med byggeriet,
6. kommunens andel af ungdomsboligbidraget ca. 112.000 kr. årligt indarbejdes i budget 2018-21 fra 2019 og frem.

Økonomiudvalget 13-12-2016

Ad 1-6: Anbefales.

Økonomiudvalget bemærker, at den øgede kontrol og tilsyn under punkt 4 også skal omfatte tilsyn ved indflytning.

Baggrund og vurdering

Økonomiudvalget har den 15. november 2016 truffet en principiel beslutning om, at der skal arbejdes videre med opførelse af ungdomsboliger op til 100 studerende ved Campus Køge, og at der indledes et samarbejde med Boligselskabet Domea Køge om opførelsen.

Boligselskabet Domea Køge ansøger derfor om tilsagn om offentlig støtte (skema A) til opførelse af 70 nye ungdomsboliger ved Campus Køge.

Tilsagnet forudsætter, at Byrådet godkender den betingede købsaftale mellem Køge Kommune og Domea Køge om erhvervelse af byggeret. Købsaftalen er betinget af Køge Kommunes godkendelse af Skema A og Skema B. Forvaltningen vurderer, at salgsprisen for byggeretten er et udtryk for markedsprisen. Vurderingen beror på sammenlignelige handler samt grundens særlige beliggenhed.

Behovsafklaring

Forvaltningen vurderer, at det faktum, at der er en stigning i antallet af uddannelsesinstitutioner og studerende i Køge Kommune bevirker, at der er et behov for ungdomsboligerne.

Dette understøttes af Domea, som samtidig oplyser, at 2 konkrete spørgeskemaanalyser viser, at en stor del af de adspurgte unge ville bo i ungdomsbolig ved Campus Køge, hvis de havde muligheden. Desuden bygges i første omgang kun 70 boliger for at udvise forsigtighed i forhold til at kunne leje boligerne ud.

Projektet

Det ansøgte projekt omfatter i alt 3.100 m² bruttoetageareal fordelt på 40 et-rumsboliger á 40 m² og 30 to-rumsboliger á 50 m². Der indgår fællesarealer i de anførte størrelser på boligerne.

Det skal bemærkes, at selvom der søges om opførelse af 70 ungdomsboliger vil der kunne bo 100 unge i de planlagte boliger, hvis to-rumsboligerne bebos af 2 personer.

Byggeriet varierer i højden fra 2-4 etager, hvilket tilpasser sig den bymæssige kontekst i området og åbner mulighed for taghaver- og terrasser til fælles ophold.

Arealerne øst for bygningen er støjbelastede og kan af den grund ikke anvendes til opholdsarealer. Her etableres en glas-støjskærm, hvor der tages højde for den gennemgående stiforbindelse mellem Campus og Karlemoseparken.

Planforhold

Forvaltningen oplyser, at etablering af de 70 ungdomsboliger ved Campus er i overensstemmelse med lokalplan 1028 Campus Køge, som er vedtaget af Køge Byråd den 17. december 2013.

Anskaffelsessum (finansiering og fordeling)

Den samlede anskaffelsessum udgør 86,149 mio. kr., hvilket svarer til maksimumbeløbet på 27.790 kr. pr. m² incl. energitillæg.

Anskaffelsessummen finansieres således:

Realkreditlån (88 %):	75,811 mio. kr.
Grundkapitallån (10 %):	8,615 mio. kr.
Beboerindskud (2 %):	1,723 mio. kr.
	86,149 mio. kr.

Fordelingen af anskaffelsessummens udgifter er følgende:

Grundudgifter (17,6 %):	15,184 mio. kr.
Entrepriseudgifter (65,3 %):	56,283 mio. kr.
Omkostninger (15,5 %):	13,328 mio. kr.
Gebyrer (1,6 %):	1,354 mio. kr.
	86,149 mio. kr.

Forvaltningen har ikke nogen bemærkninger til den foreslåede udgiftsfordeling.

Grundkapitallån og garantistillelse

Køge Kommune skal, udover at yde grundkapitallån på 10 % af anskaffelsessummen, stille en garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi og garantiprocent fastsættes senere af det långivende realkreditinstitut.

Husleje

Huslejen er på Skema A beregnet til 1.188 kr. pr. m² om året *uden forbrug og uden fradrag af ungdomsboligbidrag*.

Hvis ungdomsboligbidraget på 181 kr. pr. m² indregnes vil den gennemsnitlige beregnede husleje uden forbrug være 1.007 kr. pr. m² om året, hvilket medfører en månedlig husleje på:

- 3.356 kr. for en et-rumsbolig med bad/toilet og køkken.
- 4.196 kr. for en to-rumsbolig med bad/toilet og køkken.
- 2.098 kr. for en to-rumsbolig med bad/toilet og køkken, hvis 2 personer deler boligen.

Den videre proces

Det forventes, at byggeriet af ungdomsboligerne kan igangsættes i starten af 2018.

Særlige vilkår

1. Øget kontrol og tilsyn med byggeriet:

Domea oplyser, at der bliver koblet en ekstern virksomhed/advokat direkte på projektet for løbende at gennemføre risikostyring, og Byggeriets Evalueringscenter vil løbende gennemføre kvalitetsvurdering af byggeprocessen. Forvaltningen foreslår, at de 2 nævnte tiltag stilles som vilkår for tilsagnet.

2. Sociale klausuler:

Forvaltningen foreslår, at de vilkår, som anvendes i alle Køge Kommunes udbud (særligt anlægsopgaver) vedrørende socialt og etisk ansvar samt uddannelsesklausulen også skal anvendes i forbindelse med byggeriet af de 70 ungdomsboliger.

Ungdomsboligbidrag

Ungdomsboligbidraget er en lovbestemt løbende indeksreguleret ydelse, der udgør 181 kr. pr. m² pr. år. Heraf betaler kommunen 20 % og Staten 80 %.

Køge Kommunes andel af bidraget vil udgøre ca. 112.000 kr. årligt (2016 niveau).

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at der i budgettet er afsat grundkapitallån på i alt 12.340.032 kr. Et grundkapitallån på 8.615.000 kr., som det fremgår af Skema A, giver således et samlet mindreforbrug på -3.725.032 kr., som reserveres til en evt. 2. etape.

Køge Kommunes udgift på 112.000 kr. årligt til ungdomsboligbidraget indarbejdes fra 2019 i budget for 2018-21.

Sagens forløb

13-12-2016 Økonomiudvalget

Ad 1-6: Anbefales.

Økonomiudvalget bemærker, at den øgede kontrol og tilsyn under punkt 4 også skal omfatte tilsyn ved indflytning.

20-12-2016 Køge Byråd

Ad 1-6: Godkendt, herunder at den øgede kontrol, jf. pkt. 4, skal omfatte tilsyn ved indflytning.

BESLUTNING

Ad 1-6: Godkendt, herunder at den øgede kontrol, jf. pkt. 4, skal omfatte tilsyn ved indflytning.