

Principdrøftelse

INDSTILLING

Kultur- og Økonomiforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at udvalget tilkendegiver om der skal arbejdes videre med Calum A/S og Sydkystens Boligorganisation om etablering af almene ungdomsboliger på Søndre Havn, - herunder drøfter den anvendte forretningsmodel og grundprisens andel af anskaffelsessummen

Baggrund og vurdering

Køge Kyst har indgået en købsaftale med developer Calum A/S om byggeret på Søndre Havn med henblik på at gennemføre et projekt, hvor Calum bygger blandet byggeri med både almene ungdomsboliger og familieboliger til privat udlejning. Købsaftalen er betinget af, at Køge Byråd godkender prospektet med de almene ungdomsboliger og giver tilsagn om betaling af grundkapitaltilskud.

Fakta om boligerne

Boligerne henvender sig både til unge, par, ældre og familier. Der bygges i alt 94 boliger, hvor 50 boliger er ungdomsboliger med en størrelse på 50m² og 44 boliger, som er to og tre værelseslejligheder med en varierende størrelse fra 50 m² – 100 m². Prospektet er vedlagt som bilag.

Ungdomsboligerne opføres i en bygning med varieret etagehøjde op til maksimalt 6 etager. Bygningen bygges ovenpå en halv/hel privat parkeringskælder og orienteres øst/vest med en nordlig indgangsfacade mod et gårdanlæg.

Ungdomsboligerne opføres efter arkitektoniske retningslinjer fra Køge Kyst, med fokus på lave vedligeholdelsesudgifter, robuste konstruktioner, almindeligt gode materialer og i øvrigt en høj energiklasse.

Anskaffelsessum og forretningsmodel

Calum A/S har indgået en aftale med Sydkystens Boligselskab om at opføre de almene ungdomsboliger. Calum og Sydkystens Boligselskab lægger op til at der bygges til den maksimale anskaffelsessum. Knap halvdelen af den samlede anskaffelsessum vil blive anvendt til erhvervelse og klargøring af grunden, herunder grundmodning, tilslutningsafgift, forureningshåndtering mv. Huslejen for en lejlighed vil ligge mellem 4.400 – 4.600 kr. eksklusiv forbrug.

Det er forvaltningens vurdering, at grundprisens andel af anskaffelsesprisen er højere end hvad man sædvanligvis ser i alment byggeri og formodentlig især kan forklares med den centrale placering i Køge Kystområdet. Normalt udgør grundprisen mv. mellem 20 - 25 procent. Det er bekymrende, at beløbet til selve byggeriet dermed er betydeligt reduceret. Det må bero på en politiske vurdering om grundprisen er rimelig i forhold til byggeriets placering.

Calum og Sydkystens Boligselskab ønsker at benytte sig af en forretningsmodel som benævnes "den delegerede bygherremodel". Modellen forsøger at imødekomme udfordringer ved blandet byggeri, hvor det er vanskeligt at udskille det almene byggeri fra det samlede byggeri. Forretningsmodellen indebærer, at Calum får tildelt opgaven uden udbud og Sydkystens Boligselskab overdrager (delegere) bygherrerollen til Calum.

Forretningsmodellen er ikke godkendt af Udlændinge, Integrations- og Boligministeriet, men ministeriet formodes at være viden om, at København og Ålborg har anvendt samme forretningsmodel. Dette tyder på, at modellen er holdbar, om end det må bero på en konkret håndtering / udmøntning af modellen. Det bemærkes endvidere, at modellen har som konsekvens, at Calum genererer indtjening på såvel salg af grund, entreprise samt øvrige gebyrer. Ifølge forretningsmodellen varetager Calum risikostyringen af projektet, og garanterer at den maksimale anskaffelsessum ikke overskrides. Calums avance ved projektet er således ikke kendt før byggeriet er afsluttet.

Den videre proces

Hvis Økonomiudvalget tilkendegiver, at der skal arbejdes videre med Calum og Sydkystens Boligselskabs prospekt om at etablere ungdomsboliger ved Søndre Havn, vil der blive udarbejdet et skema A til Økonomiudvalgets godkendelse. En godkendelse af skema A er kommunens formelle positive tilsagn til projektet.

Økonomi

Køge Kommunes grundkapitallån til projektet vil udgøre knap 7 mio. kr., hvis der bygges til den maksimal

anskaffelsessum, og kan rummes indenfor Byrådets afsatte budget på 10 mio. kr. til grundkapitallån.

Herudover skal kommunen betale et ungdomsbidrag til nedsættelse af lejen for boligerne. Bidraget forventes at udgøre ca. 90.000 kr. årligt.

Sagens forløb

15-11-2016 Økonomiudvalget

Økonomiudvalget tilkendegav fortsat støtte til almene studieboliger på Sdr. Havn.

Før skema A kan godkendes ønskes dog en fornyet principdrøftelse med et forslag på hvorledes omkostningerne til grundpris osv. kan reduceres, så entrepriseomkostningerne udgør en større andel af de samlede omkostninger.

Herudover ønsker Økonomiudvalget indarbejdet en tilsvarende model for byggestyring som i sag 402.

BESLUTNING

Økonomiudvalget tilkendegav fortsat støtte til almene studieboliger på Sdr. Havn.

Før skema A kan godkendes ønskes dog en fornyet principdrøftelse med et forslag på hvorledes omkostningerne til grundpris osv. kan reduceres, så entrepriseomkostningerne udgør en større andel af de samlede omkostninger.

Herudover ønsker Økonomiudvalget indarbejdet en tilsvarende model for byggestyring som i sag 402.