

REFERAT Økonomi- og Erhvervsudvalget (2018-2021)

d. 17-01-2018

Mødedato Onsdag d. 17. januar 2018 kl. 12:00

Mødested M5/rådhuset

Mødedeltagere Ulrik Wilbek, Per Møller Jensen, Åse Kubel Høeg, Claus Clausen, Eva Pinnerup, Niels Dueholm, Torsten Nielsen, Peter Juhl, Kai O. Andersen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborgs køb i afd. 781 af 7 udlejede ejerlejligheder, bel	3
--	---

Punkt 1: Godkendelse af Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborgs køb i afd. 781 af 7 udlejede ejerlejligheder, beliggende på Sølystvej 5-9 i Ørum

17/63495

Resume

Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, afd. 718 anmoder byrådet som tilsynsmyndighed om godkendelse af køb af 7 udlejede ejerlejligheder, beliggende på Sølystvej 5-9 i Ørum.

Der er tale om etablering af en såkaldt *ustøttet* almen boligafdeling ved køb af eksisterende private ejendomme, der er opført uden offentlig støtte, med henblik på etablering af almene boliger. Et sådant køb kan godkendes i medfør af sideaktivitetsbekendtgørelsens § 8, forudsat at der inden for maksimalt 10 år fra købet opnås balance mellem udgifter og indtægter i afdelingen.

Indstilling

Kommunaldirektøren foreslår, at Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at byrådet som tilsynsmyndighed i medfør af almenboliglovens § 26, stk. 1, og sideaktivitetsbekendtgørelsens § 8 godkender, at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, afd. 718 køber 7 ejerlejligheder, beliggende på Sølystvej 5-9 i Ørum, på de i sagsfremstillingen anførte forudsætninger og vilkår, med henblik på omdannelse til almene familieboliger.

Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 17-01-2018

Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet som anført.

Åse Kubel Høeg deltog ikke i Økonomi- og Erhvervsudvalgets behandling af sagen på grund af inhabilitet.

Sagsfremstilling

Historik

Intet.

Inddragelse og høring

Intet.

Beskrivelse

Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, afd. 718 har 13. september 2017 indgået betinget købsaftale med Per Yding Sørensen Holding ApS om køb af 7 ejerlejligheder (matr.nr. 30y, Ørum by, Ørum, ejl.nr. 1, 2, 3, 4, og matr.nr. 30r, Ørum by, Ørum, ejl.nr. 6, 8 og 10). Købesummen er aftalt til 6.570.300 kr., svarende til 9.050 kr. pr. m².

Det samlede areal udgør 726 m² i henhold til tinglysning. Der er tale om 4 stk. 4-værelses lejligheder med et boligareal på 101 m², 2 stk. 4-værelses lejligheder med et boligareal på 97 m² og 1 stk. 3-værelses lejlighed med et boligareal på 85 m². Til hver lejlighed hører et mindre redskabsrum.

Ejerlejlighederne er beliggende i en samlet bebyggelse på Sølystvej 5-9 i Ørum, der er opført i hhv. 2003 og 2008. Bebyggelsen er opdelt i 10 ejerlejligheder. Købet omfatter ikke de 3 ejerlejligheder, der er beliggende i stueplan på Sølystvej 7-9, da disse ejes af andre private. Boligselskabet oplyser, at man om muligt er interesseret i at overtage disse ejerlejligheder til samme pris.

Bebyggelsen ligger i umiddelbar nærhed til boligselskabets boliger på Sølystvej 3 A-R i Ørum (del af afd. 701), der ligger i forbindelse med Andelsboligforeningen Atriumgården.

Boligselskabet henviser til, at man ikke forventer udlejningsproblemer, da man mangler 4-værelseslejligheder til de lidt større familier, og at hvis boligerne udlejes til en årlig husleje på 750 kr./m², hvilket er i samme niveau, som boligselskabets lignende boliger i området, er der økonomisk balance i afdelingen.

På nuværende tidspunkt er alle lejlighederne udlejede, og de nuværende lejere vil kunne blive boende på de hidtidige vilkår, dvs. fortsætte lejemålet på de allerede indgåede lejekontrakter. På tidspunktet for overtagelse af ejerlejlighederne vil der således være et årligt underskud på ca. 40.000 kr. i afdelingen. Dette underskud bliver løbende mindre, da huslejen efter disse lejekontrakter stiger med minimum 3 % årligt.

Boligselskabet forventer derfor, at lejerne indenfor 3-5 år vælger at overgå til almene lejekontrakter, og at afdelingen på dette tidspunkt vil være i driftsmæssig balance, mens det underskud, der oparbejdes i løbet af de forventede 3-5 år, først vil være afviklet år 10 efter købet.

Boligselskabet har udarbejdet oversigt, der viser udviklingen i udgifter og indtægter i afdelingen i de første 10 år, herunder at der opnås balance mellem udgifter og indtægter. Se bilag nr. 1.

Købet finansieres ved optagelse af dels fastforrentet kreditforeningslån, dels variabelforrentet banklån. Forudbetalt husleje og indbetalt deposita fra de nuværende lejere indgår ligeledes i finansieringen. Der er i budgetterne taget højde for, at banklånet kan stige med 1,5 %-point. Banken kræver, at boligselskabet via dispositionsfond indestår for eventuelt tab ved lejelejlighed og fraflytninger i afdelingen, samt for at ydelser på lånet til enhver tid betales. Forvaltningen bemærker hertil, at der er hovedbestyrelsens ansvar, at dispositionsfonden anvendes til de forudsatte formål efter lovgivningen, og at boligselskabets revisor skal påse dette.

Boligselskabet har selv taget initiativ til at erhverve ejerlejlighederne, idet der ikke foreligger politiske eller administrative beslutninger i Viborg Kommune, som begrundet etablering af almene boliger på den aktuelle adresse. Et køb skal således være begrundet i en antagelse om, at der skønnes at være et behov for almene boliger i Ørum ud over de planlagte.

Forvaltningen har opgjort lejeledigheden i Ørum by, der er beliggende i den østlige del af Viborg kommune. I Ørum by er der i alt ca. 500 boliger, hvoraf 23 private og 2 almene boliger pr. 1. januar 2018 er ledige, svarende til en ledighed på 5 %.

Oversigt over ledige boliger i Ørum by fremgår af bilag nr. 2.

Alternativer

Intet.

Tidsperspektiv

Intet.

Økonomiske forhold og konsekvenser

Intet.

Juridiske og planmæssige forhold

I forbindelse med godkendelsen skal boligerne mærkes som almene familieboliger, jf. almenboliglovens § 26, stk. 1.

Boligerne vil efter erhvervelsen have status af understøttede almene boliger i en nyetableret almen boligafdeling og vil være omfattet af samme regler som støttet byggeri, herunder reglerne om beboerdemokrati, udlejning og anvisning, vedligeholdelse og henlæggelser m.v.

Nuværende lejere vil kunne vælge at blive boende på de hidtidige vilkår, dvs. at fortsætte lejemålet efter reglerne i den private lejelovgivning, herunder reglerne om huslejeafsættelse. I takt med genudlejningen får boligerne karakter af egentlige almene boliger.

Bilag

Udviklingen i udgifter og indtægter i de første 10 år

Oversigt over ledige boliger i Ørum by