



**Punkt 21.**

**Sundby-Hvorup Boligselskab - Etablering af serviceareal i eksisterende bygning i tilknytning til eksisterende almene ældreboliger, Bredgade – Gandrup - Ansøgning om støtte (skema A)**

2014-46771

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender ansøgning om støtte efter lov om almene boliger, og på statens vegne giver tilsagn om tilskud til Sundby-Hvorup Boligselskab til etablering af 557 m<sup>2</sup> serviceareal i eksisterende bygning til betjening af eksisterende ældreboliger, samt godkender boligselskabets køb af ejendommen.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Mads Duedahl Johansen og Lasse P. N. Olsen var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Sundby-Hvorup Boligselskab, afdeling 252.

Servicearealerne indrettes i en eksisterende bygning, der er opført af den tidligere Hals Kommune i Gandrup som et aktivitetshus med 4 aflastningsboliger. Bygningen, kaldet "Værestedet", ligger Bredgade 4 i Gandrup, og blev ved kommunesammenlægningen overtaget af Ældre- og Handicapforvaltningen. Bygningen har siden været anvendt som aktivitetshus.

Bygningen er nu solgt til Sundby-Hvorup Boligselskab, og skal ombygges til tidssvarende servicearealer for de omkringliggende ældreboliger i området. Servicearealerne skal efterfølgende udlejes til Ældre- og Handicapforvaltningen og skal anvendes til servicering af beboerne i 36 eksisterende ældreboliger, som vil blive tilknyttet servicearealet.

Prisen for ejendommen er 3.325.000 kr. Heraf indgår 1.500.000 kr. som kommunalt tilskud til ombygningen.

Salget, og den efterfølgende leje af ejendommen, er godkendt af Økonomi- og Indenrigsministeriet den 25. oktober 2013 som et sale-and-lease-back arrangement.

Ejendommen er udstykket som en selvstændig ejendom på 2.896 m<sup>2</sup> og bygningen er på 557 m<sup>2</sup>. Ejendommen skal udgøre en selvstændig afdeling i boligselskabet.

Ældre- og Handicapforvaltningen har godkendt anskaffelsessummen, finansieringen og den tilhørende husleje.

## Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering for servicearealer (pr. oktober 2014):

Anskaffelsessum	Kommunal medfinansiering	Servicearealtilskud 1)
	--- Kr. ---	
2.940.000	1.500.000	1.440.000

1) Tilskuddet udgør maksimumbeløbet på 40.000 kr. pr. ældrebolig, som er tilknyttet servicearealet.

Ifølge § 140 i lov om almene boliger mv. kan byrådet på statens vegne give tilsagn om tilskud til etablering af arealer, der skal anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, der normalt ikke vil foregå i en selvstændig bolig, og som indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger med henblik på overvejende at betjene beboerne i disse boliger.

Sådanne arealer benævnes servicearealer. Boliger, hvortil der er tilknyttet serviceareal, benævnes plejeboliger.

Normalt opføres ældreboliger og servicearealer samtidigt, når der i dag bygges nye plejeboliger. Tidligere, hvor der også fandtes mange kommunale plejehjem, var det mere almindeligt at opføre ældreboliger, uden at der blev tilknyttet servicefunktioner til boligerne.

Der er nu opstået et behov og et ønske om at tilknytte serviceareal til boligerne, så de får status af plejeboliger. Dette kan ske med offentligt tilskud.

Tilskuddet udgør 40.000 kr. pr. bolig, som er tilknyttet servicearealet, dog maksimalt 60 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet. I dette projekt, hvor der er tilknyttet 36 ældreboliger, kan der opnås maksimal støtte på 40.000 kr. pr. bolig.

Tilskuddet ydes som et engangstilskud fra staten, der udbetales, når anskaffelsessummen for servicearealet er endeligt godkendt (skema C).



Udover den kommunale medfinansiering udgør de kommunale udgifter en driftsudgift i form af husleje til boligselskabet. For at et boligselskab skal kunne opføre servicearealer efter almenboliglovens regler, så kræves det, at kommunen går ind som lejer, og at der oprettes en langtids lejekontrakt. Der er indgået en lejekontrakt med Ældre- Handicapforvaltningen på 15 år, svarende til løbetiden på de lån, som boligselskabet har optaget til finansiering af købet af ejendommen.

Ifølge det foreløbige driftsbudget er den årlige boligafgift pr. m<sup>2</sup> beregnet til 747 kr. (når servicearealtilskuddet er fratrukket).



Bilag:

Almindelige og særlige vilkår - Skema A - Bredgade - Gandrup.doc