

# REFERAT By- og Kulturudvalget 2026-2029 d. 25-02-2026

**Mødedato** Onsdag d. 25. februar 2026 kl. 08:30

**Mødested** Slottet, Salen, Indgang C, 1. sal, Nørregade 36, 5000 Odense C

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Udvidelse af tilsagn til almene ungdomsboliger fra 28 til 30 boliger.....	4

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.04-P35-1-26

## **Sagsresumé**

Godkendelse af tillægsdagsorden til By- og Kulturudvalgets møde den 25. februar 2026.

## **Indstilling**

Tillægsdagsordenen fremsendes til godkendelse.

## **Beslutning**

**By- og Kulturudvalget** godkender tillægsdagsordenen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i mødet.

Mødet hævet kl. 12.55.

## Punkt 2: Udvidelse af tilsagn til almene ungdomsboliger fra 28 til 30 boliger

03.02.00-G01-7-24

### Sagsresumé

Der skal med denne sag træffes beslutning om opførelse af 30 ungdomsboliger. Der foreligger i dag et politisk godkendt tilsagn til opførelse af 28 almene ungdomsboliger. Lokalplanen for området giver mulighed for opførelse af i alt 30 ungdomsboliger. Bygherren Bosera ønsker nu at udnytte denne fulde ramme.

Byggeriet opføres som en ny afdeling i den eksisterende afd. 3, Vinkelvej 2-4, Odense S.

Alle boliger er omfattet af reglerne om ungdomsboligbidrag, hvilket forudsætter, at der gives et politisk tilsagn efter almenboligloven § 135.

Projektets samlede merbehov stiger fra 38,4 mio. kr. i 2023-tal til 44,7 mio. kr. inkl. moms i 2026-tal.

Tilsagn om ungdomsboligbidrag og forhøjelse af kommunal garanti til brug for realkreditfinansiering til opførelsen kan kun godkendes af byrådet. Det følger af styrelseslovens § 41, beslutning om optagelse af lån og garantiforpligtigelser.

### Effekt

Med Effekt- og Økonomiopfølgningen for 2. halvår 2025 besluttede byrådet, at effektopfølgningerne i den nuværende form afsluttes med årsberetningen for 2025. Med det nye byråd udarbejdes et nyt setup for effektuniverset, herunder vurdering af effekt i politiske sager. Derfor vil der ikke under dette emne blive skrevet noget, før der er taget politisk stilling til, hvordan et nyt effektunivers skal se ud og bruges.

### Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller til udvalget, at byrådet godkender indstillingspunkt 1 og 2. Under forudsætning af byrådets godkendelse af indstillingspunkt 1 og 2 indstiller **By- og Kulturforvaltningen** endvidere, at udvalget godkender 3 og 4

1. Kommunal garanti for realkreditlån ud over 60 % af ejendommens værdi.
2. Tildeling af grundkapital øges fra 3,8 mio. kr. til 4,5 mio. kr. samt årligt ungdomsboligbidrag på 0,66 mio. kr.
3. At udvide det tidligere meddelte tilsagn til almene ungdomsboliger fra 28 til 30 boliger.
4. By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at godkende regnskabet ved skema C, herunder den endelig anlægssum, under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser fra skema B.

### Beslutning

**By- og Kulturudvalget** anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i mødet.

### Sagsfremstilling

Ungdomsboliger omfattet af almenboliglovgivningen udløser ungdomsboligbidrag. Tildeling eller ændring af tilsagn om ungdomsboligbidrag kan kun gives ved en politisk godkendelse efter almenboliglovens § 135.

### Baggrund

Opførelse af 28 almene ungdomsboliger er godkendt af byrådet den 30. august 2023. Den gældende lokalplan for området giver mulighed for at etablere 30 ungdomsboliger, og bygherre ønsker at udnytte denne fulde ramme.



#### **Eksisterende forhold**

Byggeriet opføres som en ny afdeling i den eksisterende afd. 3, Vinkelvej 2-4, Odense S.

Bygherre har samtidig oplyst, at opførelsen af alle 30 boliger er nødvendig for, at projektets økonomi og den samlede bebyggelsesdisponering kan hænge sammen. Projektets funktionalitet og driftsgrundlag forudsætter således, at alle 30 boliger etableres.

Det er bygherren, der endeligt skal tage stilling til, om projektet helt eller delvist opgives såfremt den ansøgte udvidelse til 30 ungdomsboliger ikke godkendes.

Da der er tale om almene ungdomsboliger, udløser hver bolig ungdomsboligbidrag i henhold til reglerne i almenboligloven. Tilsagn om ungdomsboligbidrag og forhøjelse af kommunal garanti til brug for realkreditfinansiering til opførelsen skal godkendes af byrådet.

#### **Huslejen**

Huslejen fastsættes på baggrund af rammebeløbet og de forventede udgifter til drift og vedligehold. Ændringer fra 28 til 30 ungdomsboliger har som udgangspunkt ikke betydning for huslejen for den enkelte beboer. Rammebeløbet og driftsudgifterne fordeles blot på et lidt større antal boliger, hvilket typisk betyder at huslejen pr. bolig forbliver uændret eller kun ændres minimalt.

#### **Betydning af ændring**

Udvidelsen ændrer det eksisterende politiske tilsagn, da der tilføjes to boliger med tilhørende støtteforpligtelser.

Dette har økonomiske konsekvenser for kommunen i form af yderligere ungdomsboligbidrag og øget kommunal garanti.

## Økonomi

Projektets samlede anlægsbehov stiger fra 38,4 mio. kr. i 2023-tal til 44,7 mio. kr. inkl. moms i 2026-tal svarende til 29.993 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I følge reglerne i lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2 gælder kommunens garanti for lån til følgende boligtyper: almene familieboliger, almene ungdomsboliger, almene ældreboliger, skæve boliger og støttede eller ustøttede private andelsboliger.

Garantien begrænser ikke kommunens mulighed for at optage lån til andre formål. Når kommunen giver garanti, påtager kommunen sig en økonomisk risiko. Hvis garantien bliver udløst (f.eks. hvis låntager ikke kan betale), skal kommunen dække beløbet af sin egen kasse.

By- og Kulturforvaltningen vurderer, at risikoen for, at garantien kommer i anvendelse, er meget lav.

### Gennemførelsen forudsætter

*Kommunal garanti* for realkreditlånet ud over 60 % af ejendommen værdi. Endeligt garantibeløb fastlægges ved projektets afslutning, når ejendommen er vurderet.

*Kommunalt grundkapitalindskud* med direkte indskud på 10 % af den samlede anskaffelsessum for ungdomsboliger stiger fra 3,8 mio. kr. til 4,5 mio. kr. Grundkapitalindskuddet finansieres af puljen til opførelse af almene ungdomsboliger i budgetforliget for 2019-2020, som er de sidste tildelte midler, der er dedikeret til at støtte opførelse af almene ungdomsboliger.

*Ungdomsboligbidrag* er et årligt driftstilskud, som p.t. udgør 220 kr. pr. m<sup>2</sup>. Heraf betaler kommunen 20 %, svarende til ca. 65.516 kr. årligt for det samlede projekt fra 2026 og frem. Udgiften finansieres inden for By- og Kulturforvaltningens eksisterende ramme for driftsstøtte til almene boliger.

De to ekstra boliger vil udløse ungdomsboligbidrag efter gældende satser med 4.400 kr. årligt.

## Bilag

Vinkelvej dagsorden 2023

Vinkelvej - Skema B\_Kladde