

21. august 2015

Notat

vedr. Liselundvej 10-14, 4200 Slagelse

1. Baggrund

Slagelse boligselskab har udarbejdet en indstilling til Slagelse kommune om at opføre 73 almene familieboliger på Liselundvej 10-14. I forbindelse med godkendelsen af projektet har økonomiudvalget udbedt sig en redegørelse for, hvilke henvendelser, der tidligere har været fra interesserede private investorer.

På vegne af ejer af grundarealet Freja Ejendomme redegør nærværende notat for den tidligere interesse for grundarealet samt for, hvorfor grundarealet ikke tidligere er blevet solgt til private investorer med det formål at opføre privatboliger.

2. Indledning

Freja overtog ejendommen Liselundvej 10-14, 4200 Slagelse fra staten i 2007 med henblik på at få grundarealet solgt. Ejendommen har tidligere været base for militærnægterskolen med civile værnepligtige, men har i nyere tid være benyttet som en del af Antvorskov højskole. Den gamle Antvorskov højskole er frasolgt til en lokal udvikler i 2014, og er efterfølgende udstykket fra resten af ejendommen. Det tilbageværende grundareal omfatter i dag 3 matrikler 1hk, 1r og 1i. Matrikel 1r er vejareal, hvor driften varetages af en grundejerforening.

3. Historisk

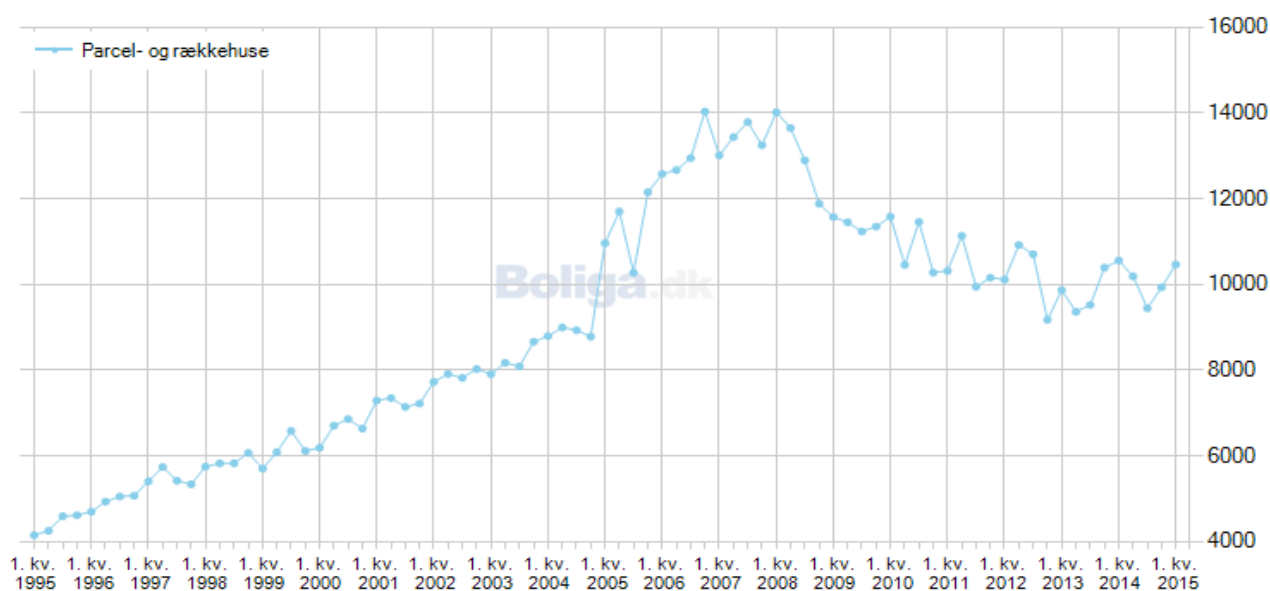
Der har generelt været begrænset antal henvendelser fra interesserede private investorer i de 8 år, Freja har ejet ejendommen, men det lykkedes dog som nævnt at frasælge højskolen i 2014. Nybolig Erhverv i Slagelse har bl.a. haft grundarealet i kommission i mange år, men har ikke haft succes med at få den solgt.

I 2009 afholdt Freja Ejendomme en arkitektkonkurrence, som danner grundlag for den gældende lokalplan nr. 1086. Efter lokalplanen blev vedtaget i 2011, fik Freja henvendelse fra en af landes største bygge- og anlægsentreprenør, som var interesseret i projektet. Entreprenøren arbejdede med projektet en del måneder, men måtte opgive, da man ikke kunne opnå tilfredsstillende rentabel økonomi.

Efterfølgende har der være henvendelser fra enkelte mindre entreprenører, som er kommet frem til samme resultat.

Det har generelt ikke været nemt at få tiltrukket privat investorer til ejendommen, da der over længere tid har været et overudbud af boliger til salg i Slagelse kommune med tilhørende lange liggetider. Samtidig oplever investorerne, at Slagelse by har en gennemsnitlig kvadratmeterpris på under kr. 11.000,- pr. kvm. på historisk solgte boliger - dog med en gennemsnitlig kvadratmeterpris på ca. 14.000,- pr. kvm. for nyere boliger opført efter 2010.

Område: **4200 Slagelse**
Ejendomstype: **Parcel- og rækkehuse**
Data: **Pris pr. kvm.**



Det betyder reelt, at de samlede projektomkostninger overstiger salgspriseniveauet i markedet for at opfylde lokalplanens krav. Samtidig vil de nyopførte boliger møde en hård konkurrence på grund af de mange eksisterende boliger som er til salg.

Det samme gør sig gældende, når investorerne regner på private udlejningsboliger. Her bliver den månedlige husleje ydelse for høj, sammenlignet med et realkreditfinansieret boligkøb med den i øjeblikket historisk lave rente.

Der har også være henvendelse fra en typehusleverandør som kunne se en forretningsmulighed i at udstykke arealet til parcelhusgrunde og derved opføre 1 plans familieboliger. For at kunne imødekomme denne forespørgsel skulle plangrundlaget ændres og den parklignende kvalitet af arealet vil forsvinde.

4. Konklusion

Ved at udlægge arealet til almene familieboliger opnår man umiddelbart en sund projektøkonomi som sikre en bevarelse af områdes smukke kvaliteter og samtidig imødekommer en efterspørgsel efter kvalitets-udlejningsboliger i et fornuftig prisleje.