

Baggrundsnotat til sag nr. 3 på byrådets dagsorden den 28. januar 2019

29. januar 2019

Økonomiske konsekvenser ved fysisk omdannelse af særligt udsatte boligområder (Ringparken og Motalavej) med og uden dispensation

Notatets indhold og konklusion:

1. Baggrund

Den politiske aftale og den viden Slagelse Kommune pt. har vedrørende finansiering af reduktion af antal almene familieboliger.

2. Scenarier for reduktion af almene familieboliger til henholdsvis 40 % og 60/65% for Ringparken og Motalavej. Scenarierne er kort beskrevet i notatet, og økonomien er opgjort i vedhæftede bilag 1.

3. Konklusion

Under de beskrevne forudsætninger, der skal tages med størst muligt forbehold, og den store usikkerhed skønnene bygger på, ligger Slagelse Kommunes anslåede udgifter for Ringparken ved 40 % kravet i et maks. spænd mellem 50-120 mio. kr. i garantistillelse og 16-68 mio. kr. i grundkapitalindskud. Ved en dispensation til 60 % ligger Slagelse Kommunes anslåede udgifter for Ringparken i et maks. spænd mellem 25-80 mio. kr. i garantistillelse og 15-53 mio. kr. i grundkapitalindskud.

Slagelse Kommunes anslåede udgifter for Motalavej ved 40 % kravet, vil ligge i et maks. spænd mellem 40-80 mio. kr. i garantistillelse og 6-48 mio. kr. i grundkapitalindskud. Ved en dispensation til 60 % ligger Slagelse Kommunes anslåede udgifter for Motalavej i et maks. spænd mellem 13-30 mio. kr. i garantistillelse og 2-23 mio. kr. i grundkapitalindskud.

De afsatte 10 mia. kr. som er omtalt i Økonomiudvalget til implementering af lovgivningen til bekæmpelse af parallelsamfund, kan ikke tildeles til kommunerne, men fordeles af Landsbyggefonden til boligskaberne.

Kommunernes økonomiske forpligtelser i forbindelse med de kommende udviklingsplaner forhandles mellem KL og Finansministeriet i forbindelse med kommende kommuneaftale.

1. Baggrund

Af den politiske finansieringsaftale fra maj 2018 er der i boligaftalen afsat 21 mia. kr. over otte år fra 2019-2026. Heraf skal 10 mia. kr. bruges på nedrivninger, sociale indsatser og renoveringer i udsatte boligområder. Motalavej og Ringparken er to af de i alt 29 udsatte boligområder i Danmark. Af de 29 udsatte boligområder er 15 kategoriseret som hårde ghettoområder, hvilket vil sige, at de har været på ghettolisten fire år i træk. For hårde ghettoområder skal der udarbejdes udviklingsplaner, der som formål har at nedbringe andelen af almene familieboliger til maks. 40 % i 2030 for de respektive boligområder. Der er i lovgivningen indbygget mulighed for dispensation fra de 40 %, jf. den fremlagte sagsfremstilling.

Flere af de hårde ghettoområder har i dag en andel af almene familieboliger på mellem 90 – 100 %. Derfor må det forventes, at der inden for de 15 hårde ghettoområder vil skulle ske omfattende tiltag for at nedbringe andelen af almene familieboliger. Det vil samtidig betyde, at implementeringen af udviklingsplanerne vil kræve, at langt størstedelen af de afsatte 10 mia. kr. henover de næste otte år tildeles de 15 hårde ghettoområder.

Landsbyggefonden er myndighed på administrationen af de 10 mia. kr.. Pengene kan kun bevilges til boligorganisationerne. De økonomiske rammer for de enkelte indsatsområder fremgår af følgende tabel:

(mio. kr., 18pl)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1. Renovering	-	-	830	830	830	830	830	830
1.1 Heraf øremærket	-	-	50	50	50	50	50	50
mhp. salg								
2. Forhøjet ramme til renovering	100	200						
3. Boligsocial indsats	380	380	380	380	380	380	380	380
3.1 Heraf til huslejenedsættelser	240	240	240	240	240	240	240	240
3.1.1 Heraf til genhusning	10	10	10	10	10	10	10	10
4. Infrastruktur	165*	165*	190	190	190	190	185	185
5. Fremrykket ramme til infrastruktur	35	35						
6. Nedrivning i udsatte boligområder	60	60	60	60	60	60	60	60
I alt	575	675	1.460	1.460	1.460	1.460	1.455	1.455

*Midlerne er allerede afsat i boligtalet fra 2014.

Der er på nuværende tidspunkt ikke taget stilling til, hvilke områder i hvilke kommuner, der får tildelt hvilke midler. Det forventes, efter oplysning fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, at der først tages stilling til fordeling af midler, efterhånden som udviklingsplanerne udmøntes.

Kommunens og boligselskabernes udgifter vil afhænge af udviklingsplanens strategi og de efterfølgende fysiske helhedsplaner og udmøntningen af disse. Udviklingsplanerne skal sætte rammen for en udvikling af Motalavej og Ringparken frem mod 2030. Målet er, i henhold til lovgivningen, at ændre beboersammensætningen og skabe boligområder der åbner sig op og interagerer mere med den øvrige by. Udviklingsplanerne skal derfor tegne de overordnede greb og vise en retning for, hvordan områderne omdannes således, at der i 2030 er maksimalt 40 % almene familieboliger i de respektive boligområder.

Da der endnu ikke er udarbejdet konkrete scenarier som grundlag for indholdet i de respektive udviklingsplaner, er det svært at komme med et konkret, retvisende scenarie over de økonomiske konsekvenser for både Slagelse Kommune og boligorganisationerne. Endvidere kendes fordelingsnøglen mellem kommune, boligorganisationerne og Landsbyggefonden ikke i detaljer. Af bemærkninger til loven fremgår følgende:

"I forbindelse med omdannelsen vil der være udgifter til genhusning af beboere, tomgangsleje ved nedrivning, salg og fraflytning som følge af renoveringer m.v. samt indfrielse af lån i forbindelse med nedrivning og salg. Grundlæggende bygger omdannelserne af boligområderne på en forudsætning om frivillighed. Det skal ses i lyset af, at kravet om reduktion til maksimalt 40 % almene familieboliger i praksis knyttes til Landsbyggefondens tilskud til støtte til renovering, nedrivning, infrastrukturændringer m.v. Som følge heraf afholdes udgifterne af boligorganisationerne efter de gældende regler. Derudover vil der være indtægter fra salg af boliger og grunde, som vil tilfalde boligorgani-

sationerne. Samlet set forventes disse økonomiske konsekvenser derfor at kunne håndteres inden for det eksisterende finansieringskredsløb i sektoren, herunder med støtte fra Landsbyggefonden. Der forudsættes således ikke at blive tale om kommunale merudgifter til f.eks. dækning af tomgangsleje og fraflytningsudgifter.”

Overordnet set kan reduktionen af andelen af almene familieboliger ske ved:

- at sælge familieboliger,
- at bygge nye, private boliger
- at etablere erhvervsarealer i boligområdet,
- at nedrive familieboliger eller
- at ommærke familieboliger til almene ungdoms- eller ældreboliger

Det vil sige, at flere forskellige tiltag tilsammen eller hver for sig kan medføre en reduktion til maks. 40 % i 2030.

Ved ommærkning, renovering og nedrivning skal der udarbejdes en fysisk helhedsplan, som skal godkendes af Landsbyggefonden. Udgifterne til genhusning, nedrivning og lejetab dækkes via renoveringsstøtteordningen, hvor Landsbyggefonden optager et 30 årigt fastforrentet lån og betaler fuld ydelsesstøtte. Kommunen stiller en garanti, der svarer til halvdelen af lånets størrelse. Denne garanti skal fremgå som forpligtigelse af kommunens regnskab. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtigelse. Eksisterende restgæld i de nedrevne ejendomme videreføres enten i andre lån, eller også indfrier Landsbyggefonden lånene. Videreførelse af lån vil ikke medføre en stigning i huslejen i den pågældende boligafdeling. Derudover vil kommunen typisk skulle yde en kapitaltilførsel, som er 1/5 af den samlede kapitaltilførsel. For omdannelsen af afdeling 21 på Motalavej (nedrivning, nedbrydning og renovering), som er i gang, har kommunen ydet en kapitaltilførsel på 0,5 mio. kr. i form af et lån.

De økonomiske konsekvenser for omdannelserne af Ringparken og Motalavej kan endnu ikke i klarhed beskrives, da de nærmere detaljer for støtteordningen i forbindelse med implementeringen af udviklingsplanerne ikke kendes. Endvidere vil økonomien afhænge af de fysiske helhedsplaner, der skal udarbejdes efter, at udviklingsplanerne er blevet godkendt.

For Ringparken er der kigget på økonomiske overslag for tre scenarier for henholdsvis opfyldes af andel på 40 % og 60 % almene familieboliger i 2030. For Motalavej er der kigget på økonomiske overslag for tre scenarier for henholdsvis opfyldes af andel på 40 % og 65 % almene familieboliger i 2030.

De tre scenarier for Ringparken og Motalavej er følgende:

- Opfyldelse af kravene ved ren nedrivning
- Opfyldelse af kravene ved nedrivning og privat nybyggeri
- Opfyldelse af kravene ved nedrivning, privat nybyggeri og ommærkning

Oversigten over de kommunale udgifter er delt op i:

- Slagelse Kommunes garantistillelse i forhold til renoveringsstøtten fra Landsbyggefonden. Den fastsættes til 50 % af den økonomiske ramme. I den økonomiske ramme indgår blandt andet omkostninger til nedrivning, huslejenedsættelse og genhusning. Udgiften til nedrivning er vurderet ud fra udført eksempel på Motalavej i forbindelse med omdannelsen af afdeling 21. Huslejenedsættelsen er skønnet ud fra lejeindtægten.
- Slagelse Kommunes kapitaltilførsel i forbindelse med omdannelsen, som udgør 1/5 af den samlede kapitaltilførsel. Landsbyggefonden beregner kapitaltilførslen ud fra den konkrete helhedsplan.
- Slagelse Kommunes grundkapitalindsat ved erstatningsbyggeri. Der regnes med 10 % af anskaffelsessummen (byggeomkostning, opkøb af jord). Det antages, at anskaffelsessummen pr. bolig vil være på 1,1 mio. kr. For de tre scenarier er der regnet ud fra, at der opføres erstatningsboliger i enten 1:1, 1:2 eller 1:4 i forhold til antal nedrevne almene familieboliger.

Flytteomkostningerne afholdes af boligorganisationerne.

2. Scenarier for reduktion af almene boliger

I følgende afsnit er der regnet på tre scenarier for reduktion af almene familieboliger med og uden dispensation for Ringparken og Motalavej. Oversigten over de økonomiske konsekvenser fremgår af bilag 1.

2.1 Ringparken, Slagelse

Ringparken i Slagelse er et større, alment boligområde 1 km nord for Slagelse bymidte bestående af 868 almene familieboliger fordelt i 24 boligblokke med i alt omkring 2.000 beboere. En omdannelse af Ringparken vil tage udgangspunkt i visionsoplægget "Ny Ringby 2025 – vejen til et trygt og levende byområde", som blev præsenteret for byrådet i november 2016. Visionsplanen rummer en plan for en fuldstændig omdannelse af Ringparken fra et isoleret boligområde til tre forskellige og attraktive kvarterer, der hænger naturligt sammen med den omkringliggende by. Visionsplanen rummer fortætning med nye boligtyper, ny arkitektur og nye funktioner, som tiltrækker såvel som fastholder mere ressourcestærke beboere. Og den indeholder en omlægning af infrastrukturen, som sikrer, at Ringparken fremover bliver en naturlig, tryk og attraktiv del af Slagelse.

Visionsplanen skal på baggrund af økonomiske analyser, markedsanalyser, en potentialeanalyse, en genhusningsanalyse samt en investoranalyse efterprøves og konkretiseres i realiserbare etaper som grundlag for udviklingsplaner-

ne, der skal fremsendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen senest 1. juni 2019.

Analyserne er igangsat og forventes at være afsluttet ultimo februar 2019 således, at disse kan danne grundlag for det videre arbejde med udviklingsplanerne. Analyserne vil også forholde sig til de økonomiske aspekter, så det sikres, at der udarbejdes planer, der kan realiseres.

For Ringparken kigges der på tre forskellige scenarier for henholdsvis nedbringelse til 40 % og nedbringelse til 60 % andel af almene boliger i 2030.

Nedbringelse til 40 % almene boliger i 2030

Scenarie 1: Nedrivning (lyseorange farve i bilaget)

Hvis der alene nedrives til en andel, der svarer til 40 % i 2030, vil det betyde, at der skal nedrives 521 af de i alt 868 almene familieboliger.

Nedrivningen af 521 almene familieboliger vil medføre en udfordring i forhold til genhusning af de omkring 1200 mennesker, der vil blive berørt. Ved nedrivning skal berørte borgere genhuses inden for kommunens øvrige boligafdelinger. Det vil skabe et pres på de boligafdelinger, der ligger uden for Ringparken og medføre, at de, ved normal fraflytning, skal friholde lejligheder til de beboere fra Ringparken, der skal genhuses. Det vil betyde tomgangsleje, som skal dækkes af landsbyggefondens 10 mia. kr. En genhusning af 1200 borgere vurderes ikke at være realistisk med mindre, der bygges erstatningsbyggeri.

I bilaget til notatet er der derfor udarbejdet økonomisk overslag over erstatningsbyggeri i forhold 1:1, 1:2 og 1:4 i forhold til nedrevne almene familieboliger. Det vil sige, at der enten opføres 521, 260 eller 130 nye almene boliger uden for Ringparken.

Økonomisk udgift for Slagelse Kommune ved scenarie 1:
80-120 mio. kr. i kommunal garantistillelse.
16-68 mio. kr. i grundkapitalindsud.

Scenarie 2: Nedrivning + privat nybyggeri (lysegul farve i bilaget)

Et andet scenarie for at komme ned på de 40 % almene familieboliger i 2030 kunne være, at der blev nedrevet 300 almene familieboliger og opført 550 nye, private boliger i Ringparken.

Som kompensation for de nedrevne boliger kan der eksempelvis bygges 300 (1:1), 150 (1:2) eller 75 (1:4) nye almene familieboliger uden for Ringparken.

Opførelse af 550 nye, private boliger vil generere skatteindtægter fra de borgere, som tilflytter Slagelse Kommune, og som ikke flytter internt. Dette er ikke modregnet de totale omkostninger, da beløbet er ukendt.

Økonomisk udgift for Slagelse Kommune ved scenarie 2:
50-70 mio. kr. i kommunal garantistillelse.
24-58 mio. kr. i grundkapitalindskud.

Scenarie 3: Nedrivning + privat nybyggeri + ommærkning (lysegrøn farve i bilaget)

Et tredje scenarie for at komme ned på de 40 % almene familieboliger i 2030 kunne medføre, at der arbejdes ud fra en tanke om at nedrive, nybygge og ommærke. Det kunne eksempelvis være, at der nedrives 200 almene familieboliger, at 200 almene familieboliger ommærkes til ungdomsboliger, og at der opføres 300 nye, private boliger.

Genhusningen af omkring 450 borgere, der skal fraflytte de 200 nedrevne boliger kan enten ske via de øvrige boligafdelinger i de respektive boligorganisationer eller ved at opføre erstatningsbyggeri. Der er i bilaget regnet på 200 (1:1), 100 (1:2) og 50 (1:4) almene erstatningsboliger uden for Ringparken.

Opførelse af 300 nye, private boliger vil generere skatteindtægter fra de borgere, som tilflytter Slagelse Kommune, og som ikke flytter internt. Dette er ikke modregnet de totale omkostninger, da beløbet er ukendt.

Økonomisk udgift for Slagelse Kommune ved scenarie 3:
50-100 mio. kr. i kommunal garantistillelse.
21-48 mio. kr. i grundkapitalindskud.

Nedbringelse til 60 % almene boliger i 2030

Slagelse Kommune har sammen med FOB og SAB udarbejdet dispensationsansøgning, der redegør for de lovformelige kriterier og som argumenterer for at nedbringe andelen af almene familieboliger til maks. 60 % i 2030.

En fysisk omdannelse af Ringparken vil tage udgangspunkt i et skabe et mere åbent, trygt og tæt boligområde, hvor variation i bebyggelse, arkitektur og rummene mellem husene skal skabe tre nye bykvarterer i området. Det vil sige, at omdannelsen vil forholde sig til delvis nedrivning, nybyggeri og ommærkning. I forhold til at kunne sammenligne med 40%-kravet er der regnet ud fra samme scenarier.

Scenarie 1: Nedrivning (lysegrå farve i bilaget)

Hvis der alene nedrives til en andel, der svarer til 60 % i 2030, vil det betyde, at der skal nedrives 347 af de i alt 868 almene familieboliger.

Nedrivningen af 347 almene familieboliger vil stadig medføre en udfordring i forhold til genhusning af de omkring 800 mennesker, der vil blive berørt. Ved nedrivning skal berørte borgere genhuses inden for kommunens øvrige boligafdelinger. Det vil skabe et pres på de boligafdelinger, der ligger uden for Ringparken og medføre, at de, ved normal fraflytning, skal friholde lejligheder til de beboere fra Ringparken, der skal genhuses. Det vil betyde tomgangsleje, som skal dækkes af landsbyggefondens 10 mia. kr. En genhusning af 800 borgere vurderes ikke at være realistisk med mindre, der bygges erstatningsbyggeri.

I bilaget til notatet er der derfor udarbejdet økonomisk overslag over erstatningsbyggeri i forhold 1:1, 1:2 og 1:4 i forhold til nedrevne almene familieboliger. Det vil sige, at der enten opføres 347, 170 eller 85 nye almene familieboliger uden for Ringparken.

Økonomisk udgift for Slagelse Kommune ved scenarie 1:
50-80 mio. kr. i kommunal garantistillelse.
15-53 mio. kr. i grundkapitalindsud.

Scenarie 2: Nedrivning + privat nybyggeri (lyseblå farve i bilaget)

Et andet scenarie for at komme ned på de 60 % almene familieboliger i 2030 kunne være, at der blev nedrevet 170 almene familieboliger og opført 300 nye, private boliger i Ringparken.

Der er regnet på 170, 85 og 45 almene erstatningsboliger.

Opførelse af 300 nye, private boliger vil generere skatteindtægter fra de borgere, som tilflytter Slagelse Kommune, og som ikke flytter internt. Dette er ikke modregnet de totale omkostninger, da beløbet er ukendt.

Økonomisk udgift for Slagelse Kommune ved scenarie 2:
25-40 mio. kr. i kommunal garantistillelse.
20-38 mio. kr. i grundkapitalindsud.

Scenarie 3: Nedrivning + privat nybyggeri + ommærkning (lyserød farve i bilaget)

Et tredje scenarie for at komme ned på de 60 % almene familieboliger i 2030 kunne medføre, at der arbejdes ud fra en tanke om at nedrive, nybygge og ommærke. Det kunne eksempelvis være, at der nedrives 100 almene familieboliger, at 130 almene familieboliger ommærkes til ungdomsboliger, og at der opføres 200 nye, private boliger.

Genhusningen af omkring 225 borgere, der skal fraflytte de 100 nedrevne boliger kan enten ske via de øvrige boligafdelinger i de respektive boligorganisationer eller ved at opføre erstatningsbyggeri.

Der er regnet på 170, 85 og 45 almene erstatningsboliger.

Opførelse af 200 nye, private boliger vil generere skatteindtægter fra de borgere, som tilflytter Slagelse Kommune, og som ikke flytter internt. Dette er ikke modregnet de totale omkostninger, da beløbet er ukendt.

Økonomisk udgift for Slagelse Kommune ved scenarie 3:

28-48 mio. kr. i kommunal garantistillelse.

19-33 mio. kr. i grundkapitalindsud.

2.2 Motalavej, Korsør

Motalavej i Korsør er et større, alment boligområde 3 km nord for Korsør bymidte bestående af 803 almene familieboliger fordelt i 28 boligblokke med i alt omkring 1.700 beboere. Motalavej i Korsør består af tre boligafdelinger (15, 21 og 35) som alle ejes af BoligKorsør. Afdeling 15 er blevet omdannet, og afdeling 21 er ved at blive omdannet. Den fysiske omdannelse af afdeling 21 forventes at være afsluttet i 2020. Når omdannelsen er færdig, vil der være 732 almene familieboliger på Motalavej. Det er udgangspunktet for beregningerne. En udviklingsplan for Motalavej forventes derfor at tage udgangspunkt i en omdannelse af afdeling 35, som er den største afdeling i området. Afdelingen består af 420 almene familieboliger. En omdannelse vil endvidere tage udgangspunkt i Slagelse Kommunes almene boligstrategi, hvori det fremgår, at afdeling 35 skal reduceres med mellem $\frac{1}{3}$ og $\frac{1}{2}$ af de eksisterende almene familieboliger. En udviklingsplan vil endvidere stille skarpt på de øvrige muligheder for eventuelt at ommærke familieboliger til ældre- eller ungdomsboliger eller få andre funktioner ind i området.

For Motalavej kigges der på de samme tre forskellige scenarier som for Ringparken for henholdsvis nedbringelse til 40 % og nedbringelse til 65 % andel af almene boliger i 2030.

Nedbringelse til 40 % almene boliger i 2030

Scenarie 1: Nedrivning (mørkeorange farve i bilaget)

Hvis der alene nedrives til en andel, der svarer til 40 % i 2030, vil det betyde, at der skal nedrives 350 af de i alt 732 almene familieboliger.

Nedrivningen af 350 almene familieboliger vil medføre en udfordring i forhold til genhusning af de omkring 730 mennesker, der vil blive berørt. Ved nedrivning skal berørte borgere genhuses inden for kommunens øvrige boligafdelinger. Det vil skabe et pres på de boligafdelinger, der ligger uden for Motalavej og medføre, at de, ved normal fraflytning, skal friholde lejligheder til de beboere fra Motalavej, der skal genhuses. Det vil betyde tomgangsleje, som skal dækkes af landsbyggefondens 10 mia. kr. En genhusning af 730 borgere vurderes ikke at være realistisk med mindre, der bygges erstatningsbyggeri.

I bilaget til notatet er der derfor udarbejdet økonomisk overslag over erstatningsbyggeri i forhold 1:1, 1:2 og 1:4 i forhold til nedrevne almene familieboliger. Det vil sige, at der enten opføres 350, 175 eller 85 nye almene boliger uden for Motalavej.

Økonomisk udgift for Slagelse Kommune ved scenarie 1:
50-80 mio. kr. i kommunal garantistillelse.
10-48 mio. kr. i grundkapitalindsud.

Scenarie 2: Nedrivning + privat nybyggeri (mørkegul farve i bilaget)

Et andet scenarie for at komme ned på de 40 % almene familieboliger i 2030 kunne være, at der blev nedrevet 300 almene familieboliger og opført 150 nye, private boliger på Motalavej.

Som kompensation for de nedrevne boliger kan der eksempelvis bygges 300 (1:1), 150 (1:2) eller 75 (1:4) nye almene familieboliger.

Opførelse af 150 nye, private boliger vil generere skatteindtægter fra de borgere, som tilflytter Slagelse Kommune, og som ikke flytter internt. Dette er ikke modregnet de totale omkostninger, da beløbet er ukendt.

Økonomisk udgift for Slagelse Kommune ved scenarie 2:
50-70 mio. kr. i kommunal garantistillelse.
9-43 mio. kr. i grundkapitalindsud.

Scenarie 3: Nedrivning + privat nybyggeri + ommærkning (mørkegrøn farve i bilaget)

Et tredje scenarie for at komme ned på de 40 % almene familieboliger i 2030 kunne medføre, at der arbejdes ud fra en tanke om at nedrive, nybygge og

ommærke. Det kunne eksempelvis være, at der nedrives 200 almene familieboliger, at 100 almene familieboliger ommærkes til ungdomsboliger, og at der opføres 150 nye, private boliger.

Genhusningen af omkring 420 borgere, der skal fraflytte de 200 nedrevne boliger kan enten ske via de øvrige boligafdelinger i de respektive boligorganisationer, eller ved at opføre erstatningsbyggeri. Der er i bilaget regnet på 200 (1:1), 100 (1:2) og 50 (1:4) almene erstatningsboliger.

Opførelse af 150 nye, private boliger vil generere skatteindtægter fra de borgere, som tilflytter Slagelse Kommune, og som ikke flytter internt. Dette er ikke modregnet de totale omkostninger, da beløbet er ukendt.

Økonomisk udgift for Slagelse Kommune ved scenarie 3:
40-75 mio. kr. i kommunal garantistillelse.
6-33 mio. kr. i grundkapitalindskud.

Nedbringelse til 65 % almene boliger i 2030

Slagelse Kommune har sammen med BoligKorsør udarbejdet dispensationsansøgning, der redegør for de lovformelige kriterier og som argumenterer for at nedbringe andelen af almene familieboliger til maks. 65 % i 2030.

Scenarie 1: Nedrivning (mørkegrå farve i bilaget)

Hvis der alene nedrives til en andel, der svarer til 65 % i 2030, vil det betyde, at der skal nedrives 140 af de i alt 732 almene familieboliger.

Nedrivningen af 140 almene familieboliger vil stadig medføre en udfordring i forhold til genhusning af de omkring 300 mennesker, der vil blive berørt. Ved nedrivning skal berørte borgere genhuses inden for kommunens øvrige boligafdelinger. Det vil skabe et pres på de boligafdelinger, der ligger uden for Motalavej og medføre, at de, ved normal fraflytning, skal friholde lejligheder til de beboere fra Motalavej, der skal genhuses. Det vil betyde tomgangsleje, som skal dækkes af landsbyggefondens 10 mia. kr. En genhusning af 300 borgere vurderes ikke at være realistisk med mindre, der bygges erstatningsbyggeri.

I bilaget til notatet er der derfor udarbejdet økonomisk overslag over erstatningsbyggeri i forhold 1:1, 1:2 og 1:4 i forhold til nedrevne almene familieboliger. Det vil sige, at der enten opføres 140, 70 eller 35 nye almene boliger uden for Motalavej.

Økonomisk udgift for Slagelse Kommune ved scenarie 1:
20-30 mio. kr. i kommunal garantistillelse.
5-23 mio. kr. i grundkapitalindskud.

Scenarie 2: Nedrivning + privat nybyggeri (mørkeblå farve i bilaget)

Et andet scenarie for at komme ned på de 65 % almene familieboliger i 2030 kunne være, at der blev nedrevet 100 almene familieboliger og opført 50 nye, private boliger på Motalavej.

Der er regnet på 100, 50 og 25 erstatningsboliger uden for Motalavej.

Opførelse af 50 nye, private boliger vil generere skatteindtægter fra de borgere, som tilflytter Slagelse Kommune, og som ikke flytter internt. Dette er ikke modregnet de totale omkostninger, da beløbet er ukendt.

Økonomisk udgift for Slagelse Kommune ved scenarie 2:
15-25 mio. kr. i kommunal garantistillelse.
4-18 mio. kr. i grundkapitalindskud.

Scenarie 3: Nedrivning + privat nybyggeri + ommærkning (rød farve i bilaget)

Et tredje scenarie for at komme ned på de 65 % almene familieboliger i 2030 kunne medføre, at der arbejdes ud fra en tanke om at nedrive, nybygge og ommærke. Det kunne eksempelvis være, at der nedrives 50 almene familieboliger, at 50 almene familieboliger ommærkes til ældre- eller ungdomsboliger, og at der opføres 50 nye, private boliger.

Genhusningen af omkring 100 borgere, der skal fraflytte de 50 nedrevne boliger kan enten ske via de øvrige boligafdelinger i de respektive boligorganisationer, eller ved at opføre erstatningsbyggeri.

Der er regnet på 50, 25 og 13 almene erstatningsboliger.

Opførelse af 50 nye, private boliger vil generere skatteindtægter fra de borgere, som tilflytter Slagelse Kommune, og som ikke flytter internt. Dette er ikke modregnet de totale omkostninger, da beløbet er ukendt.

Økonomisk udgift for Slagelse Kommune ved scenarie 3:

13-25 mio. kr. i kommunal garantistillelse.
2-11 mio. kr. i grundkapitalindskud.