

# LOVPLIGTIG UDVIKLINGSPLAN – FINANSIERING AF NEDBRINGELSE TIL 40% ALMENE BOLIGER

## INDHOLD

<b>Finansieringsskitse - indledning</b>	2
1 Mini-Manhattan	3
1.1 Nedrivning erhverv og institutioner	3
1.2 Partiel nedrivning af 18 boliger, fuld nedrivning af 80 boliger, omdannelse af 59 boliger til ungdomsboliger og ommærkning af 9 mindre almene familieboliger til ungdomsboliger	4
1.3 Nybyggeri af 94 almene ungdomsboliger	5
1.4 Nybyggeri af 168 private boliger og erhverv	5
2 Ringriderbyen	5
2.1 Nedrivning erhverv	5
2.2 Partiel nedrivning af 39 boliger, fuld nedrivning af fælleshus, ommærkning af 15 mindre almene familieboliger til ungdomsboliger og salg af Albert Ibsensvej 38-42	6
2.3 Nybyggeri af 43 private boliger og nye offentlig/private funktioner med udadvendte aktiviteter	7
3 Radiserækkerne	7
3.1 Partiel nedrivning af 75 boliger og ommærkning af 24 mindre almene familieboliger til ungdomsboliger	7
3.2 Nybyggeri af 17 private boliger	8
4 Samlet finansieringsskitse	8

PROJEKTNR.

DOKUMENTNR.

A121318

VERSION

UDGIVELSESDATO

BESKRIVELSE

UDARBEJDET

KONTROLLERET

GODKENDT

2

11.04.2019

Finansiering nedbringelse

CASR

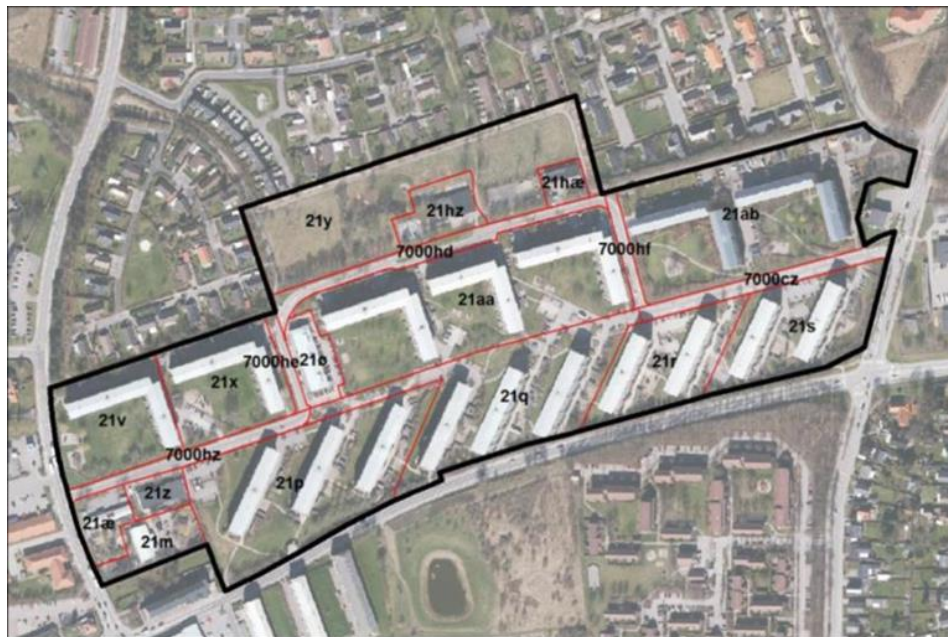
MHBI

MHBI

## Finansieringsskitse - indledning

FOB, DAB og Slagelse kommune har udarbejdet en lovpligtig udviklingsplan for Ringparken.

Området omfatter matriklerne 21m, 21z, 21æ, 21v, 21x, 21ø, 21y, 21hz, 21hæ, 21aa, 21ab, 21p, 21q, 21r, 21s samt vejarealerne 7000hz, 7000he, 7000hd, 7000hf og 7000cz (alle i ejerlav Slagelse Markjorder) svarende til afdelingerne 23, 24, 26, 32 og SAB Schackenborgvænge.



Beregningerne i nærværende notat er i sagens natur foreløbige. Der er mange forhold, som f.eks. markedspriser og efterspørgsel over tid, der kan ændre sig. COWI tager forbehold herfor.

Finansieringsskitserne er drøftet og udarbejdet i samarbejde med Landsbyggefonden, uden der dog på forhånd er lovet finansiering af de enkelte tiltag. Dette vil kunne opnås i forbindelse med eksekvering af tiltagene, og den viste finansieringsskitse er derfor alene et udtryk for, hvordan finansieringen ud fra praksis vil forventes at kunne ske. I forhold til processen for bevilling af finansiering følger det de sædvanlige forretningsgange.

I det følgende er tomgangsleje og refinansieringsbehov beskrevet ud fra de berørte afdelingers regnskaber for 2017 (FOB) og 2018 (SAB Schackenborgvænge) som gengivet på Landsbyggefondens hjemmeside.

Ringparken består i udgangspunktet af et område med 868 boliger, der alle er almene familieboliger.

De planlagte tiltag for at nå målsætningen om højst 40% almene familieboliger inden 2030 er meget kort beskrevet sammen med finansieringen i de efterfølgende afsnit. Samlet set vil tiltagene skabe et nyt og markant anderledes Ringparken med en større diversitet i beboersammensætning, byggeri og attraktivitet.

I tiltagene med nedrivning og frasalg vil der være et behov for en finansiel rekonstruktion af gældforpligtelserne i de berørte afdelinger. Når tiltaget bliver gennemført, vil der skulle ske en konkret vurdering i det enkelte tilfælde på det pågældende tidspunkt. Det kan derfor ikke på forhånd fastlægges, hvordan refinansieringen af gælden vil blive. Det vil blive undersøgt, om eksisterende realkreditlån mv. kan videreføres, og målsætningen vil være, at restafdelingen, der videreføres, skal prøve at fastholde så stor del af låntagningen, som overhovedet muligt. Huslejestøtte/driftslån fra Landsbyggefonden vil støtte betalingen af kapitalydelse på afdelingens lån, hvis nedrivningen/salget betyder delvist huslejobortfald for afdelingen. Udbetaling Danmark skal, på Statens vegne, forespørges om holdningen til statsgaranterede lån mv., realkreditselskabet forespørges om holdning til videreførelse af realkreditlån, herunder lån med kommunegaranti. Kan lån, grundkapital mv. videreføres, vil det blive gjort. Udbetaling af oprindelige beboerindskud støttes i kapitaltilførselssagen.

Ved det enkelte tiltag vil afdelingens samlede langfristede gæld fra seneste offentlige regnskab på Landsbyggefondens hjemmeside blive nævnt som en indikation af, hvor meget samlet gæld, der kan komme i betragtning. Dertil kommer eventuelle udamortiserede lån. Disse lån er defineret ved, at de alene har finansieret den oprindelige opførelse af byggeriet og er tilbagebetalt. Der er dog stadig betalinger til staten på lånet via Landsbyggefonden. De udamortiserede lån kan være vanskelige at identificere, da lånet efterfølgende kan være konverteret og således har en senere dato og karakter end det oprindelige lån. For udamortiserede lån i afdelingerne gælder det, at ved nedrivning og salg, skal der ske en forholdsmæssig modregning i salgsprovenuet. Modregningen sker på baggrund af sokkelarealet på den/de bygninger, som sælges eller nedrives, sat i forhold til det samlede solgte grundareal. Det skal bemærkes, at det er muligt at få dispensation for ovennævnte modregning af hensyn til at befordre den lovpligtige udviklingsplan, jf. Almenboligloven § 28, stk. 6, 2 pkt., § 27 stk. 1 og § 61 a, stk. 1. Dette vil i givet fald blive søgt særskilt.

Priserne angivet i afsnit nedenfor er inkl. udgifter til byggeplads 10%, projektering, tilsyn, administration mv. 15%, et risikotillæg 30% og moms. Der er ikke foretaget en konkret vurdering, og viser der sig behov for f.eks. ekstraordinær miljøsanering, kan det øge nedrivningsudgiften med et ikke uvæsentligt beløb.

## 1 Mini-Manhattan

Efter gennemførelse af nedenstående tiltag vil gældsforhold skulle reguleres. Ved udgangen af 2017 er der en samlet langfristet gæld på 88.308.540 kr. (konto 417), som skal vurderes ift. mulig videreførelse i restafdelingen eller indfrielse. De påtænkte tiltag estimeres til at udgøre en andel på ca. 47.460.000 kr.

### 1.1 Nedrivning erhverv og institutioner

Der nedrives et erhvervsareal på i alt 628 m<sup>2</sup> (matr. nr. 21z) og to institutioner svarende til 1.100 m<sup>2</sup> (matr. nr. 21æ og 21z) svarende til en udgift på ca. 3.510.000 kr. Estimatet er baseret på gennemsnitlige erfaringspriser og ikke en konkret vurdering af de faktiske forhold.

Afdelingen afholder udgiften til nedrivning. Finansiering af dette søges som en renoveringsstøttesag i Landsbyggefonden.

Der forventes ikke genhusning men nogen tomgang på lige fod med de boliger, som bliver berørt af de forskellige tiltag. Tomgangen for erhverv og institution er beregnet til 1 år og udgør 1.448.028 kr.

For så vidt angår erhverv og institutioner gælder de samme regler omkring tab mv. som ved boliger. Ud fra hensynet til, at beboere i den fortsættende del af afdelingen ikke skal lide tab ved tabte indtægter, vil erhverv og institutioner ifølge Landsbyggefonden skulle behandles på samme måde som boliger. Det samme gælder ved frasalg af arealer eller boliger. Således skal finansiering af dette søges som en renoveringsstøttesag i Landsbyggefonden.

## 1.2 Partiel nedrivning af 18 boliger, fuld nedrivning af 80 boliger, omdannelse af 59 boliger til ungdomsboliger og ommærkning af 9 mindre almene familieboliger til ungdomsboliger

Der nedrives partielt 18 boliger, i alt 1.353 m<sup>2</sup> (på matr. nr. 21v og 21x) svarende til en udgift på ca. 8.657.000 kr. Partiel nedrivning er meget dyrere frem for fuld nedrivning, da der er mange hensyn at tage under arbejdet. Estimatet er baseret på erfaringspriser fra tilbud på et sammenligneligt projekt.

Derudover nedrives 80 boliger (blok 1 og 2), i alt 7.040 m<sup>2</sup> svarende til en udgift på 14.300.000 kr.

Ligeledes omdannes 59 boliger til ungdomsboliger, i alt 4.788 m<sup>2</sup> (på matr. nr. 21v og 21x) svarende til en udgift på ca. 71.906.000 kr.

Endelig ommærkes 9 familieboliger til ungdomsboliger, i alt 351 m<sup>2</sup>. Dette tiltag kræver godkendelse af kommunalbestyrelsen, men selve ommærkningen er en administrativ opgave.

Det er estimeret, at der vil være behov for at genhuse beboere i 80% af lejlighederne af de i alt 166 berørte boliger med en forventet udgift på 80.000 kr. pr. lejlighed<sup>1</sup> kr. I alt en udgift på 10.640.000 kr.

Der forventes tomgang på et år i 166 lejligheder. Ud fra lejlighedernes forholds-mæssige andel af huslejeindtægterne for 2017 på 13.073.000 kr. for boligarealet<sup>2</sup>, og 1.448.028 kr. på erhvervsarealet, estimeres en udgift på tomgang til ca. 10.842.000 kr.<sup>3</sup>

Samlet set forventes udgifterne (nedrivning, genhusning, tomgang og omdannelse til ungdomsboliger) derfor at være på ca. 119.855.000 kr. Finansiering af dette søges som en renoveringsstøttesag i Landsbyggefonden.

---

<sup>1</sup> De 80.000 kr. udgør 50.000 kr. til udgifter/kompensation for selve flytningen, 20.000 kr. til risiko for tomgangsleje for det lejemål, der genhuses til samt 10.000 kr. til administration, kommunikationsmateriale og ekstern bistand.

<sup>2</sup> Baseret på arealoplysninger i regnskab 2017.

<sup>3</sup>  $(13.532 \text{ m}^2 / 18.832 \text{ m}^2) \times 13.073.000 + 1.448.000 = 10.842.000 \text{ kr.}$

### 1.3 Nybyggeri af 94 almene ungdomsboliger

Der bygges 4.746 m<sup>2</sup> nye almene ungdomsboliger til en m<sup>2</sup> pris af 24.320 kr. (2019 maksimalbeløb for Slagelse, kr. 24.320). Det svarer til en samlet opførelsessum på 115.423.000 kr. Heraf vil den kommunale grundkapital udgøre 10% eller 11.542.000 kr. Det samlede byggeri vil blive finansieret efter de sædvanlige og til enhver tid gældende regler for nybyggeri.

### 1.4 Nybyggeri af 168 private boliger og erhverv

Der vil være en indtægt på salg af byggefelter til private udviklere. Den aktuelle markedsvurdering er baseret på tilsvarende salg af byggeretter på Ndr. Ringvej ved EDC, Slagelse. Med forbehold for tilslutningsafgifter mv. er der opnået en pris på 1.700 kr./m<sup>2</sup> byggeret.

Vurdering i Ringparken er, at en salgspris for byggeretter kan forventes at ligge i niveauet 1.500 kr./m<sup>2</sup> ekskl. moms. Der udbydes i alt 16.262 m<sup>2</sup> byggeretter til boliger svarende til en indtægt på 24.393.000 kr. ekskl. salgsomkostninger afhængig af de planmæssige muligheder og sikkerheden for, at de øvrige tiltag gennemføres.

Der opføres ligeledes op til 2.000 m<sup>2</sup> erhverv til at understøtte serviceringen af området med detailhandel mv. og til afløsning af erhverv, som nedrives i afdeling 32. Af konservative hensyn er disse byggeretter sat til 0 kr.

Fordeling af salgsprovenu, finansiel rekonstruktion og eventuelle udamortiserede lån håndteres som beskrevet i de indledende bemærkninger.

## 2 Ringriderbyen

Efter gennemførelse af nedenstående tiltag vil gældsforhold skulle reguleres. Ved udgangen af 2017 er der en samlet langfristet gæld på 157.114.693 kr. (konto 417), som skal vurderes ift. mulig videreførelse i restafdelingen eller indfrielse. De påtænkte tiltag estimeres til at udgøre en andel på ca. 34.463.000 kr.

### 2.1 Nedrivning erhverv

Der nedrives et erhvervsareal på i alt 739 m<sup>2</sup> (matr. nr. 210) svarende til en udgift på ca. 1.501.000 kr. Estimatet er baseret på gennemsnitlige erfaringspriser og ikke en konkret vurdering af de faktiske forhold.

Afdelingen afholder udgiften til nedrivning. Finansiering af dette søges som en renoveringsstøttesag i Landsbyggefonden.

Der forventes ikke genhusning men nogen tomgang på lige fod med de boliger, som bliver berørt af de forskellige tiltag. Tomgangen for erhverv og institution er beregnet til 1 år og udgør 628.920 kr.

FOB skal dog være opmærksom på, at hvis der genopføres tilsvarende erhvervslokaler, f.eks. i Mini-Manhattan mod Valbyvej, skal erhvervslejerne tilbydes disse erhvervslejemål – men på nye lejekontrakter medmindre andet er aftalt i de pågældende lejekontrakter.

For så vidt angår erhverv og institutioner gælder de samme regler omkring tab mv. som ved boliger. Ud fra logikken om, at beboere i den fortsættende del af afdelingen ikke skal lide tab, vil erhverv og institutioner ifølge LBF skulle behandles på samme måde som boliger. Det samme gælder ved frasalg af arealer eller boliger.

## 2.2 Partiel nedrivning af 39 boliger, fuld nedrivning af fælleshus, ommærkning af 15 mindre almene familieboliger til ungdomsboliger og salg af Albert Ibsensvej 38-42

Der nedrives partielt 10 boliger, i alt 675 m<sup>2</sup> (på matr. nr. 21aa), 13 boliger, i alt 1.144 m<sup>2</sup> (på matr. nr. 21p og 21q) og 16 boliger, i alt 1.190 m<sup>2</sup> (matr. nr. 21r) samt fælleshuset (matr. nr. 21hz), i alt 600 m<sup>2</sup> svarende til en udgift på ca. 21.973.000 kr. Partiel nedrivning er meget dyrere frem for fuld nedrivning, da der er mange hensyn at tage under arbejdet. Estimatet er baseret på erfaringspriser fra tilbud på et sammenligneligt projekt.

Endelig ommærkes 15 familieboliger til ungdomsboliger, i alt 585 m<sup>2</sup>. Dette tiltag kræver godkendelse af kommunalbestyrelsen, men selve ommærkningen er en administrativ opgave.

Det er estimeret, at der vil være behov for at genhuse beboere i 80% af lejlighederne af de i alt 78 (inkl. frasolgte) boliger med en forventet udgift på 80.000 kr. pr. lejlighed<sup>4</sup> kr. pr. lejlighed til følge. I alt en udgift på 5.040.000 kr.

Der forventes tomgang på et år i 78 lejligheder. Ud fra lejlighedernes forholds-mæssige andel af huslejeindtægterne for 2017 på 26.094.000 kr. for boligarealet<sup>5</sup>, og 629.000 kr. på erhvervsarealet, estimeres en udgift på tomgang til ca. 5.723.000 kr.<sup>6</sup>

Samlet set forventes udgifterne (nedrivning, genhusning og tomgang) at være på 32.736.000 kr. Finansiering af dette søges som en renoveringsstøttesag i Landsbyggefonden.

Albert Ibsensvej nr. 38-42 med 24 lejligheder frasælges til en privat køber. Provenuet ved frasalg er beregnet på baggrund af en vurdering foretaget af EDC, Slagelse den 19.01.2019. Vurderingen angiver en salgspris på 7.450 pr. m<sup>2</sup>, svarende til et provenu på 18.685.000 kr. i alt ekskl. salgsomkostninger (ved salg som omkostningsbestemt reguleret ejendom).

---

<sup>4</sup> De 80.000 kr. udgør 50.000 kr. til udgifter/kompensation for selve flytningen, 20.000 kr. til risiko for tomgangsleje for det lejemål, der genhuses til samt 10.000 kr. til administration, kommunikationsmateriale og ekstern bistand.

<sup>5</sup> Baseret på arealoplysninger i regnskab 2017.

<sup>6</sup>  $(6.102 \text{ m}^2 / 31.256 \text{ m}^2) \times 26.094.000 + 629.000 = 5.723.000 \text{ kr.}$

### 2.3 Nybyggeri af 43 private boliger og nye offentlig/private funktioner med udadvendte aktiviteter

Der vil være en indtægt på salg af byggefelter til private udviklere. Den aktuelle markedsvurdering er baseret på tilsvarende salg af byggeretter på Ndr. Ringvej ved EDC, Slagelse. Med forbehold for tilslutningsafgifter mv. er der opnået en pris på 1.700 kr./m<sup>2</sup> byggeret.

Vurdering i Ringparken er, at en salgspris kan forventes at ligge i niveauet 1.500 kr./m<sup>2</sup> ekskl. moms. Der udbydes i alt 4.997 m<sup>2</sup> byggeretter svarende til en indtægt på 7.495.500 kr. ekskl. salgsomkostninger afhængig af de planmæssige muligheder og sikkerheden for, at de øvrige tiltag gennemføres.

Fordeling af salgsprovenu, finansiel rekonstruktion og eventuelle udamortiserede lån håndteres som beskrevet i de indledende bemærkninger.

Der opføres nybyggeri i størrelsen 4.000 m<sup>2</sup> til nye offentlig/private funktioner med udadvendte aktiviteter med henblik på at øge attraktionen i området og tiltrække borgere udenfor Ringparken. Finansiering af dette byggeri afhænger af typen af funktioner og ligger ikke fast på nuværende tidspunkt. Størrelsen af omkostningerne ved byggeriet er derfor pt. ukendt.

## 3 Radiserækkerne

Efter gennemførelse af nedenstående tiltag vil gældsforhold skulle reguleres. Ved udgangen af 2017 er der en samlet langfristet gæld på 78.765.277 kr. (konto 417), som skal vurderes ift. mulig videreførelse i restafdelingen eller indfrielse. De påtænkte tiltag estimeres til at udgøre en andel på ca. 22.611.000 kr.

### 3.1 Partiel nedrivning af 75 boliger og ommærkning af 24 mindre almene familieboliger til ungdomsboliger

Der nedrives partielt 75 boliger, i alt 5.526 m<sup>2</sup> (på matr. nr. 21r, 21s og 21ab) svarende til en udgift på ca. 35.998.000 kr. Partiel nedrivning er meget dyrere frem for fuld nedrivning, da der er mange hensyn at tage under arbejdet. Estimater er baseret på erfaringspriser fra tilbud på et sammenligneligt projekt.

Derudover ommærkes 24 familieboliger til ungdomsboliger, i alt 963 m<sup>2</sup>. Dette tiltag kræver godkendelse af kommunalbestyrelsen, men selve ommærkningen er en administrativ opgave.

Det er estimeret, at der vil være behov for at genhuse beboere i 80% af de i alt berørte 99 lejligheder, med en forventet udgift på 80.000 kr. pr. lejlighed<sup>7</sup> til følge. I alt en udgift på 6.400.000 kr.

---

<sup>7</sup> De 80.000 kr. udgør 50.000 kr. til udgifter/kompensation for selve flytningen, 20.000 kr. til risiko for tomgangsleje for det lejemaal, der genhuses til samt 10.000 kr. til administration, kommunikationsmateriale og ekstern bistand.

Der forventes tomgang på et år i 99 lejligheder. Ud fra de lejligheders forholds- mæssige andel af huslejeindtægterne for 2017 på i alt 15.264.000 kr. fordelt på boligareal<sup>8</sup>, estimeres en udgift på tomgang på ca. 5.111.000 kr.<sup>9</sup>

Samlet set forventes udgifterne (nedrivning, genhusning og tomgang) derfor jf. ovenstående at være på ca. 47.508.000 kr. Finansiering af dette søges som en renoveringsstøttesag i Landsbyggefonden.

### 3.2 Nybyggeri af 17 private boliger

Der vil være en indtægt på salg af byggefeltet til private udviklere. Den aktuelle markedsvurdering er baseret på tilsvarende salg af byggeretter på Ndr. Ringvej ved EDC, Slagelse. Med forbehold for tilslutningsafgifter mv. er der opnået en pris på 1.700 kr./m<sup>2</sup> byggeret.

Vurdering i Ringparken er, at en salgspris for byggeretter kan forventes at ligge i niveauet 1.500 kr./m<sup>2</sup> ekskl. moms. Der udbydes i alt 1.928 m<sup>2</sup> byggeretter svarende til en indtægt på 2.892.000 kr. ekskl. salgsomkostninger afhængig af de planmæssige muligheder og sikkerheden for, at de øvrige tiltag gennemføres.

Fordeling af salgsprovenu, finansiel rekonstruktion og eventuelle udamortiserede lån håndteres som beskrevet i de indledende bemærkninger.

## 4 Samlet finansieringsskitse

Nedenfor er estimat over det samlede udgifts- og indtægtsniveau for gennemførelse af de planlagte tiltag for Ringparken.

Oversigt		Mini-Manhattan	Ringriderbyen	Radiserækkerne	I alt
Tiltag	Nedrivning, omdannelse	-98.373.336	-21.972.742	-35.997.609	-156.343.687
Genhusning	Eksklusiv erhverv	-10.640.000	-5.040.000	-6.400.000	-22.080.000
Tomgang	Inklusiv erhverv og institution	-10.842.103	-5.723.182	-5.110.700	-21.675.985
Nybyggeri	Almene ungdomsboliger	-115.422.720	-	-	-115.422.720
I alt		-235.278.159	-32.735.924	-47.508.309	-315.522.392
Indtægter	Byggeretter og salg af blok 17	24.393.000	26.180.100	2.892.000	53.465.100
Andel af gæld	Nedrivning og salg mv.	-47.460.213	-34.463.090	-22.611.157	-104.534.460

<sup>8</sup> Baseret på arealoplysninger i regnskab 2017 og 2018.

<sup>9</sup> (6.562 / 19.598 m<sup>2</sup>) x 15.263.000 kr. = 5.111.000 kr.