

## 4. Slagelse Boligselskab søger om godkendelse af projekt, Skema A og finansiering på Sverigesvej (B)

Sagsnr.: 24-009637

Åbent

### Kompetence

Byrådet.

### Beslutningstema

Byrådet kan efter indstilling fra Økonomiudvalget godkende ansøgning fra Slagelse Boligselskab om opførelse af 56 familieboliger på Sverigesvej med en samlet anskaffelsessum på 119,9 mio. kr.

### Indstilling

Chef for Økonomi, Digitalisering og HR indstiller,

- 1. at** Byrådet på Statens vegne meddeler tilsagn om etablering af 56 almene familieboliger
- 2. at** Byrådet godkender Skema A med en anskaffelsessum på 119.882.000 kr.
- 3. at** Byrådet godkender en gennemsnitlig årlig husleje på 1.101 pr. m<sup>2</sup>.
- 4. at** Byrådet godkender kommunal garantistillelse for 90% af anskaffelsessummen p.t. svarende til 107.894.000 kr.
- 5. at** Byrådet godkender en forhøjelse af bevilling af grundkapitallån med 0,2 mio. kr.

### Sagens indhold

Byrådet forhåndsgodkendte den 18. december 2023 opførelse af ca. 60 almene familieboliger med en samlet anskaffelsespris på mellem 100-120 mio. kr. på betingelse af:

- at grunden sælges til værdien af grundkapitalen ca. 9,5 mio. kr.
- at Slagelse kommune bevilger grundkapital på 8 % af anskaffelsessummen, og
- at Slagelse kommune afholder omkostningerne på ca. 8,5 mio. kr. til oprydning og nedrivning, så grund og fundament kan stå klar til gennemførelse af projektet for Slagelse Boligselskab.

Der blev på mødet i december yderligere givet en bevilling på 9.418.200 kr. til grundkapitallån.

Slagelse Boligselskab søger i forlængelse af Byrådets forhåndsgodkendelse om godkendelse til opførelse af 56 almene familieboliger til en samlet anskaffelsessum på 119.883.000 kr. og godkendelse af skema A.

Boligerne bliver opført på Sverigesvej i Slagelse og afdelingen kommer til at hedde Knuds Have (tidligere Trækuberne). Bestyrelsen i Slagelse Boligselskab har valgt, at ændre projektets navn til Knuds Have opkaldt efter boligselskabets mangeårige direktør Knud Glavind, som gik bort i slutningen af 2023. Knud havde i flere år arbejdet aktivt for en realisering af projektet på Sverigesvej.

De 56 almene familieboliger er fordelt med 32 boliger med 2 værelser på 74,35 m<sup>2</sup>, 12 boliger med 3 værelser på 94,18 m<sup>2</sup> og 12 boliger med 4 værelser på 113,3 m<sup>2</sup>.

Boligerne er målrettet udlejning til Regionen Sjællands personale ansat på Slagelse Sygehus.

### Projektets økonomi

Den samlede anskaffelsessum for Skema A er estimeret til 119,9 mio. kr., hvilket svarer til maksimumbeløbet gældende for Slagelse Kommune i 2024.

Anskaffelsessummen på 119.882.000 kr. finansieres således:

Støttet lån	107.894.000 kr.
Kommunal grundkapitallån (8 %) gnst. m2 under 90 m2	9.591.000 kr.
Beboerindskud 2 %	<u>2.398.000 kr.</u>
Anskaffelsessum i alt	119.882.000 kr.

Slagelse Kommune forpligter sig til at yde kommunal garanti for lån, der maksimalt udgør 90 % af anskaffelsessummen. Der er regaranti fra Staten på 50%

Skema A vedhæftes til orientering i bilag 2.

Lejeniveau

Der vil blive opført 3 forskellige størrelser boliger:

Antal	antal rum	antal m2	månedlig husleje
32	2	74,35	7.315 kr.
12	3	94,18	8.465 kr.
12	4	113,3	9.265 kr.

Den gennemsnitlige husleje udgør 1.101 kr. pr. m2 og er uden forbrugsafgifter.

#### Grundkapital

Grundkapitalen beregnes med 8 % af anskaffelsessummen, idet den gennemsnitlige boligstørrelse er under 90 m2. Grundkapitalen udgør 9.591.000 kr. Et lån der er rente- og afdragsfrit i 50 år.

Byrådet bevilligede et grundkapitallån på mødet i december på 9.418.200 kr. - bevillingen skal dermed forhøjes med 172,800 kr.

#### Grund

Slagelse Boligselskab erhverver grunden, boligerne skal opføres på, af Slagelse Kommune til en pris svarende til grundkapitalen. Grundsaget er ikke momsbelagt, da salget sidestilles med salg af en ældre ejendom. Slagelse Kommune står for nedrivningen af den oprindelige ejendom, men fundamentet bevares og sanering af fundamentet står Slagelse Boligselskab for.

Salget af grunden behandles i en særskilt sag.

#### Lokalplan

Lokalplan 1294, gældende for området, er godkendt af Byrådet den 18. marts 2024.

#### Beboerdemokrati

Organisationsbestyrelsen i Slagelse Boligselskab har godkendt projekt og Skema A den 15. maj 2024.

#### Udbud

Projektet sendes i EU-udbud med forudgående prækvalifikation i totalentreprise.

#### Tidsplan

Skema B forventes fremsendt til godkendelse i Byrådet inden udgangen af 2024.

Byggestart forventes i foråret 2025 og byggeperioden er estimeret til 18 måneder.

### **Retligt grundlag**

Almenboliglovens § 115 ydelsesstøtte til nybyggeri.

Almenboliglovens § 118 finansiering.

Almenboliglovens § 127 kommunal garanti.

### Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2024	2025	2026	2027
<b>Bevillingsønske</b>					
Drift					
Anlæg					
Afledt drift					
<b>Finansiering</b>	1.04	172,8			
Afsat rådighedsbeløb					
Kassen	1.04	-172,8			

Grundkapitalen finansieres via provenuet ved salg af ejendommen på Sverigesvej 15, Slagelse. Indtægtsbevilling af salget håndteres i en selvstændig sag.

### Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

### Sagens videre forløb

Skema B indsendes og godkendes af Byrådet ultimo 2024, og når byggeriet er færdigt og ibrugtaget aflægges der regnskab for projektet via Skema C.

### Beslutning i Økonomiudvalget den 17. juni 2024

**Fraværende:** Ingen

At 1-5: Indstilles til Byrådets godkendelse.

### Beslutning i Byrådet den 24. juni 2024

**Fraværende:** Ali Yavuz (A), Jørgen Grüner (F), Sofie Janning (A), Troels Christensen (C)

At 1-5: Godkendt.

### Bilag

- 24-009637-1 Bilag 1 Ansøgning fra Slagelse Boligelskab.
- 24-009637-4 Bilag 2 Skema A Knuds Have
- 24-009637-1 Bilag 3 Udkast til grundrids på Sverigesvej
- 24-009637-1 Bilag 4 Knuds Have – Forslag til fordeling af boligtyper