

5. Slagelse Boligselskab søger om godkendelse af projekt, Skema A og finansiering ved opførelse af seniorboliger i Bisserup (B)

Sagsnr.: 24-009631

Åbent

Kompetence

Byrådet.

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Økonomiudvalget beslutte om ansøgning fra Slagelse Boligselskab om projekt om opførelse af 11 almene familieboliger i Bisserup med en samlet anskaffelsessum på 23,9 mio. kr. skal imødekommes.

Indstilling

Chef for Økonomi, Digitalisering og HR indstiller,

- 1. at** Byrådet på Statens vegne meddeler tilsagn om etablering af 11 almene familieboliger
- 2. at** Byrådet godkender Skema A med en anskaffelsessum på 23.901.000 kr.
- 3. at** Byrådet godkender kommunal garantistillelse for lån opgjort til 90 % af anskaffelsessummen p.t. svarende til 21.511.000 kr.
- 4. at** Byrådet godkender en gennemsnitlig husleje på 1.116 kr.

Sagens indhold

Slagelse Boligselskab søger om godkendelse af et projekt på Skolevej 4 i Bisserup, hvor der ønskes opført 11 almene familieboliger med fortrinsret for seniorer. På grund af bestemmelser i lokalplanen om eksisterende bevaringsværdige bygninger, så stilles der særlige krav til nyt byggeri. Boligselskabet oplyser, at repræsentanter fra Bisserup inddrages i projektet, hvor opførelse af en 3-længet går fra Tunø danner grobund for inspiration til projektet i Bisserup. Afdelingen har fået navnet Bisserupgård.

Projektet omfatter 11 boliger med 2 typer lejligheder, som både kan være egnet til enlige og til par og er fordelt således:

Antal	antal rum	størrelse m2	husleje pr. md.
6	2	79	7.640 kr.
5	3	100	8.950 kr.

Huslejen er uden forbrug. Det gennemsnitlige husleje udgør 1.116 kr. pr. m2 pr. år.

Boligerne vil blive målrettet seniorer +60, men de endelige kriterier for udlejning vil blive godkendt i forbindelse med godkendelse af Skema B.

Projektets økonomi

Den samlede anskaffelsessum for Skema A udgør 23.901.000 kr., hvilket svarer til maksimumbeløbet gældende for Slagelse Kommune i 2024.

Anskaffelsessum på 23.901.000 kr. finansieres således:

Støttet lån	90 %	21.511.000 kr.
Kommunalt grundkapital lån	8 %	1.912.000 kr.
Beboerindskud	2%	<u>478.000 kr.</u>
Anskaffelsessum i alt	100 %	23.901.000 kr.

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

Grundkapital

Grundkapitalen beregnes med 8 % af anskaffessummen, idet den gennemsnitlige boligstørrelse er under 90 m². Grundkapitalen udgør 1.912.000 kr. Et lån der er rente-og afdragsfrit i 50 år.

Grundkapitalen skal finansieres ved en kassefinansieret tillægsbevilling.

Grund

Grunden købes af privat grundejer og købet er betinget af, at Skema A og B godkendes af Slagelse Kommune.

Lokalplan

Projektet er omfattet af lokalplan nr. 1135 for Bisserup, hvor der stilles skærpede krav til nyt byggeri jf. tidligere.

Beboerdemokrati

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

Udbud

Projektet udbydes i totalentreprise i indbudt licitation.

Tidshorisont:

Skema B forventes fremsendt til godkendelse i Byrådet inden udgangen af 2024 og forventninger er byggeriet påbegyndes foråret 2025 med en estimeret byggeperiode på ca. 12 måneder.

Proces:

Der i mere end et år været dialog mellem Slagelse Boligselskab og Bytinget i Bisserup om etablering af seniorboliger centralt placeret i Bisserup.

Dialogen er startet eller er løbet parallelt med Slagelse Kommunes arbejde med en strategiplan for den almene sektor med tilhørende årshjul. Det har derfor ikke været muligt, at indarbejde projektet i det kommende årshjul for budgettering og godkendelse af nye projekter og afholdelse af grundkapital.

projektet er i tråd med boligpolitikken, der skal sikre en gennemtænkt boligudbygning, der skaber attraktive by- og boligområder, understøtter en hensigtsmæssig demografisk udvikling og bidrager positivt til kommunens økonomi. Politikken sigter primært mod at skabe blandede boligområder med forskellige boligtyper og størrelser. Og hvor målet i byudviklingen er at skabe boligområder med en varieret beboersammensætning og reducere den sociale opsplitning bl.a. ved at almene boliger etableres i byudviklingsområder eller områder med relativt få almene boliger. I Bisserup er der p.t. 20 almene familieboliger, hvor der er en ventetid på en boliger på over 5 år.

Vurdering af behov for almene boliger:

Kommunen er efter almenboligloven forpligtet til at vurdere behovet for almene boliger og Byudvikling og Plan har foretaget denne vurdering:

"Slagelse Boligselskabs ønske er i tråd med lokalplanens formål, der udlægger området til boligformål.

Ifølge Slagelse Kommunes Boligprogram 2024 er der ikke sket en større udbygning i Bisserup de seneste 10 år. En udvikling af det aktuelle område kan ses som en naturlig huldudfyldning, idet det er et af de eneste steder inden for gældende lokalplan, som ikke er bebygget endnu.

Slagelse Kommune oplever en generel stigning i antallet af ældre borgere. Ifølge Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2024-2034 forventes aldersgruppen 60-64 år at være markant stigende frem mod 2028 og derefter svagt stigende. Aldersgruppen 65-79 år forventes at være konstant frem mod 2028 og derefter svagt stigende. Aldersgruppen +80 forventes at være stigende i hele prognoseperioden.

Det vurderes således, at der vil være et stigende behov for boliger forbeholdt seniorer i kommunen generelt. Seniorvenlige boliger i Bisserup vil give mulighed for, at ældre borgere kan flytte i en mindre bolig med mindre vedligeholdelse. Det vil endvidere kunne bidrage til et varieret boligudbud i Bisserup."

Retligt grundlag

Almenboliglovens § 115 (ydelsesstøtte til nybyggeri), Almenboliglovens § 118 (finansiering), og Almenboliglovens § 127 (kommunal garanti).

Ifølge Almenboliglovens § 104 fremgår det, at kommunalbestyrelsens fordeling af støtte til almene boliger skal ske på baggrund af en samlet vurdering af situationen på det lokale boligmarked og behovet for nyt støttet boligbyggeri i kommunen.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Udgiften til grundkapital på 1.912.000 kr. skal finansieres via en kassefinansieret tillægsbevilling.

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2024	2025	2026	2027
Bevillingsønske					
Drift					
Anlæg					
Afledt drift					
Finansiering	1.04	1.912,0			
Afsat rådighedsbeløb					
Kassen	1.04	-1.912,0			

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 1-4: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Projektet er på Skolebakken 4 og ikke Skolevej 4.

Beslutning i Byrådet den 24. juni 2024

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

At 1-4: Godkendt.

Projektet er på Skolebakken 4 og ikke Skolevej 4.

Bilag

24-009631-1 Bilag 1 Ansøgning om godkendelse af projekt og skema A
24-009631-2 Bilag 2 Skema A Bisserupgård

24-009631-1
24-009631-1

Bilag 3 Inspirationsbilleder af alment boligprojekt fra Tunø
Bilag 4 Forslag til disponering af grunden på Skolebakken 4