

Slagelse Boligselskab, Forhåndstilsagn til nyt projekt, familieboliger, Engdraget (B)

Sagsfremstilling

18. Slagelse Boligselskab, Forhåndstilsagn til nyt projekt, familieboliger, Engdraget (B)

Sagsnr.: 330-2015-68168

Dok.nr.: 330-2015-464360

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal beslutte, om kommunen ønsker at give forhåndstilsagn til salg af ejendom samt godkendelse af skema A, herunder bevilling af grundkapitallån. Byrådet skal endvidere beslutte om der kan gives kommunal garanti til projektet.

Baggrund

Slagelse boligselskab har indsendt ansøgning om forhåndsgodkendelse af projekt Engdraget, 4200 Slagelse. Etablering af 126 boliger med vægt på nytænkning og bæredygtighed.

Slagelse kommune har med lokalplan nr. 1111 besluttet, at der i de kommende år skal udvikles en ny bydel i den nordlige del af Slagelse, Tidselsbjerg. Visionen for området lægger op til at der skal bygges 400-500 boliger i området. Boligerne skal bindes sammen af et grønt, rekreativt strøg. Bæredygtighed skal tænkes mest muligt ind i projekterne. Lokalplanen ligger op til, at mindst 20 % af området skal bebygges af tæt-lav bebyggelse. Projektet gennemføres som led i bosætningsstrategien og i overensstemmelse med de aftaler der er indgået som led i bosætningsstrategien. Projektet vil medvirke til at sætte gang i aktiviteterne i området, herunder også i forhold til at få andre interessenter til området.

Projektet kommer til at indeholde 126 familieboliger som bygges som tæt-lav-byggeri, 2 etagers rækkehuse med små forhaver samt haver/terrasser mod Engdraget. 78 boliger på 90-100 m² og 48 boliger på ca. 115 m². Projektet skal være et pilotprojekt i forhold til at undersøge, udfordre, nytænke og udvikling bæredygtighedstiltag, og der er blevet ansøgt kr. 994.500 fra Udlændige-, Integrations- og Boligministeriets nye udviklingspulje. Puljen indeholder midler til projekter der bidrager til effektivisering af ejendomsdriften og understøtter bæredygtig boligbebyggelse.

Projektets økonomi:

Den samlede anskaffelsessum i Skema A er estimeret til kr. 261 mio. kr. hvilket svarer til 20.080 kr./m², som også er maksimumsbeløbet der må bygges for, i forhold til statens udmeldte satser.

Anskaffelsessummen fordeler sig således:

Støttede lån 229,720 mio. kr.

Kommunal grundkapitallån (10%) 26,105 mio. kr.

Beboerindskud 5,221 mio. kr.

Lejeniveau:

Huslejen for boligerne vil beløbe sig til 767 kr. pr. m² pr. år svarende til:

3 værelses på 90-100 m² kr. 6.000-6.500 pr. måned

4 værelses på ca. 115 m² 7.500-8.000 pr. måned

Huslejerne er uden forbrugsudgifter.

Den endelige ansøgning om godkendelse af projektet vil blive indsendt i 2016. Når vi får en forhåndsansøgning nu, skyldes det, at boligselskabet ønsker at sikre, at der ikke spildes ressourcer på at udvikle et projekt som kommunen ikke ser et behov for og dermed ikke vil støtte. Kommunen forpligter sig ved forhåndsgodkendelsen til at godkende Skema A og derfor også projektøkonomien, hvis denne ligger inden for rammen af Skema A.

Kommunens interne forhold – kommunal garanti, grundkapitallån, boligsikring, bosætningsstrategi og Strategi for den almene sektor

Der søges om fuld kommunal garanti af lån optaget ved realkreditinstitut. Det vil sige at kommunen garanterer også for den del af lånet, der ikke har sikkerhed indenfor 60 % af ejendommens værdi.

Kommunens garanti ansættes, indtil det endelige garantikrav oplyses af realkreditinstituttet, til hele lånets beløb. Det endelige beløb kan ikke oplyses før end boligselskabet har hjemtaget lånet. Garantibeløbet beregnes ud fra det færdige projektets belåningsværdi. Boligselskabet oplyser at den kommunale garanti vil beløbe sig til ca. 156,6 mio. kr.

Kommunen forpligter sig ved godkendelse af anskaffelsessummen, at finansiere 10 % af anskaffelsessummen som et grundkapitallån, beløbende til 26,1 mio. kr.

Herudover vil der komme en årlig udgift for kommunen til boligstøtte. Det præcise beløb kan ikke udregnes på nuværende tidspunkt, da det afhænger af antallet af boligens beboere, deres indkomst samt andre faktorer.

Byrådet skal subjektivt vurdere, om huslejeniveauet passer ind i kommunens samlede planstrategi sammenholdt med udlejningsmulighederne. Ligeledes skal det vurderes, om boligernes størrelse og beliggenhed er det som efterspørges.

Der lægges i "Strategi for den Almene sektor – 2014-2017" op til, at der i perioden bygges 150 familieboliger, som er tilpasset den moderne familie og deres behov. I forbindelse med udarbejdelse af strategien, oplyste boligselskaberne, at de oplever en stigende efterspørgsel efter boliger i tæt/lav-byggeri. Sammen med Liselund-projektet vil dette projekt gøre, at denne målsætning er tæt på at være nået.

Center for Vækst og Plan oplyser, at der ikke synes at være konflikt mellem projektet og Slagelse Kommunes forventninger til områdets udvikling. Der er ligeledes grund til at antage, at en kommende lokalplan for den ansøgte bebyggelse vil kunne formuleres på en måde, der ikke er i strid med den gældende rammelokalplan for området.

Retligt grundlag

Behandling om tilsagn om støtte for opførelse af familieboliger er omfattet af lov om almene boliger:

- Ydelsesstøtte givet på statens vegne sker jf. § 115 stk. 1.
- Grundkapitalens størrelse fremgår af § 118 a
- Kommunal garanti fremgår af § 98 og 127
- En samlet vurdering af boligbehovet jf. § 104 stk. 1

Handlemuligheder

Der er mulighed for, at projektet kan forhåndsgodkendes i dens nuværende form. Der er mulighed for at bede boligselskabet indsende et projekt med evt. færre boliger. Ydermere er der mulighed for at godkende projektet uden at bevillige den kommunale garanti. Den kommunale garanti vurderes dog at være en betingelse for projektets gennemførelse.

Der er ligeledes mulighed for at afvise at godkende projektet, indtil Liselund-projektet er gennemført, og der dermed er gjort erfaringer i forhold til modtagelsen af den nye boligtype samt udlejningsmulighederne.

Vurdering

Uddannelsesdirektøren anbefaler, at projektet godkendes da projektet kan fremme de ønsker som Byrådet allerede har fastsat for boligudviklingen i Slagelse kommune. Analyser viser, at den nutidige og fremtidige efterspørgsel er på tæt-lav-bebyggelse i stedet for etagebyggeri. Projektet kan være med til at sikre udskiftningen af eksisterende boligmasse i overensstemmelse med dette. Herudover er projektet en mulighed for at udvikle Tidselbjergområdet i den retning som Byrådet har godkendt ved lokalplan nr. 1111. Projektet er i god tråd med kommunens bosætningsstrategi og ønsket om at fremme området.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Den kommunale grundkapitallån beløber sig til 26,1 mio. kr. som forventes finansieres ved salg af grunden til boligselskabet.

Låneoptagelsen forudsætter kommunal garanti. Garantistillelse for lån optaget i almennyttige boliger er ifølge lånebekendtgørelsen § 3, stk. 2, nr. 1 ikke omfattet af den kommunale låneoptagelse.

En garantistillelse vil kunne få økonomiske konsekvenser for Slagelse Kommune, såfremt lånet misligholdes. Dette sker dog yderst sjældent. Hvis der skulle opstå tab, skal tabet finansieres af kassen.

Bevilling søges i forbindelse med godkendelse af skema A.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. **at** Økonomiudvalget forhåndsgodkender, at den kommunale grund kan sælges til Slagelse Boligselskab.
2. **at** Økonomiudvalget forhåndsgodkender skema A med en anskaffelsessum på 261 mio. kr., med det forbehold, at oplysningerne om huslejeniveau på kr. 767 pr. m² pr. år samt kommunale grundkapitallån på 26,1 mio. kr. ikke afviger i det endelige skema A
3. **at** Byrådet godkender en maksimal ramme for kommunal garanti til projektet på 156 mio. kr.

Bilag

330-2015-524453	Skema A - 21092015 Endraget.originalt.pdf
330-2015-524452	Projektbeskrivelse september 2015

Beslutning i Økonomiudvalget den 23. november 2015:

Fraværende: John Dyrby Paulsen (A)

At 1 til 2 godkendt.

At 3 anbefales.

Økonomiudvalget ønsker "Strategi for den Almene sektor 2014 - 2017 tilknyttet sagen som bilag inden Byrådets behandling.

Økonomiudvalget ønsker oplyst til Byrådets behandling af sagen, om der kan forventes kommunale byggeomkostninger samt omkostninger i forhold til kloakering.