

Salg af storparcel i Langeskov til opførelse af almene boliger

Sagsnr.: S2019-8239

Dok.nr.: D2022-29114

Sagsfremstilling

Kommunen har i mange år haft en storparcel på Håndværkervej/Skovalleen i Langeskov til salg. For godt 2 år siden meldte der sig 2 købere og Byrådet besluttede at sælge til en privat bygherre, som så efterfølgende ikke kunne finansiere byggeriet alligevel og trak sig fra handlen.

Der er nu modtaget en ansøgning fra Boligforeningen Grønløkken, der ønsker at opføre ca. 50 almene boliger på arealet - alternativt 25 almene boliger og 25 private (via den delegerede bygherremodel). Det fremsendte projekt er tilpasset forslag til ny lokalplan for området - se vedhæftede notat.

Boligerne vil være i forskellige størrelser på op til 65-105 m² og blive opført i 4 klynger i 1 og 2 plan med private haver.

Grønløkken har gennem længere tid vist interesse for at opføre boliger på arealet, da de i forvejen har en del boliger i området, og det vil give en god synergieffekt - bl.a. i forhold til drift af afdelingerne og de kommende lejere vil kunne benytte fælleshuset i det nærliggende Bøgeparken. Ansøgning/notat og udkast til projekt vedlagt.

Det vil være lokalplanens delområde 1, 2, 3, 4 og evt. 6, der sælges. Delområde 6 udgør den interne vej i området.

Delområde 5, hvis anvendelse er begrænset pga. støjgener, reserveres til udvidelse af regnvandsbassinet og delområde 7 udgør en eksisterende offentlig grøn korridor, som ønskes bibeholdt.

Grønløkken/Kuben Management tilbyder (alle beløb er inkl. moms):

1. at købe hele arealet for 11.125.000 kr. og bygge ca. 50 almene boliger, hvilket skønnes at beløbe sig til 7.575.800 kr. i grundkapital.
2. at arealet købes sammen med en privat part (delegeret bygherremodel) for 11.125.000 kr. og bygge ca. 25 almene boliger og ca. 25 private boliger, hvilket skønnes at beløbe sig til 3.788.800 kr. i grundkapital.

Grundkapitalen beregnes som 8% af den forventede anskaffelsessum for de almene familieboliger (med et gennemsnitligt boligareal på 89 m²). Grundkapitalen skal betales af kommunen. Grundkapitalen udgør 10% for almene ungdoms- og ældreboliger.

Det er administrationens opfattelse, at denne henvendelse fra Grønløkken med fordel kan indgå som et første skridt på vejen mod at dække kommunens boligsociale behov for anvisning af ældre borgere såvel som unge med særlige behov. Kommunen har aktuelt et underskud af boliger egnet til disse grupper - et underskud, der på ældreområdet vil blive større i de kommende år.

Hvis Kerteminde Kommune indgår i en dialog med Grønløkken om fordelingen af disse boliger, vil kommunen kunne præge den kommende boligafdeling og sikre, at den rent boligstrategisk vil kunne indgå i en afhjælpning af vores nuværende og stigende behov for anvisning af egne boliger.

Grønløkken foretrækker en model, hvor de selv opfører ca. 50 almene familieboliger. Administrationen foreslår således, at det accepteres, at Grønløkken opfører samtlige boliger - men at halvdelen af boligerne indrettes efter kommunens anvisning og efterfølgende mærkes til at matche kommunens behov. Det kunne være 15 ældreboliger og 10 helt små familieboliger til max kr. 3500 månedligt, særligt egnet til unge og borgere på integrationsydelse. Afdelingen og bebyggelsen kan disponeres på en måde, så boligtyperne glider ind i hinanden og blandes, så man opnår en integreret, inkluderende bebyggelse med både familie- og ældreboliger samt små boliger fx til unge.

Kerteminde Kommune har haft en tradition for selv af projektere og opføre ældreboliger. Med den markante stigning i behovet for disse boliger forekommer det dog ikke realistisk, at vi selv kan opføre alle de nødvendige boliger og, at et samarbejde som dette med et alment boligselskab om opførelsen af boliger til ældre, vil være en relativ hurtig og omkostningsbevidst måde at få dækket en del af det aktuelle behov.

Salg af storparcel i Langeskov til opførelse af almene boliger

Ifølge udbudsbekendtgørelsen og styrelsesloven er salg af ejendomme til opførelse af offentligt støttet byggeri (almene boliger) ikke omfattet af reglerne om offentligt udbud. Bestemmelsen kan ikke bruges, hvis den delegerede bygherremodel anvendes.

Byrådet bedes tage stilling til, om arealet skal sælges til opførelse af almene boliger eller om arealet skal udbydes til salg jfr. udbudsreglerne.

Økonomiske konsekvenser/finansiering

Der var i investeringsoversigten for 2021 budgetteret med en salgsindtægt på 4,266 mio. kr. vedrørende ovennævnte areal. Beløbet er søgt overført fra 2021 til 2022 i sag om overførsel af uforbrugte midler vedrørende anlæg, som behandles af Byrådet den 31. marts 2022.

Et salg af arealet til Grønløkken vil betyde en salgsindtægt på netto 8,9 mio. kr., hvilket svarer til en merindtægt på 4,634 mio. kr.

Et salg vil samtidig betyde en udgift til grundkapital som ikke er budgetteret. En foreløbig beregning, hvor der etableres 35 almene familieboliger og 15 almene ældreboliger, vil betyde en udgift på 8,144 mio. kr.

Netto vil det betyde en udgift for kommunen på 3,51 mio. kr. som skal finansieres af kassen.

Et salg vil kræve en forlængelse af Håndværkervej. Til forlængelse af vej var der i budget 2021 afsat netto 1,375 mio. kr. Beløbet er ligesom salgsindtægt søgt overført til 2022.

Tilpasning af bevillinger vil ske i forbindelse med genbehandling af sagen efter dialog med Grønløkken.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.
Den Kommunale Styrelseslov.

Høring

Ikke relevant.

Politikker og strategier

-

Punktet afgøres i

Beslutning om salg skal godkendes i Byrådet.

Indstilling: Direktionen indstiller at

der indledes dialog med Boligforeningen Grønløkken med henblik på at udvikle et projekt med ældreboliger og små, billige familieboliger.

Behandling på Plan- og Teknikudvalget d. 05-04-2022 kl. 16:00

Beslutning

Anbefales.

Bilagsliste

[D2022-29186](#)
[D2022-29187](#)

2022-03-04 Håndværkervej, Boligforeningen Grønløkken - Projektudviklingsnotat
2022-03-04 Håndværkervej, Boligforeningen Grønløkken - Bilag

Salg af storparcel i Langeskov til opførelse af almene boliger

[D2022-30698](#)

Notat til udvalgsbehandling

Behandling på Økonomiudvalg d. 20-04-2022 kl. 15:30

Beslutning

Anbefales

Bilagsliste

[D2022-38147](#)

Almene boliger i Kerteminde Kommune

[D2022-29186](#)

2022-03-04 Håndværkervej, Boligforeningen Grønløkken - Projektudviklingsnotat

[D2022-29187](#)

2022-03-04 Håndværkervej, Boligforeningen Grønløkken - Bilag

[D2022-30698](#)

Notat til udvalgsbehandling

Behandling på Byråd d. 28-04-2022 kl. 17:00

Beslutning

Økonomiudvalgets anbefaling blev godkendt.

Bilagsliste

[D2022-38147](#)

Almene boliger i Kerteminde Kommune

[D2022-29186](#)

2022-03-04 Håndværkervej, Boligforeningen Grønløkken - Projektudviklingsnotat

[D2022-29187](#)

2022-03-04 Håndværkervej, Boligforeningen Grønløkken - Bilag

[D2022-30698](#)

Notat til udvalgsbehandling