

Lukket punkt: Beslutning om salg af storparcel matrikel 5a Slettebjergvej, 4295 Stenlille

Kort resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet den 24. august 2022 ved sag nr. 121, at den østlige storparcel på Slettebjergudstykningsen i Stenlille skulle sendes i offentligt udbud.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har siden beslutningen arbejdet med et udbudsmateriale, som i detaljer beskriver krav til en køber i forhold til blandt andet etablering af vej, fortove, vejbelysning m.v.

Udstykningen har været i offentligt udbud i foråret 2024 og der er indkommet et bud. Fagcenter Teknik, Miljø og Drift har været i forhandlinger med den bydende og på den baggrund modtaget et revideret tilbud.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte om det modtagne reviderede købstilbud kan accepteres.

Sagsfremstillingen svarer til den, der var forelagt Økonomiudvalget den 12. juni. Dog starter afsnittet "Beskrivelse af sagen" med en supplerende sagsfremstilling. Økonomiudvalgets beslutning den 12. juni kan ses i denne sags historik.

Sagens gang

Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen.

INDSTILLING

FAGCENTER TEKNIK, MILJØ OG DRIFT INDSTILLER, AT:

1. Købstilbuddet fra SVANEN Development A/S og Sandkjær A/S på 14,500 mio. kr. eksklusiv moms for den østlige storparcel på Slettebjergudstykningsen i Stenlille, accepteres.
2. Såfremt punkt 1 tiltrædes, gives der en anlægsindtægtsbevilling på -13,000 mio. kr. som tilgår kassen, hvormed rådighedsbeløbet frigives. Og der gives en anlægsindtægtsbevilling på -1,500 mio. kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2024, hvormed rådighedsbeløbet frigives.
3. Såfremt punkt 1 tiltrædes, gives der en anlægsbevilling afsat til grundkapital på 14,200 mio. kr. som finansieres af kassen, hvormed rådighedsbeløbet frigives.

Beskrivelse af sagen

Supplerende sagsfremstilling til økonomiudvalgets behandling den 12. juni 2024:

Økonomiudvalget besluttede at sagen udsættes, idet købstilbuddets vedståelsesfrist søges forlænget.

Forinden fornyet forelæggelse søges det afdækket, om den almene partners udestående vedrørende uenighed mellem advokat og revisionen vedrørende vederlag i Bo-Vita's Advisory board er afdækket via Boligstyrelsen og tilsynet.

På den baggrund indkaldte Fagcenter Teknik, Miljø og Drift de bydende parter til et møde, med henblik på at få afklaret forholdene.

Den 26. juni 2024 blev der afholdt et møde på Sorø Kommune, med deltagelse af direktørerne fra Bo-Vita, Svanen Development og Sandkjær. Mødereferatet er vedlagt som bilag til sagen.

Mødet var konstruktivt og administrationen vurderer ikke, at "uenigheden" som refereret i Økonomiudvalgets beslutning, giver anledning til ikke at acceptere det modtagne købstilbud. "Tvisten" bestod i at Bo-Vita har oprettet et Advisory Board som et rådgivende organ i boligselskabet, som kan hjælpe dem med komplekse problemstillinger som ofte er politiske. Bo-Vita har valgt at aflønne medlemmerne af Advisory Boardet, da det er nogle tunge kompetencer som er inviteret ind. I dag forelægger der ikke en vejledning for, om et boligselskab kan aflønne et Advisory Board eller ej. Det er heri tvisten mellem advokat og revisor opstår.

Boligstyrelsen kan ikke svare herpå, men har nedsat en arbejdsgruppe med henblik på at få udarbejdet en vejledning hertil.

Bo-Vita vil rette ind efter en kommende vejledning, såfremt den angiver en anden praksis end den de følger i dag.

På den baggrund anbefaler Fagcenter Teknik, Miljø og Drift fortsat at det modtagne købstilbud accepteres.

Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet den 24. august 2022 ved sag nr. 121, at den østlige storparcel på Slettebjergudstyknngen i Stenlille skulle sendes i offentligt udbud.

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift gik efterfølgende i gang med at udarbejde udbudsmateriale, som i detaljer beskriver krav til en køber i forhold til bl.a. etablering af vej, fortove, vejbelysning m.v. Udstykningen har via en erhvervsmægler været i offentligt udbud i foråret 2024. Erhvervsmægleren berettede om fin interesse mens der dog kun er indkommet et købstilbud.

Købstilbuddet er modtaget af SVANEN Development A/S og Sandkjær A/S. Projektet bag det modtagne købstilbud ville kræve en ny lokalplan. Derfor har Fagcenter Teknik, Miljø og Drift været i forhandlinger med køber, omkring projektændringer, således at projektet vil kunne realiseres inden for den eksisterende lokalplan. Købstilbuddet indeholder en blanding af almene boliger og private boliger. En del af forhandlingerne har gået på, at få antallet af private boliger hævet, hvilket er lykkedes. Af de almene boliger opføres nogle af dem som almene ældreboliger. Som en del af forhandlingerne er det aftalt at ejer selv står for anvisningen til disse, og dermed også selv afholder eventuelle udgifter til tomgangshusleje, således at Sorø Kommune ikke skal dække disse.

Det reviderede købstilbud og de dertilhørende bilag er tilknyttet sagen.

Købstilbuddet indeholder 14 dobbelthuse i randbebyggelsen. De 14 dobbelthuse i randbebyggelsen matcher de 14 "parcelhusgrunde" fra udbudsmaterialet. Det vil kræve en dispensation for lokalplanen, at opføre randbebyggelsen som dobbelthuse frem for enkeltstående huse. Planafdelingen har på forhånd vurderet at dispensationen kan gives, idet dobbelthusene fortsat følger udstykningskitsen med randbebyggelse fra lokalplanen.

Udover de private boliger opføres der 36 almene ældreboliger som rækkehuse i 1 plan, af varierende størrelse med et gennemsnit på ca. 85 m². Til de almene ældreboliger opføres der ligeledes et fælleshus på 125 m². Endelig opføres der 26 almene familieboliger som rækkehuse i 1 plan, af varierende størrelse med et gennemsnit på ca. 90 m².

Det er boligselskabet Bo-Vita som skal stå for de almene boliger.

Der er afgivet et købstilbud med en købesum på 14,500 mio. kr. Heraf skal de 14,200 mio. kr. afsættes til

kommunalt grundkapitalindskud til opførslen af de almene boliger. Sorø Kommune har dermed et provenu på salget på 0,300 mio. kr.

I det vedhæftede skitseforslag, ses illustrationer af situationsplan for området, eksempler på boligindretning, udtryk for facaderne, inspirationsbilleder til udearealer og overgangszone, formsprog og materialevalg. Ud fra det vedhæftede vurderer Fagcenter Teknik, Miljø og Drift at det er et projekt med en meget høj bygningsmæssig kvalitet, hvor der er tænkt over gode materialevalg og helhed for området.

Lokalplanen for Slettebjergområdet er tilbage fra 2005. Udviklingen har således været mange år undervejs. Fagcenter Teknik, Miljø og Drift vurderer at udviklingen vil være positiv for Stenlille og kvaliteten af det modtagne købsprojekt er høj. Derfor anbefaler fagcentret at købstilbuddet accepteres.

Beslutning fra Økonomiudvalget den 12. juni 2024, pkt 619:

Sagen udsættes, idet købstilbuddets vedståelsesfrist søges forlænget. Forinden fornyet forelæggelse søges det afdækket, om den almene partners udestående vedr. uenighed mellem advokat og revisionen vedr. vederlag i Bo-Vita's Advisory board er afdækket via Boligstyrelsen og tilsynet.

Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser

	Anlægsbudget i 2024	Købstilbud	Forskel
Salgsindtægt	-1,500 mio. kr.	.-14,500 mio. kr.	-13,000 mio. kr.
Grundkapital	0,000 mio. kr.	14,200 mio. kr.	14,200 mio. kr.
Netto samlet	-1,500 mio. kr.	- 0,300 mio. kr.	1,200 mio. kr.

Af ovenstående tabel ses et overblik over økonomien i købstilbuddet sammenholdt med det afsatte indtægtsbudget.

Vi har et samlet indtægtsbudget på -1,500 mio. kr. Når grundkapitalen som skal afsættes modregnes i købstilbudsprisen er der et salgsprovenu på -0,300 mio. kr. Der er således en forskel på 1,200 mio. kr. i forhold til det afsatte budget.

Der gives en anlægsindtægtsbevilling på -13,000 mio. kr. som tilgår kassen, hvormed rådighedsbeløbet frigives. Og der gives en anlægsindtægtsbevilling på -1,500 mio. kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2024, hvormed rådighedsbeløbet frigives.

Der gives en anlægsbevilling afsat til grundkapital på 14,200 mio. kr. som finansieres af kassen, hvormed rådighedsbeløbet frigives.

Tidligere politisk behandlet

Beslutning fra Økonomiudvalget, 21. august 2024, pkt. 648:

Punkt 1-3: Indstilles godkendt.

Preben Lund (A) deltog ikke under punktet.

BESLUTNING

Godkendt.