

Oversigt over antal almene familieboliger og antal ledige boliger.

I forbindelse med prioritering af ansøgninger om grundkapitallån i 2014 har Økonomiudvalget anmodet om supplerede oplysninger vedrørende antallet af almene familieboliger, ledige boliger og ventelister til almene familieboliger i Varde Kommune. Endvidere ønskes en oversigt over projekter for almene familieboliger godkendt efter den 1. januar 2007.

Oversigt over de nyeste almene familieboliger i Varde Kommune – godkendt efter 1. januar 2007

Tilsagnsdato	Boligorganisation	Beliggenhed		Antal boliger	Anskaffelses-sum	Grund-kapitallån	Realkreditlån	Garanti %(% af hovedstol)
		Gade	By					
01-07-2009	Varde Bolig Adm.	Nørremarksvej	Varde	35	46.626.000	3.247.370	42.216.000	59,78
05-10-2010	Varde Bolig Adm.	Plutovej, Alslev	Varde	10	14.679.000	1.049.580	13.358.000	60,05
02-11-2010	Varde Bolig Adm.	Campus Allé	Varde	26	41.150.000	2.880.500	37.447.000	60,21
02-11-2010	Varde Bolig Adm.	Hegnsgårdsvej	Årre	10	16.064.000	1.124.480	14.403.000	67,58
07-12-2010	Tistrup Boligfor.	Bøgevej 14 L-P	Tistrup	4	5.801.000	406.490	5.508.000	71,25
07-12-2010	BSB Ølgod	Storegade/Jernb.	Ølgod	12	20.261.000	1.387.680	18.438.000	66,59
07-02-2012	Varde Bolig Adm.	Birkegade 20	Årre	2	2.801.000	392.140	2.353.000	Ej optaget

Oversigt over antal almene familieboliger, oversigt over almene familieboliger der har været ledig i mere end 3 måned og ventelister til almene familieboliger i Varde Kommune fremgår af bilag til sagsfremstillingen.

Begrundet i antallet af ledige almene familieboliger og de aktuelle ventelister er det forvaltningens vurdering, at opførelse af yderligere almene familieboliger i Varde Kommune ikke grundlæggende vil øge antallet af ledige familieboliger. I den forbindelse er det forudsat, at der etableres attraktive boliger såvel i forhold til størrelse, indretning, beliggenhed og geografi.

Den aktuelle ledighed for almene familieboliger i Varde Kommune ligger aktuelt på 1,83%. Lovkravet om en maksimal ledighed på 2% ved tilsagn til nye projekter er således opfyldt. Det skal dog understreges, at 2%-reglen skal være opfyldt på tidspunktet for godkendelse af Skema A. Med virkning fra den 1. april 2013 er der åbnet mulighed for, at Byrådet kan give tilsagn til støttet byggeri selv om 2%-regler er overskredet. I givet fald skal Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter orienteres om begrundelsen for Byrådets beslutning.

Hvis antallet af ledige familieboliger vurderes med udgangspunkt i boliger der har været ledig i mere end 3 måned (i alt 24 boliger), er det forvaltningens vurdering, at der er en meget begrænset ledighed. I Varde by er der således i alt 7 almene familieboliger, der har været ledig i mere end 3 måneder. Heraf er 6 boliger beliggende i den såkaldte boulevardbebyggelse, hvor en langvarig ledighed og udlejningsvanskeligheder vurderes tillige at skulle henføres til sociale årsager jf. den sociale helhedsplan for området.

Som det fremgår af vedlagte bilag, er der aktuelt betydelige ventelister til almene familieboliger i Varde Kommune, især i Varde by. Optagelse på en venteliste er dog ikke ensbetydende med, at en tilbudt bolig accepteres. Endvidere kan man godt være optaget på flere ventelister.

Oversigten over nye projekter efter den 1. januar 2007 giver kun et spinkelt grundlag for en vurdering af, om projekterne indebærer en acceptabel risiko ved kommunens garantistillelse. Det fremgår dog at garantiprocenten for de seneste projekter i Varde By er knap 10% lavere end i øvrigt.

Kommunegaranti for lån

Hvor tilsagn er givet efter den 7. april 2008, omfatter den kommunale garanti den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60% af ejendommen markedsværdi. Garantibeløbet kan ikke beregnes på forhånd, da det endelige garantibeløb bliver fastsat, når realkreditforeningen fastsætter markedsværdien på ejendommen, når byggeriet er færdiggjort.

Hvor tilsagn er givet før den 7. april 2008, blev garantien stillet for den del af lånet, som havde pantesikkerhed ud over 65% af anskaffelsessummen. Garantibeløbet kunne her beregnes på forhånd, da såvel lån og garantibeløb blev udregnet på baggrund af faste procentsatser af anskaffelsessummen.

Direktionen har behandlet sagen den 20. marts 2013 – Fraværende var Gylling Haahr og Erling Steffen Pedersen:

Direktionen noterede sig, at alle de fremsendte ansøgninger i større eller mindre grad opfylder, de af Byrådet opstillede principper for tildeling af grundkapitallån, jf. byrådsbeslutning af 29. maj 2012.

Der er imidlertid ikke afsat midler til at imødekomme alle ansøgninger, og der er næppe heller i Varde Kommune en efterspørgsel, der betinger en kraftig udvidelse af antallet af almene boliger.

På dette grundlag indstiller Direktionen projektet på Gellerupvej 33 og 35 til en førsteprioritet, idet det er Direktionens opfattelse, at der i Varde Syd kan forventes en god efterspørgsel efter almene boliger – ikke mindst i lyset af beslutningen om en bevarelse og udvidelse af Varde Kaserne. Det må samtidig forventes, at dette projekt vil indebære en mindre kommunal risiko ved kommunens garantistillelse end ved projekter uden for Varde By.

Økonomiafdelingen den 17. april 2013

