

Grundkapitallån og kommunegaranti, 6 almene familieboliger i Tofterup

Dok.nr.: 1271
Sagsid.: 12/5579
Initialer: ARBJ

Åben sag

Sagsfremstilling

Varde Bolig Administration søger om kommunal grundkapital og kommunegaranti til etablering af 6 almene familieboliger i Tofterup. Projektet etableres som et seniorbofællesskab i henhold til Almenboliglovens § 3 stk. 2.

Støtten til projektet vil omfatte kommunalt grundkapitallån på 10% af anskaffelsessummen, samt kommunegaranti for den del af realkreditlånet, som får sikkerhed ud over 60% af ejendommens markedsværdi.

Der søges om Byrådets godkendelse af følgende:

- Ejendomserhvervelse for 6 nye opførte boliger i Tofterup
- Tilsagn om ydelsesstøtte jf. § 115 stk. 4 i Lov og Almene Boliger
- Etablering af et seniorbofællesskab på 6 boliger jf. § 3 stk. 2
- Godkendelse af Skema A med en anskaffelsessum på 10.285.800 kr. og kommunal grundkapitallån på 1.028.580 kr.
- Godkendelse af låneoptagelse og kommunegaranti for den del af kreditforeningslånet der ligger ud over 60% af markedsværdien.
- Godkendelse af den gennemsnitlige husleje på 678 kr. pr. m² pr. år svarende til en månedlig husleje på 6.130 kr. + forbrug.

Varde Bolig Administration ønsker at overtage et projekt på 6 boliger i Tofterup, hvoraf 2 boliger er færdige, mens byggeriet af de sidste 4 boliger endnu ikke er påbegyndt. Overtagelse kan dog tidligst ske når byggeriet er afsluttet og færdigmeldt hos Team Byg.

3 personer har ifølge det oplyste løbende udtrykt interesse for at leje en lejlighed, når byggeriet er færdigt. Aktuelt bebos de 2 lejligheder, der er færdige, af personer uden for målgruppen til et seniorbofællesskab.

I Strategien for Almene Boliger i Varde Kommune, godkendt af Byrådet den 29. maj 2012, er der fastsat følgende overordnede principper for opgørelse af almene boliger:

- Almene boliger skal som udgangspunkt kun opføres i byer med bosætningspotentiale, jf. kommuneplanen.
- Bebyggelsen vil være tæt-lav byggeri og bestå af boliger med 3 værelser eller mere med mulighed for enten have eller terrasse. Etageboliger bør kun etableres i Varde eller Ølgod.
- Almene boliger indgår i et bymiljø, hvor boligerne blandes med andre boligtyper, herunder ejerboliger.
- Projektet bidrager til by forskønnelse.
- Projektet bidrager til at gøre Varde Kommune til en ren kommune
- Behovet for almene boliger kan sandsynliggøres f.eks. ved ventelister eller lignende.

- Markedsværdien for projektet indebærer en acceptabel risiko ved kommunes garantistillelse.

Forvaltningens vurdering

I henhold til en orienteringsskrivelse af 29. juni 2012 fra Ministeriet for Bo, Bolig og Landdistrikter skal ejendomserhvervelser godkendes af kommunen.

Kommunalbestyrelsen må som ved grundkøb påse, at en almen boligorganisations ejendomserhvervelse ikke påfører boligorganisationen eller lejerne tab. Først og fremmest skal kommunen vurdere, om der er grundlag for at etablere en almen afdeling, dvs. om der er behov for de pågældende boliger som almene boliger. Dernæst må kommunen sikre sig, at købsprisen er fornuftig, at ejendommens økonomi kan balancere, og at den nye afdelings fortsatte drift og økonomi er forsvarlig.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet opfylder de overordnede principper i strategien for almene boliger i Varde Kommune. Særligt vedrørende købsprisen og kommunes risiko vedrørende garantistillelse bemærkes, at EDC Blåvand har fastsat markedspris til 1.485.000 kr. pr. bolig sammenholdt med, at anskaffelsesprisen pr. bolig udgør 1.714.300 kr.

Forudsat at kreditforeningen fastsætter en tilsvarende markedspris, vil den kommunale garantistillelse være på 617.584 kr. pr. bolig.

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.

Varde Boligadministration har i dag 44 almene familieboliger i Tofterup, og aktuelt er der ingen ledige boliger.

Den beregnede månedlige husleje ligger højt for området, og på niveau med huslejen i nye almene boliger i Varde by.

Retsgrundlag

Lov om almene boliger og Støttebekendtgørelsen

Økonomi

Der er ikke i 2013 afsat budget til kommunal grundkapitallån. Men for overslagsårene er der afsat 3 mio. kr. pr. år.

Bilag:

1	Åben	Supplerende oplysninger fra VBA vedrørende ansøgning om grundkapitalindsud til 6 seniorboliger i Tofterup	22557/13
2	Åben	Ansøgning om grundkapital lån fra Varde Bolig Administration til seniorboliger i Tofterup	18843/13
3	Åben	Orientering til kommuner og boligorganisationer om ustøttet byggeri og ejendomserhvervelser	935860/12
4	Åben	Redegørelse fra VBA for ønsket om at købe 6 boliger i Tofterup - i fht. Strategi for almene boliger (maj 2012)	935855/12
5	Åben	Svar fra Jens Eisling, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter på forespørgsel om Varde Bolig Administrations mulighed for erhvervelse af eksisterende byggeri mhp. etablering af familieboliger	935844/12

- | | | | |
|---|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6 | Åben | Beregning af husleje, indskud, mm. for 6 boliger i Tofterup - købspris 15.800 kr. pr. m ² | 935848/12 |
| 7 | Åben | Tegninger og kort beskrivelse - VBAs køb af 6 boliger i Tofterup | 935847/12 |

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles overfor Byrådet:

At der gives tilsagn eller afslag i overensstemmelse med prioriteringen af grundkapitallån i 2014.

Ved tilsagn træffes samtidig følgende beslutning:

At skema A og finansieringen af projektet, herunder at der ydes kommunal grundkapitallån på 1.028.580 kr. og der stilles kommunegaranti for den del af lånet, der ligger ud over 60% af markedsværdien, godkendes,

At ansøgningen i øvrigt imødekommes - jf. ovenfor under sagsfremstilling

At forvaltningen indenfor rammerne af skema A bemyndiges til at godkende skema B og C.

Beslutning Direktionen den 20-03-2013

Fraværende: Gylling Haahr, Erling Steffen Pedersen

Det indstilles til Økonomiudvalget og Byrådet,

at der gives afslag i overensstemmelse med prioriteringen af grundkapitallån i 2014.

Beslutning Økonomiudvalget den 27-03-2013

Fraværende: Ingen

Sagen udsættes til førstkommende Økonomiudvalgsmøde.