

From:Mikael Christensen
To:Arnfred Bjerg
Subject:Boligerne i Lunde

Hej Arnfred

Så har jeg rettet lidt i både oversigt skema samt følgebrev fra Filsø, hvor jeg kort har beskrevet de økonomiske konsekvenser – sidst i følgebrevet.

Nu når jeg ser materialet, kan jeg jo se at det er en fælles fremsendelse, men med separat indstilling fra de respektive boligselskaber og det er vel også den bedste måde her i begyndelsen.

Prøv lige at se det igennem og om det er Ok eller du skal have yderligere supplerende oplysninger. Jeg har valgt at holde det på et meget overordnet niveau.

Med venlig hilsen

Mikael Christensen

Økonomikonsulent



Forvaltningsgruppe 2

Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
Telefon: 77 32 02 56
Mail: mc@dabbolig.dk

CVR nr. 55775214

Tænk på miljøet før du printer

Denne mail samt eventuelle filer er fortrolige og rettet til en specifik modtager. Skulle e-mailen indeholde beskeder eller data, som er fejllleveret, bedes dette meddelt DAB@dabbolig.dk.
Mailen er beskyttet ved lov og kopiering er strengt forbudt.

Varde Kommune

DAB mrk. ASG-2012-10980
4900

E-mail jja@dabbolig.dk
Direkte tlf. 2080 4129
Dato 11. juni 2014

Salg/ nedrivning af boliger i Lunde:

Boligselskabet Filsø – og Boligselskabet Blåbjerg har igennem de senere år fået tiltagende udlejningsproblemer med boligerne i Lunde.

Problemstillingen opstår ved, at interessen for at bo i de mindre byer er kraftigt aftagende, da lejere i stedet vælger at bosætte sig i de større byer, hvor der er mulighed for indkøb, transport m.v.

Vi har tidligere haft kontakt til Varde kommune for at høre om muligheden for større visitering af boliger i området, hvilket ikke har været muligt..

For at være på forkant med udviklingen i den manglende interesse for at leje boliger i Lunde har der været afholdt et fællesmøde med Landsbyggefonden og de 2 boligforeninger. Landsbyggefonden er positiv overfor at se nærmere på området Lunde og vil derfor behandle de 2 boligselskabers problemstilling under eet. Landsbyggefonden har allerede været på besigtigelse, hvor de anmodede boligforeninger om at arbejde videre med muligheder for evt. salg – eller nedrivning for at begrænse tabene mest muligt. Der skyldes jo stadig større beløb i ejendommene, hvorfor der må imødekommes ikke uvæsentlige tab – uanset hvilken løsning der vælges.

I Filsø er Markvænget periodevis meget svær at udleje, hvorfor boligerne allerede er særskilt udmaterikuleret med henblik på evt. salg – medens det største udlejningsproblem består i de 8 boliger i Skolegade – ved Kirken. Mere end halvdelen af boligerne har stået tomme i længere perioder, hvorfor lejetabet hvert år har taget store indhug i selskabets dispositionsfond.

Alternativ forslag kunne være at nedrive nogle af boligerne såfremt et salg ej er muligt. Senest har boligselskabet Filsø solgt et bofællesskab i Outrup for et meget beskedent beløb efter, at ejendommen har været til salg i ca. 1 år – så ingen tvivl om, at det er svært at sælge boliger i de små byer.



Det må bemærkes, at boligerne fremstår i en rimelig god stand – og selv om der evt. blev foretaget en 100% opdatering af boligerne ville det ikke give ekstra interesse for at leje grundet byens aktivitetsniveau.

Boligselskabet Filsø vil derfor helt klart anbefale, at der sker afhændelse af de nævnte boliger i Skolegade og i Markvænget – og hvor der anbefales den løsning som giver mindst mulige tab.

Ved en afhændelse af ejendommene på Markvænget og Skolegade, vil der nok kunne forventes en tab i størrelsesordenen 6 mill. kr. Et sådant tab vil skulle dækkes af en kapitaltilførsel, med følgende 5 partner :

- 1/5 Lån i Varde kommune
- 1/5 Lån i Realkredit Institut
- 1/5 Lån i Landsbyggefonden
- 1/5 i tilskud fra Landsbyggefonden
- 1/5 i tilskud fra Boligorganisationen

Vi har vedl. oversigt over de berørte ejendomme og vil venligst høre byrå-
dets holdning til sagen, idet Byrådet jo også har en økonomisk interesse i
sagen.

Med venlig hilsen

John Jacobsen

f/ Boligselskabet Filsø.

Varde Kommune
Bytoften 2
6800 Varde
Att: Arnfred Bjerg

17. juni 2014

Salg/nedrivning af boliger i Lunde m.fl.

Boligselskabet Blaabjerg har igennem de senere år fået tiltagende udlejningsproblemer ved organisationernes ældreboliger i Lunde m.fl., hvorfor undertegnede ved denne skrivelse kort skal orientere om tanker/ideer for fremtiden.

Problemstillingen opstår ved, at interessen for at bo i de mindre byer er kraftigt aftagende, da lejere i stedet vælger at bosætte sig i de større byer, hvor der er mulighed for indkøb, transport m.v.

For at være på forkant med udviklingen ved den manglende interesse for at leje boliger i Lunde m.fl., har der været afholdt møde med Landsbyggefonden og de 2 boligforeninger - *Boligselskabet Blaabjerg* og *Boligselskabet Filsø* - hvor Landsbyggefonden anmodede boligforeningerne om at arbejde videre med mulighederne for evt. salg - eller nedrivning - for at begrænse tabene mest muligt.

Landsbyggefonden meddelte samtidig, at man ønsker at behandle de 2 boligselskabers problemstilling under et.

Der skyldes - *se særskilt skema herom* - større beløb i enkelt(e) bebyggelse(r), hvorfor der må imødekommes væsentlig tab her.

For Boligselskabet Blaabjerg anbefales "fremtiden" jf. nedenstående:

- Brinksvej 7 A + B, Kvong frasælges - pt. er 2 boliger udlejet.
- Enghavevej 5 - 7 samt Møllevej 10 - 12, Outrup frasælges - pt. er 3 boliger udlejet.
- Frederiksberg 15 A + B, Henne frasælges - pt. er 1 bolig udlejet.
- Skolegade 27 A - D, Lunde frasælges - pt. er 0 boliger udlejet.
- Skolegade 29 A - D, Lunde nedrives - pt. er 0 boliger udlejet.
- Skolegade 27 F, st. 1, Skolegade 27 F, st. 2, Skolegade 27 F, 1. tv. samt Skolegade 27 F, 1. th. alle frasælges som en del af kommunens plan i forb. med etablering af aktivitetscenter i Lunde - pt. er 0 boliger udlejet.
- Byagervej 24 A - C samt Byagervej 26 - 32, Nr. Nebel bibeholdes som ældreboliger med kommunal anvisningspligt - pt. er 7 boliger udlejet.

- Skolegade 27 E, lejl. 1 – 14, Lunde bibeholdes som ældreboliger med kommunal anvisningspligt – *pt. er 14 boliger udlejet.*

Status samlet er, at ud af organisationens i alt 41 ældreboliger er 27 pt. udlejet.

Idet boligerne er med kommunal anvisningspligt lider organisationen fsv. ikke alvorlig økonomisk nød, idet kommunen afholder udgiften til tomgang med undtagelse af forbrugsudgifter, som i seneste regnskabsår beløb sig til i alt kr. 107.041, dog kan organisationen som ansvarlig "spiller" på området, ikke undlade at udtrykke bekymring over situationen med en stadig stigende tendens til tomgang med undtagelse af boligerne på Byagervej 24 A – C og Byagervej 26 - 32, Nr. Nebel samt Skolegade 27 E, lejl. 1 – 14, Lunde.

Domea s.m.b.a. vil derfor på vegne af Boligselskabet Blaabjerg anbefale, at der sker afhændelse/nedrivning af førnævnte boliger, for fremadrettet at mindske den kommunale udgift til tomgang.


Alternativt forslag kunne være at nedrive nogle af boligerne, såfremt salg ej er muligt – *markedet for salg vurderes særdeles udfordrende for aktuelle boliger.*

Det må bemærkes, at boligerne fremstår i en rimelig stand – *og selvom der evt. blev foretaget en 100 % opdatering af boligerne, ville dette ikke give væsentlig ekstra interesse for at leje, grundet tendenser for fremtidig bosætning i større bysamfund.*

Med venlig hilsen

Jan Bojsen
Driftschef

Boligorganisation	Boligselskabet Filsø	Boligselskabet Filsø	Boligselskabet Blaabjerg	Boligselskabet Blaabjerg	Boligselskabet Blaabjerg	Boligselskabet Blaabjerg	Boligselskabet Blaabjerg
Beliggenhed	Markvænget 2-6	Skolegade 47-49	Brinksvej 7A og 7B	Skolegade 29 A - 29 B	Skolegade 29C-29D	Byagervej 26 og 28	Byagervej 30 og 32
							
	Rækkehuse i røde sten.	Rækkehuse med pudsede facader	Ydervæg består af røde teglsten og eternit tag samt træ vinduer	Ydervæg består af røde teglsten og Vinge teglstenstag samt Plast vinduer	Ydervæg består af røde teglsten og Vinge teglstenstag Plast vinduer	Ydervæg består af røde teglsten og sort skiffer tag samt Plast vinduer	Ydervæg består af røde teglsten og sort skiffer tag samt Plast vinduer
Opførelses år	1989	1998	1984	1984	1984	1984	1984
Bevaringsværdi / Energimærke	D	D	~	~	~	~	~
Antal etager	1	1	1	1	1	1	1
Bruttoetageareal	428 m ²	519 m ²	128 m ²	128 m ²	128 m ²	128 m ²	128 m ²
Eksisterende lejligheder i alt	<u>7 stk.</u>	<u>8 stk.</u>	<u>2 stk.</u>	<u>2 stk.</u>	<u>2.stk</u>	<u>2 stk.</u>	<u>2 stk.</u>
1 værelses	2 stk.						
2 værelses	2 stk.	6 stk.	2 stk.	2 stk.	2 stk.	2 stk.	2 stk.
3 værelses	3 stk.	2 stk.					
4 værelses							
Øvrige oplysninger:	Husleje kr. 701 pr. m2. Der betales særskilt forbrug varme, vand, el og antenne	Husleje kr. 899 pr. m2. Der betales særskilt forbrug varme, vand, el og antenne	Husleje kr. 936 pr. m2. Der betales særskilt forbrug varme, el og antenne	Husleje kr. 936 pr. m2. Der betales særskilt forbrug varme, el og antenne	Husleje kr. 936 pr. m2. Der betales særskilt forbrug varme, el og antenne	Husleje kr. 936 pr. m2. Der betales særskilt forbrug varme, el og antenne	Husleje kr. 936 pr. m2. Der betales særskilt forbrug varme, el og antenne
Salgsvurdering Bygning	250.000 pr. bolig	195.000 pr. bolig	195.000 pr. bolig	195.000 pr. bolig	195.000 pr. bolig		
Omsættelighed	Svær	Svær	Svær	Svær	Svær		
Pantebrevsrestgæld (Pr. 31.12.2013)	Indeks lån 217.856	Indeks lån kr. 4.620.511					
Låntype	Kommune / LBF lån kr. 497.212	Kommune / LBF lån kr. 414.400	Lån er udamortiserede	Lån er udamortiserede	Lån er udamortiserede	Lån er udamortiserede	Lån er udamortiserede
Indstilling Landsbyggefond	Sælges/neddrives. Boligerne er udmaterikuleret med henblik på salg	Sælges/neddrives Boligerne kan evt. sælges "bundtvis"	Sælges	Sælges Kan evt. sælges sammen med Skolegade 29 C - 29 D	Sælges Kan evt. sælges sammen med Skolegade 29 A - B	Fastholdes uændret som ældrebolig med kommunal anvisning	Fastholdes uændret som ældrebolig med kommunal anvisning

Boligorganisation	Boligselskabet Blaabjerg	Boligselskabet Blaabjerg	Boligselskabet Blaabjerg	Boligselskabet Blaabjerg	Boligselskabet Blaabjerg	Boligselskabet Blaabjerg	Boligselskabet Blaabjerg
Beliggenhed	Enghavevej 5 og 7	Møllevej 10 og 12	Frederiksberg - 15B 15A	Byagervej 24 A-C	Skolegade 27E, lejl. 1- 14	Skolevej 27 A-D	Skolegade 27F, st.1, st.2 1.th samt 1.tv.
							
	Ydervæg består af røde teglsten og eternit tag samt plast vinduer	Ydervæg består af røde teglsten og eternit tag samt plast vinduer	Ydervæg består af røde teglsten og eternit tag samt plast vinduer	Ydervæg består af røde teglsten og sort skiffer tag samt Plast vinduer	Ydervæg består af røde teglsten og sort Beton tagsten samt hvide træ vinduer	Ydervæg består af røde teglsten og røde tegl tagsten samt sorte plast vinduer	Ydervæg består af røde teglsten og røde tegl tagsten samt hvide træ vinduer
Opførelses år	1984	1984	1984	1990	1990	1979	1954/1990
Bevaringsværdi / Energimærke	~	~	~	~	~	~	~
Antal etager	1	1	1	1	1	1	1
Bruttoetageareal	128 m ²	128 m ²	128 m ²	196m ²	1496 m ²	260 m ²	472 m ² (inkl. fællesarealer)
Eksisterende lejligheder I alt	<u>2 stk.</u>	<u>2 stk.</u>	<u>2 stk.</u>	<u>3 stk.</u>	<u>14 stk.</u>	<u>4 stk.</u>	<u>4 stk.</u>
1 værelses							
2 værelses	2 stk.	2 stk.	2 stk.	3 stk.	14 stk.	4 stk.	4 stk.
3 værelses							
4 værelses							
Øvrige oplysninger:	Husleje kr. 936 pr. m2. Der betales særskilt forbrug varme, el og antenne	Husleje kr. 936 pr. m2. Der betales særskilt forbrug varme, el og antenne	Husleje kr. 936 pr. m2. Der betales særskilt forbrug varme, el og antenne	Husleje kr. 1015 pr. m2. Der betales særskilt forbrug varme, el og antenne	Husleje kr. 1015 pr. m2. Der betales særskilt forbrug varme, el og antenne	Husleje kr. 982 pr. m2. Der betales særskilt forbrug varme, el og antenne	Husleje kr. 663 pr. m2. Der betales særskilt forbrug varme, el og antenne
Salgsvurdering Bygning Omsættelighed	225.000 pr. bolig Svær	225.000 pr. bolig Svær	195.000 pr. bolig Svær				
Pantebrevsrestgæld (Pr. 31.12.2013)				3.164.454			
Låntype	Lån er udamortiserede	Lån er udamortiserede	Lån er udamortiserede	1.041.668 index IS100 og 2.122.786 Pantebrev Varde Kommune			
Indstilling Landsbyggefond	Sælges Kan evt. sælges sammen med Møllevej 10 og 12	Sælges Kan evt. sælges sammen med Enghavevej 5 og 7	Sælges	Fastholdes uændret som ældrebolig med kommunal anvisning	Fastholdes uændret som ældrebolig med kommunal anvisning	Nedrides - evt. sælges til Varde Kommune	Igangværende salg til Varde Kommune