

## Forslag til ombygning af ældreboliger på Thueslund i Alslev

Dok.nr.: 2592  
Sagsid.: 12/3607  
Initialer: ARBJ  
**Åben sag**

### Sagsfremstilling

Varde Bolig Administration fremsender forslag til en total renovering og ombygning af 13 almene ældreboliger til 11 almene ældreboliger på Thueslund i Alslev. Endvidere indgår det i forslaget, at 8 fritliggende ældreboliger ved skoven omdannes til almene familieboliger.

På grund af en vigende efterspørgsel til de nuværende 21 ældreboliger på og ved Thueslund blev der i 2012 nedsat en projektgruppe bestående af repræsentanter fra lokalområdet, Varde Bolig Administration og fra Varde Kommune. Projektgruppens opgave var dels at udarbejde forslag til den fremtidige anvendelse af boligarealerne, som ejes af Varde Bolig Administration og dels at udarbejde forslag til den fremtidige anvendelse af servicearealerne, som ejes af Varde Kommune. Nærværende sagsfremstilling omfatter alene boligdelen.

Projektgruppen har i samarbejde med Varde Bolig Administration udarbejdet et forslag til renovering af de 13 almene ældreboliger, som er beliggende i umiddelbar forbindelse med hovedbygningen. Disse boliger foreslås total renoveret og ombygget til 11 almene ældreboliger med kommunal anvisning. Der er søgt renoveringsstøtte og Landsbyggefonden har på grundlag af en besigtigelse meddelt, at der kan optages et støttet lån på 4,3 mio. kr. til delvis finansiering af projektet.

De 8 fritliggende ældreboliger ved skoven foreslås omdannet til almene familieboliger uden kommunal anvisning og forpligtigelse til at betale tomgangsleje.

Projektgruppen har vurderet, at årsagen til at de nuværende ældreboliger ikke efterspørges af målgruppen er, at der ikke er tilstrækkelige køkkenfaciliteter. Endvidere har det været projektgruppens vurdering, at større boliger, hvor der er plads til ægtepar, i større omfang end hidtil, vil blive efterspurgt af målgruppen.

### Forvaltningens vurdering

Der har i de seneste par år været en del tomme boliger på centret. Aktuelt er der 3 boliger på centret, der er udlejet til målgruppen, og 3 af de 8 fritliggende ældreboliger er ledige. Af i alt 21 ældreboliger på og ved Thueslund er der således 10 boliger, der er lejet ud til målgruppen, 4 boliger der anvendes til et midlertidigt botilbud til unge, mens 7 boliger står tomme.

Tomgangslejen for 2012 er opgjort til 337.000 kr. for centerdelen og 32.350 kr. for de 8 fritliggende boliger.

I forbindelse med en total renovering og ombygning af centret bør der både på kort og lang sigt foretages en vurdering og prioritering af målgruppen, herunder om centret tillige skal indeholde botilbud til andre målgrupper end ældre.

Direktionen har behandlet sagen den 7. juni 2013 og anbefaler sagen fremsendt til politisk prioritering i forbindelse med budgetlægningen for 2014, herunder til en vurdering af det fremtidige behov for almene ældreboliger i Alslev, den fremtidige

husleje, samt i hvilket omfang der skal ydes et kommunalt tilskud/lån til delvis finansiering af projektet.

Det eneste realistiske alternativ til en total renovering og ombygning vurderes at være nedlæggelse af de pågældende ældreboliger. Efter forhandling med Varde Bolig Administration og efter godkendelse i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan de 13 almene ældreboliger nedlægges, og ejendommen afhændes til privat anvendelse. Varde Kommune må i givet fald forvente et nettotab på ca. 4,7 mio. kr. i forbindelse med indfrielse af lån og efter modregning af hensættelser til vedligehold. Da Landsbyggefonden er positiv overfor en totalrenovering, kan dette have betydning i forhold til at opnå ministeriets godkendelse af en nedlæggelse.

En nærmere beskrivelse af projektet fremgår af vedlagte bilag.

## Retsgrundlag

Lov om Almene Boliger og Støttebekendtgørelsen

## Økonomi

Projektet indeholder følgende hovedtal:

13 almene ældreboliger totalrenoveres og ombygges til 11 almene ældreboliger.

Anskaffessummen er opgjort til 7.166.071 kr. fordelt med 6.229.072 kr. til den støttede del og 936.999 kr. på den ustøttede del.

Anskaffelsen finansieres ved et støttet lån på 4.329.072 kr., forbrug af hensættelser med 2.536.999 kr. og med et kommunalt lån på 300.000 kr.

Boligarealet for de nye boliger bliver mellem 60 og 92 kvadratmeter

Den månedlige husleje bliver mellem 4.600 kr. og 7.000 kr. + forbrug, bidrag til antenneforening m.v.

I forhold til den nuværende husleje stiger den gennemsnitlige husleje fra 4.753 kr. til 6.339 kr. pr. måned + forbrug. Huslejen for de renoverede og ombyggede boliger ligger på niveau med huslejen i de nyeste plejeboliger i Ansager og i Tistrup.

Et kommunalt tilskud, der ydes som et rente- og afdragsfrit lån, foreslås finansieret af puljen til nedlæggelse af boliger.

## Høring

Der henvises til projektgruppens anbefalinger.

## Bilag:

1	Åben	Supplerende notat vedrørende den fremtidige anvendelse af ældeboliger på Thueslund	90301/13
2	Åben	Forslag til ombygning af ældreboliger på Thueslund i Alslev.	84853/13
3	Åben	Thueslund	77920/13
4	Åben	Thueslund - 20.03.2013, 0601 Finansiering af ombygningerne, Thueslund, 11 boliger, skema A til Sune.xlsx	77920/13

## Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

**at** der træffes principbeslutning om, i hvilket omfang projektgruppens forslag til en total renovering og ombygning fra 13 til 11 almene ældreboliger på Thueslund skal fremmes, og

**at** der træffes principbeslutning om, hvorvidt de 8 fritliggende ældreboliger ved skoven skal søges omdannet til almene familieboliger uden kommunal anvisning.

### **Beslutning Udvalget for Social og Sundhed den 13-08-2013**

Fraværende: Jan Kjær

Projektet indgår i budgetdrøftelserne, idet det er en forudsætning, at de 8 fritliggende ældreboliger omdannes til familieboliger.