



## Nedlæggelse af almene boliger

Dok.nr.: 5979  
Sagsid.: 14/409  
Initialer: ARBJ  
**Åben sag**

### Sagsfremstilling

Boligselskabet Blaabjerg og Boligselskabet Filsø har ved en samlet henvendelse af 17. juni 2014 anmodet om Byrådets principielle stillingtagen til en helhedsplan vedrørende nedlæggelse af almene boliger. Helhedsplanerne påtænkes gennemført ved en såkaldt kapitaltilførsel, som blandt andet betyder, at Varde Kommune skal bidrage med en 1/5-del til dækning af det tab, der måtte opstå.

Begge boligselskaber har igennem de senere år fået tiltagende udlejningsproblemer vedrørende ældreboliger i blandt andet Lunde.

Boligselskabet Blaabjerg har udarbejdet et forslag til en helhedsplan, som er forelagt for Landsbyggefonden. Der har i foråret 2014 været afholdt besigtigelse, og Landsbyggefonden har tilkendegivet, at fonden vil være positiv vedrørende en samlet løsning af udlejningsproblemerne i Boligselskabet Blaabjerg og Boligselskabet Filsø, for så vidt angår Lunde-området.

Vedrørende Boligselskabet Blaabjerg er følgende boliger omfattet:

- Jf. Byrådets beslutning den 1. juli 2014 overtager Varde Kommune servicearealerne og 8 almene boliger på Baunbo i Lunde, som omdannes til kommunale servicearealer og parkeringsarealer
- 4 boliger på Skolegade 29 A – D i Lunde sælges til privat anvendelse
- 2 boliger på Brinksvej 7 A og B i Kvong sælges til privat anvendelse
- 2 boliger på Enghavevej 5 og 7 i Outrup sælges til privat anvendelse
- 2 boliger på Møllevej 10 – 12 i Outrup sælges til privat anvendelse
- 2 boliger på Frederiksberg 15 A og B i Henne sælges til privat anvendelse
- 7 almene ældreboliger på Byagervej i Nørre Nebel bevares med kommunal anvisning
- 14 almene ældreboliger på Skolegade 27 i Lunde (glasstrædet) bevares med kommunal anvisning.

For Boligselskabet Blaabjerg reduceres antallet af almene ældreboliger fra 41 boliger til 21 boliger. Alle boliger er med kommunal anvisning, og Varde Kommune er forpligtet til at afholde tomgangslejen. Restgælden til realkredit er oplyst til godt 1 mio. kr. Hertil kommer en gæld til Varde Kommune på godt 2 mio. kr. samt det kommunale grundkapitalindskud. Det vurderes, at de aktuelle ejendomsværdier ved salg eller fortsat anvendelse som ældreboliger overstiger restgælden.

Aktuelt er 14 boliger ledige og huslejen afholdes af Varde Kommune.

Vedrørende Boligselskabet Filsø er følgende boliger omfattet:

- 2 almene ungdomsboliger på Markvænget i Lunde
- 5 almene familieboliger på Markvænget i Lunde
- 8 almene ældreboliger på Skolegade 47 – 49 i Lunde.

Disse boliger søges nedlagt som almene boliger, og skal således forsøges solgt til privat anvendelse eller nedrives. De pågældende boliger er uden kommunal anvisning, og Varde Kommune er heller ikke forpligtet til at betale tomgangsleje. Derimod har Varde Kommune stillet kommunegaranti for lån i kreditforeningen. Den aktuelle restgæld udgør knap 6 mio. kr., og kommunegarantien pr. 31. december 2013 er oplyst til godt 1,4 mio. kr. Det vurderes, at den aktuelle restgæld samlet set, ligger betydelig over de aktuelle ejendomsværdier ved salg. Aktuelt er 4 af de 8 ældreboliger ledige (dog uden kommunal tomgangslejeforpligtigelse).

Økonomikonsulent Arnfred Bjerg deltager under sagens behandling.

### **Forvaltningens vurdering**

Set i lyset af, at der gennem en årrække har været betydelige udlejningsvanskeligheder vedrørende de boliger, der er omfattet af den omtalte helhedsplan, er det forvaltningens vurdering, at en løsning både på kortere og lidt længere sigt forudsætter, at der sker en betydelig reduktion af antallet af almene ældreboliger i området.

Endvidere er det forvaltningens vurdering, at gennemførelse af helhedsplanen er i overensstemmelse med de beslutninger, som Byrådet traf ved godkendelse af ældreboligplanen, herunder blandt andet, at antallet af ældreboliger skal tilpasses efterspørgslen fra målgruppen, samt at udgifterne til tomgangsleje skal begrænses mest muligt.

Endvidere bemærkes, at der foreløbig er modtaget positive tilkendegivelser fra Landsbyggefonden.

I øvrigt er det forvaltningens vurdering, at de ældreboliger i Lunde og i Nørre Nebel som fortsat skal anvendes til målgruppen, inden for en kortere årrække må gennemgå en grundlæggende renovering, hvilket dog ikke indgår i nærværende sagsfremstilling.

### **Retsgrundlag**

Lov om almene boliger.

### **Økonomi**

Ved en kapitaltilførselsordning i forbindelse med nedlæggelse og afvikling af almene boliger vil et tab skulle dækkes og fordeles i 5 parter, således:

- 1/5 Lån af Varde Kommune
- 1/5 Lån af Realkredit
- 1/5 Lån af Landsbyggefonden
- 1/5 Tilskud fra Landsbyggefonden
- 1/5 Tilskud for Boligorganisationen.

Ved afvikling af boliger vil lån være at sidestille med et tilskud, da der ikke vil være grundlag for at betale fremtidige ydelser på sådanne lån.

Det er vanskeligt på forhånd at opgøre et forventet samlet tab, da tabet er afhængigt af, i hvilket omfang det vil lykkes at sælge de pågældende ejendomme til anden anvendelse, og ikke mindst hvilke salgspriser, der kan opnås. Der er foretaget en mæglervurdering af de boliger, som påtænkes solgt. Samlet set vil et salg i overensstemmelse med mæglervurderingen ikke være tilstrækkelig til at dække den aktuelle restgæld. Det

vurderes, at de boliger, som ejes af Boligselskabet Blaabjerg, vil kunne give et overskud, hvorimod de boliger, der ejes af Boligselskabet Filsø, vil give et underskud.

På grundlag af de foreliggende salgsvurderinger og den opgjorte restgæld vurderes det, at den ansøgte helhedsløsning ved en kapitaltilførsel vil give Varde Kommune et tab på mellem 1 og 2 mio. kr., som foreslås finansieret af puljen til nedrivning af boliger.

Gevinsten for Varde Kommune vil være, at antallet af ældreboliger i området i højere grad tilpasses den nuværende og den fremtidige efterspørgsel, som forventes fra målgruppen de kommende år, således at Varde Kommunes udgifter til tomgangsleje må forventes at kunne reduceres betydeligt og i et sådan omfang, at det skitserede tab vil være finansieret ved sparede udgifter til tomgangsleje på nogle få år.

Ved en gennemsnitlig husleje på 5.000 pr. måned udgør den aktuelle tomgangsleje for Varde Kommune ca. 70.000 kr. pr. måned svarende til en årlig udgift på 840.000 kr.

Det bemærkes, at realisering af den skitserede løsning er betinget af endelig godkendelse af Landsbyggefonden, Kreditforeningen og af Ministeret for By, Bolig og Landdistrikter.

### Høring

Ingen

### Bilag:

1	Åben Ansøgning om nedlæggelse af almene boliger i Lunde mv.	81748/14
2	Åben Boligerne i Lunde - Filsø følgebrev.pdf	81748/14
3	Åben Boligerne i Lunde - Indstilling til Varde Kommune.pdf	81748/14
4	Åben Boligerne i Lunde - Oversigt boligerne i Lunde.pdf	81748/14

### Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

**at** det meddeles de 2 boligselskaber og Landsbyggefonden, at Varde Kommune vil være positiv indstillet vedrørende helhedsplanen, der omfatter nedlæggelse af almene boliger som omtalt i ansøgningerne fra de 2 boligselskaber,

**at** Varde Kommune er indstillet på at bidrage med en 1/5-del ved en kapitaltilførsel til dækning af det nettotab, der måtte opstå ved en samlet realisering af ejendomme tilhørende de 2 boligselskaber,

**at** Varde Kommunes udgift på indtil 2 mio. kr. ved en kapitaltilførsel finansieres af puljen til nedrivning af boliger.

### Beslutning Direktionen den 07-08-2014

Fraværende: Ingen

Sagen fremsendes til Økonomiudvalgets og Byrådets behandling med anbefaling.

### Beslutning Udvalget for Social og Sundhed den 12-08-2014

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt.



### **Beslutning Økonomiudvalget den 20-08-2014**

Fraværende: Ingen

Forelægges Byrådet med anbefaling.

### **Beslutning Ældrerådet den 27-08-2014**

Fraværende: Jutta Bruun Kristiansen

Orientering blev taget til efterretning.

### **Beslutning Byrådet den 02-09-2014**

Fraværende: Ingen

Anbefalingen godkendt.