

Supplerende oplysninger vedrørende den fremtidige anvendelse af ældreboliger på Thueslund i Alslev

Direktionen traf i mødet den 7. juni 2013 beslutning om at udsætte behandlingen af et forslag fra Varde Bolig Administration til en ombygning og totalrenovering af 13 almene ældreboliger på Thueslund i Alslev. Projektet indeholder en ombygning til 11 tidssvarende ældreboliger. Endvidere indgår det i projektet, at Varde Bolig Administration omdanner de 8 fritliggende ældreboliger til 8 almene familieboliger uden kommunal forpligtelser til at afholde eventuel tomgangsleje.

Direktionen har anmodet om supplerende oplysninger vedrørende den fremtidige anvendelse i forhold til følgende muligheder:

1. Anvende de 13 almene ældreboliger i den nuværende form og uden ombygning, eventuel med en vis renovering/vedligeholdelse finansieret af hensættelser til vedligeholdelse.
2. Ombygning og total renovering af 13 almene ældreboliger til 11 almene ældreboliger med renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden. De 8 fritliggende ældreboliger omdannes til almene familieboliger
3. Nedlæggelse af de 13 almene ældreboliger, indfrielse af lån og salg af bygningen til privat anvendelse eller nedrivning. (De 8 fritliggende ældreboliger kunne evt. bevares som ældreboliger).

Er nærmere beskrivelse af sagen fremgår at sagsfremstillingen til direktionens møde den 7. juni 2013 hvortil der henvises.

Punkt 1 – Anvende de 13 almene ældreboliger i den nuværende form og uden ombygning.

Størrelse og husleje i de nuværende boliger	
m2 bolig	Månedlig husleje
80	5.523 kr.
71	4.902 kr.
71	4.902 kr.
71	4.902 kr.
68	4.695 kr.
68	4.695 kr.
68	4.695 kr.
69	4.764 kr.
54	3.728 kr.
68	4.695 kr.
68	4.695 kr.
68	4.695 kr.
71	4.902 kr.

Udfordringen vedrørende punkt 1 er, at der gennem en længere periode ikke har været tilstrækkelig efterspørgsel til de pågældende ældreboliger fra målgruppen.

Jf. P-Data er der aktuel 3 boliger på centret der er udlejet til målgruppen. 5 boliger er lejet af Varde Kommune og midlertidigt indretter til botilbud til unge.

Jf. P-Data er 2 af de 8 fritliggende ældreboliger pt. ledig. Af i alt 21 ældreboliger er der således 9 boliger der aktuelt er lejet ud til målgruppen. Fra den 1. januar 2011 til dato har der på centret været én tilflytning fra målgruppen.

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

Punkt 2 – Total renovering og ombygning til 11 boliger

Størrelse og husleje i de ombyggende boliger	
m2 bolig	Månedlig husleje
91	6921 kr.
88	6742 kr.
88	6742 kr.
83	6347 kr.
92	7047 kr.
87	6661 kr.
87	6661 kr.
90	6849 kr.
60	4596 kr.
68	5216 kr.
78	5970 kr.

Anskaffelsessummen for en total renovering og ombygning fra 13 til 11 boliger er opgjort til godt 7,1 mio. kr. der finansieres med et støttet lån på 4,3 mio. kr. forbrug af henlæggelser på 2,5 mio. kr. samt et kommunalt tilskud/rente- og afdragsfrit lån på 0,3 mio. kr.

Punkt 3 - Nedlæggelse af 13 ældreboliger på centret.

Nedlæggelse af almene boliger som ejes af en almen boligorganisation skal godkendes af Byrådet og af Socialministeriet.

Ved en nedlæggelse skal bestående lån indfries, og der skal foretages en realisering af aktiver og passiver, som kan henføres til de nedlagte boliger. Der vil her alt overvejende være tale om en forholdsmæssig andel af afdelingens hensættelser til vedligeholdelse, som pr. 31. december 2012 var opgjort til 108.000 pr. bolig.

Restgælden på et 30 årig rentetilpasningslån hos LR Realkredit AS pr. 30. juni 2013 udgør 5,9 mio. kr. Den 17. juni 2013 er der modtaget et indfrielsestilbud pr. 26. juni fra LR Realkredit AS, der med en gennemsnitlig kurs giver et samlet indfrielsesbeløb på ca. 6,1 mio. kr.

Udgifter til en eventuel nedrivning af boligdelen eller nedrivning af hele ejendomme vurderes at kunne modsvares af værdien af grund og afholdte tilslutningsbidrag til diverse forsyningsselskaber. Endvidere vil der være mulighed for at ejendommen sælges til privat anvendelse.

Konklusion

Ved en total ombygning til 11 almene ældreboliger stiger den gennemsnitlige månedlig husleje ved 13 boliger fra 4.753 kr. til 6.339 kr. ved 11 boliger, svarende en stigning på 33,4%. Heri indgår at antallet af boliger reduceres. Det samlede boligareal er uændret således at husleje pr. m² stiger fra 828 kr. pr. m² til 916 kr. pr. m² svarende til en stigning på 12,8%.

Der er 3 senarier for den fremtidige anvendelse:

1. Der foretages en total renovering og ombygning til 11 almene ældreboliger. Varde Kommune har visitationsretten og tomgangslejepligtigheden nu og i adskillige år fremover. Der investeres 7,1 mio. kr. der finansieres ved et støttet lån på 4,3 mio. kr., ved anvendelse af hensatte midler til vedligeholdelse på 2,5 mio. kr., samt ved et kommunalt tilskud på 0,3 mio. kr. I forslaget indgår at de 8 fritliggende ældreboliger omdannes til almene familieboliger og Varde Bolig Administration overtager udlejningen, herunder eventuel tomgangsleje. Risikoen for Varde Kommune er således den fremtidige udlejning og tomgangslejepligtighed for en længere årrække, samt de 0,3 mio. kr. i tilskud.
2. Efter forhandling med Varde Bolig Administration og efter godkendelse i Ministeret for By, Bolig og Landdistrikter nedlægges de 13 almene boliger. Varde Kommune erhverver boligdelen for et nettobeløb på 4,7 mio. kr. (restgældenden på 6,1 mio. kr. og modregning af andel af hensættelser til vedligeholdelse på 1,4 mio. kr.) Varde Kommune må herefter tage stilling til anden anvendelse af hele ejendommen evt. ved salg til anden privat anvendelse, nedrivning og evt. salg af byggegrund. Der er ikke foretaget vurdering af en eventuel indtægt ved salg. Hvis det beslutes at nedrive ejendommen er det forudsat at indtægt ved salg af grund m.v. kan dække udgifterne til nedrivning. De 8 fritliggende ældreboliger kan eventuel bevares som ældreboliger hvorved Varde Kommune således vil have både anvisningsretten og tomgangslejepligtigheden for disse boliger. Da Landsbyggefonden er positiv overfor en totalrenovering kan det blive vanskeligt at opnå Ministeriets godkendelse af en nedlæggelse.
3. Ejendommen omdanne til almene familieboliger forudsat at der vurderes at være et behov og der er boligorganisationer der vil indgå i en sådan omdannelse. De økonomiske konsekvenser for Varde Kommune vil antagelige være som under punkt 2.

Staben Økonomi den 19. juni 2013

