
Strategi for almene boliger

Dok.nr.: 1137152	Sagsid.: 1042687	Initialer: JEJO	Åben sag
------------------	------------------	-----------------	-----------------

Sagsfremstilling

Varde Kommune sigter mod en positiv befolkningsudvikling. En af forudsætningerne for befolkningsfremgang er, at udviklingen i antallet af boliger følger med (og måske er foran) efterspørgslen – både i antal og i boligtyper.

Fordelingen af almennyttige boliger er forskellig rundt omkring i kommunen, og den har hidtil ikke været underlagt en samlet strategisk planlægning. Udbuddet af almene boliger er således sket ad hoc efter initiativ fra den enkelte boligforening.

Udviklingen i nye boliger planlægges i høj grad gennem kommuneplanen, men denne beskriver ikke områdets anvendelse i en høj detaljeringsgrad, som eksempelvis almennyttige boliger. For at sikre fleksibiliteten i planlægningen skelnes der i kommuneplanen pt. kun mellem de forskellige boligtyper ved udpegning af områder til tæt-lav, åben-lav eller etagebyggeri.

Direktionen har nedsat en projektgruppe på tværs af forvaltningerne til at udarbejde en strategi for den fremtidige udvikling af almene boliger.

Strategien indeholder afsnit om:

- Overblik over udvikling i boliger i Varde Kommune.
- Analyse af den nuværende almene boligsektor.
- Anbefaling af principper for hvilke projekter, der kan opnå kommunalt tilskud.
- Procedure for nybyggeri.

I strategien konkluderes følgende:

- Byggeriet af private parcelhuse er meget afgørende for boligudviklingen i Varde Kommune.
- Der har været en stigning i opførelsen af boliger i Varde Kommune fra 2000 - 2005 til 2005 - 2010. Denne stigning må formodes at skulle være endnu kraftigere frem mod 2015, hvis målet om 1.500 flere indbyggere skal realiseres.
- Umiddelbart er der ikke et underskud af almene boliger i Varde Kommune – nye boliger bør planlægges strategisk i forhold til særlige målgrupper defineret ved f.eks. seniorer, lejlighedsstørrelse, boligtype eller geografi. Der synes et potentiale for større boliger, der er dyrere end boligsikringens rammer.
- På trods af byggeri af almene boliger på et niveau over de fleste nabokommuner er det samlede antal opførte tæt-lav boliger og etageboliger i Varde Kommune lave.
- Plangrundlag for almene boliger i form af tæt-lav bebyggelse skal indarbejdes i fleksible lokalplaner for nye boligområder, da fordelingen af private og almene boliger er konjunkturafhængig.
- Strategiske udpegninger af arealer til almene boliger bør placeres i sammenhæng med byers størrelse og kapacitet i forhold til nødvendig service, som skoler, indkøbsmuligheder og lignende.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at en strategi for almene boliger kan udgøre et godt stykke redskab for Byrådets prioritering af hvilke projekter, der fremadrettet

skal have tilskud. Ligeledes vil Byrådet med strategien synliggøre, hvordan boligforeningerne kan spille en aktiv rolle i kommunens bosætningspolitik. Kommunalt tilsagn til nybyggeri af almene boliger forudsætter, at der er mindre end 2 % ledige boliger. I Varde Kommune udlejes de almene familie- og ungdomsboliger generelt fint, dvs. 1 - 1½ % af boligerne er tomme, hvilket svarer til 25 - 30 familieboliger og 5 - 14 ungdomsboliger. Kun få afdelinger har mere end 2 % ledige boliger – det er især afdelinger i Ølgod-området og omkring Isbjergparken i Varde, der har en andel af ledige boliger på ca. 4 % eller højere.

Når kommunen på statens vegne giver tilsagn til opførelse af støttet byggeri (almene ungdomsboliger, almene familieboliger og almene ældreboliger) gives der samtidig tilsagn om garanti for lån i kreditforeningen. Reglen er, at kommunen indestår som kautionist og selvskyldner for betaling af den del af obligationsrestgælden, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi på tidspunktet for låneoptagelsen. Vurdering af ejendommens markedsværdi bør derfor indgå i den samlede vurdering af kommunens eventuelle godkendelse af et projekt.

Forvaltningen anbefaler, at Byrådet afsætter et fast beløb på anlægsbudgettet til medfinansiering af almene boligprojekter. Ud fra drøftelsen med de almene boligselskaber vurderer forvaltningen, at en ramme på 5 mio. kr. vil være realistisk, og en sådan ramme vil give mulighed for at bygge 20 boliger.

I udmøntningen af det fastlagte budget bør Byrådet prioritere konkrete projekter, der opfylder et eller flere af nedenstående principper:

- Almene boliger skal som udgangspunkt kun opføres i byer med bosætningspotentiale, jf. kommuneplanen.
- Projektet bygges som tæt-lav byggeri og består af boliger med 3 værelser eller mere med mulighed for egen have/terasse. Etageboliger bør i givet fald kun etableres i Varde eller Ølgod.
- Projektet indgår i et bymiljø, hvor boligerne blandes med andre boligtyper, herunder ejerboliger.
- Projektet bidrager til byforskønnelse (særligt ved nedrivning eller ombygning af eksisterende bygninger).
- Projektet kan sandsynliggøre behovet via eksempelvis ventelister på eksisterende boliger eller lignende.
- Projektet bidrager til at gøre Varde Kommune til en Ren Kommune.
- Projektets markedsværdi indebærer en acceptabel risiko ved kommunens garantistillelse.

Retsgrundlag

Lov om almene boliger mv.

Økonomi

På budgetseminaret kan Byrådet afsætte en pulje af anlægsbudgettet til almene boligprojekter.

Høring

Tre repræsentanter for boligforeningerne har deltaget i strategiarbejdet med input til strategien. Strategien har været sendt til høring hos alle almene boligselskaber i kommunen, uden at der er indkommet ændringsforslag.

Bilag:

Strategi for almene boliger (maj 2012) (1137227)

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

at Byrådet godkender strategien for almene boliger, og

at Byrådet på anlægsseminaret drøfter at afsætte en pulje på 5 mio. kr. af anlægsbudgettet til medfinansiering af almene boligprojekter.

Beslutning fra Direktionen 2012

Mødedato:	10. maj 2012
Fraværende:	

Sagen fremsendes til Økonomiudvalgets og Byrådets behandling med anbefaling.

Beslutning fra Økonomiudvalget

Mødedato:	23. maj 2012
Fraværende:	Kjeld Anker Espersen,

Forelægges Byrådet med anbefaling.

Beslutning fra Byrådet

Mødedato:	29. maj 2012
Fraværende:	Poul Rosendahl,

Anbefalingen godkendt