

Varde Kommune
Att.: Arnfred Bjerg
Økonomiafdelingen
Engdraget 20
6800 Varde

arb@varde.dk

Vedr. ansøgning om grundkapitallån til nye almene boligprojekter i 2015.

Først tak for sidst og for et rigtig godt og positivt møde.

Som aftalt på mødet, skal vi hermed redegøre for et alment boligprojekt, som vi ønsker realiseret ved Lundvej i Vardes nordøstlige udkant i overensstemmelse med den af byrådet godkendte strategi for Almene Boliger i Varde Kommune.

Planforhold og anvendelse

Parcellen er udlagt til tæt-lav bebyggelse og jf. "Lokalplan 20 for et område til boligformål ved Lundvej i Varde" kan der opføres ca. 2.100 etagemetre (bebyggelsesprocent 30). Bebyggelse kan opføres i 2 etager.

Grunden

Grunden på Lundvej ejers af Skare Byg A/S, og vi har option på grunden, således projektet også kan realiseres.

Projektet

Af vedhæftede planskitse fremgår det, at vores arkitekt anser det for realistisk, at der opføres 17 boliger med et samlet etageareal på 1.734 m² på grunden.

Vi tænker projektet udformet med et facadeudstyrk, som det fremgår af lokalplanen, altså attraktive familieboliger i 2 etager, og med et lejlighedsgennemsnit på 102 m².

Boligerne planlægges opført som 3 eller 4 rumsboliger, idet boligerne gøres fleksible, i forhold til skillevægge med videre.

Vi har regnet med kvalitetsbyggeri opført efter Lejerbos "Byggebibel" hvori vi stiller krav til nye bebyggelsers udformning og indretning, således vi sikrer, at der opføres boliger i god kvalitet.

30. april 2014

Udviklings- og Byggeafdelinger
Gammel Køge Landevej 26
2500 Valby

Tlf: 7012 1310
www.lejerbo.dk
ges@lejerbo.dk

Telefontider
Man-torsdag
10.00-15.00
Fredag
10.00-12.00

Arkitekturen tænker vi som vist på vedhæftede brochure over vores energi – 0 boliger. Facadeudtrykket kunne være med pudsede facader og gavle, eller andet relevant materiale.

Bæredygtighed

Bæredygtighed (DGNB) er en naturlig del af vores hverdag, hvorfor det er en mulighed, at tænke byggeriet certificeret i henhold til denne standard.

Vi vedhæfter vores miniguide, som kort beskriver indholdet af DGNB-konceptet, som for nylig har vundet indpas i dansk boligbyggeri.

Energi - 0

Lejerbo har sammen med Vilhelm Lauritzen Arkitekter og Orbicon ingeniører udviklet et energi – 0 koncept, som vi har afprøvet flere steder i landet, bl.a. i Kolding, hvor vi har opført 39 energi – 0 boliger.

Konceptet har stået sin prøve, og vi kan dokumentere, at forbruget nærmer sig nul, dog er vi blevet drillet lidt af den skiftende lovgivning på området.

Imidlertid er det nu muligt, i en bebyggelse som den påtænkte, at lade den enkelte lejer afregne direkte med forsyningselskabet, og selv om ordningen er blevet mindre attraktiv, end da vi startede projektet i Kolding, kan vi dog stadig forsyne et hus med varme og varmt vand for omkring kr. 1.000/år og det er jo en væsentlig besparelse i forhold til et traditionelt opvarmet hus.

Vi kan i øvrigt tilbyde at fremvise projektet i Kolding, hvis der måtte være interesse herfor.

Dispensation fra lokalplanen

Vi drøftede på mødet, hvorvidt et kommende byggeri skal opføres som et egentlig energi-0 koncept.

Det er således, at hvis kommunen ønsker et energi – 0 projekt opført, skal der meddeles en dispensation fra lokalplanens afsnit om varmforsyning anført på side 6. Kommunen har ikke pligt til at dispensere, men er i sin ret til at gøre det, hvis kommunalbestyrelsen i øvrigt skønner det forsvarligt.

Økonomi

Vi har beregnet nedenstående økonomi på projektet.

Projektet finansieres således:

Realkreditlån:	kr. 28.850.800
Kommunal grundkapital:	kr. 3.278.500
Beboerindskud	kr. 655.700
I alt	kr. 32.785.000

Husleje

Huslejen består af to faktorer.

Første faktor er kapitaldelen, selve finansieringen, og den har vi ingen indflydelse på, det er Staten, der beslutter, hvorledes denne skal skrues sammen.

Anden faktor er driftsudgifterne som består af offentlige og andre faste udgifter, herunder ejendomsskatter, renovation, forsikringer, administration. Variable udgifter omfatter renholdelse, vedligeholdelse, og henlæggelser.

Kapitaludgifterne er på kr. 574/m² og øvrige udgifter har vi anslået til kr. 250/m², svarende til en samlet husleje på kr. 824,32, svarende til ca. kr. 7.000/måned for en bolig på 102 m².

Det skal igen nævnes i den sammenhæng, at udgifterne til varme og varmt vand medfører et mindre forbrug på ca. kr. 500 - 1.000/måned, hvilket jo har væsentlig indflydelse på den samlede boligydelse.

Tidsplan

Vi vil kunne udarbejde en egentlig skema A ansøgning indenfor ganske kort tid.

Efter kommunes evt. godkendelse af skema A, vil vi kunne være klar med et skema B ca. 4 måneder senere. Byggeperioden vil vi anslå til ca. 12 måneder, og indflytning kunne optimistisk være efteråret 2015, idet projektet ikke kræver, at der skal udarbejdes ændringer til lokalplanen efter vores opfattelse.

Bygherre

Lejerbo, Kolding vil blive bygherre på projektet, idet vi anser det for urealistisk at etablere en ny boligorganisation p.t., men det kan ændres, hvis det senere måtte vise sig fornuftigt.

Lejerbo, Kolding er en veldrevet og økonomisk velfunderet boligorganisation, der har den fornødne pondus til at ekspandere og sikre, at en ny afdeling vil være sikret en god start.

Lejerbo, Kolding administreres af forretningsførerselskabet Lejerbo. En stærk organisation, der på landsplan administrerer omkring 45.000 boliger og som bl.a. har en professionel udviklings- og byggeafdeling, der hjælper datterorganisationerne igennem den til tider ret komplicerede proces, som det er at bygge almene boliger, når der skal sikres kobling mellem myndigheder, demokrati, rådgivere, entreprenører og kommende brugere.

Lejerbo er kendt i kommunerne for at levere til tiden og indenfor aftalt projektøkonomi, hvilket har stor betydning for kommunen, når der skal samarbejdes med nye partnere.

Vi har mange års erfaring med håndtering af også komplekse byggesager, hvilket vi kan underbygge ved at oplyse, at vi over de sidste mange år har opført mellem 500 – 1.000 nye boliger/år.

Endvidere kan vi oplyse, at vi sammen med Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter er i gang med at udvikle fremtidens bæredygtige almene bolig, og de erfaringer der måtte følge af dette projekt, vil naturligvis også komme Varde Kommune til gode.

For yderligere oplysninger om Lejerbo, skal vi henvise til vores årsberetning for 2012, som kan ses på

www.lejerbo.dk

Vi håber vores forslag falder i kommunens smag, og vi ser frem til at høre fra kommunen.

Er der spørgsmål, eller behov for et afklarende møde, stiller vi selvfølgelig gerne op hertil.

Med venlig hilsen



Georg Schmidt
Udviklings- og Byggeafdelingen
Direkte telefon 30 84 52 55

Bilag: Beliggenhedsplan
 Energi-0 præsentation
 DGNB guide
 Lokalplan
