

Prioritering af ansøgninger om grundkapitallån 2015

Dok.nr.: 5300
Sagsid.: 13/12669
Initialer: ARBJ
Åben sag

Sagsfremstilling

Under henvisning til Strategi for Almene Boliger i Varde Kommune har boligforeningerne indsendt ansøgninger om grundkapitallån til udbetaling i 2015.

Der er modtaget følgende ansøgninger.

1. Arbejdernes Andels Boligforening søger om kommunal grundkapitallån til yderligere 9 boliger på Gellerupvej 33 – 35. Der blev sidste år givet forhåndstilsagn om grundkapitallån på 4 mio. kr. svarende til en samlet anskaffelsessum på 40 mio. kr. Der søges således forhåndstilsagn om et yderligere grundkapitallån på 1,44 mio. kr. Der er godkendt lokalplan for området og det samlede projekt omfatter etablering af i alt 34 almene familieboliger til en samlet anskaffelsessum på 54,4 mio. kr. svarende et kommunalt grundkapitallån på 5,44 mio. kr.
2. Boligselskabet Domea Varde søger om kommunal grundkapitallån til 60 almene familieboliger, der planlægges opført i 2 etaper på den gamle Varde Handelsskolegrund. Der skal udarbejdes ny lokalplan og Boligselskabet Domea Varde ejer endnu ikke grunden. Anskaffelsessum der er beregnet med udgangspunkt i gældende rammebeløb udgør 125 mio. kr. svarende til et kommunalt grundkapitallån på 12,5 mio. kr.
3. Varde Bolig Administration søger om kommunal grundkapitallån til 12 almene familieboliger på Storegade 44 og 46, Varde. De nuværende bygninger, herunder 5 private udlejningsboliger planlægges nedrevet. Ansøgningen omfatter flere alternative forslag. Da forslag 3 er den mest vidtgående er der taget udgangspunkt i dette forslag. Den samlede anskaffelsessum er opgjort til 21,4 mio. kr. svarende til et grundkapitallån på 2,14 mio. kr.
4. Varde Bolig Administration søger om kommunal grundkapitallån til 12 almene familieboliger som planlægges opført i den sydlige del af Sct. Jacobi projektet. Anskaffelsessum der er beregnet med udgangspunkt i gældende rammebeløb udgør 21,4 mio. kr. svarende til et kommunalt grundkapitallån på 2,14 mio. kr.
5. Lejerbo Kolding søger om kommunal grundkapitallån til 17 almene familieboliger på Lundvej. Boligerne ønskes opført efter et særligt koncept som 0-energihuse. Der er en godkendt lokalplan for området. Anskaffelsessum er opgjort til 32,8 mio. kr. svarende til et kommunalt grundkapitallån på 3,3 mio. kr.

En nærmere beskrivelse af de enkelte ansøgninger fremgår af vedlagte bilag.

Grundkapitallån er beregnet med udgangspunkt i gældende rammebeløb og en kommunal andel på 10%.

Der er alene modtaget ansøgninger om opførelse af nye almene familieboliger i Varde by.

Forvaltningens vurdering

Direktionen har nedsat en projektgruppe, der overfor Direktionen skal fremkomme med en prioriteret indstilling.

I forbindelse med en vurdering af behovet for yderligere almene boliger i Varde Kommune har boligforeninger oplyst, at der aktuelt er optaget 722 ansøgere på de eksterne ventelister. Den eksterne venteliste omfatter ansøgere, som ikke i forvejen er lejer i den pågældende boligforening, men der kan være optaget lejere fra andre boligforeninger og ansøgere kan være optaget på venteliste i flere boligforeninger. Endvidere kan der være en del på ventelisterne, som først på længere sigt er interesseret i et lejemål. Det vurderes dog, at antallet på de eksterne ventelister er udtryk for en betydelig efterspørgsel efter almene familieboliger i Varde By.

Tilsvarende er antallet af ledige boliger i en vis udstrækning udtryk for behov for nye almene familieboliger. Den aktuelle ledighed ligger under 1% og er således faldet med næsten 1%-point i forhold til samme tidspunkt i 2013 hvor ledigheden var tæt på 2%. Hvis antallet af ledige boliger overstige 2%, skal der fremsendes en særlig redegørelse til Ministeret for By, Bolig og Landdistrikter, hvis Byrådet ønsker at give tilsagn om opførelse af ny almene familieboliger.

Det er projektgruppens vurdering, at de modtagne ansøgninger opfylder de kriterier, der er fastsat i Strategien for Almene Boliger i Varde Kommune. Strategien indeholder følgende overordnede principper.

Almene boliger skal som udgangspunkt kun opføres i byer med bosætningspotentiale jf. kommuneplanen.

Bebyggelsen vil være tæt-lavt byggeri og bestå af boliger med 3 eller flere værelser med mulighed for enten have eller terrasse. Etageboliger etableres som udgangspunkt kun i Ølgod eller Varde

Almene boliger indgår i et bymiljø, hvor boligerne blandes med andre boligtyper, herunder ejerboliger.

Projektet bidrager til by forskønnelse.

Projektet bidrager til at gøre Varde Kommune til en ren kommune.

Behovet for almene boliger kan sandsynliggøres f.eks. ved ventelister eller lignende

Markedsværdien for projekter indebærer en acceptabel risiko ved kommunens garantistillelse for lån.

Det anbefales, at

- ansøgningen fra Arbejdernes Andels Boligforening om forhåndstilsagn om grundkapitallån til yderligere 9 boliger på Gellerupvej 33 – 35 imødekommes.
- Ansøgningen fra Lejerbo i Kolding og de 2 ansøgninger fra Varde Bolig Administration prioriteres ved det kommende budgetseminar.

Begrundet i, at også disse 3 projekter opfylder principperne i Strategien for Almene Boliger i Varde Kommune, anbefaler projektgruppen, at også disse 3 projekter imødekommes, dog således at udbetaling af grundkapitallån først foretages i løbet af 2015 og 2016. Samtidig foreslås det, at der på budgettet for 2015 og 2016 afsættes et ekstraordinært budget til grundkapitallån på i alt 4,1 mio. kr. Baggrunden herfor skal blandt andet ses i forhold til, at den kommunale grundkapitallån fra udgangen af 2016 med den nuværende lovgivning igen vil være 14%.

Det anbefales at der afsættes følgende budgetbeløb:

I 2014 afsættes 3,0 mio. kr.

I 2015 afsættes 5,8 mio. kr.

I 2016 afsættes 4,3 mio. kr.

I 2017 afsættes 3,0 mio. kr.

I 2018 afsættes 3,0 mio. kr.

Det understreges, at der er tale om prioritering og forhåndstilsagn og at det er forudsat, at der efterfølgende indgives skema A, B og C ansøgninger, samt at projekterne kan gennemføres i overensstemmelse med Lov om Almene boliger, byggelovgivning, lokalplaner mv.

Projektet fra Boligselskabet Domea Varde - på handelsskolegrunden - prioriteres ikke i denne omgang. Såfremt dette projekt skal fremmes, vil der være behov for en hel anderledes prioritering, eller at der afsættes betydelig større budget til grundkapitallån.

Retsgrundlag

Lov om almene boliger og støttebekendtgørelsen.

Økonomi

Der er i budgettet for 2014 og overslagsårene afsat 3 mio. kr. årligt til grundkapitallån. Sidste år blev der givet tilsagn om grundkapitallån på 4 mio. kr., således at der af budgettet for 2015 er 2 mio. kr. til rådighed. Derudover er der 3 mio. kr. til rådighed i hvert af overslagsårene 2016 - 2018.

Bilag:

1	Åben	Byrådets godkendelse af - Strategi for almene boliger - Grundkapitallån og garanti	155729/13
2	Åben	Præsentation af ansøgninger om grundkapitallån - 2014	60952/14
3	Åben	Lundvej i Varde - nybyggeri af almene familieboliger	59572/14
4	Åben	Lundvej i Varde - nybyggeri af almene familieboliger - Varde-Lokalplan 20, område til boligformål ved Lundvej i Varde, Kongens Kær.pdf	59572/14
5	Åben	Lundvej i Varde - nybyggeri af almene familieboliger - Beliggenhedsplan.pdf	59572/14
6	Åben	Lundvej i Varde - nybyggeri af almene familieboliger - Præsentation nyeste.pdf	59572/14
7	Åben	Lundvej i Varde - nybyggeri af almene familieboliger - Lejerbo_MiniGuide_Baeredygtigt_TrykklarA5.pdf	59572/14
8	Åben	Lundvej i Varde - nybyggeri af almene familieboliger - Projekt til kommunen.pdf	59572/14
9	Åben	Ansøgning om grundkapital til almene boligprojekter - Skarebyg	58655/14
10	Åben	Ansøgning om grundkapital til almene boligprojekter - info@skarebyg.dk_20140430_124229.pdf	58655/14
11	Åben	Ansøgning fra Domea vedrørende grundkapitallån.	58360/14
12	Åben	Ansøgning om grundkapital til nye almene familieboliger fra Varde Bolig Administration	56660/14
13	Åben	Ansøgning om nybyggeri - SKMBT_C454e14042511360.pdf	56660/14
14	Åben	Domea Varde søger om grundkapitallån til 60 almene familieboliger på "Handelsskolegrunden"	55652/14
15	Åben	Anmodning om støtte til alment familieboligbyggeri - Varde Handelsskole, april 2014.docx	55652/14
16	Åben	Anmodning om støtte til alment familieboligbyggeri - Varde, Handelsskolegrunden, april 2014.pdf	55652/14
17	Åben	Ansøgning fra Varde Bolig Administration om grundkapitallån - Storegade 44 +46	55639/14
18	Åben	Ansøgning Storegade 44+46 - SKMBT_C454e14042314260.pdf	55639/14

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler følgende prioritering af ansøgningerne om grundkapitallån.:

At der gives forhåndstilsagn om yderligere et grundkapitallån på 1.440.000 kr. til Arbejderens Andels Boligforening til opførelse af almene familieboliger på Gellerupvej 33-35, der finansieres af det afsatte rådighedsbeløb på 3 mio. kr. i 2015,

At ansøgningen fra Lejerbo i Kolding og de 2 ansøgninger fra Varde Bolig Administration prioriteres ved det kommende budgetseminar,

At ansøgningen fra Boligselskabet Domea Varde ikke prioriteres i denne omgang.

Beslutning Økonomiudvalget den 24-06-2014

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt.