



Arbejdernes
Andels-Boligforening
Varde

Ansøgning om støtte byggeri i SIG *Seniorlandsbyen Sig*

AAB er Vardes ældste boligorganisation, og indtil nu har AAB alene bygget boliger i Varde by. AAB's nye bestyrelse og ledelse vil gerne ændre på den praksis, og ser det som sin opgave at understøtte kommunens og byrådets bosætningsstrategi både på kort og langt sigt.

AAB har gennem det seneste 3-4 måneder arbejdet tæt sammen med den lokale arbejdsgruppe "Sig i Vækst" om at etablere almenyttige boliger i området. "Sig i Vækst" oplever bl.a. et behov for lejeboliger for enlige børnefamilier, hvilket AAB ikke umiddelbart ser nogen model for, da befolkningsvæksten er lav i området. Arbejdsgruppen arbejder derfor selv videre med private investorer om at etablerer disse boliger.

Derudover er "Sig i Vækst" af den opfattelse – bl.a. efter afholdelse af flere borgermøder i området - at der er en stor efterspørgsel på vej efter boliger til seniorer, der vil sælge deres huse, men fortsat bo i lokalområdet.

Da AAB netop har fået udviklet et koncept for "Seniorlandsbyer", mener AAB der er en oplagt mulighed for at bygge 12 – 18 seniorvenlige boliger på to grunde, der ligger umiddelbart op til Plejehjemmet "Birgittegården". Det nærmere antal er ikke endeligt bestemt, idet der de kommende måneder skal yderligere analyser til for at bestemme den forventede efterspørgsel.

Et godt seniorliv forudsætter mange ting, bl.a. et godt netværk og en attraktiv bolig, der kan tilpasses forskellige behov og faser gennem seniorlivet. I AAB tror vi på, at et godt seniorliv skal leves længst muligt i egen bolig, og at der allerede i byggefasen skal indtænkes de forskellige behov, der kan opstå gennem seniorlivet i form af fx hjælp, tryghedsforanstaltninger, pleje og rengøring.

Et langt seniorliv i eget hjem stiller derfor store krav til både boligens indretning, til omgivelserne og ikke mindst til aktive "naboer", der fx kan være med til at skabe aktiviteter, holde øje med hinanden og tage varer med fra Brugsen.

Selve boligerne skal på ingen måde ligne plejeboliger. Derimod forestiller AAB sig, at boligerne i Sig skal indrettes fleksible – fx flytbare vægge og skabe – og alle boligerne skal være forberedt til de kommende års velfærdsteknologiske muligheder.

Boligerne tænkes holdt i to størrelser på hhv. ca. 100 kvm og 65 kvm. De største boliger, der er tiltænkt to personer, bliver med køkken, stue, soveværelse og et ekstra værelse (i tilknytning til soveværelset, så der er mulighed for at udvide soveværelset, hvis den ene beboer bliver plejekrævende). Den anden bliver med køkken, stue og soveværelse (rummeligt og plads til evt. senere plejebenhov). Begge boligtyper vil derudover få et rummeligt badeværelse. Endelig vil der i alle boliger blive en hems, så børn og børnebørn sagtens kan overnatte i boligen.

Seniorlandsbyen i Sig skal ses som testmodel for de kommende Seniorlandsbyer, som AAB forestiller sig at opføre flere steder i kommunen. AAB er meget opmærksom på, at netop stordriften af "seniorlandsbyerne" skal være med til at holde de samlede drifts- og administrationsomkostninger nede, så huslejen kan blive så lav som muligt.



Arbejdernes
Andels-Boligforening
Varde

I AAB ser vi 4 grundlæggende forudsætninger, som skal gælde for den slag seniorfællesskaber:

- Man har sin egen fleksible bolig, enten alene eller sammen med ægtefælle/samlever, hvor man har en høj grad af privatliv.
- Boligen skal prismæssigt være attraktiv.
- Den forreste del af "haven" er ude i det offentlige rum, men det er fortsat egen grund med egen terrasse, men man er på vej ud i fællesskabet og man kan se – og blive set - af naboerne.
- Bevæger man sig længere ud, så kommer fællesskabet med sine mange uformelle muligheder. I Seniorlandsbyen lægges der vægt på, at der er aktiviteter i form af fx byhaver, fælles aktivitetsarealer og helst også et fælleshus (med overnatningsmuligheder for en familie eller to)

Med en gennemsnitlig boligstørrelse på 90 kvm. + delvis overdækket terrasse, bliver der tale om en samlet bebyggelse på mellem 1000 - 1600 kvm.

Der er igangsat arbejde med at tegne boligerne, og der har været forhandlinger i gang i forhold til at købe jordarealet af "sig i Vækst", men det er fortsat for tidligt at kunne give en endelig pris.

Ansøgningen skal ses som et udtryk for, at AAB og "Sig i Vækst" gerne hurtigst muligt vil arbejde videre med projektet, om muligt allerede i indeværende år. For det kan lade sig gøre, så er der dog brug for en tilkendegivelse fra Varde Kommune, om der kan skaffes den nødvendige grundkapital til byggeriet.

Der ansøges derfor konkret om max. 1600 kvadratmeter boliger til en byggepris på max. 18.720 kr./kvm, (svarende til maksimumprisen i 2018 for støttede boliger, og som er udmeldt af Trafik-, Bolig- og Byggestyrelsen)

I alt byggepris kr. 30 mio. med grundkapital i 2018 på 3 mio.

Når maksimumbeløbet for støttede byggerier anvendes, så skyldes det dels, at der på grunden skal ske nedrivninger, dels at dialogen med kommunen omkring de velfærdsteknologiske indretninger kun lige er påbegyndt. AAB er imidlertid åben for forhandlinger omkring byggeriets økonomi.

Michael Kornager
Direktør AAB Varde



Arbejdernes
Andels-Boligforening
Varde

Tilkendegivelse om planer for byggeri 2019-2022

Seniorlandsbyer i Varde kommune

AAB er Vardes ældste boligorganisation, og indtil nu har AAB alene bygget boliger i Varde by. AAB's nye bestyrelse og ledelse vil gerne ændre på den praksis, og ser det som sin opgave at understøtte kommunens og byrådets bosætningsstrategi både på kort og langt sigt.

AAB har analyseret Varde Kommunes befolkningsudvikling, og kan konstatere, at befolkningstilvæksten primært sker blandt de +60 årige. Seniorernes antal vokser bl.a. fordi den gennemsnitlige levealder hvert år stiger.

De seneste tre år (2015 – 2017) er gruppen vokset med mere end 200 personer pr. år, og tilsvarende gør sig jvf. prognosen også gældende for planperioden

årstal	antal +60	ændring/året før
2019	11092	+288
2020	11380	+217
2021	11597	+157
2022	11754	+297

Otte byområder¹ skiller sig i hele prognoseperioden (2016 – 2028) særligt ud med vækstrate på mere end 100 personer i aldersgruppen +65:

- Varde 890 personer (28%)²
- Ølgod 312 personer (25%)
- Oksbøl 209 personer (19%)³
- Ansager 203 personer (37%)
- Ansager 196 personer (36%)
- Tistrup 124 personer (30%)
- Outrup 117 personer (31%)
- Alslev 109 personer (45%)
- Næsbjerg 85 personer (32%)
- Lunde/Kvong 63 personer (26%)
- Sig 50 personer (23%)⁴

¹ Prognosen bygger på skoleområder

² Skoledistrikterne Brorson, Lykkegård, og sct. Jacobi

³ Skoledistrikt Blåvandshuk

⁴ Skoledistrikt Thorstrup



Arbejdernes
Andels-Boligforening
Varde

Det er AAB's vurdering – bl.a. på baggrund af en mindre spørgeskemaundersøgelse udarbejdet på årets Boligmesse - at der findes mindst tre typer af seniorer, der efterspørger seniorvenlige boliger:

- A. Beboer, der i dag bor i etageejendomme primært i Varde By uden elevatorer
 - Disse vil gerne bo ved "jorden" eller i ejendomme med elevator. Ønsker i nogen grad fællesskab, og er meget tilfreds med der er let til indkøb. Nogle kunne være interesseret i at flytte udenfor byen, bl.a. hvis huslejen var lavere og boligen mere moderne
- B. Beboer, der vil sælge hus både i Varde By og i oplandsbyerne
 - Vil stort set alle gerne bo lavt med egen (mindre) have og tæt på indkøb. Bosætning i hidtidigt nærmiljø er fuldstændig afgørende for de fleste. Årsagerne til flytning fra eget hus er i høj grad at vedligeholdelse, rengøring og haven er blevet en belastning. Fællesskab og fællesaktiviteter prioriteres ligeledes højt
- C. Tilflyttende seniorer
 - Her har vi ikke megen viden, men vi kan se, at nogle bosætter sig i sommerhusområderne. Den gruppe er ikke på nuværende tænkt ind i planerne

AAB har gennem det seneste halve år udarbejdet en vision om, at AAB Varde skal være kommunens mest attraktive boligorganisation med et særligt fokus på seniorgruppen. AAB forstår seniorernes behov og AAB er i dialog med bl.a. Varde kommune i forhold til, hvordan velfærdsteknologier bygges ind i vores fremtidige boliger til netop seniorgruppen.

Et godt seniorliv forudsætter mange ting, herunder også en attraktiv bolig, der kan tilpasses forskellige behov og faser gennem seniorlivet. I AAB tror vi nemlig på, at et godt seniorliv skal leves længst muligt i egen bolig, og at der allerede i byggefasen skal indtænkes de forskellige behov, der kan opstå gennem seniorlivet i form af fx hjælp, tryghedsforanstaltninger, pleje og rengøring.

Et langt seniorliv i eget hjem stiller derfor store krav til både boligens indretning, til omgivelserne og ikke mindst til aktive "naboer", der fx kan være med til at skabe aktiviteter, holde øje med hinanden og tage varer med fra Brugsen.

Selve boligerne skal på ingen måde ligne plejeboliger. Derimod forestiller AAB sig, at boligerne skal indrettes fleksible – fx flytbare vægge og skabe – og alle boligerne skal være forberedt til de kommende års velfærdsteknologiske muligheder.

I AAB tænker vi visionært men vi er også realistiske i forhold til, hvor meget man som senior har råd til at betale i husleje hver måned. Samtidig ved vi også, at der er forskel på, hvordan en families økonomiske råderum ser ud. Derfor er vores boliger heller ikke ens i størrelse og vi lægger op til forskellighed i indretningen af fx køkken og ruminddeling. Alle boliger har dog altid en god og solid grundkvalitet og en attraktiv beliggenhed. For samtidig at modarbejde ensomheden – en stigende trend, der desværre ses mange steder i de mindre almennyttige boliger – forestiller AAB sig, at alle boliger skal have sin egen hems, så børn og børnebørn sagtens kan overnatte i boligen.

AAB har valgt at kalde sit projekt for "seniorlandsbyen i X-by". I seniorlandsbyen forestiller vi os, at man deler "byen" op i tre zoner, med hver sin status af fællesskab:



Arbejdernes
Andels-Boligforening
Varde

- Man har sin egen bolig, enten alene eller sammen med ægtefælle/samlever, hvor man har en høj grad af privatliv.
- Den forreste del af "haven" er ude i det offentlige rum, men det er fortsat egen grund med egen terrasse, men man er på vej ud i fællesskabet og man kan se – og blive set - af naboerne.
- Bevæger man sig længere ud, så kommer fællesskabet med sine mange uformelle muligheder. I Seniorlandsbyen lægges der vægt på, at der er aktiviteter i form af fx byhaver, fælles aktivitetsarealer og helst også et fælleshus (med overnatningsmuligheder for en familie eller to).

AAB er interesseret i at bygge seniorboliger uden for Vardes bygrænse, hvis flg. forhold kan blive opfyldt:

- Boligerne skal ligge i klynger med 12- 25 lejemål
- Boligerne skal have en for området central beliggenhed i forhold til både natur og by
- Der skal være plads til fælles udearealer, som skal knytte de sociale liv sammen
- Fælleshus prioriteres højt men afhænger af antallet af lokale boliger
- Boligerne skal ligge tæt ved indkøb og/eller tæt på offentlig transport
- Kommunens bosætningspolitik skal bakke op om byggeriet
- Kommunen skal inddrages i forhold til den fysiske indretning af boligerne
- Prisen pr. bolig skal være 10- 20% billigere end tilsvarende nye boliger i Varde By
- Lokalområdet skal engagere sig i planlægningsfasen

Det er afgørende for AAB, at Seniorlandsbyerne skal bygges som én afdeling. Som alle andre boligforeninger, så er AAB præget af, at omkostningerne skal reduceres markant de kommende år, til gavn for både nuværende og kommende lejers husleje. Små boligafdelinger er langt mindre rentable, end de store, alene de administrative udgifter til en afdeling koster årligt ca. 50.000 kr. Vedligeholdelsesomkostningerne og renholdelsesomkostningerne vil også være større i de små afdelinger, men det kan optimeres ved at der er flere seniorlandsbyer i nærheden af hinanden. Derfor ser AAB seniorlandsbyernes som et samlet projekt, der dog bygges over en årrække på 4 år. Efter hvert projekt evalueres modellen til gavn for de efterfølgende projekter.

Som udgangspunkt er AAB interesseret i at bygge Seniorlandsbyer, hvor der forventes en større vækst i aldersgruppen +65. AAB er dog samtidig positiv for at bygge i andre områder, hvis særlige forhold gør sig gældende fx hvis oplandet er større end antaget i prognosen, hvis der er særlige attraktive beliggenheder eller hvis der er særlig lokal opbakning til et projekt. Dertil kommer, at ovenstående prognose alene ser på befolkningsudviklingen, men at det samlede befolkningsgrundlag i et område naturligvis også er af væsentlig betydning.

AAB antager således, at der i planperioden 2019 – 2022 vil kunne bygges ca. 120 seniorvenlige boliger, og det vil samtidig være muligt, at Varde Kommune får anvisningsret til et antal af disse boliger. Boligerne tænkes opført som et-plans familieboliger med høj rejsning, hvor der er plads til en mindre hems. Familieboligerne i Seniorlandsbyerne skal som udgangspunkt være forbeholdt borgere, hvor mindst den ene beboer er fyldt 60 år. De mere præcise præmisser kan naturligvis aftales nærmere med Varde kommune.



Arbejdernes
Andels-Boligforening
Varde

Med en gennemsnitlig boligstørrelse på 90 kvm. + delvis overdækket terrasse, bliver der tale om en samlet bebyggelse på ca. 12.000 kvm. fordelt på 6-8 forskellige byer i kommunen.

AAB forventer en forholdsvis lav byggeretspris, men til gengæld risiko for at der på grundende skal ske nedrivning og/eller oprensning, hvorfor vi i dette overslag anvender den af Trafik-, Bolig- og Byggestyrelsen maximumbeløb for opførelse af støttede familieboliger i provinsen, som i 2018 er på 18.720 kr./kvm.

Det betyder derfor, at AAB anmoder om grundtilskud for perioden

2019 – 2022 til opførelse af 6-8 seniorlandsbyer til en samlet byggepris på kr. 225 mio..

Dertil kommer, at AAB fortsat afventer juridisk afklaring af grunden på Gellerupvej, hvor kommunen tidligere er givet et forhåndstilsagn på ca. **kr. 3.3 mio.** i grundkapital. Dette tilsagn vil vi gerne bibeholde, idet vi forventer boligerne snart kan opføres som oprindeligt planlagt.

Michael Kornager
Direktør AAB Varde