

## **Fortsat behandling af den fremtidige anvendelse af 9 almene ældreboliger på Kirkegade 2 i Oksbøl**

Dok.nr.: 9450  
Sagsid.: 15/3803  
Initialer: ARBJ

**Åben sag**

### **Sagsfremstilling**

Udvalget behandlede i sit møde den 9. juni 2015 den fremtidige anvendelse af 9 almene ældreboliger på Kirkegade 2 i Oksbøl. Udvalget traf beslutning om at udsætte sagen med henblik på, at der indhentes en teknisk vurdering af bygningen.

Den tekniske vurdering af bygningen blev forelagt på udvalgsrådet den 5. august 2015, hvor udvalget traf beslutning om, at sagen udsættes til udvalgets møde i november med henblik på, at yderligere elementer indgår i vurderingen af den fremtidige anvendelse af Kirkegade 2, herunder om der ved lokale initiativer kan vækkes interesse for nye lejere på Kirkegade 2.

Center for Anlæg og Ejendomme har foretaget vedlagte vurdering af ejendommen, og på grundlag af erfaringstal er der foretaget et skøn over udgifterne til en renovering af ejendommen. Der er taget udgangspunkt i en renovering, der opfylder de myndighedskrav, Varde Kommune og andre myndigheder har fastsat vedrørende renovering af kommunale bygninger, samt de krav, der stilles til moderne og attraktive almene ældreboliger. En sådan renovering er skønsmæssigt opgjort til 8,5 mio. kr.

Endvidere er der siden udvalgsrådet i august fremkommet forslag om at flytte aktiviteter fra plejecentret Poghøj til Kirkegade 2, hvor der bl.a. er forslag om, at ledige ældreboliger på Kirkegade 2 omdannes til sygeplejeklinik, samt at den gamle fløj benyttes til Poghøjs dagaktiviteter. Flytning af disse aktiviteter vil give mulighed for at udnytte ledig plads på Poghøj til indretning af 1-2 midlertidige boliger. Derudover er det ved lokale initiativer undersøgt, om der er potentielle lejere til Kirkegade 2.

Endvidere er der stillet forslag om at forsøge at sælge ejendommen til privat udlejning.

Den fremtidige anvendelse har været forelagt på et afdelingsmøde den 6. maj 2015, hvor følgende alternativer blev drøftet:

- Totalrenovering med henblik på fremtidig anvendelse til almene ældreboliger
- Nedlæggelse af de 9 almene ældreboliger med henblik på at sælge ejendommen til anden anvendelse eller nedrive bygningerne
- Nedlæggelse af de 9 almene ældreboliger og opførelse af et tilsvarende antal almene ældreboliger på adressen og i tilknytning til ældreboligerne på Fredensvej.

Alle beboere deltog i afdelingsmødet.

På afdelingsmødet ytrede beboerne stor bekymring omkring den usikkerhed, der er forbundet med overvejelserne om den fremtidige anvendelse af ejendommen. Der er et velfungerende fællesskab blandt beboerne i ejendommen. Beboerne har i det daglige stor glæde af hinandens hjælp og omsorg. Fælleslokalet bliver brugt til fællesarrangementer som faste sammenkomster hver uge og til fejring af mærkedage for både ejendommens beboere og beboere i de omkringliggende ældreboliger. Beboerne har derfor et ønske om, at ejendommen i en eller anden form kan fortsætte som almene ældreboliger, herunder som nybyggeri.

I Oksbøl er der følgende pleje- og ældreboliger med kommunal anvisning:

- 30 plejeboliger på Poghøj
- 14 plejeboliger på Skovhøj – Demenscenter
- 13 almene ældreboliger på Fredensvej
- 10 almene ældreboliger på Kirkegade 4
- 9 almene ældreboliger på Kirkegade 2

Teamleder Arnfred Bjerg deltager under sagens behandling.

### **Forvaltningens vurdering**

Umiddelbart er det forvaltningens vurdering, at en renovering af ejendommen vil være forbundet med betydelige omkostninger, og at der vil være en betydelig risiko for, at en sådan renovering ikke er rentabel, samt at den deraf følgende stigning i huslejen vil medføre et højt huslejeniveau.

Flytning af aktivitet fra plejecentret Poghøj til Kirkegade 2 vil efter forvaltningens vurdering være uheldigt. Poghøj fungerer i dag som et fint, velbesøgt og aktivt center for ikke mindst husets beboere, men også for husets mange øvrige brugere og medarbejdere.

Netop Poghøjs forskellige funktioner, tilbud og aktiviteter betyder og giver hinanden en vigtig synergieffekt, således at huset har en meget fin udadvendt funktion og også en fin funktion som plejehjem.

Synergieffekten er tilstede i såvel driften, fagligt, økonomisk, og i borgerens naturlige adgang, anvendelse og tilstedeværelse på centret. Poghøjs forskellige aktiviteter understøtter således hinanden på en god måde.

Med hensyn til, om det er muligt at øge udlejning til målgruppen ved lokale initiativer, kan det oplyses, at boligadministrationen ikke siden udvalgs mødet i august har haft henvendelse fra potentielle lejere.

På grundlag af den nuværende efterspørgsel fra målgruppen er det forvaltningens vurdering, at der på sigt ikke vil være behov for de pågældende ældreboliger, med mindre der foretages en totalrenovering af boligerne.

Der vil være flere muligheder vedrørende en fremtidig anvendelse af ejendommen herunder nedrivning af de nuværende bygninger.

1. De 9 almene ældreboliger nedlægges, og ejendommen nedrives med henblik på at sælge grunden til privat anvendelse. En nedlæggelse af de 9 boliger og nedrivning af bygningerne vil kunne gennemføres ved Byrådets beslutning herom. Der er ingen gæld i ejendommen, således at nedlæggelse ikke vil være forbundet med betydelige udgifter til indfrielse af lån. Ejendommen er beliggende på en central adresse midt i Oksbøl by, men der er ikke foretaget en nærmere vurdering af, hvorvidt grunden kan sælges.
2. Salg som almene boliger med støtten opretholdt – salg til en almen boligorganisation. Det er muligt at sælge kommunalt ejede almene ældreboliger til en afdeling af en almen boligorganisation med støtten i behold jf. almenboliglovens §27, stk. 6. Salg til en almen boligorganisation med henblik på fortsat anvendelse til almene ældreboliger er næppe relevant med mindre Varde Kommune bevarer den økonomiske risiko for udlejningen.

3. Salg af nedlagte almene boliger til privat udlejning - med lejere. Jf. Almenboliglovens § 27a er det muligt at sælge en ejendom med lejere i som privat udlejningsejendom. I den situation nedlægges boligerne som almene boliger, og evt. støttede lån indfries. Den kommunale lovbestemte anvisningsret ophører. Lejerne fortsætter i princippet som almene lejere, dog gælder der særlige regler for lejefastsættelsen efter den nævnte bestemmelse i almenboligloven. Ved et sådant salg har lejerne ret til at blive boende som almene lejere, og henlæggelser og beboerindskud følger ejendommen, og udredes af kommunen som sælger. Salget af ejendommen skal ske efter udbud ved salg af kommunens faste ejendomme – nr. 799 af 24. juni 2011. Salget sker til markedspris.
4. Salg af nedlagte boliger til tredje mand – uden lejer. Varde Kommune kan beslutte at nedlægge de almene ældreboliger og sælge boligerne til private udlejningsboliger. Det er ikke muligt i den situation at opsiges lejerne, fordi der ikke er hjemmel hertil i almenlejeloven. Kommunen kan tilbyde lejerne en anden bolig, og lejerne kan herefter frivilligt opsiges lejemålet.
5. Det vil også jf. tidligere være en mulighed at foretage en totalreovering af ejendommen.

Som det fremgår ovenfor, er der forskellige fordele og ulemper ved de skitserede muligheder for en fremtidig anvendelse af ejendommen Kirkegade 2. En nærmere beskrivelse af disse muligheder fremgår af vedlagte bilag. Vedrørende et eventuel salg til privat udlejning kan det konkluderes, at et salg skal ske efter udbud, at lejer ikke kan tvangsflyttes, samt at Varde Kommune ikke umiddelbart kan indgå aftale om kommunal anvisning.

Forvaltningen anbefaler en løsning, hvor de 9 almene ældreboliger nedlægges senest pr. 30. juni 2016. I perioden indtil den 30. juni 2016 forsøges ejendommen solgt til privat udlejningsejendom med de nuværende lejere – alternativ 3 jf. ovenfor. Da henlæggelser følger ejendommen, bør der fastsættes et mindste bud + opgjorte henlæggelser pr. overtagelsesdagen. Hvis et salg med et tilfredsstillende provenu ikke lykkes inden den 30. juni 2016, tvangsflyttes de nuværende lejere, og ejendommen nedrives og grunden sælges. Ved en tvangsflytning af de nuværende lejere skal Varde Kommune afholde rimelige og lovbestemte udgifter på omkring 150.000 kr.

Plan og Byudvikling har oplyst, at der ikke er forslag i udviklingsplanen for Oksbøl, der berører bygningen eller grunden.

## **Retsgrundlag**

Lov om Almene Boliger

## **Økonomi**

Der har de seneste år været en betydelig tomgang i bebyggelsen. Aktuelt er 4 boliger udlejet til målgruppen, 2 boliger er udlejet til lejer uden for målgruppen, og 3 boliger er ledige. Tomgangslejen for 2013 og 2014 var på henholdsvis 70.000 kr. og 119.000 kr. Tomgangslejen for 2015 forventes at blive godt 150.000 kr.

På baggrund af erfaringer med nedrivning af andre bygninger skønnes det, at en nedrivning af bygningen beløber sig til ca. 700.000 kr. + eventuelle udgifter vedrørende miljømæssige forhold, herunder forekomster af PCB, bly og asbest.

Der er ikke foretaget nogen vurdering af en forventet salgspris for ejendommen eller for grunden.

Henlæggelser til vedligeholdelse m.v., som medfølger ejendommen ved et salg til privat udlejningsejendom, udgør godt 1 mio. kr.

Ved en beslutning om at nedrive ejendommen kan nedrivningen finansieres af hensættelser.

### Høring

Der har været afholdt afdelingsmøde i bebyggelsen.

Ældrerådet er den 24. juni 2015 orienteret, og har taget orienteringen til efterretning.

### Bilag:

1	Åben	Notat om mulighederne for at sælge Kirkegade 2 i Oksbøl	158714/15
2	Åben	Bygningsvurdering af Kirkegade 2 - Oksbøl og overslag over renovering.	101851/15

### Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles til Byrådet,

**at** 9 almene ældreboliger på Kirkegade 2 i Oksbøl nedlægges,

**at** ejendommen Kirkegade 2 indtil den 30. juni 2016 udbydes til salg til en privat udlejningsejendom,

**at** ejendommen, i det omfang et salg ikke lykkes inden den 30. juni 2016, nedrives,

**at** en eventuel tvangsflytning af lejere og eventuel nedrivning af ejendommen finansieres af henlæggelser, og

**at** de øvrige aktiviteter på Kirkegade 2 flyttes til Poghøj.

### Beslutning Udvalget for Social og Sundhed den 09-12-2015

Fraværende: Ingen

Udsættes.