

Forslag til ombygning af ældreboliger på Thueslund i Alslev.

Dok.nr.: 2320

Sagsid.: 12/3607

Initialer: ARBJ

Åben sag

Sagsfremstilling

Ved mail af 27. maj 2013 har Varde Bolig Administration oplyst om, at der nu er modtaget en positiv tilbagemelding fra Landsbyggefonden vedrørende støtte til renovering af ældreboliger på Thueslund i Alslev. Varde Bolig Administration anmoder i den forbindelse om Varde Kommunes vurdering af den fremtidige husleje og tilsagn om et kommunalt tilskud på 300.000 kr.

Blandt andet med baggrund i et stort antal ledige ældreboliger på Thueslund i Alslev blev der i efteråret 2012 nedsat en projektgruppe, som skulle komme med forslag til den fremtidige anvendelse af Thueslund. I projektgruppen deltog repræsentanter fra lokalområdet, Varde Bolig Administration og Varde Kommune.

Projektgruppen har tillige udarbejdet forslag til den fremtidige anvendelse og renovering af de kommunale servicearealer, jf. en selvstændig sagsfremstilling.

I samarbejde med Varde Bolig Administration er der udarbejdet forslag til renovering af 13 ældreboliger, som er beliggende i umiddelbar forbindelse med hovedbygningen. Disse boliger foreslås ombygget til 11 almene ældreboliger med kommunal anvisning. Endvidere indgår det i forslaget, at 8 fritliggende ældreboliger ved skoven omdannes til almene familieboliger, og at Varde Bolig Administration overtager anvisning og tomgangslejepligtigheden for disse 8 boliger.

Projektgruppen har vurderet, at årsagen til at de nuværende ældreboliger ikke efterspørges af målgruppen er, at de er små, og at der ikke er tilstrækkelige køkkenfaciliteter. Endvidere har det været projektgruppens vurdering, at større boliger, hvor der er plads til ægtepar, i større omfang end hidtil, vil blive efterspurgt af målgruppen.

Varde Bolig Administration har udarbejdet konkrete forslag, og har ansøgt Landsbyggefonden om støtte til projektet. På baggrund af en besigtigelse har Landsbyggefonden meddelt, at der kan ydes støtte til et lån på 4,3 mio. kr. til delvis finansiering af projektet.

Forvaltningens vurdering

Projektet indeholder en total ombygning og renovering af boligarealerne. Projektet indeholder følgende hovedtal:

13 almene ældreboliger ombygges til 11 almene ældreboliger

Anskaffelsessummen er opgjort til 7.166.071 kr. fordelt med 6.229.072 kr. til den støttede del og 936.999 kr. på den ustøttede del.

Anskaffelsen finansieres ved et støttet lån på 4.329.072 kr., forbrug af hensættelser med 2.536.999 kr. og med et kommunalt lån på 300.000 kr.

Boligarealet for de nye boliger bliver mellem 60 og 92 kvadratmeter

Den månedlige husleje bliver mellem 4.600 kr. og 7.000 kr. + forbrug antenne m.v.

Varde Bolig Administration har almene familieboliger på Uranusvej og på Plutovej i Alslev. Den månedlige husleje for 2 og 3 rums boliger ligger her mellem 3.200 kr. og

4.700 kr. Huslejen i vore nyeste ældreboliger i Ansager og i Tistrup ligger på godt 6.000 kr. Lejen i de 3 ægtefælleboliger på 85 m² på Ansager Plejecenter udgør 6.842 kr.

Huslejen ligger således på niveau med de nyeste plejeboliger i Ansager og i Tistrup. Nettohuslejen (huslejen minus offentlig boligstøtte) i de største boliger på Thueslund vil dog blive lidt højere på grund af størrelsen på boligerne.

Huslejen i almene ældreboliger og almene familieboliger kan ikke umiddelbart sammenlignes, fordi boligydelse til visiterede ældreboliger er højere end boligsikringen til ikke visiterede ældreboliger og til almene familieboliger.

Boligydelser reduceres, når det samlede boligareal for en enlig overstiger 65 m² (75 m² for kørestolsbruger). Endvidere reduceres boligydelsen, når indkomsten for en enlig overstiger 146.600 kr., og/eller når formuen overstiger 771.900 kr.

I det foreliggende forslag til ombygning til 11 almene ældreboliger er arbejdsmiljøkravene vedrørende plejkrævende beboere ikke opfyldt i de 3 mindste lejligheder (lejlighed nr. 9, 10 og 11) Endvidere anbefales mindre indretningsmæssige ændringer i et par af de øvrige boliger. En nærmere beskrivelse fremgår af vedlagte bilag. Efter et møde i Staben Social, Sundhed og Beskæftigelse den 3. juni 2013 er det besluttet at indkalde de involverede parter med henblik på en nærmere afklaring vedrørende arbejdsmiljøkravene. Der er 6 boliger der er egnede til ægtepar.

Der har i de seneste par år været en del tomme boliger på centret. Aktuelt er 3 boliger udlejet til målgruppen. 5 boliger er udlejet til Varde Kommune, hvori der er etableret et midlertidigt botilbud.

Det har været forelagt Varde Bolig Administration, om de kunne være interesseret i, også at overtage anvisningsretten til nogle af boligerne på centret. Med henvisning til at det allerede indgår i projektet, at Varde Bolig Administration skal overtage 8 fritliggende ældreboliger til omdannelse til almene familieboliger, ønsker Varde Bolig Administration ikke at overtage de økonomiske forpligtigelser for flere ældreboliger i Alslev.

Med henblik på det videre forløb fremsendes sagen til Direktionen til en nærmere vurdering, herunder en vurdering af den fremtidige husleje, finansiering af et kommunalt tilskud og evt. også en nærmere vurdering af størrelsen af et sådan tilskud.

Retsgrundlag

Lov om almene boliger og kommunalfuldmagten.

Økonomi

Et kommunalt tilskud som ydes som et rente- og afdragsfrit lån foreslås finansieret af puljen til nedlæggelse af boliger.

Høring

Ingen

Bilag:

1	Åben Thueslund	77920/13
2	Åben Thueslund - 20.03.2013, 0601 Finansiering af ombygningerne, Thueslund, 11 boliger, skema A til Sune.xlsx	77920/13
3	Åben Thueslund - vurdering af ældreboliger	66774/13

Anbefaling

Forvaltningen indstiller til Direktionen,

at der foretages en overordnet vurdering af sagen,

at der foretages en overordnet vurdering af boligstørrelse og den fremtidige husleje, og

at der foretages en vurdering af størrelsen af et kommunalt tilskud og finansieringen heraf.

Beslutning Direktionen den 07-06-2013

Fraværende: Gylling Haahr

Sagen tilbagesendes med henblik på udarbejdelse af oplæg med baggrund i de faldne bemærkninger til den videre behandling.