

Grundkapitallån og kommunegaranti, 9 almene familieboliger på Storegade 44- 46 i Varde

Dok.nr.: 1304
Sagsid.: 13/3430
Initialer: ARBJ
Åben sag

Sagsfremstilling

Varde Bolig Administration søger om kommunal grundkapitallån og kommunegaranti til etablering af 9 almene familieboliger på Storegade 46 og Storegade 44 i Varde by. Boligerne på Storegade 44 etableres som et seniorbofællesskab i henhold til Almenboliglovens § 3 stk. 2.

Støtten til projektet vil omfatte kommunalt grundkapitallån på 10% af anskaffelsessummen, samt kommunegaranti for den del af realkreditlånet, som får sikkerhed ud over 60% af ejendommens markedsværdi.

Der søges om Byrådets godkendelse af følgende:

- Ejendomserhvervelse af Storegade 44 og 46 for i alt 6,0 mio. kr.
- Tilsagn om ydelsesstøtte jf. § 115 stk. 1 i Lov om Almene Boliger – Storegade 46
- Tilsagn om ydelsesstøtte jf. § 115 stk. 4 i Lov om Almene Boliger – Storegade 44
- Etablering af et bofællesskab bestående af 5 boliger på Storegade 44 jf. § 3 stk. 2.
- Godkendelse af Skema A med en anskaffelsessum på 15.151.760 kr. og grundkapitalindskud på 1.515.176 kr.
- Godkendelse af låneoptagelse og kommunalgærenti for den del af kreditforeningslånet der ligger ud over 60% af markedsværdien.
- Godkendelse af den gennemsnitlige husleje på 737 kr. pr. m² pr. år.
- Dispensation vedrørende arealstørrelse for én lejlighed

Anskaffelsessummen for de 9 boliger er opgjort til 15.151.760 kr. svarende til 17.680 kr. pr m². Det samlede boligareal udgør 857 m², og den gennemsnitlige husleje er opgjort til 737 kr. pr. år. Husleje og indskud m.v. for den enkelte lejlighed er nærmere specificeret i ansøgningen og vedlagte bilag.

I Strategien for Almene Boliger i Varde Kommune, godkendt af Byrådet den 29. maj 2012, er der fastsat følgende overordnede principper for opførelse af almene boliger:

- Almene boliger skal som udgangspunkt kun opføres i byer med bosætningspotentiale, jf. kommuneplanen.
- Bebyggelsen vil være tæt-lav byggeri og bestå af boliger med 3 værelser eller mere med mulighed for enten have eller terrasse. Etageboliger bør kun etableres i Varde eller Ølgod.
- Almene boliger indgår i et bymiljø, hvor boligerne blandes med andre boligtyper, herunder ejerboliger.
- Projektet bidrager til byforskønnelse.
- 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 projektet indebærer en acceptabel risiko ved kommunes garantistillelse.

Forvaltningens vurdering

I henhold til en orienteringsskrivelse af 29. juni 2012 fra Ministeriet for Bo Bolig og Landdistrikter skal ejendomserhvervelser godkendes af kommunen.

Kommunalbestyrelsen må som ved grundkøb påse, at en almen boligorganisations ejendomserhvervelse ikke påfører boligorganisationen eller lejerne tab. Først og fremmest skal kommunen vurdere, om der er grundlag for at etablere en almen afdeling, dvs. om der er behov for de pågældende boliger som almene boliger. Dernæst må kommunen sikre sig, at købsprisen er fornuftig, at ejendommens økonomi kan balancere, og at den nye afdelings fortsatte drift og økonomi er forsvarlig.

Det er forvaltningens vurdering, projektet opfylder de overordnede principper i strategien for almene boliger i Varde Kommune. Kreditforeningen har endnu ikke vurderet markedsprisen for projektet, men Varde Bolig Administration skønner, at markedsprisen vil ligge på niveau med belåningen - jf. reglerne om støttet byggeri.

Der er en mindre overskridelse af arealkravet, en lejlighed på 126 m². Denne lejlighed er tiltænkt familier hvor mindst en af beboerne er gangbesværet, hvorefter Byrådet kan dispensere fra arealkravet.

Forudsat at kreditforeningen fastsætter markedsværdien på niveau med belåningen i henhold til almenboligloven, vil den kommunale garantistillelse være på i alt godt 5,3 mio. kr. for de 9 boliger.

Den aktuelle ledighed for almene familieboliger i Varde Kommune ligger aktuelt på 1,83%. Lovkravet om en maksimal ledighed på 2% ved tilsagn til nye projekter er således opfyldt.

Den beregnede månedlige husleje ligger på niveau med tilsvarende nye almene boliger i Varde by.

Retsgrundlag

Lov om almene boliger og støttebekendtgørelsen.

Økonomi

I 2013 er der ikke afsat budget til kommunal grundkapitallån, men fra 2014 er der afsat 3 mio. kr. pr. år. Eventuel afregning af grundkapitallån vil således tidligst kunne ske i 2014.

Bilag:

- 1 Åben Ansøgning om tilladelse til køb af bygning/grund i midtby Varde fra 25835/13 Varde Bolig Administration

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det indstilles overfor Byrådet:

At der gives tilsagn eller afslag i overensstemmelse med prioritering af grundkapitallån i 2014.

Ved tilsagn træffes samtidig følgende beslutning:

At Skema A og finansieringen af projektet herunder, at der ydes kommunal grundkapitallån på 1.515.176 kr. og stilles kommunegaranti for den del af lånet der ligger ud over 60% af markedsværdien, godkendes,

At ansøgningen i øvrigt imødekommes - jf. ovenfor under sagsfremstilling,

At forvaltningen indenfor rammerne af Skema A bemyndiges til at godkende Skema B og C.

Beslutning Direktionen den 20-03-2013

Fraværende: Gylling Haahr, Erling Steffen Pedersen

Det indstilles til Økonomiudvalget og Byrådet,
at der gives afslag i overensstemmelse med prioriteringen af grundkapitallån i 2014.

Beslutning Økonomiudvalget den 27-03-2013

Fraværende: Ingen

Sagen udsættes til førstkommende Økonomiudvalgsmøde.