BOLIGSELSKABETVIBORG

Til Viborg Kommune

Viborg, den 22. maj 2015
01.00.605.100 GH

Boligbyggeprogram 2015 – Boligselskabet VIBORG og Boligselskabet Viborg Amt

Nyt nybyggeri til nye beboere i Viborg Kommune
Viborg Kommune har en positiv befolkningsudvikling. Viborg Kommunes befolkningsprognose 2015 viser en fortsat positiv udvikling. Det er især Viborg by, som vokser, og det er især gruppen af seniorer, som vokser. Hertil kommer, at etableringen og følgevirkningerne af Apples datacenter ved Foulum må forventes at accelerere befolkningsudviklingen yderligere. Her vil der formentligt være tale om tilflyttere i aldersgruppen yngre erhvervsaktive, som også erfaringsmæssigt efterspørger almene boliger, typisk indtil senere erhvervelse af ejerbolig.

Det betyder, at målgruppen for de almene boligselskaber vokser.

Det faktum, at flere og flere lever alene - i det mindste i perioder af livet - påvirker yderligere efterspørgslen i positiv retning. Mange ønsker at forblive i den bydel, hvor de har boet.

I tråd med Viborg Kommunes Politik for Boligområdet vil et varieret udbud af boliger både med hensyn til beliggenhed og type kunne tiltrække forskellige aldersgrupper og kunne opfylde behovene for forskellige familietyper, med disses forskellige præferencer.

Viborg Kommune stiller krav om, at boligselskaberne opfører tilgængelige boliger. Det er vores vurdering, at dette krav falder godt i tråd med beboernes ønsker. Derfor bygges der enten i 1 plan eller etageboliger med elevator. Nybyggeriet tilrettelægges, så beboerne har mulighed for påvirkning af egen bolig både ved valg af fx køkken og bad, men også ruminddeling. Hertil kommer i øvrigt de generelle råderetsregler, som giver god mulighed for personlig indretning af almene boliger.

Grundkapitalen er indtil udgangen af 2016 nedsat til 10% af anskaffelsessummen. Det forventes, at grundkapitalen herefter som tidligere vedtaget igen hæves til 14%. Det betyder, at kommunen "får flere boliger for pengene", hvis der gives tilsagn i 2015 og 2016. Typisk koster en almen bolig i runde tal 2 mio. kr.

Boligselskaberne ønsker således at fremme nybyggeriet i de næste år pga.:

- Stor efterspørgsel
- Forventning om øget befolkningsudvikling med tilhørende ønske om at være på forkant med boligforsyning
- Forventet stigning i kommunal grundkapital fra 1. januar 2017.

Geografisk placering og forskellige boligtyper.
Efterspørgslen viser, at der er behov for og ønsker om almene boliger i alle bydele. Gerne integreret med ejerboliger. Har man boet i fx Liseborg i parcelhus, vil man gerne være senior i almen bolig i Liseborg. (Desuden bliver statistisk set knap halvdelen skilt, hvorfor almene boliger i kvarteret giver børn mulighed for at blive i skole og beholde kammerater.)

At fortsætte boligpolitikken, hvor kommunen til markedspris sælger storparceller til boligselskaberne i de enkelte bydele, bevirker, at der indenfor rammebeløbet, som sætter et loft over almene boligers m2-pris ved opførelsen, giver mulighed for i alle bydele at opføre attraktive almene boliger med også på sigt lave vedligeholdelsesudgifter og en størrelse på 90-115 m2.

Boligselskabet VIBORG

Boligselskabet VIBORG har stor efterspørgsel på tæt-lav bebyggelse i Viborgs periferi. Udlejning af og ventelister til nybyggerier i Overlund og Liseborg bekræfter dette.

En stor del af vores nye beboere er personer fra bydelen, som sælger deres ejerbolig, fordi de er interesserede i at få en mindre bolig uden ansvar for vedligeholdelse og drift. Ejerboligen bliver herved frigjort til nye familier med større pladsbehov. Vi har også mange tilflyttere med arbejde enten i Viborg eller i nabobyer, hvor Viborg er centralt placeret.

Sideløbende med nybyggeri renoveres de ældre afdelinger i takt med konkrete tilsagn fra Landsbyggefonden. Som det fremgår af skema over renoveringsprojekter, har vi flere store afdelinger, hvor renoveringsplanerne er i færd med at blive konkretiseret i dialog med beboerne.

Nedenfor følger Boligselskabet VIBORG's ønsker til geografisk placering af nybyggerier. Kortbilag er vedlagt. Men vi står naturligvis til rådighed, hvis kommunen foretrækker anden placering eller type af nybyggeriet.

Kvoter 2015
Boligselskabet VIBORG er i gang med i de første 40 af i alt 57 boliger i form af rækkehuse på Liseborg Bakke. Der er givet tilsagn til etape 1 og etape 2. Etape 1, som er færdige december 2015, er udlejet, og der er 75 på venteliste til de øvrige. Etape 2 er færdig til maj 2016, og udlejningen påbegyndes før sommerferien 2015. Boligselskabet VIBORG ønsker at færdiggøre bebyggelsen med etape 3 bestående af **17** boliger. De almene boliger supplerer bydelen Liseborg, og vi har mange henvendelser fra beboere, herunder i bydelen, som har været på venteliste gennem rigtig mange år, indtil ønsket om at flytte i mindre bolig er blevet aktuelt.

I en årrække har Boligselskabet VIBORG ejet 3 grunde på Sjællandsgade. På disse grunde vil vi meget gerne færdiggøre afd. 24 Mejerigården med ca. **20** nye, tilgængelige etageboliger. Liggeomkostninger medfører, at rammebeløbet for almene boliger kan blive overskredet for at kunne etablere attraktive boliger, hvorfor vi gerne snarest vil bygge disse boliger, som færdiggør karré-bebyggelsen på Sjællandsgade/Boyesgade. Vi vil fortsætte med at opføre et arkitektonisk smukt byggeri, respektfuldt for Viborg's bymidte.

Endelig ønsker vi i 2015 at starte på Arnbjerg med **20** boliger i energi- og miljørigtig tæt-lav bebyggelse. Vi ser Arnbjerg som et attraktiv ny bydel, også attraktiv for familier med det ene job i Århus/Silkeborg/Herning. Vi vil gerne erhverve jord (delområde IId og IIe) af Viborg Kommune til tæt-lav bebyggelse, hvilket lokalplan 451 muliggør. Yderligere har vi dialog med privat grundejer i området.

Kvoter 2016.
I 2016 vil vi gerne videreføre en tæt-lav bebyggelse i Arnbjerg med ca. **30** boliger – se ovenstående angående grundkøb.

Desuden vil vi gerne erhverve og opføre de første **20** af i alt ca. 40 tæt-lav boliger i Overlund ved Asmild Mark – hvor lokalplan 436 muliggør det i delområde II ved Tapdrupvej/Asmild Mark og/eller i delområde III i lokalplan 218. Vi vil gerne erhverve arealet.

Arealerne er meget velbeliggende i forhold til Århus Universitet ("Foulum") og det kommende datacenter for Apple. Der er både cykelsti og busforbindelse mellem arealet og det kommende datacenter. Samtidigt er arealerne i nærhed af hhv. afd. 38 Asmild Eng og afd. 39 Asmild Kær samt tæt på afd. 22 Overlundparken. Vi deltager meget gerne i en nærmere dialog om placering og evt. fordeling.

Kvoter efterfølgende år:
Boligselskabet VIBORG vil gerne udbygge yderligere i Arnbjerg/Sydbyen samt i Overlund.

Selskabet har tidligere fremsendt forslag til Viborg Kommune om at erhverve og omdanne området Overlund Skole til boligbyggeri, gerne kombineret med private boligbyggeri.

For Viborg Gymnasium vil Boligselskabet Viborg gerne bygge et kollegium ved Gymnasiet. Gymnasiet etablerer en Science Academy-linje, hvor eleverne skal bo ved skolen. Hertil kommer at Medieskolen har brug for ungdomsboliger. I alt planlægges **25** ungdomsboliger i 2017.

Mindre byer – Boligselskabet Viborg Amt.

Boligselskabet Viborg Amt har venteliste i bl.a. Ravnstrup, Hammershøj og Tapdrup. Selskabet vil gerne fra 2016 opføre mindre tæt/lav bebyggelser i disse byer.

Kvoter 2016
<u>Ravnstrup:</u>
Boligselskabet Viborg Amt har 17 boliger på Kong Frederiks Vej p.t. Lokalplan nr. 223 giver mulighed for at bygge tæt-lav (ved Kirkevej).

Kvoter efterfølgende år:

<u>Hammershøj:</u>
Der er netop vedtaget en ny lokalplan nr. 445 for Jernbanegade/Høegsvej, som giver mulighed for at bygge tæt/lav.
Selskabet har p.t. både almene familieboliger og almene ungdomsboliger på Høegsvej, hvorfor dette er et nærliggende område at opføre almene familieboliger på.

Tapdrup:
Lokalplan nr. 320 giver mulighed for at bygge tæt-lav (ved Tapdrupvænget).

Med venlig hilsen
Boligselskabet VIBORG

Grethe Hassing
Direktør

Bilag:
Billeder/ kortbilag for forslagene.

Liseborg Bakke: Etape I og Etape II er på vej:



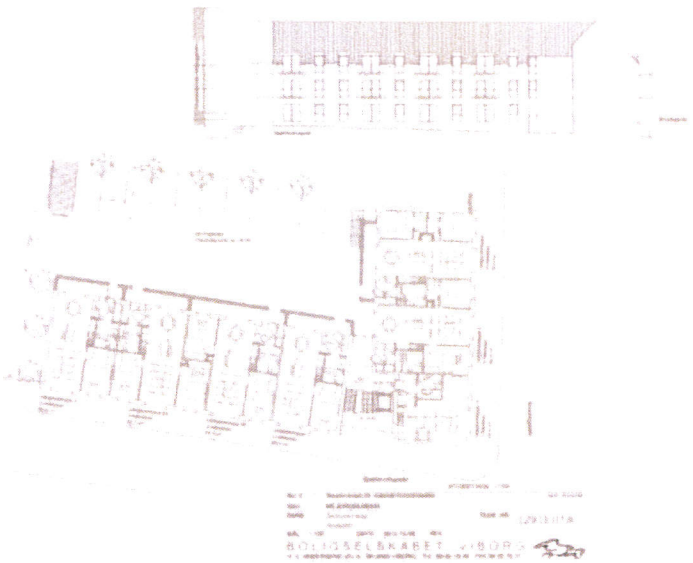
Arnbjerg – Lokalplan 451, se Område IId og IIe:



Arnbjerg Etape 1



Mejerigrunden. Sjællandsgade. Skitseprojekt:



Mejerigrunden



Overlund Mark: Lokalplan 436, se delområde II:



Overlund Mark: Lokalplan 218, se delområde III, nord for Asmild Eng.



Boligselskabet
Sct.
Jørgen

Alment boligbyggeprogram 2015 – 2018
- Projektbeskrivelser -



Viborg Kommune; Viborg Baneby

Boligselskabet Sct. Jørgen

Notat: Alment boligprogram, projektbeskrivelser – 2015.05.20

Indledning

I forbindelse med den årlige udarbejdelse af Viborg Kommunes boligprogram/-strategi for almene boliger, er boligselskaberne blevet bedt om at beskrive de projekter, der vurderes centrale som en del af grundlaget for bibeholdelse og udbygning af den positive befolkningsudvikling i Viborg Kommune. Projektbeskrivelserne skal dermed ses som værende en understøttende del til den overordnede kommunale planlægning og vækststrategi.

Den strategiske placering af offentlige investeringer fungerer ofte som katalysator for at de private investeringer kommer i gang. Som et led i den offentlige investering kan etablering af almene boliger være med til at fungere som en kickstarter for et nyt bæredygtigt byudviklingsområde. Erfaringer viser endvidere at en kombination af almene og private boliger i samme byggeri/område er en fordel, da der derved kan skabes en diversitet til at understøtte et levende og attraktivt byliv, der kan gøre området mere attraktivt for også andre private investeringer i regi af erhverv, institutioner og oplevelsestilbud, som kan danne basis for nye arbejdspladser og initiativer.

Som udgangspunkt viser erfaringer på både landsplan og i Viborg, at den bedste boligsammensætning opnås ved at tilstræbe et gennemsnit på ca. 10-15 % af boligerne i et nyt udviklingsområde opføres som almene boliger. Det er dog essentielt at der føres en tæt dialog mellem både kommunen, boligselskabet og de private aktører gennem hele realiseringen og planlægningen for at opnå synergien i de blandende boligformer.

Som et supplement til de statistiske opgørelser omkring befolkningsudviklingen i Viborg har boligselskabet iværksat en markedsanalyse af boligomfang/-behov samtidig med en vurdering af sammensætningen af boligtyper og ejerformer. Analysen er tiltænkt som et supplerende grundlag til at optimere den rette sammensætning i samspil med de øvrige (private og offentlig) aktører i udviklingsområderne.

Boligselskabet Sct. Jørgen har i boligprogrammet fokuseret på udviklingen af følgende primære områder:

Boligselskabet Sct. Jørgen

Notat: Alment boligprogram, projektbeskrivelser – 2015.05.20

Viborg Baneby

Sideløbende og nu i forlængelse af Viborg Kommunes vedtagelse af en helhedsplan for Viborg Baneby i 2013, har boligselskabet indgået i dialog med Viborg Kommune om at være med til at gøre visionerne fra helhedsplanen konkrete, idet boligselskabet allerede i dag er en del af området med et betydeligt antal almene boliger samt sociale indsatser.

Viborg Kommune har – i regi af Boligselskabet - som det første konkrete nybyggeri-projekt besluttet at etablere et nyt stort plejecenter i området, ligesom planlægning af både infrastruktur, et nyt erhvervsgymnasium og boliger er langt undervejs.

Da området er et ældre, bynært erhvervsområde er der adskillige interessenter (lodsejere), som skal være med til at skabe den nye bæredygtige bydel. Boligselskabet har derfor også haft kontakt til en del af disse private lodsejere med henblik på at samarbejde omkring udviklingen i en kombination af boliger, erhverv, institutioner m.v.

Boligselskabet har indtil videre været i dialog med nedenstående lodsejere i området samt herudover eksterne potentielle investorer, der kunne være interesserede i at etablere sig i Banebyen i den ene eller anden form (både boliger og erhverv).

Gardit

På jordarealet ejet af Gardit arbejdes der med en blanding af almene boliger, private boliger (investor til leje eller eje) samt erhverv og oplevelsescenter.

Som 1. step og kickstarter for dette specifikke område planlægges på at kunne etablere en dagligvarebutik på ca. 2.000 m2 der kan være med til at skabe liv i gadebilledet langs Hærvejsstien/-torv. Ovenpå erhvervslokalerne kan der bygges en blanding af almene og private boliger til leje, hvoraf den almene andel forventes at udgøre ca. 30 etageboliger. Der arbejdes endvidere med "step 2" for området, hvor der ligeledes tænkes opført 10-12 almene boliger som forventeligt vil blive tæt-lav bebyggelse.

Idet den almene lovgivning har en ramme for hvor store de almene støttede boliger kan bygges, tænkes de private boliger (etage som tæt/lav) etableret i en lidt større skala (m2), hvorved de almene og private kan komplementere hinanden i udbud og dermed målgruppe.



Eksempel på boligbyggeri ovenpå en dagligvarebutik

Bach Gruppen

Bach Gruppen er ligeledes en af lodsejerne i Banebyen og derfor også en vigtig medspiller i at få gjort omdannelsen af erhvervsområdet realiserbart.

I denne del af Banebyen er ligeledes tænkt både erhverv (kontor eller lignende) samt blandede boligformer sammen med grønne områder i form af bl.a. små "opholds-lommer" og rekreative arealer.

I boligselskabets foreløbige dialog med Bach Gruppen er der planlagt ca. 30-40 almene boliger som en tætlav bebyggelse, hvilket området grænsende op til eksisterende bebyggelse lægger op til. Som tidligere anført vil dermed også opnå at kunne tilbyde et varieret alment udbud af boliger i Banebyen kombineret med de private boliger til enten eje eller leje.

Samlet vurdering

Boligselskabet vurderet at der fra Viborg Kommunes side er stor fokus på at få gang i Banebyen. Boligselskabet har derfor også i sin dialog med interessenterne klart italesat - og fornemmet - at de private investo-

rer er klar til at investere midler i udviklingen, når der også kan ses en igangsætning med de almene boliger som en kickstarter.

For hele den nye bydel er der i alt vurderet at skulle etableres ca. 1500 boliger når området står færdigt. I forhold til de nævnte erfaringer indledningsvist vil de almene boliger vurderes at skulle udgøre ca. 120-150 boliger over en årrække med tilsagn fra indeværende år og frem mod år 2019, hvor bl.a. også det nye handelsgymnasium forventes at stå færdigt. Netop i forbindelse med etableringen af det nye gymnasium kan det i de kommende år vise sig, at der skabes grundlag for etablering af flere ungdomsboliger i Viborg, som dermed vil have sin naturlige etablering i dette område.

Endvidere ses arealet vest for Ringvejen også som en del af Banebyen med mulighed for etablering af boliger.

I den af Viborg Kommune tidligere behandlede kvoteoversigt er der over en 3-årig periode (2014-2016) tilkendegivet midler til etablering af ca. 55 boliger. I og med der vurderes at være et samlet behov og grundlag for de omtalte ca. 120 almene boliger er der fra boligselskabets side lagt op til at der i kvoteplanen frem til 2019 afsættes grundlag for dette antal boliger.

I forhold til konkret igangsætning og tilsagn, forventes de første plangrundlag at ligge klar primo 2016. Boligselskabet forventer derfor som det første at etablere ca. 2 x 30 boliger med tilsagn i 2016.

Boligselskabet Sct. Jørgen

Notat: Alment boligprogram, projektbeskrivelser – 2015.05.20

Arnbjerg

Arnbjerg er ligesom Banebyen prioriteret som et af de vigtige udviklingsområder i Viborg By.

Her er der også tale om flere private lodsejere, udover det jord som Viborg Kommune selv ejer. Det er derfor også i dette område essentielt at der samarbejdes mellem både offentlig, privat og boligselskabet for at få det bedste resultat og få kickstartet området.

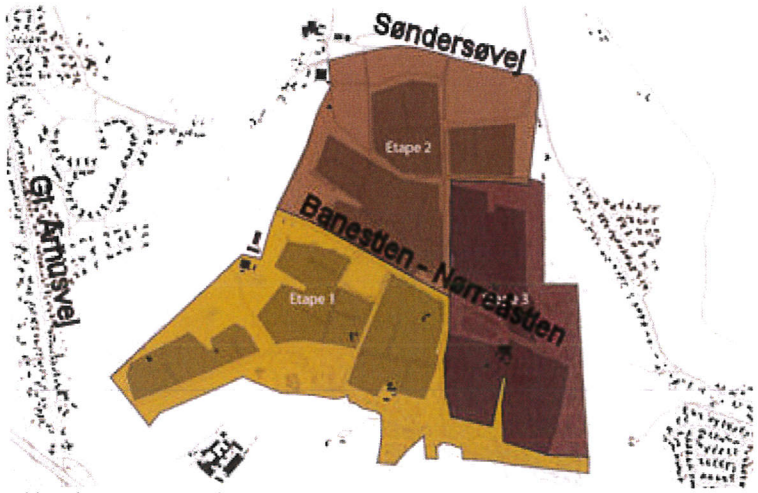
Som plangrundlaget på nuværende tidspunkt lægger op til, er der taget udgangspunkt i at udbygningen af området startes infrastrukturelt fra Gl. Århusvej, hvilket betyder at det er en af de lokale lodsejere der skal være med til at etablere dette.

Jorden ejes af John Staaling, hvorfor boligselskabet har været i dialog med ham med henblik på at få skabt et grundlag til at også han som privat investor, kan og vil være med til at starte området og dermed infrastrukturen, således adgang til det øvrige areal sikres.

Plangrundlaget for området er allerede godt i gang, og der vil derfor allerede i 2015 være grundlag for at få sat gang i processen. Boligselskabet Sct. Jørgen har i tidligere kvoteoversigt angivet et forventet antal boliger på hhv. 20 boliger i 2016 og 15 boliger i 2017.

Som behovet er vurderet og med sandsynligheden for at kunne starte området sammen med den private investor i 2015, er der i indeværende oversigt lagt an til yderligere 15 boliger med tilsagn i 2015.

Den private jordbesidder John Staaling vil samtidig med et salg af grund til brug for almene boliger, deltage i anlæggelse af infrastrukturen og selv opføre et antal boliger (30-40) til leje/eje. Dermed kan der også her laves et udbud af de forskellige boligtyper der efterspørges.



Kilde: Viborg Kommunes hjemmeside

Boligselskabet Sct. Jørgen

Notat: Alment boligprogram, projektbeskrivelser – 2015.05.20

Viborg Midtby - Nytorvområde

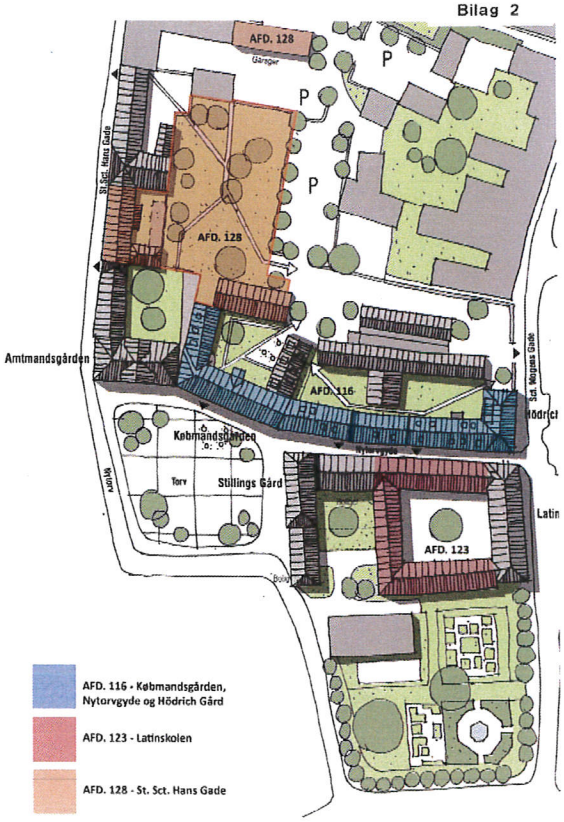
Boligselskabet har i et samarbejde med flere private investorer købt en andel af de gamle rådhusbygninger i Viborg Midtby omkring Nytorv.

Området er godt i gang og flere af boligerne i de fortløbende etaper (etableringsmæssigt) er allerede færdige og lejet ud.

Den endelige plan for hele området inkl. det tidligere område omkring Amtmandsgården kommer til at bestå af 34 almene støttede boliger. Disse boliger er allerede en del af den godkendte kvoteplan med tilsagn i år 2013.

Som området er sat sammen med både bevaringsværdige og fredede bygninger kan der dog blive behov for at der afsættes et ekstra beløb til regulering af det afsatte indskud idet flere af boligerne forventes at blive lidt dyrere end først antaget. Boligernes anlægssum og dermed husleje vil dog stadig være yderst attraktiv og stadig holde sig indenfor de lovgivningsmæssige maksimumbeløb.

Bilag 2



Boligselskabet Sct. Jørgen

Notat: Alment boligprogram, projektbeskrivelser – 2015.05.20

Omdannelse eksisterende institutioner

Viborg Kommune har i en henvendelse til boligselskabet anmodet om at der vurderes på mulighederne for at omdanne to eksisterende kommunale lejemål (serviceareal + institution) til andre formål, da kommunen ikke længere har behovet for funktionerne i de lejede lokaler.

Boligselskabet har set på mulighederne og vurderet at der er grundlag for at omdanne lejemålene til boliger – både i teknisk henseende og efterfølgende udlejning. Det er vurderet at de to institutionelle lejemål kan omdannes til i alt 6 lejemål, hvorfor udgiften til denne etablering i form af støttede almene boliger, er medtaget i kvoteoversigten med tilsagn i 2015 med et beløb på kr. 1.200.000.

Udover at boligerne vurderes til at kunne blive attraktive at leje ud i samspil med de allerede eksisterende boliger i bebyggelserne, er der lavet en overordnet økonomisk cost-benefit-beregning, hvor den nuværende kommunale udgift til leje er sammenholdt med engangsudgiften til etableringen af boligerne.

Der er tale om følgende to institutioner:

Afd. 45 Villavejens Børnehave/Vuggestue:

Lejemålet er indgået i juli 1998 og er uopsigeligt i 20 år, hvilket betyder at opsigelse tidligst kan ske til udgang juli 2018.

Huslejen pr. 1. januar 2014 udgør kr. 36.630 pr. måned excl. forbrug. Mindsteudgiften til leje vil dermed i henhold til restløbetiden mindst udgøre (ca. 3 år x 12 x 36.630) 1.318.000 kr. + forbrug.

Afd. 71 – Damhuset/Sindhuset (Banegårdspladsen)

Lejemålet er indgået d. 1. januar 2001 og er uopsigeligt i 30 år. Herefter kan lejemålet opsiges med 6 måneders varsel til d. 1. hverdag i en måned, og der kan herefter tidligst ske opsigelse den 31. januar 2031, med virkning fra 1. juli 2031.

Huslejen pr. 1. januar 2014 udgør kr. 40.847 pr. måned excl. forbrug. Mindsteudgiften til leje vil dermed være i henhold til restløbetiden mindst udgøre (ca. 16 år x 12 x 40.847) 7. 842.000 kr. + forbrug.

Konklusion - økonomisk

I forhold til ovenstående beregning vil udgiften ved at bibeholde de uopsigelige institutionelle lejemål dermed overstige engangsudgiften til den anslåede kommunale anlægsbevilling på 1.200.000 kr. (i form af kvote til omdannelse til 6 almene boliger).

Viborg Kommune har endvidere efterspurgt muligheden for at overtage legepladsen ved den eksisterende børnehave til brug for biblioteket, hvilket boligselskabet er indstillet på at overdrage vederlagsfrit til kommunen.

Boligselskabet Sct. Jørgen

Notat: Alment boligprogram, projektbeskrivelser – 2015.05.20

Vammen

I forbindelse med byudviklingsprojektet i Vammen By har boligselskabet opkøbt to grunde til etablering af 4 almene boliger. Boligerne er ikke fysisk påbegyndt endnu, men kvoten og dermed den økonomiske ramme er afsat i 2014.

Boligselskabet har fået en henvendelse fra den meget aktive borgergruppe, der efterspørger den fysiske etablering af boligerne, da de er blevet kontaktet af potentielle lejere.

Dertil er der ligeledes fra borgergruppen udvist interesse for den netop af Viborg Kommune opkøbte ejendom "Det Gl. Mejeri" med henblik på at denne grund udnyttes bedst muligt – også meget gerne til boliger. Ejendommen har fra starten af været en del af byudviklingsprojektet, men har ikke før nu kunnet erhverves på en hensigtsmæssig måde.

Boligselskabet har vurderet at etablering af 6 boliger i byen kan udlejes og dermed kan hele byfornyelsesprojektet færdiggøres som oprindeligt tiltænkt.

Udover de i forvejen afsatte 4 boliger vil boligselskabet anmode om 2 ekstra boliger, hvis det viser sig hensigtsmæssigt at udnytte "Mejeri-grunden" til 2 boliger. Kvoten vil da forventes effektueret sammen med de allerede afsatte.