



## Kvotetildeling - nybyggeri og kapitaltilførsel (budget 2018-2021)

Sagsnr.: 17/9544  
Sagsansvarlig: Janni Liegård Kristensen

### RESUME

Boligselskaberne udarbejder hvert år et boligprogram for kvoteåret med forslag til fordeling af udgiftsrammen for nybyggeri og kapitaltilførsler fordelt på forskellige projekter. Det er denne fordeling af udgiftsrammen på projekter, der danner baggrund for byrådets godkendelse af budgettet. Nedenstående tabel viser merudgiften til nybyggeri, hvis udvidelserne af den økonomiske ramme i denne sag godkendes.

Budget - Nybyggeri (i tkr.)	2018	2019	2020	2021	I alt
Oprindeligt budgetforslag	29,7	30,4	9,0	9,0	78,1
Budgetforslag incl. forslag til udvidelser, jf. sagsfremstillingen	29,7	53,6	25,0	25,0	133,3
<b>Merudgift</b>	<b>0,0</b>	<b>23,2</b>	<b>16,0</b>	<b>16,0</b>	<b>55,2</b>

### INDSTILLING

Kommunaldirektøren foreslår, at Økonomi- og Erhvervsudvalget tager stilling til, om udvalget indstiller til byrådet,

1. at der til dækning af nybyggeri i forslag til boligprogrammet for kvoteåret 2017 (budget 2018) afsættes rådighedsbeløb på 29.675.000 kr., svarende til det allerede reserverede beløb i budgetforslag 2018,
2. at der til puljen til kapitaltilførsler tildeles rådighedsbeløb på 3.330.000 kr., svarende til det allerede reserverede beløb i budgetforslag 2018, og
3. at Boligselskabet Viborgs ændringer til placeringer af nybyggeri i forhold til allerede vedtagne kvoteår 2015 og 2016, jf. bilag 3, godkendes, og
4. at de af Boligselskaberne anførte projekter til fremrykning med grundkapitalindsud på 23.200.000 kr., jf. tabel 2 godkendes og indarbejdes som en udvidelse af rammen i kvoteår 2018 (budgetoverslagsår 2019) ved budgetlægning 2018-2021 til i alt 53.600.000 kr.

Økonomi- og Erhvervsudvalget anmodes endvidere om at tage stilling til,

5. om den nuværende udgiftsramme til nybyggeri og kapitaltilførsler på 9 mio. kr. i budgetoverslagsårene 2020 og 2021 samt fremadrettet skal forhøjes til 25 mio. kr. svarende til det gennemsnitlige niveau for perioden 2016-2019 på ca. 25 mio. kr.

### SAGSFREMSTILLING

#### Historik

På mødet den 14. juni 2017 ([sag nr. 28](#)) besluttede økonomi- og erhvervsudvalget at udsætte sagen omkring kvotetildeling – nybyggeri og kapitaltilførsel (budget 2018-2021).

Der har efterfølgende den 29. juni 2017 været afholdt endnu et møde mellem Viborg Kommune og boligselskaberne med hjemsted i Viborg Kommune, referat fra mødet fremgår af bilag nr. 1.



Boligselskaberne har efterfølgende fremsendt justeret, fælles afstemt, forslag til boligprogram for nybyggeri i kvoteår 2017-2020, med angivelse af kommende projekter, som kan fremrykkes under hensyntagen til en eventuel efterfølgende forhøjelse af den kommunale grundkapital fra 2019.

## **Inddragelse og høring**

Intet.

## **Beskrivelse**

Der er afholdt møder med repræsentanter fra boligselskaberne med hjemsted i Viborg Kommune, hvor boligprogrammet med forslag til nybyggeri og kapitaltilførsler i kvoteår 2017-2020 (budget 2018-2021) er blevet drøftet.

Grunden til forskydningen på ét år mellem kvoteår og budgetår er, at der vil være en forskydning i tid fra tilsagn til et projekt (nybyggeri) i byrådet og til grundkapitallånet skal indbetales til Landsbyggefonden. I kapitaltilførselssager er økonomi og tidshorisont i tilsagnsfasen meget usikker. Der er af den grund afsat en samlet pulje til dækning af kapitaltilførselssager.

I økonomiforhandlingerne for kommunernes økonomi for 2016 blev regeringen og KL enige om at fastholde nedsættelsen af det kommunale grundkapitalindskud til almene boliger på 10 pct. til og med 2018. Det betyder, at skema A skal være godkendt inden udgangen af 2018, for at den kommunale andel af grundkapitalindskud forbliver 10%. Boligselskaberne forventer, at projekter i kvoteår 2017 og 2018 vil få godkendt skema A inden udgangen af 2018, hvorfor kvoteår 2018 er budgetlagt med en kommunal andel af grundkapitalen på 10%. Boligselskaberne har desuden i boligprogrammet, bilag nr. 2, anført nogle projekter med rødt. Disse projekter vurderer boligselskaberne vil kunne få skema A inden udgangen af 2018, således den kommunale andel af grundkapitalen vil være 10% på disse projekter.

Ifølge gældende lovgivning er procenten til det kommunale grundkapitalindskud 14% for projekter, hvor der gives tilsagn (skema A) efter den 1. januar 2019. I forslaget til boligprogrammet er derfor anvendt 14% fra kvoteår 2019 (budget 2020) og fremad. Hertil skal dog bemærkes, at der ved forhandlingerne om den kommende økonomiaftale for 2018 er stillet forslag af regeringen om en stigning i procenten, så den bliver over 20%. En stigning fra 10% til 20% vil betyde en halvering af antal boliger, hvis budgettet til den kommunale andel af grundkapitalindskud skal forblive på samme niveau.

I kapitaltilførselssager ydes der en særlig driftsstøtte, som kun gives til afdelinger, hvor der er konstateret så væsentlige økonomiske problemer, at problemerne vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse. Støtten ydes som lån eller tilskud. Landsbyggefonden yder 40% af støtten betinget af, at boligorganisationen selv bidrager med 20%, långiver med 20% og beliggenhedskommunen med 20%.

### *Forslag til boligprogram for nybyggeri kvoteår 2017-2020 (budget 2018-2021)*

Boligselskabernes justerede forslag til boligprogram for nybyggeri i kvoteår 2017-2020 (budget 2018-2021) fremgår af bilag nr. 2. Boligselskaberne har samtidig udarbejdet supplerende notater. Disse fremgår ligeledes af bilag 2.

For kvoteår 2017 (budget 2018) har boligselskaberne fremlagt et boligprogram med ønske om en samlet kvote på 29,7 mio. kr., jf. tabel 1.



Tabel 1

Boligselskab	Type	Kvote tkr.
<b>Boligselskabet Viborg</b>		
1. Viborg Gymnasium, ungdomsboliger	25 ungdomsboliger	2.875
2. Viborg Sydby, Liseborgvej 26B (2-plans boliger)	18 familieboliger	3.600
3. Viborg Midtby, Gothersgade (omdannelse af erhverv)	17 familieboliger	3.400
<b>Boligselskabet Sct. Jørgen</b>		
4. Viborg Sydby, Arnbjerg	15 familieboliger	3.000
5. Viborg Midtby, Banebyen	20 familieboliger	4.000
6. Viborg Midtby, Banebyen, ungdomsboliger	120 ungdomsboliger	12.000*
<b>Øvrige Boligselskaber</b>		
7. Boligselskabet Viborg Amt, Kløvermarken Løvel	4 familieboliger	800**
<b>I alt</b>	<b>74 familieboliger</b> <b>145 ungdomsboliger</b>	<b>29.675</b>

\* Er godkendt i byrådet den 21. juni 2017 ([sag nr. 27](#))

\*\*Er godkendt i byrådet den 17. maj 2017 ([sag nr. 8](#))

*Boligselskabernes forslag til projekter som kan fremrykkes*

I det fremsendte boligprogram har boligselskaberne anført projekter med rødt, som de mener kan få skema A inden udgangen af 2018. På disse projekter bliver kommunens andel af grundkapitalindskuddet 10%.

Nedenfor i tabel 2 er anført de forslag til kommende projekter, som boligselskaberne anfører kan fremrykkes til kvoteår 2018.

Tabel 2

Projekt (kvoter anført i tkr.)	Kvoteår	Boliger	Beløb (14%)	Beløb (10%)	Forskel
<b>Boligselskabet Viborg</b>					
Viborg Sydby, Arnbjerg (etape 1, del II)	2019	20	5.320	4.000	1.320
Hald Ege, Koldbæk/Nonbo (Bach - del II)	2019	11	2.926	2.200	726
Asmild Mark (punkthus)	2021	20	5.320	4.000	1.320
<b>Boligselskabet Sct. Jørgen</b>					
Stoholm	2019	10	2.660	2.000	660
Bjerringbro, Hindbærkrattet (BAF)	2019	10	2.660	2.000	660
Vammen/Hammershøj/Rødding/Skals (byudvikling)	2019	24	6.384	4.800	1.584
Bjerringbro, Slagteriarealet	2020	8	2.128	1.600	528
<b>Boligselskabet Viborg Amt</b>					
Løvel	2020	13	3.367	2.600	767
<b>I alt</b>		<b>116</b>	<b>30.765</b>	<b>23.200</b>	<b>7.565</b>

Ved fremrykning af alle forslåede projekter er kommunens andel af grundkapital anslået til 23,2 mio. kr. (10%), det vil sige en besparelse på 7,6 mio. kr., under forudsætning af at kommunens andel af grundkapitalindskuddet er 14% fra kvoteår 2019 (budgetoverslagsår 2020).



Ved en fremrykning af projekterne vil grundkapitalindskuddet tidligst skulle udbetales i kvoteår 2018 (budgetoverslagsår 2019). En fremrykning af projekterne vil betyde, at rammen i kvoteår 2018 (budgetoverslagsår 2019) skal forhøjes med 23,2 mio. kr. udover den oprindelige afsatte udgiftsramme på 30,4 mio. kr. til i alt 53,6 mio. kr.

#### *Udvikling i udgiftsramme til grundkapitalindskud*

I forbindelse med vedtagelsen af budgettet for 2015-2018 godkendte byrådet en udvidelse af udgiftsrammen til grundkapitalindskud til nybyggeri og kapitaltilførsler i perioden 2015-2018 med 25,8 mio. kr. I forbindelse med vedtagelse af budgettet for 2016-2019 blev udgiftsrammen udvidet med yderligere 42,8 mio. kr.

I seneste kvotesag fra 2016 (budget 2017) som blev behandlet i byrådet 15. juni 2016 ([sag nr. 6](#)) blev udgiftsrammen fastsat til 9,0 mio. kr. i kvoteår 2019 og 2020 (budget 2020 og 2021). Kommunens udgiftsramme til grundkapitalindskud til nybyggeri og kapitaltilførsler har tidligere været fastsat til ca. 9,0 mio. kr. pr. år.

Boligselskabernes forslag til boligprogram, bilag nr. 2, viser, at der er ønsker til nybyggeri i kvoteår 2019 (budget 2020) på 34,0 mio. kr. og i kvoteår 2020 (budget 2021) på 34,2 mio. kr. inden en eventuel fremrykning af projekter.

Budgettet til nybyggeri fordelt på budgetår ses i Tabel 3 nedenfor. Hertil kommer, at der i kommunens budget 2017-2020 er afsat i alt 16,6 mio. kr. til kapitaltilførselsager.

Tabel 3

Mio. kr.	2016	2017	2018	2019	I alt	Gnm. snit
Udgiftsramme, jf. bilag 2	22,1	21,2	29,7	30,4	103,4	25,9
Yderligere kvoter		7,3	1,9		9,2	
<b>Udgiftsramme i alt</b>	<b>22,1</b>	<b>28,5</b>	<b>31,6</b>	<b>30,4</b>	<b>112,6</b>	<b>28,2</b>

I 2016 godkendte byrådet yderligere kvote på 7,3 mio. kr. til 70 ungdomsboliger på kaserneområdet (budget 2017) samt kvote på 1,9 mio. kr. til 100 "billige boliger forbeholdt flygtninge og socialt udsatte" (budgetoverslagsår 2018).

Den gennemsnitlige udgiftsramme til grundkapitalindskud til nybyggeri har således i perioden 2016-2019 været 28,2 mio. kr., hvis ovenstående yderligere kvoter indregnes. Uden disse er den gennemsnitlige udgiftsramme 25,9 mio. kr.

Til yderligere belysning af behovet for boliger generelt i Viborg Kommune kan henvises til seneste befolkningsprognose for Viborg Kommune 2017-2032, som blandt andet viser følgende:

- Viborg Kommunes indbyggertal forventes at stige fra 96.479 til 105.074 de næste 15 år, dvs. med ca. 8.500 indbyggere svarende til 8,9 %
- Viborg by forventes at stige fra 40.450 til ca. 46.600 indbyggere i 2032 – svarende til 6.150 nye indbyggere eller 15,3 %
- I de næste 15 år forventes der et årligt behov for gennemsnitligt ca. 250 nye boliger i Viborg by.

På baggrund af de seneste års udvidelser af udgiftsrammen til nybyggeri, befolkningsprognosen, samt en forventning om en stigning i den kommunale procentandel til grundkapitalindskud og dermed et færre antal boliger til samme udgiftsramme, anmodes udvalget om at tage stilling til, om den nuværende udgiftsramme på 9,0 mio. kr. i budgetoverslagsårene 2020 og 2021 skal forhøjes til det gennemsnitlige niveau for 2016-2019 på ca. 25 mio. kr.



#### *Ændringer i forhold til tidligere kvoteår*

Af bilag nr. 3 fremgår kvoteår 2015 og 2016 (budget 2016 og 2017) for Boligselskabet Viborg. Bilaget viser den nuværende kvotetildeling i de to kvoteår samt boligselskabets forslag til ændringer til placeringer.

Boligselskabet ønsker at flytte kvoter fra Asmild Mark og Arnbjerg til Viborg Midtby, Reberbanen og Houlkær (Fritidsgården). Det samlede antal boliger og den samlede kommunale andel til grundkapitalindskud er uændret.

#### *Kapitaltilførsler*

Boligselskaberne har revurderet den afsatte økonomi til kapitaltilførsler. Den reviderede oversigt over de forventede kapitaltilførsler fremgår af bilag nr. 4. Det har vist sig, at flere af de tidligere afsatte beløb er blevet væsentligt lavere ved endelig fastsættelse af Viborg Kommunes andel af kapitaltilførslen.

Der er afsat en pulje til kapitaltilførsler i budget 2017-2021 på i alt 16,6 mio. kr. (overførsel fra tidligere år på 10,7 mio. kr., 3,3 mio. kr. i budget 2018 og 2,6 mio. kr. i budget 2019). Af oversigten i bilag nr. 4 fremgår det, at der i perioden 2017-2021 er anslået kapitaltilførsler, hvor Landsbyggefonden har reserveret et beløb, på i alt 16,0 mio. kr. Herudover er der en række fremtidige ønsker til afdelinger, der vil kræve kapitaltilførsler, men hvor Landsbyggefonden endnu ikke har reserveret beløb. Der er ikke afsat budget til sidstnævnte.

Da de anslåede kapitaltilførsler på samlet 16,0 mio. kr. svarer nogenlunde til det afsatte budget på 16,6 mio. kr., fastholdes det nuværende niveau i den afsatte pulje til kapitaltilførsler. Behovet for en justering af budgettet vedrørende kapitaltilførsler tages op i forbindelse med næste års kvotetildeling.

#### **Alternativer**

Intet.

#### **Tidsperspektiv**

Intet.

#### **Økonomiske forhold og konsekvenser**

Intet.

#### **Juridiske og planmæssige forhold**

Intet.

#### **BILAG**

1	Åben	Referat af møde den 29-06-2017 vedr. kvoteprogram	306089/17
2	Åben	Forslag til boligbyggeprogram - nybyggeri	307086/17
3	Åben	Boligselskabet Viborg - forslag til ændringer til tidligere kvoteår	306058/17
4	Åben	Forslag til boligbyggeprogram - kapitaltilførsler	216163/17



## Dagsorden

Mødedato: 29. juni 2017  
Mødetidspunkt: Kl. 11.00 - 12.00  
Mødested: Viborg Rådhus  
Mødeleder: Borgmester Torsten Nielsen  
Referent: Direktør Hans Jørn Laursen

**Boligselskabet Sct. Jørgen:**

Formand Johannes Stensgaard  
Direktør Hans Erik Lund

**Boligselskabet Viborg:**

Formand Kirsten Østerballe  
Direktør Greth Hassing

**Boligselskabet Viborg Amt:**

Formand Lilly Jacobsen  
Forretningsfører Anne-Grethe Andersen

**Viborg Kommune:**

Borgmester Torsten Nielsen  
Kommunaldirektør Lasse Jacobsen  
Direktør Teknik & Miljø Hans Jørn Laursen

## Konklusionsreferat fra møde vedrørende kvotetildeling til boligselskaber

### Resumé

Baggrunden for mødet var Økonomi- og Erhvervsudvalgets behandling af sag vedrørende "Kvotetildeling – nybyggeri og kapitaltilførsel (budget 2018-2021)". Økonomi- og Erhvervsudvalgets vedtog at udsætte sagen.

I forlængelse heraf havde Viborg Kommune indbudt til en drøftelse af status på nuværende kvoteprogram og ønsker om ændring af kvoter samt muligheder for fremrykning af kommende projekter (i relation til kommunal andel af grundkapitalen).

### 1. Kvoteprogrammet, herunder status på nuværende kvoteprogram og ønsker om ændring af kvoter, herunder Løgstrup

**Borgmester Torsten Nielsen** anmodede boligselskaberne om at redegøre for det foreslåede kvoteprogram, herunder baggrunden for at tidligere godkendte kvoter ikke er realiseret og forslag fra Viborg Boligselskab om at flytte kvoter fra Arnbjerg og Asmild Mark til Løgstrup.

Viborg Kommune har en forventning om, at boligselskaberne har drøftet det samlede kvoteprogram inden dette forelægges til politisk behandling i Viborg Kommune og at forslagene til kvoter er konkrete i.f.t. projekter.

**Boligselskabet Viborg** svarede, at den manglende udnyttelse af kvote i Asmildmark skyldes, at grundene er blevet for dyre som følge af, at Viborg Kommune har vedtaget at udbyde grundene og vedrørende Arnbjerg, at det ikke har været muligt at erhverve jord.

De ikke udnyttede kvoter ønskes anvendt et andet sted og Viborg Boligselskab ser et behov for nye boliger i bl.a. Løgstrup. Viborg Boligselskab vurderer, at der vil være efterspørgsel, idet der er tale om anderledes boliger, der supplerer de nuværende tilbud.

Såfremt ønsket i Løgstrup ikke kan imødekommes peges på en faseopdeling og evt. udskydelse af projekterne.

**Boligselskabet Sct. Jørgen** udtrykte overraskelse over, at Viborg Boligselskab har foreslået kvoter til boliger i Løgstrup og vurderer ikke, at der er grundlag for flere boliger i Løgstrup. Boligselskabet Sct. Jørgen har som bekendt boliger i Løgstrup og har aktuelt overtaget ældreboliger fra kommunen med efterfølgende ombygning, hvorfor yderligere boliger vil udfordre efterspørgslen.

**Boligselskabet Viborg Amt** udtrykte overraskelse over Boligselskabet Viborgs ønske om kvoter i Tapdrup og udtrykte bekymring for evt. udlejningsproblemer.

De enkelte aspekter og nødvendigheden af en helhedsbetragtning blev herefter drøftet.

Med baggrund i drøftelserne aftaltes, at boligselskaberne tilstræber at udarbejde et justeret forslag til kvoteprogram, der er afstemt mellem boligselskaberne inden politisk behandling og indeholdende konkrete udmeldinger omkring konkrete projekter i programmet – dvs. tid og sted.

Det aftaltes, at der gives tilbagemelding til Viborg Kommune senest 15. august 2017 med henblik på behandling i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 23. august 2017. Såfremt tidsfristen ikke kan opfyldes, gives en tilbagemelding, idet sagen i så fald kan indgå i budgetudarbejdelsen for 2018-2021. Tidsfrist fastsættes senere.

## **2. Muligheder for fremrykning af kommende projekter (i relation til kommunal andel af grundkapitalen)**

Det aftaltes, at boligselskaberne udarbejder oversigt indeholdende forslag til kommende projekter, der med fordel vil kunne fremrykkes under hensyntagen til evt. efterfølgende forhøjelse af den kommunale grundkapital.

Forslagene indsendes til Viborg Kommune senest 15. august 2017.

## Budgetforslag 2017 - 2021

## Boligprogram for familie- og ungdomsboliger 2014-2021

Revideret 11.08.2017

Kvotear	Boligselskabet Viborg			Boligselskabet Sct. Jørgen			Øvrige boligselskaber m.v.			Kapital til almene boliger I alt
	Projekt	Boliger	Nybyg	Projekt	Boliger	Nybyg	Projekt	Boliger	Nybyg.	
2014	Viborg Vestby, Liseborg 2	20	4.000.000	Viborg Midtby, Banebyen (Gardit)	10	1.998.000	BS VbAmt, Løvel (8 til 4 bolig rest til Kløvermarken Løvel 2017)	4	735.000	9.533.000
				Palleshøje	14	2.800.000				
				Vammen (byudviklingsprojekt)	4	735.000				
	<b>I alt år 2014</b>	<b>20</b>	<b>4.000.000</b>	<b>I alt år 2014</b>	<b>24</b>	<b>4.798.000</b>	<b>I alt år 2014</b>	<b>4</b>	<b>735.000</b>	
2015	Viborg Vestby, Liseborg 3	16	3.200.000	Viborg Midtby, Banebyen (Gardit)	15	3.000.000				22.100.000
	Hald Ege (seniorfællesskab jf. social partnerskabsaftale)	1	200.000	Viborg Midtby, Banebyen (Gardit)	15	3.000.000				
	Reberbanen	3	600.000	Viborg Midtby, Latinskolen/Amtmandsgården	6	500.000				
	Fritidsgården	21	4.200.000	Viborg Sydby, Arnbjerg	15	3.000.000				
	Viborg Midtby, Sjællandsgade (færdiggørelse af Mejerigården)	16	3.200.000	Damhuset og Villavejen (opsagte kommunale lejemaal)	6	1.200.000				
	<b>I alt år 2015</b>	<b>57</b>	<b>11.400.000</b>	<b>I alt år 2015</b>	<b>57</b>	<b>10.700.000</b>	<b>I alt år 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
2016	Hald Ege (seniorfællesskab jf. social partnerskabsaftale)	20	4.000.000	Viborg Sydby, Arnbjerg	20	4.000.000	BS VbAmt - Ravnstrup	6	1.200.000	21.200.000
	Viborg Midtby, Reberbanen	30	6.000.000	Viborg Midtby, Banebyen (Bach)	15	3.000.000				
				Viborg Midtby, Banebyen (Bach)	15	3.000.000				
	<b>I alt år 2016</b>	<b>50</b>	<b>10.000.000</b>	<b>I alt år 2016</b>	<b>50</b>	<b>10.000.000</b>	<b>I alt år 2016</b>	<b>6</b>	<b>1.200.000</b>	
2017	Viborg Østby, Viborg Gymnasium (ungdomsboliger)	25	2.875.000	Viborg Sydby, Arnbjerg	15	3.000.000	BS VbAmt, Kløvermarken Løvel (rest fra 2014) +4	4	800.000	29.675.000
	Viborg Sydby, Liseborgvej 62B (2-plans boliger)	18	3.600.000	Viborg Midtby, Banebyen (Bach)	20	4.000.000				
	Viborg Midtby, Gothersgade (omdannelse af erhverv)	17	3.400.000	Viborg Midtby, Banebyen (ungdomsboliger)	120	12.000.000				
	<b>I alt år 2017</b>	<b>60</b>	<b>9.875.000</b>	<b>I alt år 2017</b>	<b>155</b>	<b>19.000.000</b>	<b>I alt år 2017</b>	<b>4</b>	<b>800.000</b>	
2018	Viborg Vestby, Agerlandsvej (Bach)	16	3.200.000	Bjerringbro Midtby, Madsens Hotel	30	6.000.000	BS VbAmt, Tapdrup	8	1.600.000	30.400.000
	Hald Ege, Koldbæk/Nonbo (Bach - del I)	19	3.800.000	Viborg Sydby, Arnbjerg	10	2.000.000	BS VbAmt, Tinggade Løvel	4	800.000	
	Viborg Sydby, Arnbjerg (seniorboligfællesskab - etape 1, del I)	25	5.000.000	Viborg Midtby, Banebyen	30	6.000.000				
				Bjerringbro, Hindbærkrattet (BAF)	10	2.000.000				
	<b>I alt år 2018</b>	<b>60</b>	<b>12.000.000</b>	<b>I alt år 2018</b>	<b>80</b>	<b>16.000.000</b>	<b>I alt år 2018</b>	<b>12</b>	<b>2.400.000</b>	
2019 14%	Viborg Sydby, Arnbjerg (etape 1, del II)	20	5.320.000	Viborg Midtby, Toftegården	20	5.320.000	BS VbAmt, Hammershøj	4	1.036.000	34.020.000
	Hald Ege, Koldbæk/Nonbo (Bach - del II)	11	2.926.000	Stoholm	10	2.660.000				
	Viborg Østby, Overlund/Taphede	19	5.054.000	Viborg Midtby, Amtsmanshaven og Sct. Villads Stræde	10	2.660.000				
				Bjerringbro, Hindbærkrattet (BAF)	10	2.660.000				
			Vammen/Hammershøj/Rødding/Skals (byudvikling)	24	6.384.000					
<b>I alt år 2019</b>	<b>50</b>	<b>13.300.000</b>	<b>I alt år 2019</b>	<b>74</b>	<b>19.684.000</b>	<b>I alt år 2019</b>	<b>4</b>	<b>1.036.000</b>		
2020 14%	Omdannelse "Overlund Skole" (seniorbofællesskab)	20	5.320.000	Viborg Midtby	10	2.660.000	BS VbAmt, Løvel	13	3.367.000	34.223.000
	Løgstrup	20	5.320.000	Viborg Østby, Palleshøje	10	2.660.000				
	Viborg Sydby, Arnbjerg (etape 2 - del I)	20	5.320.000	Karup/Frederiks (byudvikling)	16	4.256.000				
				Bjerringbro (NB: kun 8 stk. til fremrykning)	20	5.320.000				
<b>I alt år 2020</b>	<b>60</b>	<b>15.960.000</b>	<b>I alt år 2020</b>	<b>56</b>	<b>14.896.000</b>	<b>I alt år 2020</b>	<b>13</b>	<b>3.367.000</b>		
2021 14%	Asmild Mark (punkthus)	20	5.320.000	Viborg By	20	5.320.000	BS Vb Amt, Kvols	12	3.360.000	35.385.000
	Taphed (byudviklingsområde)	20	5.320.000	Viborg omegn byer	25	6.475.000	BS VB Amt, Ravnstrup	6	1.680.000	
	Omdannelse "Overlund Skole" (seniorbofællesskab)	20	5.320.000	Stoholm	10	2.590.000				
	<b>I alt år 2021</b>	<b>60</b>	<b>15.960.000</b>	<b>I alt år 2021</b>	<b>55</b>	<b>14.385.000</b>	<b>I alt år 2021</b>	<b>18</b>	<b>5.040.000</b>	

(Projekter, der har kvote i 2016, udbetales i 2017 og tilsvarende for projekter, der har kvote 2017, udbetales i 2018 osv.)

Boligprogrammet omfatter ikke plejeboliger.

GRØN tekst = ungdomsboliger

RØD tekst = projektet kan fremrykkes



Til Økonomi-og Erhvervsudvalget

Viborg, den 14. august 2017  
01.00.605.100 GH

## **Boligbyggeprogram 2017 – Boligselskabet VIBORG**

---

Boligselskaberne har fremsendt fælles afstemt, justeret forslag til byggeprogram, jf. møde med Viborg Kommune d. 29. juni 2017.

De største ændringer for Boligselskabet Viborgs vedkommende er, at byggeri i Løgstrup er udskudt, og at byen Tapdrup ikke indgår i planerne.

Til gengæld har vi prioriteret byggeri i Viborg.

Efter henvendelser fra grundejere, som vi er i købsforhandlinger med, foreslår vi følgende nybyggerier i Viborg by:

- Reberbanen 11 – 33 boliger, fordelt på kvoteår 2015 og 2016, jf. lokalplan 432.
- Liseborgvej 62B – 18 boliger kvoteår 2017, jf. lokalplan 191
- 3F bygning Skottenborg/Gothersgade, omdannelse af erhverv til 17 boliger, kvoteår 2017

Hertil kommer at vi i de næst-kommende år – fra kvoteår 2018, har købsforhandlinger med Bach Gruppen om areal ved Agerlandsvej, hvor der pt. er lokalplan 482 for 16 boliger i høring – og vedr. areal til 25 tæt/lave boliger ved Koldbæk/Nonbo, som forventes planlagt til boligområder via kommuneplantillæg og lokalplan.

Yderligere er vi i dialog med John Staaling om køb af arealer i Arnbjerg, som indgår i Lokalplan 421, delområde Ild og Ile. Vi har erfaret, at der er igangværende dialog om mageskifte med Viborg Kommune. Vi vil gerne indgå i denne dialog med henblik på en mulig løsning, således at vi erhverver det samlede delområde Ild og Ile.

Vores boliger er udlejet, og vi oplever stor efterspørgsel efter boliger. Det gælder både i form af familieboliger og seniorbofællesskaber.

Mulighed for fremrykning, jf. møde med Viborg Kommune d. 29. juni 2017.

Af det fælles skema fremgår, at der er mulighed for at fremrykke følgende projekter:

- Arnbjerg, etape I
- Koldbæk/Nonbo, hvis plangrundlaget tilvejebringes
- Asmild Mark punkthus

Andre fremrykninger kan også foretages, hvis plangrundlaget muliggør det.

Vi står naturligvis gerne til rådighed med supplerende oplysninger og for en nærmere drøftelse.

Med venlig hilsen  
Boligselskabet VIBORG

Grethe Hassing  
Direktør

## Viborg Kommune Alment boligbyggeprogram

### Grundlag for Sct. Jørgens kvoteønsker

I forbindelse med den årlige udarbejdelse af Viborg Kommunes boligprogram og 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, hvilket også indebærer en medvirken til at støtte og fremme erhvervslivets udvikling.

Projektbeskrivelserne skal dermed ses som værende en understøttende del af 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 kickstart for et nyt bæredygtigt byudviklingsområde, hvilket bl.a. har vist sig gældende for såvel Banebyen som Arnbjerg området. Erfaringer og undersøgelser viser endvidere, at en kombination af almene og private boliger i samme udviklingsområde er en absolut fordel. Der kan derved skabes en diversitet til at understøtte et levende og attraktivt byliv, som vil gøre området mere attraktivt for også andre private investorer i regi af erhverv, institutioner og oplevelsestilbud. Alt sammen tiltag der er med til at danne grundlag for nye arbejdspladser og initiativer.

Boligselskabet Sct. Jørgen har forholdt sig til såvel Viborg - som Bjerringbro By, men også en række centerbyer og mindre lokalsamfund i Viborg Kommune. Vi har i 2015 og 2016 fremsendt et byggeprogram og en projektbeskrivelse, som økonomiudvalget har godkendt, og som boligselskabet nu følger op på. Projekterne er i al væsentlighed gennemført som anført i programmet frem til og med 2017. Boligselskabet Sct. Jørgen forventer at disse, af økonomiudvalget godkendte tildelingerne af kvoter til og med 2017, også realiseres i praksis ved indsendelser af de specifikke skemaer nødvendigt for Viborg Kommunes endelige godkendelse og igangsætning af byggerierne. Fremadrettet vil Boligselskabet Sct. Jørgen fortsat følge projektbeskrivelsen som godkendt af økonomiudvalget, og i det omfang der måtte være situationer, der ændrer projektgrundlaget vil boligselskabet straks tage dialog med Viborg Kommune herom.

Boligselskabet Sct. Jørgen har i efterfølgende projektbeskrivelse ikke anført kvoteansøgningstidspunkt eller Viborg Kommunes bevillingstidspunkt, men har alene forholdt os til projektindholdet og status på projekterne. Kvoteansøgningstidspunktet og omfang fremgår af den fælles oversigt "Boligprogram for familie- og ungdomsboliger 2014 – 2021"

Boligselskabet Sct. Jørgens forslag til kvoteønsker, hvad angår Centerbyer og mindre lokalsamfund, er udviklet og søges realiseret i samarbejde med Boligselskabet Viborg Amt, jf. efterfølgende projektbeskrivelse. Herved søges en optimal fælles indsats for udvikling af lokalsamfundene og byudviklingen i kommune, samtidigt med at det er økonomisk mere fordelagtigt mht. til den efterfølgende drift og den deraf afledte husleje. Boligselskabet Sct. Jørgen har ligeledes tilbudt Boligselskabet Viborg at de inddrages i de anførte forslag til udviklingsprojekter hvor det giver mening og det er aftalt at Boligselskabet Viborg overdrages aftale samt videre drøftelser om nye byggemuligheder i Reberbanen, Koldbækken ved Hald Ege, Agerlandsvej samt Arnbjerg.

### Forslag til fremrykning

Boligselskabet har i den forbindelse set på, hvilke muligheder der kunne være for at fremrykke eventuelle kvoteønsker, såfremt at Viborg Kommunes økonomiudvalg ønsker at imødekomme dette. Når boligselskabet peger på muligheden for en fremrykning af nogle af de ønskede kvoter skyldes dette, at der i det nuværende politiske boligforlig frem til og med 2019 alene betales 10 % kommunal grundkapitalstøtte til projekterne. Hvis dette forlig ikke forlænges fra 2020 og frem, vil det kommunale grundkapitaltilskud formentlig blive væsentlig højere som det tidligere har været tilfældet. Såfremt grundlaget for boligerne er til stede, kunne det være fordelsmæssigt at fremrykke projekter planlagt i 2020-2021 til henholdsvis 2018 og 2019.

Boligselskabet forslag til projekterne og kvoteønsker, der med fordel kunne fremrykkes til 2018 eller 2019 er markeret i den fælles oversigt "Boligprogram for familie- og ungdomsboliger 2014 – 2021" og omfatter primært projekter anført i afsnittet "Område 3: Centerbyer og mindre lokalsamfund omfattende Vammen, Hammershøj, Rødding, Skals, Sto-

## Viborg Kommune Alment boligbyggeprogram

holm, samt særligt behov for fremrykning i Bjerringbro jf. afsnittet "Område 2, Bjerringbro". Herudover vil det være hensigtsmæssigt at fremrykke Boligselskabets Viborg Amts ønske om kvote på 12 boliger til Løvel i 2020 til 2018.

### Projektbeskrivelse

Boligselskabet Sct. Jørgens almene boligprogram er geografisk inddelt i 4 områder i Viborg kommune:

**Område 1: Viborg byområde**

**Område 2: Bjerringbro byområde**

**Område 3: Centerbyer og mindre lokalsamfund**

### Område 1: Viborg

#### Viborg Midtby

Boligselskabet Sct. Jørgen er i Viborg By i gang med at færdiggøre området i Viborg Midtby omfattende de tidligere kommunale administrationsbygninger. Færdiggørelsen af området medfører behov for mindre justeringer omkring Amtmandshaven og Nytorv området generelt samt omdannelse af ejendommen Villastræde 2, til 4 almene boliger.

I forbindelse med det tidligere fremsendte boligprogram, har Boligselskabet Sct. Jørgen ansøgt om en kvote i 2019 til Viborg Midtby, hvor områdeangivelsen er anført som Morvillevej. Boligselskabet Sct. Jørgen arbejder sammen med Viborg Kommunes planafdeling om udvikling af området ved Indre Ringvej og Slegsvigsgade, hvor Boligselskabet Sct. Jørgens afdeling Toftegården er placeret. Arbejdet har til hensigt at sikre en bedre infrastruktur omkring såvel Toftegården som de tilstødende gadeforløb i forbindelse med den trafikomlægning Viborg Kommune foretager i forbindelse med den nye tilkørsel omkring Vesterbrogade/Banevejen. I den forbindelse ønsker Boligselskabet at flytte placeringen af kvoten fra Morvillevej til Toftegården, hvilket geografisk er i samme udviklings- og boligområde.

#### Banebyen

Boligselskabet Sct. Jørgen arbejder i flere sammenhænge med Viborg Baneby. De i den forbindelse tildelte kvoter og planlagte byggerier i Banebyen klargøres til realisering således at byggestart kan påbegyndes i løbet af efteråret 2017 /foråret 2018. Boligselskabet har oplevet en markant interesse for primært de seniorbofællesskaber, som er planlagt i området. Vi har bl.a. konstateret, at over 350 personer allerede på nuværende tidspunkt konkret er opnoteret til disse boliger. Derudover arbejder boligselskabet med en bebyggelse i forbindelse med det kommunale areal ved selve banebroen. Bebyggelsen er planlagt med henblik på at opføre et kollegium som supplement til vores kollegie omkring stadion- og kaserneområdet Camp Logos. Bebyggelsen skal dermed være en del af det til stadighed voksende boligbehov for studerende og således også som støtte for det nye erhvervsakademi. De øvrige bebyggelser i Banebyen opføres på arealer erhvervet fra de private aktører, henholdsvis tilhørende Bach Gruppen og Gardit.

#### Arnbjerg

Boligselskabet var som en af de første aktører med til at sikre at Arnbjerg områdets infrastruktur kunne realiseres, idet den primære lodsejer i området, som grundlag for at indgå i projektudviklingen, ønskede et areal afhændet. Boligselskabet Sct. Jørgen har kunnet få aftaler på plads, således at dette kunne ske, og arealet er nu klargjort til bebyggelse. Boligselskabet er i stand til i løbet af efteråret 2017 at fremsende skema A til godkendelse i Viborg Byråd for opførelse af 60 almene boliger, primært boliger til familier og et seniorbofællesskab.

Det er Boligselskabet Sct. Jørgens opfattelse, at det samlede antal af boliger, som Boligselskabet Sct. Jørgen og Boligselskabet Viborg på nuværende tidspunkt har anmodet om, vil være dækkende for det, som området bør indeholde af almene boliger, således at der samlet set er et naturligt samspil med de øvrige boligformer.

Boligselskabet Sct. Jørgen har forhandlet med den primære lodsejer om yderligere arealer til tæt-lav bebyggelse, men da Boligselskabet Viborg p.t. ikke har de nødvendige arealer tilgængeligt til opførelse af deres kvoteønske er det aftalt at de fortsatte forhandlinger overgår til Boligselskabet Viborg.

## Viborg Kommune Alment boligbyggeprogram

---

### **Palleshøje**

Boligselskabet har på Palleshøje i Viborg Østby opført 26 almene familieboliger på et grundareal som Viborg kommune oprindeligt solgte til Kuben Byg, men hvor Kuben Byg ophørte og ønskede grunden tilbageført til Viborg kommune eller solgt. Viborg Kommune har med stor succes udviklet og solgt grunde i området Palleshøje og er klar til salg af de sidste grunde og storparceller. Iblant de sidste udstykkede kommunale grunde er der et privat grundareal hvor der henstår en eksisterende bygning, som skæmmer området og udviklingen. Boligselskabet ønsker at købe den private ejendom og nedrive bygningen med henblik på at opføre 10 almene familieboliger af samme type som de i området Palleshøje af Boligselskabet Sct. Jørgen opførte. Det opnås derved at få færdiggjort området, så hele udstykningsområdet fremstår indbydende og færdiggjort.

## Viborg Kommune Alment boligbyggeprogram

### Område 2: Bjerringbro

I Bjerringbro omfatter boligselskabets byggeprogram 3 projekter:

#### Madsens Hotel

Omfatter omdannelse og nedrivning af eksisterende bygningsmasse fra det tidligere Madsens Hotel til almene familieboliger rettet mod en bred målgruppe. Bygningen af allerede under nedrivning, og nybyggeriet forventes påbegyndt i løbet af 2018, når lokalplanforslaget forventes godkendt.

Boligselskabet Sct. Jørgen ansøger om en kvote på 30 boliger til Madsens Hotel i 2018.

#### Slagteriarealet

I Bjerringbro arbejdes der med et projekt omkring udvikling af det tidligere slagteriareal ved banen. Boligselskabet Sct. Jørgen har tidligere opført et antal almene boliger som punkthuse på grunden og ønsker at supplere bebyggelsen med yderligere et punkthus samt arbejde med muligheden for at etablere et antal boliger på det areal, der er placeret mod banen, og som tidligere var udlagt til erhverv. Det har for den private grundejer midlertidig vist sig ikke at være muligt at etablere det nødvendige erhvervsgrundlag. Boligselskabet kan som anført se grundlaget for boliger, men arbejder kun med denne plan ud fra en forudsætning om, at det bl.a. kan lade sig gøre at etablere de nødvendige støjværn i forhold til de omkringliggende virksomheder som B8 og banen. Ligeledes arbejdes der sammen med Viborg kommune på placering af 20 små 2 rumsboliger til lav husleje (tildelt ved særlig statslig kvote i 2017 jf. beslutning i Viborg kommune) og i den forbindelse er det hensigtsmæssigt at kombinere de 20 små boliger med 8 almene 3 – 4 rum familieboliger.

Boligselskabet har ansøgt om kvote på 20 boliger til slagterigrunden i 2020, heraf ansøges om fremrykning af de 8 almene boliger til 2017 (udbetaling 2018).

#### Hindbærkrattet

Det tredje projekt, som boligselskabet arbejder med i Bjerringbro, er et projekt med seniorbofællesskab ved arealet Hindbærkrattet, hvor vi i samarbejde med Bjerringbro Andelsboligforening ønsker at etablere 20 almene seniorboliger i det kommunale udstykningsområde. Også disse boliger etableres efter konceptet "Det Gode Boligliv", som Boligselskabet Sct. Jørgen har udviklet.

Boligselskabet Sct. Jørgen ansøger om en kvote på 10 boliger til Hindbærkrattet i 2018, samt yderligere en kvote på 10 boliger til Hindbærkrattet i 2019. Kvoten i 2019 kan fremrykkes til 2018, således at alle boliger opføres samtidigt, men dette er ikke afgørende for gennemførelsen af projektet.

### Område 3: Centerbyer og mindre lokalsamfund

Boligselskabet Sct. Jørgens kvoteønsker for perioden 2016- 2021 omfatter også et antal projekter i centerbyerne og de mindre lokalsamfund.

Planerne, der arbejdes med for centerbyerne og de mindre lokalsamfund, omfatter såvel ønsket om at tilføre områderne flere boliger af hensyn til indbyggertallet, men også at medvirke til byudvikling som for eksempel etablering af nødvendige faciliteter som dagligvarer og lignende. Planerne er koordineret med lokalsamfundets interessenter og baserer sig på, at der sikres et samspil med den udvikling, der i øvrigt pågår i det pågældende lokalsamfund, samtidig med at planerne også medvirker til at fremme bosættelsen.

Som grundlag for et udviklingsområde arbejder Boligselskabet Sct. Jørgen med at sikre, at boligerne er markedsconforme, hvorfor boligselskabet har foretaget nødvendige markedsundersøgelser af de pågældende områder, samt at det skal ses i sammenhæng med den aftale boligselskabet har indgået med Viborg Kommune om "initiativer til nedbringelse af lejetab i Sundhed og Omsorg ved Viborg Kommune". Det skal anføres, at boligselskabet i forbindelse med den indgåede aftale om initiativer til nedbringelse af lejetab i Sundhed og Omsorg ved Viborg Kommune, nu har realiseret en betydelig del af den indgåede aftale, således at Viborg Kommunes ældreboliger i et antal centerbyer og mindre lokalsamfund i dag er udlejet ved boligselskabet uden kommunal anvisning og dermed uden risiko for lejetab for Viborg Kommune. En aftale, der har sikret Viborg Kommune betydelige besparelser i forhold til de tidligere lejetab.

Boligselskabet Sct. Jørgens planer omkring udviklingen i centerbyerne og de mindre lokalsamfund sker som nævnt indledningsvist i samarbejde med Boligselskabet Viborg Amt. Boligselskabet Viborg Amt søger realisering af projekter i henholdsvis **Tapdrup, Løvel og Hammershøj**, således som det er anført i deres indsendte kvoteønsker. Boligselskabet Sct. Jørgen og Boligselskabet Viborg Amt har til hensigt i fællesskab at aftale for de i Boligselskabets Sct. Jørgens ønskeliste anførte byggesager, om nogen af disse overgår til Boligselskabet Viborg Amt på et senere tidspunkt i planlægningen.

De planer Boligselskabet Sct. Jørgen arbejder med i forhold til centerbyerne og de mindre lokalsamfund omfatter konkret følgende:

#### **Vammen**

Boligselskabet Sct. Jørgen har med aftalen "initiativer til nedbringelse af lejetab i Sundhed og Omsorg ved Viborg Kommune" overtaget udlejningsrisikoen for de 16 ældreboliger ved Plejecentret Tjele Møllevej samt overtaget 6 kommunale ældreboliger, hvilke boliger søges omdannet til og udlejet som seniorbofællesskabet. Der kan i omdannelsen blive behov at supplere med et mindre antal nybyggede boliger.

Boligselskabet Sct. Jørgen ansøger om kvote til 4 almene boliger til Vammen til byudvikling.

#### **Hammershøj**

Boligselskabet Sct. Jørgen har med aftalen "initiativer til nedbringelse af lejetab i Sundhed og Omsorg ved Viborg Kommune" overtaget ejendommen og udlejningsansvaret for 8 ældreboliger på Randersvej og 4 ældreboliger på Thomas Jensens Vej. Derudover er der i forbindelse med Hammershøj behov for en byudvikling, hvor den nuværende brugs, ejet af en selvejende institution i COOP regi, har ønsker og grundlag for at bygge en ny og større brugs på arealet ved den tidligere betonfabrik i bycentret, hvilket dermed kan være med til at realisere den tidligere planlagte byudvikling. For at kunne gøre dette, er det nødvendigt, at den eksisterende brugsbygning, som i dag omfatter et antal boliger udover Brugsen, omdannes til boliger. Den nuværende butiks placering er tæt ved de boliger, som boligselskabet overtager fra Viborg Kommune på Randersvej, og der vil i den forbindelse kunne laves en fornuftig sammenhæng imellem de bebyggelse, der overtages fra Viborg Kommune og en omdannelse af den eksisterende brugs til 4 almene boliger.

Boligselskabet Sct. Jørgen ansøger om kvote til 4 almene boliger til Hammerhøj for byudvikling.

## Viborg Kommune Alment boligbyggeprogram

---

### Rødning

Som en del af lokalsamfundet i Rødning er den nuværende COOP butik en væsentlig del af byens grundlag. Brugsen er dog i dag en nedslidt bygning, som er utidssvarende, og som ikke opfylder grundlaget for at kunne lave den nødvendige udvikling til at sikre dagligvareforsyningen i lokalsamfundet. Der arbejdes med et projekt, hvor den nuværende brugsbygning nedrives, og der opføres 6-8 almene boliger i bycenterdelen, hvor den nuværende brugs er placeret. Derved kan der etableres en ny brugsbygning på et areal ca. 200 meter derfra, som i dag henlægger ledig.

Brugsdelen etableres i privatregi. Boligselskabet er indstillet på at arbejde med etableringen af de 6-8 boliger i centerdelen, såfremt Viborg Kommune ser samme udvikling og er indstillet på at tildele kvote.

Boligselskabet Sct. Jørgen ansøger om kvote på 8 almene boliger til Rødning for byudvikling.

### Skals

Boligselskabet har for nogle år tilbage medvirket i udviklingen af bycenterdelen ved bl.a. etablering af boliger, torvedannelse med mere. Dog har det med tiden vist sig, at bycenterdelen ikke har fungeret efter hensigten, hvorfor det vurderes, at der er behov og grundlag for at færdiggøre og omdanne bebyggelsen op imod torvet. Omdannelsen vil medføre et behov for mindre justeringer af planen for området og muligheden for at opføre 6 boliger yderligere. Herudover er boligselskabet indstillet på at medvirke i omdannelse af de kommunale ældreboliger og selvejede ældreboliger Ejstrupvej som en del af aftalen "initiativer til nedbringelse af lejetab i Sundhed og Omsorg ved Viborg Kommune" til seniorboliger.

Boligselskabet Sct. Jørgen ansøger om kvote på 8 almene boliger til Skals for byudvikling.

### Stoholm

I Stoholm har der også her vist sig et behov for, at der bliver etableret et antal boliger, evt. til et seniorbofællesskab. Dette baseres på, at der er god udvikling i lokalsamfundet, og vi mærker en betydende efterspørgsel i forhold til de boliger, vi har i området i forvejen. Helt konkret er det muligt at efterkomme en del af denne stigende efterspørgsel ved at udvide den afdeling, boligselskabet selv har ved Liselund. Derudover er der to kommunale og private arealer, der vil kunne anvendes til formålet. Sammentænkt og vurderet med udviklingen omkring de kommunale ældreboliger i Stoholm vil vi derfor ansøge om 10 almene boliger i 2018 for at imødekomme en del af behovet og på sigt yderligere 10 boliger. Ud fra den efterspørgsel vi som sagt oplever, og den tilknyttede ventelistes udbygning, er det dog vores vurdering, at midtbyområdet på sigt vil få behov for yderligere boliger.

Boligselskabet Sct. Jørgen ansøger om kvote på 10 boliger i Stoholm 2019, som kan fremrykkes til 2018 og yderligere 10 boliger i 2021.

### Karup/Kølvrå

Boligselskabet Sct. Jørgen er meget opmærksom på udviklingen i Kølvrå og medvirker gerne til en by omdannelse, hvor den nuværende skolebygning indgår. Det skal her anføres, at det er boligselskabets opfattelse og vurdering, at lokalsamfundet er bedst tjent med, såfremt skolen nedrives, at der på det frilagte areal bliver mulighed at opføre ejerboliger enten som tæt-lav eller som åben-lav bebyggelse.

Boligselskabet er dog også samtidig indstillet på, såfremt dette ikke kan realiseres, at medvirke til denne byudvikling og kan i den sammenhæng se grundlaget for at opføre et seniorbofællesskab på arealet med 8 almene boliger.

### Frederiks

I forbindelse med Frederiks er boligselskabet i gang med at se på mulighederne for en omdannelsen af den sydlige bydel, i forbindelse med det areal der i dag er omfattet af XL-Byg. XL-Byg ophører, og der arbejdes med en plan hvor XL-Bygs eksisterende bygning bevares til erhvervsformål og øvrige arealer udlægges til boligform. Det er Boligselskabets opfattelse at lokalsamfundet grundlag på nuværende tidspunkt kun berettiger en dagligvarebutik i området, hvorfor der såfremt Coop ikke at flytte til XL-Byg eksisterende bygning, bør findes anden anvendelse end dagligvarebutik til XL-bygningen, eller den anvendes til boligformål. Her vil det ligeledes være oplagt at etablere et seniorbofællesskab med 8-10 boliger. Såfremt denne plan realiseres, er Boligselskabet Sct. Jørgen indstillet på at indgå i et samar-



## Viborg Kommune Alment boligbyggeprogram

bejde med Boligselskabet Viborg om at overtage bebyggelsen efter projektudviklingen, idet Boligselskabet Sct. Jørgen på nuværende tidspunkt ikke har boliger i Frederiks, som Boligselskabet Viborg allerede har i dag.

Boligselskabet Sct. Jørgen ansøger om en kvote på 10 almene boliger til Frederiks for byudvikling.

### Løgstrup

Boligselskabet Sct. Jørgen har med aftalen "initiativer til nedbringelse af lejetab i Sundhed og Omsorg ved Viborg Kommune" overtaget udlejningsrisikoen for ældreboligerne i Møllegården og det drøftes med Viborg kommune om behov for overtagelse af et antal af ældre/plejeboligerne i plejecenteret. Boligselskabet Sct. Jørgen har på nuværende tidspunkt, med de anførte ældreboliger, i alt 90 almene boliger i Løgstrup. Boligselskabet Sct. Jørgen har arbejdet med en plan for udvidelse af eksisterende afdeling Lærkebakken i Løgstrup, men ud fra situationen omkring initiativer til nedbringelse af lejetab i sundhed og omsorg ved Viborg kommune, er der på nuværende tidspunkt ikke betydende opnotering på den fælles venteliste, ligesom markedsanalysen ikke på nuværende tidspunkt viser grundlag for flere almene lejeboliger i Løgstrup. Såfremt markedsudviklingen senere viser behov herfor vil Boligselskabet Sct. Jørgen fortsætte arbejdet planen for udvidelse af afdeling Lærkebakken. Boligselskabet Viborg havde tidligere indsendt ønske om kvote til ca. 50 almene boliger i Løgstrup i 2017 og 18, hvilket de oplyser at ville udskyde og reducere.

## Boligselskabet Viborg Amt

Som anført indledningsvist har Boligselskabet Sct. Jørgen og Boligselskabet Viborg Amt samarbejde omkring udvikling og realisering af projekter i centerbyerne og de mindre lokalsamfund, hvor Boligselskabet Viborg Amt specifikt arbejder med følgende.

### Tapdrup

Boligselskabet Viborg Amt har i dag 26 almene boliger i Tapdrup og ønsker at udvide antallet af almene boliger i Tapdrup med 8 – 12 boliger, hvilket understøttes af markedsanalysen og Boligselskabets venteliste, der viser stor opnotering/efterspørgsel efter 3 – 4 værelses rækkehuse i tæt/lav bebyggelse. Boligerne tænkes placeret på en del af storparcellen vist i lokalplan 320 – Tapdrupvej 64. En udvidelse af antallet af almene boliger i Tapdrup i regi af Boligselskabet Viborg Amt vil medvirke til at understøtte og udvikle lokalsamfundet i Tapdrup. Boligselskabet Viborg har ansøgt om kvote 20 almene boliger til Tapdrup, hvilket efter vores opfattelse ikke er forenelig med Boligselskabet Viborg Amts ønsker og det aktuelle grundlag. På et møde den 5. juli. 2017 mellem direktørerne for Boligselskabet Sct. Jørgen, Boligselskabet Viborg Amt og Boligselskabet Viborg, gav direktøren for Boligselskabet Viborg udtryk for at udskyde deres planer for Tapdrup og i stedet forholde sig til området Taphede.

Boligselskabet Viborg Amt ansøger om en kvote på yderligere 8 almene boliger til Tapdrup.

### Hammershøj

Boligselskabet Viborg Amt indgår i de byudviklingsplaner som Boligselskabet Sct. Jørgen medvirker til i Hammershøj. I den forbindelse ønsker Boligselskabet Viborg Amt at etablere 4 – 6 boliger på arealet hvor der tidligere var børnehaven på Høegs vej 4-6, som tilstødende til Boligselskabet Viborg Amts eksisterende afdeling i Hammershøj.

Boligselskabet Viborg Amt ansøger om kvote på 4 almene boliger til Hammershøj.

### Løvel

Boligselskabet Viborg Amt tager aktivt del i udviklingen af lokalsamfundet i Løvel og den generelle byudvikling af Løvel, hvor Boligselskabet Viborg Amt har 30 boliger samt 8 under opførsel. Såvel ventelisten som markedsundersøgelse viser, at der fortsat er stor efterspørgsel almene boliger som tæt lav bebyggelse i Løvel, ligesom etableringen af alment seniorbofællesskab på ved Tinggade/Gl. Røddingvej vil medvirke til at skabe helhed i byudviklingen og udviklingen i lokalsamfundet.

Boligselskabet Viborg Amt ansøger derfor om kvote til 4 boliger i 2018 og 13 boliger i 2020 til Løvel.

### Ravnstrup

## **Viborg Kommune**

### **Alment boligbyggeprogram**

---

Boligselskabet Viborg Amt har 17 boliger i Ravnstrup samt 6 under opførelse med færdiggørelse i foråret 2018. Der er pæn efterspørgsel efter boliger i Ravnstrup, ligesom Boligselskabet Viborg Amt gerne vil bidrage til fortsat byudvikling i Ravnstrup. Vi skønner derfor, at der vil være behov for yderligere almene boliger i byen.

Boligselskabet Viborg Amt ansøger derfor om kvote til 6 boliger sidst i planperioden – forventet 2021.

#### **Kvols**

Boligselskabet Viborg Amt har modtaget en henvendelse om udvikling af en bebyggelse på en grund i Kvols på ca. 16.000 m<sup>2</sup>. Henvendelse går på et behov for opførelse af en bebyggelse til et seniorbofællesskab. Det vil næppe være muligt at udnytte grunden udelukkende til et bofællesskab, idet der ikke vil være det fornødne behov for så mange boliger. Boligselskabet Viborg Amt arbejder derfor med skitser for udnyttelse af grunden til en blandet bebyggelse.

Der ansøges ikke om kvote til bebyggelsen på nuværende tidspunkt, men vi vil tage sagen op, såfremt undersøgelsen viser, at grundlaget for et bofællesskab er til stede, samt at den øvrige del kan sælges til anden side.

Boligselskabet Viborg Amt ansøger om kvote til 12 boliger sidst i planperioden – forventet 2021

## Godtkendt i tidligere års kvotesager

<b>Boligselskabet Viborg</b>			
<b>Kvotear</b>	<b>Projekt</b>	<b>Boliger</b>	<b>Nybyg</b>
<b>2015</b>	Viborg Vestby, Liseborg 3	16	3.200.000
	Overlund v. Asmild Mark - velbeliggende i forhold til Apple	26	5.200.000
	Viborg Midtby, Sjællandsgade - færdiggørelse af Mejerigården	15	3.000.000
	<b>I alt år 2015</b>	<b>57</b>	<b>11.400.000</b>
<b>2016</b>	Viborg, Sydby, Arnbjerg, lokalplan 408, delområde Ild og Ile	30	6.000.000
	Hald Ege - seniorfællesskab jf. social partnerskabsaftale	20	4.000.000
	<b>I alt år 2016</b>	<b>50</b>	<b>10.000.000</b>

## Forslag til ændringer

<b>Boligselskabet Viborg</b>			
<b>Kvotear</b>	<b>Projekt</b>	<b>Boliger</b>	<b>Nybyg</b>
<b>2015</b>	Viborg Vestby, Liseborg 3 (er brugt i 2016)	16	3.200.000
	Hald Ege - seniorfællesskab jf. social partnerskabsaftale	1	200.000
	Viborg Midtby, Reberbanen	3	600.000
	Houkær, Fritidsgården	21	4.200.000
	Viborg Midtby, Sjællandsgade - færdiggørelse af Mejerigården	16	3.200.000
	<b>I alt år 2015</b>	<b>57</b>	<b>11.400.000</b>
<b>2016</b>	Hald Ege - seniorfællesskab jf. social partnerskabsaftale	20	4.000.000
	Viborg Midtby, Reberbanen	30	6.000.000
	<b>I alt år 2016</b>	<b>50</b>	<b>10.000.000</b>

## Pulje til renoverings-/kapitaltilførselssagerne

Puljen vurderes årligt på samme måde som nybyggeriet og ud fra de konkrete projekters status i LBF og dermed tilkendegivet afsætningsbeløb. Tidspunkt for udbetaling samt ikke mindst beløb er genstand for en del usikkerhed. **Beløbene er således bedste bud** på Viborg Kommunens andel af kapitaltilførslen.

Beløb hvor beløbet er endelig fastsat af Landsbyggefonden

Beløb hvor beløbet er anslået kapitaltilførsel af boligselskabet

**Budgetteret pulje 2017 - 2021****16.612**

Kapitaltilførsel som lån m.m.	Forventet årstal for kapitaltilførsel	Kommunal kapitaltilførsel
-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------

**Boligselskabet Sct. Jørgen**

Afd. 890 Rødkærsgade, Østervang / Østerled (tidl. Rødkærsgade Boligselskab)	2017	2.000
Afd. 22 Ulriksdal (skema A på vej til VbK - udbet. 2019)	2017	200
Afd. 821 Fjends Boligselskab; Landsbyerne - opretning	2017	240
Afd. 03 Klosterhøjen (skema A hos VbK - udbet 2018)	2018	1.407
Afd. 822 Stoholm (Fjends) (på vej gennem LBF udbet forvent 2019)	2019	200
Afd. 825 Ældreboliger Fjends (på vej gennem LBF)	2019	200

**Boligselskabet Viborg / Boligselskabet Karup**

Afd. 6 Ringparken	2018	2.330
Afd. 5 Digterparken	2019	1.550
Afd. 9 Digterparken	2020	960
Afd. 7 Digterparken	2021	1.320
Afd. 72 Engholm	2021	669
Afd. 73 Vestergade Frederiks	2021	816

**Boligselskabet Viborg / Boligselskabet Kølvrå**

Renovering, etape 1	2017	185
Renovering, etape 2	2020	1.300

**Boligselskabet Sct. Jørgen / Andelsboligforeningen Granly**

Afd. 111 renovering etape 2 - samlet fin.skitse fra LBF af 7. juli 2009	2018	1.000
---	------	-------

**Bjerringbro Andelsboligforening**

Afd. 5 Agernvej / Løvvej (Egeparken)	2019	200
--------------------------------------	------	-----

**Bjerringbro Boligselskab**

Afd. 332 Brokbakken	2019	210
Afd. 330 Brokbakken	2019	1.000

**Lejerbo**

Moldrup	2018	200
---------	------	-----

**Kapitaltilførsler i alt 2017 - 2021****15.987****Fremtidige ønsker (ikke reserverede beløb hos Landsbyggefonden)****Boligselskabet Sct. Jørgen / Andelsboligforeningen Granly**

Afd. 111 renovering, etape 3

**Boligselskabet Viborg**

Afd. 1 Sct. Laurentivænget

Afd. 3 Sjællandsgården

**Merkurkollegiet**

Opretning

**Boligselskabet Viborg / Boligselskabet Kølvrå**

Renovering, etape 3