

## **Frederikssund Kommune**

### **Opførelse af almene familieboliger i Vinge**

#### **Udlejningsnotat**

**Udlejningspotentiale: kan op til ca. 200 boliger udlejes i forbindelse med færdiggørelsen - ja, det er vi ikke i tvivl om.**

**Vi bygger ikke for at skabe et behov, men for at dække et behov.**

**Hvad skal der til:**

**Mangfoldigt boligudbud – punkthuse, etageboliger og rækkehuse = noget for enhver smag.**

**Attraktiv arkitektur, med omhyggeligt materialevalg, smukt og samtidig vedligeholdelsesvenligt byggeri, af hensyn til også at være kønt om mange år, samt til langsom huslejeudvikling.**

**Attraktiv og moderne indretning af boliger, med åbne og flexible planløsninger, samt velindrettede køkkener og baderum.**

**Attraktive udearealer, der fremmer godt naboskab, er tryghedsskabende, samt medvirker til nem og rationel renholdelse.**

**Få fejl og mangler ved byggeriet – som giver tilfredse beboere, og dermed gode ambassadører for den videre udvikling af Vinge.**

**Overholde bygningsreglement 2018 = lav energi boliger med meget lav varmeudgift.**

**Fælleslokale efterspørges ikke meget af "almindelige" beboere, og giver lidt højere husleje – men hvis nogle boliger bliver til et seniorbofællesskab, er det meget populært.**

#### **Ventelister**

**Rosenvænget med 1.674 boliger i drift har en samlet venteliste på ca. 13.000 personer/familier. Heraf er ca. 3.500 aktivt boligsøgende.**

**Opnoteringer retter sig naturligt mod de bebyggelser der allerede findes.**

**Ultimo 2017 stod ca. 500 på venteliste til en af de planlagte boliger i Vinge.**

**Udskydelsen af det store projekt og usikkerheden af om der kom boliger i Rosenvængets regi, har givet et frafald til i alt 274 inkl. passive.**

**I januar 2020 var der 120 aktivt boligsøgende på ventelisten.**

**Omtalen af Økonomiudvalgets anbefaling af Rosenvænget som bygherre på de kommende almene boliger har øget dette tal til 158.**

**7 af disse bor i en af Rosenvængets boliger allerede.**

**Ca. 60% af de aktive på ventelisten er tilflyttere og 40% lokale**

**I 2016 og 2017 var der en overvægt af lokale, siden da og her i 2020 er ca. 80% af nye på ventelisten tilflyttere.**

**Tilflytterne er meget spredt, eksempelvis: Ølstykke, Frederiksværk, Dronningmølle, Køge, Præstø, Brønshøj, Valby, København NV og SV, Næstved, Kolding.**

**Indenfor de seneste år har Rosenvænget opført projekter i Smørum og Stenløse hver med knap 100 familieboliger helt uden problemer.**

**Når Byrådets beslutning foreligger, vil vi starte udlejningsproces op – herunder internet, hjemmeside og Facebook m.v.**

**Indtil nu er alle på venteliste opnoteret på eget initiativ, uden Domea.dk medvirken.**

### **Markedsundersøgelse**

**Domea.dk har udleveret spørgeskemaer til beboerne i de 24 senest opførte projekter med i alt ca. 800 boliger spredt over landet. 55% har besvaret.**

**De ting beboerne har lagt størst vægt på ved deres nye bolig, er dels den geografiske placering og at der var tale om en helt ny bolig.**

**70% kommer fra en privat bolig.**

**Der er en overvægt af børnefamilier (40%) og seniorer, mens "mellemlgruppen" er lidt underrepræsenteret.**

**Mellemlgruppen vil formentlig være mere repræsenteret i de kommende private boliger, som derfor kan supplere det almene.**

### **Eventuel etapedeling**

**Vi anbefaler et skema A med det projekt som Økonomiudvalget og Byrådet beslutter.**

**Da man udlejer boligerne 4 – 5 måneder før færdiggørelse, vil man trække projektet meget i langdrag, hvis man ønsker at afvente udlejningen af de første boliger, før man går videre.**

**De første boliger vil stå færdige ca. 15 måneder efter byggestart og derefter kunne man udleje ca. 50 boliger med 3 – 4 måneders mellemrum.**

### **Økonomi – risiko**

**Vi forventer ikke tomme boliger ved færdiggørelsen.**

**Støttereglerne giver en ydelsesfri termin, som har en værdi af ca. kr. 3 millioner, til at dække uforudsete forhold ved opførelsen, herunder evt. mindre tomgang.**

**Rosenvænget har herudover en dispositionsfond på ca. kr. 9 millioner og med en betydelig årlig akkumulering.**

**Ligeledes har Domea.dk en ekstra fælles dispositionsfond med en saldo på ca. kr. 20,7 millioner.**

**Hvis 20 boliger mod forventning skulle stå tomme i et år efter færdiggørelsen, vil dette koste knap kr. 2 millioner – der er således ikke udsigt til at en ny boligafdeling i Vinge skulle blive nødlidende.**

**Den i støtteregelejerne forudsatte kommunale garanti kommer kun i anvendelse i absolut meget sjældne tilfælde, og kun hvis afdelingen bliver nødlidende og f.eks. måtte komme på tvangsauktion.**

**Kommune garantien kan ikke anvendes til at dække evt. manglende lejeindtægter.**

**Kommune garantien er alene realkreditinstituttets sikkerhed såfremt bebyggelsen bliver nødlidende.**

**Forventet husleje niveau, eksempler:**

**2 værelses bolig på ca. 70 m<sup>2</sup> – månedlig husleje på kr. 6.500 + forbrug**

**3 værelses bolig på ca. 80 m<sup>2</sup> – månedlig husleje på kr. 7.200 + forbrug**

**4 værelses bolig på ca. 100 m<sup>2</sup> – månedlig husleje på kr. 8.800 + forbrug**

**17. marts 2020**

**Domea.dk**

**KAP/**