

Muligheder for udvikling og renovering af almene boliger.

Loven tager udgangspunkt i, at renoveringens primære formål er at sikre afdelingens videreførelse. Renoveringsprojektet skal derfor sikre, at boligerne bliver tidssvarende og huslejen ikke bliver for dyr. Der kan ikke nødvendigvis tages højde den optimale udvikling i forhold til lokalområdet.

Når boliger er opført som almene boliger, begrænser loven mulighederne for at skabe udvikling ved f.eks. blandede boligformer, ændring af boligernes status, nedrivning eller sokkelrenovering.

Der er følgende muligheder for at renovere, udvikle og ændre boligernes status:

1. Renovering med støtte fra Landsbyggefonden – sokkelrenovering er som udgangspunkt ikke en mulighed.
2. Afdelingen kan nedlægges og der kan opføres en ny afdeling.
3. Der kan bygges nyt i tilknytning til afdelingen.
4. Boligerne kan forblive almene boliger og kan ændre status fra almene familieboliger til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger.
5. Boligerne kan ændre status til ejerboliger ved at blive solgt til beboerne.
6. Almene familieboliger kan udlejes som kollektive bofællesskaber.

Punkt Nr. 2 er i praksis ikke en reel mulighed, da ministeriet kun giver tilladelse til nedlæggelse af en afdeling, hvis alt andet har været forsøgt.

Økonomisk set er punkt nr. 2 heller ikke realistisk, da afdelingens gæld skal finansieres som et led i opførelsen af de nye boliger.

Ved opførelse af nye boliger, skal en kommune betale et grundkapitallån på 10% af den endelige godkendte anskaffelsessum.

På side 2 er en kort beskrivelse af, hvad denne løsning ville koste i forbindelse med Grønningen.

Punkt 3. giver kun mulighed for at skabe blandede boligformer i området, hvis boligerne opføres på et naboareal af en ikke-almene boligorganisation. Årsagen er at en almen boligorganisation kan ikke opføre nye boliger som andet end almene boliger.

Mulighederne i punkt 4. – 6. er indført i loven for at forebygge, at en afdeling får store økonomiske problemer pga. udlejningsvanskeligheder.

På de næste sider er det beskrevet, hvad det kræver, at gennemføre punkt 1. – 6. og hvilke overvejelser, man skal gøre inden, man gennemfører punktet.

Punkt 1.

Renovering med støtte fra Landsbyggefonden – sokkelrenovering er som udgangspunkt ikke en mulighed.

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Formålet er at fremme det almene byggeris selvfinansiering.

Landsbyggefonden støtter udviklingen af Danmarks almene byggeri med midler, som de almene boligforeninger selv indbetaler til fonden. Støtteordningen giver flere muligheder for at fastholde/øge konkurrenceevnen og boligkvaliteten i eksisterende almene boligafdelinger.

For at få støtte skal der være byggeteknisk dokumentation for at løse de fysiske behov for opretning. Der skal være tale om ekstraordinære forhold, som ikke kan løses ved den almindelige drift og vedligeholdelse, modernisering m.v. Der skal være en driftsøkonomisk begrundelse for at opnå støtte. Ved tildeling af støtte lægges der vægt på, i hvilket omfang afdelingens økonomiske problemer kan forhindre videreførelse af afdelingen. Den største risiko herfor er udlejningsvanskeligheder – både før og efter renoveringen.

Renoveringen skal derfor sikre, at boligerne bliver tidssvarende i kvalitet og pris. Dette sikres ved udarbejdelse af en helhedsplan, hvor Landsbyggefonden er garant for, at renoveringen er byggeteknisk forsvarlig og at der ikke bruges flere private eller offentlige midler, end det er absolut nødvendigt for at sikre tidssvarende boliger til en rimelig og konkurrencedygtig husleje.

Helhedsplanen skal betragtes som det første skridt i en genopretningsplan, som på sigt kan give udviklingsmuligheder for afdelingen.

En helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, tager altså ikke udgangspunkt i det optimale udviklingsprojekt for afdelingen og lokalområdet.

En kommune kan støtte renoveringen økonomisk på den måde, Landsbyggefonden har foreslået. Almenboligloven giver ikke kommunen mulighed for at give støtte til yderligere renovering end det Landsbyggefonden, har vurderet er nødvendigt.

En sokkelrenovering kan i nogle tilfælde gennemføres for forholdsmæssigt få ekstra midler i som alternativ til helhedsplanens renoveringsprojekt. Der er ikke lovhjemmel til at en kommune kan yde støtte til sokkelrenoveringen, selvom det vil styrke udviklingen af afdelingen og lokalområdet.

Punkt 2.

Afdelingen kan nedlægges og der kan opføres en ny afdeling.

Det kræver særlig tilladelse fra ministeriet at få lov at nedlægge en almen boligafdeling og herefter nedrive boligerne. For at få ministeriets tilladelse skal Byrådet have godkendt boligorganisationens indstilling. Ministeriets er generelt restriktiv. Afdelingen skal være i så store økonomiske vanskeligheder, at det er umuligt at videreføre afdelingen, eller have permanente udlejningsvanskeligheder, og alle andre løsningsmuligheder skal have været overvejet og fundet udsigtsløse.

Hvis der opnås tilladelse fra ministeriet, kan nedrivningen finansieres af boligorganisationens dispositionsfond, kommunen og landsbyggefonden - tilsagn ydes som støtte, da afdeling ikke videreføres og lån dermed ikke kan videreføres. Forudsætning for at få støtte til nedrivningen er, at der har været høj ledighed (tomgang) i afdelingen i mange år.

Der er ikke særlige regler for opførelse af nye almene boliger, der skal erstatte de nedrevne boliger. De skal opføres som en hel ny afdeling. Udgifterne til nedrivningen skal tænkes ind i finansieringen af de nye boliger. Der er ikke lovhjemmel til at kommunen kan give støtte til ekstraordinær indfrielse af lån i eksisterende bygninger inden de nedrives. Huslejen efter et sådan projekt skal derfor både finansiere gælden i de eksisterende boliger, genhusning af beboerne og opførelse af de nye boliger. Det betyder, at ny afdeling vil få en meget høj husleje.

Kommunen skal betale grundkapitallån på 10% af den endelige godkendte anskaffelsessum ved opførelse af nye boliger.

Nedrivning af en del af en afdeling kan indgå i en helhedsplan. Som en del af en helhedsplan kan der ske reduktion i antallet af boliger i forbindelse med sammenlægning/ombygning. Hvis der ikke sker reduktion af det samlede bolig areal kræver det ikke ministeriets godkendelse. Nedlæggelse af lejligheder uden nedrivning af bygning kræver heller ikke ministeriets godkendelse, men alene kommunalbestyrelsens godkendelse.

Domea anfører, at et budget på kr. 113.6 mio. for genopretning af 79 boliger (kr. 1.44 mio. pr. bolig), kan blive opfattet som høje omkostning i sammenligning med et nybyggeri. Men dette skal holdes op imod alternativerne, som enten er at nedrive bebyggelsen og realisere et stort tab på de langfristede lån eller lade afdelingen gå konkurs.

Derfor har Domea kort beskrevet det økonomiske alternativ, selvom det ikke er realistisk, at Grønningen kan få tilladelse til at nedrive boligerne som alternativ til renovering ved gennemførelse af helhedsplanen.

Sammenlignet med nybyggeri har renoveringsprojekter ofte høje omkostninger idet et stort omfang af bygningsdele skal nedrives, bortskaffes og affaldssorteres, herunder at materialer kan indeholde "farligt affald". Nedrivningsbudget udgør i alt kr. 4.8 mio. Udgifterne til genhusning, huslejetab og kompensationer. Udgifter der i denne byggesag løber op i kr. 10 mio.

Selskabets langfristede lån udgør kr. 48.630.938,- og når grundværdi på kr. 10.791.500,- bliver modregnet, så vil en nedrivning medføre et tab på kr. 37.839.438,-.

Dette tab skal indregnes ved opførelse af en ny afdeling, hvor byggeudgifterne inkl. rådgivning og administration forventes at blive kr. 98.8 mio. (kr. 1.25 mio. pr. bolig). Heraf udgør håndværkerudgifterne kr. 68.9 mio.. Tallene ligger på niveau med Domea.dk's erfaringstal for tilsvarende genopretningsager på Sjælland.

Punkt 3.

Der kan bygges nyt i tilknytning til afdelingen.

Grønningen er netop begyndt at undersøge mulighederne for at bygge flere boliger i afdelingen. Når helhedsplanen 2021 er gennemført, vil boligselskabet påbegynde planlægning af Helhedsplanen 2025, med mulighed for at tilføje nye og supplerende almene boliger på området mellem Grønningen og Vinkelvej.

Faxe Kommune kan vælge at udlægge arealet nord for Grønningen til beboelse. Det kræver, at nyttehaveerne nedlægges.

Hvis arealet udlægges til beboelse mister vi muligheden for at benytte et rekreativt område som en del af muligheden for at skabe en tilknytning mellem Grønningen og lokalområdet.

Punkt 4.

Boligerne kan ændre status fra almene familieboliger til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger.

Boligorganisationen og Faxe Kommune kan aftale, at nogle af boligerne fremover skal være ungdomsboliger og/eller ældreboliger. Det kan effektueres næste gang, der er en ledig bolig. Denne mulighed er tænkt som en løsning på udlejningsvanskeligheder.

Man kan blande de tre boligformer frit, som vil i en afdeling – både i forhold til antal og kombinationsmuligheder.

Grønningen har ikke udlejningsvanskeligheder, så det er ikke en oplagt mulighed at bringe i spil. Der er en risiko for at den ændrede status kan skabe udlejningsvanskeligheder. Boligerne er allerede inden renoveringen dyre i forhold til de øvrige boliger i området og alene huslejens størrelse taler i mod at ændre boligernes status til ungdoms- og/eller ældreboliger.

Inden man ændrer nogen af boligerne til ungdomsboliger, skal man overveje om det kan skabe sociale udfordringer. Grønningen er et oplagt samlingssted, da det ligger øde og med flere enlige unge i afdelingen kan den blive et omdrejningspunkt for fester, øget udendørs aktivitet om aftenen og natten, narkotika mv.

Bebyggelsen og udendørs arealet er ikke velegnet til ældreboliger. Det kræver yderligere udgifter at gøre boligerne egnede som ældreboliger i forbindelse med en renovering. Selvom både boligerne og adgangsforholdene i afdelingen bliver forbedret, skal det overvejes om boligerne ligger optimalt i forhold til mulighederne for at benytte resten af byen.

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Faxe Kommune ved gennemførelse af denne løsning. Den kan medføre øget omkostninger til boligstøtte og -ydelse.

Punkt 5.

Boligerne kan ændre status til ejerboliger ved at blive solgt til beboerne.

Salg af enten alle boliger eller nogen af boligerne kan ske enten til de eksisterende lejere eller når boligerne står tomme.

Salget kræver Byrådets, Boligorganisationens og ministeriets godkendelse. Afdelingsmødet skal godkende salget med et flertal på mindst 2/3 af afdelingens stemmeberettiget.

Det skal sandsynliggøres, at boligafdelingen ikke risikerer tab ved salget. Den enkelte bolig skal sælges til markedsværdi. Afdelingen kan yde rente- og afdragsfrit lån til almene lejere fra afdelingen som køber.

Der kan fastsættes ikke-diskriminerende kriterier for hvilken personkreds, man vil sælge boligerne til. Formålet hermed er at kunne bruge salget som et middel i indsatsen i en udsat afdeling. Dette kræver samme godkendelse som selve salget. Første gang boligen sælges, kan der altså være indflydelse på hvilke personkredse der sælges til, men boligerne kan efterfølgende videresælges til hvem som helst. Det kan på kort og lang sigt have både negativ og positiv indflydelse på området set i forhold til byfornyelse og udvikling af et område med boligsociale udfordringer.

Inden denne mulighed undersøges nærmere i forhold til Grønningen, skal det overvejes om der er behov for flere ejerboliger på bekostning af almene boliger i området.

Herudover skal det overvejes, hvilken indflydelse et salg inden renovering kan have på udviklingsmulighederne for området. Når boligen er solgt, er der ikke længere mulighed for at få indflydelse på om boligen bliver sat i stand.

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Faxe Kommune ved gennemførelse af denne løsning. Den kan medføre færre omkostninger til boligstøtte og -ydelse.

Punkt 6.

Almene familieboliger kan udlejes som kollektive bofællesskaber.

Ved et kollektivt bofællesskab forstås en bolig, hvor lejerne hver især råder over et værelse, mens de deles om boligens køkken m.v. Da der er tale om almene familieboliger, vil bofællesskaberne altid være ejet af almene boligorganisationer.

Kollektive bofællesskaber kan etableres ved, at kommunalbestyrelsen beslutter, at bestemte familieboliger fremover skal udlejes som bofællesskaber, jf. § 3, stk. 6.

Udgifterne til at ændre boligerne betragtes som forbedring og skal afholdes af lejerne.

Når der etableres et bofællesskab, skal kommunen og boligorganisationen indgå en aftale om, hvordan udlejningen skal finde sted, herunder hvilken målgruppe der skal udlejes til og om kommunen skal have anvisningsret til de ledige værelser. Det bør aftales om de eksisterende lejere skal have indflydelse på, hvem der kommer ind som nye lejere. Det vurderes, at en sådan medindflydelse kan bidrage til at sikre, at bofællesskabet bliver velfungerende.

Bofællesskaber kan udlejes til alle boligsøgende, men da lejerne kun får rådighed over et værelse og adgang til et fælles køkken m.v., og lejen som følge heraf er lav, vil denne boligform typisk være relevant for boligsøgende med beskedne indkomster, herunder kontanthjælpsmodtagere, unge studerende og flygtninge.

Denne form for boligerne, må umiddelbart ikke forventes at skabe den ønskede udvikling i Grønningen og heller ikke i forhold til Grønningens samspil med lokalområdet.

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Faxe Kommune ved etablering af denne løsning. Den kan medføre øget omkostninger til boligstøtte og -ydelse.