

ØK Afrapportering Styringsdialog i den almene boligsektor 2021

03.00.00-G01-6-14

Resumé

Tilsynet har afholdt styringsdialog med alle almene boligorganisationer, som Horsens Kommune har tilsyn med.

Sagen afsluttes i Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. Økonomi- og Erhvervsudvalget tager styringsdialogens resultater til efterretning.

Beslutning

Økonomi- og Erhvervsudvalget tog styringsdialogens resultater til efterretning.

Sagsfremstilling

Horsens Kommune (det kommunale tilsyn) afholder årligt en dialog med hver enkelt af de almene boligorganisationer om udfordringerne for den enkelte boligorganisation. Dialogen hviler på et selvrapporteringsværktøj, der tydeliggør de udfordringer, som den enkelte organisation står overfor.

Tilsynet har igen valgt i år, at besøge boligorganisationerne og afholde styringsdialogen hos dem. Møderne blev afholdt med deltagelse af kommunaldirektøren. Der har generelt været tilfredshed fra alle boligorganisationer med den førte styringsdialog, som de fortsat oplever som ubureaukratisk og vedkommende.

Effektivisering af driften

Transport- og Boligministeriet har for 3 år siden besluttet, at der skal implementeres en række ændringer i styringsrapporten for boligorganisationer og dennes afdelinger. Der er sat fokus på, om der findes afdelinger hos boligorganisationerne, som er minimum 30 % dyrere end bedste praksis på alle benchmarkede konti.

Tilsynet har drøftet de enkelte afdelinger med de enkelte boligorganisationer. Det er tilsynets opfattelse, at der fortsat er et vist effektiviseringspotentiale, men at boligorganisationerne har taget opfordringerne til sig og har fokus på effektivisering. Der skal dog fortsat være en løbende erfaringsudveksling mellem boligorganisationerne imellem, og digitale løsninger skal udnyttes bedst muligt.

Regeringens ny aftale om almene boliger

I slutningen af november 2021 landede en boligaftale med en lang række initiativer med stor betydning for den almene sektor. Der er fokus på blandede byer, betalelige boliger og bekæmpelse af hjemløshed. Regeringen vil bruge 10 milliarder kroner fra Nybyggerifonden, der er en del af Landsbyggefonden, til at bygge nye almene boliger. Det er dog særligt i de større byer, at de nye almene boliger ventes at komme. Regeringen etablerer "Fonden for blandede byer", som frem mod 2035 skal sikre, at der kan bygges flere almene boliger som er betalelige.

Den kommunale grundkapital

Den i 2019 indgåede aftale imellem Finansministeriet og KL om kommunernes økonomi har bl.a. fastlagt rammerne for det kommunale grundkapitallån, som oprindeligt skulle gælde til den 31. december 2020. Den differentierede og nedsatte kommunale grundkapital videreføres frem til 2026. Indskuddet blev differentieret efter boligernes størrelse. Familieboliger under 90 m²: 8 %, 90-104 m²: 10 %, 105 m² og derover: 12 %. Ungdomsboliger og ældreboliger er fortsat 10 %.

Det differentierede indskud passer godt med kommunens strategi om, at der skal bygges mindre familieboliger, jfr. nedenfor.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen indførte desuden en ændring i forhold til reglerne for maksimumsbeløbet i støttet byggeri. Ændringen er trådt i kraft pr. 1. august 2020 og betyder, at maksimumsbeløbet for almene familie- og ungdomsboliger bliver éns pr. m². Maksimumsbeløbet for hhv. familieboliger under 95 m² og ungdomsboliger under 45 m² sættes op. Energitillægget er fremover integreret i det almindelige maksimumsbeløbet. Det gælder alle slags almene boliger.

Regulering af maksimumsbeløbet opgøres således, at der er 353.380 kr. pr. bolig og 18.170 kr. pr. m² boligareal. Det gælder for både familie- og ungdomsboliger. Ældreboliger har fremover et maksimumsbeløb der udgør 25.990 kr. pr. m² boligareal.

I forbindelse med udvikling af fremtidige familieboliger er det administrationens fokus, at der etableres mindre familieboliger og generelt kun et fåtal over 90 m², da der har vist sig, at der fortsat er en øget efterspørgsel efter mindre boliger.

Boligorganisationernes størrelse

I november 2021 har repræsentantskaberne i henholdsvis Andelsboligforeningen Odinsgaard og Arbejdernes Andelsboligforening af 1938 vedtaget forslaget om at fusionere de to almene boligorganisationer pr. 1. januar 2022. Formålet med fusionen er i fællesskab at skabe en stærkere driftsenhed og styrke servicen både overfor nuværende og kommende beboere. Samtidig skal fusionen sikre, at omkostningerne til driften af boligorganisationerne ikke stiger ud over den normale prisudvikling. Med sammenslutningen vil den nye boligorganisation dermed råde over mere end 4.000 almene boliger.

Tilsynet vil fortsætte med at anbefale boligorganisationerne løbende at søge sammenlægninger, samarbejdsmuligheder og fællesskaber. Dette for at styrke og optimere driften og dermed fremtidssikre organisationerne og deres afdelinger bedst muligt for de øgede effektiviseringskrav fra Boligministeriet og Landsbyggefonden.

Alle boligorganisationer arbejder generelt på at lægge afdelinger med et mindre antal

boliger sammen med andre afdelinger for at skabe mere robuste enheder. Dog er der enkelte boligorganisationer, som ikke deler BL's og tilsynets opfattelse. Tilsynet har desværre ikke værktøjer til at gennemtvinge strukturændringer, som vil understøtte den nødvendige robusthed, og der skal også udvises respekt for afdelingsdemokratiet. Det kan konstateres, at de fleste boligforeninger lykkes med sammenlægninger, mens andre holdningsmæssigt som beskrevet er imod.

Nyopførsler

Status på de almene byggerier: I 2021 blev der ca. 220 almene boliger færdig opført. Samtidig er der i øjeblikket ca. 150 boliger under opførelse.

Af budgetaftalen for 2022-2025 fremgår der, at forligspartierne blev enige om, at der skal igangsættes byggeri med almene ældrevenlige familieboliger i henholdsvis Gedved og Hovedgård. Derudover igangsættes der nu almene boligprojekter i bl.a. Sejet, Hatting, Østbirk, Endelave med i alt ca. 70 boliger.

Renoveringer

Som i de tidligere år har tilsynet også drøftet forestående eller løbende større renoveringssager med alle boligorganisationer. De boliger, som har renoveringsbehov, har ofte to store udfordringer. Dels et stort behov for modernisering og fremtidssikring, dels behov for reduktion af det samlede energiforbrug.

De store helhedsplaner på Sønderbro, Vesterport, Østerled, Beringsvænget og Slarisdal er afsluttet.

Der er fortsat følgende større renoveringssager (helhedsplaner) i gang:

- Beringsgaard: afd. 3, Midtbyen, med i alt 222 boliger (opstart medio 2019)
- Beringsgaard: afd. 4, Midtbyen, med i alt 113 boliger (opstart primo 2020)

Der er desuden givet tilsagn til eller foreløbig ansøgt om følgende støttesager i Landsbyggefonden:

- Odinsgaarden, afd. 18/Gedved med i alt 54 boliger og afd. 21/Søvind med i alt 45 boliger
- Lejerbo, afd. 41/Frejasgade, med i alt 79 boliger
- AAB, afd. 1/Sønderport, med i alt 88 boliger (udsat boligområde)
- AAB, afd. 14/Axelborg, med i alt 284 boliger (udsat boligområde)
- AAB, afd. 9/Trianglen, med i alt 180 boliger

I budgetaftalen for 2014 blev det bl.a. vedtaget, at der afsættes 1,4 mio. kr. om året til indskud i Landsbyggefonden. Det afklares løbende af Landsbyggefonden ved behandling af den enkelte sag, om og i givet fald hvor stor en kommunal medfinansiering, der er behov for i det enkelte projekt. Ydelsen vil først blive opkrævet af Landsbyggefonden, når den enkelte renoveringssag er afsluttet. Det er afgørende for gennemførelse af renoveringssagerne, at Byrådet fortsat prioriterer disse relativt få midler set i forhold til projekternes samlede økonomi. Tilsynet forventer, at der også i de kommende år vil være behov for renovering af ældre boliger og dermed fortsat behov for kommunal medfinansiering (såkaldt kapitaltilførsel).

Udlejning

I de sidste 10 år er der opført rigtig mange almene familieboliger. Der er en løbende opmærksomhed på, om opførelsen af nybyggerier bevirker et vist tryk på den eksisterende ældre boligmasse. Det kan konstateres, at Horsens Kommune fortsat ligger lavt i forhold til andre kommuner med hensyn til antal ledige boliger.

Sidste registrering i Landsbyggefondens database af ledige boliger i kommuner viser, at der i oktober 2021 har været registreret 78 ledige boliger, svarende til 0,98 %. Hvis man dog ser bort fra de tomme boliger i de afdelinger, hvor der i øjeblikket sker en totalrenovering med genhusning af beboerne, er der alene 44 ledige boliger. Det svarer til 0,55 %. Gennemsnittet i hele Region Midtjylland har været 0,73 %.

Der er således fortsat ikke udfordringer med udlejning i Horsens Kommune. I de store nye afdelinger på henholdsvis Lilli Gyldenkildes Torv og ved Havnen er der kun enkelte boliger ledige.

CLY/anfo