

16. ØK Afrapportering Styringsdialog i den almene boligsektor 2022.

03.00.00-G01-6-14

Resumé

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

Sagen afgøres af 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. Der har generelt været tilfredshed fra alle boligorganisationer med den førte styringsdialog, som de fortsat oplever som ubureaukratisk og vedkommende. Samtidig er boligorganisationerne også glade for kommunens engagement i de almene boliger og det gode, alsidige samarbejde.

Effektivisering af driften

Transport- og Boligministeriet har for 4 år siden besluttet, at der skal implementeres en række ændringer i styringsrapporten for boligorganisationer og deres afdelinger. Nu er der sat fokus på boligafdelinger, der ikke er kommet ordentligt i gang med effektivitetsarbejdet, dvs.

afdelinger med lav effektivitet tre år i træk. For dem er der nu indført en fast skabelon for obligatoriske handleplaner.

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. Såsom for eksempel at udnytte administrative stordriftsfordele ved sammenlægninger af afdelinger eller brug af digitale selvbetjeningsmuligheder mv.

Der kan dog også være forhold, som tallene ikke tager hensyn til. Derfor skal tallene bruges som pejlemærker for dialogen, og ses i sammenhæng med en bredere forståelse af den givne afdeling eller boligorganisation, da det er beboerne, der bestemmer, hvilket serviceniveau de ønsker i deres afdeling.

Fonden for blandede byer

Tilsynet har drøftet de nye muligheder, som trådte i kraft pr. 1. juli 2022 med boligforeningerne. De nye muligheder er etableret som led i den boligaftale, som blev politisk besluttet slutningen af 2021, hvor der er fokus på blandede byer, betalelige boliger og bekæmpelse af hjemløshed. Tilsynet har oplyst boligorganisationerne om, at regeringen nu har etableret "Fonden for blandede byer", som frem mod 2035 skal sikre, at der kan bygges flere almene boliger som er betalelige. Der er nu åbnet for at kunne søge midler til en række puljer i boligaftalen Fonden for blandede byer.

Formålet med puljerne er at bidrage til at skabe mere blandede byer ved at fremme billige og bæredygtige almene boliger til udsatte borgere og dermed reducere antallet af borgere i hjemløshed. Det kan ske gennem initiativer som f.eks. tilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger, eller som en form for akut hjælp, tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i eksisterende almene familieboliger.

Tilsynet har derudover oplyst boligorganisationerne om, at Horsens Kommune har - via en tværfaglig indsats - søgt om tilskud til nedsættelse af huslejen i almene familieboliger, da ansøgningsfristen var sat til d. 30. september 2022. Puljen er nu allerede udmøntet og Horsens Kommune har fået Bolig- og Planstyrelsens godkendelse af en tilsagnsramme på 50 boliger.

Kommunalbestyrelsen har nu mulighed for at meddele huslejenedsættelse i 33 boliger i 2022 og yderligere 17 boliger i 2023. Hvis kommunen ikke udnytter rammen for antal boliger med huslejetilskud i 2022, kan den ikke anvendte ramme anvendes i 2023 sammen med rammen for 2023.

Processen er nu i gang med at finde de passende boliger til personer med akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder personer i hjemløshed. Tilskuddet udgør 15.592 kr. pr. bolig årligt og ydes i 4 år, hvorefter tilskuddet aftrappes. Tilsagn om huslejetilskud medfører, at disse boliger er med fuld kommunal anvisningsret.

Derudover har tilsynet oplyst om muligheden for tilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger, som udgør 415.800 kr. pr. bolig. I tråd med budgetforliget for 2022, hvor der har været opmærksomhedspunkt omkring boliger til hjemløse, blev alle boligorganisationer gjort opmærksom på, at prisvenlige boliger med en husleje på under 5.000 kr. pr. måned, skal tænkes ind i fremtidige almene boligprojekter.

Den kommunale grundkapital

Stigende byggepriser har i den senere tid haft indvirkning på hvor meget alment byggeri, det er muligt at opføre. For at afbøde dette har Indenrigs- og Boligministeriet besluttet at give mulighed for at overskride maksimumsbeløbet inden for visse rammer. Derudover fremrykkes den ordinære pristalsregulering af maksimumsbeløbene, hvormed maksimumsbeløbet for 2022 reguleres med 5,5%.

Ændringen skal sikre, at byggeprojekter med tilsagn før 1. januar 2022, og som har

været i udbud, kan gennemføres selv med prisforhøjelser på op til 20%. Forhøjelsen skal ikke gå ud over huslejen og derfor har Ministeriet fastlagt, at overskridelsen skal finansieres med 90% af Landsbyggefonden og 10% af kommunen. Op til 1400 boliger vil kunne få adgang til rammen for overskridelse af maksimumsbeløbet. Der har også været et par projekter i Horsens, som er blevet sat på pause, da de ikke kunne holde sig inden for maksimumsbeløbet. Nu har man mulighed for, at disse genoptages.

Nyopførelser

Status på de almene byggerier: I 2022 blev 86 almene boliger færdig opført. Samtidig er der i øjeblikket ca. 153 boliger under opførelse.

Renoveringer

Som i de tidligere år har tilsynet også drøftet forestående eller løbende 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 i Midtbyen (Beringsgaard afd. 3 og afd. 4) med i alt 335 familieboliger og Vesterport (Albo afd. 6) med 297 familieboliger er nu afsluttet.

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

- Albo/Odingsgaard: afd. 18, Gedved, med i alt 54 boliger.
- Albo/Odingsgaard: afd. 21, Søvind, med i alt 45 boliger.

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

- 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.
- Beringsgaard, afd. 40/Konsul Jensens Gade, med i alt 48 boliger.

Der er afsat 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. 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 12 år er der opført både mange almene familieboliger og private lejeboliger. Der er en løbende opmærksomhed på, om opførelsen af nybyggerier – både almene og private - 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 almene boliger.

Sidste registrering i Landsbyggefondens database af ledige boliger i kommuner viser,

at der i oktober 2022 har været registreret 90 ledige almene boliger, svarende til 1,13%. 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 54 ledige boliger. Det svarer til 0,67%. Gennemsnittet i hele Region Midtjylland har været 1,09%.

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 stort set ingen boliger ledige.

SAWE/ANFO