

HVIDBOG

Opsamling på hørings svar til strategioplæg for den almene boligsektor i Lolland Kommune



1 Indledning

Befolkningstallet i Lolland Kommune er støt faldende, og prognoser peger på at det er en tendens, der også vil fortsætte i fremtiden. Befolkningstilbagegangen betyder et stigende antal ledige boliger i den almene sektor. Det vil sandsynligvis også i de kommende år betyde mindre søgning til den almene boligsektor. Den vigende udlejningssituation betyder væsentlige tomgangstab til boligorganisationerne, der er pressede på økonomien.

Lolland Kommunens strategioplæg kan give boligorganisationerne et afsæt for den almene sektors videre arbejde med strategisk nedregulering og fremtidssikring.

Strategioplægget operationaliserer en række af de indsatsområder der oprides i "Politik for den almene boligsektor i Lolland Kommune". Oplægget fungerer inden for de overordnede politiske linjer i kommunen og de rammer, der udstikkes af kommuneplan, planstrategi, boligpolitik og den politiske aftale.

Strategioplægget for den almene sektor er blevet til i sommeren 2012. Økonomiudvalget drøftede oplægget på deres møde den 23. august, hvor man også besluttede at sende oplæg og baggrundsmateriale i høring hos Boligorganisationerne.

Der er fremkommet individuelle høringssvar fra Lejerbo Nakskov, Nakskov Almene Boligselskab og et fælles høringssvar fra Boligselskabet af 1944, Lejerbo Nakskov, Lolland Almennyttige Boligselskab og Boligforeningen Lolland. Desuden har strategioplægget været genstand for fælles drøftelse på det boligpolitiske kontaktudvalgsmøde d. 4. september 2012.

2 Strategioplæg

Strategioplægget er generelt blevet meget positivt modtaget. Boligselskaberne har givet udtryk for at man i kraft af udviklingen i sektoren finder strategioplægget nødvendigt, og at man sætter stor pris på kommunens interesse for området. I det fælles høringssvar fremgår det at strategioplægget opfattes som et godt udgangspunkt for det fremadrettede arbejde med en kapacitetstilpasning af den almene boligsektor.

Boligorganisationerne tilkendegiver positivt at der er behov for at arbejde med nedregulering i sektoren, og at boligorganisationerne gerne deltager i dette arbejde.

3 Statistik

I det fælles høringssvar tilkendegiver de fire boligorganisationer at oplægget og det statistiske materiale, der ligger til grund for dette, er et godt arbejdsredskab, men at det er afgørende, at det fremadrettet opdateres med aktuelle oplysninger og beregninger, da situationen på området konstant forandres.

Desuden bemærkes det også, at det er af afgørende betydning, at handlinger på området foretages efter dialog på såvel fælles dialogmøder og i kontaktudvalg, såvel som på styringsdialogmøderne med de enkelte boligorganisationer. Lejerbo Næstved efterlyser mulighed for at foretage en individuel vurdering i risikovurderingen.

Desuden er der ifølge det fælles hørings svar enkelte af parametrene i risikovurderingen der er uheldige, idet mindre henlæggelser fx ikke nødvendigvis er lig med økonomiske problemer, hvis det er i en afdeling der er total istandsat.

Kommunen har lagt op til at risikovurderingen revideres en gang årligt i forbindelse med at styringsrapporterne bliver frigivet. Det er således tanken at risikovurderingen er et dynamisk værktøj, der netop skal afspejle de forandringer/forværringer der sker på området.

Kommunen har ydermere lagt op til at risikovurderingens talmateriale skal suppleres med en kvalitativ vurdering for netop at nuancere billedet i forhold til uregelmæssigheder og den seneste udvikling i den enkelte afdeling.

Kommunen har skønnet at det er de 6 faktorer (afdelingens beliggenhed, huslejeniveau, opsparede henlæggelser til vedligeholdelse, opsamlet underskud, udlejningsvanskeligheder og fraflytningsprocenter), der bedst er med til at beskrive situationen i den enkelte afdeling ud fra de data, der er til rådighed.

4 Nybyggeri

I strategioplægget lægges der op til at nedrivning af etagebyggeri formentlig skal følges op af nybyggeri. Boligorganisationerne, der er repræsenteret i det fælles hørings svar, ønsker ordet "formentlig" slettet.

Kommunen er af den overbevisning, at nybyggeri inden for gældende rammebeløb medfører så høje m²-priser, at der vil opstå problemer med udlejningen. Som det fremgår af strategioplæggets baggrundsmateriale er sektoren langt fra konkurrencedygtig på pris, og der ses udlejningsvanskeligheder i de bebyggelser, hvor lejeniveauet nærmer sig det for nybyggeri. Kommunen er således af den opfattelse at det kommende huslejeniveau i nybyggeri (såvel som i renoveringssager) skal være et særskilt opmærksomhedspunkt.

Kommunen kan med aktuelt 4,11% ledige almene bolig ej heller pege på at der er et behov for nye almene boliger førend den eskalerende udlejningskrise i sektoren er under kontrol og kommunen igen befinder sig i en situation, hvor der er en nøje afstemt balance mellem udbud og efterspørgsel.

Kommunen er således af den opfattelse, at det er uforsvarligt at indføre en automatik mellem nedrivning i etagebyggeri og automatisk ret til nybyggeri.

5 Yderområder

I relation til nedrivning af boliger beliggende i yderområder, henstiller boligorganisationerne i det fælles høringssvar, at det sikres, at der ikke foretages nedrivninger i bæredygtige byområder.

Strategioplægget knytter sig til de overordnede politiske linjer i kommunen og er underlagt de rammer, der udstikkes af kommuneplan, planstrategi, boligpolitik og den politiske aftale.

Kommunen følger den løbende udvikling i flyttestrømme og befolkningstilbagegang. De urbaniseringstendenser der præger hele verden, kan også genfindes lokalt på Lolland. Og der ses da også væsentlige udlejningsvanskeligheder i de afdelinger der er beliggende i yderområder, hvortil Rødby og Holeby i udlejningssammenhæng også tæller.

Kommunen følger udlejningssituationen i den almene sektor tæt, og baserer sine anbefalinger på baggrund her af samt på baggrund af de nationale tendenser på området. Kommunen finder det problematisk at operere med et bæredygtighedsindex, da det er vanskeligt at definere hvad der kendetegner et bæredygtigt byområde i en tid, hvor kun Maribo og Hunseby har set sig i stand til at have et stabilt indbyggertal.

6 Sammenlægning af afdelinger

I det fælles høringssvar finder boligorganisationerne minimumsgrænsen på 50 lejemål i en afdeling, for opnåelse af kommunal garanti, for utilfredsstillende, når det gælder mindre, velfungerende afdelinger i et fungerende byområde.

Kommunen er bekendt med at der er forskel på de enkelte afdelingers robusthed uagtet størrelse. Dog er mindre afdelinger mere sårbare i forbindelse med fx lejeledighed. Set i lyset her af, samt det faktum at det flere steder er vanskeligt at rekruttere medlemmer til afdelingsbestyrelser, finder kommunen det hensigtsmæssigt at der sker en sammenlægning af mindre afdelinger.

7 Ældreboliger

I det fælles høringssvar påpeges det, at det i forbindelse med en delvis udfasning af ældreboliger ikke findes rimeligt, hvis der i denne forbindelse overvejes ommærkning af eksisterende ældreboliger. Det skyldes at det vil kunne medføre øgede omkostninger til de berørte afdelinger, ved bortfald af den kommunale indstillingsret og således medføre yderligere tomgangstab.

Kommunen henviser til at håndteringen af kommunens overskud af ældreboliger sker i regi af Masterplan for kommunens ældre- og plejeboliger. Her lægges der op til at der sker en gradvis udfasning af ældreboligerne som boligtype, da undersøgelser viser at der

vil være tiltagende reduceret efterspørgsel på boligtilbuddet i fremtiden, og kommunen allerede i dag har store udgifter til dækning af tomgangstab.

*Med udfasningen lægges der **ikke** op til en ommærkning, men en nedrivning af de enkelte ejendomme. Boligerne lever for størstedelens vedkommende ikke op til kriterierne for at være en tidssvarende ældrebolig. Dog er de formentligt heller ikke attraktive for den øvrige del af befolkning, og i kraft af det store boligoverskud i kommunen skønnes det ikke hensigtsmæssig at sætte flere boliger i cirkulation.*

8 Udlejningsfremmende tiltag

Boligorganisationerne, der er repræsenteret i det fælles høringssvar, finder de forskellige overvejelser om markedsføring og alternative udlejningsformer, som virksomhedssamarbejder, ferieboliger, større råderet m.v. for interessante og deltager meget gerne i en udvikling af sådanne muligheder.

9 Målgrupper

I det fælles høringssvar udtrykker boligorganisationerne skepsis omkring etablering af fx startboliger. Boligorganisationerne har desværre dårlige erfaringer med placering af fx psykiatriske borgere i de almene afdelinger og boligorganisationerne påpeger således at det vil stille meget store krav til samarbejde mellem boligorganisationen og kommunen, såfremt sådanne omplaceringer skal foretages og fungere med succes.

Kommunen henleder opmærksomheden på at setuppet omkring startboliger er at der tilknyttes en bostøtte, således at naboskabet ikke skulle blive en dårlig oplevelse for hverken de omkringboende, boligorganisationen eller den unge.

Kommunen er af den opfattelse at jf. formålsparagraffen for almene boliger som boligtilbud, for den del af befolkningen der har vanskeligt ved at skaffe en bolig på markedsvilkår, så skal sektoren være rummelig og er en vigtig aktør i varetagelsen af boligsociale opgaver.

10 Nedrivningsrækkefølge

I det fælles høringssvar tilkendegiver de fire boligorganisationer at den i principprogrammet oplistede prioriteringsrækkefølge for nedrivninger. Her er det et ønske for boligorganisationerne at der byttes om på rækkefølgen, således at nedrivning af etagebyggeri prioriteres højere end nedrivning af mindre afdelinger i yderområderne, og desuden at processen fremskyndes, således at den gennemføres i en periode fra 0 – 10 år og ikke fra 10 – 20 år. Lejerbo Næstved anfører at man er af den opfattelse at værdien af etageejendomme er stærkt nedprioriteret, og at sådanne ejendomme kan gøres attraktive med udgang til haver fra stueplansboligerne, lukkede altaner, og handicapvenlig tilgang til lejemålene.

Kommunen har foreslået rækkefølgen med nedrivning af først nedrivning i de problemramte afdelinger (pletvis nedrivning), siden i yderområder og endeligt i etagebyggeri. Prioriteringen begrundes med at en handling er påkrævet i de afdelinger der fx er så økonomiskudfordrede at er ophørt med at betale terminer og derfor er i risiko for at ryge på tvangsauktion hvor de kommunale garantier bliver aktiveret.

Kommunen spår i fremtiden større udlejningsproblemer i de afdelinger der er beliggende i yderområder, da urbaniseringen også vil slå mere igennem lokalt og da en del af landsbyerne allerede i dag er funktionstømte, hvorfor det kan være vanskeligt at opretholde et hverdagsliv ude på landet.

Nedrivningsrækkefølgen er kun vejledende, da prioriteringen i praksis også vil være betinget af "hvad der er muligt" i de givne omstændigheder, herunder økonomi, boligorganisationernes og realkreditforeningernes interessetilkendegivelse omkring nedrivning og i høj grad Landsbyggefondens sagsbehandlingstid og -praksis (herunder mest-nødlidende-afdeling-først-praksis).

Kommunen er af den opfattelse at det er vigtigt at den almene boligsektor i kommunen rummer en variation i prisklasser, og er af den overbevisning at der er et behov for billige bynære boliger. Såfremt huslejerne holdes nede i etagebyggeri, vil der således fortsat være et behov for boliger af denne boligtype.

11 Genhusning

Det fælles høringssvar afsluttes med en opfordring til at genhusninger i forbindelse med nedrivning foretages efter §59 i Almenboligloven.

Kommunen er af den opfattelse at der ved genhusninger bør benyttes § 51, stk. 7, idet § 59 vedrører kommunal anvisning. I nedrivningssager er der et genhusningsbudget, hvor der i byggesagen er indeholdt beløb til at istandsætte boliger i andre boligselskaber, såfremt lejemålet bliver misligholdt. De boligorganisationer, der stiller boliger til rådighed til genhusning, kommer således ikke til at blive belastet økonomisk, i de tilfælde lejemålene misligholdes.