

November 2023

Boliger til småøerne

BL

DANMARKS
ALMENE
BOLIGER

BL

DANMARKS ALMENE BOLIGER

Hvem er ham deroppe?



Morten Metz Lundberg

- Kredskonsulent bl.a. her i området
- Demokratisk og boligpolitisk blæksprutte
- Lokal interessevaretagelse



Introduktion til BL og den almene boligsektor

Om BL - Danmarks Almene Boliger

- BL - Danmarks Almene Boliger er interesse- og brancheorganisation for almene boligorganisationer.
- BL arbejder for vores medlemmers og beboernes interesser ved at søge indflydelse på den almene boligsektors udvikling både økonomisk, teknisk og socialt.



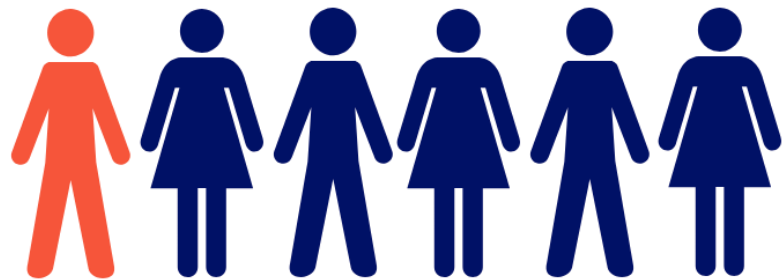


Almene boligers formål

”(...) at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje (...)” samt sektorens mulighed for at kunne indfri målsætningen om, at: ”(...) udlejning af boliger [skal] tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår.”

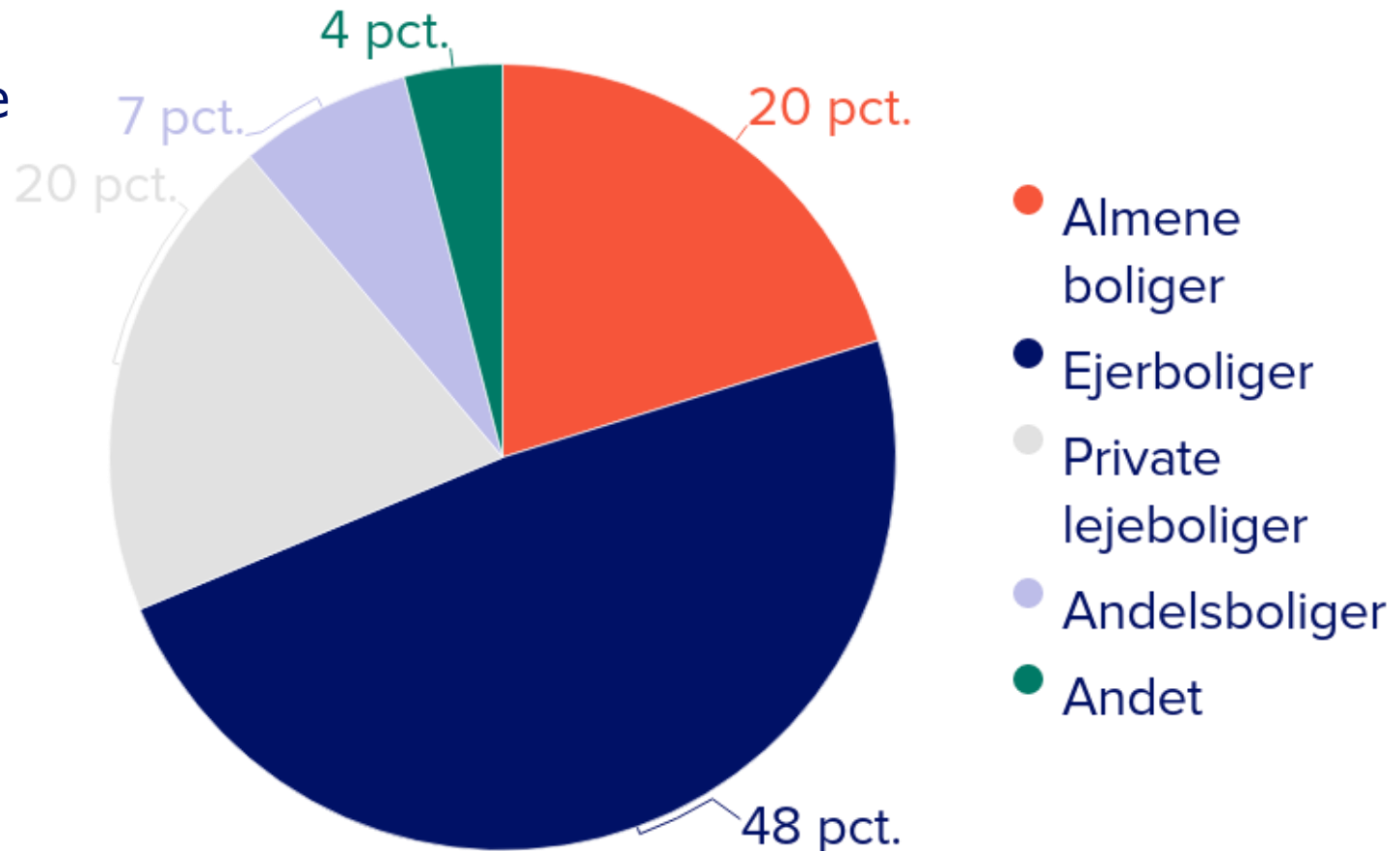
Den almene sektors størrelse

→ Næsten **1 million mennesker** bor i ca. 600.000 almene boliger over hele landet.



**1 ud af 6
bor i en almen bolig**

Andel af boliger i Danmark



Note: 2022-tal.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Statistikbanken\BOL101 og Danmarks Statistiks registerdata.

Tre hovedprincipper i almene boliger



Non-profit

- Huslejen er lig med drifts-, vedligeholdelses- og finansielle omkostninger.
- Ikke muligt at spekulere i almene boliger.
- Ingen tjener penge på at udleje almene boliger.



Beboerdemokrati

- Selvstyrende og -organiseret.
- Alle boligorganisationer er styret af et beboerdemokrati.
- Beboerne sidder i bestyrelsen og træffer beslutninger vedr. budget og beboeraktiver.



Stabil finansiel model

- Delvist finansieret med offentlig støtte.
- Staten garanterer lån og bidrager til betaling af de finansielle ydelser (vha. renteloft).
- Selvfinansiering er bygget ind i modellen gennem Landsbyggefonden.

Stærk relation til kommuner



- Boligorganisationen er underlagt tilsyn af kommunen
- Styringsdialog
- Mulig anvisningsret for kommunen
- Kommunen og den almene boligorganisation kan aftale, at udlejning skal ske efter særlige kriterier (fleksibel udlejning)

Almene boliger til småøerne?

Hvorfor er der ingen almene boliger på øen?



Hvorfor er der ingen almene boliger på øen?

→ Skal der overhovedet være almene boliger på øen?



Hvorfor er der ingen almene boliger på øen?



- Skal der overhovedet være almene boliger på øen? Er det den bedste løsning på bolig manglen på øen?

Hvorfor er der ingen almene boliger på øen?



- Skal der overhovedet være almene boliger på øen? Er det den bedste løsning på bolig manglen på øen?
- Måske er demografien og fremskrivningen bare ikke attraktiv?

Hvorfor er der ingen almene boliger på øen?



- Skal der overhovedet være almene boliger på øen? Er det den bedste løsning på bolig manglen på øen?
- Måske er demografien og fremskrivningen bare ikke attraktiv?
- Effektiv drift af almene boliger kræver volumen
- Nye almene boliger er dyre... for dyre til at kunne bygges på øen?

Almene boliger på tre småøer:

Tunø - styrkerne



- Lokalt ønske om almene boliger.
- Politisk og administrativ velvilje i Odder kommune – stærkt ønske om at styrke øens liv – køb af ny færge og almene boliger.
- Velvilje hos DOMI i Odder – Ser det som et samfundsprojekt.

Tunø – Udfordringerne



- Lang færgetur (55 min), hvilket vanskeliggør driften og gør det svært at bygge indenfor rammebeløbet.
- For lille volumen, hvis man skal være sikker på at få lejet ud.
- Den lille volumen betyder store driftsomkostninger.

Tunø – 8 familieboliger



- DOMI bygger 8 boliger
- Målet er at beboerne selv skal stå for så meget som muligt af driften
- Lokale håndværkere købes ind
- Byggegrund købes af kommunen
- Kommunal anvisningsret på 50% af boligerne (sikring mod lejetab ved tomgang)

Endelave – styrkerne



- Lokalt ønske om almene boliger - "venteliste" med tilsagn.
- Politisk og administrativ velvilje i Horsens kommune
- Velvilje hos ALBO i Horsens – strategi om at bygge i hele kommunen.

Endelave – Udfordringerne



- Svært at få puljemidler (puljen var tom da projektet skulle starte)
- Lang færgetur (1 time og 16 min), hvilket vanskeliggør driften og gør det svært at bygge indenfor rammebeløbet.
- For lille volumen, hvis man skal være sikker på at få lejet ud.
- Den lille volumen betyder store driftsomkostninger.

Endelave – fire rækkehuse



- Albo i Horsens bygger lige nu 4 familieboliger på Endelave – uden tilskud fra puljen
- Målet er at beboerne selv skal stå for så meget som muligt af driften
- Lokale håndværkere købes ind
- En del af en nybygget afdeling på fastlandet
- Samlet entreprise med byggeriet på fastlandet

Årø – styrkerne



- Aktivt lokalt ønske om almene boliger.
- Politisk velvilje Haderslev kommune
- Velvilje (og risikovillighed) hos det lokale boligselskab HAB.
- Kun 7 min med færge fra Haderslev, hvilket betyder at de kommende boliger ligger tættere på driften end andre dele af boligforeningen.

Årø – Udfordringerne



- Usikkerhed og manglende viden omkring risiko for kommende tomgangsleje og lign.
- Ny afdeling med lille volumen. Det gør det skrøbeligt, både for boligforeningen og de kommende beboere.
- Det er dyrt at bygge, selv med tilskud fra anlægspuljen.

Årø – 10 boliger



- HAB bygger 10 rækkehuse med tilskud fra puljen.
- Selvstændig afdeling, men med potentiale for sammenlægning med afdeling på fastlandet.
- Driftes fra fastlandet, som de andre afdelinger.

Kan vi se et mønster?:

- Svært at bygge indenfor rammebeløbet.
- Kommunal bevågenhed og aktiv deltagelse i projektet, f.eks. byggegrund og anvisningsret som på Tunø.
- Alle tre projekter sker på øer uden eksisterende alment byggeri.
- Beboerne skal stå for en større del af driften selv.
- Store lokale forskelle.

Opsummeringer og anbefalinger:

- Kortlæg jeres netværk og nøglepersoner på området. Skab kontakt til, og lokal kommunal interesse for, jeres sag – Få kommunen til at ligge en strategi for bosætning på øen.
- Sandsynliggør behovet for almene boliger på netop jeres ø - f.eks. med interesseliste, dokumentation for manglende tomgang o.lign.
- Inviter til fælles møde mellem kommunen og boligorganisationer om fremtidens boliger på øen. Mhp. at klarlægge strukturelle barrierer for alment byggeri på den specifikke ø.
- Arbejd politisk for at rammebeløbet for alment byggeri på småøer hæves
- Se på andre muligheder for byggeri end lige alment.