Temadrøftelse: Tilgang til det almene familieboligområde

Sagsnummer: 26/12531
Sagen afgøres i: Økonomiudvalget (ØK)

Resumé

Der lægges med denne sag op til en temadrøftelse i Økonomiudvalget vedrørende eksisterende tilgang til og proces på det almene familieboligområde med mulighed for at udarbejde principper, som understøtter en mere strategisk tilgang til området.

Sagsfremstilling

Syddjurs Kommune har ikke særlige principper for tilgangen til almene familieboliger, hvorfor stillingtagen til nybyggeri i vidt omfang sker i forbindelse med lokalplanlægning, ledige kommunale grunde eller ved henvendelse fra de almene boligorganisationer om konkrete projekter.

I henhold til almenboligloven godkendes nye projekter i form af et såkaldt skema A, hvormed kommunen giver sit tilsagn til det overordnede projekt og den overordnede økonomi. Når projektet har været i licitation, og hvis projektet fortsat er rentabelt, ansøges der om såkaldt skema B, som er tilsagnet til det endelige projekt. Når byggeriet er færdigt, sendes byggeregnskabet til godkendelse via det såkaldte skema C.

Syddjurs Kommune fører tilsyn med almene boliger i kommunen. Der afholdes herunder årligt styringsdialog med den lokale boligorganisation djursBO, som er administrator på størstedelen af de almene familieboliger i kommunen i form af en administrativ og en politisk dialog. Den politiske dialog har typisk et mere fremadskuende sigte, hvor den administrative dialog forholder sig mere til regnskab og eksisterende bebyggelse.

Der er kutyme for, at der årligt afsættes midler i budgettet til grundkapitalindskud til nye almene familieboligprojekter, som kan puljes til større projekter i de efterfølgende år. Der har i en årrække været afsat 3 mio. kr. pr. år, dog med undtagelse af 2026, hvor der er afsat 1,5 mio. kr. Derudover indgår kommunens eventuelle grundsalgsindtægt til alment familieboligbyggeri i puljen.

Der er stor variation i, hvor mange midler andre kommuner afsætter til almene familieboliger pr. år, og hvordan de gør det. I forhold til sammenligningen gøres der opmærksom på, at der er tale om kommuner med forskellige behov, økonomiske forudsætninger og politiske prioriteringer.

Norddjurs Kommune har afsat 4 mio. kr. i 2026 og forventer at afsætte 3 mio. pr. år. Sammenlignet med Syddjurs Kommunes befolkningsantal ville det svare til, at Syddjurs Kommune skulle afsætte ca. 4,8 mio. kr. pr. år.

Favrskov Kommune har afsat 2,5 mio. kr. i 2027 og 2028 og 3 mio. kr. i 2029, men havde også en ubrugt reserve på 5 mio. kr. i 2025, som videreføres. Sammenlignet med 2027-kvoten ville det i forhold til befolkningsantal svare til, at Syddjurs Kommune skulle afsætte ca. 2,2 mio. kr. i 2027.

Silkeborg Kommune opgør sin støtte som kvoter til et bestemt antal boliger og afsætter midler til 50 nye boliger pr. år, beregnet som 235.000 kr. pr. bolig svarende til i alt 11.750 mio. kr. Sammenlignet med Syddjurs Kommunes befolkningsantal ville det svare til, at Syddjurs Kommune skulle afsætte ca. 5 mio. kr. pr. år.

Det almene familieboligområde i Syddjurs Kommune er blandt andet karakteriseret ved, at der findes én større aktør i form af boligorganisationen djursBO og to organisationer med afdelinger i kommunen i form af Boligselskabet af 2014 (Randersbolig) og B45. Kommunen ejer også selv almene boliger, dog udelukkende ældreboliger.

De boliger, som er opført og administreret af almene boligorganisationer, er typisk almene familieboliger, som er udlejningsboliger efter non-profit princippet. Boligerne finansieres delvist ved offentlige midler, navnlig i form af det kommunale grundkapitalindskud (som typisk udgør 10% af den samlede anskaffelsessum), kommunal og statslig garanti og løbende statslig ydelsesstøtte. Der kan

derfor typisk opnås lavere huslejer end for privat udlejning. Huslejeindtægterne anvendes til at dække udgifter til lån, drift, vedligehold og modernisering.

Alle kan skrive sig op til en almen familiebolig, som tildeles via ventelister. Op til hver fjerde bolig kan anvendes af kommunen til social anvisning. Der kan desuden aftales fleksibel anvisning, således at for eksempel pendlere med beskæftigelse i kommunen eller studerende prioriteres.

Syddjurs Kommune har aktuelt en ledighedsprocent på 1,62. Ledighedsprocenten angiver den procentdel af tilgængelige almene familieboliger som er ledige. Boliger anses som ledige, når de påfører boligorganisationen tab. Midlertidigt tomme boliger, for eksempel boliger under renovering, indgår ikke. I Norddjurs Kommune er ledighedsprocenten 1,17, i Favrskov Kommune er ledigheden på 2,36% og i Silkeborg 1%. Der kan være mange konkrete og afdelingsspecifikke forhold, der kan vanskeliggøre udlejning i bestemte afdelinger, såsom uheldig placering, bygningsspecifikke forhold mv.

Hvis ledighedsprocenten overstiger 2, skal kommunen underrette Social- og Boligministeriet ved tilsagn om nybyggeri og redegøre for, hvilke foranstaltninger, der er iværksat for at nedbringe ledigheden. Danmarks Almene Boliger (BL) forventer, at der de kommende år vil ske en generel stigning i ledigheden på landsplan, dog mest markant i yderkommunerne, fjernt fra større byområder. Årsagerne er blandt andet øget affolkning og en generel stigning i private udlejningsejendomme.

På landsplan udgør almene boliger 19,8% af den samlede boligmasse. Andelen af almene familieboliger er højest i større byområder. Syddjurs Kommunes andel af almene boliger er 10,7% af den samlede boligmasse. De almene boliger findes spredt i kommunen, men er hovedsageligt centreret omkring de større byer Hornslet, Ebeltoft og Rønde. På dele af Mols og Helgenæs er der ikke almene boliger.

Syddjurs Kommune rangerer som nummer 76 ud af de 98 kommuner i relation til procentdel af almene boliger. Til sammenligning er der i Norddjurs 12,6% almene boliger, 9,8% i Favrskov, 16,7% i Randers og 25,8% i Aarhus.

Inden en kommune godkender opførelse af nye almene boliger, skal kommunen vurdere, om der overordnet er behov for disse boliger. Der er tale om en skønsmæssig vurdering på baggrund af de konkrete omstændigheder. Der findes ikke meget praksis på området, men det vil være nærliggende at lade indgå, om boligerne kan forventes udlejet efter deres formål, og om der i forvejen er stor tomgang i området. Social- og Boligstyrelsen rettede i 2023 kritik mod en kommune for ikke at have forholdt sig tilstrækkelig til behovet, herunder da styrelsen ikke fandt, at der lå tilstrækkelig grundige analyser til grund for vurderingen.

Syddjurs Kommune har i løbet af de seneste år udarbejdet en boliganalyse for plejeboliger og en boliganalyse for ældreboliger. Der foreligger dog ikke nogen nyere selvstændig og overordnet analyse af behovet for almene familieboliger.

Der er på nuværende tidspunkt følgende igangværende nybyggerier, alle varetaget af djursBO:

By	Antal boliger	Status
Hornslet	28	Skema A godkendt
Kolind	21	Skema A godkendt
Rønde	15	Skema B godkendt
Mørke	2	Skema B godkendt

Derudover henvender djursBO, og andre boligorganisationer sig løbende med nye mulige projekter.

Vurdering

Administrationen vurderer, at der kan være anledning til at revurdere dele af kommunens tilgang til det almene familieboligområde således, at der kan anlægges en mere langsigtet og strategisk tilgang til området. Administrationen lægger op til drøftelse heraf som kan munde ud i principper for området. Elementer, som kan overvejes, er blandt andet følgende:

Kvoter
På nuværende tidspunkt tages der stilling til alment nybyggeri sag for sag eller ved konstatering af ledige grunde med videre. Det har givet rum til en fleksibel udbygning, hvor der er opstået konkrete muligheder, men det medfører også mindre styring med kommunens ønsker og behov på længere sigt.

Der har ikke være kutyme for at arbejde med formaliserede "kvoter" i Syddjurs Kommune.

Et kvotesystem kan baseres på, at kommunen afsætter midler og via sin hjemmeside adviserer, at der kan ansøges kvoter til et antal familieboliger i et eller flere områder inden en bestemt dato. Kommunen kan herefter vælge det eller de projekter, man ønsker at fremme og tilkendegive, at man gerne modtager skema A på disse sager.

Et mere formaliseret kvotesystem vil medføre en større transparens i projekterne og behovene, ligesom der vil kunne opstå en større konkurrence blandt de almene boligselskaber. Det vil også medføre, at der ikke kan ageres lige så hurtigt på opståede behov og muligheder, ligesom det vil kræve et større ressourceforbrug administrativt og politisk.

En beslutning om at der skal arbejdes med en mere formaliseret kvotetildeling bør indbefatte, at der opstilles principper, retningslinjer eller kriterier for valg af projekter, som tager højde for de kommunale ønsker, behovet i kommunen, de underliggende økonomiske begrænsninger, såsom maksimumbeløbet, at lejen overordnet skal være rimelig og risikoen for tomgang.

Det er administrationens vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt at rekvirere en boligbehovsanalyse på det almene familieboligområde som følge af Social- og Boligstyrelsens udtalelse i 2023. Dette ville bidrage til bedre at kunne kvalificere de behov, der er for nybyggeri i kommunen ved stillingtagen til nye projekter, og for at sikre, at kommunen har et tilstrækkeligt velunderbygget grundlag for tilsagn til nybyggeri.

Geografi
Som beskrevet er de almene boliger fortrinsvist placeret i de større byer. Det kan blandt andet drøftes, om kommunen skal fremme en større spredning af de almene familieboliger eller om placeringen er udtryk for, at boligerne er placeret, hvor der er et behov. Ved en større spredning til mere tyndt befolkede områder, bør det især sikres, at der ikke opstår tomgang. En boligbehovsanalyse vil kunne bidrage til at undersøge, hvilke områder, der er relevante.

Finansiering
Der har været kutyme for at afsætte midler til grundkapitalindskud i budgettet. I en længere årrække har man afsat 3 mio. kr. pr. år, dog 1,5 mio. kr. i 2026. Derudover har kommunen i nogle sager bevilget særskilte midler til større sager.

Imens udgifter til byggegrunde og entrepriseopgaver er steget markant over de seneste år, har der ikke været nogen regulering af midler til grundkapitalindskud. Det vil kunne have betydning for, om der er tilstrækkeligt med midler i puljen til at støtte nye projekter i de kommende år

Antages det, at etablering af en bolig i gennemsnit samlet koster 2.350.000 kr. inkl. moms og kommunens støtte udgør 10% af anskaffelsesværdien, vil der kunne bygges ca. 13 boliger pr. år for de afsatte 3 mio. kr.

Aktuelt er puljen indtil år 2028 disponeret til igangværende projekter i Hornslet og Kolind.

Bæredygtighed
I forbindelse med udarbejdelse af principper for almene familieboliger er det muligt at indarbejde hensyn til bæredygtighed. Projekter, der indebærer, at der bygges i træ eller andre bæredygtige materialer, kan for eksempel fremmes. Dertil kommer, at der kan være en nærmere stillingtagen til nedrenovering, dvs. nedrivning til sokkel, i forbindelse med renoveringssager.
En tilgang kan være, at der i forbindelse med kvotetildeling eller skema A redegøres nærmere for, hvordan byggeriet forholder sig til bæredygtighed.

Alment byggeri er, som andet byggeri, underlagt bygningsreglementet og skal således følge de krav til bæredygtighed og klimabelastning, som følger af reglementet. Alment nybyggeri er tillige underlagt det såkaldte maksimumbeløb, som sætter rammer for økonomien i et byggeri, hvorfor der skal holdes for øje, at krav til bæredygtighed, som medfører stigende omkostninger, kan vanskeliggøre byggeriets økonomi.

Samarbejde
Syddjurs Kommune afholder henholdsvis en administrativ og en politisk styringsdialog med den relevante boligorganisation i slutningen af hvert år.

Til den politiske styringsdialog er der deltagelse fra en række administrative områder, ligesom borgmester, udvalgsformænd fra relevante udvalg samt djursBO's samlede bestyrelse deltager. Norddjurs Kommune har en tilsvarende fremgangsmåde, hvor flere andre kommuner alene har administrativ styringsdialog, suppleret af andre møder og eventuelt møder om kvotetildeling, hvor der deltager flere boligorganisationer.

Det kan overvejes, om det politiske møde fremover skal afholdes separat fra den formelle styringsdialog, således at det afholdes i løbet af 1. halvår og med en dagsorden, som er uafhængig af den lovpligtige styringsdialog med emner såsom: særlige problemstillinger, samarbejdet og kommende sager. Mødet kan eventuelt inkludere andre boligorganisationer med afdelinger i kommunen.

Der ville således være mere rum til at drøfte selve samarbejdet og udviklingen af almenboligområdet, hvor den administrative styringsdialog også vil kunne benyttes til at følge op på aftaler med videre fra det politiske møde inden for et kortere interval.

Økonomi og organisatoriske konsekvenser

En ændring af tilgangen til finansiering kan have økonomiske konsekvenser som følge af, at der bevilges flere eller færre midler.

Et formaliseret kvotesystem vil kræve flere ressourcer og en øget sagsbehandling.

Administrationen estimerer, at en boligbehovsanalyse fra ekstern rådgiver vil kunne udarbejdes for ca. 90.000 kr. ekskl. moms

Videre proces

Administrationen vil følge op på resultatet af drøftelsen og fremlægge udkast til principper for det almene familieboligområde til godkendelse i Økonomiudvalget

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 207 af 25. januar 2026 om almene boliger m.v. (almenboligloven)

Indstilling

Direktøren for Udvikling og Kultur indstiller til Økonomiudvalget at drøfte behov for principper og ændret proces for det almene familieboligområdet

Beslutning i Økonomiudvalget (ØK) den 20-05-2026

Drøftet.

Økonomiudvalget er i forbindelse med behandlingen af sagen blevet præsenteret for materiale, der ikke fremgik af dagsordenen. Materialet er vedlagt som bilag 1 til referatet.

Fraværende:
Erik Poulsen (Æ)

BILAG

1 - 7506015	Åben	Temadrøftelse ØK, almen familiebolig området - principper 20.5.26	(156010/26)	(H)