



Allerød Kommune 2020

Strategi for almene boliger



Indhold

Indledning	3
Almene boliger	4
Samarbejde	5
Nye almene boliger	7



Allerød almennyttige Boligselskab, Julemosen



Lejerbo Frederiksborg, Ringbjerget



Lillerød Boligforening, Rosenvænget



Indledning

Allerød Kommune skal fortsat udvikle sig som attraktiv bosætningskommune for eksisterende og nye borgere.

I henhold til Planstrategi 2019 er det byrådets mål, at der sikres et varieret boligudbud, hvad angår størrelse, pris og ejerforhold, samt miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter for derved at fremstå som en attraktiv bosætningskommune for en bred målgruppe af borgere.

I Planstrategien er peget på, at der kan opføres 1.345 nye boliger i perioden frem mod 2033.

Allerød Kommune har en intention om, at en andel af disse boliger skal være almene. Den nuværende almene boligandel skal som minimum fastholdes.

De nye boliger skal gerne være blandede almene boliger til forskellige målgrupper, og der tilstræbes en balanceret udvikling. Der skal fortsat være boliger til børnefamilier, unge samt ældre, som gerne vil flytte fra et stort hus til en mindre bolig.

Denne strategi udstikker en retning for udvikling af kommunens almene boliger, som en del af et samlet attraktivt boligudbud der tager afsæt i kommunens overordnede vision "tæt på hinanden, tæt på naturen". FN's verdensmål nr. 11 om bæredygtige byer og lokalsamfund er ligeledes rammen for ønsket om et varieret boligudbud, som er et af målene i Planstrategi 2019.

Strategien indeholder en beskrivelse af området, og en retning for den kommunale styring og udvikling.

Formålet med strategien er, at:

- 1) Etablere et grundlag for fælles forståelse af området jf. baggrundsnotatet
- 2) Skabe et godt fundament for samarbejdet med boligorganisationerne.
- 3) Understøtte arbejdet med at sikre et varieret udbud af boliger til borgere i forskellige livsfaser

- 4) Lægge en udviklingsretning for så vidt angår etablering og udvikling af nye almene boligområder.

Strategien beskæftiger sig ikke med boliger der er opført som ældre- og plejeboliger, idet udviklingen af behovet for denne type boliger overvåges og afdækkes i Ældre- og Sundhed i en sammenhæng med de forebyggende foranstaltninger og generel ældrepleje.

Intentionen om, at Allerød Kommune fortsat skal udvikles med nye boliger, kalder på, at der udstikkes retningslinjer for området – både i forhold til nye og eksisterende almene.

Med strategien ønsker kommunen endvidere, at skabe gennemsigtighed i kommunens prioritering og tildeling af midler til nybyggeri, og dermed skabe en platform for formaliseret dialog om, hvordan alment byggeri kan understøtte kommunens strategiske byudvikling.



Lynge-Uggeløse Boligforening, Gladgårdsvænge



Furesø Boligselskab, Skovvang Plejecenter



Almene boliger

I Allerød Kommune er der knap 2.000 almene boliger fordelt på ni almene boligorganisationer. Andelen af almene boliger udgør ca. 17,2 %. På landsplan udgør andelen ca. 20,2 %.

De almene boliger i kommunen er både opført som etageboliger og rækkehuse. Boligafdelingerne ligger som en integreret del af lokalområderne, der med forskellige ejerformer fremstår sammenhængende og harmonisk.

I baggrundnotatet findes beskrivelse og uddybning af området – herunder regler som gælder for området.

De almene boliger som findes i kommunen er generelt efterspurgt med lange ventelister til følge.

De almene boligernes huslejeniveau er sammenligneligt med omegnskommunernes. Der gennemføres løbende moderniseringer og renoveringer af boligafdelingerne, som betyder at de fleste boliger har en rimelig stand. Kommunens andel af almene boliger med en meget lav husleje ligger lavt.

Kommunens almene boligorganisationer og boligafdelinger er generelt velfungerende og uden nogle af de større problemer, som ses i andre områder af landet, herunder f.eks. udlejningsvanskeligheder, tomgangsleje og boligsociale udfordringer. Det er dog vigtigt at evt. udfordringer drøftes og løses i fællesskab mellem kommunen og boligorganisationerne.

Almene boliger kan etableres som almene familieboliger, almene ungdomsboliger eller som almene ældreboliger. Almene ældreboliger med tilhørende serviceareal, der indrettes og anvendes af tilknyttet personale klassificeres som plejeboliger.

Der er derudover en række muligheder for at etablere boliger til brug for særlige målgrupper f.eks. socialt udsatte eller flygtninge.

Almene boliger opføres og drives af almene boligorganisationer. Almene ældreboliger kan også opføres og drives af kommuner, regioner og selvejende institutioner

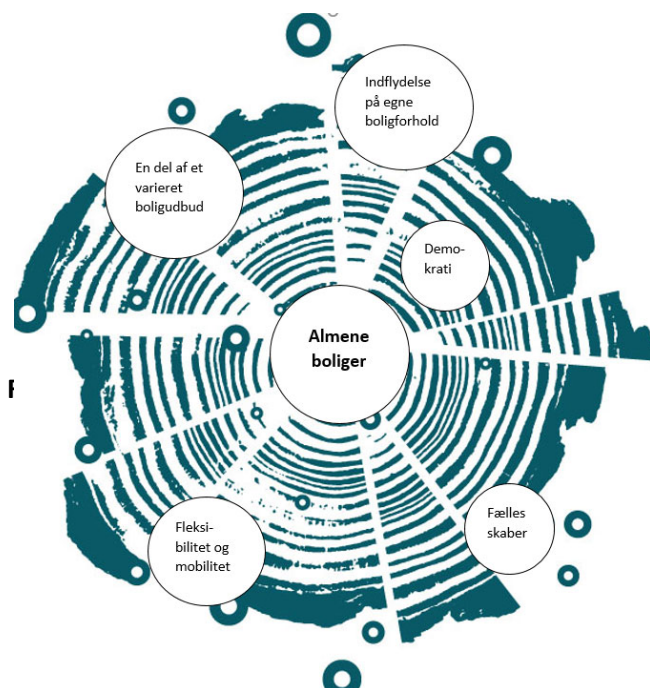
Formål

Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.

Almene boliger har en række kvaliteter som appellerer til en bred målgruppe. Boforhold og økonomi ved at leje en almen bolig ses af mange som et attraktivt alternativ i forhold til at eje eller bo til leje privat. At bo til leje kan give den enkelte en større fleksibilitet og mulighed for at skifte bolig – evt. via intern venteliste. Boligområderne er ofte indrettet med fælles faciliteter, der giver mulighed for netværk.

Det almene boligområde er omfattende reguleret i lovgivningen, og lejerne har rettigheder og medbestemmelse på egne forhold.

Det er et krav, at almene beboelsejendomme løbende vedligeholdes. Der er typisk tilknyttet driftspersonale, som "holder" området - og huslejen fastlægges, så den dækker udgifterne. En almen boligafdeling udgør en selvstændig økonomisk enhed.





Samarbejde

Styring og roller

Allerød Kommune skal føre tilsyn med det støttede byggeri.

Hvert år inviteres boligorganisationer med hjemsted i kommunen til et lovpligtigt dialogmøde, der tager afsæt i den styringsrapport som boligorganisationen udarbejder og fremsender før mødet.

Tilsynet omfatter derudover f.eks. kritisk gennemgang af årsregnskaber, behandling af vedtægtsændringer, budgettvister og håndtering af ansøgning om låneoptagelse. Sager, der ikke forpligter kommunen økonomisk, behandles administrativt. Forhold og ansøgninger der indebærer en kommunal økonomisk forpligtelse i form af lån eller garantier behandles politisk. Dette gælder f.eks. store renoveringssager, helhedsplaner og nybyggeri. Udlejningsaftaler herunder aftaler om fleksibel udlejning behandles ligeledes politisk.

Det kommunale tilsyn behandler sager, hvor der kan være mistanke om at boligorganisationen ikke overholder gældende lovgivning. Disse håndteres administrativt.

Sager, hvor der er opstået uenighed mellem udlejer og lejer vil ofte høre til i Beboerklagenævnet, og de henvises dertil.

Samarbejdet med boligorganisationerne

Allerød Kommune ønsker et tæt samarbejde med de boligorganisationer, der har hjemsted og/eller afdelinger i kommunen.

Det er vigtigt for byrådet, at være godt informeret, om det som rører sig på området i almindelighed, og de forhold som optager boligorganisationerne.

I tillæg til den almindelige lovpligtige styringsdialog, holdes der fremadrettet et politisk fællesmøde hvert andet år, hvor alle boligorganisationer der er repræsenteret med afdelinger i kommunen indbydes. Formålet er at drøfte aktuelle emner, byudvikling og evt. etablering af nye almene boliger, div. nye tiltag og udfordringer der evt. kræver en fælles indsats

og håndtering. Derudover indbydes de lokalt repræsenterede boligorganisationer til at byde ind med projekter, der ønskes realiseret på jord som erhverves uden om kommunen forud for budgetforhandlingerne, således at der kan tages stilling til grundkapitallån i de kommende års budget.

Formålet er at sikre et løbende overblik over kommende projekter og en tættere dialog mellem de politiske niveauer i boligorganisationerne og i kommunen.

Sunde og tidssvarende boliger

Allerød Kommune er optaget af, at boliger som ligger i kommunen vedbliver med at være sunde og tidssvarende - og med en god vedligeholdelsesstand.

Allerød Kommune ønsker derfor at understøtte boligorganisationernes arbejde, når det handler om at sikre boligernes kvalitet med renoveringer og forbedringsarbejder.

Når en boligorganisation ser et renoveringsbehov og beboerdemokratiet i øvrigt bakker op om det konkrete projekt, vil kommunen som udgangspunkt være velvilligt indstillet, således at boligorganisationen efter ansøgning får mulighed for at optage lån til arbejderne og garanti for de lån, der kan være nødvendige for at finansiere arbejdet. Særligt når det gælder renoveringer af f.eks. klimaskærm og tekniske installationer.

Ved renoveringer der rækker ud over klimaskærm og tekniske installationer, kan der desuden være hensyn til huslejeniveauet, idet det anses som vigtigt, at det gennemsnitlige huslejeniveau i Allerød Kommune ikke overstiger det niveau, der ses i nabokommunerne jf. den årlige huslejestatistik.

Anvisningsret

Den lovmæssige andel af boliger som kommunen får til anvisningsret er 25 %. Boligerne anvendes til at løse kommunens boligsociale forpligtigelse.

Boligerne anvises til borgere som opfylder kriterierne for at få tildelt en almen bolig, herunder flygtninge.



Kommunens adgang til flere boliger sikres via nybyg eller ved at indgå aftaler herom. Der kan ligeledes indgås aftale om at kommunens anvisningsret er mindre end 25%. Allerød Kommune ønsker ikke at anvende denne mulighed.

Boligorganisationen fører både intern og ekstern venteliste. De er forpligtet til at sikre, at boligerne udlejes efter de gældende regler, herunder at kommunen får de boliger til anvisning, som kommunen skal have.

Aftaler om fleksibel udlejning.

Der er i almenboligloven indeholdt mulighed for at indgå aftaler om fleksibel udleje. Aftalerne er tidsbegrænsede.

I Allerød Kommune er der i dag indgået forskellige aftaler om fleksibel udlejning, med henblik på at styrke beboersammensætningen og for at tilgodese særlige målgrupper.

Aftalerne er ikke ens, men er tilpasset de konkrete forhold i hver enkelt afdeling/organisation. Økonomiudvalget fastsætter de kriterier, som kommunen ønsker i en konkret aftale. Det bemærkes, at der naturligvis skal være to enige aftalepartnere for at kunne indgå aftale om fleksibel udleje.

Nedenfor er en oversigt over de kriterier som kommunen som udgangspunkt er velvilligt indstillet overfor.

- Personer som bor i kommunen eller som har tilknytning til kommunen og som har behov for en ny bolig pga. ophørt samliv eller ændret økonomisk situation. Der er forrang i denne kategori, for personer med børn, der er tilknyttet lokale skoler/dagtilbud
- Unge, der er under uddannelse, som kan dele et større lejemål. Mindst én ansøger har bopæl i kommunen eller tilknytning til kommunen.
- Unge under 25 år som bor i kommunen eller har tilknytning til kommunen
- Personer i beskæftigelse som bor i kommunen eller som har tilknytning til kommunen. Kriteriet anvendes i afdelinger, hvor der ses en høj andel, som

er uden beskæftigelse (ifht. lokal kontekst).

- Lejere som i forvejen bor i organisationen, og som ønsker at flytte internt.

Allerød kommune ønsker fortsat at indgå aftaler om fleksible udlejningskriterier, der kan imødekomme forskellige behov og udfordringer, og Allerød Kommune er indstillet på at aftaler som hidtil kan variere i indhold afhængigt af formål og ønsker.

Tilknytningsforholdet ses opfyldt, hvis ansøger kan dokumentere, at vedkommende har arbejde i kommunen eller at nærmeste familie (bedste-forældre/forældre/børn) er bosat her.

Aftalerne skal indeholde en prioritering af de enkelte kriterier, således at det fremgår, hvilke kriterier der går forud for andre. Det skal fremgå, hvem der tilgodeses hvis flere opskrevne opfylder samme kriterier.

For at imødekomme boligorganisationernes ønske om at tilgodese lejere, der er opskrevet på intern venteliste, fastholdes det generelt muligt, at aftale denne fortrinsret i aftaler om fleksibel udlejning jf. listens sidste punkt.



Allerød almennyttige Boligselskab, Mariehaven



Nye almene boliger

Kommunens Planstrategi 2019 indeholder flere områder, hvor der kan bygges nye boliger frem til 2033. Se bilag 1.

Udviklingsområderne er geografisk fordelt over hele kommunen, og planstrategien viser, hvornår udviklingen af de enkelte områder forventes sat i gang.

Oversigten viser, at der er gode muligheder for at bygge almene boliger flere steder og dermed opnå en spredning af disse i hele kommunen.

På mindre områder med eksempelvis under 40 boliger bør der bygges enten private eller almene boliger. På de store områder kan der med fordel bygges både private ejer/lejeboliger og almene boliger.

På den måde opnås en blanding af ejer- og boligformer samtidig med, at nye almene boligafdelinger kan opføres og drives rentabelt.

Det er ikke nødvendigt at bygge almene boliger på alle de viste områder for at nå byrådets mål om en større andel almene boliger end de nuværende 17 % (2020).

Hvilke almene boliger der opføres, og til hvilket formål, kan afhænge af grundens beliggenhed, størrelse og de øvrige boliger i bydelen. Der kan tages stilling fra gang til gang afhængigt af de nævnte forhold og de aktuelle boligbehov.

Som hovedregel vil det være en god idé at indrette boligområderne med en blanding af større og mindre boliger og husleje for at opnå en varieret beboersammensætning.

Men der kan også være områder, hvor byrådet ønsker at en større eller mindre del af boligerne målrettes til for eksempel seniorer, unge eller børnefamilier. Det kan afspejles i boligernes størrelse og indretning og i aftaler med boligorganisationerne om fleksible udlejningskriterier, som favoriserer den pågældende målgruppe.

Her kan boligområdets beliggenhed også have betydning, da for eksempel ældre beboere kan have særlig glæde af nærhed til butikker og

offentlig transport. Mens børnefamilier kan have særligt glæde af boliger, der ligger tæt på skoler og sportsanlæg.

Af særlige boligtyper vil byrådet også støtte etablering af et eller flere almene seniorbofællesskaber, og kommunen vil beholde anvisningsretten til 25 % også af disse boliger.

Spørgsmålet om behov og planer for nye almene boliger skal drøftes med de almene boligorganisationer på dialogmøderne, der afholdes hvert andet år. Derved kan der skabes et langsigtet fælles overblik over den aktuelle efterspørgsel, og kommunens henholdsvis boligorganisationernes forventninger og planer.

Tilsvarende skal spørgsmålet om nye almene boliger indgå i byrådets budgetforhandlinger. Nyt byggeri godkendes først endeligt, når der meddeles Skema A tilsagn, men det er hensigtsmæssigt at se på økonomien og området som helhed.

Boligernes kvalitet

De almene boliger skal opføres i god kvalitet - og boligområderne skal indeholde grønne arealer og faciliteter, der kan fremme tryghed og fælleskab blandt beboerne.

Bebyggelserne skal planlægges, så de både i anlæg, drift og fremtidig vedligeholdelse er miljø-mæssigt og økonomisk bæredygtige.

Da både byggegrunde og byggeomkostninger er høje i hovedstadsområdet – samtidig med at både kvalitet og bæredygtighed i byggeriet koster – vil det stille store krav til, hvordan nye byggerier kan indrettes og optimeres, når det lovfastlagte loft over etablering af almene boliger (rammebeløbet) skal overholdes. Til gengæld er loftet over byggeomkostningerne og relativt beskedne boligstørrelser afgørende for, at huslejerne kan holdes på et rimeligt niveau.

Det er en fælles opgave for boligorganisationerne, der planlægger nye byggerier og kommunen, der stiller krav til dem i lokalplaner, forsyningsplaner mv. at være kreative og finde løsninger på disse udfordringer.



Private og kommunale byggegrunde

Som det fremgår af oversigten i bilaget, indgår der både privatejede og kommunale arealer i planstrategiens udlæg til nye boliger.

Kravene til kommunal grundkapital er de samme, uanset hvem, der står som sælger af byggegrunden. Uanset om der er tale om en privat eller en kommunal grund, så kan en høj grundpris pga. en særligt attraktiv byggegrund være en barriere for et alment boligbyggeri, da de samlede byggeomkostninger inklusive grunden skal holdes under det lovfastede maksimumsbeløb (rammebeløbet).

Private grunde udvikles til almene boliger

Hvis der er tale om en privat grundejer, vil denne selv forhandle købspris og betingelser med en almen boligorganisation. Kommunen har ikke indflydelse på, med hvilken boligorganisation eller på hvilke betingelser, der kan indgås en aftale om grundkøbet.

Hvis kommunen skal indskyde grundkapitallån, kræver det at projektet kan opnå kommunens tilsagn. I den forbindelse kan byrådet, have forhold eller hensyn, der ønskes indarbejdet i projektet. Det kan for eksempel være ønsker til selve bebyggelsen, andelen af boliger, som stilles til rådighed for kommunal anvisning eller ønsker til særlige fleksible udlejningskriterier.

Der vil også blive stillet krav til byggeriets udformning og indretning i en lokalplan og krav til opvarmningsformer, regnvandshåndtering mv.

Kommunale grunde udvikles til almene boliger

Hvis der er tale om en kommunal grund, kan byrådet vælge at sælge til en bestemt boligorganisation – eller man kan vælge at udbyde arealet, så flere boligorganisationer kan konkurrere om at blive bygherre for et projekt med nye almene.

Udbuddet kan omfatte de boligorganisationer, der allerede er repræsenteret i kommunen, eller der kan gennemføres en bredere konkurrenceudsættelse, som også omfatter nye boligorganisationer.

Ved udbud beslutter byrådet hvilke boligorganisationer der indbydes og hvilke kriterier, der lægges til grund for valg af projekt. Det besluttes også om der evt. ydes vederlag i forbindelse med udarbejdelse af projekt.

Vurderingskriterier i en projektkonkurrence kan være pris eller kvalitet – eller en kombination af disse. Kvalitet kan dække materialevalg, arkitektur, boligernes indretning, bebyggelsesplan (områdets indretning) og faciliteter til fælles brug for beboerne.

Afhængigt af de aktuelle boligbehov kan anvisningsret eller særlige boligtyper være en del af de vilkår, som boligorganisationerne skal byde ind med.

Da kommunen er forpligtet til at sælge et kommunalt ejet areal til markedsværdi, gennemføres eventuelt en valuarvurdering forud for en handel eller et udbud.

Den indhentede valuarvurdering kan bruges som en fast pris i et "omvendt udbud", hvor der konkurreres om, hvem der byder ind med det bedste projekt til den fastlagte grundpris.

Grundkøbesummen fastlægges normalt forud for evt. konkurrence og indgår ikke som konkurrenceparameter

Rammebeløb og kommunalt indskud – et eksempel

Rammebeløb for almene familieboliger er:

365.000 kr. pr. bolig og 21.250 pr. m²

40 boliger á 90 m ²	= 3.600 m ²
Samlet anskaffelsessum	= 91,1 mio. kr.

Kommunalt indskud (10%)	= 9,1 mio. kr.
-------------------------	----------------



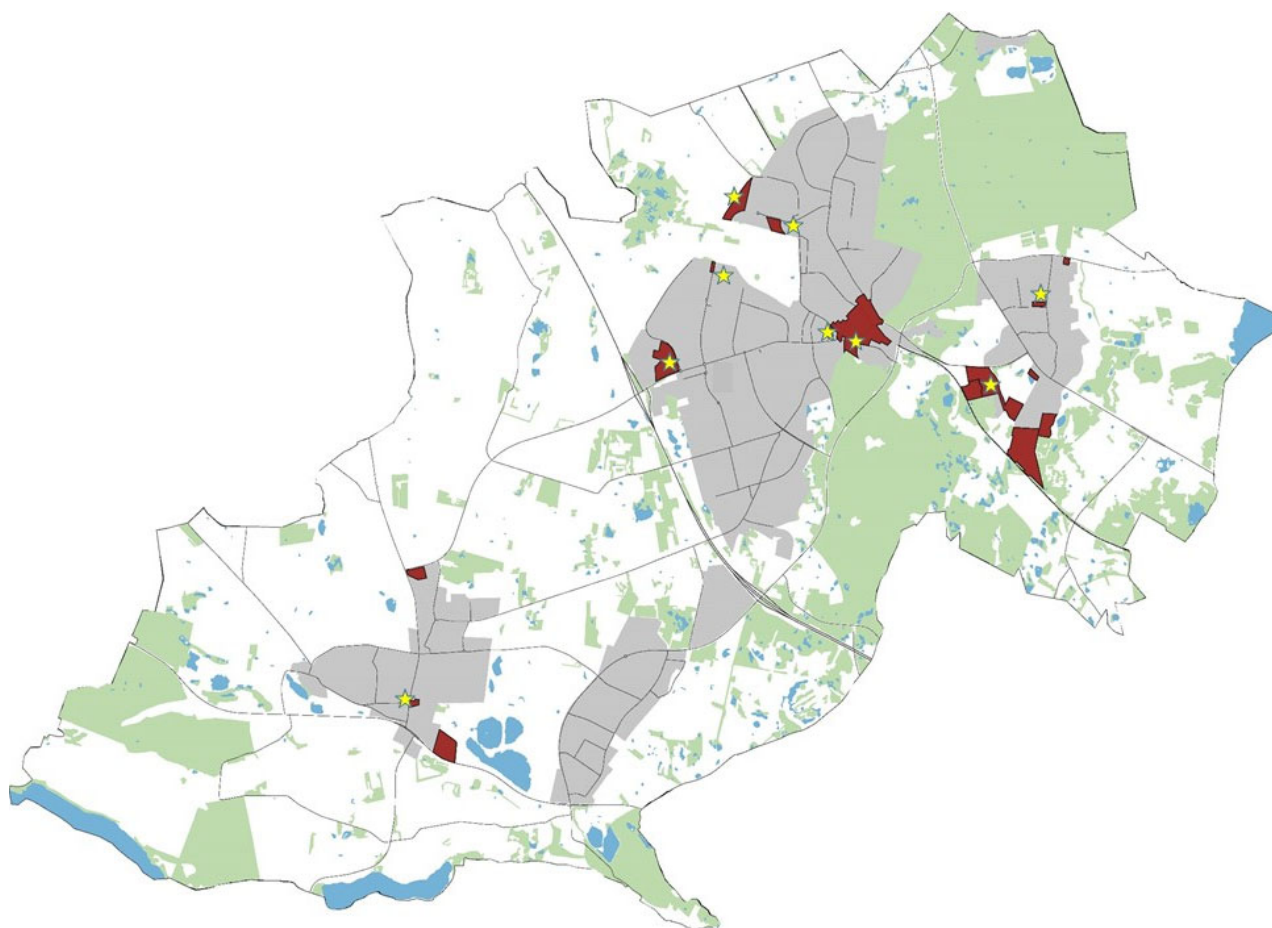
Bilag 1

Boligudviklingsområder – baseret på Planstrategi 2019

Planstrategien, der skal udmøntes i Kommuneplan 2021, gælder perioden frem til 2033.

Strategien bliver revideret hvert 4. år.

Områdernes rummelighed, ejerforhold og placering i rækkefølgeplanen fremgår af oversigten på næste side.





Lillerød

Nedenfor ses planstrategiens rækkefølgeplan, hvor det kan være mulighed for at realisere almene boliger.

Område	Ejer	Antal boliger	År
Bymidten	Allerød Kommune og private	250	2020 - 2026
Sportsvej	Allerød Kommune	230	2022 - 2025
Enghaven	Statens Seruminstitut og privat	114	2022 - 2023
Rønneholt Parkvej	Allerød Kommune	10	2024
Enghave Parkvej	TDC Pension og Lillerød Boligforening	86	2024 - 2025
Kollerødvej Æblehaven	Allerød Kommune	25	Ej fastlagt

Lynge

Område	Ejer	Antal boliger	År
Langkæret	Privat	36*	2021

* Der er igangsat arbejde med lokalplan og kommuneplantillæg. Der foreligger et projektforslag med 36 boliger.

Blovstrød

Område	Ejer	Antal boliger	År
Græsmarken	Allerød Kommune	26	2023
Teglværkskvarteret	Allerød Kommune og private	102	2029 - 2030
Ny Blovstrød sidste etape	Allerød Kommune	31	2032
Sandersvej	Privat	162	2033