



GULDBORGSUND

# ANSVAR AMBITIONER ARKITEKTUR BOLIGER OG FÆLLESSKABER

EN STRATEGI FOR SAMARBEJDET  
MED DEN ALMENE BOLIGSEKTOR  
I GULDBORGSUND KOMMUNE



# INDHOLD

FORORD v/ John Brædder .....	3
HVAD ER EN ALMEN BOLIG? v/ John Brædder .....	5
INDLEDNING: ANSVAR, AMBITIONER, ARKITEKTUR .....	6
ALMENE BOLIGER KAN MEDVIRKE TIL AT OPFYLDE KOMMUNENS MÅL .....	7
BOLIGER OG RELEVANTE FÆLLESSKABER TIL ALLE .....	9
AMBITIONER for ARKITEKTUR .....	9
ROBUSTE ØKONOMIER I SEKTOREN .....	9

ALLE BILLEDER ER FRA TEGNESTUEN VANDKUNSTEN, SOM HAR ÅRELANG  
ERFARING MED ALMENNYTTIGT BOLIGBYGGERI. FOTOS OG ILLUSTRATIO-  
NER ER ALLE GENGIVET MED TILLADELSE OG EFTER AFTALE.

# FORORD - ET GODT STED AT BO

Et sted at bo - vores bolig - er noget af det mest grundlæggende, for at vi kan skabe os et trygt og sikkert liv. Den almene sektor er mere end bare mursten. Det er netop et trygt sted at bo.

I Guldborgsund udgør den almene boligmasse ca. 13 % af den samlede boligmasse. Udviklingen af de almene boliger, har vi som kommune mange muligheder for at være medspiller på.

De muligheder ønsker vi, med baggrund i denne strategi, at begynde at bruge mere målrettet, for at vi som kommune får opfyldt flere af vores målsætninger og ambitioner. Vi skal styrke samarbejdet med de almene boligselskaber, og det gør vi bedst, ved selv at vide hvilken udvikling kommunen ønsker på området.

Det skal handle om vores ambitioner om at være med til at skabe flere moderne, attraktive boliger. Så attraktive, at de kan være med til at øge bosætningen i kommunen, de skal være en super attraktiv ramme om familielivet for vores børnefamilier, eller for vores ældre borgere.

Det skal samtidig handle om det ansvar, vi sammen med den almene boligsektor har, for at være med til at løse den boligsociale opgave. Vi skal stille boliger til rådighed for de borgere der har behov for en bolig. Vi skal skabe boliger og fællesskaber der er inkluderende og inviterer dem med, som har brug for en udstrakt hånd.

Guldborgsund Kommune vil, i fællesskab med boligorganisationerne skabe opmærksomhed på, og søge at ændre de punkter i lovgivningen som faktisk spænder ben for de gode projekter.

På den måde kan vi, på nationalt plan, påvirke den almene boligsektor - og især den lovgivning, som styrer sektorens økonomi for, at få bedre boliger her i Guldborgsund.

I Guldborgsund Kommune ser vi mange muligheder i at være en aktiv og ambitiøs medspiller når det handler om almene boliger. Det skal denne strategi sikre, at vi bliver fremover.

GULDBORGSUND KOMMUNE  
OKTOBER 2017



JOHN BRÆDDER  
BORGMESTER





# HVAD ER EN ALMEN BOLIG?

## HVAD ER EN ALMEN BOLIG?

Almene boliger er støttet boligbyggeri efter "almene boligloven". De administreres og udlejes af de almene boligorganisationer.

Ved nybyggeri støttes både fra kommune og stat. Inden for de senere år er den offentlige støtte givet dels i form af grundkapital fra kommunen eller regionen og dels fra staten som en løbende ydelsesstøtte til optagede realkreditlån til byggeriet.

- Ca. 10 pct. af anskaffelsessummen finansieres med kommunal grundkapital (tallet har varieret lidt over årene. Pt. er det 10 %)
- 2 pct. finansieres ved beboerindskud, og
- 88 pct. finansieres ved optagelse af realkreditlån, hvortil staten løbende yder ydelsesstøtte. Optagne lån kan almindeligvis maksimalt afdrages over 30 år.

Til gengæld for den offentlige støtte har Kommunen ret til at få tilbudt op til 25 % af boligerne hvortil kommunen kan anvise borgere der har behov for en bolig. Almenboligloven beskriver en balance hvor Kommunerne både er med til at finansiere og garantere for byggeri af almene boliger, og samtidig opnår denne mulighed for at råde over en del af boligerne, for at kunne løse en del af vores boligsociale opgaver.

Guldborgsund har ca. 4400 almene boliger svarende til 13 % af alle boliger, fordelt på 9 Boligorganisationer. Ultimo 2016 har kommunen stillet garanti for ca. 260 mio. kr.

Almenboligloven er Danmarks største lovkompleks og området er enormt reguleret.

## ALMENE BOLIGER ER EN GANSKE SÆRLIG BOLIGFORM FORDI:

En del af den omfattende regulering beskriver et udstrakt beboerdemokrati. Der er beboerdemokrati både på afdelings- og organisationsniveau. Boligorganisationerne skal ikke optjene overskud - men kun løbe rundt.

I forlængelse af det lovbestemte samfundsansvar, er det en sektor med et særligt social orienteret værdisæt som arbejdsgrundlag.



# INDLEDNING: ANSVAR, AMBITIONER, ARKITEKTUR

## **Vi tager ansvar for at få mest muligt ud af investeringer og samarbejde.**

Der er mange rigtig gode grunde til at interessere sig aktivt for udviklingen i den almene sektor, som kommune. I denne strategi fokuserer vi særligt på:

### RAMMERNE OM HVERDAGSLIV OG FÆLLESSKABER - OG ANSVARET FOR DE BORGERE DER HAR BRUG FOR STØTTE

Den almene sektor er reguleret med love og bestemmelser, der beskriver en boligsektor med et samfundsansvar. De skal jf. formålsparagraffen stille boliger til rådighed for alle med et behov, og huser mange af vores borgere i gode og veldrevne boliger. Samtidig løser den almene sektor en boligsocial opgave, idet de til gengæld for kommunens og den statslige medfinansiering, skal stille op til en  $\frac{1}{4}$  af deres ledige boliger til rådighed for borgere med særlige boligbehov. Det er det, der kaldes den kommunale anvisningsret. Med denne strategi vil vi sikre, at udviklingen i sektoren skaber løsninger, der både tilgodeser den almindelige borger, og de borgere, der har behov for støtte, ved at holde den boligsociale opgave i fokus.

### AMBITIONER FOR ARKITEKTUREN OG ENERGIPTIMERING

Den almene boligsektor udgør en væsentlig del af det boligbyggeri, der findes i kommunen og dermed det bebyggede miljø. Det betyder meget for vores byrum hvilket arkitektonisk udtryk der bygges med, og hvilke muligheder for ophold og aktiviteter der skabes i forbindelse med byggeriet. Samtidigt betyder det meget for vores områdes image, med hvilken kvalitet og udtryk der bygges boliger. Her må vi som kommune, sammen med boligorganisationerne, gerne have store ambitioner.

Der bør samtidigt lægges stor vægt på hvilke materialer og teknologiske- og energioptimerende løsninger der benyttes i det almene boligbyggeri. Løsningerne påvirker indeklima, driftsøkonomi og dermed både

økonomisk og fysisk trivsel for beboerne. Samtidig er materiale og teknik-løsningerne afgørende for byggeriets miljøpåvirkning - både i anskaffelse og drift.

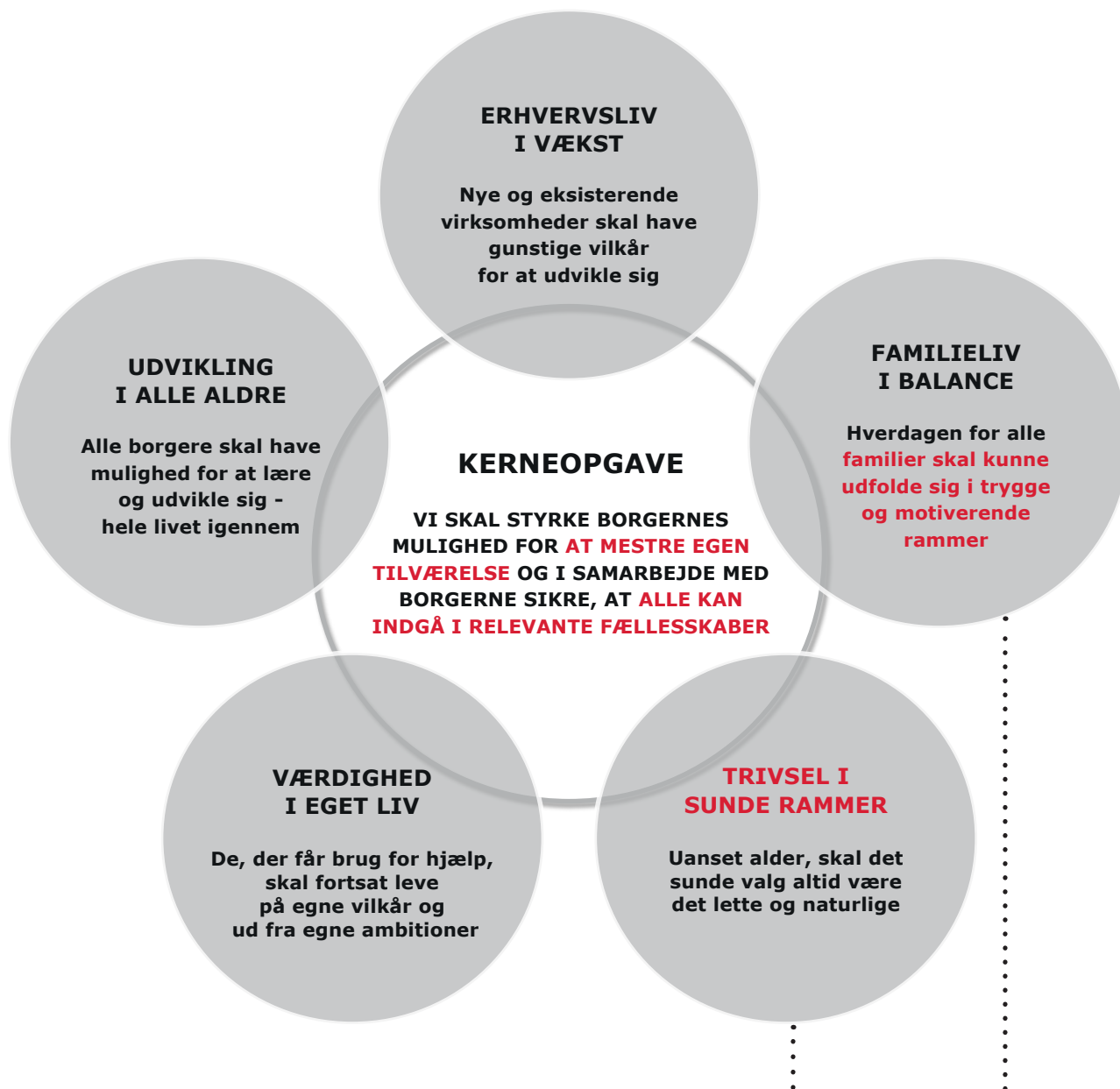
### ANSVAR FOR ØKONOMI OG UDBYTTE AF INVESTERINGERNE

De almene boliger udgør ca. 13 % af vores samlede boligmasse i Guldborgsund Kommune. Guldborgsund Kommune har stillet garantier for 260 mio. kr. Samtidigt har, kommunen indskudt grundkapital i Landsbyggefonden på 138 mio. kr. Herudover kan det forventes, at der investeres for ca. 800 mio. kr. i større renoveringsarbejder i den almene sektor i Guldborgsund Kommune i de kommende år. Disse renoveringsarbejder finansieres via tilskud fra Landsbyggefonden, opsparede midler i boligselskabet, lån i realkreditinstitutter, garantier for lån og mindre kommunale tilskud. Der er derfor rigtig god grund til at interessere sig for, og tage ansvar for udviklingen af den almene boligsektor, for at boligerne og værdier sikres bedst muligt Guldborgsund Kommune skal, sammen med boligorganisationerne, tage ansvar for at få mest muligt ud af de store investeringer. Der skal træffes vigtige og velunderbyggede beslutninger, så investeringerne understøtter den udvikling kommunen ønsker og det vi ved om fremtidens behov.



## Sammenhænge mellem Guldborgsund Kommunes strategiske målsætninger og de almene boliger.

Herunder vises udklip af Kommuneplanstrategi 2015 og udvalgsstrategier. De stikord der er relevante i sammenhæng med de almene boliger er markeret med rød.



### Rammer for bosætning og det gode hverdagsliv

I Guldborgsund Kommune satser vi på bosætning ved at sikre rammer, der understøtter **det gode hverdagsliv og rammer der inviterer til forpligtende fællesskaber.**

### Gode fysiske rammebetingelser

Teknik- og Miljøudvalget (TMU) arbejder for at fremme gode fysiske rammebetingelser for [...] hverdagsliv.

*Klip fra fra TMU's udvalgsstrategi*



For at mestre sin egen tilværelse er det altafgørende at have en bolig man er tryk i. Så enkelt kan sammenhængen til Guldborgsund Kommunens kerneopgave beskrives. Det den almene sektor grundlæggende tilbyder beboerne, er en bolig, hvor der er sikkerhed for boligens fysiske standard, og hvor lejeaftalens vilkår er i orden. Med det på plads, kan man fokusere på andre udfordringer i at "mestre egen tilværelse".

Vi skal sikre, at rammerne om hverdagslivet er motiverende, trygge, sunde og giver muligheder for at indgå i relevante fællesskaber, det peger de strategiske målsætninger på i Kommuneplanstrategi 2015 og Teknik og Miljø Udvalget's udvalgsstrategi. Den almene boligmasse er netop ramme om det hverdagsliv for familier, som strategierne peger på.

Denne strategi peger på, hvordan vi kan medvirke til, at realisere og omsætte de strategiske mål i handlinger med de beslutninger, vi skal træffe i det løbende samarbejde med den almene boligsektor.

#### BEHOV NYBYGGERI OG RENOVERINGER SKABER BEHOV FOR EN STRATEGI FOR SAMARBEJDET

Situationen i de almene boligselskaber er, at der medio 2017 er fuld udlejning og at der, især i Nykøbing F., er ventelister. Guldborgsund Kommune oplever nettotilflytning af borgere til kommunen.

De overordnede samfundstendenser tilsiger samtidigt, at der skal bygges flere lejeboliger og etageboliger og færre parcelhuse (jf. Dream rapporten). Derfor vurderes det, at det bliver nødvendigt, at der bygges nye almene boliger i de kommende år.

I forlængelse heraf, er der derfor behov for en strategi, der kan sikre, at den investering der placeres i nyt alment boligbyggeri er velunderbygget, ansvarlig og med et ambitiøst resultat.

Med denne strategi definerer Guldborgsund Kommune en retning og ramme for samarbejdet med de almene boligorganisationer. Det skal være tydeligere, hvad kommunen ønsker at opnå med samarbejdet, og dermed hvad vi forventer af boligorganisationerne.

De almene boligorganisationer har berøringsflader med mange hjørner af den kommunale organisation. Den primære dialog om udviklingen i sektoren skal være samlet i en meningsfuld styringsdialog.

#### GULDBORGSUND KOMMUNE OG DEN ALMENE BOLIGSEKTOR SKAL SAMARBEJDE OM:

##### • Tidlig inddragelse og dialog

Guldborgsund Kommune ønsker tidlig dialog om alle projekter.

Dels for at fremme alle de nævnte dagsordener i nærværende strategi; dels for at dialogen med Landsbyggefonden sker i enighed mellem kommune og boligorganisation, da projekter bedst fremmost sådan.

- Strategi for almennyttige boliger skal bruges som en ramme, der kan give den lovpligtige **styringsdialog med boligselskaberne** mere retning og fremdrift. Det vil effektivisere dialog og drift i begge sektorer.
- Strategien skal danne baggrund for anbefalinger og retning for samarbejdet i forbindelse med **det økonomiske tilsyn**, på baggrund af boligorganisationernes økonomiske indberetninger.
- Det skal i **det løbende samarbejde om kvoteboliger og den kommunale anvisningsret**, og om **de fleksible udlejningsaftaler**, sikres at kommunen bliver tilbudt en passende mængde boliger til anvisning, ligesom udviklingen i beboersammensætningen et boligområde kan styres med disse værktøjer.
- Det er især **når der skal træffes beslutninger** om renoveringer eller nybyggeri, kommunen har konkrete muligheder for at påvirke resultatet. I den proces skal vi sikre at kommunens interesser jf. strategiens nedslagspunkter bliver opfyldt bedst muligt. Strategien skal bruges som baggrund for den enkelte politiske beslutning, om eksempelvis nybyggeri og renoveringer. Der ud over skal den sikre at kommunens investeringer ledsages med krav eller forudsætninger, der peger i retning af opfyldelse af kommunens strategiske målsætninger.

# ALMENE BOLIGER KAN MEDVIRKE TIL AT OPFYLDE KOMMUNENS MÅL

Den almene boligsektor kan medvirke til at opfylde Guldborgsund Kommunes mål på flere områder.

## VI ARBEJDER MED 3 MÅL:

**Ansvar for boliger til alle – og relevante fællesskaber.**

**Ambitioner for Arkitektur – sunde og inspirerende rammer for hverdagslivet.**

**Økonomi – Optimering af drift, administration og organisation.**



# BOLIGER OG RELEVANTE FÆLLESSKABER TIL ALLE

## ALMENE BOLIGER SKAL VÆRE ATTRAKTIVE BOLIGER FOR ALLE

De almene boligselskaber løser en stor boligopgave i kommunen med et samlet antal familieboliger på godt 4400 stk., som er rammen om hverdagslivet for en stor andel af borgerne i kommunen. Det er boliger til både børn, unge, familier og ældre. Det er storfamilier, defamilier, par og singler, enlige. Det er folk i og uden for arbejdsmarkedet - kort sagt, mennesker i alle livssituationer og aldersgrupper.

Det er kommunens interesse at der sikres et bredt udbud af boliger der varierer i størrelse, indretning og pris, i faciliteter og fællesskabernes karakter. Boligudbuddet skal til en hver tid tilpasses de aktuelle og fremtidige demografiske behov.

## BOLIGER MED RELEVANTE FÆLLESSKABER OG MANGFOLDIGHED

Der er i kraft af beboerdemokratiet en stærk tradition for beboerdrevne fællesskaber i den almene boligsektor. Guldborgsund Kommune ønsker, med afsæt i kerneopgaven at understøtte at der fortsat er relevante og forpligtende fællesskaber i boligmiljøet. Det kan være fællesskaber, der fremmer det gode hverdagsliv, de sunde rammer, familieliv i balance, natur og miljø, trygge rammer, sunde valg osv. Kommunen ønsker en løbende dialog om at sikre og understøtte fællesskaber, som gør byggerier til gode hjem, og inviterer boligselskaberne til at tage initiativer til samarbejde om konkrete tiltag.



## ALTERNATIVE BOLIGFORMER OG FÆLLESKABER

Der er en stærk samfundstendens som skaber efterspørgsel på nye boligformer, der er drevet af fællesskaber. Det kan være fælles interesser, fælles livssituation eller en nær relation og ønsket om en fælles bolig, der driver et ønske om at indgå i et bolig-fælleskab. Deltagelse i sådanne bofællesskaber kan underbygge tilflytning eller fastholde borgere og beboere, der har andre ønsker end de traditionelle boligtilbud. Guldborgund Kommune ønsker derfor at mulighederne undersøges nærmere.

Der er mange varianter og muligheder for boligfællesskaber. I byerne er det formentligt primært følgende, der vil blive efterspurgt:

- seniorboliger.
- 3 generationer i samme bolig.
- Moderne kollektiver dvs. med både fælles og private dele.

På landet er der muligheder for at udfolde andre interesser:

- Økobyggeri-landsbyer
- Fødevarer-selvforsynings-landsbyer, med grise i midten, og ænder i et moderne gadekær.
- Ride-landsbyer, med fælles stald, fold og marker, tæt på ridestier.

**SAGT OM DEN STIGENDE TENDENS TIL AT ØNSKE AT BO I FÆLLESSKABER:**

"Der er sket en mainstreaming siden 70'ernes levede utopi til, at der nu er en stigende interesse for de store bofællesskaber i at inddrage boligselskaberne," siger Anna Falkenstjerne Beck [Aalborg Universitet København].

I Munksøgård er de fleste af boligerne alment byggeri, og i Karise Permatopia bliver 44 af boligerne almene mod henholdsvis 23 andelsboliger og 23 ejerboliger. Alle 44 almene boliger er allerede reserveret, og ventelisten er på flere hundrede personer, selvom Karise Permatopia først er planlagt til at stå færdigt mellem 2017 og 2018.

Når man blander almene boligforeninger ind i bofællesskaber på landet, giver det nogle særlige fordele for parterne, men også mange uforudsete udfordringer.

**Citat fra [www.LBF.dk](http://www.LBF.dk)**

(<https://www.lbf.dk/magasin/forskerne-fortaeller-spirende-bofaellesskaber-har-brug-for-almene-boligforeninger/>)



Guldborgsund Kommune ønsker at gå i dialog med boligselskaberne om behov og efterspørgsel på boligbyggeri der tager udgangspunkt i drømmen om at bo med fællesskaber og relationer tæt omkring. Geografisk, kan disse boliger både skabes i byerne, men der kan også opstå muligheder i landdistriktet som skal gribes og udnytted.



#### SUPER ATTRAKTIVE ALMENE BOLIGER, SOM MIDDEL TIL AT ØGE BOSÆTNINGEN I KOMMUNEN

Almene boliger skal være boliger for alle - også for tilflyttere. En almen lejebolig kan være en mulig base for tilflyttere, i perioden før der eventuelt træffes beslutning om køb af ejerbolig. Det kan spille en stor rolle for valget om udflytning/tilflytning, at der er en attraktiv bolig at flytte ind i.

Guldborgsund Kommune bør derfor sikre et udbud af attraktive moderne boliger, som også kan friste potentielle tilflyttere.

#### BOLIGER FOR ÆLDRE


Almene (familie)boliger skal generelt være egnede boliger for seniorer og ældre. Langt den største gruppe ældre i de almene boliger er sunde og velfungerende seniorer, som måske nok sætter pris på elevatoren, men mere på fællesskaberne og for at slippe for egen have. Men også de mindre velfungerende ældre skal kunne bebo en almindelig almen familiebolig.

Som konsekvens af det stigende antal ældre og enlige skal det være et mål at disse gruppers boligbehov er i fokus når der bygges nyt. Det inkluderer tilgængelighed, med elevator, og plads til hjælpemidler og pleje i boligerne.

Disse boliger skal samtidig være pris-rimelige i niveauer der svarer til (enlige) pensionisters økonomiske formåen.

Guldborgsund Kommune ønsker desuden at indgå i et samarbejde med boligselskaberne om mulighederne for at etablere flere seniorfællesskaber (jf. afsnittet "alternative boligformer og fællesskaber"). Intentionen med denne type boliger er, at samspillet mellem fælles og private arealer er attraktivt, at samvær med ligestilte, og muligheden for kontakt til plejepersonale der kommer og går, tilsammen understøtter tryghed og sundhed og trivsel.

"Almene boliger er især attraktive for enlige og ældre..." (jf. statistik fra LBF).



En anden del af de almene boliger er deciderede ældreboliger eller plejeboliger (i tilknytning til fællesarealer og servicearealer). Ældreboliger og plejeboliger er særligt indrettede med god tilgængelighed; med elevator, kørestol, gangstativ, og plads for plejepersonale. Der knytter sig nogle særlige tilskudsvilkår til ældre og plejeboliger. For at opnå disse tilskudsvilkår være visiteret til en ældre- eller plejebolig. Kommunen har foruden de almene ældre- og plejeboliger et antal kommunale ældre- og plejeboliger, men administrationen er den samme.

Guldborgsund har flere ældreboliger end der er behov for. Når ældreboligerne ikke kan udlejes og står tomme er det Guldborgsund Kommune, der skal betale huslejen.

Guldborgsund Kommune har besluttet at overskuddet af ældreboliger håndteres ved, at nedbringe antallet af ældreboliger samt benytte dem fleksibelt. Dvs.:

- De benyttes til handicap- og psykiatriboliger eller til genhusning og til flygtninge.
- Udlejning på almindelig vilkår (dvs. til ældre uden visitation)
- Ommærkning, (hvor det er muligt at boligen ommærkes til familiebolig)
- Nedrivning hvor det er nødvendigt. Dette vil kræve en langsigtet planlægning og dialog med bl.a. Landsbyggefonden.

### BILLIGE BOLIGER, TRYKKE LEJEFORHOLD, OG EN MANGFOLDIG BEBOERSAMMENSÆTNING

Almene boliger spiller en særlig rolle på boligmarkedet, som en del af boligmassen, der skal være tilgængelig især for de svagere stillede borgere. En almennyttig bolig sikrer at lejeaftalens vilkår er rimelige og lovlige. I almene boliger er man desuden sikret en relativ høj vedligeholdelsesstand. Der er store fordele forbundet med den sikkerhed for lejeaftalens rimelighed og boligens fysiske kvalitet, som de almene boliger har, for en vanskelig stillet borger. En høj husleje står dog ofte i vejen for, at de borgere der har behov for at få anvist en almen bolig, faktisk kan boligerne.

“Hver 15. ledige bolig skal tilbydes kommunen som kvotebolig. Systemet [med anvisningsret til fraflyttede lejligheder] er stort set gået i stå og stort set ingen lejligheder kommer i udbud, hvilket giver store problemer med at skaffe boliger, som skal kunne betales af en overførelsesindkomst.

...

Der mangler generelt boliger – også i Sundhed & Omsorg er de udfordret [...], det er et stort problem, at der mangler så mange boliger, som borgerne har råd til.

Hvordan sikrer vi billige almene boliger?

Citat fra ledermøde i  
Guldborgsund Kommune primo 2017

På landsplan er der en overvægt af enlige på lave overførselsindkomster blandt beboerne i den almene boligmasse.

Et væsentligt pejlemærke for at sikre lave huslejer, er boligernes størrelse. Huslejen fastsættes som en forholdsmæssig andel af opførelsesprisen.

Hvis en øvre grænse for den månedlige husleje på 3.500 kr., svarende til hvad en kontanthjælpsmodtager kan betale, skal holdes, er der tale om boliger helt ned på ca. 30 m<sup>2</sup>.

- Det bør sikres at dele af bygningsmassen er inddelt i så tilpas små enheder, at huslejen kan betales på ydelser som kontanthjælp og integrationsydelse.
- Guldborgsund ønsker at arbejde ud fra målsætningen om, at 15 % af boligerne i nybyggeri, kan betales af kontanthjælpsmodtagere.
- Vi skal arbejde med fleksible og superfunktionelle indretninger af “miniboliger”.
- I fremtiden ønsker Guldborgsund Kommune at muligheden for, at etablere delte lejemål i situationer med akut mangel på tilpas billige boliger, bliver en

del af de værktøjer, der kan benyttes når særligt udsatte borgere skal hjælpes ind i en bolig. Guldborgsund Kommune vil derfor undersøge mulighederne for, at en del af lejlighederne forberedes til at blive opdelt i lejemål, ved nybyggeri.

Guldborgsund Kommune vil skabe boligområder med blandet beboersammensætning.

De små og billige boliger skal placeres blandt større familieboliger. Vi ønsker også, at det overvejes, som en mulighed, at blande ejer- og lejeboliger, i de tilfælde, hvor det kan have en positiv effekt på beboersammensætningen, eller er nødvendigt for realiseringen af et projekt.

Vi vil tilstræbe at der skabes boligområder med en mangfoldig beboerskare, både med hensyn til økonomi, etnicitet, alder, arbejdsmarkedstilknytning osv. Vi vil søge at undgå de meget store koncentrationer af særlige beboergrupper; som skaber ghettoisering både socialt, kulturelt og økonomisk. Den blandede beboersammensætning skal medvirke til at gøre det muligt at indgå i relationer og fællesskaber, som er både støttende og relevante.



Guldborgsund Kommunes Boligsociale koordinator oplyser, at der generelt er 3 ting som kan være hindringer for at finde en almen bolig til de borgere, der skal genhuses ved kondemneringer:

- ønsket om en billig husleje, som kan betales på kontanthjælp (3.500 - 4.000 kr. maks.).
- ønsket om at kunne tage kæledyr med ved flytningen.
- ønsket om beliggenhed – som især peger på Nykøbing, og dermed nærhed til indkøb, læge, institutioner eller skole mv. og sekundært på placeringer, hvor der er offentlig transport til førnævnte.

En mulighed for at holde huslejen nede er, at der etableres delte lejemaal (jf. § 56 stk. 3+4). Denne model udfordrer boligorganisationerne med ekstra administration ved fraflytninger, men er en måde at løse akutte bolig mangelsituationer med kort varsel.

Kommunen kan beslutte at benytte familieboliger med ned til 3 rum som delte lejemaal, hvor køkken og bad deles, og lejerne således har hvert sit private værelse. (kollektive bofællesskaber)

De almene boliger blev brugt til at huse nytilkomne flygtninge i forbindelse med "flygtningekrisen" i 2015. Det baserede sig imidlertid på tomgang i boligerne på det tidspunkt. På nuværende tidspunkt er der ingen ledige boliger, som kan fungere som buffer i en lignende situation.



## SUNDE OG INSPIRERENDE RAMMER FOR HVERDAGSLIVET

De almene boliger er et vigtigt redskab i kommunens byudvikling, hvis de rigtige løsninger vælges. De almene boligers nybyggerier og renoveringer repræsenterer store investeringer, og er ofte store og markante byggeprojekter. Derfor er der god grund til at interessere sig for hvordan pengene omsættes til mursten.

### PLANLAGT BY- OG OMRÅDEUDBYGNING

Kommuneplanen giver mulighed for nybyggeri af almene boliger i områder, som kommunen ønsker at udvikle. Dermed kan de almene boliger medvirke til at starte ny byudvikling, hvor der er behov for en kickstart af et område.

Det er et mål, at samarbejde med de almene boligselskaber om at udvikle nye bydele, og at bruge samarbejdsrelationen til at sikre udvikling i overensstemmelse med den overordnede planlægning. Eksempelvis til en kickstart af en planlagt områdeudvikling.

Kommuneplanen udpeger områderne i afsnittet "Alment boligbyggeri".

### AMBITIONER OM ATTRAKTIVE BYOMRÅDER MED HØJ ARKITEKTONISK KVALITET

Som nævnt investeres der betragtelige beløb ved anlæg af almene boliger. Det er vores ønske, at disse midler skaber størst mulig værdi og vækst for vores borgere.

Vi ønsker et højt ambitionsniveau og mod til at vælge projekter, der løfter vores område. Der skal være fokus på moderne og tidssvarende udtryk i byggeriets udseende og teknologiske løsninger. Boligprojekterne skal øge områdets attraktionsværdi.

Ambitionen er at:

- Byggerierne er med til at skabe byrum og boligområder med spændende, smukke og inspirerende oplevelser for øjnene.
- Udearealer med faciliteter, der inviterer til ophold og aktiviteter, og gør de sunde valg lette og naturlige.
- Indendørsarealer med sundt indeklima og masser dagslys, der fordrer trivsel og sundhed.





#### **PLANER FOR SAMMENHÆNGEN MED ANDRE SERVICES**

Ved nybyggeri skal der være opmærksomhed på sammenhængen til andre services og strukturer der påvirkes ved væsentlige byggerier; eksempelvis institutioner og skoler, vejanlæg, offentlig transport. Det skal sikres, at det tages med i betragtning ved beslutning af nybyggerier eller omdannelser, hvordan de demografiske oplande for services som skoler, institutioner, butikker, læger osv. påvirkes.

Der lægges derfor op til, at en del af den administrative proces indeholder en demografi-fremskrivning og undersøgelser af omfanget af offentligt transport med videre, ved større byggerier, således at fordelingen/belastningen over tid på vores service-distrikter beskrives.

# ROBUSTE ØKONOMIER I VORES ALMENE BOLIGSEKTOR TIL GAVN FOR BÅDE BEBOERE OG KOMMUNEN

Guldborgsund Kommune ønsker at medvirke til at boligorganisationernes økonomi er sund og robust. Det ønsker kommunen især for at sikre beboerne gode boliger hvor huslejeniveau og boligens stand hænger sammen, men også for at sikre, at de kommunale garantier for lån ikke kommer til udbetaling.

Boligorganisationerne i Guldborgsund Kommune styrer generelt økonomien ansvarligt. Sektorens økonomi er bundet stærkt op på reguleringer og sammenhængen til Landsbyggefonden, og der er mange parametre som kommunen ikke kan ændre på. Hvis vi i et sjældent tilfælde vurderer, at der behov for at medvirke til økonomistyringen, har vi 3 indgange i samarbejdet:

- Kommunen foretager en årlig gennemgang af boligselskaberne og afdelingernes regnskaber. Det er her vi, blandt andet, får indblik i om vores garantier er udfordrede.
- Det årlige styringsdialogmøde med hvert enkelt boligselskab, som kan bruges til at give målrettede anbefalinger, der sikrer mere robuste økonomier.
- Et årligt fælles dialogmøde, hvor alle boligselskaber deltager, bruges blandt andet til at give målrettede anbefalinger, der kan handle om udlejningssituationen generelt og konkret, nybyggeri, og andre drøftelser, der skal medvirke til at sikre robust økonomi.

I disse sammenhænge kan der gives anbefalinger og stilles krav til boligselskabernes drift, økonomi og organisation, for at sikre en sund og robust økonomi i afdelinger og organisationer. Anbefalinger skal selv sagt ske med respekt for beboerdemokratiets bestemmelsesret, og skal gives i dialog med de berørte bestyrelser.

I anbefalingerne vil Guldborgsund Kommune særligt fokusere på:

- At **henlæggelser til fremtidige vedligeholdelsesarbejder** er tilstrækkelige og startes rettidigt. Henlæggelser bør ideelt ses i sammenhæng med bygningernes faktiske tilstand
- **Sammenlægning af afdelinger**; som et redskab til at sikre større og mere robuste økonomier
- **Sammenlægning af boligorganisationer**; som et redskab til at skabe større og mere robuste enheder, og en effektiv administration
- **Effektiv administration** i de enkelte selskaber. Blandt vores boligselskaber er der gode eksempler på hvordan en effektiviseret administrationen kan give nedsat husleje. Guldborgsund Kommune vil efterspørge og motivere til en løbende opmærksomhed på effektiviseringer i administrationen og øvrige omkostninger
- **Sagsbehandlingstid**; I Guldborgsund Kommunes egen organisation, bør vi have fokus på sagsbehandlingstiden. Sagsbehandling der trækker ud, kan skabe tab i afdelinger og boligselskaberne, f.eks. i tilfælde af tomgang forud for ommærkning eller nedrivning af boligerne.



#### DRIFTSØKONOMI OG ENERGIRENOVERINGER

En anden side af økonomien som Guldborgsund Kommune ønsker at understøtte er driftsøkonomi i bygningerne. Her tænkes især på, at der ved renoveringer og nybyggeri arbejdes med materialer og teknologier, som væsentligt nedsætter energiforbruget i boligerne.

Dette er med til at sikre billige husleje, da forbrugsomkostninger af denne vej kan bringes ned. Samtidigt tager vi som samfund ansvar for at reducere vores samlede energiforbrug.

# BILAG 1

## FRA ALMENBOLIGLOVEN

### FORMÅL OG MÅLSÆTNINGER

#### - FOR DET ALMENE BOLIGBYGGERI:

##### FORMÅL

**§ 5 b.** 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.

**§ 6.** En almen boligorganisations kerneaktiviteter er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter og andre boliger med tilhørende fællesfaciliteter, hvortil der ydes eller er ydet offentlig støtte efter denne lov, efter tidligere love om boligbyggeri, efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap samt efter byggestøtte- og kollegiestøttelovgivningen, eller som er omfattet af disse love. Til kerneaktiviteterne regnes endvidere salg af familieboliger efter kapitel 5 a.

Stk. 2. Boligorganisationen kan herudover udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, boligorganisationen har oparbejdet gennem sin virksomhed.

##### MÅLSÆTNINGER

**§ 6 a.** Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger.

**§ 6 b.** Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

**§ 6 c.** Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

**§ 6 d.** Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet.

**§ 6 e.** Boligorganisationens ledelse skal udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati.

**§ 6 f.** Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal gennem etablering af samarbejde og indgåelse af aftaler arbejde for at realisere lovens formål og målsætninger. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal i nødvendigt omfang koordinere deres indsats i det enkelte boligområde med andre relevante parter.

Kilde; lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1278 af 18. november 2015  
[www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk).

PRÆFABRIKEREDE RUMSTORE MODULER  
BILLEDE FRA TEGNESTUEN VANDKUNSTEN





## GULDBORGSUND

GULDBORGSUND KOMMUNE  
CENTER FOR POLITIK & PERSONALE  
ERHVERV & UDVIKLING  
PARKVEJ 37  
4800 NYKØBING FALSTER  
TLF. 5473 1000  
[WWW.GULDBORGSUND.DK](http://WWW.GULDBORGSUND.DK)