



Pejlemærker for samarbejde mellem de almene boligorganisationer og Sønderborg Kommune



1.	INDLEDNING	1
2.	TILKNYTNING TIL KOMMUNENS STRATEGIER	1
3.	KOMMUNENS PEJLEMÆRKER	2
4.	SAMARBEJDE MELLEM DET KOMMUNALE TILSYN OG BOLIGORGANISATIONERNE	3
5.	BÆREDYGTIG ØKONOMI	4
6.	ALMENT NYBYGGERI OG RENOVERINGER	4
6.1	Finansiering af grundkapital	4
6.2	Prioritering af de almene byggeprojekter	4
6.3.1	Alment nybyggeri	5
6.3.2	Almene ombygningsprojekter	5
6.4	Almene renoveringsprojekter	5
6.4.1	Renoveringssager med helhedsplaner.	5
6.4.2	Øvrige renoveringssager	5
6.4.3	Kombination af alment og privat	5
7.	ANVISNINGSRET TIL ALMENE BOLIGER	6
7.1	Anvisningsret til almene boliger i udsatte boligområder.	6
7.2	Anvisningsret til ældreboliger	6
7.3	Anvisningsret til almene boliger målrettet udsatte borgere med særlige sociale problemer	6
7.3.1	Samarbejdsmodel om udsatte borgere	6
8.	KLIMAAMBITIONER	7
9.	UDMØNTNING AF PEJLEMÆRKER	7



1. Indledning

Sønderborg Kommune ønsker en almen boligsektor i balance. En attraktiv almen boligsektor i balance kræver, at der arbejdes inden for flere områder for at sikre helhed på området. I en tid, hvor stram økonomi er et grundvilkår, vil et styrket samarbejde med det almene boligområde sikre en bedre udnyttelse af den vigtige ressource, de almene boliger udgør.

De almene boliger skal understøtte Sønderborg kommunes vision(mål) om flere indbyggere i 2025 end i dag, og samtidig sikre at de nuværende almene boliger forbliver varierede, tidssvarende og attraktive og endelig til at betale for borgere med forskellig økonomisk baggrund. Der ønskes også taget højde for den demografiske udvikling med flere ældre medborgere i kommunen og flere enlige samt udsatte borgere.

Sønderborg Kommune tager udgangspunkt i kommuneplanens mål for det almene boligområde og strategiske boligsociale udfordringer, aktuelt med særligt fokus på parallelsamfund, i samspillet med boligorganisationerne. Kommunen yder støtte til det almene boligområde, i form af eksempelvis kommunale garantier og indskud i landsbyggefonden.

Inden for en kortere årrække er der behov for at etablere flere centernære ældreboliger for at kunne følge efterspørgslen efter denne boligform i takt med, at antallet af ældre stiger. Efter udvidelsen af Gråsten Plejecenter og Mølleparkens Plejecenter er der fortsat et nærtstående behov for flere boliger, især på jyllandssiden. Derfor er der i budgetaftale 2021 afsat midler til etablering af ekstra centernære ældreboliger¹.

Nærværende dokumentet er godkendt af Økonomiudvalget den 16. juni 2021.

2. Tilknytning til kommunens strategier

Der skal være en tydelig sammenhæng mellem de gældende politikker/strategier, og de konkrete initiativer i nærværende dokument. Derved fastlægges rammerne for dialog og prioritering og handleplanen forbliver dynamisk og tilpasses udviklingen og evt. ændret behov.

Nærværende dokument skal tage udgangspunkt i og understøtte kommunens øvrige politikker og strategier:

Kommuneplanen 2019-2031

Kommuneplanen er den overordnede plan for, hvad Byrådet finder vigtigt og vil gennemføre de næste 12 år for at skabe vækst og udvikling. Planen sætter fokus på, hvordan vi udvikler kommunen. Den handler om hvad byrådet sætter ind med for, bl.a. hvordan vores byer skal udvikle sig og hvordan rammebetingelser forbedres for at bo og arbejde i by og land i vores kommune.

Kommuneplanen indeholder et afsnit omkring de almene boliger hvor kommunens mål for området specificeres.

Overordnet er målet at sikre, at de nuværende almene boliger forbliver varierede, tidssvarende og attraktive, sikre at de almene boliger er til at betale for borgere med forskellig økonomisk baggrund. Ligeledes er der mål

¹ Centernær ældrebolig, er en ældrebolig, der ligger i umiddelbar tilknytning til plejecentret og hvor den nødvendige personlige pleje og praktiske hjælp leveres af plejecentrets ude-team eller en privat leverandør.



om at sikre bedre udnyttelse af de almene boliger ved at styrke samarbejdet mellem Sønderborg Kommune og det almene boligområde, samt at sikre en helhedsorienteret tilgang til den almene boligsektor.

Der arbejdes på målene i tæt samarbejde med boligorganisationerne.

Byrådets Vision og Planstrategi juni 2018

Byrådets Vision og Planstrategi indeholder Byrådets overordnede visioner og målsætninger for Kommunens udvikling i byrådsperioden 2018-2021. Strategien skaber sammenhæng mellem den overordnede vision for kommunens udvikling og de fokusområder samt handlinger der arbejdes med.

Bosætningshandleplan 2019-2022

Bosætningshandleplan 2019-2022 er en konkret handleplan med fokus på at tiltrække, modtage og fastholde tilflyttere. Handleplanen tager afsæt i Sønderborg Kommunes styringstrekant. Styringstrekanten sikrer en helhedsorienteret udvikling og sammenhæng mellem vision og strategi, kommuneplan, politikker, planer og handlinger.

I bosætningshandleplanen nævnes bl.a. alle de forskellige boligtyper i Sønderborg Kommune, som et af kommunens stærkeste kort, da kommunen stort set rummer alle muligheder. Der er således mange forskellige tilbud til både nuværende og kommende borgere i kommunen.

3. Kommunens pejlemærker

Basis for pejlemærkerne er udspecificeret i Kommuneplanen.

De styrende parametre for kommunen vil i de kommende år omhandle:

- parallelsamfundsindsatsen
- minimere tomgangshusleje
- fremme samarbejde om offentligt/privat byggeri.

Parallelsamfundsindsatsen

Sønderborg Kommunes arbejde omkring parallelsamfundsindsatsen omhandler primært boligområdet Nørager og Søstjernevej, Søgårdsvej, Korvalvej og Konkylievej som er kommet på den hårde ghettoliste. Som følge deraf skal boligmassen i afdelingen reduceres, Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligorganisation (SAB) har søgt og fået dispensation fra kravet om 60 pct. nedrivning sådan at kun 40 pct. af boligerne skal rives ned.

Der er mellem boligorganisationerne enighed om, at genhusning i forbindelse med udvikling af boligområdet er en fælles opgave som skal løftes i flok.

Der vil blive arbejdet med udarbejdelse af en arbejdsplan herfor som er fleksibel og målrettet borgernes individuelle behov.

Ligeledes arbejdes der for at der ikke opstår nye områder der risikerer at havne på ghettolisten, bl.a. ved udvikling af et monitoreringsværktøj som skal hjælpe med at følge udviklingen i de enkelte boligområder tæt.



Minimere tomgangshusleje

Et af pejlemærkerne er at tomgangshusleje skal minimeres. En af de tiltag som skal være med til at minimere tomgangshusleje er den kommunale fremtidsvision at boligorganisationerne overtager anvisnings- og visitationsretten til de ældreboliger der ikke er centernære, og at Sønderborg Kommune fortsætter med anvisningsretten/visitationsretten til de ældreboliger, der ligger centernært.

Samarbejde om offentlig/privat byggeri

Sønderborg kommune ønsker at fremme og have fokus på samarbejdet mellem boligorganisationerne og private aktører for at fremme boligområder med forskellige typer boliger.

I 2019 vedtog Folketinget en lovændring til almenboligloven, der giver nye muligheder og øget fleksibilitet for almene boligorganisationer, private udviklere og kommuner (tilsyn) i samarbejdet om opførelse af blandet boligbyggeri.

Samlet set giver lovændringen almene boligorganisationer bedre muligheder for at indgå i projekter, hvor den private udvikler og den almene boligorganisation samarbejder om bygherrerollen. Et sådant samarbejde kan eksempelvis bestå i, at den private udvikler opfører de almene boliger og afleverer de almene boliger som såkaldt "nøglefærdigt byggeri" (dvs. klar til ibrugtagning og drift).

Samtidig vil kommunen, få bedre mulighed for at påvirke boligudviklingen, realisere målet om en varieret boligmasse og få et mere fleksibelt redskab i håndteringen af projekter om blandet boligbyggeri, ligesom de private udviklere vil få lettere ved at realisere projekter, som forudsætter almene boliger.

4. Samarbejde mellem det kommunale tilsyn og boligorganisationerne

Et godt forløb starter med tidlig dialog. I Sønderborg kommune er der 7 boligorganisationer, og for at kunne udleve tankerne i den almene boligstrategi er tidlig dialog – dvs. allerede i idéfasen – et vigtigt element.

Tidlig dialog ses på alle måder som et omdrejningspunkt for at kunne styrke indsatserne. Her tænkes tidlig dialog både fra Sønderborg Kommunes side, men også fra boligorganisationernes side.

Der holdes et årligt fællesmøde mellem kommunen og boligorganisationerne, herunder kollegiernes kontor i januar måned med deltagelse af Borgmester og kommunaldirektør.

Desuden holder tilsynet et årligt styringsdialogmøde med hver enkelt boligorganisation, hvor dialogens omdrejningspunkt er boligorganisationens virksomhed, herunder udviklingen i de enkelte boligområder.

Ydermere holdes to årlige fællesmøder mellem tilsynet og boligorganisationerne med henblik på at opretholde og udbygge det gode samarbejde mellem boligorganisationerne og Sønderborg Kommune.

Disse møder suppleres med bilaterale møder efter behov.



Ud over tilsynets samarbejde med boligorganisationerne er der løbende samarbejde mellem boligorganisationerne og andre af kommunens enheder.

5. Bæredygtig økonomi

Sønderborg kommune ønsker en økonomisk sund og robust almen boligsektor, der er i tråd med lovgivningen med en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger.

Sønderborg Kommune er økonomisk involveret i den almene sektor i form af indskud af grundkapital til nybyggeri, kapitaltilførsel til renoveringsprojekter og kommunale garantier. Derfor er der behov for en langsigtet planlægning på området.

Grundlæggende handler en bæredygtig og balanceret økonomi om at få mest mulig værdi ud af de investeringer der foretages til gavn for alle kommunens borgere.

Målet er at alle kommunens borgere skal have mulighed for at få et sted at bo uanset alder, økonomi og sociale vilkår i almene eller private boliger.

6. Alment nybyggeri og renoveringer

Boligorganisationernes ansøgninger om kommunalt tilskud til opførelse af almene boliger eller garantistillelse skal årligt fremsendes til Sønderborg Kommune, således at ansøgningerne kan indgå i den årlige budgetproces og den politiske budgetprioritering.

Tilsynet vil forud for det enkelte års igangsætning af budgetprocessen anmode om at boligorganisationernes ansøgninger indsendes.

6.1 Finansiering af grundkapital

Boligorganisationerne har projekter til mere boligbyggeri, end Byrådet med sit budget for almene boliger kan give tilsagn til. Det er derfor nødvendigt at prioritere, og de kommende års prioriteringer skal fastlægges i god tid, således at alle aktører kan få mulighed for at planlægge.

Pejlemærkerne som fremgår af afsnit 3 vedr. parallelsamfundsindsatsen samt nedbringelse af tomgangshusleje, er begge indsatser, som vil være styrende parametre for Sønderborg Kommune de kommende år.

Den kommunale grundkapital udgør 8% til 12 % af anskaffessummen, afhængig af størrelse på boligerne. Desuden kan kommunen bidrage med delvis garanti for lån.

6.2 Prioritering af de almene byggeprojekter

Variation er nøgleordet, hvor boligorganisationerne dels samarbejder med kommunen om byggeprojekter, dels at boligerne samlet set bidrager til en varieret beboersammensætning. Dette øger projekternes størrelse og mangfoldighed.

Overordnet skal projekterne følge sammenhæng med Kommuneplanen og de politiske prioriteringer/ de fastlagte pejlemærker.



De almene byggeprojekter sker fx via byudviklingsprojekter eller gennemførelse af enkelt projekter.

6.3. Almene byggeprojekter

6.3.1 Alment nybyggeri

Alment nybyggeri har som kendetegn, at der er tale om en ny afdeling eller udvidelse af en afdeling. Boligorganisationerne kan stå alene om et byggeprojekt, eller flere boligorganisationer kan slå sig sammen om et projekt. Der skal være balance mellem udbud og efterspørgsel på almene boliger.

Der kan også være tale om samarbejdsprojekter mellem boligorganisationer og private aktører, når der ønskes etableret et varieret udbud af boliger, hvilke projekter kommunen ønsker at fremme og have fokus på. Der kan også være tale om samarbejde mellem boligorganisationerne og private aktører når der er tale om ombygning/renovering af eksisterende boligmasse.

6.3.2 Almene ombygningsprojekter

Disse er kendetegnet ved, at der er tale om en eksisterende afdeling, hvor der bliver ombygget på en sådan måde, at der skabes flere eller færre boliger. Der kan være tale om, at sammenlægge boliger, hvor der er udlejningsvanskeligheder og/eller behov for en ændring i beboersammensætningen. Ligeledes ombygning med højere tilgængelighed.

6.4 Almene renoveringsprojekter

6.4.1 Renoveringssager med helhedsplaner.

Disse er kendetegnet ved, at der foreligger støttetilsagn fra Landsbyggefonden, og det er en betingelse for kommunal medfinansiering, herunder garantistillelse, at der foreligger støttetilsagn fra Landsbyggefonden.

6.4.2 Øvrige renoveringssager

I nogle afdelinger er der løbende behov for renovering, der gennemføres uden Landsbyggefondens økonomiske medvirken. Udover finansiering med opsparede midler til vedligeholdelse (henlæggelser) hentes helt eller delvis finansiering ved optagelse af lån, der typisk bevirker stigninger i huslejen.

I disse sager påser Sønderborg Kommune, at renoveringerne dels sker under iagttagelse af reglerne om beboerdemokrati, jf. almenboligloven, dels godkender kommunen lejestigninger efter almenlejelovens kap.3, og endelig meddeler kommunen tilladelse til udstedelse af nye pantebreve. I disse sager ydes ikke kommunal garanti.

6.4.3. Kombination af alment og privat

Kombinationen er kendetegnet ved et samarbejde mellem en/flere boligorganisationer og en/flere private investorer. Det kan være til et enkelt byggeprojekt eller et område.



7. Anvisningsret til almene boliger

Den eksisterende samarbejdsaftale om anvisningsret fra 2012 vil i 2021 blive erstattet af en ny anvisningsaftale.

Nedenfor er grundlaget for anvisninger kort ridset op i overblik. Grundlaget vil være basis for udarbejdelsen af anvisningsaftalen. Herudover udarbejdes der i 2021 en genhusningsaftale.

7.1 Anvisningsret til almene boliger i udsatte boligområder.

I forbindelse med parallelsamfundsindsatsen, og at kommunen har et boligområde på ghettolisten er der mellem boligorganisationerne enighed om, at genhusning i forbindelse med udvikling af boligområdet er en fælles opgave som skal løftes i flok. Der vil i 2021 blive udarbejdet en genhusningsaftale.

7.2 Anvisningsret til ældreboliger

Den kommunale fremtidsvision er, at Boligforeningerne overtager anvisnings- og visitationsretten til de ældreboliger, der ikke er centernære og at Sønderborg Kommune fortsætter med anvisningsretten/visitationsretten til de ældreboliger, der ligger centernært. Dette skal blandt andet ses i sammenhæng med den demografiske udvikling i kommunen og den høje tomgangsleje der betales.

Byrådet godkendte i juni 2011 handlingsplanen 2011-2021 og de strategiske mål for ældreboliger, som var baseret på fire forudsætninger:

- De almene boligorganisationer skal bygge ældreegnet og plejeegnet, så boligerne er klar i forhold til den efterspørgsel, der er.
- Ældreboliger skal ligge centernært i forhold til plejecentre, så de faciliteter, der er rundt om plejecentrene, kan benyttes af beboere i ældreboliger.
- Ældreboliger skal geografisk placeres, hvor befolkningen er. Det betyder, at dækningsgraden er ensartet i Kommunen, dog under hensyntagen til ældreegnede almene boliger i det enkelte område.
- Nedbringe tomgangshusleje, som er den udgift kommunen har, når ældreboliger står tomme. Dette for at kommunen kan anvende de økonomiske ressourcer på kerneopgaver.

7.3 Anvisningsret til almene boliger målrettet udsatte borgere med særlige sociale problemer

7.3.1 Samarbejde om udsatte borgere

Kommunens visitationsenhed i Job og Velfærd samarbejder med boligorganisationerne om et fælles fokus på at nedbringe og forebygge hjemløshed gennem en fleksibel, systematisk og målrettet arbejdsgang som tilgodeser boligløsninger til borgere med særlige sociale udfordringer.

Som et led i dette samarbejde vil kontaktoplysninger løbende blive opdateret mellem kommune og boligorganisationerne, så det klart fremgår hvem der skal kontaktes hvis der opstår uventede situationer i de udsatte borgergrupper, hvor der er brug for sparring begge veje. Dette kan gøre sig gældende ved f.eks. demente borgere, hjemløse, huslejerestancer mm.



8. Klimaambitioner

Sønderborg Kommune har et mål om at være CO2 neutral i 2029 og samtidig skabe nye kompetencer og grønne jobs.

Gennem læring, holdningsbearbejdning, byudvikling, energirenovering af boliger og erhvervsudvikling sætter Sønderborg-området fokus på effektiv energianvendelse og vedvarende energiforsyning baseret på områdets egne ressourcer. Effektivisering af energianvendelsen knytter sig til bl.a. bygninger, belysning, apparater/proces-udstyr, transport m.v. De vedvarende energikilder omfatter vind, sol, biomasse, geotermi, jordvarme etc. høstet i Sønderborg-området. Løsningerne skal være smarte, bygge på borgerinddragelse, data/styring og bakke op om effektiv ressourceanvendelse.

Kommunens seks boligorganisationer er med til at bidrage til at målet med at være CO2 neutral i 2029 kan nås.

Alle 7 boligorganisationer har arbejdet med udvikling af energi- og bæredygtighedsstrategier hvor energirenovering står højt på dagsordenen i alle boligorganisationerne med bl.a. forbedring af klimaskærm, solceller med batteri og andre relevante tiltag.

9. Udmøntning af pejlemærker

Nærværende dokument er det fælles grundlag for de forskellige aktører, der arbejder med almene boliger i Sønderborg Kommune.

Den sætter retning gennem de aktuelt tre pejlemærker der viser kommunens prioriteringer, og skal være grundlag for en tæt dialog mellem boligorganisationerne og kommunen.

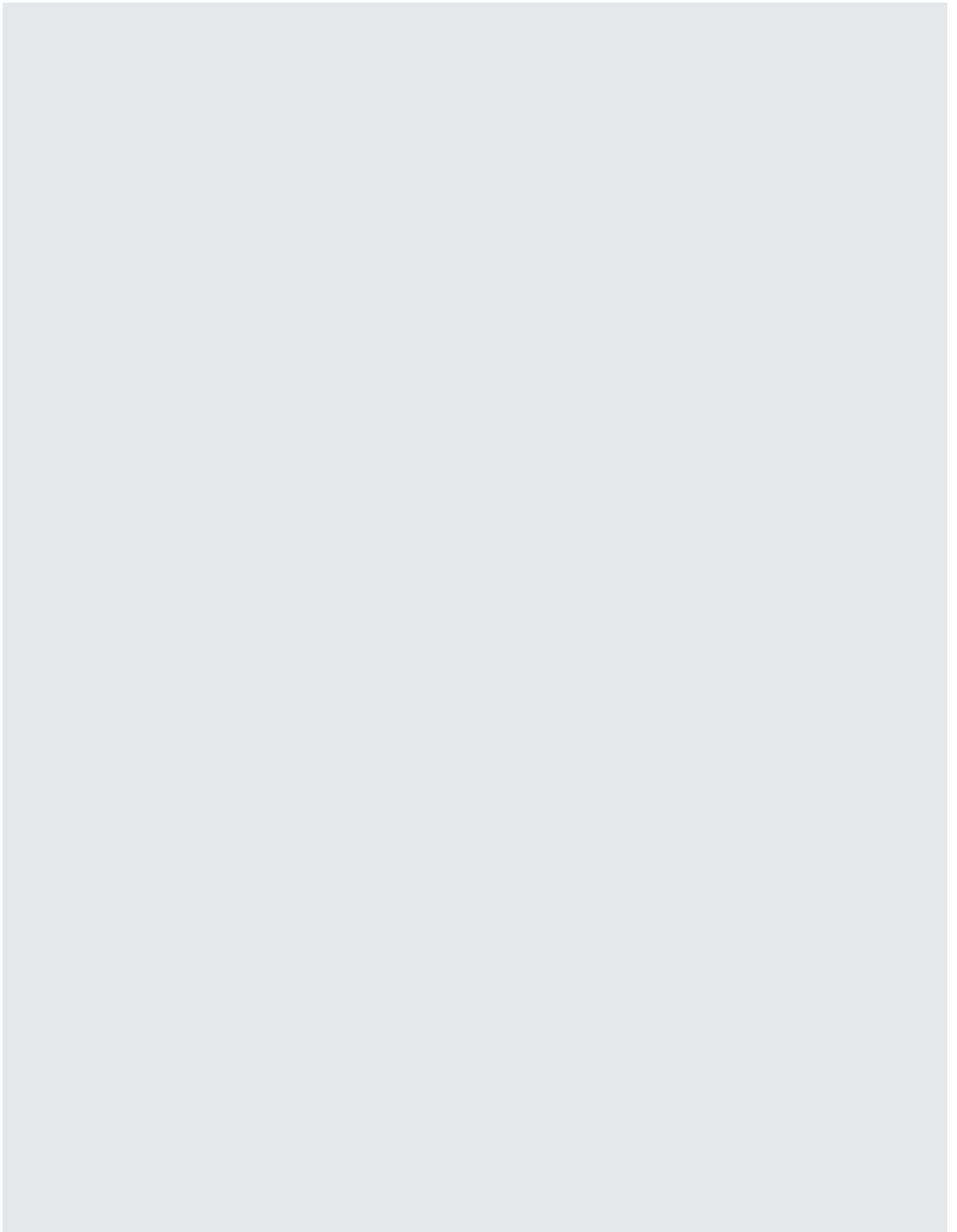
Dialogen foregår og understøttes ved:

- Den årlige styringsdialog mellem kommune og boligorganisationerne.
- Daglig og praksisrelateret dialog med henblik på koordinering og retning.

Fremtidigt byggeri og renoveringer prioriteres således:

- Totaløkonomiske betragtninger
- Placering af alment nybyggeri skal følge byudviklingsplanerne i kommuneplanen
- at kommunes målsætning om CO2-reduktion indtænkes i overensstemmelse med Project Zero's mål om CO2-neutralitet i 2029, og at der tænkes grønt
- at projekterne har en høj arkitektonisk og håndværksmæssig kvalitet.

Nærværende dokument revideres efter aftale, dog senest i januar 2025.





Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg
T: 88 72 64 00
E: post@sonderborg.dk
W: sonderborgkommune.dk