



ALMENE BOLIGER I LANDDISTRIKTERNE

En undersøgelse af problemstillingen
når almene boliger står tomme



BARK
BARK

Almene boliger i landdistrikterne

© 2017 Bomidtvest og BARK Rådgivning A/S

Redaktion: BARK Rådgivning A/S

Layout: Le bureau

Billeder til inspirationseksempler er leveret af de respektive boligselskaber

Alle øvrige billeder er © BARK Rådgivning A/S og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Udgivet med støtte fra Den Almene Forsøgspulje under Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Forord	4
1. Den almene bolig i landdistrikterne	5
2. Vurdering af problemstillingen	10
3. Muligheder og udfordringer	17
4. Aktører	28
5. Eksempler fra boligselskaber	33
6. Introduktion til reglerne	51
7. Debat og opsamling	54
8. Litteraturliste	59

De almene boligselskaber i landdistrikterne har en udfordring med utidssvarende og tomme boliger. Udfordringen rammer særligt boligselskaber i landdistrikterne, men problemstillingen kan få store økonomiske konsekvenser - for både boligselskaberne og de berørte kommuner.

Vi har i Bomidtvest gennem mange år mærket konsekvensen af denne udvikling. Vi har de seneste år arbejdet med en vifte af tiltag, der skal fremme udlejningen og inkluderer alt fra huslejenedsættelser til markedsføring. Vi har også udarbejdet en strategisk fremtidsanalyse, der skaber et overblik over den langsigtede bæredygtighed i boligorganisationens boligenheder. Men på dette stadie opleves det, at der mangler konkrete løsninger til at håndtere processen omkring de almene boliger, der bliver tilovers i landdistrikterne.

Derfor vil vi med denne udgivelse sætte fokus på problemstillingen, og tage et skridt mere i retning af at svare på spørgsmålene: Hvordan kan boligselskaberne håndtere problemstillingen? Hvordan involveres kommuner, kreditgivere og lokale parter i processen, der kan være meget følsom og problemfyldt? Hvilke økonomiske og strategiske kriterier skal afvejes i forhold til hinanden, og hvor ligger udfordringerne?

For Bomidtvest, og alle andre boligorganisationer med almene boliger i landdistrikterne, er tiden kommet til at udvikle en fælles tilgang med kommunen, kreditgiverne, Landsbyggefonden og lokale parter for, hvilke af de almene boligområder i landdistrikterne, der i fremtiden bør satses på, og hvilke der bør afvikles. Der er et stort behov for at følge op på tidligere analyser med mere viden, og vi håber at denne publikation kan bidrage debatten om problemstillingen og til bedre løsninger for de almene boliger i landdistrikterne i fremtiden.



Per Dyhr Jensen, direktør, Bomidtvest



1

**DEN ALMENE BOLIG I
LANDDISTRIKTERNE**

HVAD ER PROBLEMET?

Tiderne er skiftet for de almene boliger i Danmarks landdistrikter. Mange boligselskaber uden for de større byer oplever en faldende efterspørgsel eller decideret tomgang, og at dette skaber en evig kamp for at minimere tabet lokalt. Problemstillingen væver sig ind i generelle samfundstendenser, men den almene sektor er nødt til at arbejde på løsningerne.

Der ligger almene boliger i mange landsbyer i yderområderne. Særligt i den sidste halvdel af sidste århundrede blev der opført mindre klynger – nogle gange ned fire eller seks boliger – af almene boliger spredt ud på mange landsbyer i kommunerne. Grundtanken var ædel, nemlig at folk fra landsbyens opland kunne få mulighed for at bo i en almen bolig, uden at forlade nærområdet. På den måde tilbød boligerne et alternativ til ejerboligen lokalt, uanset om det var til den erhvervsaktive eller den pensionerede gårdejer. Idealet var – og er stadig – boliger til alle.

Men i kommuner og lokalområder er der ikke efterspørgsel efter denne type bolig mere. Landsbyerne og landdistrikterne mærker tendensen til urbanisering, hvor befolkningen flytter fra land mod by. Dette har store effekter for det lokale boligmarked, og det rammer også de almene boliger. Tendensen betyder at lokalområder oplever affolkning og fald i boligpri-

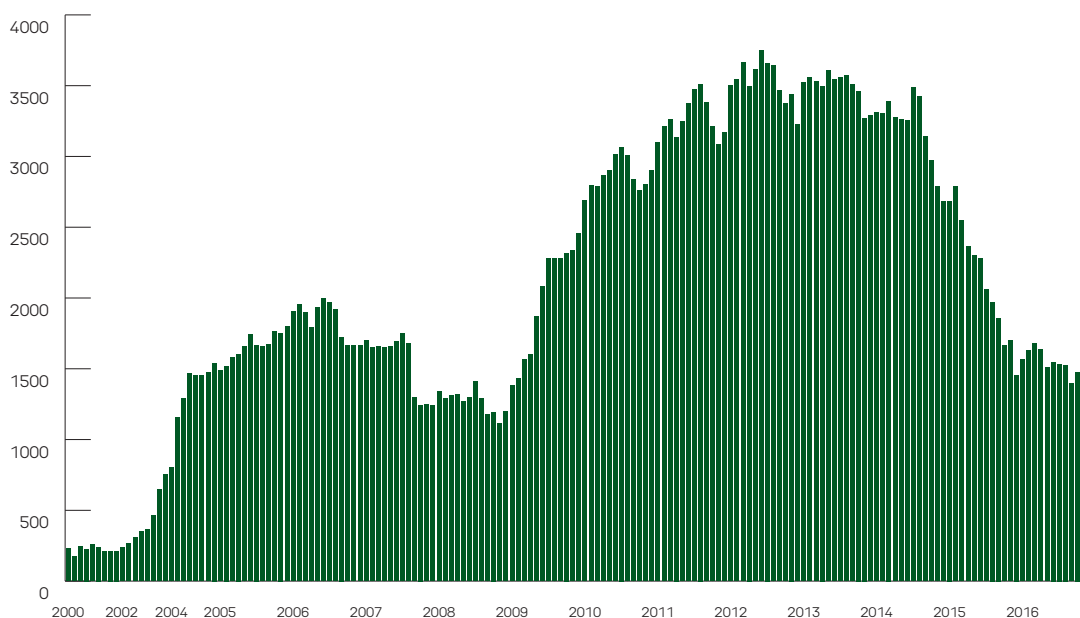
serne, hvilket presser efterspørgslen på lejeboliger generelt.

Der er en tendens til at problemstillingen med tomme boliger særligt rammer mindre boligselskaber i landets yderområder. Når almene boliger står tomme, rammer det alle lejerne i boligafdelingen, da det kan føre til huslejestigninger for alle, når boliger står tomme og samtidig skal vedligeholdes. Vedvarende og markante udlejningsvanskeligheder kan lede til økonomiske vanskeligheder for både boligselskabet og den enkelte afdeling, evt. med manglende vedligehold af ejendommen og dårligt image for området til følge.

Problemstillingen er kraftigt forbundet med større strukturændringer i samfundet. Udfordringer med fraflytning, lukning af erhverv, institutioner og servicefunktioner i landdistrikter er et fælles kommunalt, regionalt og statsligt anliggende, som altså også vedrører almene boligselskaber med boliger i lokalsamfundene.

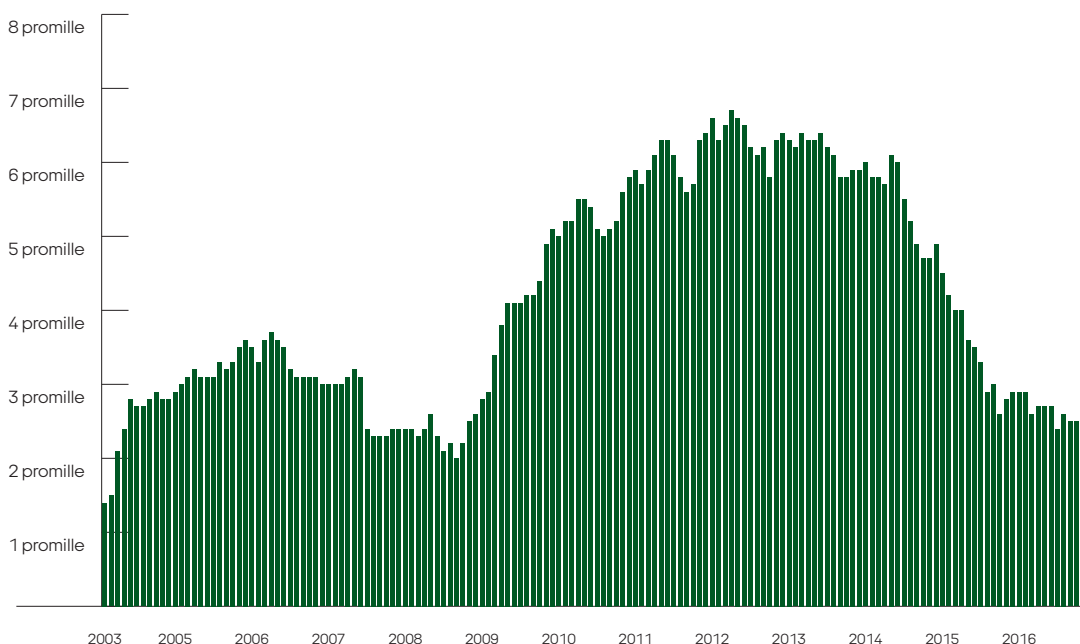
I yderområderne oplever almene boligselskaber udlejningsvanskeligheder og tomme boliger, og selv i de større byer er der faldende efterspørgsel. I nogle tilfælde kan nedrivning eller salg være den eneste rentable og fornuftige løsning. Men hvordan gøres dette på den mest hensigtsmæssige måde og hvilke muligheder og udfordringer indebærer det? Problemstillingen involverer mange aktører, og er ofte kompliceret i forhold til proces, jura og økonomi.

Antal tomme boliger 2000 - 2016



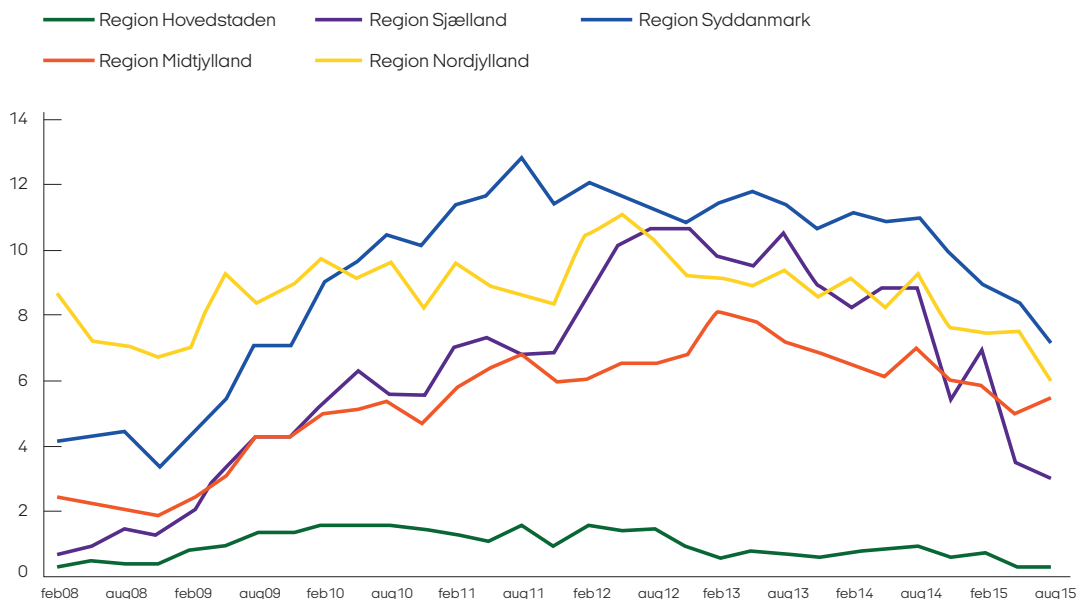
Figur 1. Figuren viser, at problemet med tomme almene boliger i landdistrikterne er kommet i to bølger: Den første mellem fra 2003 med højdepunkt i 2006, og den anden fra 2008 med højdepunkt i 2012, hvor der var over 3.500 tomme boliger i sektoren. Figuren viser også, at der siden starten af 2014 har været et markant fald i antallet, der kan tilskrives at flygtninge placeres i de tomme boliger. Statistik over ledige boliger, Landsbyggefonden.

Ledighed i forhold til resten af boligmassen 2003 - 2016



Figur 2. Figuren viser, at andelen af tomme boliger i forhold til den totale almene boligmasse går fra et niveau i 2008 på 2 promille til 6,5 promille i 2012, for derefter at falde til under 3 promille igen i 2015. Statistik over ledige boliger, Landsbyggefonden.

Ledighed fordelt på regioner, 2008 - 2015



Figur 3. Som det fremgår af figuren var ledighedsniveauet, målt i promille, størst i Region Nordjylland omkring 2008-2009. Ledighedsniveauet har siden 2010 været størst i Region Syddanmark. Figuren understreger, at problemstillingen omhandler boligmassen uden for Hovedstaden, da niveauet i Region Hovedstaden har været under to promille i hele perioden. Temastatistik 2015:4, Udlejningssituationen i den almene boligsektor 2005-2015, Landsbyggefonden

Problemstillingens omfang

Problemet med tomme boliger i yderkommuner kan få store økonomiske konsekvenser for både de almene boligselskaber og de berørte kommuner i de pågældende geografiske områder. Det drejer sig om ca. 1.500 boliger i alt. Et tal, der har været faldende siden starten af 2014, primært pga. flygtninge, der optager de tomme almene boliger. Det lyder måske ikke umiddelbart af så mange, men for de berørte boligselskaber kan det være en katastrofe, som kan være med til at trække gulvtæppet væk under ellers velfungerende afdelinger.

Det er afgørende, at boligselskabet allerede på et tidligt tidspunkt søger at afhjælpe årsagerne til udlejningsproblemerne. Der eksisterer en række redskaber, som kan anvendes, afhængigt af hvilket problem afdelingen står overfor. Først når alle andre muligheder er afprøvet og fundet virkningsløse, bør boligselskabet overveje at nedrive boligerne.¹

Rapporten 'Den almene lejeboligs udviklingsvilkår i landdistrikterne' fra 2014 anbefaler, at der på kort sigt fokuseres på at undersøge baggrunden for udlejningsproblemet og igangsætte umiddelbare udlejningsfremmende tiltag. På mellem- og lang sigt på 6-18 måneder bør der lægges en fælles strategi, der inddrager alle aktører, og som skal resultere i konkrete helhedsplaner med fokus på udvikling eller afvikling på lang sigt over 2-5 år.

Tidligere undersøgelser af emnet understreger dermed, at der er behov for, at boligselskaberne i samarbejde med kommuner, kreditgivere og lokale foreninger lægger en strategi for, hvilke af de almene boligområder i landdistrikterne, der i fremtiden bør sættes på, og hvilke der bør afvikles. Læs mere om mulighederne og udfordringerne i de følgende afsnit.

¹ Notat om ministeriets praksis for behandling af ansøgninger om godkendelse af nedrivning af almene boliger, UIBM, 2016





2

**VURDERING AF
PROBLEMSTILLING**

HVOR STARTER MAN?

Som en naturlig del af det at drive en fornuftig og fremtidssikret forretning må boligselskabet nødvendigvis forholde sig kritisk og helhedsorienteret til dets sammensætning af boliger. Som udlejer må der nødvendigvis løbende foretages en vurdering af, om den enkelte bolig fortsat er et attraktivt boligtilbud, og om boligen er genstand for efterspørgsel i de enkelte områder.

Boligselskabet kan skabe et overblik over boligernes langsigtede bæredygtighed ved at screene bygningsmassen for en række parametre. For hver boligenhed indsamles en række informationer, som for hovedpartens vedkommende findes i boligselskabet. Enkelte informationer (f.eks. befolkningsudvikling og nøgletal for huslejeniveau) baseres desuden på informationer indhentet andre steder f.eks. fra Danmarks Statistik. Informationerne består dermed overordnet set af to typer, nemlig nøgletal og viden indhentet fra medarbejdere i boligselskabet.

Temperaturmålingen kan resultere i en opdeling i grønne, gule og røde afdelinger:

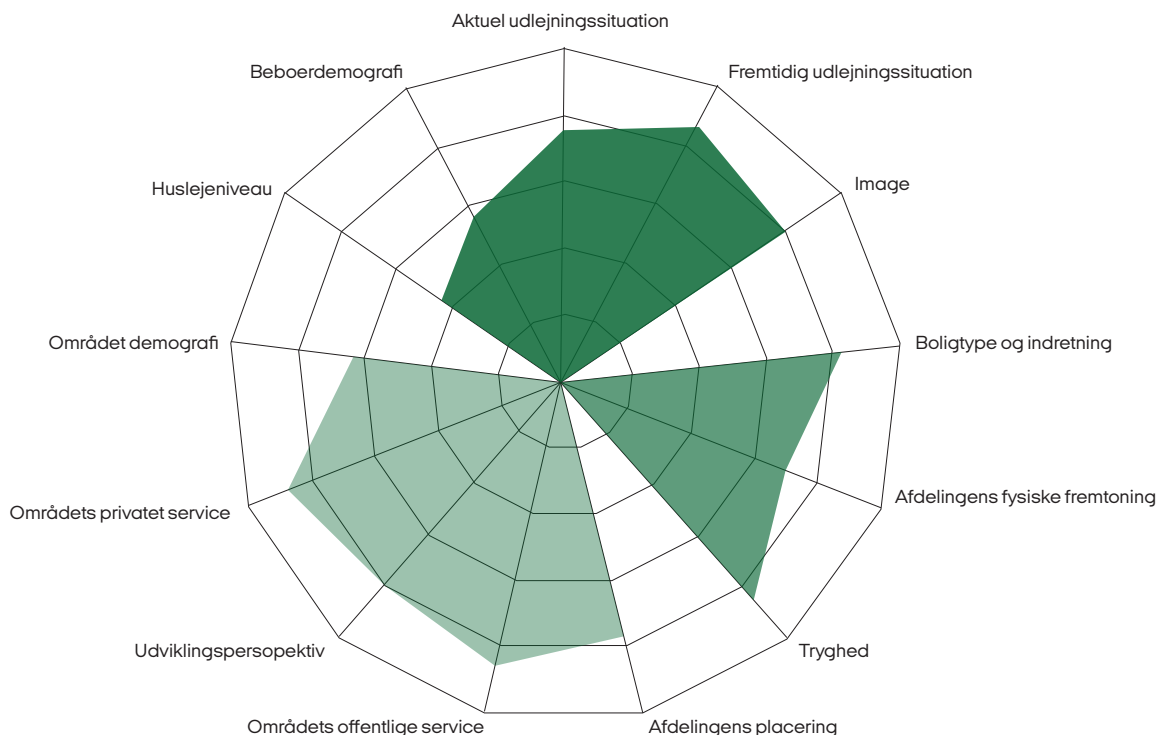
- Grøn kategori er de boligheder, som er forholdsvis attraktive i forhold til både interne og eksterne faktorer samtidig med, at der er begrænsede udfordringer. Bolighederne er på nuværende tidspunkt velfungerende, og der vil i den nærmeste fremtid kun være behov for begrænsede tiltag for at opretholde boligernes attraktivitet.
- Gul kategori er de boligheder, som har visse udfordringer i forhold til f.eks. udlejningssituation og huslejeniveau. I de fleste tilfælde vil udfordringerne relatere sig til interne forhold, som f.eks. boligernes kvalitet (indretning, størrelse og tilstand). I den gule kategori er der et vist potentiale i områderne, som betyder, at der stadig vurderes at være en fremtid for boligene.
- Rød kategori er de boligheder, hvor der er markante udfordringer i forhold til udlejningssituationen, og hvor udfordringerne hænger tæt sammen med områdets potentiale. Der kan altså godt være tale om attraktive boliger af god kvalitet, men hvor faktorer som f.eks. offentlige og private servicetilbud, demografi og udviklingspotentiale gør, at situationen er yderst uholdbar i forhold til afdelingernes eksistens.

Figur 4, følgende side.

Principiell illustration af temperaturmålingen. Kortudsnittet er tilfældigt valgt, og pilene er tilfældigt placeret. Figuren illustrerer hvordan en screening af bygningsmassen på udvalgte parametre kan give et nødvendigt og brugbart overblik over boligafdelingernes status.



Grøn kategori



Figur 5. Illustration af pointgivning for grøn kategori på 13 udvalgte kriterier

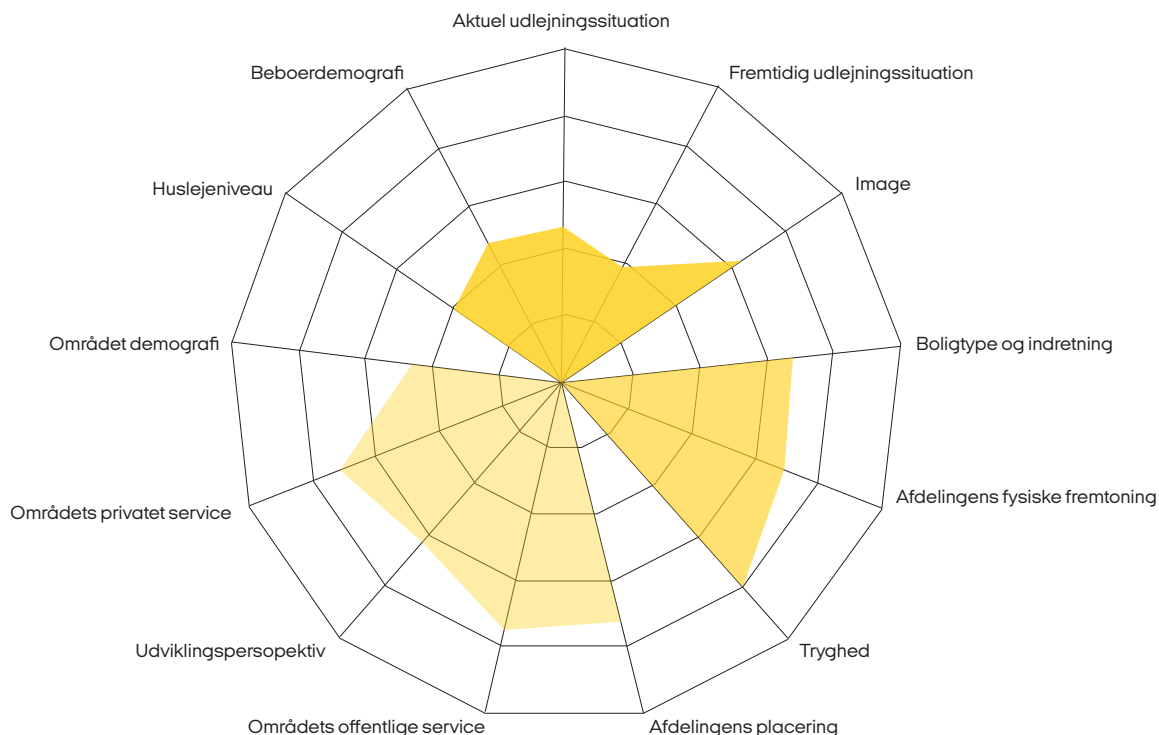
Figuren viser et gennemsnitligt billede af boligenhederne i den grønne kategori på tværs af Bomidtsvests afdelinger. Der er givet points på tre dele: Udfordringer og potentialer, attraktivitet i forhold til interne forhold, samt attraktivitet i forhold til eksterne forhold.

- Boligenhederne i den grønne kategori er i overvejende grad placeret i eller omkring de større byer i landdistrikterne. Udviklingsperspektivet for kategorien afspejler, at boligenhederne er placeret i de pågældende kommuners hovedbyer, og at der derfor naturligt er stort politisk fokus på byerne.
- Fælles for boligenhederne i den grønne kategori er, at udlejningssituationen er forholdsvis god og på sigt forventes at udvikle sig positivt. Afdelingerne har generelt også et fint image – det opfattes som attraktive boliger i de områder,

de er beliggende i. I forhold til boligerne er der generelt tale om attraktive boligtyper med attraktiv indretning. Den fysiske fremtoning er forholdsvis fin med de renoverings- og genopretningsbehov, der kan forventes.

- I forhold til de eksterne faktorer gælder det generelt at boligenhederne har en god placering i områder med mange servicetilbud. Men selvom kategorien er grøn – og altså derfor omfatter det, vi opfatter som velfungerende boligenheder – findes der også nogle generelle udfordringer, bl.a. i form af en skæv beboersammensætning i forhold til en overvægt af ældre beboere. En anden generel udfordring er huslejeniveauet. Spændet mellem ejerboliger og huslejeniveauet i almene boliger er væsentligt mindre – hvis ikke helt fraværende – end i de større byer. Dette betyder naturligt nok, at konkurrencesituationen for de almene boligafdelinger visse steder er meget hård.

Gul kategori

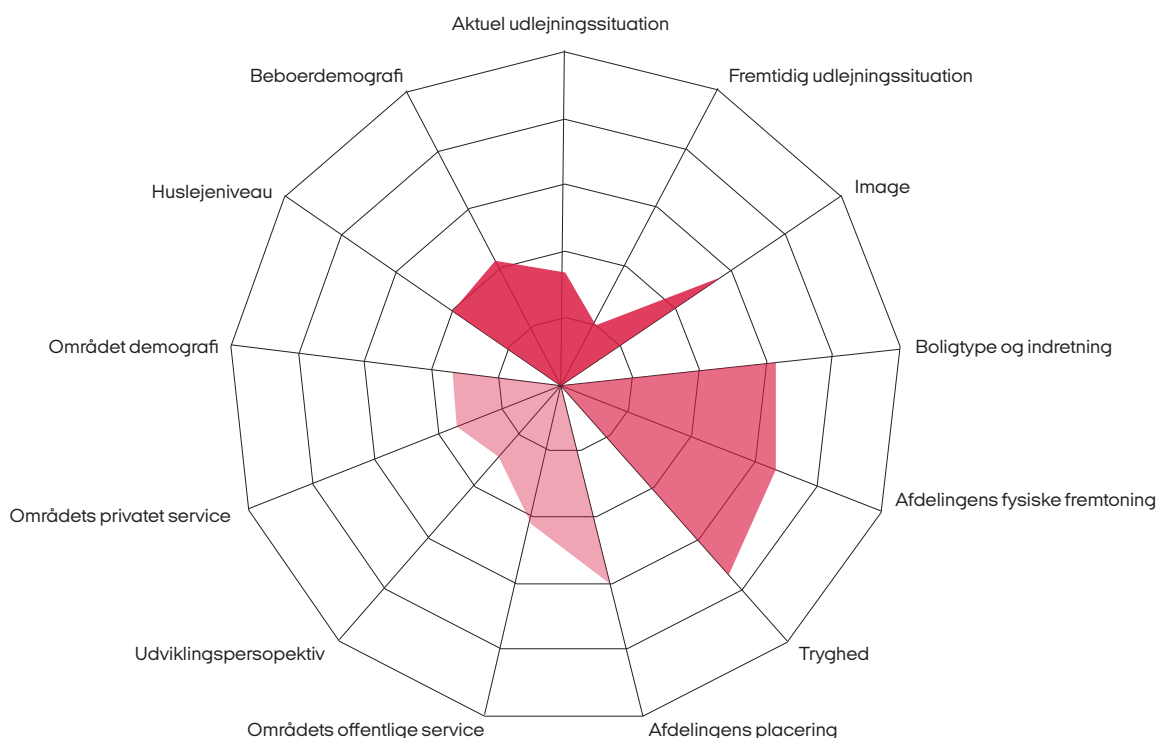


Figur 6. Illustration af pointgivning for gul kategori på 13 udvalgte kriterier

Figuren viser et gennemsnitligt billede af boligenhederne i den gule kategori på tværs af Bomidtvests afdelinger. Der er givet points på tre dele: Udfordringer og potentialer, attraktivitet i forhold til interne forhold, samt attraktivitet i forhold til eksterne forhold.

- Boligenhederne i den gule kategori kan være fordelt udover hele det område boligselskabet dækker. Mange af de gule boligenheder er placeret i mindre bysamfund, men en række mellemstore bysamfund viser også en koncentration af boligenheder i den gule kategori.
- Boligenhederne i den gule kategori er generelt forholdsvis udfordret på udlejningssituationen, og i fremtiden forventes dette at fortsætte. Alderssammensætningen blandt beboerne og huslejeniveauet er også et forhold, der har en vis udfordring i disse boligenheder.
- I forhold til selve boligerne er den største svaghed, at boligtyperne og deres størrelse og indretning ikke helt matcher den efterspørgsel, der findes i de pågældende områder. Boligenhedernes fysiske fremtoning og trygheden i boligområderne er forholdsvis god.
- Med hensyn til områderne er der flere steder tale om lokalbyer med et vist potentiale. Det er byer med en vis herlighedsværdi og byer, hvor der stadig findes forskellige offentlige servicetilbud. Der, hvor det halter, er i forhold til private servicetilbud. Der mangler indkøbsmuligheder og arbejdspladser, og hvilket givetvis hænger sammen med en forholdsvis negativ demografisk udvikling.

Rød kategori



Figur 7. Illustration af pointgivning for rød kategori på 13 udvalgte kriterier

Figuren viser et gennemsnitligt billede af boligenhederne i den røde kategori på tværs af Bomidtsvests afdelinger. Der er givet points på tre dele: Udfordringer og potentialer, attraktivitet i forhold til interne forhold, samt attraktivitet i forhold til eksterne forhold.

- Udviklingsperspektivet for kategorien afspejler, at mange af de pågældende boligenheder er beliggende i landsbyer, og at byerne ikke gives politisk fokus i væsentligt omfang.
- Boligenhederne i den røde kategori er stærkt udfordret på den aktuelle udlejningssituation, og den forventes at blive markant forringet de kommende år. Boligenhedernes image i lokalområderne er som sådan fint, men beboerdemografien er meget skæv, og huslejeniveauet er ikke konkurrencedygtigt.
- Boligerne er generelt udmærkede. Boligtper og indretningen vurderes måske forholdsvis lavt i forhold til attraktivitet, men den helt store udfordring er, at der ganske enkelt mangler efterspørgsel.
- Den manglende efterspørgsel hænger sammen med lokalområdernes attraktivitet som bosætningssted. Der er begrænsede offentlige og private services, og den generelle herlighedsværdi er heller ikke overvældende. Resultatet er områder, hvor beboerdemografien er stærkt negativ.
- Den røde kategori er et billede af almene boliger, som reelt ikke har en målgruppe, og som i den nuværende situation ikke har en reel fremtid.





3

**MULIGHEDER OG
UDFORDRINGER**

HVAD KAN LØSNINGEN VÆRE?

Når boligselskabet har dannet et overblik over situationen i dens boligafdelinger kan blikket vendes mod de muligheder og udfordringer, som vurderingen giver. Uanset om en boligafdeling mærkes som grøn, gul eller rød er der behov for at følge op med handlinger fra boligselskabet, der kan forbedre eller afhjælpe situationen. I dette afsnit fokuseres der på løsningsmuligheder inden for de gule og røde kategorier.

Grøn kategori

Denne publikation behandler ikke udviklingsscenarier for den grønne kategori, som er beskrevet i andre publikationer. De primære udfordringer for boliger i den grønne kategori består i at opretholde boligernes attraktivitet, vedligeholde og forbedre bygningsmassen og dermed forhindre, at efterspørgslen falder. Det er dog vigtigt at gøre status og følge udviklingen i de grønne afdelinger løbende.

Gul kategori

Selvom langt de fleste landsbyer og 'mindre' byer med almene boliger i landdistrikter i dag oplever permanent eller periodvis tomgang eller tynde ventelister, konkluderer tidligere undersøgelser, at en række af disse boligområder vil kunne bestå i fremtiden. Men ikke uden ekstraordinær indsats i forhold til i dag.²

Ved allerede synlige udlejningsproblemer - eller blot en begyndende tendens - handler det om at sætte gang i nogle af de umiddelbare tiltag, der kan fremme udlejningen. Boligselskaberne har en bred vifte af muligheder for at markedsføre boliger og fremme udlejningen på kort sigt. Svarene på længere sigt kan være større fysiske tiltag og renovering.

Samtidig er det dog yderst vigtigt, at boligselskabet graver et spadestik dybere for at finde frem til hvorfor der er udlejnings-

problemer. Er det boligudbuddet, der ikke kan konkurrere på det lokale boligmarked og i så fald på hvilke parametre? Analyser af markedet og boligafdelingens fremtidige behov kan være nødvendige for at kunne lægge en langsigtet strategi for, hvorledes udlejningen af pågældende afdeling eller bebyggelse kan og skal sikres i fremtiden.³

Boligselskabet bør som udgangspunkt overveje alle alternativer til salg eller nedrivning. Boligselskabet er samtidig forpligtet til sammen med kommunen, at mindske underskud og lejetab mest muligt. Så selv om tendensen er faldende efterspørgsel i en bebyggelse, skal alle muligheder for at begrænse skaden undersøges. Følgende er eksempler på tiltag der evt. kan fremme og sikre genudlejning, og dermed mindske tab:

2 Den almene lejeboligs udviklingsvilkår i landdistrikterne, Boligkontoret Danmark, 2014

3 Den almene lejeboligs udviklingsvilkår i landdistrikterne, Boligkontoret Danmark, 2014

Markedsføring

Boligselskabet kan iværksætte en række tiltag, der skal synliggøre boligerne for mulige lejere på den korte bane: Annoncering i lokalaviser og på web, pressemeddelelser, opslag i lokalområdet, åbent hus, skiltning, sociale medier, mm.

Midlertidige lejekontrakter

Boligselskabet kan udleje boliger på midlertidige og kortere lejekontrakter, indtil der er permanent efterspørgsel efter boligen.

Huslejereduktion

Boligselskabet kan midlertidigt nedsætte huslejen, eller nedsætte indskuddet i boligen, for at tiltrække efterspørgsel. Der er kan også arbejdes med lejeindfasning, hvor huslejen starter på et lavere niveau og trapper op over tid.

Udlejning udenfor målgruppen

Hvis almene familieboliger ikke kan lejes ud til boligsøgende på boligselskabets almindelige venteliste, kan boligselskabet udleje de pågældende boliger til andre boligsøgende. Almene ungdomsboliger kan med kommunalbestyrelsens godkendelse lejes ud som almene familie- eller ældreboliger.

Fritagelse for grundskyld

I forbindelse med ungdomsboliger har boligselskabet, jf. almenboliglovens § 101, mulighed for at ansøge kommunen om fritagelse for betaling af den kommunale grundskyld.⁴

⁴ Notat om afhændelse/nedrivning af almene boliger, Landsbyggefonden, 2015

Ommærkning til en anden boligtype

Boligselskabet og kommunen overvejer om der er et udækket behov for en anden boligtype i det pågældende område, f.eks. ældreboliger eller ungdomsboliger.⁵ Ved permanente udlejningsvanskeligheder af ældreboliger, f.eks. fordi befolkningssammensætningen i området har ændret sig, således at der ikke længere er behov for denne type boliger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de pågældende almene ældreboliger fremover skal mærkes som almene familieboliger eller ungdomsboliger. Bemærk at der skal indgås en aftale med boligselskabet, for at kommunen kan blive fritaget for huslejeforpligtelsen.

Markedsanalyse

Markedsanalyse er allerede en del af hverdagen for flere boligselskaber i større eller mindre grad. På sigt kan et bedre greb om de markedsmæssige udfordringer være med til at styrke den almene sektor på et boligmarked, hvor konkurrencen skærpes. Markedsanalysen kan belyse, hvordan situationen er på boligmarkedet nu og i fremtiden. Samtidig kan boligselskaber og administrationsselskaber kvalificere sig som bygherre og ejendomsudvikler ved at anvende markedsanalyse.⁶

Fremtidssikringsanalyse

En fremtidssikringsanalyse belyser en afdelings muligheder for eksempelvis at lave fysiske ændringer eller innovative boligsociale tiltag, som sikrer, at boligafdelingen er et attraktivt sted at bo, både nu og om 20 til 30 år. En vigtig årsag til udarbejdelsen af en fremtidssikringsanalyse er at motivere boligselskaberne til et fokusskifte fra en ensidig fokusering på drift - over til et mere visionært og alsidigt fokus på modernisering og udvikling, som øger afdelingens konkurrenceevne på det lokale boligmarked.⁷

5 Notat om afhændelse/nedrivning af almene boliger, Landsbyggefonden, 2015

6 Markedsanalyse i den almene sektor, AlmenVejledning, Almennet, 2014

7 Fremtidsanalyse, AlmenVejledning, Almennet, 2013

Helhedsplan

Helhedsplaner er rammen for boligselskabets fornyelse og fremtidssikring af en afdeling - og den danner grundlag for boligselskabets samarbejde med kommunen og Landsbyggefonden. Helhedsplaner er, alt efter udfordringerne i afdelingen, meget forskellige i omfang og indhold. I afdelinger, der generelt fungerer, og hvor der alene er behov for en fysisk renovering, vil en helhedsplan ofte være forholdsvis kortfattet. I afdelinger, hvor der både er udlejningsvanskeligheder og udfordringer af social, fysisk og lokal karakter, vil helhedsplanen være langt mere omfattende.⁸

Ombygning/sammenlægning af boliger

Boliger sammenlægges for at skabe andre boligtyper, som efterspørges mere, eller ombygning af boliger til tilgængelige familieboliger.⁹

Renovering og modernisering

Landsbyggefonden kan give boligselskaberne støtte til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning (bedre tilgængelighed) og sammenlægning af lejligheder, samt miljøforbedringer i alment byggeri. Der skal være tale om ekstraordinære forhold, som ikke kan løses ved den almindelige drift og vedligeholdelse. Formålet er at sikre, at de almene boliger er tidssvarende og attraktive.

Delvist salg

Enkelte boliger sælges som ejerboliger, hvor der stadig er efterspørgsel efter en mindre andel af boligerne i afdelingen. Se beskrivelse af salg i næste afsnit.

⁸ Helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde, AlmenVejledning, Almennet, 2013

⁹ Notat om afhændelse/nedrivning af almene boliger, Landsbyggefonden, 2015

Rød kategori

Reduktion, nedrivning og salg af almene boliger kan komme på tale hvis den almene afdeling er i så store økonomiske vanskeligheder, at det er umuligt at videreføre afdelingen, eller hvis der er tale om permanente udlejningsvanskeligheder, og hvis alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse. Behov for socialt løft eller byggetekniske problemer også kan begrunde en ansøgning om nedrivning, men de muligheder beskrives ikke i dette afsnit.

Følgende er eksempler på løsningsmodeller, når boligafdelingen helt eller delvist skal afvikles:

NEDRENOVERING

Ved en vedvarende affolkning af lokalområde og et vedvarende stort antal af ledige boliger med lang liggetid, kan nedreovering ses som en mulig løsningsmodel.

Nedreovering består i at etagebyggerier erstattes af rækkehuse, hvor man genanvender fundamenter, kældre og stueetagen om muligt. Nedreovering er dermed en mulighed for at omdanne ledige etageboliger til rækkehuse eller som en måde at reovere rækkehuse og etageboliger på.

Nedreovering løser også et dilemma, som flere boligselskaber har kæmpet med. Når boligselskaber gennemfører større reoveringer, henter de nemlig støtte hos Landsbyggefonden. Fonden støtter reoveringer og nybyggeri, men må ikke støtte en total nedrivning, når formålet er at genopføre noget nyt til erstatning for de eksisterende bygninger.

Hvis en boligselskab vælger at rive alt ned, skal boligselskabet indfri de lån, der måtte være i foreningen, og søge kommunen om et nyt grundkapitaltilskud. Man kan med andre ord ikke være sikker på at kunne bygge nyt igen. Står fundamenterne tilbage, slipper boligselskabet altså for at indfri lån og kan få støtte fra Landsbyggefonden. Løsningen er radikal, men relevant for flere røde afdelinger i landdistrikterne.

LÆS MERE:

Læs mere om nedreovering i case 4 fra Nordborg på Als, hvor Boligselskabet Danbo i to projekter har nedbragt antallet af boliger ved at rive bygninger ned til soklen og har genopført nye boliger som rækkehuse.

SALG

En anden løsning kan være at sælge boligerne som ejerboliger – enten til beboerne selv eller til en ekstern køber. Et salg af almene boliger følger som udgangspunkt den samme proces som ved nedrivning, men skal finansieres på en anden måde.

Delvist salg

Ofte er det kun få boliger eller dele af en boligafdeling, der skal sælges. Et særligt fokus ved salg er dermed at boligselskabet skal sikre, at beboerne i den videreførte afdeling ikke betaler for salget. Hvis et salg forventes at give underskud, negativt provenu, og boligselskabet ikke har midler i dispositionsfonden til at dække tabet, kan der være brug for en fælles ordning, der dækker underskuddet. Dette kaldes en 1/5-dels løsning, der indebærer at Landsbyggefonden, boligselskabet, creditselskabet og kommunen skaber en kapitaltilførsel ved at dele underskuddet i fem lige store dele og fordele andelene mellem sig. Ved helt særlige tilfælde kan Landsbyggefonden desuden yde lån til dækning af underskuddet, et såkaldt 0-lån, der kan være sidste mulighed i en salgssituation.

Salg af hele afdelingen

Hvis hele afdelingen sælges, kan 1/5-dels løsningen ikke anvendes. Landsbyggefonden kan i dette tilfælde ikke yde driftsstøtte til dækning af et eventuelt underskud, fordi fonden ikke længere har mulighed for at optage pant i ejendommen. Salg af hele afdelinger bliver derfor kun aktuelt i de tilfælde, hvor lånet er betalt ud, eller salget kan indbringe midler til at dække det resterende lån, så salget går i nul for boligselskabet.

Salg af almene boliger i landdistrikterne har dog nogle udfordringer. Hvis der sælges til en privat udlejer, kan det underminere udlejningen resten af afdelingen eller i andre afdelinger tæt på, da en privat udlejer kan spekulere i at sætte huslejen lavere. Dette betyder, at nedrivning kan virke mere oplagt, eller at det som minimum er alle boliger i en landsby der sælges samtidigt. Alternativt skal boligselskabet være opmærksom på at sælge til nogen, der ikke konkurrerer på det samme boligmarked, f.eks. salg til ferieboliger.

LÆS MERE:

Læs mere om salg af almene boliger i landsbyer i case 1 fra Københoved, hvor Rødding Egnens Boligselskab under Boligkontoret Danmark har solgt 11 boliger i et delvist salg.

Læs mere om salg af enkelte boliger som strategi i case 2 om Boligselskabet Nordjylland, hvor en aktiv tilgang til salg har bidraget til halvere tomgangen.

Læs mere om finansiering af salg ved 1/5-dels løsning og 0-lån i case 3 fra Bomidtvast, hvor finansieringen har bidraget til at løse problemstillingen ved salg af 36 familieboliger.

NEDRIVNING

Der skal være tale om vedvarende massive udlejningsvanskeligheder med økonomiske problemer til følge, som ikke kan forventes overkommet inden for rimelig tid, for at nedrivning godkendes.

Processen ved nedrivning følger som udgangspunkt den samme proces som ved salg, men skal ansøges og finansieres på en anden måde. Som udgangspunkt skal alle almene boliger, der ønskes solgt eller nedrevet besigtiges af Landsbyggefonden. Besigtigelsen er en del af grundlaget for fondens udtalelse til ministeriet. Landsbyggefonden opfordrer til at der på besigtigelsen deltager repræsentanter fra boligselskabet, administrationen, tekniske rådgivere og afdelingsbestyrelsen, samt i særlige tilfælde også repræsentanter fra kommunen.¹⁰

Delvis nedrivning

Nedrivning af dele af afdelingen kan indgå som en del af en helhedsplan for den enkelte afdeling eller område, og kan derfor støttes af Landsbyggefonden. Herudover kan der blive tale om at tilføre midler, hvis boligselskabet ikke har midler til selv at dække et eventuelt underskud i forbindelse med nedrivningen.

Nedrivning af hele afdelingen

Hvis hele afdelingen skal rives ned, kan der ikke opnås driftsstøtte fra Landsbyggefonden, der kan støtte driften af en videreført afdeling. Hvis der sker nedrivning af hele afdelingen, gennemføres efter boligaftalen fra 2014 en 1/5-dels løsning, hvor alle parter er med til at dække det opsamlede underskud efter eventuel nedrivning eller salg, indfrielse af lån, betaling af beboerindskud

osv. Nedrivning af hele afdelinger bliver derfor kun muligt med deltagelse af alle parter, så boligselskabet ikke får for stort underskud på nedrivningen i forhold til effekten af det mindre lejetab over tid.

Ud over disse muligheder er der også udfordringer ved at rive almene boliger ned i landdistrikterne. Det gør generelt ondt på både boligselskab, kommune og Landsbyggefonden at rive boliger ned, som rent teknisk ikke fejler noget. Der er ofte tale om boliger bygget i 1960'erne, 1970erne eller 1980'erne, som ikke byggeteknisk fejler noget. Fejlen ligger i boligmarkedet, der ikke efterspørger boligerne mere.

Nedrivning – og til dels salg – af almene boliger rejser desuden spørgsmålet om, hvem der skal betale restudgiften. De steder, hvor lånet er betalt ud, kan det være mere smertefrit, men ved et større resterende lån og et akkumuleret lejetab kan det være en stor regning, der skal fordeles. Udgifterne ved nedrivning kan omfattes restgælden i boliger, akkumuleret lejetab, tabt indskud og prisen for selve nedrivningen. Løsninger som 1/5-dels ordninger er i princippet en god idé, men de tages kun i brug i yderste nødstilfælde – og vejen der til kan være hård.

LÆS MERE:

Læs mere om nedrivning af boligblokke i case 5 fra Frederikshavn, hvor Frederikshavn Boligselskab har reduceret antallet af boliger til 464 fra 664 før nedrivning og lejlighedssammenlægning

Læs mere om nedrivning af rækkehuse i case 6 fra Lolland, hvor Boligselskabet Lolland vil reducere antallet af boliger med 69 over tid.

¹⁰ Notat om afhændelse/nedrivning af almene boliger, Landsbyggefonden, 2015





4

AKTØRER

HVEM ER MED?

Problemstillingen omkring tomme almene boliger i landdistrikterne involverer en lille kreds af aktører, der hver har bestemte ansvarsområder og roller i løsningerne. De centrale aktørers ansvarsområder giver dem meget forskellige udgangspunkter, når der skal findes løsninger på de svære problemer. Meget tyder på, at en tidlig og vedholdende dialog mellem dem kan være en del af nøglen til at finde løsninger. Men hvem er de centrale aktører, og hvad er deres rolle?

De centrale aktører i løsningen af problemstillingen er:

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden har til formål at støtte og udvikle alment boligbyggeri gennem forskellige tilskuds- og låneordninger. Når boligafdelingens realkreditlån er betalt ud efter f.eks. 30 år skal afdelingen fortsætte med at indbetale et beløb svarende til afdrag og renter på lånet. Pengene går så i stedet til fonden. Fondens økonomiske indtægt stammer altså fra boligafdelinger i den almene sektor.¹¹

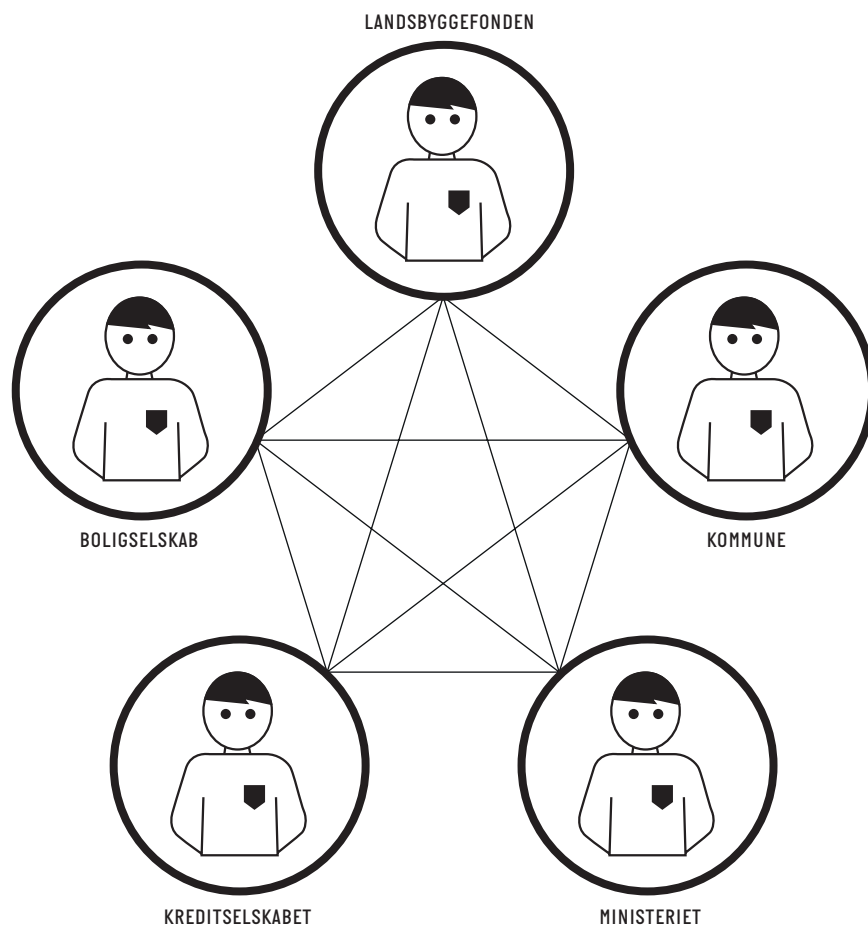
LANDSBYGGEFONDENS ROLLE

Alle almene boliger, der ønskes solgt eller nedrevet, skal besigtiges af Landsbyggefonden. Besigtigelsen er en del af grundlaget for fondens udtalelse til ministeriet. Landsbyggefonden opfordrer til at der på besigtigelsen deltager repræsentanter fra boligselskabet og/eller administrationen, tekniske rådgivere og afdelingsbestyrelsen, samt i særlige tilfælde også repræsentanter fra kommunen.¹² Landsbyggefonden undersøger, om der er mulighed for afhjælpning af afdelingens vanskeligheder ved anvendelse af almenboliglovens bestemmelser om særlig driftsstøtte (§ 92) renoveringsstøtte (§ 91) og kapitaltilførsel til udligning af opsamlet driftsunderskud (§ 97) mv. samt nedrivningspulje.¹³

¹¹ Wikipedia

¹² Notat om afhændelse/nedrivning af almene boliger, Landsbyggefonden, 2015

¹³ Notat om afhændelse/nedrivning af almene boliger, Landsbyggefonden, 2015



Kommunen

Kommunen spiller en vigtig rolle i forhold til udviklingen af almennyttige boliger i kommunen – både planmæssigt og økonomisk. Planmæssigt kigges der på kommuneplanen og strategiske områder som ghettodannelse og andre boligsociale udfordringer. Økonomisk i forhold til støtte til alment byggeri i form af kommunale garantier og boligstøtte. Kommunikationen mellem kommune og boligselskab er formaliseret i styringsdialogen. Boligselskaberne skal årligt indsende dokumentation til kommunen til brug for styringsdialogen. Et centralt element i styringsmodellen er, at der afholdes et årligt tilbagevendende styringsdialogmøde mellem kommune og boligselskab. Denne lovgivning lægger op til en mere aktiv dialog fra kommunens side end hidtil.

KOMMUNENS ROLLE

Afvikling – både salg og nedrivning - af en almen boligselskabs ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal desuden hvert år foretage en opgørelse over antallet af ledige almene familie- og ungdomsboliger og boliger i selvejende ungdomsboliginstitutioner, som er opført med offentlig støtte, og som medfører lejetab. Kommunalbestyrelsen skal på baggrund heraf foretage en vurdering af årsagen til ledigheden i byggeriet og træffe foranstaltninger til at nedbringe denne. Kommunen har således pligt til at bistå boligselskabet i at løse udlejningsproblemet. Kommunen skal i forbindelse med behandlingen af nedrivningsansøgningen bl.a. tage stilling til det generelle boligbehov i kommunen og behovet for almene boliger til at løse kommunens boligsociale forpligtelser.¹⁴

Ministerium

Den almene boligsektor skal sikre et varieret udbud af boliger, der er til at betale for befolkningsgrupper med forskellig økonomisk formåen. Ministeriet skal arbejde for dette formål ved at justere og administrere lovgivningen, samt give information til boligselskaber og kommuner om etablering, renovering og nedrivning af almene boliger. Dette ressortområde er slutningen af 2016 under Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

MINISTERIETS ROLLE

Når ansøgningen om salg eller nedrivning omfatter almene boliger, skal afhændelsen også godkendes af ministeriet. Ministeriet har gennem de sidste år modtaget et stigende antal ansøgninger om nedrivning af almene boliger. Ministeriets praksis i forhold til salg af almene boliger er generelt restriktiv, og ministeriet godkender som udgangspunkt kun afhændelse, hvis den almene afdeling er i så store økonomiske vanskeligheder, at det er umuligt at videreføre afdelingen, eller hvis der er tale om permanente udlejningsvanskeligheder, og hvis alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse. Det skal i denne sammenhæng nævnes, at behov for socialt løft og byggetekniske problemer også kan begrunde en ansøgning om nedrivning i henhold til ministeriets retningslinjer for nedrivningssager. Ministeriet indhenter i sin behandling af boligselskabets ansøgning/kommunens anbefaling en udtalelse fra Landsbyggefonden, om der er muligheder for videreførelse ved hjælp af særlig driftsstøtte.¹⁵

¹⁴ Notat om ministeriets praksis for behandling af ansøgninger om godkendelse af nedrivning af almene boliger, UIBM, 2016

¹⁵ Notat om afhændelse/nedrivning af almene boliger, Landsbyggefonden, 2015

Boligselskab

Almene boliger opføres og drives af almene boligselskaber. Boligselskabet ejer ikke ejendommene i organisationen, dem er de enkelte afdelinger selv ejere af. I Danmark er der godt 1.000 almene boligselskaber. De består samlet af godt 7.000 boligafdelinger med i alt godt 570.000 almene boliger. Det almene byggeri er demokratisk opbygget med beboerflertal i alle styrende organer. Hver enkelt afdeling er en selvstændig økonomisk enhed, og afdelingens økonomiske midler kan ikke bruges andre steder i boligselskabet.

BOLIGSELSKABETS ROLLE

I forhold til problemstillingen skal boligselskabet beskrive områdets udlejningssituation og klarlægge boligbehovet. Årsagen til udlejningsproblemerne kan være mange, og løsningen vil afhænge af problemets art. Boligselskabet skal overveje om der er andre alternativer til salg eller nedrivning, og bolig-selskabet er forpligtiget til sammen med kommunen, at mindske underskud og lejetab mest muligt. Når boligselskabet overvejer at sælge eller nedrive almene boliger, anbefales det at Landsbyggefonden inddrages i drøftelserne på et tidligt tidspunkt i sagsforløbet, med henblik på at lette sagsbehandlingstiden.¹⁶ I særlige tilfælde kan det være nødvendigt, i samarbejde med de øvrige aktører i området, at afdække det samlede boligbehov i kommunen, og derved fremlægge en samlet plan for afhændelse af boliger på tværs af de involverede boligselskaber.¹⁷ Boligselskabet skal endvidere sikre, at beboerne i den videreførende afdeling ikke betaler for afhændelsen, der skal finansieres mellem parterne.

Kreditselskab

Kreditselskabet har ydet de lån, der er optaget for at opføre eller renovere boligafdelingen gennem tiden. Realkreditselskabet tilbyder lån til finansiering af nye almene boliger og til modernisering og renovering af eksisterende boliger. Lånene tilbydes både til projekter med offentlig støtte og kommunal garanti og til ustøttede projekter. Boligafdelinger er finansieret af penge tre steder fra: Beboerindskud, kommunal grundkapital og realkreditlån. Siden 2012 er 88 % af anskaffelsessummen finansieret ved realkreditlån, hvortil staten løbende yder ydelsesstøtte.

KREDITSELSKABETS ROLLE

Lige så snart en almen boligafdeling kommer i problemer, og der er usikkerhed om evnen til f.eks. at betale afdrag på lån, er realkreditselskabets interesser på spil. Kreditselskabets rolle i problemstillingen bliver dermed at indgå i løsningsdialogen som kreditgiver, og der i gennem bidrage til en smidig og nænsom løsning, der kan accepteres af alle.

¹⁶ Notat om afhændelse/nedrivning af almene boliger, Landsbyggefonden, 2015

¹⁷ Notat om afhændelse/nedrivning af almene boliger, Landsbyggefonden, 2015



5

**EKSEMPLER FRA
BOLIGSELSKABER**

SALG AF BOLIGER I SMÅ LANDSBYER

Boligkontoret Danmark oplever især problemer med at udleje boliger i de afdelinger, der ligger i yderområdernes små landsbyer. Det har foreløbig ført til salg af fire lejemål på Mandø, med flere salgsprojekter på vej. Flygtningetilstrømningen i kommunerne i 2015 har i én afdeling betydet, at tomgangen er midlertidigt væk, men i Boligkontoret Danmark tror man ikke på, at lejeopsvinget varer ved. Urbanisering og affolkning er en tendens, der er kommet for at blive, og de almene boliger i yderområderne kan ikke konkurrere med den lave leje, som de private udlejere kan tilbyde.

Baggrund

Boligkontoret Danmark er en almen boligadministration, der administrerer cirka 32.000 boliger for 60 boligselskaber rundt omkring i landet. Afdelingskontoret i Ribe har ansvaret for 9 boligselskaber og 3.000 boliger. Mange af boligselskaberne i Ribe afdelingskontor har udlejningsvanskeligheder, og ifølge Anders Fabricius, forretningsførende i Ribe afdelingskontor, skyldes det de urbaniserings- og affolkningsproblematikker, som alle små byer især i yderområderne kæmper med for tiden. Særligt er det en udfordring for boligselskaberne at leje 1-rums ungdomsboliger og 2-rums boliger ud i de mindre landsbyer.

Salg af 11 boliger i Københoved

Rødding Egnens Boligselskab er en boligselskab under Boligkontoret Danmark, beliggende i Vejen Kommune. Boligselskabet består af én afdeling med 23 boliger fordelt på tre afsnit og to landsbyer – Københoved med under 200 indbyggere og Sdr. Hygum med godt 450 indbyggere. Lejemålene er ældrevenlige familieboliger, her bor primært ældre med et mindre handicap, men også børnefamilier. I et enkelt afsnit har de oplevet, at helt op til en tredjedel af lejemålene stod tomme, og det har genereret nogle meget store lejetab i organisationen.

Derfor har Boligkontoret Danmark nu besluttet at frasælge 11 lejemål i Københoved. "Det er en landsby, der ligger langt fra alfarvej, der går ingen bus derud, og så skal man bruge flextrafik, og det gider folk ikke", siger Anders Fabricius om vanskelighederne ved at udleje boliger i en lille landsby som Københoved.

Inden det kom så vidt har Boligkontoret Danmark forsøgt sig med forskellige tiltag, de har haft annoncer i avisen, delt flyers ud ved højskoler og biblioteker og kørt radiospots – med andre ord skruet op for markedsføringen for at forsøge at vende udviklingen. Kommunen har også støttet op med lån og rådgivningstimer, og kreditforeningen har givet henstand i forhold til betaling af terminer. Men det kunne ikke vende tomgang til fremgang, og til sidst var salg den eneste mulighed.



Ansøgningen om salg var forbi Vejen Kommune og Landsbyggefonden og lå til sidst hos ministeriet. I mellemtiden skete der det, at alle lejemål er blevet lejet ud. Det skyldes overvejende den nye tilstrømning af flygtninge til kommunen, som på grund af sænket husleje på lejemålene har haft råd til at flytte ind. I Københoved er der således flyttet flygtninge ind i 3-4 af lejemålene. Det er boligselskabets egen dispositionsfond, som boligselskabet selv indbetaler til, der har dækket den nedsatte husleje – men den kasse var også ved at være tom. "Og når man har spist hele sin opsparing op på grund af huslejetab, så går vi i gang med salgsprocessen. Før i tiden har man måske været for langmodig ift. at tage beslutningen, fordi man nok har håbet, at der var lys for enden af tunnelen", siger Anders Fabricius.

Inden den endelige beslutning om salg af boliger bliver truffet har Boligkontoret Danmark en dialog med Landsbyggefonden, som giver rådgivning i forhold til udpegning af hvilke lejemål, der er levedygtige og hvilke, der ikke er. "Og man lærer sig meget op af, hvad Landsbyggefonden har af holdning til det. Hvis de mener, det bedste er at sælge, så sælger man, og

hvis de siger riv ned, så river man ned", udtaler Anders Fabricius. De 11 boliger i Københoved fik godkendelse og blev solgt i 2016.

Øvrige erfaringer

Boligkontoret Danmarks afdelingskontor i Ribe har for godt fem år siden solgt fire boliger i tæt-lav bebyggelse på Mandø. De blev solgt til to forretningsdrivende i området, der ønskede at leje dem ud som sommerhuse. De har også solgt boliger i en afdeling ramt af massive tomgangsproblemer i Tjellehus, Ravsted i Aabenraa Kommune til en privat udlejer, som efterfølgende halverede huslejen og fik boligerne lejet ud.

Det er et stort problem, at de almene boligselskaber har svært ved at konkurrere med den markedsbestemte husleje, "for som almen boligselskab skal man tage hensyn til henlæggelser og lån, når man fastsætter sin husleje – en privat udlejer kan jonglere mere med huslejekronerne", siger Anders Fabricius. Han tilføjer, at de nye købere jo også overtager nogle meget velvedligeholdte boliger til en god pris, da kravene til vedligeholdelse i den almene sektor er høje.



Det er et stort problem, at de almene boligselskaber har svært ved at konkurrere med den markedsbestemte husleje, ”for som almen boligselskab skal man tage hensyn til henlæggelser og lån, når man fastsætter sin husleje – en privat udlejer kan jonglere mere med huslejekronerne.

ANDERS FABRICIUS, FORRETNINGSFØRENDE I RIBE AFDELINGSKONTOR

Der var et tab, der skulle dækkes efter salget af boligerne på Mandø, og kommunen havde stillet en garanti, som skulle betales til kreditforeningen for at minimere deres tab. Der vil også være en difference mellem salgssum og restgæld på de øvrige salgsprojekter, de har i gang i Ribe-afdelingen.

Anbefalinger

Det er Anders Fabricius' oplevelse, at kommunerne sagtens kan se, at salg i sidste ende kan være den eneste vej ud af tomgangskrisen, når alle andre ting er prøvet af. Omvendt udgør sagsbehandlingstiden hos Landsbyggefonden og især ministeriet en kilde til frustration. ”Det tager typisk et års tid at få godkendt et salgsprojekt, og i det år er man i kæmpe problemer”, siger Anders Fabricius, selvom det også er hans indtryk, at Landsbyggefonden har sat tempoet op på sagsbehandling, når det handler om tomgangsproblemer.

Anders Fabricius håbede undervejs, at det kunne lade sig gøre at få en stående godkendelse til nedrivning af ministeriet på de 11 lejemål i Københoved. Boligselskabet vurderede ikke, at den forbigående situation med udlejningsopsving kom til at vare ved, og de ville nødig skulle starte forfra på hele processen, når tomgang igen bliver et problem og de får behov for at sælge de tomme lejemål fra.

FAKTA

- **BELIGGENHED:** Københoved, Vejen Kommune.
- **BOLIGSELSKAB:** Rødning Egnens Boligselskab er en boligselskab under Boligkontoret Danmark. Boligselskabet består af én afdeling fordelt på tre afsnit og to landsbyer.
- **KONTAKT:** Forretningsfører Anders Fabricius, Ribe afdelingskontor
- **BEBYGGELSESTYPE:** Ældrevenlige familieboliger
- **ANTAL LEJELMÅL (før/efter proces):** Boligselskabet bestod af 23 boliger, hvoraf de 11 blev solgt.

SALG AF ENKELTBOLIGER

Boligselskabet Nordjylland har en bygningsmasse, der fortrinsvis består af små parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse. Da boligselskabets tomgang toppede, stod omkring 6% af deres boliger tomme, og for små ti år siden begyndte boligselskabet derfor en proces med at sælge tomme enkeltboliger fra – en proces, der lige skulle løbes i gang, men som efterhånden fandt en fast procedure, som også ministeriet kunne bakke op om.

Baggrund

Boligselskabet Nordjylland består af 13 afdelinger med mellem 50 og 300 boliger i hver. I alt råder boligselskabet over 1.800 lejemål. Boligselskabet begyndte at måle aktivt på omfanget af deres udlejningsproblem tilbage i 2007. Dengang havde de cirka 50 tomme boliger. Siden toppede tomgangen med godt 100 tomme boliger.

Før den første beslutning om salg af boliger blev taget forsøgte Boligselskabet Nordjylland sig med andre tiltag for at nedbringe tomgangen i boligselskabet. "Vi prøvede at gøre vores udlejningspersonale mere bevidste om at tænke som ejendomsmæglere og mindre som boligudlejningsadministratorer, når folk henvendte sig vedrørende en bolig", udtaler Bendix Jensen, direktør i Boligselskabet Nordjylland. De

annoncerede også i lokale aviser, og de gav flyttetilskud og midlertidig huslejenedsættelse til nye lejere. Men det var altså ikke nok til at holde tomgangen fra døren.

Processen med salg af boliger

I 2007 begyndte Boligselskabet Nordjylland processen med at søge tilladelse til at sælge tomme boliger. I første omgang fik de nej, da de søgte Landsbyggefonden og ministeriet om godkendelse, og der var en fra boligselskabet en oplevelse af, at lovgivningen ikke var bygget til at tage højde for den situation, de var kommet i. Men efterhånden kom der skub i processen og det begyndte at gå mere smidigt med at få godkendelserne på plads.

Når en bolig skal sælges, skal sagen først behandles på et afdelingsmøde, siden af Boligselskabet Nordjyllands hovedbestyrelse og kommunalbestyrelsen i den pågældende kommune. Herefter går sagen videre til Landsbyggefonden og ministeriet.

Bendix Jensen vurderer, at det typisk tager et halvt års tid fra beslutningen om salg af en bolig bliver truffet til salg af boligen bliver godkendt endeligt af ministeriet. Nogle gange tager det kun en måned og andre gange halvandet år. Forinden skal en række ting være på plads: En byggeteknisk medarbejder fra kommunen laver en gennemgang af boligen for at sikre, at det ikke er på grund af boligens stand, at den ikke er udlejet. Der tilvejebringes også statistik på udlejningen af det enkelte lejemål 3-5 år tilbage i tiden samt regnskaber, der



sætter tal på lejetabets omfang. Boligselskabet Nordjylland udarbejder også en beskrivelse af, hvilke særskilte indsatser, de har gjort for at fremme udlejning af den pågældende bolig, samt en oversigt over de økonomiske konsekvenser ved et salg for alle involverede parter. Endelig vurderer en lokal mægler boligens salgsværdi.

I første omgang solgte de ikke dobbelthuse, hvis den ene bolig var lejet ud, men det er de begyndt at gøre nu. Den sidende lejer beholder selvfølgelig sine rettigheder som lejer, selvom boligen skifter ejer.

Erfaringer

En tomgang på 100 boliger er nu bragt ned på cirka 50 boliger igen. De tomme boliger giver Boligselskabet Nordjylland et årligt lejetab på ca. 6 mio. kr. ud af en omsætning på 100 mio. kr.

Bendix Jensen vurderer, at den væsentligste kilde til, at deres tomgang er halveret, er de mange nye flygtninge i kommunen, som skal have en bolig. Vurderingen er samtidig, at dette er en midlertidig løsning, der kun udsætter problemerne de tre år, hvor flygtningene skal bo i de boliger, de bliver anvist.

Der har ikke været noget økonomisk tab i forbindelse med salg af boliger i Boligselskabet Nordjylland. Typisk er bygningerne gældsfr, og kommunen har ved salg fået den grundkapital tilbage, som den i sin tid har skudt i boligen. På den anden side er der heller ikke tale om kæmpe provenuer ved salg på grund af pantebreve på den oprindelige grundkapital, som skulle indfries.

Boligselskabet Nordjylland har ikke fået støtte til driften fra Landsbyggefonden i forbindelse med tomgangen. Det er Boligselskabet Nordjyllands oplevelse, at Landsbyggefondens støttekrone i højere grad går til boligselskaber med etagebyggeri og en mangfoldighed af sociale problemer, hvor Boligselskabet Nordjyllands eneste problem er, at de ligger i et yderområde, hvor der ikke længere bor så mange mennesker.

FAKTA

- **BELIGGENHED:** Boligselskabet dækker syv kommuner, nemlig Læsø, Frederikshavn, Hjørring, Brønderslev, Jammerbugt, Rebild og Aalborg.
- **BOLIGSELSKAB:** Boligselskabet Nordjylland med 13 afdelinger i alt.
- **KONTAKT:** Bendix Jensen, direktør for Boligselskabet Nordjylland
- **BEBYGGELSESTYPE:** Parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse
- **ANTAL LEJELMÅL (før/efter proces):** Ca. 1800 boliger i alt, fordelt på de syv kommuner, hvoraf boligselskabet foreløbig har solgt 50 tomme boliger.
- **ØKONOMI:** Der har ikke været noget økonomisk tab i forbindelse med salg af boliger i Boligselskabet Nordjylland.

SVÆRE TILFÆLDE KRÆVER SÆRLIGE LØSNINGER

Boligselskabet Bomidtvest er et af de største boligselskaber i Midt- og Vestjylland, og har over 3.000 boliger i 8 kommuner i den vestlige del af Region Midtjylland. Bomidtvest oplever i disse år et stigende udlejningsproblem i deres afdelinger i landdistrikterne. Ét eksempel er afdeling 350, der består af 96 boliger beliggende i en række større og mindre byer i Struer Kommune. Efter en lang proces med mulige løsninger blev konklusionen er salg af 36 boliger, der indebærer brug af særlige fælles finansieringsløsninger.

Baggrund

Problemer med udlejning har ført til større økonomiske problemer for de afdelinger i Bomidtvest, der ligger i det yderste af boligsekskabets område og har skabt en begrundet frygt for konkurser. I et forsøg på at undgå dette har Bomidtvest, i samarbejde med Landsbyggefonden, realkreditselskaber og ikke mindst de involverede kommuner, forsøgt at lave redningsplaner.

Bomidtvest har blandt andet udarbejdet en strategisk fremtidsanalyse af deres afdelinger og har påbegyndt selve 'redningsaktionen' ved at ansøge de implicerede kommuner om tilladelse til salg, nedrivning eller nedlægning af udvalgte afdelinger.

Det er bydende nødvendigt, at der bliver taget hånd om problemer i Bomidtvests oplandsafdelinger. Undersøgelserne viser, at det ser sort ud for de almene boliger i landsbysamfundene, hvorimod almene boliger i mindre byer af størrelsesordenen ca. 1.000 borgere og derover nok skal overleve, hvis udbuddet matcher efterspørgslen.

Et vigtigt lysspunkt er, at det ikke er den almene bolig, folk fravælger. Det er beliggenheden i de små landsbysamfund. Undersøgelsen viser, at efterspørgslen efter den almene boligform eksisterer i høj grad og vil gøre det i fremtiden – også fra en pæn andel af de nuværende boligejere over 65 år. Om end der må forventes i hvert fald 5-10 år på mange af disse, da den almene bolig tydeligvis opfattes som et attraktivt boligvalg i livets sidste fase. Således vil langt størstedelen af undersøgelsens beboere i almene boliger også blive boende til det sidste.



1/5-dels løsningen ser jeg som et godt værktøj fremadrettet, og 0-lånet gør i dette tilfælde at vi undgår muligheden for konkurs, og løser problemet på kort sigt.

PER DYHR JENSEN, DIREKTØR I BOMIDTVEST.

Proces

På baggrund af de tiltagende udlejningsproblemer i boligafdelingen og deraf følgende uholdbare økonomisk situation, har Bomidtvest været igennem en langvarig proces for at afklare, hvordan problemerne i området kan løses bedst muligt, hvordan afdelingen fremadrettet kan blive økonomisk og socialt velfungerende.

Udfordringen var at finde ud af hvad man gør med de store økonomiske udfordringer som afdelingerne står over for. Afdelingerne havde tilsammen et underskud for ca. 2 mio. kr. i 2015, pga. en meget høj grad af udlejningsvanskeligheder. Afdelingen har permanent ca. 25 % tomme boliger. Det betyder at konkurs er en reel risiko. Der er i de forløbne 5 år sket en markant negativ udvikling i antallet af ledige boliger i området. Der er sket et fald i antallet af arbejdspladser i kommunen og der er en samlet negativ vækst i befolkningstallet for hele Struer Kommune.

FAKTA

- BELIGGENHED: **Struer Kommune**
- BOLIGORGANISATION: **Boligselskabet Bomidtvest**
- KONTAKT: **Per Dyhr Jensen, direktør i Boligselskabet Bomidtvest**
- BEBYGGELSESTYPE: **Række- og kædehuse**
- ANTAL LEJEMÅL (før/efter proces): **Tidligere bestod afdelingen af 96 boliger, nu er afdelingen på 60 boliger.**

Derfor arbejdede man oprindeligt med en plan hvoraf man ønskede at nedrive dele af afdelingen og frasælge andre dele: "Det fik vi Landsbyggefondens accept af, men sidenhen er det landspolitiske klima ændret. Nedrivninger tillades simpelthen ikke i øjeblikket af Udlændinge-, Integration og Boligministeriet pga. den store flygtningetilstrømning. Derfor vi i tæt dialog med Landsbyggefonden, valgt ikke at fokusere på nedrivning som en mulighed. Dog følger vi ministeriets holdning til nedrivninger meget tæt, og der håbes på et dogmeskifte i ministeriet, således at det igen vil blive muligt at give tilladelse til nedrivninger, da den løsning, i dette tilfælde, kunne være den bedste for alle parter", siger direktør Per Dyhr Jensen fra Bomidtvest.

Konklusionen efter de lange undersøgelser blev, at den mest optimale løsning, var at ansøge om kommunens accept af frasalg af 33 boliger i afdeling 350 samt de 3 boliger i afdeling 368. Afdeling 350 består af i alt 96 boliger beliggende i en række større og mindre byer i Struer Kommune. Ud af afdelingens 96 boliger var der i september 2015 tomgang i 21 boliger. Heraf havde der, på daværende tidspunkt, været tomgang i 18 af boligerne i 3 eller flere måneder.

Erfaringer

Den store udfordring var at få finansieringen af salget til at hænge sammen. Landsbyggefonden ville først komme med en finansieringsskitse når alle øvrige parter havde tilkendegivet at de bakker op om salget – det vil sige at boligselskab, realkredit og kommune havde givet deres godkendelse af frasalget. Rent økonomisk betød løsningsmulighederne, at Landsbyggefonden afsatte 5 mio. kr. til støttede lån til nedrivning, lejetab, evt. genhusning, mv., og der ud over afsatte yderligere 5 mio. kr. til ekstraordinære udstøttede renoveringsarbejder.



Derudover finansieres den resterende del med et såkaldt 0-lån fra Landsbyggefondens, som i særlige tilfælde kan gives til en afdeling med særligt udgiftskrævende opretningsarbejder, i dette tilfælde dækning af det opsamlende underskud og fremtidige underskud i afdelingen. 0-lånet gives af Landsbyggefondens med pant i den fortsættende afdeling.

For at sikre at huslejen i den tilbageværende afdeling og bygningsmasse kan holdes nede, blev der ydermere aftalt en kapitaltilførselssag mellem de centrale aktører som en 1/5-dels ordning, på i alt 1.000.000 kr., hvor Landsbyggefondens betaler 2/5-dele og boligselskabet, realkredit og kommune hver 1/5-del. De økonomiske konsekvenser for Struer Kommune ville dermed være deltagelse i en 1/5-dels ordning med en anpart på 200.000 kr., samt et tab af kommunens grundkapitallån til de frasolgte dele af afdelingerne.

Erfaringerne fra Struer Kommune viser, at processen frem til et salg kan være lang, og selv når løsningen er fundet, kan de økonomiske konsekvenser kræve helt særlige løsninger: "Konklusionen på arbejdet med afdeling 350 må være, at Landsbyggefondens – og dermed branchen selv – betaler regningen i første omgang. Spørgsmålet er, om dette er holdbart i længden. 1/5-dels løsningen ser jeg som et godt værktøj fremadrettet, og 0-lånet gør i dette tilfælde at vi undgår muligheden for konkurs, og løser problemet på kort sigt" siger Per Dyhr Jensen. Svære problemer kan kræve særlige løsninger.

ØKONOMI

Salg af 33 familieboliger i afdeling 350, Struer Kommune - igangværende

Udgifterne i forbindelse med salg omfatter:
Akkumuleret underskud 4 mio. kr, fremtidigt underskud 570.000 kr., salgsomkostninger 500.000 kr., indfrielse af lån 15,8 mio. kr., indfrielse af beboerindskud 560.000 kr.

Den samlede forventede salgsspris for boligerne er 10,5 mio. kr.

Landsbyggefondens 0-lån bliver i dette tilfælde på ca. 10 mio. kr.

Ydelsen på 0-lånet skal betales af den videreførte afdeling, men da det vil give huslejestigning som ikke er bæredygtigt ift. nuværende huslejeniveau, så får afdelingen desuden et årligt driftstilskud fra Landsbyggefondens.

Det resterende underskud på 1 mio. kr. dækkes af en 1/5-dels ordning, på i alt 1.000.000 kr., hvor Landsbyggefondens betaler 2/5-dele og boligselskabet, realkredit og kommune hver 1/5-del.

629 LEJEMÅL REVET NED – OG FLERE PÅ VEJ

I Boligselskabet Danbo i Nordborg på Als har de været i gang med at rive lejemål ned i 15 år, og har netop påbegyndt deres syvende nedrivningsprojekt. De kæmper stadig med en tomgang på ca. 250 lejemål ud af i alt 1.200, og set i lyset af den økonomisk pressede situation, som tomgangen skaber, er det et stort ønske fra boligselskabets side at få hastesagsbehandlet fremtidige nedrivningsprojekter, så lejetabet på de tomme boliger minimeres.

Tjørning, afd. 14, ombygningsår 2012-2013: Syv boligblokke i beton fra 1960'erne er blevet nedrevet til kælderniveau - for at skabe plads til 40 nye boliger, hvor kælderen blev bevaret.

Baggrund

Boligselskabet Danbo var blandt de første boligselskaber, der begyndte at bruge nedrivning som strategi i forbindelse med tomgang. Frem til november 2015 har de fjernet i alt 629 lejemål, primært lejligheder i etageejendomme, og samtidig opført 157 nye lejemål, primært rækkehuse, på soklerne af de nedrevne etageejendomme.

De første 81 etageboliglejemål blev revet ned i perioden 2001-03, da de mange tomme lejemål for alvor begyndte at tynge boligselskabets økonomi. I samme periode opførtes 27 nye rækkehuslejemål. I perioden 2007-08 blev yderligere 108 etageboliglejemål nedrevet og 36 nye rækkehuslejemål opført.

Proces

I begyndelsen var det et krav fra Landsbyggefondens side, at nedrivningsprojekterne også indeholdt nybyggeri, samt at den oprindelige stueetage i de nedrevne etageejendomme blev bevaret og genanvendt som del af det nye rækkehusbyggeri. I dag er der ikke længere krav om at bevare eller bygge nyt.

Boligselskabet Danbo har en god og løbende dialog med Sønderborg Kommune, som fra starten har været enig i, at nedrivning var den bedste løsning på boligselskabets tomgang. "Vi lavede ikke alle mulige tiltag for at prøve at vende tomgangen, men gik lige til sagen. Vi kunne jo se, hvor udviklingen bar hen, og kommunens befolkningsprognose sagde jo det samme. Så vi brugte ikke ressourcer på kortsigtede, midlertidige løsninger, som ikke var fornuftige på sigt", udtaler direktør i Boligselskabet Danbo, Niels Peder Pedersen.

I dag har Boligselskabet Danbo en tomgang på 250 ledige lejemål ud af i alt 1.200. Det er en lang og værre situation end



de stod i tilbage i 2001, da de begyndte at rive lejemål ned – dengang var omfanget af tomgangen ca. 20-30 ledige boliger. Nogle af de tomme lejemål er dog allerede en del af et planlagt nedrivningsproces, hvor beboerne er blevet genhuset.

Der går typisk fire år fra Boligselskabet Danbo ansøger om nedrivning til de kan sætte spaden i jorden – de første tre år går med sagsbehandling af ansøgning og det sidste år går med den omfattende EU-udbudsproces. Niels Peder Pedersen fremhæver, at de i fremtidige nedrivningsprojekter vil bede om hastebehandling hos Landsbyggefonden og ministeriet, set i lyset af, at de efterhånden har udtømt deres egne muligheder for at dække lejetabet på de tomme boliger, som er en stor økonomisk byrde for boligselskabet; alene i perioden 2010-14 er det samlede lejetab på 51,7 mio. kr. Ved hastesager kan Landsbyggefonden rykke ud til besigtigelse med et par måneders varsel, hvor der ellers normalt går et års tid, fortæller Niels Peder Pedersen.

I løbet af de sidste 15 år har Boligselskabet Danbo afsluttet fem nedrivningsprojekter og afslutter det sjette ved udgangen af året. Det syvende nedrivningsprojekt er de netop startet på i sidste uge. Det er en afdeling udelukkende med lejemål i rækkehuse, hvor de fjerner 36 rækkehuse ud af i alt 115. "Det betyder, at vi får åbnet området, og de tilbageværende boliger får mere lys og plads omkring sig, så det bliver et plus for de beboere, der er tilbage", siger Niels Peder Pedersen. Landsbyggefonden støtter her både selve nedrivningsarbejdet og giver løbende driftsstøtte til de resterende lejemål i afdelingen, som blev renoveret for fem-seks år siden med nye køkkener, badeværelser, vinduer og døre.

Boligselskabet Danbo har yderligere ét projekt på bedding i andet halvår af 2016. Her er der tale om 336 lejemål, hvoraf de 236 rives ned og der opføres 62 nye rækkehuse på de gamle sokler. Herefter vil de vurdere, om der bliver behov for yderligere nedrivning i boligselskabet, men det er Niels Peder Pedersens umiddelbare vurdering, at det bliver der.

Erfaringer

Den tungeste del af nedrivningsprocessen ligger ifølge Niels Peder Pedersen i de EU-bestemte udbudsrunder, hvor grænseværdien for, hvornår et bygge- og anlægsprojekt skal i udbud, ligger på 3 mio. kr. Den grænseværdi ville han gerne have hævet, så de i stedet for at bruge 14-16 måneder på at vælge rådgiver og entreprenør kunne gøre det på kun et par måneder. "Det er jo en yderligere omkostning, for vi taber jo penge,

FAKTA

- **BELIGGENHED:** Nordborg, Als, Sønderborg Kommune
- **BOLIGSELSKAB:** Boligselskabet Danbo
- **KONTAKT:** Niels Peder Pedersen, direktør i Boligselskabet Danbo
- **BEBYGGELSESTYPE:** Etageejendomme
- **ANTAL LEJELMÅL (før/efter proces):** I dag 1.200 lejemål, hvoraf 250 står tomme. Frem til november 2015 er 629 lejemål revet ned.



Vi får åbnet området, og de tilbageværende boliger får mere lys og plads omkring sig, så det bliver et plus for de beboere, der er tilbage.

NIELS PEDER PEDERSEN, DIREKTØR I
BOLIGSELSKABET DANBO

mens vi venter, hvilket hverken er smart for os, kommunen eller Landsbyggefonden”.

Ellers fungerer samarbejdet med Sønderborg Kommune, Landsbyggefonden og ministeriet nogenlunde fornuftigt, mener Niels Peder Pedersen. Boligselskabet Danbo har altid haft en god, løbende dialog med kommunen og et fælles fokus på, hvordan området omkring Nordborg udvikler sig og hvordan de kan planlægge efter den udvikling.

I forbindelse med nedrivning af etagebygninger skal de tilbageværende beboere naturligvis genhuses, og selvom det kan være svært for dem at forene sig med tanken, så har Boligselskabet Danbo aldrig været ude for, at der er nogen, der har stemt nej til nedrivningsplanerne, ”de forstår jo godt, at det er nødvendigt”, siger Niels Peder Pedersen. Beboerne bliver også varslet i god tid – som nævnt tager en standard sagsbehandling næsten fire år, og det giver beboerne god tid til at finde anden bolig, hvilket også i sidste ende gør det nemmere for boligselskabet at genhuse de få beboere, der er tilbage, når gravemaskinerne står for døren.

I samtlige nedrivningsprojekter har de oprindelige lån på bygningerne været udamortiserede, men indskuddet på de nedrevne lejemål og det opsamlede underskud, som lejemålene har genereret, er blevet dækket via kapitaltilførsel, fordelt efter femtedelsordningen.

ØKONOMI

Eksempel 1:

Nedrivningsprojekt på Tjørning, afdeling 14, gennemført i perioden 2012-13.

189 etagelejemål revet ned og 40 nye rækkehuslejemål opført.

I alt 67,9 mio. kr.

Finansiering: 44,5 mio. kr. støttede lån / 14,7 mio. kr. ustøttede lån / 8,7 mio. kr. egenfinansiering via egen trækingsret m.v.

Den samlede kapitaltilførsel efter femtedelsreglen udgjorde 2,6 mio. kr. og blev anvendt til låneindfrielse og dækning af reduceret beboerindskud.

Afdeling 14's samlede tab ved tomgang de seneste fem år før projektets start, i perioden 2007-2011, kan opgøres til 18,9 mio. kr. og er dækket dels via egne midler i afdelingen, dels via Dispositionsfonden.

Eksempel 2:

Nedrivningsprojekt på Lærkevej, afdeling 17, gennemført i perioden 2013-15.

216 etagelejemål nedrevet og 48 nye rækkehuslejemål opført.

I alt 86,8 mio. kr.

Finansiering: 61,2 mio. kr. støttede lån / 6,9 mio. kr. ustøttede lån / tilskud fra Landsbyggefonden på 4,1 mio. kr. / 14,6 mio. kr. egenfinansiering via egen trækingsret m.v.

Den samlede kapitaltilførsel efter femtedelsreglen udgjorde 500.000 kr. og blev anvendt til dækning af reduceret beboerindskud.

Et opsamlet underskud ved projektets start på ca. 2,8 mio. kr. forventes dækket ind ved et tilsvarende beløb afsat i anlægsprojektet til dækning af tab ved tomgang.

Afdeling 17's samlede tab ved tomgang de seneste fem år før projektets start, i perioden 2009-13, kan opgøres til 12 mio. kr. og er dækket dels via egne midler i afdelingen, dels via Dispositionsfonden (dog med undtagelse af de førnævnte 2,8 mio. kr.).

NEDRIVNING MEDVIRKER TIL ØGET TRYGHED

I Frederikshavn Boligselskabs afdeling 12, Hånbæk, havde man længe kæmpet med stor tomgang og et dårligt ry. For at ændre afdelingens fremtoning, skabe tilgængelighed og åbenhed omkring bebyggelsen og nedbringe antallet af lejemål til det faktiske behov, valgte man at rive fire af i alt 19 boligblokke ned. De nye og større udearealer er landskabeligt bearbejdet og nye stisystemer med belysning binder boligafdelingen sammen. Desuden er der etableret legepladser, petanquebaner, amfiteater m.m.

Baggrund

Frederikshavn Boligselskabs afdeling 12 er opført i 1960'erne, og allerede fra starten var der problemer med at få alle boliger udlejet samt problemer med mange socialt belastede beboere. Det var et sted med et dårligt ry, hvor folk flyttede ind for hurtigt at flytte videre igen.

Før nedrivning af boliger kom på tale havde Frederikshavn Boligselskab forsøgt sig med forskellige tiltag for at bekæm-

pe tomgangen i afdeling 12. De indførte blandt andet nulstigning på huslejen for at gøre boligerne mere attraktive, men det betød samtidig færre penge til drift og vedligehold, "så det var jo som hunden, der spiser sin egen hale", som bestyrelsesformand i Frederikshavn Boligselskab, Bjarne Walentin, udtaler.

Boligerne var også dyre at varme op på grund af manglende isolering, så de fik sat udvendig isolering på gavlene – nogle blå plader, der gav afdelingen tilnavnet 'de blå containere', hvilket ikke hjalp på det blakkede ry.

Proces

I slutningen af 90'erne stod ca. 100 boliger tomme i afdelingen, og tilskud fra dispositionsfonden til drift og vedligeholdelse var ikke nok til at gøre situationen holdbar. Så de fik sat gang i en proces omkring udarbejdelse af en helhedsplan for afdelingen, der tog fat på både indvendig og udvendig fremtidssikring af bygninger og udearealer.

Afdelingen havde behov for at få skabt mere åbne og trygge, rekreative rum omkring bygningerne samt for større variation i boligudbuddet. Små halvandetværelseslejligheder blev lagt sammen med familielejligheder for at gøre dem



**Vi har lært, at ting tager længere tid,
end vi forestiller os, når vi går i gang,
og at det kræver stor tålmodighed, ikke
mindst fra beboernes side.**

**BJARNE VALENTIN, BESTYRELSESFORMAND
I FREDERIKSHAVN BOLIGSELSKAB**

større, der er kommet elevator i næsten alle opgange og endelig er fire boligblokke blevet revet ned. I alt er antallet af boliger blevet reduceret fra 664 boliger til 464 boliger. Arbejdet med helhedsplanen startede omkring år 2000 og blev endeligt afsluttet for fire år siden, efter en lang byggeproces.

FAKTA

- **BELIGGENHED:** Koktvedvej, 9900 Frederikshavn
- **BOLIGSELSKAB:** Frederikshavn Boligselskab
- **KONTAKT:** Bjarne Valentin, bestyrelsesformand i Frederikshavn Boligselskab
- **BEBYGGELSESTYPE:** Etagebyggeri
- **OPFØRT:** 1968
- **ANTAL LEJELMÅL (før/efter proces):** 464 (reduceret fra 664 før nedrivning og lejlighedssammenlægning)

Både Frederikshavn Kommune og Landsbyggefonden har været positive over for helhedsplanen fra starten, og Landsbyggefonden har bidraget med mange gode idéer undervejs i processen. Men beboerne skulle overbevises, da de i første omgang var bekymrede for den huslejestigning, som ville blive en nødvendig konsekvens af den omfattende renovering. Efter halvandet år med en meget vellykket beboerinddragelsesproces og adskillige beboermøder lykkedes det at få beboerne med, og i dag er alle meget enige i, at det var den rigtige beslutning.

Under renoveringsprocessen skulle samtlige beboere genhuses i 4-6 måneder, og langt de fleste af dem blev genhuset i afdelingens egne boliger. Boligselskabet Nordjylland ansatte til formålet en beboerrådgiver, som tog rundt og talte med hver enkelt beboer om, hvornår man forventede, at de skulle flytte, at de ville få hjælp til at pakke, tage lamper ned etc., så især de ældre kunne føle sig trygge ved genhusningen.

Erfaringer

Hånbæk er gået fra at være en afdeling, der blev valgt fra, til at være en afdeling, der bliver valgt til. I dag er der venteliste



for at få en bolig. Mere lys og luft og bedre belysning omkring bebyggelsen har skabt større trykthed blandt beboerne i afdelingen, som også gennem en vellykket beboerinddragelsesproces har taget større ejerskab til deres bebyggelse. Siden renoveringen har der hverken været tilfælde af graffiti eller hærværk, som afdelingen før var plaget af.

Genhusningen af de mange beboere forløb ligeledes problemfrit, og den succes tilskrives Frederikshavn Boligselskab den tilknyttede beboerrådgivers indsats for at skabe god kontakt til samtlige beboere og sørget for, at de var trygge hele vejen igennem processen.

”Vi har lært, at ting tager længere tid, end vi forestiller os, når vi går i gang, og at det kræver stor tålmodighed, ikke mindst fra beboernes side” siger Bjarne Walentin. Han peger på, at beboergruppen opbygger en vis forventning, når man begynder at inddrage dem i, hvordan de nye lejligheder og uderum skal indrettes osv. Men det er en udfordring at holde entusiasmen i kog hos de samme beboere, når der typisk går 3-4 år, før der begynder at ske konkrete, fysiske forandringer.

ØKONOMI

Samlet byggesum på 557 mio. kr.

LBF har støttet med driftslån på omkring 25 mio. kr.

Kommunen har stillet garanti på i alt 500 mio. kr.

Den samlede kapitaltilførsel til projektet for at indfri eksisterende lån er på 12,5 mio. kr. Heraf 2,5 mio. kr. fra Frederikshavn Kommune, 2,5 mio. kr. fra kreditforeningen og 7,5 mio. kr. fra Dispositionsfonden.

NEDRIVNING AF 69 RÆKKEHUS- LEJEMÅL

Lolland er et af de steder i landet, som er hårdt ramt af urbanisering og faldende folketal. Det betyder, at mange almennyttige boliger bliver revet ned, da de ikke kan lejes ud. I Boligselskabet Lolland står de over for at skulle nedrive 69 lejemål i rækkehusbebyggelse.

Baggrund

"Det er jo kedeligt at rive sunde boliger ned, som jo ikke fejler noget. Men hvis vi ikke gør det, så er det de andre beboere, der i sidste ende kommer til at betale i form af huslejestigninger, udtaler Niels Kruse, formand for Boligselskabet Lolland, i et interview med DR i marts 2015.

Boligselskabet Lolland har haft udlejningsvanskeligheder igennem de sidste 10 år. De har forsøgt at vende udviklingen ved at afholde arrangementer i afdelingerne og få artikler i de

lokale aviser, men det har ikke afhjulpet tomgangen, som direktøren for Boligselskabet Lolland, Per Dalhammer, ser som en del af en større urbaniseringsudfordring.

Derfor står Boligselskabet Lolland nu over for at skulle rive 69 lejemål ned. Lejemålene er rækkehuse og fordeler sig på fire afdelinger i byerne Holeby, Horslunde og Sandby samt bebyggelsen Rudbjerg på Vestlolland.

Proces

De 69 boliger er ikke de første lejemål, som Boligselskabet Lolland river ned. Nært forestående er også nedrivningen af 14 ungdomsboliger i Rødby. Når de planlagte nedrivninger er gennemført, har Boligselskabet Lolland således revet 83 af sine nuværende 1.246 lejemål ned.

Boligselskabet Lolland har på nuværende tidspunkt forhandlinger om et muligt salg af 16 af de 69 lejemål, med henblik på at udleje dem som ferieboliger. Direktør Per Dalhammer



tvivler dog på, at det lykkes. De pågældende afdelinger og lejemål er behæftet med en del gæld, og hvis boligselskabet vælger at rive ned, kan de få støtte til nedrivningen gennem femtedelsordningen – det kan de ikke ved salg. Så på den måde kan det ende med at være en dårligere forretning for boligselskabet at sælge end at rive ned. Samtidig er boligselskabet Lolland heller ikke interesseret i at sælge til familieboliger, da det ville skabe udlejningskonkurrence til deres egne familieboliger.

Samarbejdet med Lolland Kommune fungerer godt: "Kommunen har en helt klar udmelding, der siger, at hvis der skal støttes renovering, så skal der også reduceres boliger", fortæller Per Dalhammer. Han fortæller også, at Lolland Kommune er klar med en ny plan for samtlige almene boliger i kommunen, udarbejdet i nært samarbejde med Lollands boligselskaber, der udpeger, hvor og hvor mange almene boliger, der skal rives ned.

Landsbyggefonden støtter nedrivningsprocessen, som i alt beløber sig til ca. 3 mio. kr., der fordeles efter femtedelsordningen. Boligselskabet Lolland skal således betale en femtedel – 670.000 kr. – af omkostningerne. Også kreditforeningen betaler en femtedel, og det tilgodehavende, den fortsat har

i afdelingerne, oprettes og bindes som pant i de resterende lejemål. Kommunen betaler også en femtedel og Landsbyggefonden to femtedele.

FAKTA

- **BELIGGENHED:** Fire byer på Lolland
- **BOLIGSELSKAB:** Boligselskabet Lolland
- **KONTAKT:** Per Dalhammer, direktør i Boligselskabet Lolland
- **BEBYGGELSESTYPE:** Rækkehuse
- **ANTAL LEJELMÅL** (før/efter proces): Boligselskabet Lolland planlægger i alt at rive 83 af sine nuværende 1.246 lejemål ned.



Det er jo kedeligt at rive sunde boliger ned, som jo ikke fejler noget. Men hvis vi ikke gør det, så er det de andre beboere, der i sidste ende kommer til at betale i form af huslejestigninger.

NIELS KRUSE, FORMAND FOR BOLIGSELSKABET LOLLAND

Erfaringer

Boligselskabet Lolland blev af Landsbyggefonden bedt om at begynde nedrivningsprojektet med den beboerdemokratiske proces i tre af de fire berørte afdelinger. Den normale procedure ville ifølge Per Dalhammer være at udarbejde et oplæg til en helhedsplan og få den godkendt hos kommunen, Landsbyggefonden og ministeriet, inden beboerne blev inddraget.

Ét af problemerne med den tidlige beboerinddragelse er, at beboerne skal træffe beslutning om nedrivning af deres hjem, uden at vide, hvor lang processen bliver eller hvordan

den kommer til at forløbe, og det er utilfredsstillende og skaber en utryk stemning blandt lejerne. Et andet problem er, at beboerne i de berørte lejemål begynder at flytte længe før nedrivningen står for døren. "Derfor er der som regel ikke ret mange tilbage, når den reelle nedrivningsdato nærmer sig og vi skal til at genhuse de tilbageværende beboere, og det er selvfølgelig på den ene side en fordel, men på den anden side oparbejder vi jo et ualmindeligt højt lejetab på den måde, fordi folk så at sige flytter, før det er nødvendigt", fortæller Per Dalhammer.

Oplevelsen hos Boligselskabet Lolland er desuden, at sagsbehandlingen tager lang tid. Det foreløbige tilsagn fra Landsbyggefonden på nedrivning af de 69 lejemål kom helt tilbage i 2008, og imens vokser lejetabet. Den endelige godkendelse fra ministeriet venter de stadig på, og den fremtidige driftsstøtte fra Landsbyggefonden er stadig heller ikke blevet præciseret, hvilket Per Dalhammer gerne så, at den var blevet langt tidligere i processen. Landsbyggefonden skal være med til at sikre, at lejen i de resterende lejemål bliver holdt på et fornuftigt niveau efter nedrivningen, og det ville være rart at kunne præsentere beboerne for de tal så tidligt i processen som muligt, så det samlede regnskab var på plads.

ØKONOMI

Lolland Kommune skal samlet bidrage med kr. 670.000 kr til nedrivning, samt en lånegaranti på ca. 21 millioner.

Det samlede lejetab for Boligselskabet Lolland har de seneste fem år været ca. 9,5 millioner.



6

**INTRODUKTION
TIL REGLERNE**

HVAD ER RAMMERNE?

Reglerne for nedrenovering, nedrivning og salg af almene boliger indgår i et kompleks regelsæt i den almene sektor. Her har vi fundet de paragraffer i lovgivningen, der er mest relevante i forhold til problemstillingen:

Almenboligloven [ABL]:

- ABL § 20
Paragraffer om kapitaltilførsel, bl.a. fra boligselskabets dispositionsfond
- ABL § 27
Paragraffer om salg af almene boliger
- ABL § 28
Paragraffer om nedrivning af almene boliger
- ABL § 75
Paragraffer om salg af almene boliger til lejerne som ejerboliger
- ABL § 91
Paragraffer om renoveringsstøtteordningen
- ABL § 92
Paragraffer om Landsbyggefondens deltagelse i kapitaltilførsel
- ABL § 97
Paragraffer om kommunal deltagelse i kapitaltilførsel

Ud over Almenboligloven styres processen ved afvikling af almene boliger af en række regulativer fra Landsbyggefonden:

- Regulativ om indbetaling til Landsdispositionsfonden og nybyggerifonden: Særligt § 21 om provenuopgørelse og kapitalisering af de udamortiserede ydelser
- Regulativ om salg af almene familieboliger
- Regulativ om provenufonden

De økonomiske mekanismer

De økonomiske mekanismer i de almene boligselskaber er sådan, at når et lån i forbindelse med den oprindelige finansiering af en almen bolig er udbetalt, skal afdelingerne fortsat betale samme ydelse, selvom restgælden er væk. 1/3 af ydelsen indbetales til boligselskabets dispositionsfond, som er en del af selskabets egenkapital, og 2/3 indbetales til landsdispositionsfonden, som administreres af Landsbyggefonden, og er det sted, hvor boligselskaberne blandt andet henter lån til de store helhedsplansprojekter, som er igangsat i den almene sektor.

Dispositionsfonden i boligselskaberne skal som hovedregel dække husleje- eller fraflytningstab i en afdeling. Ydermere kan dispositionsfonden give tilskud til forebyggelse af tab i driften af afdelingerne samt til moderniseringer og forbedringer i afdelingerne. Midlerne i dispositionsfonden er således sikkerhedskapital for afdelingerne. Dispositionsfonden kan træde til, hvis en eller flere afdelinger har økonomiske problemer, der truer boligselskabets videre drift. Dette betyder, at tomme boliger, selv i et ellers velfungerende boligselskab, kan dræne dispositionsfonden, sådan at renoveringsprojekter i velfungerende afdelinger ikke kan gennemføres. I yderste konsekvens kan et helt boligselskab gå konkurs, på trods af, at det kun er en lille andel af selskabets boliger, som ikke kan udlejes.





7

DEBAT OG
OPSAMLING

HVORDAN SER FREMTIDEN UD?

De almene boliger i landdistrikterne skal gentænkes, så de igen kan blive attraktive alternativer til at søge mod en større by og livskraften i de mindre bysamfund igen kan styrkes. Situationen er nu, at de almene boligselskaber er udfordret af tomme og utidssvarende boliger, der særligt rammer mindre boligselskaber i landdistrikterne, og som kan få store økonomiske konsekvenser for både boligselskaberne og de berørte kommuner. Hvad er udfordringerne og mulighederne i problemstillingen, og hvad er fremtiden for den almene bolig uden for de større byer?

Tomme boliger truer fremtiden

Den største udfordring i problemstillingen handler om økonomi. De økonomiske mekanismer i boligselskaberne betyder, at tomme boliger, i et ellers velfungerende boligselskab, kan dræne dispositionsfonden, sådan at renoveringsprojekter i velfungerende afdelinger ikke kan gennemføres. I yderste konsekvens kan et helt boligselskab principielt gå konkurs. På trods af at det udelukkende er en lille andel af selskabets boliger, som ikke kan udlejes.

Problemstillingen drejer sig i slutningen af 2016 om ca. 1.400 boliger i alt. Et tal, der i august 2014 var på 3.400 boliger. Antallet af tomme almene boliger er altså faldet de seneste år, men dette skyldes næsten udelukkende af et højere antal flygtninge i 2015, der er blevet placeret i almene boliger. Problemet er altså til dels midlertidigt udsat, til flygtningene flytter ud igen efter tre års placering. Denne situation må naturligvis tages med i vurderingen af udlejningsproblemerne lokalt, men det vurderes ikke i branchen at den midlertidige situation ændrer ved problemstillingen - det giver blot et vindue til at overveje løsninger, før de tomme almene boliger stiger igen.

Statistikken over ledigheden viser desuden, at det nuværende niveau stadig er højt sammenlignet med situationen før 2002, hvor der kun var få hundrede tomme boliger. Og tallene viser samtidig, at der var en kraftig stigning i slutningen af 2008, der faldt sammen med finanskrisens udvikling. Det tyder på, der er stor risiko for en større stigning i antallet af tomme boliger igen, når samfundskonjunkturerne skifter. Antallet lyder måske ikke umiddelbart af så mange, når der er over 570.000 almene boliger i alt, men for de berørte boligselskaber er det en katastrofe, som kan være med til at trække gulvtæppet væk under ellers velfungerende afdelinger.

Udfordringen berører alle de centrale aktører i problemstillingen. Hovedproblemet for boligselskaberne er, at de tomme boliger spiser hele opsparingen i deres dispositionsfonde, så der ikke er råd til renovering og modernisering i andre og velfungerende afdelinger. Som en indskudt bemærkning, så blev de almene boliglån i 1980'erne og 90'erne finansieret med indekslån. Det betyder, at de restgældsbeløb, som skal indfries, ofte er større end den oprindelige hovedstol. En problematik, som ikke gør økonomien i de forskellige afdelinger bedre.

Kreditselskaberne mærker også konsekvenserne, når boligselskaberne ikke kan betale afdrag på boligafdelinger, der er under afvikling. Dette er selvfølgelig en uholdbar situation, når kreditselskabet mangler penge i kassen på grund af restancer. Hvis kreditselskabet sætter hårdt mod hårdt, kan boligselskabet til sidst lade afdelingen gå konkurs. Kreditselskabet kan i dette tilfælde i princippet gøre deres krav gældende over for kommunerne ift. den stillede garanti, der kan være et stort millionbeløb, men det opleves ikke som en bæredygtig løsning på sigt. Der har aldrig historisk set været tab på den almene sektor, så kommunernes garanti har været oplevet som værende risikofri.

Konkurser i sektoren er endnu ikke sket – og er ikke umiddelbart aktuelt – da aktørerne indtil videre har fundet en løsning efter lange, seje træk. Men problemstillingen udfordrer i dens yderste konsekvens hele kreditværdigheden i sektoren, som historisk har været meget høj og en sikker investering for både boligselskab, kommune og kreditselskab. En ekstra krølle på udfordringen er, at selvom man gik efter at afvikle de boligafdelinger, der har lav restgæld, så fjerner man stille og roligt pantsikkerhed for kreditselskabet, så afvikling kræver under alle omstændigheder en stor opmærksomhed på de økonomiske konsekvenser.

Når almene boliger er tilovers i de mindre bysamsund, kan den sidste udvej være at afvikle dem. Men når beslutningen om afvikling er truffet, hvordan skal man så fordele regningen? En del af udfordringen i problemstillingen er, at dette er uprø-

vet land for de involverede aktører, og at de nuværende regler i stor udstrækning er skruet sammen til at støtte velfungerende boligafdelinger. Der er ikke mange erfaringer med nedrivning og salg i landdistrikterne – publikationens fem eksempler er nogle af de få – og der er stadig et stort arbejde for at lette processen og de økonomiske byrder for de boligselskaber, der mærker problemet.

Samarbejde er vejen frem

Det er vigtigt at understrege i forhold til problemstillingen, at løsningen ikke kan findes ved alene at se på de almene boliger og deres udfordringer. De ændringer i samfundet, der rammer de almene boliger, rammer også resten af boligmarkedet. Mange mindre byer og landsbyer har oplevet affolkning gennem en årrække, og tendensen er meget kompleks. Derfor bliver vi nødt til at se situationen i sammenhæng med det private boligmarked, da der også her står en lang række tomme boliger i de samme områder.

Når vi taler affolkning i den størrelsesorden, og vi taler om kommuner, som i forvejen oplever negativ befolkningstilvækst, så kan de ikke stå alene med ansvaret for at løse opgaven. Det er derfor helt afgørende, at man i de politiske drøftelser på landsplan finder løsninger på dette problem, og finder midler til fjernelse af boligerne – både de almene og de private.

Det skal generelt fremhæves, at boligselskaberne har et godt samarbejde med kommunerne. Gennem styringsdialogen har boligselskabet og kommunen en anledning til at vende udfordringer, og diskutere mulige løsninger. Det opleves ikke svært for boligselskaberne at få kommunen til at se problemerne, og ofte er der enighed om, hvad der skal gøres for at løse dem lokalt.

Udfordringen i samarbejdet er på et større plan. De almene boligselskaber arbejder for at opretholde og udvikle gode boligtilbud i lokalområderne. Dette kræver, at der er et be-

stemt niveau af offentlig service, indkøbsmuligheder og transportmuligheder. Det er fra kommunens side behov for tydeligt at signalere, hvor disse bliver bevaret, og hvor de forsvinder. Det opleves i samarbejdet at nogle lokalpolitikere nødt til vil udpege nogle landsbyer frem for andre, og derfor tøver derfor med at lave klare prioriteringer. For boligselskabernes arbejde er det afgørende, at have et klart billede af lokalsamfundets situation, før de beskrevne tiltag i denne publikation sættes i værk.

Der er behov for at arbejde strategisk med byudviklingen, gøre processen med udvikling eller afvikling meget hurtigere og klarere, og at finde fælles løsninger på de økonomiske udfordringer. For at opnå skal de centrale aktører sætte sig sammen tidligere, og arbejde mere koncentreret på løsningerne. Flere boligselskaber oplever lang ventetid eller usikkerhed om reglerne i den nuværende praksis. De fem centrale aktører – boligselskabet, kommunen, kreditselskabet, Landsbyggefonden og ministeriet – skal i langt højere grad være villige til finde smidige løsninger, hvis målet skal nås. For at fremtidssikre de almene boliger i landdistrikterne er samarbejde vejen frem.

Fremtidens almene bolig på landet

Denne undersøgelse af problemstillingen med tomme almene boliger i landdistrikterne rejser et større spørgsmål: Hvad er fremtiden for den almene bolig i Danmarks landdistrikter?

Status er, at mange boligselskaber har almene boliger spredt ud i landsbyer i hele landet. De blev opført fordi der var et behov og en politisk vilje, men mange steder er tiden løbet fra dem. Nogle boliger er ældre, men mange blev opført i løbet af 1960'erne, 1970'erne og 1980'erne. Byggeteknisk er der ikke noget galt med dem, for boligselskaberne har skulle vedligeholde dem undervejs – og sektoren god til

at holde høj standard for vedligeholdelse. Men både energimæssigt, typemæssigt og arkitektonisk er de utidssvarende, og der er ikke efterspørgsel på dem mange steder i landdistrikterne.

Ideen med almene boliger har fra begyndelsen af 1850'erne været at tilbyde billige boliger til folket, ikke mindst den dårlige stillede halvdel. Den almene boligsektor har med denne målsætning gennem historien sat sig i respekt med banebrydende arkitektur, som har sat standarden for dansk boligbyggeri. Den almene sektor er bygget op omkring at afhjælpe boligmangel, og derfor udfordrer problemstillingen omkring tomme boliger reglerne – der har ikke før været behov for at rive boliger ned.

I 2014 blev konkurrencen Fremtidens Bæredygtige Almene Bolig afholdt. Arkitektkonkurrencen blev udskrevet af Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikter i samarbejde med Akademisk Arkitektforening, Kolding Kommune/Lejerbo Kolding og Aarhus Kommune/AI2bolig. Formålet var at vise, hvordan de stærke almene traditioner skal fortsættes og fremtidens almene boligbyggeri skal se ud. Begge vinderprojekter var nybyggeri tæt på en større by – en ny forstad.

Der mangler et tilsvarende fokus på - og udvikling af - fremtiden for den almene bolig uden for de større byer. Knap 2 mio. danskere bor i landdistrikter og i byer under 5.000 indbyggere, og det er lige så vigtigt som tidligere at sikre dem boligtilbud i høj kvalitet. Men for at løse denne udviklingsopgave er det afgørende, at de boliger, der ikke længere er attraktive og tidssvarende, ikke tømmer kassen på forhånd. Det er en forudsætning for fremtidens udvikling, at den nødvendige afvikling kan foretages uden store tab. Derfor er problemstillingen omkring tomme almene boliger i de landdistrikterne relevant for alle – ud over dem, der mærker udfordringen dagligt.



HVOR KAN JEG LÆSE MERE?

Litteraturliste

Notat om afhændelse/nedrivning af almene boliger, Landsbyggefonden, 2015

Notat om ministeriets praksis for behandling af ansøgninger om godkendelse af nedrivning af almene boliger, UIBM, 2016

Regulativ om indbetaling til Landsdispositionsfonden og nybyggerifonden, Landsbyggefonden

Regulativ om salg af almene familieboliger, Landsbyggefonden

Regulativ om provenufonden, Landsbyggefonden

Statistik over ledige boliger, Landsbyggefonden, 2016

Den almene lejeboligs udviklingsvilkår i landdistrikterne, Boligkontoret Danmark, 2014

Udlejningssituationen i den almene boligsektor 2005-2015, Temastatistik, Landsbyggefonden, 2015

Tomme almennyttige boliger i landets yderkommuner er et stort problem, Altinget, Carsten Kissmeyer, 2014

