

Allerød Kommune 2020

Strategi for almene boliger

Baggrundsnotat

Indhold

Om almene boliger	3
Boliger for alle – medindflydelse på egen bolig	4
Almene boliger i Allerød Kommune	4
Udlejning og kommunal anvisning	6
Beboerne i de almene boliger i Allerød Kommune	8
Tilsyn og styringsdialog	12
Bilag 1. Oversigt over boligafdelinger og organisationer	14
Bilag 2. Uddrag fra LBF huslejestatistik	17



Lillerød Boligforening, Ørnevang



Andelsboligforeningen Lundegaard, Græsmarken



Om almene boliger

I henhold til lov om almene boliger er formålet med de almene boligorganisationer, at de:

- skal stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.
- skal opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter

Målsætningerne er ligeledes formuleret i lovgivningen, og det fremgår, at organisationerne skal sikre en forsvarlig og effektiv drift, og drage omsorg for at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende, og at de fremstår i god og tidssvarende stand.

Boligorganisationerne skal i forbindelse med opførelse og renovering sikre, at få mest mulig værdi for de investerede midler og sikre, at byggeriet har en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig, miljø- og energimæssig kvalitet. Det fremgår også, at boligorganisationerne ved udlejning skal tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på markedsvilkår og søge at fremme en varieret beboersammensætning.

De almene boligorganisationer må ikke skabe overskud på driften. Huslejen skal fastsættes således, at boligafdelingens huslejeindtægt balancerer i forhold til de udgifter, som er forbundet med driften af boligafdelingen, herunder udgifter til f.eks. ejendomsskat, renovation, snerydning og almindeligt vedligehold. Hver afdeling udgør en selvstændig økonomisk enhed. Hver afdeling udgør en selvstændig økonomisk enhed.

Det er et krav, at den enkelte afdeling har en langsigtet plan for afdelingens vedligeholdelses- og fornyelsesopgaver. Planen udgør grundlaget for afdelingens opsparing til disse arbejder, hvormed udgifterne styres, og større udsving i huslejen kan udgås fra år til år. Det var tidligere et krav, at planen skulle omfatte mindst 10 år, men med en ændring i lovgivningen udvides planlægningsperioden gradvist til en 30 års plan fra og med 2024.

Etablering af nye almene boliger

Lovgrundlaget beskriver ligeledes processen i forbindelse med opførelse af nye boliger.

Det er boligorganisationens øverste myndighed eller bestyrelsen, som træffer beslutningen om et konkret nybyggeri. De almene boliger er underlagt et rammebeløb, der bestemmer, hvad en m² bolig maksimalt må koste. Rammebeløbet varierer med typen af bolig og reguleres hvert år. Fra 1. august 2020 justeres rammebeløbet, således at er et fast grundkøbeløb på 365.000 kr. pr. bolig og dertil et tillægsbeløb på 21.250 kr. pr. m². Det nye rammebeløb gælder både for familie- og ungdomsboliger

Selve finansiering er ligeledes fastsat i lovgivningen. Reglerne er ændret over tid, men for nuværende gælder, at mellem 86-90 % af anskaffelsessummen lånefinansieres, beboerne indskyder 2 % og kommunen finansierer mellem 8-12 % afhængig af boligstørrelse og type (se boks nedenfor). Kommunens andel kaldes også grundkapitallån, og det er klassificeret som et rentefrit lån, der afdrages, når ejendommens økonomi tillader dette. Ordningen med grundkapitallån blev indført i 1975, og fra 1990 ydes det alene af kommunerne. Tilbagebetaling skal påbegyndes senest 50 år efter ejendommens ibrugtagning, og det er Landsbyggefonden, der skønner, om afdelingens økonomi tillader dette.

Grundkapitallån			
Familieboliger op til 90 m ²	8 %	Ældreboliger	10 %
Familieboliger 90 – 105 m ²	10 %	Plejeboliger	10 %
Familieboliger over 105 m ²	12 %	Ungdomsboliger	10 %

I forbindelse med etablering af nye almene boliger, skal boligorganisationen søge kommunens tilsagn om støtte til byggeriet (skema A), ansøge om godkendelse af anskaffelsessum (skema B) og godkendelse af byggeregnskabet (skema C). Systematikken anvendes også i forbindelse med større Landsbyggefondsstøttede renoveringer.



Hvis boligorganisationen opnår tilsagn om støtte til etablering og renovering, gælder det ligesom for alle andre byggerier, at projektet opføres inden for de rammer som lokalplanen fastlægger, og at der skal søges om byggetilladelse. Projektet skal overholde de krav som bygningsreglementet udstikker.

Boliger for alle – medindflydelse på egen bolig

Beboerdemokratiet er fundamentet i den almene boligsektor, og beboerne har indflydelse på en lang række beslutninger, som angår boligorganisationen, boligafdelingen og egen bolig, da beboerne skal være repræsenteret i alle de instanser, der træffer de beslutninger, som former organisation og afdelinger.

Boligorganisationens **øverste myndighed er et repræsentantskab eller en generalforsamling.**

Det er den øverste myndighed, der træffer de overordnede beslutninger vedrørende organisationens anliggender herunder f.eks. organisationens vedtægter, køb eller salg af ejendom og hvorledes organisationen administreres.

Organisationsbestyrelsen har ansvaret for den overordnede ledelse og drift af organisationen og afdelingerne, herunder udlejning, budget- og regnskabsaflæggelse. Bestyrelsen skal også påse, at organisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet



Afdelingen har også mulighed for at vælge en **afdelingsbestyrelse**, der sørger for at varetage beboernes interesser og følge op på de beslutninger, som afdelingsmødet har truffet. Afdelingsbestyrelsen understøtter livet i afdelingen, og kan agere bindeled mellem beboerne og administration/organisationsbestyrelse.

På afdelingsmøder i de enkelte afdelinger tager beboerne stilling til afdelingens budget og bestemmer f.eks. hvilke arbejder, der skal iværksættes, hvilket serviceniveau der ønskes for den tilknyttede drift, og hvorledes afdelingens husorden skal udformes.

Beboerne har mulighed for at gennemføre en række forbedringer af eget lejemål inden for nogle givne rammer. Afdelingen kan derudover have truffet beslutning om, at den enkelte lejer kan få opsat nyt køkken og/eller bad, og låne penge til renoveringen af afdelingen til finansieringen (kollektiv råderet).

En lejer af en almen bolig har således mange muligheder for få indflydelse på egne boforhold og for at indrette sig boligen på en måde, så det opfylder individuelle ønsker og behov.

Almene boliger i Allerød Kommune

Der er 1.941 almene boliger i Allerød Kommune, heraf er 83 ungdomsboliger og 260 er ældreboliger, herunder de kommunalt ejede ældreboliger, og egentlige plejeboliger på plejecentrene Skovvang, Engholm, Lyngehus og Mimosen. Antallet af boliger er eksklusiv de 40 demensplejeboliger, der er under opførelse og klar til indflytning medio 2020 og de 115 boliger i Teglskoven, som har modtaget tilsagn.

Der er ni boligorganisationer repræsenteret i kommunen, hvoraf de fem – Lillerød Boligforening, AOC Engholm Boliger, Andelsboligforeningen Lundegaard, Boligselskabet Nordsjælland og Lyng-Uggeløse boligforening har samme administrator (Boligkontoret DK). De øvrige boligorganisationer har hver egen administrator. Seks af de 9 boligorganisationer har Allerød Kommune som hjemstedskommune.

Der findes en liste over boligorganisationerne, administratorer og antallet af boliger i afdelingerne i bilag til dette notat (bilag 1).



Ifølge den temastatistik som Landsbyggefonden udgav i 2018 udgør almene boliger 17,0% af boligerne i Allerød Kommune i 2018. Andelen af almene boliger i Allerød ligger dermed på niveau med nabokommunerne Hørsholm (20,3%), Rudersdal (16,5%) og Hillerød (18,2 %). Blandt nabokommunerne er andelen af almene boliger størst i Furesø (28,1%) og lavest i Egedal (13,4 %).

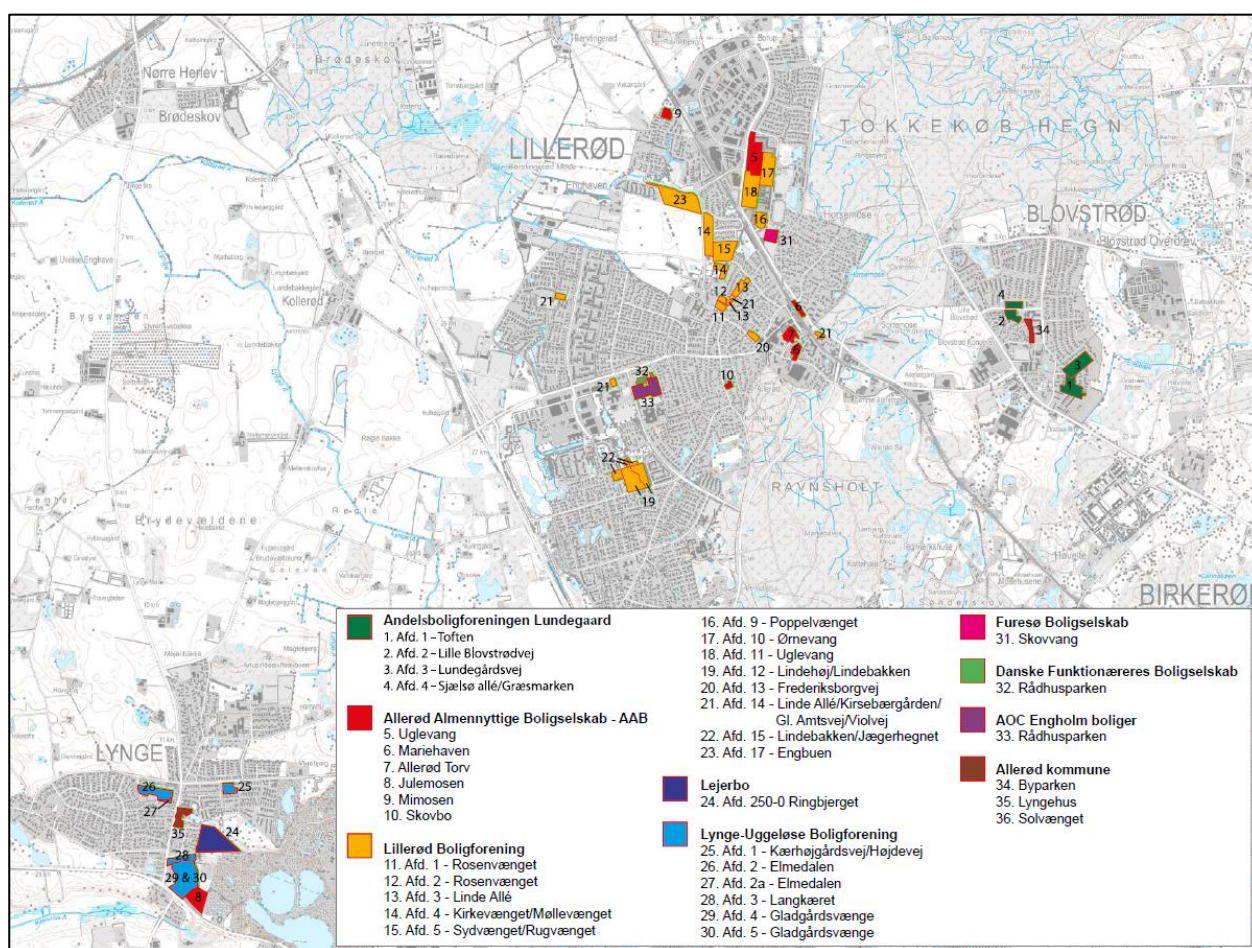
Andelen af almene boliger udgør på landsplan 20,2 % og det fremgår endvidere, at andelen er faldet med 0,2 % side 2015. I Allerød Kommune har faldet være 0,4 % fra 17,4 % til de nuværende 17,2 %.

Datagrundlaget fra Landsbyggefondens temastatistik indeholder ikke kommunernes egne almene ældreboliger (78 i alt), og de almene projekter, hvor der ikke i 2017 endnu ikke var aflagt byggeregnskab.

Det betyder, at de 69 almene familieboliger, der blev indflyttet i Lyngby i 2017 og de 10 boliger som er etableret af Lyngby-Uggeløse Boligforening i 2018, ikke er medtaget. Landsbyggefondens temastatistik om emnet er vedlagt som bilag til dagsordenspunktet.

Kommunens egen opgørelse af antal boenheder (der ikke er fuldstændig sammenlignelig med Landsbyggefondens opgørelse) viser, at andelen af almene boliger er størst i Lillerød og Lyngby, hvor den udgør ca. 19-20 %, mens den i Blovstrød udgør ca. 7,5 %.

På kortet herunder ses placeringen af de almene boligafdelinger og fordelingen i de tre byområder (Mangler Lyngby Bytorv):

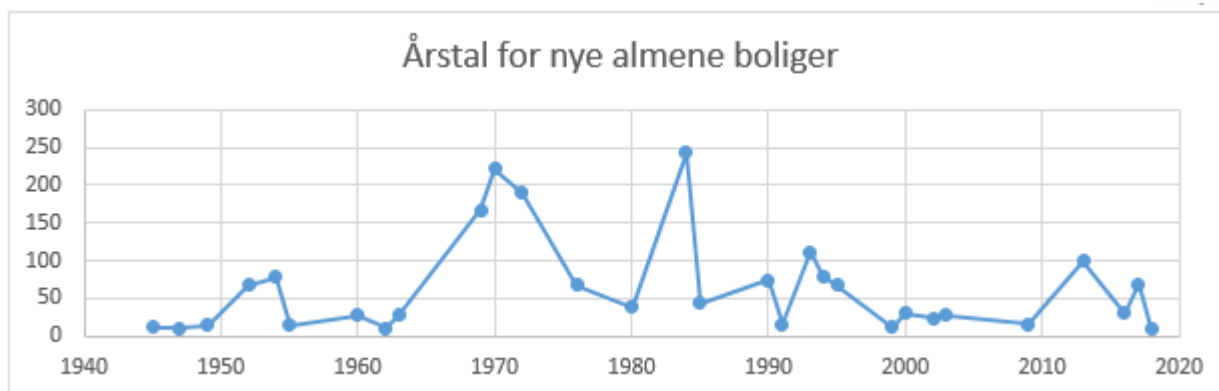


De almene boliger som ligger i kommunen er opført som rækkehuse, lejligheder i etageejendomme og som "parcelhus"-lignende boliger med have. Enkelte afdelinger i bymidten ligger med butik- og erhvervslokaler i gadeplan.

De ældste boligafdelinger i kommunen er afdelingerne 1-5 i Lillerød Boligforening: Rosenvænget, Linde Allé, Kirkevænget og Rugvænget /Sydvænget, og dernæst Møllevænget, hvis første afdeling er klar i 1954 samtidig med første afdeling i Andelsboligforeningen Lundegaard. I perioden 1969-1972 indflyttes boligerne ved Ørne- og Uglevang, der etableres af hhv. Lillerød Boligforening og Allerød Almennyttige Boligselskab. En del af den samlede bebyggelse er derudover etableret som ejerboliger.



I tabellen herunder ses, antallet af boliger der er færdiggjort i perioden fra 1945 og frem til nu.



Udbuddet af de almene boliger er dermed varieret, og ligger i mange områder tæt integreret med de øvrige boliger, ofte både i forhold til beliggenhed og udtryk, hvormed de almene boliger kommer til at fremstå med en harmonisk helhed i forhold til boligområderne generelt.

Boligorganisationerne i kommunen finder, at variationen og spredningen af de almene boliger, deres tilknytning til det omkringliggende lokalområde er en styrke, som kan fremme sammenhængskraften og fællesskabsfølelsen blandt borgere i et givet område.

Huslejeniveauer

Det gennemsnitlige huslejeniveau for almene familieboliger i Allerød i 2020 er ifølge Landsbyggefondens årlige huslejestatistik 918 kr. pr. m² pr. år. Gennemsnittet for almene familieboliger Hovedstadsområdet ligger på 906 kr. pr. m². Huslejeniveauet for familieboliger i Allerød ligger tæt på lejeniveauet i nabokommunerne, hvor den tilsvarende gennemsnitlige leje pr. m² pr. år er 947 kr. i Hillerød, 942 kr., i Furesø og 931 kr. i Rudersdal. I de ældre afdelinger er huslejen typisk lavere, end den er i de nye afdelinger, om end behovet for renoveringer kan betyde en udvikling i huslejen. I årets temastatistik fra Landsbyggefonden er temaet billige boliger, og her fremgår det, at Allerød Kommune i lighed med andre kommuner nord og vest fra København lavt i forhold til boliger, der har husleje på mindre end 4.400 kr. pr. måned. Dykker man yderligere ned i tallene fremgår det endvidere, at Allerød Kommune ligger i den absolut laveste ende af intervallet.

I de to nyeste afdelinger i kommunen: Rådhusparken og Julemosevænge er huslejen hhv. 1.069 kr. og 1.002 kr. pr. m² pr. år.

Personer, som bor til leje herunder i en almen bolig, har mulighed for at søge om boligstøtte. Boligstøttens størrelse er individuel og beregnes på baggrund af husstandsindkomsten. Boligstøtte søges ved Udbetaling Danmark. Kommunen andel af udgiften udgør 25 %, hvis lejer er folke- eller førtidspensionist og 50 % i øvrige tilfælde.

Udlejning og kommunal anvisning

Lovgivningen fastsætter reglerne for udlejning af almene boliger. I udgangspunktet har kommunen ret til 25 % af de ledige familieboliger og ungdomsboliger kommunen til anvisning. For så vidt angår boliger, der er opført som ældreboliger, herunder plejeboliger, har kommunen anvisningsretten til alle ledige boliger. I Allerød Kommune er det Ældre- og Sundhed, som visiterer borgere, som opfylder givne kriterier til de ledige ældreboliger. Det er derudover muligt at indgå aftaler, som regulerer fordelingen mellem boligorganisation og kommune.

I Allerød Kommune stiller boligorganisationerne typisk de aftalte 25% til rådighed. Enkelte steder modtager kommunen en lidt højere andel og/eller bestemte boliger til anvisning til særlige formål. F.eks. til ældre, flygtninge eller sårbare unge, der modtager kommunal støtte.

Det er boligorganisationerne, som administrer ventelisterne efter de gældende regler, og sørger for at kommunen får de boliger, som tilfalder kommunen i henhold til lovgivning og indgåede aftaler. De boliger som ikke tilgår kommunen sørger boligorganisationen for at sende i udbud – ligeledes efter de gældende regler.



Boligorganisationerne fører både en ekstern venteliste og en intern venteliste, hvor den sidstnævnte er for de, som allerede har en bolig i organisationen. En lovændring der trådte i kraft pr. 1. juli 2019 betyder, at hver anden bolig nu skal i udbud på den eksterne liste. Tidligere havde lejere på den interne liste altid fortrinsret, og ændringen af de gældende regler blev indført, for at sikre at personer på den eksterne venteliste får bedre adgang til ledige boliger – herunder også de mest attraktive boliger. Men ikke desto mindre betyder det, at en lejer i almene boligorganisation fortsat har gode muligheder for at skaffe sig en anden bolig i samme boligorganisation, når livssituationen ændre sig.

Fleksibel udlejning

Udlejning kan ud over almindelige ventelister ske efter nogle særlige kriterier, der giver visse typer af boligsøgende på ventelisten et fortrin, dvs. at de kommer længere frem i køen til en bolig. Aftaler om fleksibel udlejning indgås mellem en boligorganisation og en kommune, og den kan gælde for en eller flere afdelinger eller hele organisationen, men den kan ikke omfatte de boliger, som går til kommunal anvisning.

Aftalen må ikke diskriminere bestemte grupper, men det er boligorganisationen og kommunen som aftaler, hvilke kriterier der skal være gældende ud fra konkrete lokale behov. Det kan f.eks. være skilsmisseramte, boligsøgende der er i beskæftigelse eller under uddannelse eller seniorer, som ønsker en mere ældrevenlig/mindre bolig.

I Allerød Kommunen er det byrådet som godkender et forslag til en aftale, og der er indgået aftale med tre boligorganisationer. Aftalerne er indgået på foranledning af bestyrelserne, der har ønsket at gøre brug af mulighederne. De indgåede aftaler har derfor forskelligartede udtryk, om end de i et vist omfang indeholder overlappende elementer. F.eks. at der tiltrækkes lejere i beskæftigelse/under uddannelse og seniorer, der ønsker at nedskalere til en mere alderssvarende bolig. Dertil kommer, at alle tre aftaler stadig indeholder en fortrinsret for de som allerede har en bolig i boligorganisationen eller i afdelingen.

I de organisationer/afdelinger, der har indgået aftale om fleksibel udlejning, vil det være endnu mere vanskeligt at komme i betragtning til en bolig efter den almindelige venteliste. De fleksible udlejningskriterier kan være med til at understøtte boligsociale formål om at tilgodese bestemte grupper, som ikke nødvendigvis kun er de borgere, som er mest udsatte. Et formål kan være, at sikre at en boligafdeling i højere grad kommer til at afspejle befolkningssammensætningen i lokalområdet.

Kommunal anvisning

Kommunen anvender sin anvisningsret til at løse påtrængende boligsociale opgaver. Boligerne anvises fortrinsvis til flygtninge og til borgere, som opfylder kriterierne for at få tildelt en almen bolig. Kriterierne tager udgangspunkt i bestemmelserne i Serviceloven, som omhandler kommunens forpligtelse til at hjælpe borgere, som uforskyldt kommer i bolignød. Det kan f.eks. være på grund af skilsmisse/separation, sygdom eller, hvis borgeren mister sit arbejde, og det økonomiske grundlag ændres væsentligt (social begivenhed). Salg af hus, hvor der ikke er sket en social begivenhed, anses som hovedregel ikke for, at være en akut eller uforudsigelig bolig situation

Der anvises både til familieboliger og til ungdomsboliger, hvor sidstnævnte anvendes til at løse unges boligsociale problemer. I det tilfælde kommunen anviser er det således ikke et krav, at den unge er under uddannelse, som ellers vil være en betingelse for at bo i en almen ungdomsbolig.

Kommunen må ikke føre en venteliste – ligesom boligorganisationerne – men skal tildele en ledig bolig til den person, som har det mest påtrængende behov. Den boligsøgendes behov og økonomiske formåen matches altid i forhold til den bolig, der er stillet til disposition. Familier med børn i skole/dagtilbud søges hjulpet således, at de om muligt kan forblive i nærmiljøet.

Kommunen modtager i gennemsnit 35-45 boliger til anvisning årligt. Der modtages et langt større antal ansøgninger, hvilket betyder, at der er mange personer, der ikke kan tilbydes hjælp, selv om de ønsker det.

Når kommunen har anvist en lejer til en bolig, er kommunen forpligtet til at opfylde de kontraktretlige forpligtelser til istandsættelse ved fraflytning, hvis lejer ikke selv er i stand til det. I de tilfælde vil kommunen holde boligorganisationens skadesfri og efterfølgende søge at inddrive de afholdte udgifter hos lejer. Der er i gennemsnit ca. 10 sager om året, hvor lejer ikke selv kan afholde udgiften til misligholdelse og udgifterne udgør mellem få tusinde kr. til 140.000 kr. Kommunens krav overfor lejer videregives til gældsstyrelsen, der søger at inddrive pengene.

Udbud og efterspørgsel



Generelt er de almene boliger i Allerød Kommune attraktive med en høj efterspørgsel. Der er mange, som er opskrevet på venteliste, og i flere boligafdelinger er der stort set ingen fraflytning, hvilket betyder, at det kan være vanskeligt at komme i betragtning til en almen bolig. Tilbage meldingen fra boligorganisationerne er, at der er søgning til alle slags boliger i alle dele af kommunen. På organisationernes hjemmesider fremgår det, at man skal være skrevet op til en bolig i 10 år - 20 år før, man kan komme i betragtning til en ledig bolig.

De lokale boligorganisationer har ikke udgifter til tomgangsleje, hvilket ellers kan være en udfordring i de områder/afdelinger, hvor boligerne er svære at leje ud.

Organisationerne vurderer umiddelbart, at der i forhold til evt. etablering af nye boliger kan være behov for såvel boliger til unge familier som til ældre.

Der er udarbejdet en analyse af boformer blandt ældre (som Sundheds-, Velfærds- og Beskæftigelsesudvalget behandlere på møde 26. marts 2019), som viser, at de ældre gerne vil blive i eget lokalområde eller flytte tæt på bycenter og kollektiv transport. Analysen afdækker også, at der er en mangel på senioregnede boliger, som er målrettet til gruppen, men at høje lejpriser kan være en udfordring. Denne konklusion understøttes af, at der er en høj efterspørgsel efter f.eks. kommunens egne ældreboliger på Grønnehegnet og efter de ældrevenlige familieboliger, som findes omkring stationen.

Den demografiske udvikling i Allerød Kommunes ventes i en retning, hvor der bliver flere ældre.

Primo 2019 var 6.707 personer i Allerød Kommune på 60 år eller derover. På baggrund af befolkningsprognosen ventes en stigning på ca. 1.500 personer i løbet af de næste 10 år og frem mod 2039 ventes en yderligere vækst på 900 personer, hvilket samlet svarer til en stigning på 36 % i antallet af personer som er 60 år eller derover.

Beboerne i de almene boliger i Allerød Kommune

Beboerne i Allerød Kommunes almene boliger sammenlignes i dette afsnit med kommunens borgere som helhed.

De valgte parametre er: husstandsstørrelse, boligstørrelse, alder, beskæftigelse, uddannelse og statsborgerskab og i tabellerne herunder ses beboerne i boligafdelingerne samlet i forhold til gennemsnittet. De afdelinger der kun rummer plejeboliger, indgår ikke.

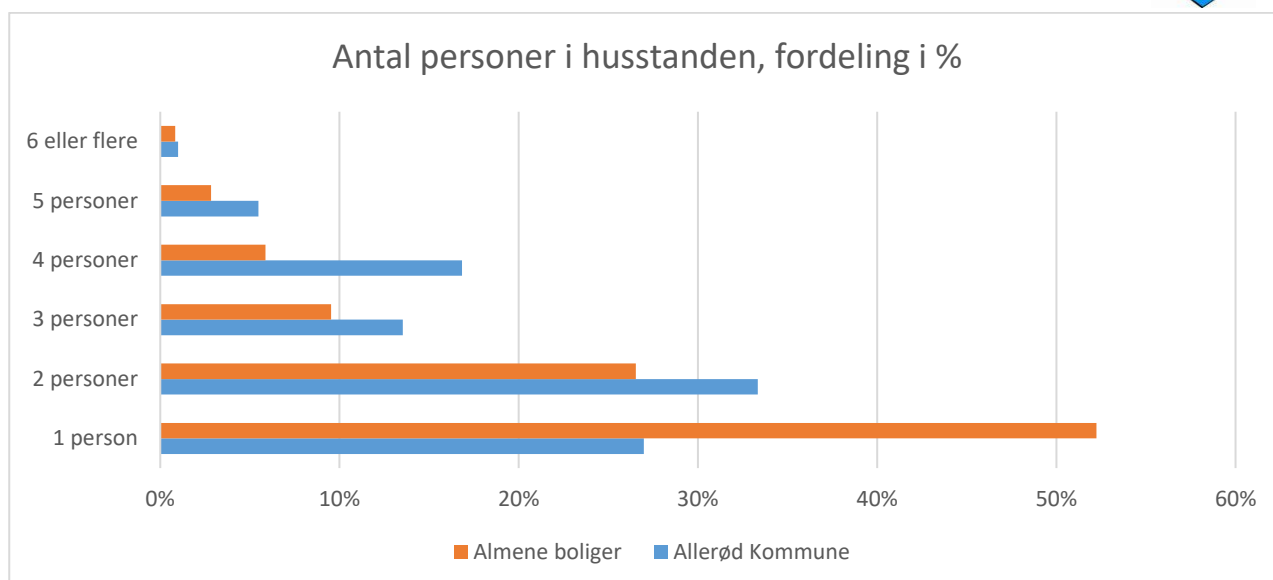
Generelt set vil man forvente, at beboersammensætningen i de almene boliger er anderledes end i kommunen som helhed – netop fordi en af målsætningerne for den almene sektor er, at tilvejebringe boliger for alle målgrupper til en rimelig leje. Dertil kommer, at en andel af boligerne altid stilles til rådighed for kommunen med henblik på at løse påtrængende boligsociale opgaver.

De kategorier som er i udtrækkene f.eks. i forbindelse med beskæftigelse og uddannelsesniveau, er de kategorier som er defineret af Danmarks Statistik.

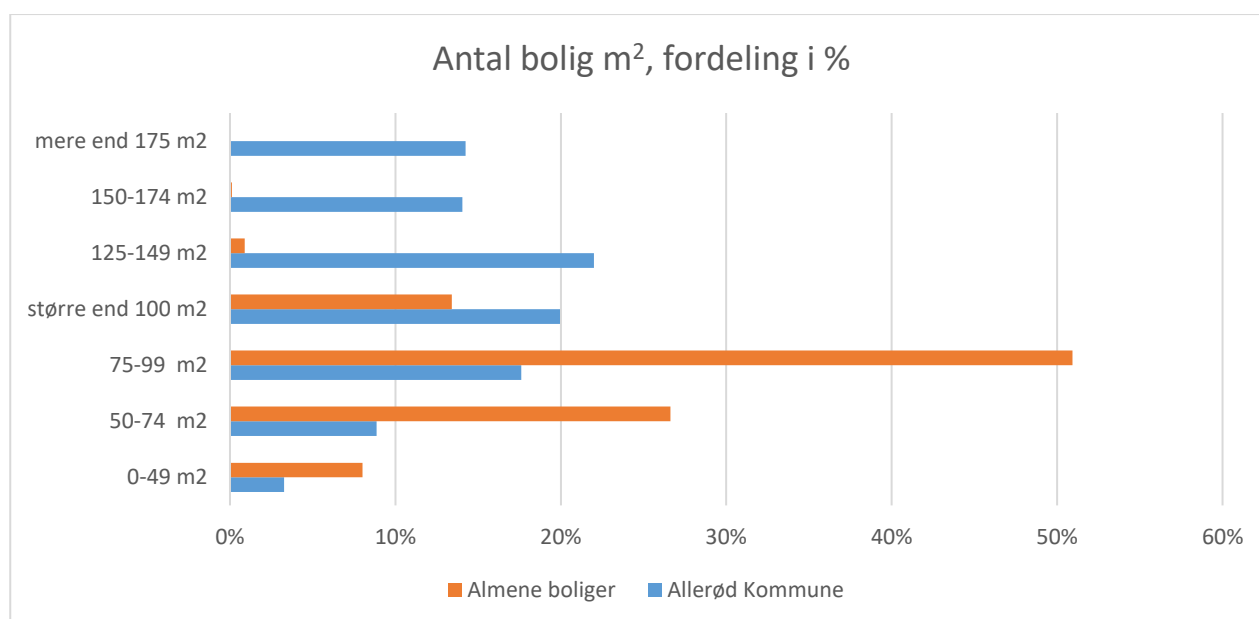
Husstands- og boligstørrelse

I gennemsnit bor der 2,5 person i en husstand i Allerød Kommune.

I de almene boliger bor der i gennemsnit 1,8 personer og over halvdelen af husstandene udgøres af én person. Den største andel af husstande der bor alment i Allerød Kommune består af 2 personer.



Husstandstørrelse og boligstørrelse hænger selvfølgelig sammen. Det ses i tabellen nedenfor, at langt den største andel af de almene boliger i kommunen er mellem 75 og 99 m², og at de almene boliger generelt er mindre end kommunens boliger i gennemsnit. 13 % af de almene boliger er mere end 100 m², mens det i kommunen som helhed er ca. 70 % af boligerne



Beskæftigelse og uddannelse

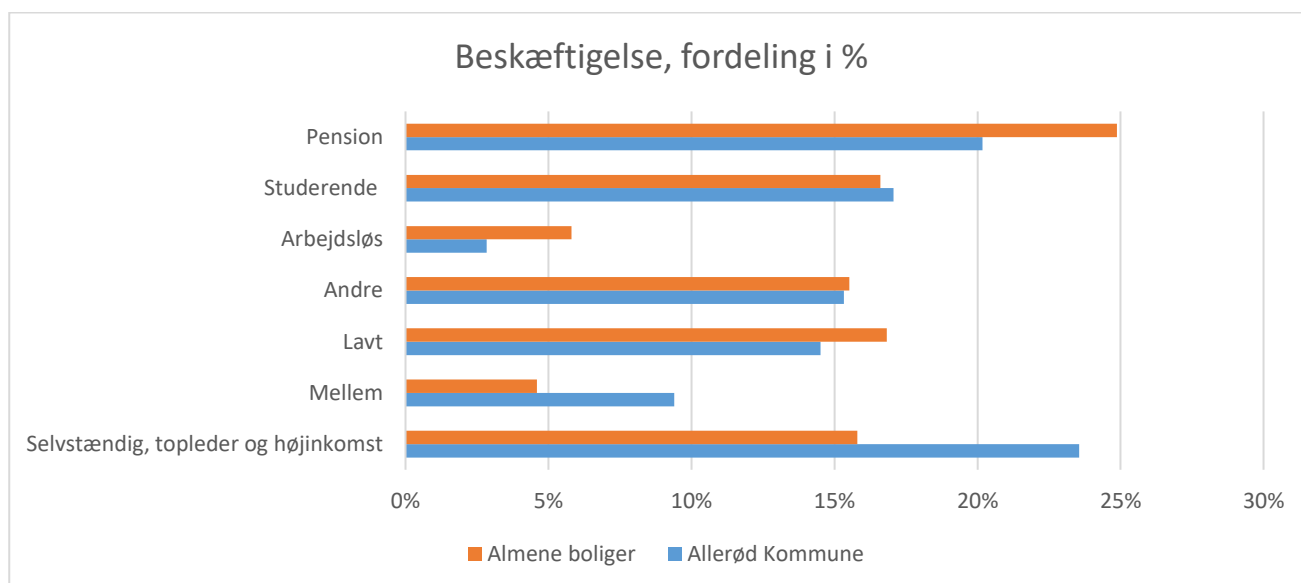
I forhold til beskæftigelse ses det, at andelen af personer, der er beskæftiget som ledere, selvstændige eller er i høj- og mellemindkomstgruppen i almene boliger ligger under kommunegennemsnittet

Til gengæld er der en højere andel som er på pension eller uden for arbejdsmarkedet blandt de, som bor i almene boliger, også selvom egentlige plejeboliger ikke er medtaget.

Andelen af de som er i beskæftigelse i almene boliger ligger ca. 10 % point under gennemsnittet for kommunen som helhed.

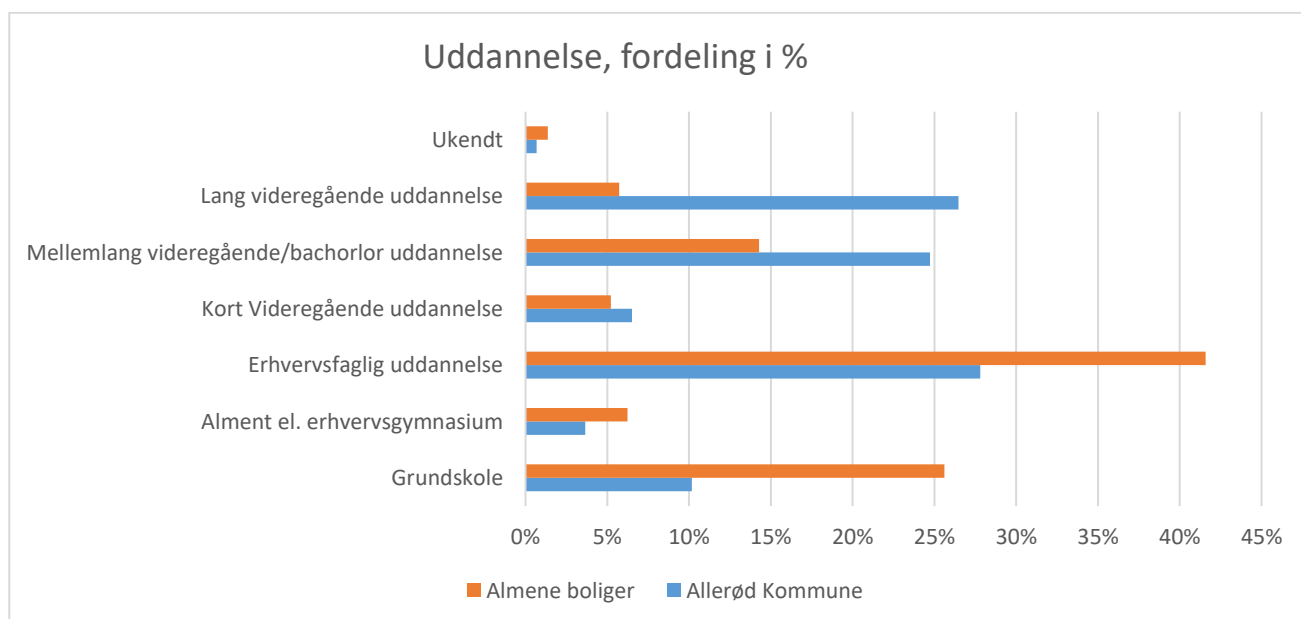
Andelen af "andre" omfatter ud over andre også børn og antallet af personer i ukendt kategori.

Ses der på den detaljerede opgørelse i bilaget, fremgår det, at gennemsnittet for de almene boliger dækker over store variationer. Således er andelen af pensionister ca. 38 % i AAB afdeling Mariehaven og Banevang og hhv. 28 % og 38 % i de to grupper, som rummer Lillerød Boligforenings ældste afdelinger. Mens andelen af pensionister flere af de andre grupper er under 20 %. Andelen af arbejdsløse er med 10,6 % størst i LB afdeling 10, dernæst følger afdeling 11 med 8,9 % og AAB Uglevang med 7,7 %.



Ses der på uddannelsesniveaet, adskiller beboerne i de almene boliger sig fra gennemsnittet i kommunen, hvor langt flere har en erhvervsfaglig uddannelse eller en grundskoleuddannelse, end det er gældende for resten af kommunen.

Ses der på uddannelse, fremgår det, at der er i gennemsnit er en større andel af personer med kortere uddannelser i de almene boliger og færre med lange videregående uddannelser, end der er i kommunen som helhed.

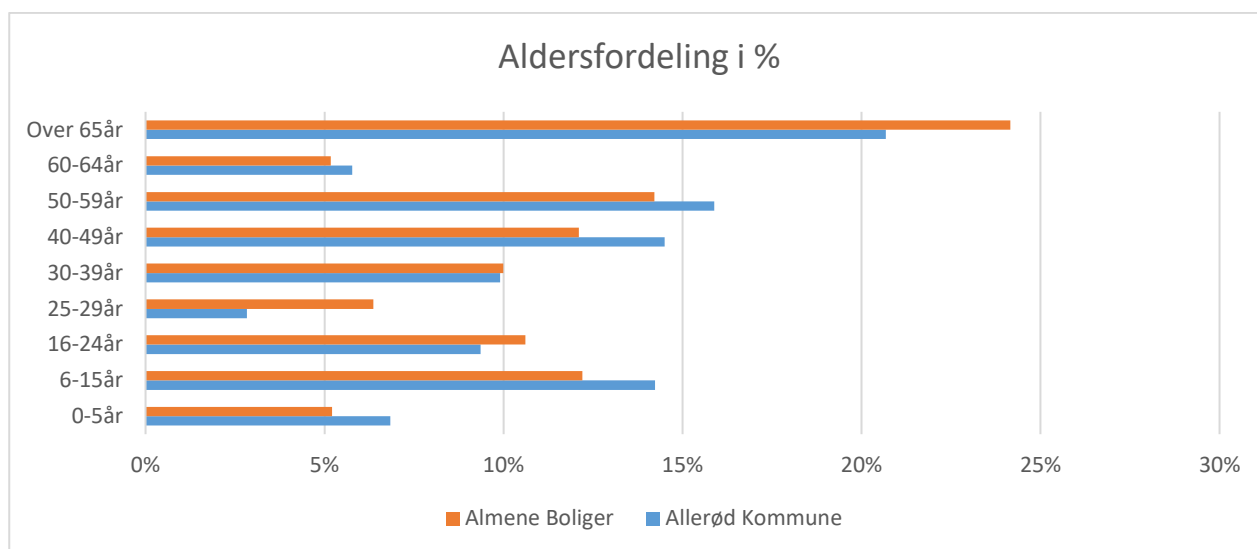




Aldersfordeling

Generelt er andelen af personer over 65 år højere i de almene boliger end i resten af kommunen, og det hænger fint sammen med, at andelen af personer på pension i de almene boliger er højere end i den er generelt i kommunen.

Det ses endvidere, at andelen af unge mellem 16 og 29 år er højere i de almene boliger. Det skyldes formentlig, at der er ungdomsboliger blandt de almene boliger og at de almene boliger generelt vil være en økonomisk overkommelig bolig for unge og yngre familier, der er ved at etablere sig.

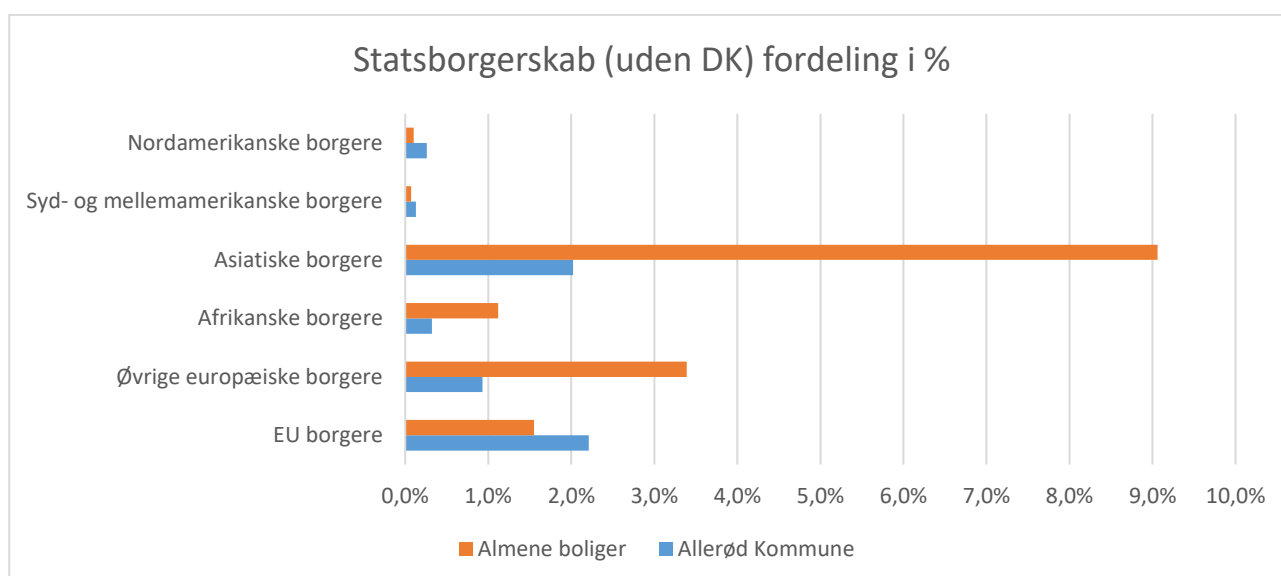


Statsborgerskab

For Allerød Kommune som helhed er 93,9 % af indbyggerne danske statsborgere, i de almene boliger er tallet 84,6 %.

Der er forskel på afdelinger/boligområder, hvor andelen af personer uden dansk statsborgerskab er højest i Lillerød Boligforening afdeling 10 og 11, og de to nyere afdelinger: Rådhusparken og Julemosen. I Julemosen blev en del af boligerne etableret med henblik på at opfylde et behov for mindre og billige boliger, og kommunen har anvist enlige flygtninge for at opfylde det tidligere krav om varigt botilbud.

Andelen af asiatiske borgere er generelt høj, men omfatter også personer fra Mellemøsten, herunder f.eks. Syrien, hvorfra Danmark som helhed har modtaget mange flygtninge.





Tilsyn og styringsdialog

Når der ydes offentlig støtte til et nyt byggeri, er det et krav, at byggeriet underkastes et offentligt tilsyn. Bestemmelserne skal sikre, at boligerne drives hensigtsmæssigt. Tilsynsfunktionen er i udgangspunktet ikke et modspil til boligorganisationens/institutionens virksomhed, men en instans der kan træde til og være med til at løse de problemer, som måtte opstå. Hvis kommunen opdager at boligorganisationen handler i strid med de gældende regler, har kommunen dog handlepligt.

Byrådet fastlægger selv retningslinjerne for udøvelsen af tilsynet. Der er ikke lovbestemte regler for, hvordan det gribes an. Tilsynet er sekundært i forhold til det klare ansvar, som påhviler boligorganisationen efter lovgivningen. Det kommunale tilsyn er grundlæggende et legalitetstilsyn, der påser, at boligorganisationen overholder de gældende regler i almenboliglovgivningen.

I sammenhæng med kommunens tilsynsforpligtelse indeholder lovgivningen en række mere eller mindre vidtgående muligheder for kommunen til at få gennemført tiltag mv., som kommunen gennem sit tilsyn finder nødvendige og sagligt begrundede. Handlemuligheder spænder fra drøftelser til henstillinger og påbud. I yderste konsekvens kan kommunen overtage ledelsen og administrationen af en boligorganisation gennem indsættelse af en midlertidig forretningsfører. Udgangspunktet er, at kommunen kan træffe alle nødvendige skridt til at bringe eventuelle uoverensstemmelser med almenboliglovgivningen til ophør. Kommunen er også underlagt princippet om proportionalitet, og det betyder at der skal meget til før tilsynet kan gribe ind i afdelingernes drift. Tilsynsmyndigheden skal typisk først forsøge at anvende den mindst indgribende metode.

Styringsdialog

Det er et krav, at der afholdes mindst et årligt styringsdialogmøde med de boligorganisationer, der har hjemsted i kommunen. Der er fem boligorganisationer med hjemsted i Allerød Kommune: Lillerød Boligforening, Allerød almennyttige Boligselskab, Lyng-Uggeløse Boligforening, Andelsboligforeningen Lundegaard og AOC Engholm Boliger.

Forud for mødet udarbejder boligorganisationerne en rapport med relevante oplysninger og nøgletal herunder opsparring til vedligeholdelse, antallet af fraflytning i året og evt. ledige boliger. Styringsrapportens indhold er defineret og indlæst i et system, der er udviklet til formålet. Boligorganisationen har derudover mulighed for at angive ejendommenes stand, behov for renovering og forhold der ellers skal drøftes eller indgås aftaler om. Det er et krav, at referaterne fra møderne offentliggøres på kommunens hjemmeside.

I 2014 blev der indgået en aftale mellem Regeringen, Kommunernes Landsforening og BL – Danmarks Almene Boliger med det formål at effektivisere sektoren, og styringsrapporten er i 2017/2018 udvidet med effektiviseringstema. De fleste organisationer i Allerød Kommune ligger over effektivitetsgennemsnit i regionen og effektivisering af driften er et fokusområde for alle, selvom flere tilkendegiver, at det er vanskeligt at opnå større besparelser.

I Allerød Kommune gennemføres dialogmøderne med deltagelse af medarbejdere fra Forvaltningen. Boligorganisationen er ofte repræsenteret ved et-to bestyrelsesmedlemmer og med forretningsfører og/eller forvaltningskonsulent. Borgmesteren deltager efter behov, når boligorganisationens bestyrelse har ønske om at drøfte et mere politisk indhold f.eks. nybyggeri. Bortset fra ønsker om at indgå aftaler om fleksibel udlejning, der altid behandles politisk, har boligorganisationerne ikke haft udfordringer, som har fordret indgåelse af egentlige aftaler. Generelt er kommunen og organisationerne i løbende i dialog om forhold, der kræver håndtering.

Øvrige forhold for tilsynet

Ud over gennemførelse af styringsdialogmøderne er der en række dispositioner som kommunen skal forholde sig til og/eller godkende, herunder:

- At boligorganisationens vedtægter er i overensstemmelse med loven
- At foretage kritisk gennemgang af regnskabsmaterialet



- At der udstedes pantebreve og lejen forhøjes i forbindelse med rimelig moderniserings- og renoveringsarbejder
- At lån med pant i fast ejendom konverteres
- Væsentlig forandring af ejendomme herunder nedlæggelse af ejendomme

I Allerød Kommune behandles sager, der ikke har økonomisk konsekvens for kommunen, administrativt. Det gælder f.eks. kritisk regnskabsgennemgang, godkendelse af lånoptagelse uden kommunal garanti i forbindelse med renovering og konvertering af lån, hvor der ikke kræves garanti eller, hvor en oprindelig garanti vedstås.

Boligorganisationens regnskaber er revideret af godkendt revisor inden, kommunen modtager materialet. Revisionen skal underrette organisationens bestyrelse og kommunen, hvis der konstateres uregelmæssigheder af væsentlig betydning for organisationens eller en afdelings drift eller, hvis der opstår usikkerhed om, hvorvidt organisation eller en afdeling kan overholde sine økonomiske forpligtelser. Det har endnu ikke været tilfældet i Allerød Kommune. Tvist om afdelingens budget eller klager fra beboere, som ikke finder at boligorganisation overholder lovgivningen behandles i udgangspunktet administrativt.

Sager med økonomisk konsekvens for kommunen f.eks. i forbindelse med nybyggeri, renovering der kræver låneoptagelse med kommunal garanti, og sager af mere principiel karakter forelægges økonomiudvalg og evt. byråd for godkendelse. Sidstnævnte omfatter f.eks. aftaler om fleksibel udlejning, nedlæggelse af boliger og helhedsplaner der kræver finansiering med lån.

I sager hvor lejer og boligorganisation har konkrete tvister f.eks. i forbindelse med fraflytning, vand- og varmeregnskaber eller om boligens stand, vil sagen kunne indgives til beboerklagenævnet. Allerød Kommune har indgået en samarbejdsaftale med Rudersdal Kommune om et fælles nævn, og sekretariatet er placeret i Rudersdal.



Bilag 1. Oversigt over boligafdelinger og organisationer

I nedenstående tabeller findes oversigt over boligorganisationer der er repræsenteret i kommunen, deres tilhørende afdelinger og antal boliger. I overskriften fremgår, hvilken administrator der er tilknyttet organisationen.

Andelsboligforeningen Lundegård, v. Boligkontoret Danmark

	Afdelingens adresse	Skæringsdato	Antal boliger
Afd. 1	Toften 1-17 og 10-24	1954	27
Afd. 2	Lille Bløvstrødvej 21-45	1972	13
Afd. 3	Lundegårdsvej 15-27 og 18-30	1955	14
Afd. 4	Sjælsø Allé 11-13, Græsmarken 10-36	1991	16
I alt			70

Allerød Almennyttige Boligselskab (AAB) v./DAB

	Afdelingens adresse		Antal boliger
Uglevang	Uglevang 58 - 116	1970	186
Mariehaven, Prins Valdemars Alle*	Prins Valdemars Alle 8 - 22	1993	66
Allerød Torv	Torvestræde 12 og 21 - 25	1995	68
Julemosen	Julemosevænge 1-35, 39-71 og 2-68	2017	69
Mariehaven, Banevang*	Banetorvet 12-25, 27+29	2003	27
Mariehaven, Allerød Mølle*	Frederiksborgvej 2	2009	15
Mimosen	Ellevevej 38 og 47+49	2002	24
Skovbo	Gl. Lyngvej 39 C	1999	12
I alt			467

*Mariehaven er én nyere oprettet afdeling, der består af de oprindelige afdelinger på Frederiksborgvej, Banetorvet og Prins Valdemars alle.

Lillerød Boligforening v./Boligkontoret Danmark

	Afdelingens adresse	Skæringsdato	Antal boliger
Afd. 1.	Rosenvænget 1-23	1945	12
Afd. 2.	Rosenvænget 2-20	1947	10
Afd. 3.	Linde Allé 3-5, 11-33	1949	14
Afd. 4.*	Kirkevænget 1-10	1952	32
Afd. 5.	Sydvænget 2-32, Rugvænget 2-38	1952	35
Afd. 6.*	Mølløvænget 5-19	1954	51
Afd. 7.*	Mølløvænget 21-27	1960	28
Afd. 8.*	Mølløvænget 29-35	1963	28
Afd. 9.	Poppelgården 3-13	1980	38
Afd.10.	Ørnevang 34-86	1969	168
Afd.11.	Uglevang 2-56	1972	177
Afd.12.	Lindehøj 1-50, Lindebakken 2-84	1984	106
Afd.13.	Frederiksborgvej 26A-32B	1985	44
Afd.14.#	Linde Allé 7 A-G	1990	7



Afd.15.	Lindebakken 33-51 og 86-100 (33 - 35 er bofællesskab), Jægerhegnet 2-46	1990	43
Afd.16.#	Kirsebærgården 24-70	1990	24
Afd.17.	Engbuen 4-86	1994	80
Afd.18.#	Gl. Amtsvej 6-26	2000	10
Afd. 19#	Violvej 11-23	2000	7
I alt			914

*/# Afdelingerne med markeringer er formelt lagt sammen.

Lejerbo, Frederiksborg v. Lejerbo

	Afdelingens adresse	Skæringsdato	Antal boliger
Afd. 250-0 Ringbjerget	P.D. Jensens Vej 2-33, Camilla Larsens Vej 1-24; Ringbjerget 1-67	1984	106
Afd Teglskoven			115
			221

Boligselskabet Nordsjælland v./Boligkontoret Danmark

	Afdelingens adresse	Skæringsdato	Antal boliger
Lyng Bytorv	Lyng Bytorv 10 (lejlighed 1-13)	2000	13

Lyng-Uggeløse Boligforening v. Boligkontoret Danmark

	Afdelingens adresse	Skæringsdato	Antal boliger
Afd. 1.	Kærhøjgårdsvej 26-34 og Højdevej 21-29	1962	10
Afd. 2	Elmedalen 2-72	1970	36
Afd. 2A	Elmedalen 74-80		4
Afd. 3	Langkæret 2-62	1984	31
Afd. 4	Gladgårdsvænge 11-55 og 12-56	1993	45
Afd. 5	Gladgårdsvænge 56	2018	10
I alt			136

Furesø Boligselskab v./KAB

	Adr.	Skæringsdato	Antal boliger
Skovvang	Poppelvænget 2	2013	60
Skovvang Demensplejecen- ter	Under opførelse, Poppelvænget		40
			100

Danske Funktionæreres Boligselskab v./Domea

	Adr.	Skæringsdato	Antal boliger
Rådhusparken	Rådhusparken 52-56 og 53-55	2016	30

AOC Engholm boliger v./Boligkontoret Danmark

	Afdelingens adresse	Skæringsdato	Antal boliger
Engholm	Rådhusparken 1-33 og 101-148	1976	67

Dertil kommer de almene boliger, Solvænget, Lyngehus og Byparken, som Allerød Kommune ejer:



Solvænget, Lillerød
Byparken, Blovstrød
Lyngehus
i alt

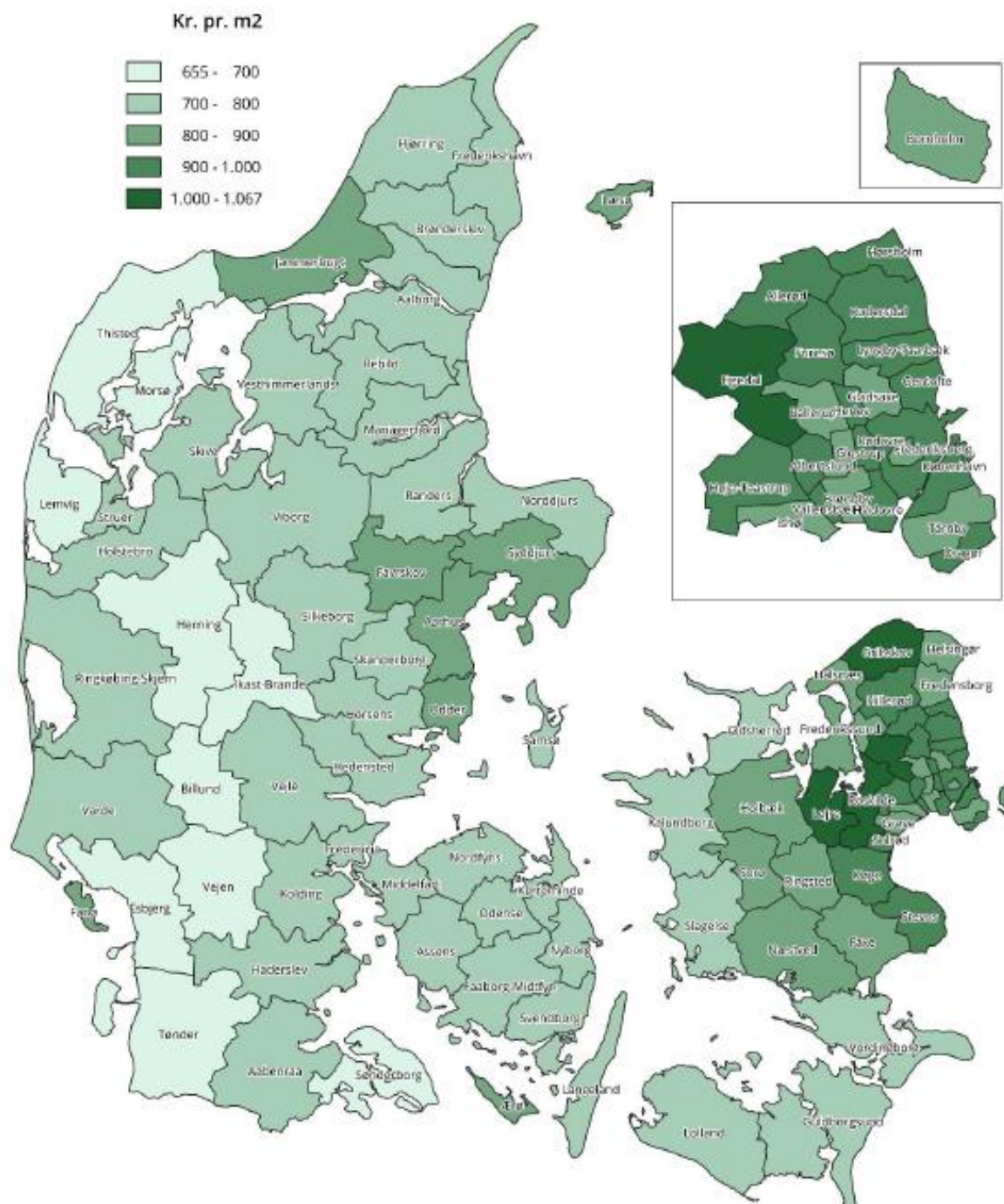
18
18
42
78



Bilag 2. Uddrag fra LBF huslejestatistik

Huslejestatistik 2020
Statistik

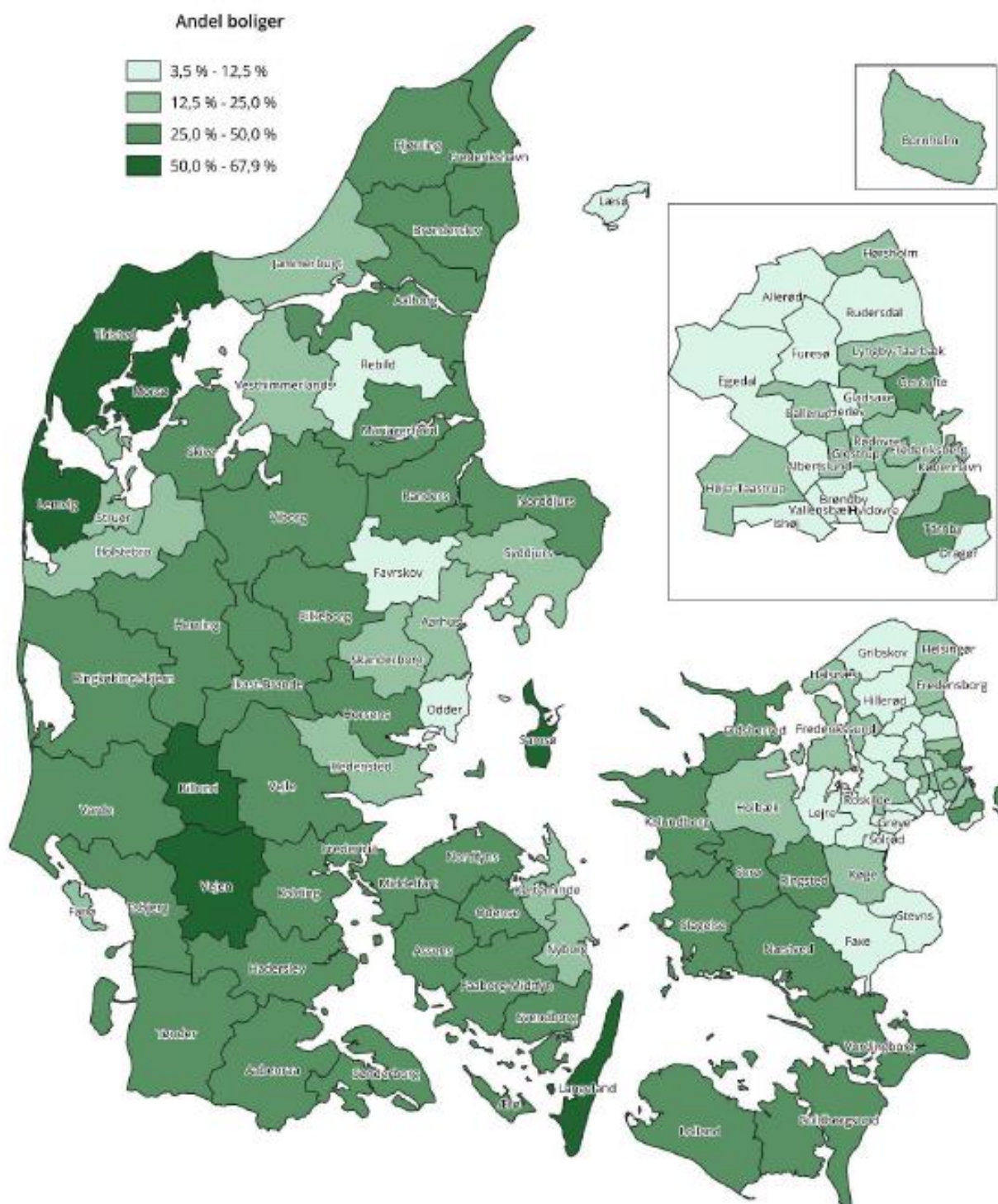
Figur B: Gennemsnitlig årlig husleje i kr. pr. m² for familieboliger fordelt på kommuner, 2020



Note: Indeholder data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkortet, WMS-tjeneste



Figur C: Andel familieboliger med en månedlig husleje under 4.400 kr., 2020



Note: Indeholder data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkortet, WMS-tjeneste