



Åben dagsorden

Økonomiudvalget 2018-2021

Borgmesterkontoret

Mødedato: 12. februar 2020
Mødet påbegyndt: kl. 12:30
Mødet afsluttet: kl.
Mødested: Mødelokale 122, 1. sal, Hjørring Rådhus
Fraværende:

03.10.00-A00-1-19

12. Plan for tilpasningen af antal almene boliger i Hirtshals

Resumé

Boligselskaberne har fremsendt et fælles oplæg til en plan for tilpasning af antallet af almene boliger i Hirtshals til den ændrede befolkningssammensætning i byen.

Sagsfremstilling

11. december 2019 behandlede Økonomiudvalget et notat om fremtidsudsigterne for den almene boligsektor i Hirtshals. Notatet var udarbejdet af Teknik & Miljø, bl.a. på baggrund af en prognose for den forventede sammensætning af husstandstyper udarbejdet af Cowi A/S.

Hirtshals er præget af at have kommunens største andel af almene boliger – men også af store demografiske ændringer, befolkningsnedgang, tomme lejligheder, boligsociale problemer og nødlidende boligafdelinger. Den almene boligsektor presses af lave priser på det private boligmarked i Hirtshals. Med en almindelig standardfinansiering (80% realkredit, 15% banklån – begge afdraget over 30 år) kan man aktuelt sidde i en ejerbolig på 100 m² til Hirtshals' gennemsnitspris på 7.100 kr./m² for lige omkring 3.000 kr./md. før skat, mens man hos de almene boligselskaber, alt efter afdeling skal give 5.000-8.000 kr./md. for en bolig på samme størrelse. I dette regnestykke indgår naturligvis ikke boligejerens udgifter til vedligehold eller lejerens mulighed for at opnå boligsikring, men omvendt



heller ikke den opsparing, ejeren over tid vil have i ejendommen, hvis ellers priserne holder. Samlet set, er det derfor de færreste erhvervsaktive, for hvem en almenbolig med et huslejeniveau på 700-900 kr./m² kan opfattes som konkurrencedygtigt tilbud i det lange løb. Denne kalkule er en væsentlig del af forklaringen på, at den almene sektors tomgangsproblem ventes at vokse år for år med deraf følgende økonomiske konsekvenser for boligselskabernes afdelinger i byen.

Den umiddelbare anledning til udarbejdelse af prognosen var Domea Hirtshals' største afdeling, Margretheparken, der har meddelt, at den kun forventer at kunne betale terminerne til og med marts, herefter er man afhængig af at få tilført kapital udefra. For så vidt angår juniterminen er dette dog nu sikret med et tilsagn om støtte fra Domea.dk. Margretheparken har allerede én gang været genstand for en helhedsplan, hvor lejlighederne blev gennemrenoveret, men derved også blev dyrere; og desværre har det vist sig, at indsatsen ikke gjorde det lettere at leje ud - tværtimod.

En anden aktuel udfordring er BoVendias boligafsnit Mågevej-Søndergade, hvor de nuværende 72 meget billige lejligheder af selskabet selv er foreslået reduceret til 36, bl.a. ved at bygningshøjden på Mågevej 2, 3 og 4 reduceres til 1 etages rækkehusbebyggelse, mens Søndergade 6, indeholdende lægeklinik og 4 boliger foreslås nedrevet helt. Helhedsplanen blev godkendt af Hjørring Byråd i 2017, men den er endnu ikke realiseret, idet det ikke har kunnet lade sig gøre at opnå nedrivningstilladelse fra de statslige myndigheder. Nedrivningstilladelsen er afvist med henvisning til, at der ikke er væsentlige problemer med tomme lejligheder i bebyggelsen. Derimod er bebyggelsen i meget dårlig fysisk stand og præget af stor beboerudskiftning.

De vigtigste konklusioner i prognosen for befolkningsudviklingen i Hirtshals frem mod 2040 er som følger:

- Det samlede befolkningstal i byen ventes at falde med knap 300 personer.
- Antallet af 50-64-årige falder med godt 500 personer, mens antallet af over 65-årige stiger med ca. 375 personer.
- Antallet af par med børn, falder med 110 og vil i 2040 kun udgøre 11% af det samlede antal husstande i byen.
- Det forventede fremtidige antal beboede almenboliger falder med 217, hvilket betyder i alt 270 ledige boliger i 2040, såfremt det samlede antal fastholdes på de nuværende 758.

På baggrund af denne prognose godkendte Økonomiudvalget med forvaltningens notat at igangsætte udarbejdelsen af en genopretningsplan i



dialog mellem forvaltningen, boligselskaberne, de statslige myndigheder, kreditorerne og Landsbyggefonden. Genopretningsplanen skal så vidt muligt sikre at:

- Ingen boligafdelinger går konkurs.
- Alle beboere, hvis boliger bliver berørt af nedrivninger eller ombygninger, sikres genhusning med respekt for beboernes egne ønsker.
- Alle boliger i fortsat drift istandsættes til en forsvarlig vedligeholdelsesstandard, men med fokus på samtidigt at sikre den lavest mulige husleje.
- Antallet af 3-5-værelses lejligheder reduceres med 50-100 enheder.
- Nedrivning og udtynding af boligområder sker med respekt for de planmæssige ønsker om at lade en evt. skrumpning af byen ske ude fra og ind.

Planen i hovedpunkter tænkes fremsendt til politisk godkendelse i Hjørring Byråd i marts 2020 og efterfølgende omsat til konkrete helhedsplaner for de enkelte afdelinger til godkendelse i beboerdemokratiet, Landsbyggefonden, de statslige myndigheder og i Hjørring Byråd efter de sædvanlige procedurer herfor.

Nyt oplæg fra de almene boligselskaber selv

Nu foreligger så et fælles oplæg til en genopretningsplan fra boligselskaberne Domea Hirtshals og BoVendia selv. Planen indebærer i hovedtræk følgende ændringer i boligmassen:

- Margretheparken (Domea Hirtshals) etape 1: Nedrivning af 54 3- og 4-værelses boliger. Huslejemæssige konsekvenser afhænger af forhandlinger med Landsbyggefonden
- Margretheparken (Domea Hirtshals) etape 2: Nedrivning af yderligere 24 - endnu ikke fastlagt hvilke. Huslejemæssige konsekvenser afhænger af forhandlinger med Landsbyggefonden
- Mågevej/Søndergade (BoVendia): Fastholde planen om en reduktion fra 72 boliger til 36 som godkendt ved skema A af Byrådet i 2017. Flere boliger vil blive i 1 plan. Alle 1-værelses lejligheder forsvinder. Billigste husleje stiger til 4.521 kr./md. Eksisterende højder og etager imod Søndergade bibeholdes overfor Hirtshals Skole. På Mågevej lægges der primært op til tæt/lav byggeri i 1 plan.
- Ulvkærparken - dvs. Granvænget, Fyrrevænget, Lærkevænget og Birkevænget (BoVendia): Der lægges op til en reduktion på 35, fortrinsvist store boliger. Samtidig vil der ske en gennemgribende renovering, således boligerne får en bedre og mere fremtidssikret planløsning, som fremadrettet betyder, at alle boliger i Ulvkærparken bliver tæt/lav byggeri i 1 plan.



Planens reduktioner giver samlet set følgende konsekvenser for sammensætningen af lejlighedstyper for alle familie-, ungdoms- og ældreboliger i byen under ét:

<u>Lejlighedstyper</u>						
Samlet fordeling, pr. 1. januar 2020	1 vær.	2 vær.	3 vær.	4 vær.	5 vær.	I ALT
Søndergade/ Mågevej	8	10	42	12	0	72
Toplærkegården	0	38	22	26	0	86
Ulvkærparken	0	64	59	61	0	184
Margretheparken	0	66	60	63	0	189
Havudsigten	8	61	46	3	0	118
Lyngparken	0	67	9	1	0	77
Brogården	0	25	5	2	0	32
I alt	16	331	243	168	0	758
Samlet fordeling, efter reduktioner:						
Søndergade/ Mågevej	0	24	12	0	0	36
Toplærkegården	0	38	22	26	0	86
Ulvkærparken	0	64	68	17	0	149
Margretheparken	0	42	33	36	0	111
Havudsigten	8	61	46	3	0	118
Lyngparken	0	67	9	1	0	77
Brogården	0	25	5	2	0	32
I alt	8	321	195	85	0	609
Difference	-8	-10	-48	-83	0	-149

Ser vi nu på de huslejemæssige konsekvenser for familieboligerne (ungdoms- og ældreboligerne berøres ikke huslejemæssigt) er billedet som følger:

<u>Husleje, kr./md.</u>						
Samlet fordeling, pr. 01.01.2020	Under 3.499	3.500- 4.499	4.500- 5.499	5.500- 6.499	6.500- 7.499	I alt
Søndergade/ Mågevej	22	38	12	0	0	72
Toplærkegården	0	4	36	30	16	86



Ulvkærparken	0	42	81	52	9	184
Margretheparken	0	47	78	40	24	189
Havudsigten	12	47	12	47	0	118
Lyngparken	2	4	53	11	7	77
Brogården	3	19	9	1	0	32
I alt	39	154	203	141	32	758
Samlet fordeling, efter reduktioner						
Søndergade/ Mågevej	0	0	32	4	0	36
Toplærkegården	0	4	36	30	16	86
Ulvkærparken*	0	64	68	1	16	149
Margretheparken*	?	?	?	?	?	111
Havudsigten	12	47	12	47	0	118
Lyngparken	2	4	53	11	7	77
Brogården	3	19	9	1	0	32
I alt	17	138	210	94	39	609

* De huslejemæssige konsekvenser for Margretheparken kendes ikke før Landsbyggefonden melder ud hvilket tilskud man vil være parat til at yde.

Selskaberne understreger, at der i udpegningen af netop disse boliger har været fokus på at minimere antallet af store 4-værelses boliger; på at få flere boliger i 1 plan (særligt på Søndergade/ Mågevej og i Ulvkærparken) samt endelig på at få skabt nogle åbne og attraktive boligområder med gennemrenoverede boliger, som kan danne grundlag for en "sund" udlejning. Efter en reduktion og en gennemgribende renovering, hvor flere boliger bliver i 1 plan er det begge boligorganisationers opfattelse, at de resterende almene boliger i Hirtshals 1) har den rette fordeling mellem tæt/ lav og etagebyggeri i forhold til den forventede efterspørgsel 2) har et tilpas varieret udbud af boligstørrelser og 3) har en fleksibel planløsning, som gør boligerne attraktive for såvel enlige såvel som par og børnefamilie.

Herudover er begge boligorganisationer - i tæt samarbejde med Hjørring Kommune - indstillet på at undersøge, om der er behov for yderligere reduktioner for at sikre den bedste løsning for Hirtshals generelt.

Der er ikke i oplægget medtaget forslag om boligsociale projekter, som imidlertid fortsat indgår i den løbende dialog mellem parterne om mulige initiativer på området.

Oplægget sammenholdt med målsætningerne



Sammenholdes nu dette oplæg fra boligselskaberne med de fem målsætninger for en genopretningsplan opstillet fra kommunens side

- *Ingen boligafdelinger går konkurs:* Boligselskabernes oplæg vil kræve betydelig ekstern medfinansiering fra Landsbyggefonden og kommunen - dette må dog betragtes som uundgåeligt, særligt hvad angår Margretheparken, og skal naturligvis sammenholdes med de store garantier, der er i spil og skal samtidig betragtes som en investering i Hirtshals' udvikling, en investering som også vil være med til at fastholde borgere i Hirtshals og tiltrække nye udefra.
- *Alle beboere, hvis boliger bliver berørt af nedrivninger eller ombygninger, sikres genhusning med respekt for beboernes egne ønsker.* Det kan blive vanskeligt at finde nye almene boliger i et prisleje, der kan betales, til lejerne af de mange billige lejligheder, der nedrives eller sammenlægges, særligt på Søndergade/Mågevej. Det bemærkes, at antallet af billige boliger under 3500 kr./md., som er den grænse der typisk regnes for mulig at betale for f.eks. en enlig på kontanthjælp eller integrationsydelse reduceres fra 39 til 17.
- *Alle boliger i fortsat drift istandsættes til en forsvarlig vedligeholdelsesstandard, men med fokus på samtidigt at sikre den lavest mulige husleje.* Særligt for så vidt angår Søndergade/Mågevej vægter oplægget hensynet til at hæve boligstandarden højere end hensynet til huslejeniveauet.
- *Antallet af 3-5-værelses lejligheder reduceres med 50-100 enheder.* Oplægget betyder en reduktion på alt 131 lejligheder på 3-5 værelser.
- *Nedrivning og udtynding af boligområder sker med respekt for de planmæssige ønsker om at lade en evt. skrumpning af byen ske ude fra og ind.* Hovedparten af oplæggets reduktioner i boligareal er placereret i byens mindre centrale dele og lever således op til denne målsætning.

Lovgrundlag

Almenboligloven.

Økonomi

De samlede kommunale garantier til boligselskabernes afdelinger i Hirtshals beløb sig pr. 31. december 2018 til 265,000 mio. kr.



Der er flere muligheder for at opnå støtte til renovering af alment byggeri, men langt den vigtigste er renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden i forbindelse med realisering af såkaldte helhedsplaner. Denne renoveringsstøtte gives til arbejder, der ligger ud over almindelige vedligeholdelsesopgaver. Eksempler kan være:

- Oprettning, udbedring og vedligeholdelse.
- Ombygning, forbedret tilgængelighed og sammenlægning af lejligheder.
- Miljøforbedringer (udearealer, stier, indgangspartier, fælleshus mv.).

Der skal være en driftsøkonomisk begrundelse for at opnå støtte, hvilket vil sige, at afdelingen er – eller kan komme i – driftsmæssig ubalance, hvis der ikke opnås støttede lån til de konkrete fysiske arbejder.

Støtten betyder lavere huslejer end ved alternativer uden støtte.

I sager hvor der gives tilsagn om støttede lån, skal arbejderne i videst muligt omfang finansieres gennem lejeforhøjelser. Det er herudover en forudsætning for støtte fra Landsbyggefonden, at boligorganisationen – her altså hhv. BoVendia og Domea Hirtshals - yder et egetbidrag (medfinansiering) til den berørte afdeling med midler fra boligorganisationens egenkapital – eller med boligorganisationens trækingsretsmidler i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvarligt.

Endelig kan der gives "lokalt støttede lån" med løbende ydelsesstøtte fra boligorganisationen.

Der er normalt flere års ventetid for at få tilsagn, men det skal bemærkes at støtteordningen også administreres ud fra et trangsprincip.

Renoveringsstøtteordningen forudsætter som nævnt, at der arbejdes med helhedsplaner til at afhjælpe vanskelige situationer. Helhedsplanerne skal favne alle de problemstillinger, der måtte berøre en afdelings fortsatte drift. Helhedsplanlægning skal sikre, at alle væsentlige problemstillinger bliver belyst og om muligt løst, og er et væsentligt værktøj for boligorganisationerne og for renoveringsstøtteordningen. Boligsociale problemstillinger skal derfor også indgå som en vigtig del af helhedsplanen.

Arbejder, som ikke kan opnå støtte fra renoveringsstøtteordningen, henvises som hidtil til ustøttede/lokalt støttede lån (egen trækingsret, boligorganisationens dispositionsfond mv.).

Den konkrete fordeling af de økonomiske byrder mellem boligafdeling/lejere, boligorganisation, kommune, kreditorer og landsbyggefond i forbindelse med en helhedsplan fastsættes af Landsbyggefonden i forbindelse med deres beslutning



om at tildele støtte. Fordelingen kan variere meget afhængig af de konkrete forhold omkring den enkelte afdeling, men typisk vil kommunens skulle garantere for de støttede lån samt deltage med 1/5 (1/5 til boligorganisationen, 1/5 til realkreditinstituttet, 1/5 til beliggenhedskommunen samt 2/5 til landsdispositionsfondens) af den direkte kapitaltilførsel som skønnes nødvendig for at få boligafdelingens økonomi til at hænge sammen med en husleje som skønnes realistisk på det lokale boligmarked.

Den i 2017 godkendte, men ikke gennemførte helhedsplan for Mågevej/Søndergade opererede med et støttebeløb på 39,102 mio. kr. fra Landsbyggefonden, mens et resterende beløb på kr. 13,896 mio. kr. ville skulle finansieres af boligselskabet selv med brug af henlæggelser på kr. 3,500 mio. kr. trækingsret kr. 0,300 mio. kr. og driftsbesparelser konverteret til et ustøttet lån på 3,630 mio. kr. Restbeløbet på kr. 6,460 skulle dækkes af huslejeforhøjelse. Landsbyggefonden budgetterede her desuden med et årligt driftstilskud på ca. 1,208 mio. kr. for at holde huslejeniveauet på markedsniveau. Hjørring Kommune ville her kunne forvente skulle afgive fuld garanti de støttede realkreditlån, samt deltage i kapitaltilførsel med beløb i størrelsesorden 0,300 mio. kr. gennem en 5-delingsmodel.

Den i 2010 godkendte og i 2014 afsluttede helhedsplan for Margretheparken omfattede støttede arbejder for 115,781 mio. kr. og ustøttede arbejder for 20,393 mio. kr. Hjørring kommune godkendte her at der ydedes kapitaltilførsel med en kommunal andel på 1,0 mio. kr. (1/5) samt lånegarantier for både støttede og ustøttede arbejder med 100 % med 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

Personalemæssige (herunder arbejdsmiljømæssige) konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Fælles forslag fra BoVendia og Domea Hirtshals.
2. Notat fra Teknik & Miljø.

Direktionen indstiller,



- at Økonomiudvalget godkender det fælles oplæg fra Domea Hirtshals og BoVendia for så vidt angår anbefalingerne om Margretheparken og Ulvkærparken. Oplægget lægges således til grund for det videre arbejde, herunder en fælles henvendelse til Landsbyggefonden og Boligministeriet med henblik på udarbejdelse af konkrete helhedsplaner for disse bebyggelser.
- at Økonomiudvalget tager stilling til, hvorvidt man vil også godkende oplæggets anbefaling om fastholdelse af den helhedsplan for Mågevej/Søndergade som Byrådet godkendte i 2017. I givet fald skal en opfordring til Boligministeriet om at genoverveje det tidligere afslag på nedrivningstilladelse indgå i den fælles henvendelse til Boligministeriet

Beslutning

Økonomiudvalget godkendte det samlede oplæg som grundlag for det videre arbejde, herunder den fælles dialog med Landsbyggefonden og Boligministeriet. Økonomiudvalget har et opmærksomhedspunkt ifht. sikring af, at de beboere, der i dag bor i de billigste lejligheder, fremadrettet har mulighed for at bo i boliger i fornuftig stand i Hirtshals By. Dette element inddrages i dialogen med Landsbyggefonden og ministeriet. Byrådet forelægges de konkrete forslag til helhedsplaner, når disse foreligger.