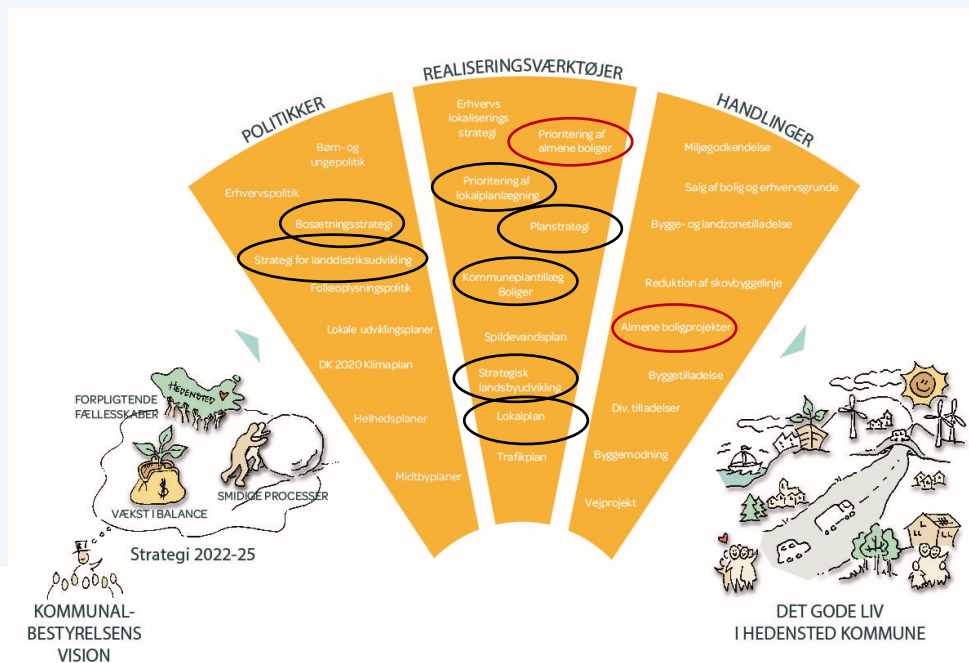


ALMENE BOLIGER

Prioriteringskriterier samt
status på igangværende projekter

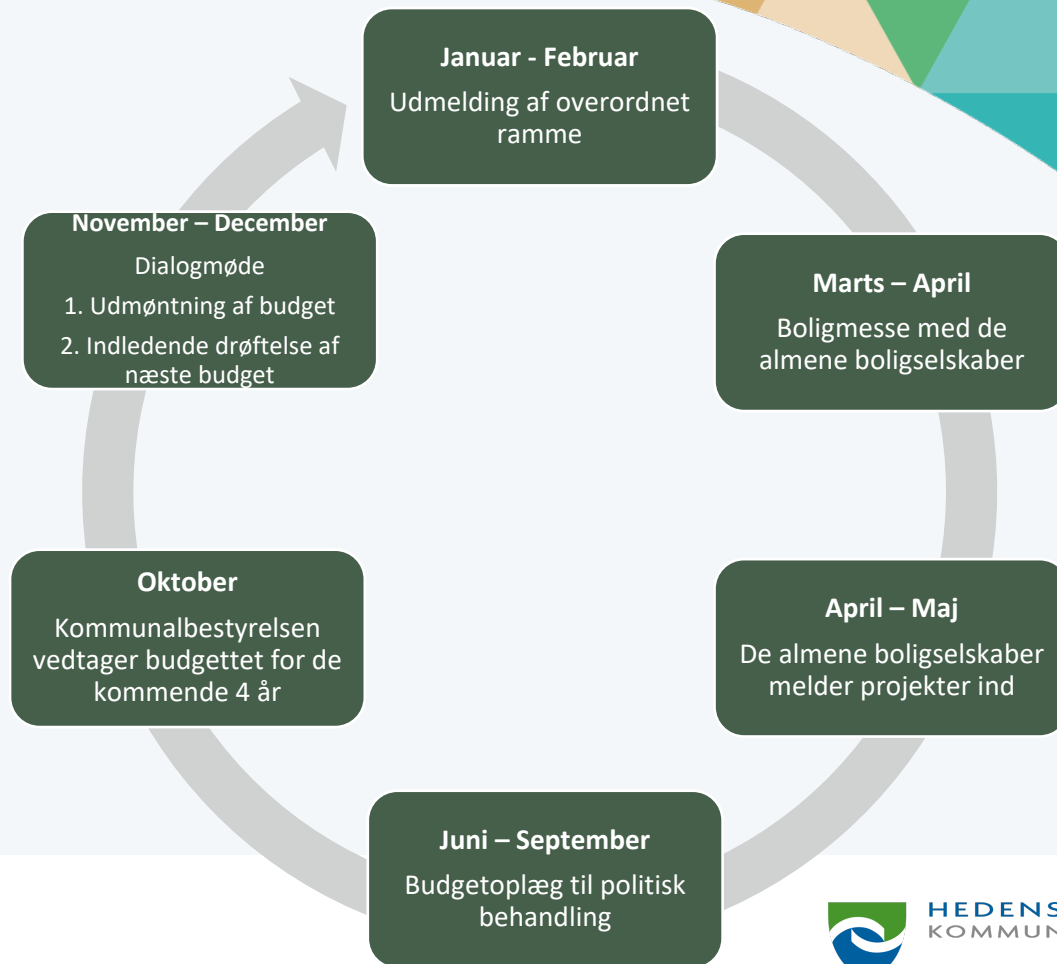
4. december 2023

OPHÆNGET – DEN ALMENE VEJ



DET ALMENE ÅRSHJUL

- Samarbejde mellem Hedensted Kommune og de almene boligselskaber



DIALOGMØDE

- Årligt afholdes (styrings)dialogmøder med de almene boligselskaber
 - Status for året
 - Udlejningssituationen
 - Økonomi
 - Udfordringer
 - Udvikling

Januar - Februar

November –
December

Marts – April

Oktober

April – Maj

Juni – September

ALMEN BOLIGMESSE

- Invitation til de almene boligselskaber om at deltage i en boligmesse evt. sammen med Kommunalbestyrelsen
- Præsentation af Bosætningsstrategien
- Mulighed for at pege på handlinger forud for en evt. strategi for det støttede byggeri
 - Hvordan kan Hedensted Kommune og de almene boligselskaber hjælpe hinanden med at understøtte udviklingen af blandede boligområder

DET VIDERE ARBEJDE

- Dialogmøder – ultimo 2023
- Politisk sag – Støttet byggeri som strategisk værktøj til blandende boligområde
- Administrationsgrundlag for støttet byggeri

Januar – Februar

November –
December

Marts – April

Oktober

April – Maj

Juni – September

Prioriteringskriterier

Indledning

- Kommunalbestyrelsen har i forbindelse med behandlingen af indkommende forslag til nye almene boliger, på deres møde den 30. august 2023, punkt nr. 124, besluttet, at der skal udarbejdes prioriteringskriterier for tildeling af kommunale midler til grundkapitalindsat til Landsbyggefonden.

Prioriteringskriterier - Indledning

Kommunens hjemmel og adgang til at stille vilkår

- Almene boligselskaber har en lovmæssig forpligtelse til at sikre, at nye bolig projekter har en god arkitektonisk kvalitet og holder sig inden for de gældende økonomiske rammer.
- I forbindelse med tilsagn til almene byggerier udøver kommunen skøn og stiller vilkår til de almene byggesager med hjemmel i almenboligloven og tilhørende bekendtgørelser.

Prioriteringskriterier

Forslag til kriterier som ramme for den kommunale støttesagsbehandling af almene nybyggerier

- På baggrund af formålet med Almenboligloven og med udgangspunkt i de kommunale målsætninger, jf. kommunens planer og politikker, har forvaltningen formuleret et forslag til fire temaer.
- De kan bruges som rettesnor for støttesagsbehandlingen til, ud fra en helhedsvurdering at vurdere nye almene boligprojekter.
 - Økonomisk bæredygtighed
 - Miljømæssig bæredygtighed
 - Socialt bæredygtighed
 - Kvalitet og arkitektur

Prioriteringskriterier

Økonomisk bæredygtighed

- Når der bygges nye almene boliger sker det på baggrund af et tilsagn fra kommunen om at give et grundkapitalindskud til Landsbyggefonden. Derfor bør kommune også stille nogle krav til det almene nybyggeri, herunder blandt andet krav til materialekvalitet, da billige materialer betyder øgede vedligeholdelsesudgifter på sigt og dermed huslejestigninger til følge.
- De almene boligselskaber kan have svært ved at erhverve de ønskede byggeretter til markedspris. Det foreslås derfor at stille krav om, at det i projektet er sandsynliggjort, at projektet kan etableres og drives økonomisk bæredygtigt. Dette gør sig også gældende, hvis der er interesse for kommunalt ejede arealer, hvor forvaltningen kan sikre, at der kan indgås en aftale om salg af arealerne til markedspris.
- Derudover er det vigtigt, at efterspørgsel tages i betragtning, når der prioriteres midler til alment byggeri.

Prioriteringskriterier

Miljømæssig bæredygtighed

- Projekter, der laver fortætning eller huludfyldninger i eksisterende bymiljøer, sparer på vores arealressourcer og bidrager til et levende bymiljø. Hedensted Kommune bør understøtte, at der anvendes energirigtige materialer, og at alment byggeri bruger mindst muligt energi.
- Projekter, der håndterer regnvand på overfladen, kan bidrage til et grønt og attraktivt udemiljø, samtidig med at det mindsker risikoen for oversvømmelser og overbebyrdede kloaksystemer. Derfor bør det undersøges, om der skal stilles krav om, at kommende almene projekter opføres bæredygtigt i form af en DGNB-certificering eller tilsvarende.

Prioriteringskriterier

Socialt bæredygtighed

- Alment byggeri er et strategisk værktøj, der kan være med til at sikre byer og kommuner i social balance. En række tiltag i byggeriet kan give en større grad af naboskab og tilhørsforhold til nærområdet.
- Boliger i alle størrelser og typer gør, at et byggeri henvender sig til forskellige målgrupper. Mindre lejligheder blandet med større familieboliger giver mulighed for, at befolkningssammensætningen i området bliver blandet af forskellige faser i livet og forskellige indkomstgrupper.

Prioriteringskriterier

Socialt bæredygtighed

- Alment byggeri kan være et redskab til at skubbe en byudvikling i gang i et område eller en landsby. Boligselskaberne kan sammen med Hedensted Kommune være med til at sætte en standard for byggeri i et område og gå forrest med det gode eksempel både i forhold til arkitektur og udearealer. .
- Placering af almene boliger kan også være et redskab til at sikre blandede boligområder, når almene lejeboliger af varierende størrelse placeres i områder med mange ejerboliger eller private investeringer.

Prioriteringskriterier

Kvalitet og arkitektur

- Når der bygges nye boliger, er det vigtigt, at man har øje for det sted, man bygger. Der skal tages udgangspunkt i omgivelsernes karakter og potentialer. Der kan samtidig ligge historier indlejret i byer og landskaber, som er vigtige fortællinger at få med i den fremtidige udvikling
- En variation i det arkitektoniske udtryk og materialer af god kvalitet og med god holdbarhed er vigtigt, når man bygger. Det kan være med til at øge levetiden på byggeriet og mindske udgifterne til vedligehold, samtidig med at beboerne oplever en større glæde ved at bo i det almene byggeri
- Fælles opholdsarealer skal indrettes til ophold og bevægelse på en måde, så der tages hensyn til solorientering, vindforhold og forskellige grupperes behov. Der skal være kvalitet i de fælles friarealer, så disse er præget af gode, smukke materialer med lang holdbarhed

Prioriteringskriterier

Den videre proces

- Forvaltningen afholder styringsdialogmøder med de almene boligselskaber i ultimo 2023. Her ønsker forvaltningen fremlægge de foreløbige idéer og bede boligselskaberne om deres input til fremtidige prioriteringskriterier.
- Efterfølgende udarbejdes forslaget til de endelige prioriteringskriterier, som forelægges til politisk vedtagelse primo 2024.
- Jf. det almene årshjul skal der i marts eller **april** afholdes en boligmesse med de almene boligselskaber, hvor de almene boligselskaber præsenteres for de vedtagende prioriteringskriterier.
- Boligselskaberne kan derefter udarbejde forslag til nye almene boligprojekter, som indsendes i løbet af maj 2024, så de kan indgå i budgetforhandlingerne.

PROCES FOR STØTTESAGER

Projektforslag

Skema A

Skema B

Skema C

- Godkendt plangrundlag
- Ansøgning Skema A – Indskud til LBF 8-12%
- Politisk behandling – UVK, ØU, KB
- Bevillingsbrev
- Ansøgning Skema B* - Efter licitation
- Politisk behandling – UVK, ØU, KB
- Bevillingsbrev
- Ansøgning Skema C - Byggeregnskab**
- Politisk behandling – UVK, ØU, KB
- Godkendelse

IGANGVÆRENDE ALMENE BOLIGPROJEKTER

- Igangsætning
 - Nordbakken, Glud (JAB)
 - Lystrupvej, Stenderup (Alfabo)
 - Lindvedvej, Øster Snede (Østjysk Boligselskab)
 - Vejlevej, Hedensted (Lejerbo)

IGANGVÆRENDE ALMENE BOLIGPROJEKTER

- Skema A
 - *Afd. 3253 Helhedsplan for Uldum, Rask Mølle, Tørring og Lindved (Domea)
 - Guldagerparken, Ølholm (Alfabo)

IGANGVÆRENDE ALMENE BOLIGPROJEKTER

- Skema B

- Rådhusparken, Uldum (Østjysk Boligselskab) (Adm. godkendelse)
- Frederiksbergparken, Løsning (Alfabo) (Adm. godkendelse)
- *Afd. 3254 Helhedsplan for Tørring, Rask Mølle, Hornborg, Lindved og Aale (Domea) (Adm. godkendelse)
- Overholmvej, Hedensted (Alfabo)
- Egholm Park, Tørring (Domea)
- *Brorsonsvej, Løsning (Østjysk Boligselskab)
- Blomsterengen, Aale (Alfabo) (Adm. godkendelse)

AFSLUTTEDE ALMENE BOLIGPROJEKTER

- Skema C
 - Rønne Alle 9a-f, Hedensted (Østjysk Boligselskab)
 - Kærmindeplejecenter, Hedensted (Østjysk Boligselskab)
 - Bofællesskabet Skævebo, Løsning (Selvejende institution)