

Retningslinjer for støtte til nyt almennyttigt boligbyggeri



Ankelbo i Billund, opført af Bovia i 2018



Billund
kommune

Indledning

Billund Kommune har modtaget flere henvendelser og forespørgsler om opførelse af alment boligbyggeri, end der er budget til at kunne støtte. Forvaltningen har derfor behov for retningslinjer for tildeling af støtte til nye almene boliger, både i forhold til at skabe en gennemsigtig og hensigtsmæssig proces og i forhold til, at de konkrete tildelingskriterier understøtter kommunens strategiske mål. Forvaltningen foreslår derfor en struktureret proces for samarbejde mellem Boligforeningerne og kommunen i forhold til udvælgelse af nye projekter, og udvælgelseskriterier for hvilke projekter der støttes.

Der er behov for at Billund Kommune er mere proaktiv i forhold til udvælgelse af områder og projekter der støttes, og at man i højere grad tænker på de bidrag til byudviklingen, som et nyt almennyttigt boligbyggeri kan medføre. Erfaringen er at Boligforeningen og kommunen modtager henvendelser fra bygherrer, der ønsker støtte til at opføre boligbyggerier som almennyttige boliger. Kommunen og boligforeningen ønsker i højere grad at sætte retningen for, hvor der bygges og hvordan byggerierne udformes.

Formål med tildeling af kommunal støtte til nyt alment boligbyggeri

Billund Kommune ønsker at understøtte Fremtidens Legeplads i forbindelse med anvendelsen af offentlige midler til støtte af nyt almennyttigt boligbyggeri. Det indebærer bl.a. at kommunen har følgende delmål:

- Stærke byer, herunder
 - Gode fællesskaber
 - Større mangfoldighed i boformer
 - Understøtte byernes særlige profiler
 - Udvikle bymidterne
 - Fremme bæredygtighed

Ud over ovenstående er det også et mål for Billund Kommunen at opføre attraktive almennyttige boliger, der fastholder beboere og tiltrækker nye borgere.

Årlig proces for tildeling af støtte

Økonomi

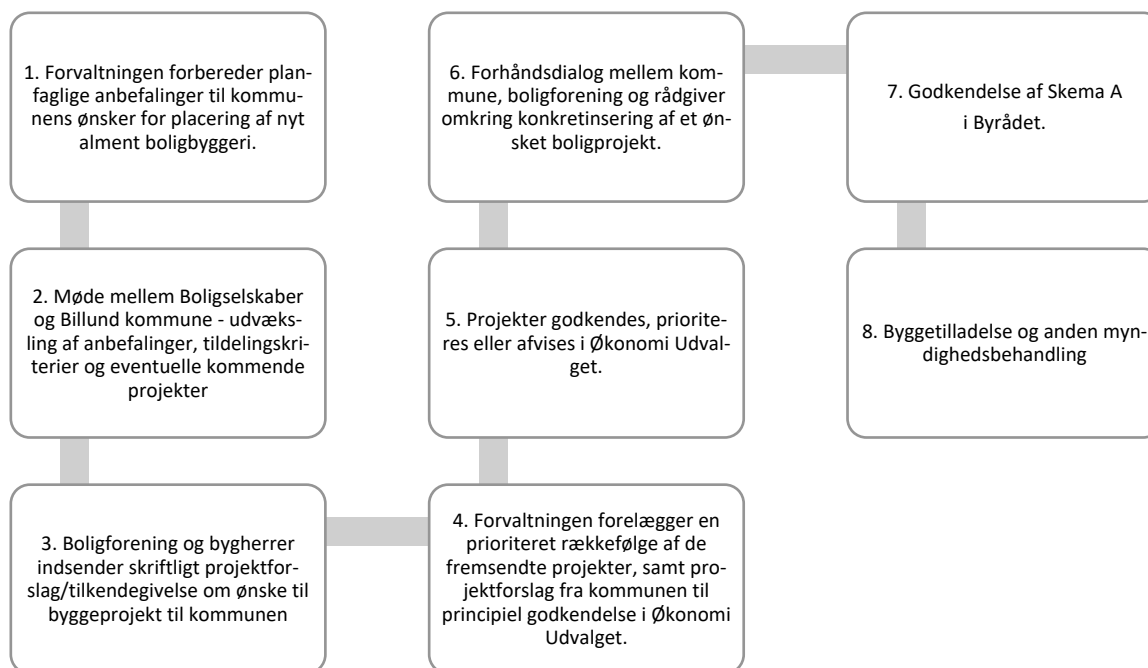
- Billund Kommune afsætter 10 mio. kroner om året til indskud i landsbyggefonden til nye almene boliger.

Jævnlig møder mellem boligselskaber og Billund Kommune

Jævnlig møder mellem Billund Kommune og Boligselskaberne, skal styrke et struktureret samarbejde.

- Formålet er at samarbejde om at skabe mere værdi for den investering, der foretages i den almene boligsektor, i forhold til boligudbud og byudvikling.
- Et årligt møde mellem kommunen og boligforening har også det formål, at klæde boligforeningerne på til at kende kommunens ønsker og behov, i forhold til at kunne indgå i en konstruktiv dialog med en developer.
- Billund Kommune orienterer boligselskaberne om målrettet strategisk planlægning af lokalområder og byer, og hvor der med fordel kan placeres nye almene boliger, for at understøtte udviklingen.
- Der drøftes strategiske udpegninger for hvor det planmæssigt giver mening at placere nye almene boliger, og hvor det i højere grad kan give mening at renovere, frem for at tilføre flere almene boliger.

- Boligselskaberne orienterer kommunen om udviklingen på ventelister til afdelingerne i de forskellige byer, og boligbehov, for at sikre et tilstrækkeligt og tidssvarende boligudbud.
- Der opnås en gensidig orientering og forventningsafstemning til det behov der ses for nyopførelse af almene boliger i kommunen.
- Beslutning om opførelse af nybyggeri vil altid foregå på baggrund af et vurderet konkret behov.



Godkendelse af støtte til alment nybyggeri sker op til to gange årligt

To gange årligt, vil der være frist for tilkendegivelse af ønske om kommunal støtte til nye almene byggeprojekter, se punkt 3 i figur ovenfor. Dette sker for at sikre en gennemsigtig og planlagt prioritering af fordeling af midler til støttet alment nybyggeri. Forvaltningen gennemgår skriftlige ansøgninger med projektbeskrivelser, og indstiller to gange årligt til en principiel godkendelse i Økonomi Udvalget. Dette er for at sikre at de årligt afsatte midler uddeles til de projekter, der lever bedst muligt op til tildelingskriterierne, så kommunen får mest mulig værdi for de afsatte midler, og for at undgå et "først til mølle princip". I forbindelse med den politiske behandling, vil forvaltningen beskrive en planmæssig vurdering af de indkomne projektforslag, samt vedlægge boligforeningens vurdering og økonomiske beregning.

Strategien og udvælgelseskriterierne gør det muligt for kommunen af afvise ansøgninger, hvis der ikke er belæg for det pågældende byggeri. Alment byggeri kan være et godt alternativ til det private byggeri i tider, hvor det på det private marked er økonomisk vanskeligt at sætte gang i byggeriet.

Ønsker kommunen at et boligselskab opfører almenyttige boliger på en bestemt lokation, kan der etableres et udbud/arkitektkonkurrence. På den måde kan boligforeningen købe jorden af kommunen, uden at det skal i udbud ved salg. Udbuddet/konkurrencen etableres på baggrund af Billund Kommunes ønsker til byudvikling og med afsæt i en konkret bosætningsanalyse/boligbehov.

Planmæssige forhold

Byrådet skal, jf. støttebekendtgørelsens § 29 stk. 3, påse, at de planmæssige forudsætninger for det påtænkte byggeri er i orden. Byrådet kan ikke give tilsagn til et projekt, hvis det fornødne plangrundlag ikke er til stede. Det vil normalt sige, at der skal foreligge en endeligt vedtaget lokalplan, og planen skal være registreret på Plandata.dk

Kriterier for tildeling af støtte

Midlerne, der bliver afsat til støtte af alment boligbyggeri, skal understøtte byliv i bycentrene og forskønnelse af byerne. Derfor skal følgende kriterier for tildeling af midler vurderes for hvert enkelt projekt.

Geografisk placering

Nyt alment boligbyggeri skal forholde sig til bosætningsanalyser og til et reelt boligbehov. Dvs., at

- Udbuddet af almene boliger skal matche efterspørgslen på pris, standard og beliggenhed, så Billund Kommune kan tilbyde tidssvarende boliger og boligområder til alle.
- Byggeriet bør understøtte en varieret boligsammensætning og understøtte boligbehovet, og supplere det eksisterende boligmarked. Der skal bl.a. undersøges, hvad bliver der ellers bliver bygget i området, hvad er planlagt, og hvordan nyt alment boligbyggeri kan understøtte boligmarkedet.

Grindsted

I Grindsted arbejdes der med udviklingsplanen i Grindsted bymidte, for at skabe mere liv og aktivitet i bymidten. Alment boligbyggeri i Grindsted skal være med til at styrke livet i bymidten, og skal nyde godt af tilgængeligheden til indkøb og service og kan derfor med fordel placeres i centerområdet.

Grindsted har mange almene boliger, og det vil styrke byen og højne boligkvaliteten at sigte mod renoveringer af eksisterende boliger. Dette kan højne kvaliteten af de almene boliger, og vil gavne en bred målgruppe. Gode kvalitetsboliger løfter byen.

Billund

Bymidten/centerområde

I Billund arbejdes der efter Billund Byvisions mål om at fortætte bymidten og skabe grønne byrum.

Når der bygges i bymidten, skal flere målgrupper tilgodeses, både ældre og familier med børn. Derfor er det vigtigt at fælles grønne opholdsarealer prioriteres, så der i bymidten skabes en variation i boligudbuddet.

Billund Syd

For at blande boligtilbuddene i de nye boligområder, skal der i Billund ikke kun satses på lejeboliger i bymidten, men også i de nye boligområder. Dette for at sikre at der også bliver bygget familieboliger til børnefamilier, der ønsker en anden boligform end et parcelhus. Private investorer kan med fordel komme på banen i Billund Syd.

Princip for placering af nybyggeri i lokalbyerne.

Det er vigtigt for byudviklingen at værne om bymidterne i lokalbyerne, og vurdere, om der er områder, der med fordel kan saneres til fordel for nybyggeri. Det er Billund Kommunes prioritering at placere nyt alment boligbyggeri i bykernen, fremfor at udvide de mindre byers arealer. Mange lokalsamfund oplever et boligbehov for ældre, der ønsker at flytte fra et stort hus til noget mindre. Placering tæt på indkøb og andre faciliteter er derfor vigtig, for at kunne give de ældre mulighed for at blive i deres lokalområde.

Ved at bygge nyt i bymidten, vil bymidten fremstå velholdt, og der skabes mere liv, hvilket gavner hele byen.

Hvis der tildeles støtte til nye almene boliger i lokalbyerne, ser kommunen på hvad der ellers er bygget inden for en årrække, og hvad der eventuelt må være på vej fra private investorer, for at tilpasse det konkrete boligbehov. I den samlede vurdering af lokalisering, spiller adgang til andre servicefunktioner også ind.

Når der planlægges for nyt byggeri i landdistrikterne, skal der indgås dialog med landdistriktsrådet, for at sikre den lokale opbakning i forhold til boligbehov og det påtænkte byggeris indvirkning på byen.

Specifik udpegning af områder i landdistrikterne

Lokalbyerne kan have potentiale for nye almene boliger. Dette bygger på byernes størrelse, deres servicefaciliteter, samt skole og fritidstilbud. Når der tages stilling til nybyggeri i lokalbyerne, vil der bl.a. også blive set på, hvad der ellers bliver bygget af private, og om almene boliger kan være med til at skabe en mere varieret boligsammensætning.

Eksempelvis har kommunen været i dialog med Vorbasse, som har fået udarbejdet et projekt med klyngehuse i bymidten. Projektet i Vorbasse er med til at løfte bymidten, og rydde op på en ældre ejendom. Der lægges op til en boligstruktur, der styrker det sociale fællesskab for ældre og for familier.

Fysisk placering – styrket lokalområde

Nyt alment boligbyggeri skal forholde sig til omgivelserne og styrke lokalområdet.

- Alment nybyggeri skal fremme en ønsket udvikling og byfornyelse i lokalområdet. Det skal medvirke til at skabe forskønnelse og fornyelse. Herunder skabe liv i bymidterne - særligt i Grindsted og lokalbyerne.
- Alment nybyggeri skal bidrage til fortætning af byerne, sanere eller styrke bymidterne ved byomdannelse.
- Alment nybyggeri skal placeres i områder, hvor der er en god infrastruktur, herunder indkøbsmuligheder, daginstitutioner/skoler, kollektiv trafik mv.
- Byggeriets arkitektoniske udtryk, udformning, materialevalg, typologi skal være tidssvarende, klimavenligt og af god kvalitet.
- Bebyggelsen skal indrettes, så det underbygger "Det gode liv" og socialt fællesskab.

Øvrige tildelingskriterier:

Bæredygtighed:

- Nybyggeri skal opføres som lavenergi byggeri, med en så høj grad af bæredygtig materialeanvendelse som muligt. Materialevalg, indretning og huslejeniveau indgår i vurdering af projektet.

Samarbejde / proceskvalitet: Projekter skal udvikles i samarbejde mellem Landdistriktsråd, boligselskaber og kommunen

- Der lægges vægt på hvordan boligforeningernes ønsker, landdistriktsrådets ønsker, og kommunens ønsker for nybyggeri spiller sammen.
- Der lægges vægt på boligforeningens samarbejde med bygherre og kommunen.

