

Sagsbeskrivelse

Afdelingen 1058, Agertoften har den 26. marts 2023 ansøgt Aalborg Kommune om at stifte en selvstændig almen boligorganisation. Afdelingen består i dag af 24 rækkehuse/lejeboliger på hver 98 m² beliggende tæt på Østerådalen.

Afdelingen er en af de fem afdelinger som i øjeblikket administreres af en forretningsfører udpeget af Tilsynet med Almene Boliger i Aalborg Kommune. Udpegningen er sket med baggrund i Almenboliglovens § 165, stk. 3. Forretningsførerens primære opgave er at tilvejebringe et beslutningsgrundlag for, at de 5 afdelinger kan indtræde i et eller flere af de i Aalborg Kommune allerede godkendte almene boligorganisationer. Dette fremgår af kommissoriet dateret den 19. september 2022:

*"Tilsynet/Aalborg Kommune forventer, at der tilvejebringes et beslutningsgrundlag for udtræden af Plus Bolig der beskriver og tydeliggør, hvad det kan betyde og hvilke konsekvenser (ift. Økonomi, beboerdemokrati m.v.) det har for afdelinger som eventuel beslutter at udtræde af den boligorganisation de har deres tilhørsforhold til. Samtidig forventes det også af den udpegede forretningsfører, at der udarbejdes et grundigt materiale som er gennemsigtigt for de respektive afdelinger, deres afdelingsbestyrelser og beboere for at træffe beslutning på et nødvendigt og oplyst grundlag, om der skal ske udtræden af den eksisterende boligorganisation eller ej. Det skal bemærkes at indtræden i en anden boligorganisation kan kun ske til en af Aalborg kommune allerede godkendt boligorganisation. Al forhandling med en eller flere af Aalborgs boligorganisationer foretages udelukkende af den midlertidige forretningsfører. Der kan **ikke** dannes én eller flere nye boligorganisationer".*

Det fremgår desuden af lovgivningen og bekendtgørelser for den almene sektor følgende - jf. Driftsbekendtgørelsens § 1, stk. 2, at det er en forudsætning for godkendelse af en ny boligorganisation:

at der skønnes at være behov for boligorganisationen for at få gennemført det fornødne almene boligbyggeri i området eller for at sikre en rimelig konkurrence imellem boligorganisationerne,

at boligorganisationen skønnes at kunne sikre en effektiv administration såvel af afdelinger under opførelse som af afdelinger i drift og

at almindelige hensyn til forenkling og strukturrationalisering af den almene boligvirksomhed i området ikke taler imod oprettelse af flere boligorganisationer.

Tilsynet med almene boliger skønner, efter en samlet vurdering af den fremsendte ansøgning og med afsæt i lovgivningen, at:

- Aalborg Kommune ikke har behov for flere almene boligorganisationer for at sikre en rimelig konkurrence imellem boligorganisationer. Der findes allerede 20 almene boligorganisationer, som administreres af 17 forskellige almene organisationer. I de sidste 10 – 15 år er antallet af boligorganisationer i øvrigt blevet reduceret markant med baggrund i fusioner, der har haft til formål at skabe effektiviseringer i administration og drift samt sikring af økonomisk robusthed
- Ifølge ansøgningen ønsker afdelingen ikke at opføre yderligere boliger, hvis den etableres som selvstændig boligorganisation – boligorganisationen vil således bestå af 24 enheder. Det vil gøre boligorganisationen økonomisk sårbar, f.eks. i forhold til vedligeholdelses- og renoveringsopgaver og andre forhold herunder forbrugsafhængige udgifter, som skyldes bl.a. lejeledighed eller manglende huslejebetaling eller istandsættelse ved fraflytning.
- Administration, drift og generelt overholdelse af de grundlæggende principper af en almen boligorganisation, varetages af en allerede godkendt, erfaren og solid almen boligorganisation med hensyn til forenkling og strukturrationalisering i området.

Det kan endvidere oplyses, at den udpegede forretningsfører er i dialog med godkendte boligorganisationer med henblik på overdragelse af de 5 afdelinger med henblik på at dette arbejde kan afsluttes inden sommerferien 2023 gennem de nødvendige beslutninger jf. lovgivningens bestemmelser.

På den baggrund indstilles det, at By- og Landskabsudvalget anbefaler, at Agertoften, afdeling 1058, Plus

Bolig ikke godkendes som selvstændigt boligselskab.