

Strategi for den almene sektor 2025

Slagelse Kommune
Juni 2016

Indholdsfortegnelse:

1. Indledning
 - a. Fælles mål
 - b. Strategisk partnerskab
2. Fysisk udvikling af den almene sektor
 - a. Ingen boligområder på ghettolisten i 2025
 - b. Attraktive boliger der fastholder og tiltrækker
3. Boligsocial helhedsplan 2017-2020
4. Hensigtsmæssig beboersammensætning i boligområderne
5. Organisering og Samarbejde
6. Bilag:
 - a. Reduktioner i den almene sektor i perioden 2012-2020
 - b. Nybyggeri i den almene sektor i perioden 2015-2020

Indledning

Den almene sektor i Slagelse Kommune udgør ca. 24 % af den samlede boligmasse i kommunen og er derfor en vigtig spiller på det lokale boligmarked. Det er ønsket med strategien at have en almen sektor der opfylder formålet om at kunne rumme borgere fra alle socialgrupper, i tidssvarende, moderne boliger af en god kvalitet.

Slagelse Kommune har i de senere år oplevet en positiv befolkningsudvikling, der skaber rum for nytænkning og udvikling af den almene sektor. Langt de fleste beboere i den almene sektor trives med at bo i områderne.

Nærværende strategi skal derfor være rammen for aftalte fælles mål og indsatser, der sikrer, at den almene sektor i Slagelse Kommune udvikler sig i den ønskede retning, hvor den spiller sammen med de retninger, der er angivet i henholdsvis planstrategien "Klædt på og parat til fremtiden" og i bosætningsstrategien.

Fælles mål for strategien er:

- Ingen udsatte boligområder i 2025
- Attraktive almene boliger til en bred vifte af målgrupper
- Kapacitetstilpasning af sektoren
- Boliger ud fra efterspørgsel

Den almene sektor i Slagelse kommune (2015)

Den almene sektor rummer ca. 9.260 boliger og udgør ca.24 % af boligmassen:

- 8.572 familieboliger
- 437 ungdomsboliger
- 822 ældreboliger

Omtrent 16 % af befolkningen over 18 år bor alment. Samlet bor ca. 16.381 slagelseborgere i et alment lejemål. Borgerne, der vælger at bo alment, gør det af mange forskellige årsager og sektoren skal derfor være i stand til at tilbyde gode boliger til en bred vifte af målgrupper.

- Billige boliger til familier og enlige, som af forskellige årsager har få økonomiske ressourcer
- Boliger til udsatte borgere
- Familieboliger til familier der vælger lejeboligen frem for ejerboligen
- Ungdomsboliger til studerende og unge der er i starten af deres boligkarriere
- Seniorboliger til de borgere, som ikke længere ønsker / ikke længere overkommer forpligtelserne og arbejdet med at eje egen bolig
- Ældreboliger

Strategisk partnerskab mellem Slagelse Kommune og boligorganisationerne

Et stærkt og forpligtende partnerskab mellem kommune og boligorganisationer er nødvendigt for at de nødvendige kræfter for forandring og udvikling kan forenes, og skabe de ønskede resultater for både kommune og boligorganisationer. Partnerskabet hviler på enighed om at følgende områder er i fokus for samarbejdet:

Fra udsatte boligområder til boligområder, der er en del af byen – ingen boligområder på ghettolisten i 2025

Slagelse kommune har siden 1998 haft forskellige boligsociale indsatser. Det er ikke i den periode lykkedes i tilstrækkelig grad at ændre på de boligområder, der haft en indsats. Derfor skal der i langt højere grad være en tydelig sammenhæng mellem den fysiske og boligsociale indsats, så ressourcer og beslutninger er målrettet der hen, hvor der er mest brug for fokus og handlekraft.

Boligsocial helhedsplan 2017-2020 der spiller sammen med den fysiske udvikling

I 2017 skal Landsbyggefonden ansøges om nye boligsociale helhedsplaner. Sigtet er én samlet indsats for de udsatte boligområder, der sikrer kobling mellem den boligsociale indsats og den fysiske udvikling af områderne. Der skal være tydelige og aftalt roller for at undgå parallelindsatser og fokus på effekt.

Attraktive almene boliger der fastholder og tiltrækker

Mange beboere har boet i deres område i flere årtier og har intet ønske om, at flytte. Det hænger bl.a. sammen med velholdte boliger, grønne boligområder, et beboerfællesskab der giver mulighed for at deltage i både sociale og

kulturelle aktiviteter. Den almene sektor skal også i spil, når nye borgere skal finde vej til Slagelse Kommune. Vi har de borgere, vi har boliger til og den almene sektor skal også kunne appellere til målgrupperne beskrevet i bosætningsstrategien, og på den måde understøtte målene fra bosætningsstrategien.

Kapacitetstilpasning af sektoren

Den almene sektor skal tilpasse sig den efterspørgsel, der er på boliger. Tilpasningen skal dels ske i forhold til boligområder, hvor der er ledige boliger/meget få på venteliste, som sikrer, at der ikke er områder i den almene sektor, der udvikler sig i en negativ spiral. Samtidig skal tilpasningen også ske i forhold til typer af boliger, således at sektoren kan være boligløsningen for de borgere, som har få ressourcer. Tilpasningen er således en balance mellem at undgå for mange ledige boliger og samtidig sikre, at der er et tilstrækkeligt antal billige boliger. Endelig er kapacitetstilpasning også nybyggeri og/eller tilpasninger af det eksisterende, så der er tilstrækkeligt mange boliger af den slags og i de områder, hvor der er efterspørgsel efter dem.

Hensigtsmæssig beboersammensætning

Slagelse Kommune og boligselskaberne skal være parat til at benytte sig af de mulige udlejningstiltag, hvis beboersammensætningen i et område får så stærk social slagside, at man kan frygte eller endnu værre opleve en negativ spiral. Den stærke sociale slagside vil i sig selv holde ressourcestærke, potentielle beboere fra området. I første omgang er der fokus på Motalavej og Parkvejskvarteret i Skælskør, som oplever en stor indflytning af beboere med få ressourcer og uden tilknytning til arbejdsmarkedet.

Beboerdemokratiets rolle i udviklingen af sektoren

Det er beboerne via beboerdemokratiet, der træffer beslutninger af væsentlig økonomisk karakter i almen boligorganisation/afdeling, her under beslutning om helhedsplanssager og sager under den kollektive individuelle råderet. Sagsgangen er:

- Først forelægges projektet et afdelingsmøde, som godkender eller forkaster projektet
- Under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse sendes sagen videre til organisationsbestyrelsen for boligorganisationen, der vurderer om projektet er rimeligt på samme grundlag samt tillige om konsekvensen for huslejeniveauet sammenholdt med lejemålets attraktivitet, og at lejemålet fortsat har karakter af et alment lejemål.
- Her efter sendes ansøgningen til Slagelse Kommune

Fysisk udvikling af den almene sektor

Slagelse Kommune og boligorganisationerne er bevidste om, at boligmarkedet skal være i balance så kapacitet svarer til efterspørgsel. Det betyder konkret, at der er behov for at reducere i den almene boligmasse i visse områder, mens der i andre områder er baggrund for at kunne bygge nyt. Den bevægelse er der taget hul på med gennemførte og besluttede reduktioner i Korsør, Slagelse (især i Sydbyen) og i Skælskør. Bilag A viser på et kort, hvor der er /vil blive reduceret i boligmassen, og hvor der planlægges nybyggeri.

Slagelse kommune og boligorganisationerne ønsker at arbejde målrettet med forskellige typer af fysiske forandringer for at sikre boliger, der er attraktive for dem, der allerede bor der, men som også kan tiltrække nye borgere til kommunen. Derfor omfatter nærværende afsnit af strategien et fokus på den fysiske udvikling af de udsatte boligområder samt et afsnit med fokus på udvikling af den øvrige sektor

Fra udsatte boligområder til en del af byen

A. Ingen boligområder på ghettolisten i 2025

Slagelse Kommune har på nuværende tidspunkt 2 boligområder på ghettolisten (Motalavej i Korsør og Ringparken i Slagelse). Der ud over har 2 andre boligområder i kommunen en boligsocial helhedsplan (Sydbyen i Slagelse og Parkvej i Skælskør).

Siden 1998 har Slagelse kommune haft forskellige boligsociale indsatser. Det er ikke i den periode lykkedes i tilstrækkelig grad at ændre på de boligområder, der haft en indsats. Derfor skal indsatsen revurderes og omformuleres så der i langt højere grad er sammenhæng mellem det fysiske og det sociale.

Undersøgelser viser, at de strukturelle fysiske forandringer sammen med de boligsociale indsatser har en positiv effekt på arbejdsløsheden, uddannelsesniveaue, indkomstniveauet, kriminaliteten, andelen af beboere på overførselsindkomst, tryghed, tillid og det medfører en imageforbedring. Dermed skabes grundlaget for en permanent forandring af de udsatte boligområder.

Ringparken/Schackenborgvænge i Slagelse – fra boligområde til bydel

Slagelse by oplever generelt, at byen er i stand til at tiltrække borgere. Byen er hjemsted for flere forskellige uddannelsesstilbud og har en nøgleposition blandt erhvervslivet i Vestsjælland.

Ringparken og Schackenborgvænge udgør i dag det ene af to boligområder på regeringens ghettoliste. Ringparken kan med en strategisk udvikling af området, der gør det attraktivt for bl.a. unge at flytte ind, trække på de potentialer Slagelse byder på i form af mange studerende og efterspørgsel på boliger tæt på centrum og uddannelsesinstitutioner.

Områdebeskrivelse

Ringparken/Schackenborgvænge ligger tæt på Slagelse centrum med 1 km. til stationen. I 2015 var der 1.949 beboere i 868 boliger. Området gennemgik sidst i 90'erne en gennemgribende reovering, og der er ikke planlagte fysiske helhedsplaner for området.



Ringparken / Schackenborgvænge:

Ingen igangværende plan om fysisk helhedsplan
Boligsocial Helhedsplan til september 2017

Den boligsociale helhedsplan omfatter Kierulffsvej, Jacob Dampesvej, Arnskovsvej, Albert Ibsensvej og Schackenborgvej, og afdelingerne 23 (240 familieboliger), 24 (160 familieboliger), 26 (136 familieboliger) og 32 (196 familieboliger) i Fællesorganisationens Boligforening og afdeling 2405 (136 familieboliger) i Slagelse Almennyttige Boligselskab.

Handlinger:

- Fleksibel udlejning
- Der etableres dialog med FOB om fortætning og etablering af strukturelle fysiske forandringer. Dialogen indledes i forbindelse med styringsdialog 2016
- Fysiske helhedsplaner frem til 2025 der særligt arbejder på integration af boligområdet i det omkringliggende bykvarter.
- Grøn omstilling som attraktion, og økonomisk fremtidssikring
- Specialisering af udvalgte boliger/blokke til særlige målgrupper (ældre med behov for tilgængelighed, studerende og/eller andre)

Parkvejskvarteret i Skælskør

Skælskør er en mindre købstad, der oplever en svag tilflytning. Skælskør er særlig kendetegnet ved et synligt kulturliv med både professionelle kunstnere og mange amatører, og byens charmerende havnecentrum tiltrækker tilflyttere, der ønsker autencitet såvel som mange turister.

Parkvejskvarteret er ikke på regeringens ghettoliste, men er dog et område, som er præget af en række karakteristika, der læner sig op ad de karakteristika, der definerer ghettolistens kriterier (ringe tilknytning til arbejdsmarkedet, et meget lavt uddannelsesniveau, lave indkomster). Området vil under de nugældende kriterier ikke kunne figurere på listen, idet der ikke er 1.000 beboere.

Parkvej har netop afsluttet en fysisk helhedsplan i 2015 og der er ligeledes en boligsocial helhedsplan for Parkvejskvarteret (Parkvej, Præstevænget mm.). Afdelingerne har ingen venteliste (eller meget få på venteliste) og boligområdet søges af mange socialt udsatte borgere, der tilflytter fra andre kommuner.

Områderne ligger godt placeret midt i Skælskør, der er gode potentialer i forhold til at bryde afgrænsningen af områderne ned og bygge områderne ind som naturlige dele af lokalområdet. Det kan ske via reduktioner og omlægning til andre boligformer som tæt/lav. Områderne ligger ligeledes tæt på natur og har kommunale institutioner i nærområdet.

Områdebeskrivelse

Parkvej/Præstevængen ligger i forskellige områder af Skælskør, og har 1.084 beboere fordelt på 598 boliger.



Parkvej

- Fysisk helhedsplan for Parkvej frem til 2012
- Forbereder fysisk HP for Præstevænget
- Boligsocial Helhedsplan til september 2017

Den boligsociale helhedsplan omfatter 7 af Skælskør Boligselskabs 23 afdelinger, Afdelingerne omkring Parkvej 12 (120 familieboliger), 13 (121 familieboliger) og 18 (54 familieboliger) og afdelingerne omkring Præstevængen afdeling 9 (108 familieboliger), 10 (72 familieboliger), 11 (57 familieboliger) og 22 (37 familieboliger samt 12 ungdomsboliger) skal tilbyde socialt attraktive boliger for en bred beboergruppe

Handlinger:

- Fleksibel udlejning og 100 % kommunal anvisning i en afgrænset periode

- Reducere antal boliger. I forbindelse med kommende fysisk helhedsplan for selskabets afdelinger på Præstevangen, Østergade, Jernbanegade, at reducere antal boliger med 2/3 – fra 108 boliger til ca. 35 Dialogen indledes i forbindelse med styringsdialog 2016
- Helhedsplanen skal sikre en omdannelse til tæt lav bebyggelse, der matcher Skælskørs potentielle tilflytteres ønsker. Dvs. boliger der ikke er standardiserede og som er tænkt med gode muligheder for fællesskaber, i stedet bør der tænkes i organiske boligstrukturer, der bygger områderne sammen med det omliggende miljø.
- Grøn omstilling som attraktion, og økonomisk fremtidssikring

Motalavej

Korsør er kommunens andenstørste by men er udfordret af at være et tilbagetrækningsområde. Samtidig er det et område med mange potentialer i form af nærhed til kyst og natur, og en igangværende udviklingsindsats, der både sætter natur, oplevelser og erhvervsudvikling i spil.

Motalavej er det andet område som i dag figurerer på regeringens ghettoliste. Området har på flere parametre store udfordringer og er bl.a. stærkt udfordret af ledige billige boliger, der tiltrækker ressourcetsvage borgere fra andre kommuner. En bevægelse der har været særlig udtalt i 2015. Det giver en uhensigtsmæssig udvikling både for boligområdet og for Slagelse Kommune. Der er derfor brug for en gennemgribende omdannelse af Motalavej.

Områdebeskrivelse

Motalavej ligger i udkanten af Halsskov/Korsør, tæt på motorvejen og Storebæltsbroen. Der bor 1.628 beboere fordelt på 804 familieboliger samt 61 ældreboliger.



Motalavej

- Fysisk helhedsplan for afd. 15 i 2015
- Skema A for afd. 21 på vej i 2016
- Ingen beslutning for afd. 35
- Boligsocial helhedsplan til sept. 2017

Den igangværende boligsociale helhedsplan omfatter områderne, Fasanstien, Motalavej og Egernsundvej. Helhedsplaner for afdelingerne 15 (196 familieboliger), 21 (188 familieboliger) og 35 420 (Familieboliger samt 61 ældreboliger)

Handlinger:

- Reducere antallet af boliger. I forbindelse med de kommende helhedsplaner for afdelingerne 21 og 35 skal der indgå reduktion af antal boliger med 1/3 – 1/2.
- Fleksibel udlejning og evt. 100 % kommunal anvisning i en periode
- Omdanne til tæt/lavt byggeri og integrere området i de omkringliggende boligkvarterer.

Landdistrikterne

Den almene sektor er også til stede i de mindre bysamfund i Slagelse Kommune, der for en dels vedkommende oplever fraflytning og faldende interesse for at bosætte sig. Der vil derfor være behov for en løbende dialog om udviklingen i ventelister til de afdelinger. De boligorganisationer, der har afdelinger i de mindre bysamfund i Slagelse Kommune er:

- VAB (Vestsjællands almene Boligselskab) med boliger i Dalmose, Flakkebjerg, Lundforlund, Sørbymagle, Slotsbjergby

- Slagelse Boligselskab med boliger i Dalmose og Slotsbjergby
- Skælskør Boligselskab i Rude, Bisserup og Boeslunde

Handlinger

- Løbende dialog om udviklingen i ventelister

B. Attraktive almene boliger der fastholder og tiltrækker

Langt de fleste beboere i den almene sektor trives med at bo i områderne. Mange beboere har boet i området i flere årtier og har intet ønske om, at flytte. Årsagen kan blandt andet findes i velholdte boliger og grønne boligområder.

En fremtidssikring af boligerne skal derfor fokusere på:

- Gode tidssvarende og attraktive boliger
- En høj grad af tilgængelighed
- Velfungerende boligafdelinger med trygge rammer for familier
- At gøre det muligt at blive i et lokalområde ved at bruge selskabernes interne ventelister til at finde en bolig, der svarer til den enkeltes behov

Forudsætningerne for at bevare boligerne i den almene sektor som et attraktivt tilbud på boligmarkedet er, at de holder en standard der forventes af boligøgende. Indsatserne for at fremtidssikre boligerne er derfor:

- Energirenovering, så boligerne fremtidssikres og energiforbruget begrænses. Det medvirker yderligere til, at reducere den samlede ydelse for boligen.
- Økonomisk ansvarlig styring af boligområderne, herunder tilstrækkelige henlæggelser til, at eventuelle vedligeholdelsesarbejder kan udføres indenfor eksisterende budgetter. Det betyder tryghed for beboerne der ikke overraskes af større prisstigninger på boligerne.
- Byudvikling i nærområdet, der binder boligområderne sammen med den øvrige by og hindrer fysisk og social segregering samt medvirker til, at skabe en lokal sammenhængskraft
- Fysiske renoveringer af de enkelte boliger, så de er tidssvarende og nedslidning undgås

Bæredygtige boligområder

Det vil vi opnå

Blandede boligområder med bæredygtighed gennem social mix. Forskning viser, at der er en signifikant større mulighed for social mobilitet blandt børn og unge der er opvokset i boligområder med mange ressourcestærke familier.

Det vil vi undgå

One size fits all. Den almene sektor er ofte bygget op, så huslejeniveauet i den enkelte afdeling er ens, og lejemålene ligner i stor udstrækning hinanden. Det er ønsket i udviklingen af fremtidens almene sektor, at bryde med monotonien i dele af den almene sektor.

Det gør vi

Den fælles målsætning for den almene sektor er at bryde grundlæggende med de hidtidige strategier på området. Derfor arbejdes der målrettet på i både større renoveringer og i nybyggeri at tage de redskaber i anvendelse, som kan differentiere bebyggelsen og sikre blandede boligområder.

Boliger der kan respondere på efterspørgslen på fremtidens boligmarked

Slagelse Kommune har med en ny bosætningsstrategi indkredset 4 målgrupper og de forhold målgrupperne ser som attraktive. Udviklingen af den almene sektor skal understøtte Slagelse Kommunes arbejde for at tiltrække disse målgrupper ved at kunne tilbyde attraktive boliger der matcher de kvaliteter, som målgrupperne efterspørger. De målgrupper som den almene sektor særligt skal udvikle boliger til er:

Studerende

Slagelse by er blandt de 10 største uddannelsesbyer i landet og omkring 8.000 studerende tjekker hver morgen ind på en uddannelse i Slagelse. Med udviklingen af Campus er det forventningen, at antal af studerende vil stige.

- Boliger centralt (Campus og Ringparken)

Familie 2 – familier med flere børn og mellemindkomst

Slagelse Kommune har potentiale til at tiltrække en målgruppe af store familier med mellemindkomst

- Større boliger, vedligeholdelsesfrie rammer, fleksible boliger, rammer for fællesskaber
- Slagelse by, alternativt Skælskør, Korsør, Vemmelev, Kirke Stillinge, Slots Bjergby og sørbymagle

De etablerede uden børn

Slagelse Kommune har potentiale til at tiltrække en målgruppe af par uden børn.

- Eje eller leje
- rækkehus eller lejlighed (stueplan)
- Mindre og moderne boliger
- Slagelse by, alternativt Korsør, Skælskør, Vemmelev, Kirke Stillinge, Sørbymagle og Bisserup

Konkrete udviklingsprojekter – nybyggeri og omdannelser

Der vil blive arbejdet med konkretiseringer af planlagte nybyggerier og omdannelser (150 familieboliger og 1-2 seniorbofællesskaber jvnf. tidligere strategi for sektorens udvikling) i løbet af første halvdel af perioden for nærværende strategi. Det drejer sig om:

<p>Engdraget - familieboliger (SB) Et ambitiøst, visionært og bæredygtigt byggeri/projekt, etableret af Grøn Fornuft, Slagelse Kommune og Slagelse Boligselskab</p>	<p>Et byggeri bestående af 126 rækkehuse, som udfordrer vanetænkningen i tilblivelsen og kvaliteten af nyt alment boligbyggeri Boliger på henholdsvis 90-100 m² og 115 m² Et byggeri som skal tiltrække nye ressourcestærke borgere til Slagelse Kommune Et projekt som har en finansieret kommunal grundkapital (kommunal grund) En afdeling med aftale om fleksibel udlejning</p>
<p>Liselund – familieboliger (SB) Et projekt med en ekstrem attraktiv beliggenhed og attraktion for ressourcestærke borgere/tilflyttere</p>	<p>73 boliger i grupper med varierende størrelser Boliger på henholdsvis 115 m² og 95 m² Et projekt med fokus på at bevare de eksisterende store landskabelige kvaliteter som findes på grunden Boliger der udføres som let præfabrikeret byggeri Kommunal grundkapital: ca. kr. inkl. moms 15.113.000,- En afdeling med aftale om fleksibel udlejning</p>
<p>De nye Klostre – seniorbofællesskab (FOB)</p>	<p>FOB har indgået en eksklusiv aftale med Slagelse Kloster om option på køb af en del af den nuværende klosterhave til opførelse af 60 seniorboliger. Boligerne er planlagt opført i to runde bygninger i 3 etager med underliggende p-kælder.</p> <p>Anskaffelsessum forventet ca. 115 mio. kr., svarende til ca. 20.300 kr./m². Husleje for bolig på 91 m² ca. 7.000 kr. ekskl. forbrugsafgifter. Kommunal grundkapital ca. 11,5 mio. kr.</p> <p>Boligerne er anlagt omkring et stort 3-etagers fælles fordelingsrum for at styrke kontakten mellem beboerne. Der er i hver bygning disponeret med 5 2-rums, 15 3-rums og 10 4-rums boliger.</p>

Billige boliger til målgrupper der er udfordret på det generelle boligmarked

Der er generelt set et stort pres på billige boliger i Slagelse Kommune. De billige boliger løser den boligsociale opgave, og med flytningssituationen må opgaven forventes at øges i de kommende år. Den almene sektor er vigtig i opgaven med at sikre billige boliger, og udviklingen i sektoren skal derfor tage højde for opgaven.

De billige boliger skal løse boligproblemer for en bred vifte af målgrupper, der både efterspørger små boliger til enkeltpersoner og større billige boliger til familier med børn. Billige boliger, der ligger attraktivt og som har en vis standard er i sig selv attraktive for mange, og selv om der i Slagelse Kommune estimeres at være 3.173 billige boliger (2015), er det kun en mindre del, der hen over et år er i omløb, nemlig ca. 264 boliger

Handlinger

- Emne til de årlige styringsdialogmøder
- Fokus på en række parametre i renoveringssager, der skal sikre, at boliger renoveres og istandsættes efter dokumenteret behov
- Fokus på, at der ved nybyggeri indtænkes en mindre andel af billige boliger, eksempelvis ved anvendelse af Almen Bolig+ (et koncept for reduktion af huslejen mod fx selv at stå for vedligeholdelsen)

Billige boliger i den almene sektor i Slagelse kommune (2015)

Antal billige boliger i den almene sektor i Slagelse Kommune opgøres til at være:

- | | |
|---|-------|
| • 1 rums lejligheder/max 3.000 kr. (inkl. forbrug og antennebidrag) | 349 |
| • 1-2 rums lejligheder/max 4.000 kr. (inkl. forbrug og antennebidrag) | 393 |
| • 2-4 rums lejligheder/max 5.400 kr. (inkl. forbrug og antennebidrag) | 2.431 |

Ledig kapacitet hen over 1 år kan ud fra flytteprocenten anslås til at være ca.:

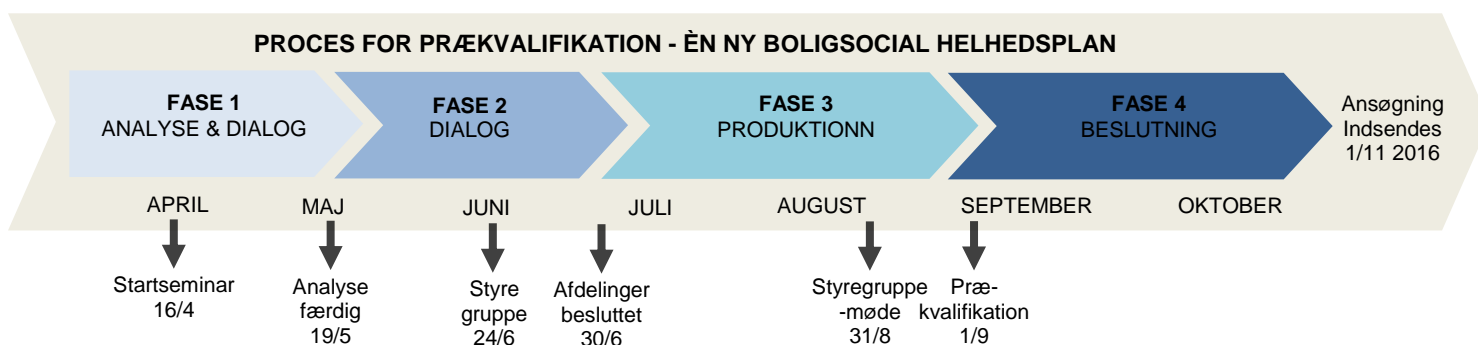
- | | |
|--|-----|
| • Lejligheder/max 3.000 kr. (inkl. forbrug og antennebidrag) | 68 |
| • Lejligheder/max 4.000 kr. (inkl. forbrug og antennebidrag) | 34 |
| • Lejligheder/max 5.400 kr. (inkl. forbrug og antennebidrag) | 162 |

Boligsocial helhedsplan 2017-2020

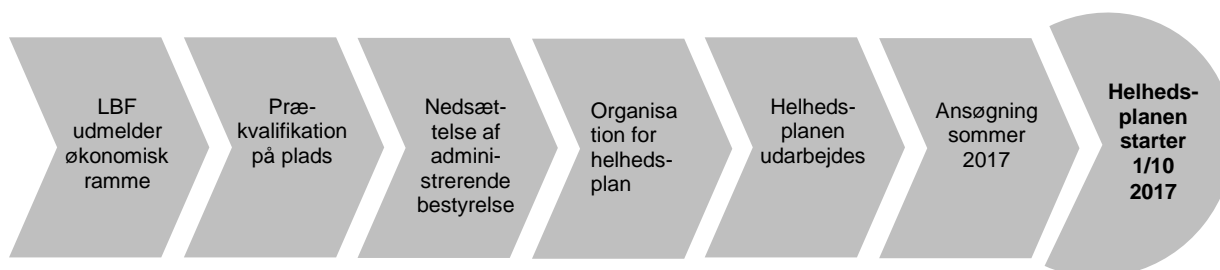
Slagelse Kommune og de relevante boligorganisationer er påbegyndt udarbejdelsen af en prækvalifikation til en ny boligsocial helhedsplan. Prækvalifikationen udgør grundlaget for en egentlig ansøgning til Landsbyggefonden, der forinden er godkendt af Slagelse Byråd og afdelingsmøder i de berørte afdelinger.

Der er på et startseminar den 14. april 2016, hvor alle de berørte parter deltog, tilkendegivet tilsagn til én fælles boligsocial helhedsplan understøttet af en tværgående organisering. Ligeledes er aftalen, at en afklaring af hvilke boligområder, der skal indgå i planen, vurderes og beslutes i processen omkring udarbejdelse af prækvalifikation med bl.a. en tilkendegivelse fra boligorganisationerne.

Tidsplanen for prækvalifikationen er:



Efter prækvalifikation vil den videre proces afhænge af Landsbyggefondens tilsagn om, hvilke afdelinger der kan indgå i en ansøgning. Når Landsbyggefonden har meldt dette ud, vil der efterfølgende være en proces som skitseret her under:



Strategiens fokus på en boligsocial indsats vil derfor først kunne beskrives, når der fra Landsbyggefondens side ligger et konkret tilsagn på hele eller dele af den indsendte prækvalifikation. Prækvalifikation behandles politisk i Slagelse Kommune i september 2016, lige som den endelige ansøgning til Landsbyggefonden også skal godkendes politisk i Slagelse Kommune for ud for indsendelse til Landsbyggefonden i 2017.

En boligsocial helhedsplan, der arbejder for integration i byen

Hvad vil vi opnå

En tæt kobling til de fysiske helhedsplaner

Arbejder på normalisering af områderne

Måltrettet indsats med henblik på, at øge den sociale mobilitet i de udsatte boligområder

Genindføre sammenhængskraft samt fælles normer, regler og et aktivt medborgerskab

Hvad vil vi undgå

Stigmatisering

At en lille gruppe med negativ gadeorienteret livsstil giver områderne et negativt ry forbundet med kriminalitet og hærværk.

Hensigtsmæssig beboersammensætning

Slagelse Kommune og boligorganisationerne oplever en stigende søgning på billige boliger fra borgere fra andre kommuner, hvor boligpriserne er høje. Det gælder fx tilflyttere fra hovedstadsområdet, hvor prisniveauet er højt og hvor boligmarkedet presses af stor tilflytning.

Slagelse Kommune og boligorganisationerne er klar til at tage hånd om at løse egne boligsociale problemer, men kan ikke løse andre kommunernes boligsociale problemer. Derfor er der med denne strategi lagt et fokus på via udlejningsmæssige værktøjer at påvirke beboersammensætningen i de udsatte boligområder.

Udlejningsmæssige værktøjer

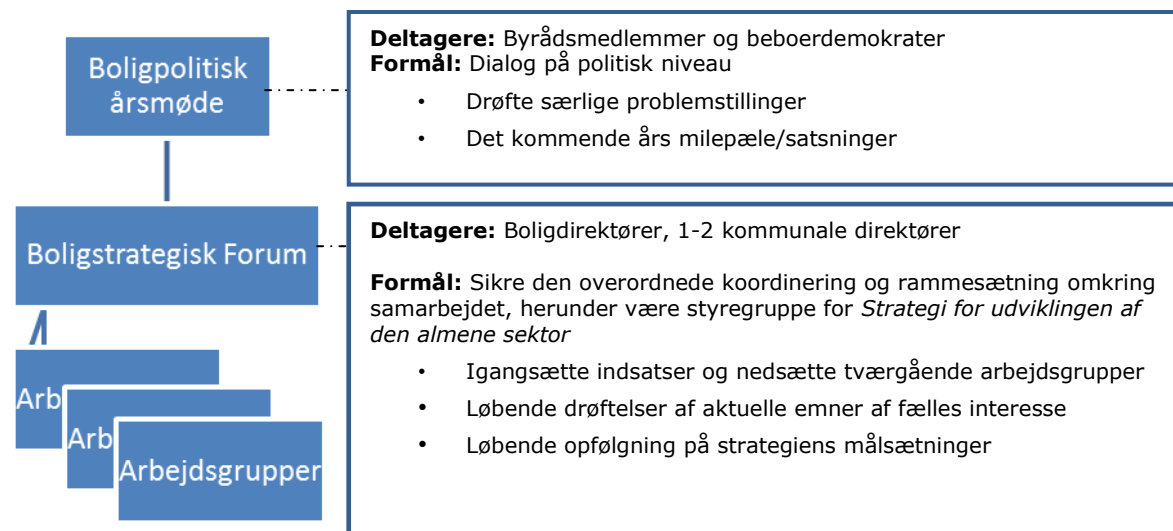
	1. Beboer maksimum	2. Kombineret udlejning	3. Fleksibel udlejning	4. Kommunal anvisning	5. Udvidet logiværts-erklæring
Hvad gør ordningen?	Kommunen kan begrænse antal personer i et lejemål – max 2 personer pr. rum	Boligorganisationerne skal afvise boligsøgende på ventelisten, hvis de er uden for arbejdsmarkedet	Favoriserer grupper til en aftalt andel af ledige boliger.	Et antal af ledige boliger er reserveret til kommunen.	Begrænser antal personer i lejemål – max 1 person per rum
Kommunale udgifter?	Ressourcer til administration og tilsyn	Ressourcer til at tjekke beboerne anviser en anden passende bolig.	Ingen kommunal økonomi	Udgifter til evt. tomgangsleje på x antal boliger	Ingen kommunal økonomi
Hvem skal agere?	Slagelse Kommune	Boligorganisationerne og Slagelse Kommune	Boligorganisationerne	Slagelse Kommune	Slagelse Kommune og boligorganisationerne
Krav	Beslutning i byrådet	Beslutning i byrådet Kun indføres i boligområder, der er på regeringens ghettoliste	Aftale med boligorganisationerne	Beslutning i byrådet	Aftale med boligorganisationerne

Handlinger:

- Udvidede logiværtserklæringer – undgå overfyldte lejligheder
- Evt. anvendelse af 100 % kommunal anvisning i en begrænset periode i visse afdelinger (BoligKorsør/Motalavej og evt. Skælskør Boligselskab) –
- Fleksibel udlejning er en del af den generelle udlejningsaftale indgået med boligorganisationerne i 2015
- Fælles fokus og tæt samarbejde mellem boligorganisationerne og Slagelse Kommune i implementeringen af de forskellige udlejningsmæssige redskaber

Organisering og samarbejde

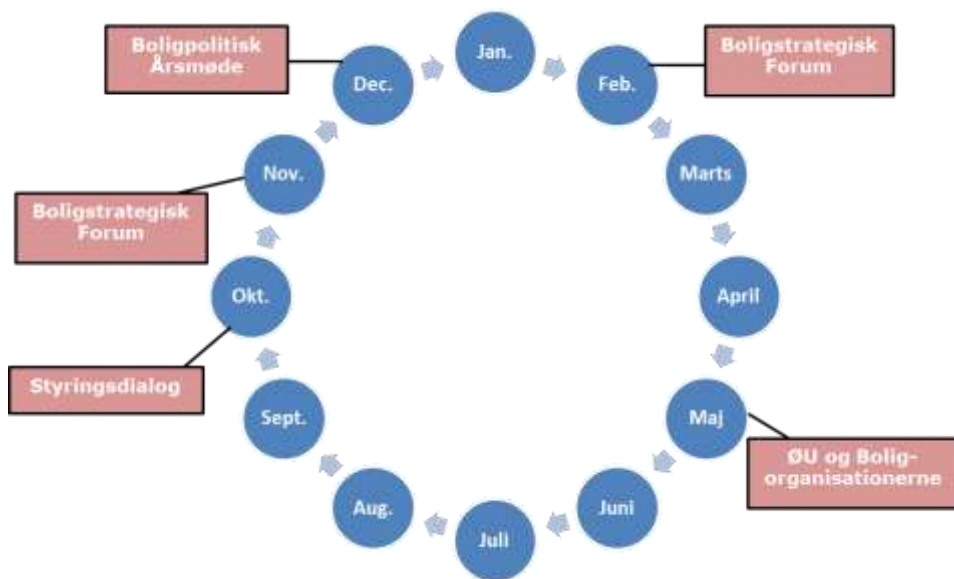
Samarbejdet mellem Slagelse Kommune og boligorganisationerne har siden 2014 arbejdet ud fra nedenstående organisering, som fastholdes.



Årshjul for samarbejdet

Det strategiske samarbejde hægtes op på en årscyklus

Årshjul for det boligstrategiske område:



Samarbejdet omkring strategien og udviklingen af den almene sektor i Slagelse Kommune bygger på en fælles ambition om at indgå et samarbejde, hvor løsningen af de fælles opgaver sker i en forudsigelig ramme og på et oplyst grundlag. Det understøtter et ligeværdigt partnerskab, der kan finde de bæredygtige aftaler om løsning af fælles opgaver.

Handlinger:

- Der udarbejdes et fælles samarbejdsgrundlag i sager vedrørende renoveringer, råderetssager, nybyggeri og det boligsociale område.

BOLIGREDUKTIONER I SLAGELSE KOMMUNE Den almene sektor



Slagelse: Ærøvej (FOB og SB), Slotsvænget og Grønningen (SB), Solgården (SAB)
Korsør: Motalavej, Egersundvej, Møllevangen, Eggøgade, Fjordvænget og Alléerne
Skælskør: Parkvej og Præstevangen

NYBYGGERI I SLAGELSE KOMMUNE Den almene sektor



Slagelse: Engdraget (SB), Liselund (SB), De nye Klostre (FOB)