

Forståelsespapir – Ringparken

Efter repræsentantskabets godkendelse af udviklingsplan for Ringparken, Helhedsplan Ringparken 2030 og boligsocial helhedsplan 2021-25 har en arbejdsgruppe bestående af FOB's formand, direktør og udviklingschef samt repræsentanter for Ringparkens fire FOB-afdelinger (3 formænd og et afdelingsbestyrelsesmedlem) gennemgået planerne med henblik på at afklare, hvilke dele af planerne man er enige om på organisations- og afdelingsplan, og hvilke udeståender der skal findes fælles løsninger på.

Det er udtalt i arbejdsgruppen, at der skal udarbejdes et fælles forståelsespapir for internt og eksternt at vise, at tidligere uenigheder og misforståelse ikke skal stå i vejen for at opnå de bedst mulige løsninger i Ringparken til glæde for de nuværende beboere, for kommende beboere, for FOB som boligorganisation og for Slagelse Kommune.

Forudsætningerne

Ringparken er et udsat boligområde i Slagelse med beboere, der i gennemsnit er dårligere stillet end gennemsnittet af borgere i kommunen og i Danmark som helhed (se vedlagte Udvalgte beboerdata Ringparken). Ringparken har optrådt på regeringens ghettoliste alle de år, denne har været offentliggjort, og som følge heraf ligger det lovgivningsmæssigt fast, at Ringparken i 2030 maksimalt må have 40 procent almene familieboliger.

Der er en fælles forståelse af, at FOB, afdelingerne og Slagelse Kommune har en forpligtelse til at skabe de nødvendige forandringer i Ringparken, som lovgivningen tilsiger. I tilknytning til den fysiske forandring af Ringparken skal der arbejdes på, at Ringparkens beboeres sociale forhold (målt ved beboerdata) forbedres til et niveau svarende til kommunens gennemsnit.

De prioriterede mål i udviklingsplan/helhedsplan Ringparken 2030

Udviklingsplanen for Ringparken og den helhedsplan, der skal virkeliggøre udviklingsplanen, er baseret på disse hovedmål, som der er fælles forståelse for:

- Der skal bevares flest mulige almene familieboliger i området.
- De almene familieboliger skal gennemgå en omfattende vedligeholdelsesplan, så boligerne igen vil være attraktive boliger i 2020'erne og frem, som de var i årtierne efter opførelsen i 1960'erne.
- Udearealer og faciliteter skal forbedres og udgøre en stærk og naturlig ramme om de små, lokale fællesskaber mellem mennesker, der bor tæt på hinanden.
- Huslejudviklingen som følge af planen skal være i et leje, så de nuværende beboere i altovervejende udstrækning fortsat har mulighed for at betale husleje og blive boende i Ringparken efter reoveringsarbejderne.
- Beboere i de lejemaal, der som følge af nedrivning eller lejlighedssammenlægning skal permanent genhuses, skal tilbydes individuel rådgivning, mulighed for flyttehjælp og en anden bolig i Ringparken, der efter beboernes valg enten matcher den bolig, de flytter fra, eller matcher andre boligønsker, beboeren under rådgivningen giver udtryk for.
- Beboere i de lejemaal, der skal gennemgå omfattende vedligeholdelsesarbejder, skal tilbydes bedst mulig, midlertidig genhusning i de uger, vedligeholdelsesarbejderne pågår.
- Ringparken skal tilføres private boliger, så de nuværende beboere, der måtte ønske at blive i Ringparken, men flytte til en ejerbolig, får mulighed for dette. Ved frasalg af byggeretter i

Ringparken til private søger FOB derfor at forhandle fortrinsret til køb til nuværende beboere i Ringparken.

- Ved frasalg af jord til fortætning med private boliger i Ringparken lægges vægt på, at arealerne er samlet i større klumper for at maksimere den pris, FOB kan opnå ved frasalg af byggeretter. Nettoindtægterne fra grundsalgene har FOB's hovedbestyrelse valgt at lade indgå i finansieringen af helhedsplanen, hvorfor indtægterne er nødvendige for at fastholde den lave huslejudvikling som følge af planen.
- Ved fortætning af området med nye boliger og erhverv skabes en ny og mere varieret byplan med flere forskellige udtryk i højde, bebyggelsesstruktur og materialevalg.
- Udover private boliger og almene ungdomsboliger skal Ringparken også tilføjes erhvervslokaler i Ringparken, så det bliver muligt at udvide antallet af udadvendte aktiviteter. Af lovgivningsmæssige årsager må FOB ikke opføre erhvervslokaler, så de nye lokaler skal opføres af private og eventuelt Slagelse Kommune. Udadvendte aktiviteter i området er vigtigt for beboerne, men også vigtigt for at få andre borgere fra Slagelse ind i området og opleve, at det er et godt område.
- Ringparken knyttes med planen tættere på den omkringliggende by ved etablering af central cykel- og gangforbindelse og ved forbedring af infrastruktur.
- Konkret skal det være muligt for eksisterende forretninger og foreninger, der i dag har lokaler i Ringparken, at leje nye lokaler i området. FOB vil facilitere kontakt mellem forretninger/forening og nye private ejere af erhvervslokaler.
- Udviklingsplan og helhedsplan har tryghed som gennemgående tema, som skal indtænkes i alle løsninger i forhold til infrastruktur, udearealer, opgange, vinduer mod gader og stræder, mv.

Procesforståelse

Arbejdsgruppen har en fælles forståelse for det stadie og den detaljegrad, planerne nødvendigvis må have på dette tidspunkt. Efter en godkendelse i byråd og i Landsbyggefonden skal der gennemføres et udbud for at få en gennemgående totalrådgiver på opgaven. Denne totalrådgiver har ansvaret for den detaljerede projektering, der skal lægge de præcise detaljer for de enkelte områder fast, så disse kan udbydes til en eller flere entreprenører til at gennemføre. Detaljerne er altså ikke fastlagt på nuværende tidspunkt, men bliver det efter tidsplanen først i løbet af 2023. Hvor der er tale om forhold, der er tæt på beboerne, gennemfører rådgiverne sammen med FOB en beboerproces knyttet til de enkelte områder. Eksempler er nye køkkener, nye badeværelser, udearealer, legepladser, idrætsfaciliteter, vaskeribygninger, beboerhuse, mv.

Arbejdsgruppen har også en fælles forståelse for, at en plan, der løber over en 10-årige periode, nødvendigvis må have en vis fleksibilitet. Særligt fordi planen involverer eksterne parter i relation til frasalg af grunde, fortætningsbyggeri af private og etablering af kommunale aktiviteter. Det kan betyde, at det på et senere tidspunkt bliver nødvendigt at se på andre værktøjer til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 procent. På den anden side set kan lovgivningen, der kræver reduktionen til 40 procent, også blive ændret i løbet af de kommende 10 år. Uanset usikkerhederne arbejdes der nu 100 procent for at virkeliggøre den nuværende plan.

Uenigheder og bekymringer

Drøftelserne i arbejdsgruppen har vist, at hvad der umiddelbart fremstod som uenigheder om planens indhold, i virkeligheden dækkede over forståelige bekymringer. Bekymringerne er alle søgt imødekommet med løsninger og planlagte løsninger, som der er en fælles forståelse om at gennemføre. Nedenfor er kort redegjort for bekymringerne og de løsninger, der er aftalt at gennemføre for at imødekomme bekymringerne.

Bekymring 1 – beboerindflydelse på den overordnede plan

Den overordnede plan for så vidt angår byplanlægning, infrastruktur, frasalg af byggegrunde og fortætningsbyggeri er fastlagt primært mellem FOB's øverste ledelse og Slagelse Kommune efter rådgivning fra ingeniører, arkitekter og eksperter i fast ejendom. Beboernes input har været koncentreret om vedligeholdelsesarbejderne i boligerne og i en vis udstrækning udearealer. Afdelingsrepræsentanterne ønsker at få indflydelse på implementeringen af planen. Der vedtages et kommissorium for udvalget.

Aftalt løsning: Der nedsættes et helhedsplansudvalg med deltagelse af FOB's formand og næstformand og afdelingsformændene for de fire afdelinger i Ringparken (eller alternativt et andet afdelingsbestyrelses-medlem end formanden valgt af afdelingsbestyrelsen) samt relevante deltagere fra FOB's administration. Helhedsplansudvalget orienteres løbende om fremdriften i planerne og er rådgivende i forhold til FOB's hovedbestyrelse. Helhedsplansudvalget mødes en gang i kvartalet.

Bekymring 2 – forenings- og erhvervslokaler

Afdelingsrepræsentanterne lægger stor vægt på, at Foreningen Ringparken og de fire forretningsdrivende i Ringparken får mulighed for også fremover at drive deres forening eller forretning fra lokaler i Ringparken, selvom planerne betyder, at deres nuværende lokaler nedrives.

Aftalt løsning: FOB faciliterer kontakten mellem forening og forretninger på den ene side og kommende ejere af erhvervslokaler i Ringparken på den anden side. Over for de nye ejere af erhvervslokaler fremhæver FOB betydningen for området af, at forening og forretninger får tilbudt at leje erhvervslokaler.

FOB har afgivet den hensigtserklæring, at Nordcentret ikke rives ned, før der er opført nye erhvervslokaler i Ringparken. På den måde gives forening og forretninger mulighed for at flytte fra sine nuværende lokaler til nye, permanente lokaler. Det vil være op til foreningen og forretningerne at nå til enighed med ejerne af erhvervslokalerne om husleje og lejevilkår.

FOB vil også være positivt stemt i forhold til at sælge byggeretter til foreningen og/eller forretningerne, hvis de selv ønsker at bygge og eje deres kommende lokaler.

Bekymring 3 - Vaskerier og beboerhuse

Afdelingsrepræsentanterne er usikre på, om placeringen på oversigtstegningen af Ringparken i afstemningsmaterialet af nye fællesvaskerier i terræn og decentrale beboerhuse er de rigtige for beboerne.

Aftalt løsning: Der vil blive en konkret beboerinvolvering i projekteringsfasen om både etableringen af fællesvaskerier i terræn og decentrale beboerhuse, så beboerne får mulighed for at påvirke placering og indretning. I udbuddet af totalrådgiveropgaven vil der særskilt blive lagt vægt på rådgivers kompetencer og erfaringer med beboerprocesser.

En god løsning på fællesvaskerier og decentrale beboerhuse er vigtig for den samlede arbejdsgruppe, fordi fællesvaskerier økonomisk for den enkelte og bæredygtighedsmæssigt for alle er individuelle løsninger langt overlegen, og fordi etableringen af arenaer for skabelse af de stærke, lokale fællesskaber er afgørende for oplevelsen af, at FOB og Ringparken er et godt sted at bo.

Om muligt etableres FOB-mødelokaler i det kommunalt/private hus til udadvendte funktioner.

Bekymring 4 – ejeralternativer for nuværende lejere i Ringparken

Afdelingsrepræsentanterne fremhævede, at mange beboere har udtrykt ønske om at flytte til en ejerbolig i Ringparken, hvis muligheden opstår, men er bekymrede for, at planen ikke i tilstrækkeligt omfang giver disse muligheder.

Aftalt løsning: FOB søger at indgå aftaler med eksempelvis andelsboligforeninger, der ønsker at opføre spekulationsfrie andelsboliger i Ringparken, og private, der ønsker at opføre seniorvenlige ejerboliger, om at give nuværende beboere i Ringparken en første mulighed for at få ret til at købe en andel eller en ejerbolig.

FOB vil inden udgangen af 2021 undersøge interessen for at købe andelsbolig eller ejerbolig blandt Ringparkens nuværende beboere, fx gennem afholdelse af et beboerarrangement.

Bekymring 5 – Husleje

Afdelingsrepræsentanterne er bekymrede for, at økonomien i helhedsplanen vil skride i løbet af helhedsplansperioden, så huslejestigningerne efter renoveringer vil vise sig meget større, end det fremgår af helhedsplanen.

Aftalt løsning: Den aftalte, gennemsnitlige huslejestigning (fra 734 kr./m²/år til hhv. 800 kr. og 900 kr./m²/år for hhv. almindelige familieboliger og tilgængelighedsboliger = hhv. 9 % og 22,6 %) som følge af helhedsplanen er gældende for projektet, idet der indregnes en årlig stigning i huslejen på 1 % om året fra 2022 og frem til helhedsplanens afslutning i 2030. Det er den økonomi, beboerdemokratiet har godkendt.

Skulle økonomien i entreprenørernes konkrete tilbud på opgaveløsning overstige det budgetterede, må projektet nødvendigvis gennemgå en spareproces for at ramme den godkendte økonomi. Udvidelse af projektøkonomien, der giver anledning til en større huslejestigning som følge af helhedsplanen end den godkendte, vil kræve en ny beboerdemokratisk beslutning.

Huslejestigninger knyttet til eksterne forhold (fx stigende udgifter til renovationsordning, ejendomsskatter eller nye lovgivningskrav) og stigninger knyttet til forslag fra afdelingsbestyrelser eller beboere vedtaget på afdelingernes afdelingsmøder i henhold til de normale beboerdemokratiske retningslinjer kan komme oven i stigningerne knyttet til helhedsplanen.

Bekymring 6 – Parkering

Afdelingsrepræsentanterne er bekymrede for mængden af p-pladser i Ringparken – særligt set i lyset af, at der kommer en fortætning af boliger og dermed et øget parkeringsbehov i fremtiden. Og antallet af fremtidige p-pladser kan ikke aflæses på oversigtstegningen i temaavisen om helhedsplanen eller læses i teksten.

Aftalt løsning: Placeringen af p-pladser knyttet til FOB's fremtidige 574 almene familieboliger i Ringparken vil blive projekteret af de kommende rådgivere. Derfor kan de ikke aflæses af hverken oversigtstegning eller tekst. Princippet ligger dog fast: parkering ønskes placeret så tæt på FOB's boliger som muligt. Det er FOB's hensigt, at antallet af p-pladser pr. almen familiebolig i Ringparken vil være højere i 2030 end nu, og at den i hvert fald ikke må være lavere. Alle nye boliger og alt nyt erhverv, der bygges i Ringparken, vil være underlagt de kommunalt fastlagte p-normer.

Omlægningen af p-pladser skal som minimum udnyttes til at planlægge og gerne også etablere ladestander-infrastruktur til el-biler.

Boligsocial helhedsplan 2021-25

Der er en fælles forståelse af, at de sociale forhold i Ringparken påvirker beboerne negativt, og at det er en fordel for alle parter, at børnene og de unge får et udbytterigt forløb gennem daginstitution, skole, ungdomsuddannelser og videre uddannelse herfra, at de tilbydes at deltage i positive og lærerige fællesskaber i foreninger, sportsklubber, kommunale ungdomstilbud og gennem fritidsjob, og at de ad den vej holdes væk fra kriminalitet.

Det er ligeledes en fælles forståelse, at det er en fordel for alle parter, at voksne i Ringparken i så stor udstrækning som overhovedet muligt har kompetencerne til og muligheden for at deltage aktivt på arbejdsmarkedet.

Endelig er det en fælles forståelse i arbejdsgruppen, at der er en fordel ved at knytte de medarbejdere til Ringparken, som skal hjælpe og støtte beboerne. Derfor er den nye boligsociale helhedsplan en lokal helhedsplan, hvor tre boligsociale medarbejdere får faste pladser i Nordhuset som supplement til de to allerede ansatte FOB-medarbejdere. Andre boligsociale medarbejdere, kommunale medarbejdere og eksterne samarbejdspartnere vil ligeledes løse opgaver i området.

Bekymring 1 – beboerindflydelse på den boligsociale helhedsplan

Afdelingsrepræsentanterne har en bekymring om, hvorvidt de kan få indflydelse på afviklingen af den boligsociale helhedsplan 2021-25.

Aftalt løsning: Hvis det forslag til boligsocial helhedsplan 2021-25, som beboerdemokratiet i de tre boligorganisationer har godkendt, godkendes, nedsættes der en følgegruppe/boligsocialt udvalg bestående af formænd eller anden valgt afdelingsbestyrelsesmedlem fra hver afdeling, der mødes fast fire gange om året og ellers efter behov med den boligsociale chef. Følgegruppen/det boligsociale udvalg får adgang til bestyrelsesreferater og et årligt møde med bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan.

Følgegruppen/udvalget er rådgivende i forhold til bestyrelsen og kan foreslå ændringer/tilpasninger af indsatser og aktiviteter i forbindelse med en årlig evaluering af den boligsociale indsats. Der kan også være tale om, at Bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan kan tildele udvalget beslutningskompetencer på enkelte, nøje definerede områder.

Hvis der i boligorganisationer, kommune og Landsbyggefond godkendes en boligsocial helhedsplan for 2021-25 med en anden organisationsplan end den, der ligger i det nuværende forslag, sker organiseringen efter den model, der godkendes.

Forståelsespapir aftalt den 20. august 2021

Flemming Stenhøj Andersen