

Slagelse Kommune
Att.: Susanne Onstrup
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

FØLGEBREV – SAMMENLÆGNING AF ALMENE BOLIGER

I forbindelse med renovering af Afdeling 65, Priorgade/Klostergade er der ønske om sammenlægning af almene boliger.

Sammenlægningen af boligerne skal godkendes af Slagelse Kommune samt Indenrigs- og Boligministeriet. Forud for ansøgningen til Indenrigs- og Boligministeriet skal Kommunalbestyrelsen udarbejde en indstilling til sammenlægning af almene boliger til Bolig- og Planstyrelsen, jf. almenboliglovens § 28 a, stk. 1-2.

Rambøll ved. Camilla Stuntz, anmoder på vegne af FOB om Slagelse Kommunes godkendelse af boligsammenlægningen i FOB afd. 65 Priorgade/Klostergade, jf. vedlagte helhedsplan af oktober 2023.

I det efterfølgende er strategien for og formålet med sammenlægningen beskrevet.

Indledning

Afdelingen består af 3 blokke, hvoraf to blokke berøres af omtalte sammenlægning. Blok 1 og 3 renoveres i forbindelse med arbejderne, men der foretages ikke ændringer på den eksisterende boligsammensætning i disse blokke.

Baggrunden for sammenlægningen er opnå en blandet beboersammensætning i området. FOB afdeling 65 har en stor mængde af samme boligtyper, hvorfor beboersammensætningen også er noget ensartet. Mestendels består beboersammensætningen af enlige og unge studerende, der fraflytter afdelingen ved endt studietid, idet boligerne er for små og nedslidte (se side 10-11 for uddybning af beboerforhold) Der bor stort ikke ingen børn i afdelingen.

Kommunen ønsker forskellige boligformer til ældre bl.a. lejeboliger i en overskuelig boligstørrelser og med et rimeligt huslejeniveau. Boligerne skal være med tilgængelighed, og i områder hvor der er plads til mødesteder og aktivitetsmuligheder, samt let adgang til kollektiv transport mv. (strategi for boliger til ældre, Slagelse Kommune 2021).

Dato 2023-11-27

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

www.ramboll.dk

Et bredere boligudbud i afdelingen med 2 og 3-værelses boliger sikrer mulighed for at blive i afdelingen, både som ung, der gerne vil etablere familie, og som mindre børnefamilie. Med etablering af 15 tilgængelighedsboliger imødekommer afdelingen kommunens ønske, om gode boliger i varieret størrelse til ældre, gangbesværede mv.

Således kan beboerne blive boende i afdelingen i længere tid, og den store fraflytning mindskes.

FOB vil, som forelagt kommunen, ommærke 30 boliger til ungdomsboliger i andre afdelinger. Derved får afdeling 65 forskellige boligtyper, og der kan der tilbydes boliger til den unge familie, familien med et par børn, unge og seniorer (se side 63).

Slagelse kommune ønsker boligområder i balance, i tråd med dette skabes der med helhedsplanen plads til et socialt bæredygtigt boligområde med boliger og steder til det gode liv, nabo- og fællesskab med fx forbedring af udearealer og beboerlokalet så det kan bruges til fælles aktiviteter i afdelingen.

En boligafdeling med blandet beboersammensætning, med godt og trygt naboskab - et sted med fællesskab og hvor man ønsker at bo mange år, både som enlig, som børnefamilie og som senior.

Idet rammerne for sammenlægning/ombygning er opbrugt frem til 2026 kan projektet ikke gennemføres på nuværende tidspunkt, det er dog i fællesskab med FOB aftalt at ansøgningen om boligsammenlægning gennemføres for at der ikke sker ophold i processen. Landsbyggefonden (LBF) kan ikke give endeligt tilsagn før rammerne er tilgængelige, hvorfor der ansøges med det foreløbige tilsagn om støtte og under forudsætning af godkendelse af skema A og beboerafstemning.

Baggrund for sammenlægning af boliger

Slagelse er efterhånden en eftertragtet by med en stigende efterspørgsel på boligmarked, både blandt yngre par og børnefamilier samt for den generelle voksende gruppe af ældre borgere, men også studerende i kraft af at flere uddannelsessteder er rykket til blandt andet Slagelse.

FOB afd. 65 Priorgade/Klostergade skal renoveres med et fokus på at kunne bidrage til byens behov for gode boliger til både børnefamilier, unge og ældre.

Afdelingen har i alt 88 boliger med et forholdsvis ensartet boligudvalg og forholdsvis små boliger.

På:

1-rums boliger på 37-41 m ²	70 boliger
2-rums boliger på 43-54 m ²	18 boliger

Beboersammensætning

Grundet at boligudbuddet i afdelingen på nuværende tidspunkt kun kan tilbyde 1- og 2-værelsesboliger, er der ikke mange børnefamilier. Ud fra beboerinterviewsne antages det, at boligerne er fordelt med en overvægt af enlige mandlige beboere samt studerende.

For at afdække hvilke beboere der bor i Afd. 65, og hvilke kvaliteter samt udfordringer beboerne mener boligafdelingen har, blev der i september 2020 afholdt en beboeruge, hvor Rambølls beboerprocesrådgiver var fysisk til stede i afdelingens udearealer. I løbet af ugen blev der udført 30 beboerinterviews, som udgør 33 % af afdelingens husstande, samt site- og flow-analyser af området.

Fraflytning

Den høje vægt af studerende betyder, at flere af beboerne bor i afdelingen mens de studerer og fraflytter kort efter at deres uddannelsesforløb er afsluttet, ofte også fordi boligerne ikke er i særlig god stand. Årsagen til fraflytning er først og fremmest boligernes meget dårlige stand, de er nedslidte, ikke tidsvarende, meget små og egner sig bedst som 'single' boliger.

Den gennemsnitlige lejemålsperiode, for de interviewede beboere ligger på ca. 4,4 år. Det er dog ikke det reelle billede, da enkelte har boet i afdelingen i mange år, men langt størstedelen har boet der under 3 år.

Af de adspurgte beboere fordeler antal år de har boet i afdelingen sig således:

Fra 0 til og med 3 år: 19 personer

Fra 4 til og med 7 år: 4 personer

Fra 7 år og opefter: 7 personer (hvoraf en enkelt beboer har boet i afdelingen i 23 år)

Interviewede beboere*

- 20-29 år: 18 pers.
- 30-39 år: 3 pers.
- 40-49 år: 3 pers.
- 50-59 år: 3 pers.
- 60+: 1 pers.

**Ikke alle interviewede beboere ønskede at angive alder*

Af grunde til at blive boende nævnes først og fremmest den billige husleje, den meget attraktive beliggenhed tæt på byen og at der er stille og roligt i afdelingen.

Der er ønske om at øge andelen af større boliger for at tiltrække børnefamilierne, men også have fokus på tilgængelighed for på den måde at kunne fastholde ældre i afdelingen.

Derfor etableres 15 tilgængelighedsboliger og 3 sammenlagte familieboliger.

Efter renoveringen vil der være 73 boliger med følgende fordeling (altså 15 færre end oprindeligt):

1-rums boliger 37-41 m ²	46 boliger
2-rums boliger 46-61 m ²	21 boliger
3-rums boliger 75 m ²	6 boliger

Idet der ikke foretages ændringer på boligsammensætning i blok 1 og blok 3, vil der forsat være udbud af mindre 1-rums boliger i afdelingen og altså en bred fordeling af boligtyper. På den måde vil der være et større udvalg af boligtyper, som vil kunne tiltrække både børnefamilie, unge, ældre og par.

Boligsammenlægninger overstiger ikke 140 m²

Der er udført skitsetegninger for indretning af boligerne, se vedlagte helhedsplan dateret oktober 2023 side 56. Af sammentællingen på side 63 fremgår, at de største sammenlagte boliger er ca. 75 m².

Med venlig hilsen

Camilla Stuntz

M +4551614131

casc@ramboll.dk

Rambøll Danmark A/S, CVR NR. 35128417

Hjemsted: Hannemanns Allé 53, 2300 København S