

ANSØGNING

Side1/15

Vedrørende dispensation om ændring af andel af nedbringelse af almene familieboliger på Motalavej i Korsør

23. januar 2019

BoligKorsør fremsender hermed, sammen med Slagelse Kommune, ansøgning om dispensation til nedbringelse af almene familieboliger til en højere andel end 40 % i senest 2030.

INDHOLD

Indledning

1. Om Motalavej

- Ejerforhold
- Funktioner
- Baggrund

2. Redegørelse for dispensationsansøgning

- Hvilke skridt vil der blive taget for at sikre, at Motalavej inden 2030 ikke længere befinder sig på ghettolisten?
- Andelen af almene familieboliger i Ringparken og på Motalavej overstiger til sammen 12 % af de almene familieboliger i kommunen.
- Nybyggeri kan ikke i væsentligt omfang bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 %.
- Salg kan kun ske med tab.

3. Sammenfatning

OBS. Dette forslag til dispensationsansøgning er uden de nævnte bilag. De er ved at blive indhentet.

Indledning

Den 1. december 2018 trådte ny lov om almene boliger i kraft. Motalavej i Korsør opfylder lovens § 61 a, stk. 2, hvorfor Motalavej defineres som ghettoområde. Da Motalavej har optrådt på ghettolisten fire år i træk, defineres Motalavej som hårdt ghettoområde.

For hårde ghettoområder skal boligorganisationerne og kommunalbestyrelsen, jf. § 168 a i lov om almene boliger udarbejde en udviklingsplan, der som sit mål har at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 % af alle boliger i det pågældende hårde ghettoområde i 2030. Udviklingsplanen skal fremsendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen senest den 1. juni 2019.

I § 168 a, stk. 3 i lov om almene boliger fremgår det, at Transport-, Bygnings- og boligministeren i særlige tilfælde kan dispensere fra kravet om de 40 % og godkende en udviklingsplan, hvor nedbringelsen af almene familieboliger i området inden 2030 sker til en andel, der er højere end 40 %. Dispensationen kan gives, hvis

- 1) ansøgningen om dispensation indeholder en fyldestgørende redegørelse for, hvilke skridt boligorganisationen vil tage for at sikre, at boligområdet ikke er et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, i 2030,
- 2) andelen af almene familieboliger i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2, overstiger 12 % af de almene familieboliger i kommunen,
- 3) nybyggeri ikke i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 % og
- 4) salg efter en registreret ejendomsmægleres aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

I følgende afsnit vil Slagelse Kommune og BoligKorsør redegøre for de fire ovenstående kriterier og motivere ansøgningen med henblik på at opnå dispensation fra de 40 % for Motalavej.

1. OM MOTALAVEJ

Motalavej ligger i det nordlige Korsør på Halssskov grænsende op til Vestmotorvejen mod nord, tomme erhvervslejemål og kolonihaver mod vest, rækkehusbebyggelse mod syd samt større butikker mod øst. Der er 1,5 km til Korsør Station og 2,2 km til Solens Plads i hjertet af Korsør bymidte. Motalavej består af 28 boligblokke, der strækker sig over et areal på ca. 181.200 m² (480 m x 360 m).

Motalavej afgrænses i dag som vist på nedenstående kort 1. Motalavej rummer 803 almene familieboliger og 1.680 beboere (2018).



Kort 1: Afgrænsning af Motalavej, Korsør (2018)

1.1 Ejerforhold

Motalavej består af BoligKorsørs afdelinger 15, 21 og 35 på matriklerne 1rn, 1rr, 1rv, 1rø, 1zc, 8s, 8t og 8ø markeret inden for den blå afgrænsning på kort 2 samt en kommunal institution på matrikel 8ad markeret inden for den røde afgrænsning på kort 2.



Kort 2: Ejerforhold på Motalavej, Korsør (2018)

1.2 Funktioner

Ud over boliger fordelt i de 28 blokke er der på Motalavej et større udendørs aktivitetsareal (lilla markering på kort 3), et kommunalt værested (rød markering på kort 3), et minimarked (gul markering på kort 3) og et beboerhus med tilknyttet café (grøn markering på kort 3).



Kort 3: Funktioner på Motalavej, Korsør (2018)

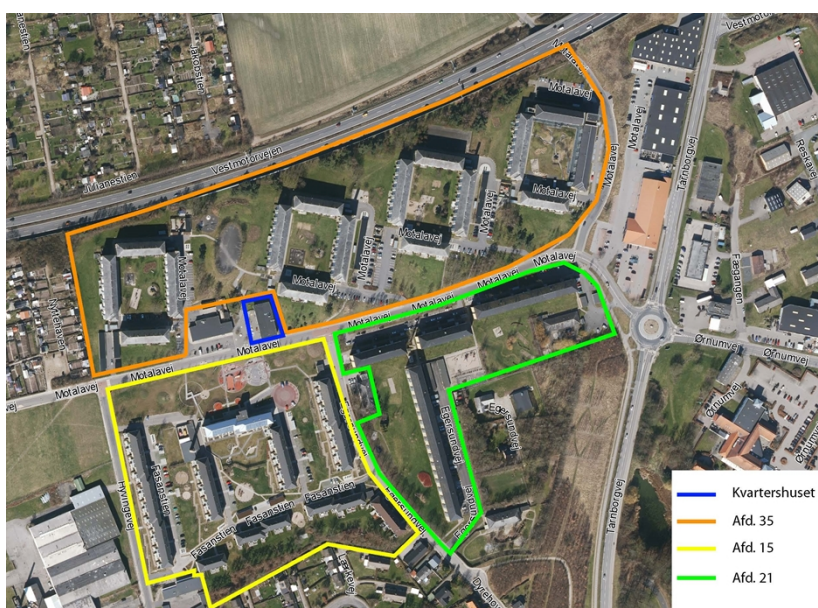
1.3 Baggrund

Motalavej i Korsør har været på ghettolisten siden 2013. Fra tiden før Motalavej kom på ghettolisten har der været fokus på at skabe en fysisk omdannelse af Motalavej. Både fordi BoligKorsør havde betydelige lejetab, som følge af manglende efterspørgsel efter boligerne, og fordi, der har været et ønske om at ændre karakteren af området. Det medførte, at det i 2010, efter drøftelser mellem Landsbyggefonden, Slagelse Kommune og BoligKorsør, blev besluttet, at der skulle gennemføres tiltag for at nedbringe lejetabene og omdanne Motalavej.

I 2013 blev der vedtaget en fysisk helhedsplan for afdeling 15 (området inden for den gule afgrænsning på kort 4), som blev gennemført i 2014. Det betød, at 106 almene familieboliger blev nedrevet og erstattet med en multifunktionel legeplads, 24 ældreboliger blev nyopført, og de øvrige boliger blev moderniseret.

I 2018 blev der vedtaget en fysisk helhedsplan for afdeling 21 (området inden for den grønne afgrænsning på kort 4). Helhedsplanen er under gennemførelse og forventes afsluttet i 2020, hvormed 72 almene familieboliger vil være nedrevet, 14 nye rækkehuse vil være opført, og de resterende boliger vil være blevet moderniseret.

Når helhedsplanen for afdeling 21 er afsluttet, var det hensigten at søge om tilsagn til en fysisk helhedsplan for afdeling 35 (området inden for den orange afgrænsning på kort 4) i overensstemmelse med Slagelse Kommunes strategi for den almene boligsektor. I strategien er der lagt op til en reduktion af afdeling 35's boliger med fra 1/3 af boligerne til 1/2 af boligerne.



Kort 4: Boligafdelinger på Motalavej, Korsør (2018)

2. REDEGØRELSE FOR DISPENSATIONSANSØGNING

I dette kapitel redegøres for de fire kriterier, som skal opfyldes for at opnå dispensation fra kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 % i 2030. Dispensationen kan gives, hvis

- 1) Ansøgningen om dispensation indeholder en fyldestgørende redegørelse for, hvilke skridt boligorganisationen vil tage for at sikre, at boligområdet ikke er et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, i 2030,
- 2) Andelen af almene familieboliger i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2, overstiger 12 % af de almene familieboliger i kommunen,
- 3) Nybyggeri ikke i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 % og
- 4) Salg efter en registreret ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

1) Hvilke skridt vil der blive taget for at sikre, at Motalavej inden 2030 ikke længere befinder sig på ghettolisten?

Slagelse Kommune og de berørte almene boligselskaber har en samlet boligsocial helhedsplan *En fælles indsats*, der også dækker Motalavej. Helhedsplanen er bevilget for en fire-årig periode startende 1. oktober 2017. Helhedsplanen er en markant nyskabelse både organisatorisk og indholdsmæssigt i forhold til de boligsociale helhedsplaner, der gik forud. Helhedsplanens indsatsområder og fokus centrerer sig om jobskabelse, uddannelsesdeltagelse, kriminalitetsforebyggelse og styrkelse af det lokale ejerskab til boligområderne.

Det er visionen for den boligsociale indsats at understøtte udviklingen af Motalavej til et attraktivt by- og boligområde, så det naturligt integreres i de omkringliggende bydele. Denne vision indebærer, at ingen boligområder i Slagelse Kommune figurerer på regeringens ghettoliste i 2025.

Da tallene bag 2018-ghettolisten stammer fra 2016 og 2017, vil man endnu ikke kunne aflæse påvirkningen af den aktuelle boligsociale helhedsplan på ghetto-kriterierne. Trods dette har bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan besluttet, at indsatsen yderligere skal skærpes og fokuseres, så den i størst muligt omfang støtter Ringparkens / Motalavejs bestræbelser på at komme af ghettolisten.

Den boligsociale indsats er et ekstraordinært supplement til almene kommunale velfærdsydelser og yder hjælp til selvhjælp. Bestyrelsen bag den boligsociale helhedsplan har et stærkt ønske om at fortsætte med de fleste, nuværende boligsociale indsatser helt ud til 2030 således, at man dermed også kan være med til at understøtte udviklingen

af områderne i forbindelse med de fysiske helhedsplaner, som vil blive igangsæt i forbindelse med udmøntningen af udviklingsplanerne.

Side7/15

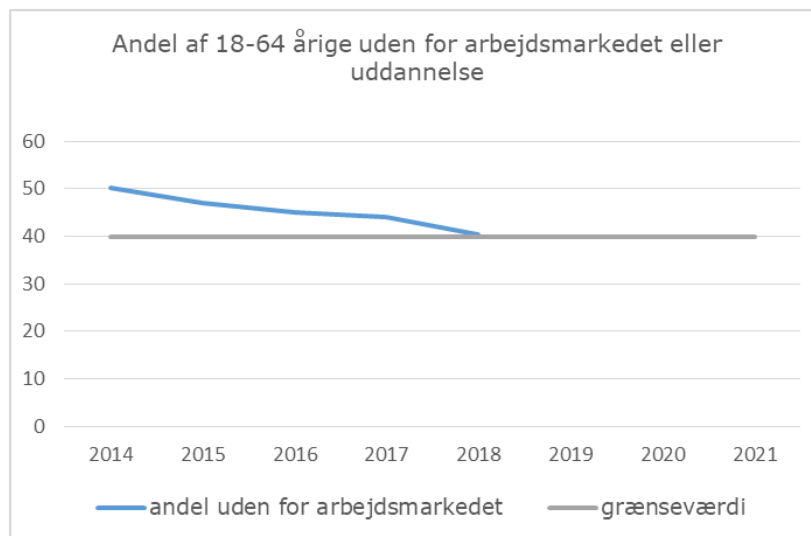
Helhedsplanens indsatser, status og forventninger til fremtiden samt påvirkning på ghetto-kriterierne fremgår af bilag 3.

Nedenfor er de fem ghetto-kriterier gennemgået et for et for at vise, hvordan vi forestiller os, at fysiske forandringer og andre tiltag vil påvirke Motalavejs tal på de enkelte kriterier.

Andel uden for arbejdsmarkedet

Ved seneste opgørelse af ghettolisten er andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet angivet til 40,3 pct. (gennemsnit for de seneste to år) af 18-64 årige. Grænseværdien er 40 pct. Der er således tale om et marginals udslag. Da Motalavej kom på ghettolisten i 2014 var den gennemsnitlige andel for 2012/2013 50,3 pct. På fem år er der sket en forbedring på 10 procentpoint. Denne forbedring kan tilskrives det intensive arbejde som kommune og boligorganisation har gjort for at få flere beboere ind på arbejdsmarkedet. Den realistiske forventning er, at ved næste opgørelse i 2019 vil Motalavej være under grænseværdien og således ikke slå ud på dette ghettokriterie. Kommune og boligorganisation fortsætter det pågældende samt sætter fokus på nye greb:

- A. Nye, skærpede lovbestemte udlejningsregler, der udelukker grupper af potentielle beboere, der har en øget risiko for at stå uden for arbejdsmarkedet.
- B. Planer om udvidelse af brugen af fleksibel udlejning på Motalavej i forbindelse med indgåelse af ny udlejningsaftale i Slagelse Kommune.
- C. En omlægning af prioriteringen af jobindsatsen i den boligsociale helhedsplan, *En fælles Indsats*, der bl.a. dækker Motalavej, så jobcentrets ekstra indsats i større udstrækning hjælper flere beboere tættere på arbejdsmarkedet det sidste skridt over målstregen. Frem for en indsats, der i højere grad håndterer færre personer længere fra arbejdsmarkedet.
- D. På sigt vil den nuværende succesfulde indsats med satsning på fritidsjob til unge i folkeskolens ældste klasser og under ungdomsuddannelserne give sig udslag i en lettere adgang til arbejdsmarkedet, når de nuværende unge overgår fra uddannelse til arbejdsmarkedet.

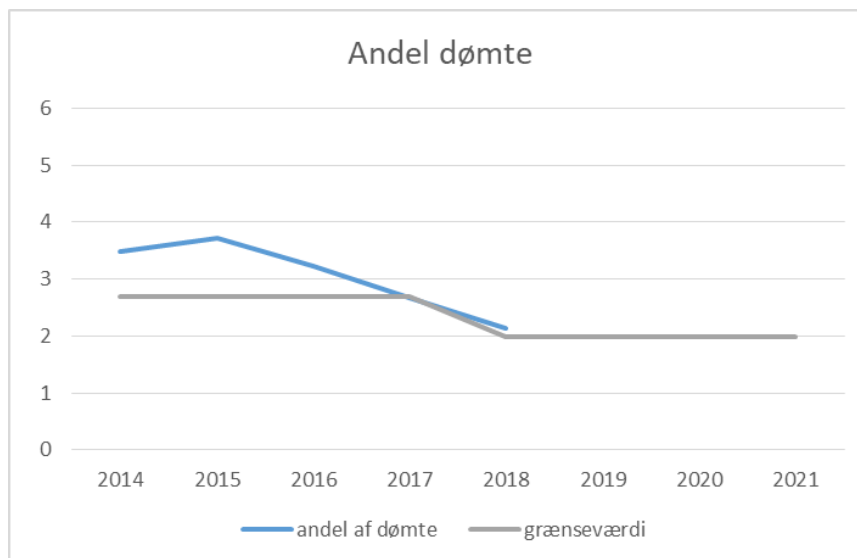


Det er forventningen, at Motalavej ikke længere vil opfylde dette ghettokriterium i 2019.

Andel dømte

Andelen af dømte lå i 2016 og 2017 på 2,67 og således under det dengang gældende ghettokriterium på 2,67. Andelen af dømte er yderligere faldet til 2,14 pct. i 2018-opgørelsen, og dermed opfylder Motalavej nu kriteriet som følge af den nye grænseværdi på 1,98 pct. Det er forventningen, at andelen af dømte vil falde yderligere de kommende år.

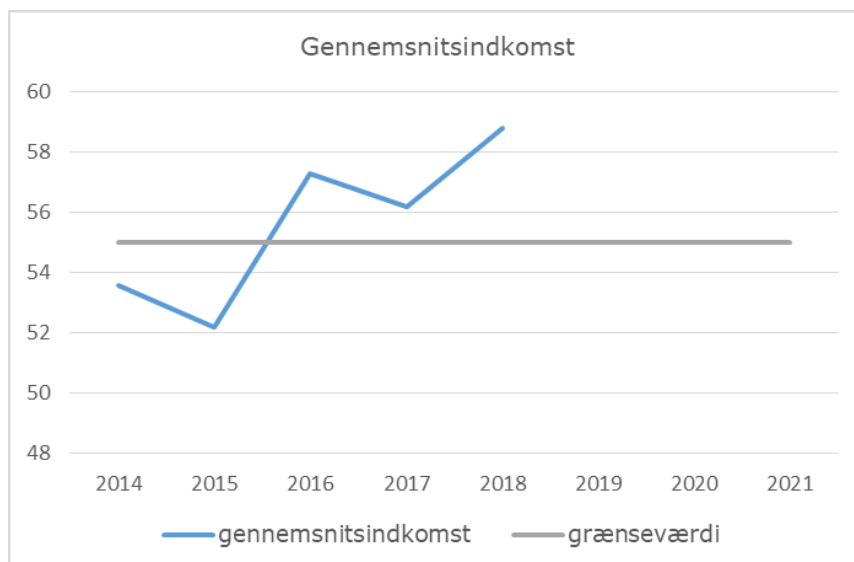
- A. De nye udlejningsregler, der muliggør afvisning af boligsøgere, der er dømt for utryghedsskabende kriminalitet, vil påvirke kriteriet i den rigtige retning.
- B. Tæt og forpligtende samarbejde mellem politi, kommune og boligselskaber formaliseret i den boligsociale indsats kan hjælpe med at forebygge ungdomskriminalitet samt at vise en exit for unge, der er i en kriminel løbebane, før den når den type domme, der måles i ghettokriteriet.
- C. Slagelse Kommune har fået bevilget et millionbeløb til specifikt at arbejde med familier med kriminalitetstruede børn og unge. En markant del af de familier, der kan påregne ekstraordinær støtte, forventes at være bosiddende i Slagelse Kommunes to ghettoområder.
- D. Boligselskaberne ophæver lejemål for dømte kriminelle, hvor lovgivningen muliggør dette. Med nye muligheder for dette i ny lovgivning, vil det på sigt sænke andelen af dømte. Og i 2018 er 2 lejemål ophævet, og forventningen er, at 1 lejemål ophæves i løbet af 2019.



Det er forventningen, at Motalavej ikke længere vil opfylde dette ghet-tokriterium om 2 år.

Gennemsnitsindkomst

Med en gennemsnitsindkomst på 58,8 % af regionens indkomstgen-nemsnit opfylder Motalavejs beboere ikke grænseværdien på 55 pro-cent; men ligger et godt stykke over grænseværdien. Da Motalavej kom på ghettolisten i 2014, var andelen 53,6 %, hvilket understreger den positive udvikling i boligområdet.



Forventningen er, at den positive indkomstudvikling i boligområdet vil fortsætte i takt med, at flere beboere kommer ind på arbejdsmarkedet og i takt med en ændret beboersammensætning, som følge af ændrede aftaler om udlejning.

Andel af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere

Siden 2014 har andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere været opadgående på Motalavej. I 2014 var andelen 41,8 % og i 2018 er andelen 53,3 %. Grænseværdien er 50 %.

Det store antal almene familieboliger, den høje fraflytningsprocent og en placering langt fra toppen af Korsørs bolighierarki har betydet, at boligerne på Motalavej er blandt de boliger med lavest krav til anciennitet på boligselskabernes venteliste. Det har historisk betydet, at andelen af indflyttere med indvandrerbaggrund har været højere på Motalavej end i øvrige almene familieboliger i Korsør. På grund af risikoen for tomgang indeholder den gældende udlejningsaftale for Slagelse Kommune ikke særskilte krav til beskæftigelses- eller uddannelsesmæssig baggrund for tilflyttere til Motalavej.

En række faktorer peger i retning af en sænkelse af andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere i de kommende år:

- A. Begrænsningerne i de nye udlejningsregler for udlejning af boliger i ghetto-områder til modtagere af særlige offentlige ydelser, herunder integrationsydelse vil virke begrænsende for tilflytningen af nye beboere med indvandrerbaggrund, herunder efterkommere.
- B. Indførelse af fleksible udlejningsregler i ny udlejningsaftale for Slagelses to ghetto-områder vil virke begrænsende for tilflytningen af nye beboere med indvandrerbaggrund, herunder efterkommere. Det hænger sammen med den lavere beskæftigelsesgrad, der gælder for denne gruppe, jf. Finansministeriets opgørelse af indvandreres og efterkommeres påvirkning på den danske økonomi.
- C. Den samlede effekt af alle indsatserne på Motalavej vil hæve områdets placering i byens bolighierarki. Det vil betyde en mere gennemsnitlig søgning til de almene familieboliger og derfor også en mere gennemsnitlig profil på de kommende tilflyttere til området.

På den baggrund er det vores vurdering, at andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere vil være faldende fra og med 2019 og inden for 6-8 år vil være på et stadigt faldende niveau under 50 %.

Andel med grundskole som højeste uddannelsesniveau

Motalavej er kendetegnet ved en beboersammensætning, hvor 72,8 pct. af 30-59 årige har grundskolen som højest fuldførte uddannelse. Det nye uddannelseskriterie, hvor kun uddannelse godkendt og taget i Danmark tæller, hænger således tæt sammen med kriteriet for andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere. Siden 2014 er andelen af ikke-vestlige steget fra 41,8 pct. til 53,3 pct. og i samme periode er andelen, der kun har grundskolen som højest fuldført uddannelse steget fra 61,9 % til 70,9 %. Det forekommer således vanskeligt

at ændre markant på andelen, der har en uddannelse ud over grundskolen, med mindre beboersammensætningen ændres markant.

Opgørelsen over unge, der tager en uddannelse er stigende, i de ud-satte boligområder og i ghettoområder – både blandt etnisk danske unge og unge med ikke-vestlig baggrund – og det boligsociale arbejde på Motalavej har stort fokus på at motivere unge til at komme i gang med en ungdomsuddannelse. Dette fokus fastholdes fremadrettet som følge af en prioritering kommunalt og i boligorganisationen.

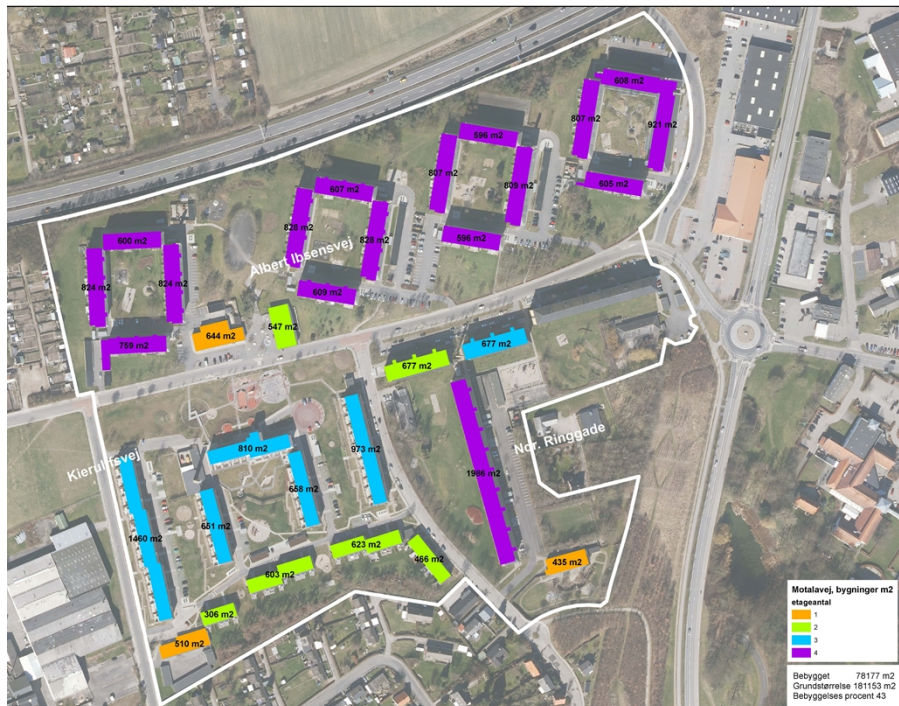
Investeringen i unges uddannelse kan først aflæses i statistikker om et årti. Men forventningen er, at de ændrede aftaler om udlejning vil medvirke til, at der flytter beboere ind på Motalavej, der har en ud-dannelse og således vil kunne påvirke andelen. Det taler for, at Motalavej først om 8-10 år kommer på den rigtige side af grænseværdien.

2) Andelen af almene familieboliger i Ringparken og på Motalavej overstiger til sammen 12 % af de almene familieboliger i kommunen.

Der er i alt 8.441 almene familieboliger i Slagelse Kommune. I Ringparken er der 868 almene familieboliger, og på Motalavej er der, efter gennemførelsen af den fysiske helhedsplan, som er i gang, 732 almene familieboliger. Det vil sige, at de to områder til sammen rummer 1.600 almene familieboliger, hvilket udgør 19 % af alle almene familieboliger i Slagelse Kommune. Dette overstiger kravet om 12 %. Dokumentation for andelen af almene familieboliger i Slagelse Kommune fremgår af bilag 4.

3) Nybyggeri kan ikke i væsentligt omfang bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 %.

Det samlede grundareal på Motalavej er på ca. 181.000 m². Som det fremgår af nedenstående kort 5, rummer Motalavej i dag et bebygget areal på omkring 78.200 m². Det giver en bebyggelsesprocent på 43 %.



Kort 5: Arealopgørelse af Motalavej, Korsør (2018)

Som det fremgår af ovenstående kort er der ikke mange friarealer, der muliggør en yderligere fortætning af Motalavej. Området, der huser afdeling 15, har i forbindelse med gennemførelsen af den fysiske helhedsplan fået en større, multifunktionel aktivitetsplads, der skal skabe forbindelse og fælles mødested blokkene imellem. Endvidere er rummene mellem blokkene blevet forskønnet. Disse nye byrum er med til at skabe åbenhed og bevægelse i området, hvorfor disse ikke bør inddrages i forbindelse med en fortætning af området.

Den fysiske helhedsplan for afdeling 21 er under gennemførelse. Her planlægges der blandt andet for 14 nye rækkehuse.

Afdeling 35 er placeret nord for den gennemgående Motalavej. Det eneste større friareal i området anvendes i dag til boldbane. Det vurderes ikke oplagt at inddrage dette areal til ny bebyggelse, da det vil fjerne en aktivitetsmulighed for områdets beboere. Samtidigt vurderes det ikke attraktivt at bygge nyt lige op ad motorvejen. Af samme årsag vurderes det ikke som en oplagt mulighed at bygge ovenpå eksisterende blokke på fire etager.

Ét aspekt er de fysiske arealer, ét andet er det økonomiske belæg for at kunne opføre nybyggeri. Rambøll har på vegne af BL fået udarbejdet en rapport, der beskriver mulighederne for opførelse af nybyggeri på Motalavej. Det statsautoriserede ejendomsmæglerfirma Colliers har

konkluderet, at der ikke er et kommercielt potentiale for nybyggeri af hverken boliger eller erhverv. Dette understøttes af, at prisen på nybyggeri er væsentligt højere end den aktuelle salgspris pr. m², hvorfor det vurderes, at der skal arbejdes med andre tiltag for at nedbringe andelen af almene familieboliger.

Som det fremgår på boligsidens markedsindeks, jf. udtræk som bilag 5, ligger den gennemsnitlige salgspris pr. m² i Slagelse Kommune på 10.134 kr. (november 2018). I det nuværende marked er det muligt at bygge for kr. 14.000,- til 17.000,- pr. m² i Korsør. Prisen er inklusiv moms, men uden omkostninger til grund og nedrivning samt bygheres fortjeneste. Det er samtidig en forudsætning, at der ikke er uforudsete forhold vedr. jordbund.

Det er tillige BoligKorsørs og Slagelse Kommunes vurdering, at der ikke er en efterspørgsel af jord eller ejendom beliggende på Motalavej. Baggrunden for denne vurdering er, at der er andre mere attraktive områder i Korsør til såvel boliger som erhverv.

4) Salg kan kun ske med tab

Boligafdelingerne 15 og 21 er eller bliver nyrenoverede og har eller vil få en restgæld på ca. 14.000 kr. pr. m², hvilket vil være en m² pris langt over en evt. forventet salgspris, jf. både ovenstående og nedenstående.

Boligafdeling 35 har en restgæld på ca. 4.500 kr. pr. m². Som sammenligningsgrundlag for prisfastsættelse pr. m² er taget en ca. gennemsnitspris for salg af ejerlejligheder i et område i Korsør, betegnet som Tyreengen, og her er gennemsnitsprisen anslået til ca. 5.500 kr. pr. m². Hvad en gennemsnitspris ville være, jf. ovennævnte vurdering fra Colliers, er næppe muligt at vurdere, men som scenarie har vi fastsat prisen med en reduktion på 40 % på grund af beliggenhed. Afdeling 35 vil derfor næppe heller kunne sælges uden tab.

En nyligt gennemført vurdering af bygningernes salgsværdi, udarbejdet af en statsautoriseret ejendomsmægler, viser... (er under udarbejdelse).

3. SAMMENFATNING

Motalavej opfylder efter vores bedste overbevisning kravene til at få dispensation fra 40 %-kravet, som det er formuleret i lovgivningen, bemærkninger til lovgivningen og den gældende bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder, idet

- Det er sandsynliggjort, at Motalavej under alle omstændigheder ikke længere opfylder ghettokriterierne senest i 2030
- Andelen af almene familieboliger i såkaldte hårde ghettoer i Slagelse Kommune overstiger 12 % af de almene familieboliger i kommunen
- Nybyggeri af økonomiske og arealmæssige årsager ikke kan forventes at bidrage tilstrækkeligt til en nedbringelse af andelen af almene familieboliger til 40 % inden 2030
- Salg af boligerne kun vil kunne ske med tab

BoligKorsørs begrundelse for at søge om at nedbringe antallet af familieboliger med 140 almene familieboliger i afdeling 35 (ud af 420 almene familieboliger) beror på følgende grundlag:

BoligKorsør har i afdelingerne 15 og 21, når helhedsplanen for afdeling 21 er afsluttet, nedrevet netto i alt 178 almene familieboliger, og samtidig er de resterende boliger moderniseret med det til følge, at disse boliger foruden at blive mere attraktive tillige har optaget en lånefinansiering, der betyder en relativ høj restgæld pr. m².

Det fremgik af Folketingets 3. behandling af lovforslaget, at det blev drøftet, at der ikke var en forventning om nedrivning af moderniserede boliger.

En reduktion af almene familieboliger må derfor antages at finde sted i afdeling 35. Denne afdeling har en fornuftig husleje, og det er BoligKorsørs vurdering, at der vil være efterspørgsel efter disse boliger, hvorfor nedrivning her, i forhold til 40 % grænsen, vil indebære en nedrivning på ca. 350 boliger, hvilket vil indebære et pres på det lokale boligmarked, navnlig for så vidt angår huslejeniveauet.

Slagelse Kommunes almene boligstrategi opererer med en reduktion på mellem 1/3 op til 1/2 af boligerne på Motalavej, hvilket i praksis vil indebære en reduktion på mellem 140 til 210 boliger i afdeling 35.

BoligKorsør har ikke udarbejdet et forslag til en fysisk helhedsplan for afdeling 35, men når der skal udarbejdes en helhedsplan for afdeling 35, som udmøntning af den kommende udviklingsplan, vil det blive forsøgt at se Motalavej-området i et samlet perspektiv. Her vil det blandt andet være oplagt at kigge nærmere på, hvordan Motalavej kan bindes bedre sammen, og hvordan der kan skabes en stærkere tilknytning til den øvrige del af Korsør by. I den anledning vil det være oplagt at søge midler via Landsbyggefondens infrastrukturpulje. I den sammenhæng vil der også blive kigget nærmere på, hvordan eventuelt andre funktioner kan være med til at skabe andre aktiviteter og gøremål i området.

Det er BoligKorsørs opfattelse, at mindskelse af støjforurening skal tænkes ind i Motalavej-området, således at nedrivninger/fysiske forandringer foretages således, at de samlet bidrager til et forbedret boligmiljø.

Det er BoligKorsørs opfattelse, at den politiske debat omkring ghettolovgivningen også har medført, at en række beboere, der er glade for at bo i afdeling 35, er blevet sig bevidste om, at der skal arbejdes også lokalt for at forbedre områdets image. Ikke mindst afdelingsbestyrelsen vil gøre en forstærket indsats.

Alene en reduktion på 140 boliger vil indebære en betydelig udfordring for BoligKorsør i forhold til genhusning og vil skulle finde sted over et antal år. Bekymringen omkring genhusning er udbredt i de øvrige boligafdelinger, idet disse boligafdelinger allerede i forbindelse med genhusningen i forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen i afdeling 21 er bange for, at "ghettoproblemer" flyttes til de øvrige velfungerende boligafdelinger.

Der søges om dispensation fra 40 %-kravet, idet der søges om at arbejde med en reduktion på 140 boliger, jævnfør Slagelse Kommunes strategi for den almene sektor, hvilket medfører, at der samlet set er eller bliver reduceret almene familieboliger, således at restdelen af almene familieboliger udgør 65 % i 2030.

Det er vurderingen, at der vil være behov for de tilbageværende almene familieboliger på baggrund af Slagelse Kommunes strategi for den almene sektor.