

# Strategi for den almene sektor – Slagelse Kommune

## 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 2017-2021
4. Bæredygtig beboersammensætning i sektoren

## **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 bosætningsstrategien.

Fælles mål for strategien er:

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

### 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 en fælles erklæring om de 4 fælles mål for sektoren:

#### *Fra udsatte boligområder til boligområder, der er en del af byen*

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.

#### *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 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 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 kun 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.

#### *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.

#### *Hensigtsmæssig beboersammensætning*

Motalavej og Parkvejskvarteret i Skælskør oplever en stor indflytning af beboere med få ressourcer og uden tilknytning til arbejdsmarkedet. Det skævvrider det enkelte boligområde og er med til at fastholde en negativ spiral. Der er derfor brug for - sideløbende med at den fysiske udvikling af de udsatte boligområder skitseres, besluttet, iværksættes og gennemføres - en midlertidig indsats, hvor udlejningsmæssige værktøjer tages i brug for at styrke en socialt afbalanceret beboersammensætningen.

#### TEKSTBOKS: DEN ALMENE SEKTOR I SLAGELSE KOMMUNE (2015)

Den almene sektor rummer ca. 9.260 boliger og udgør 25 % af boligmassen:

- 8.572 familieboliger
- 437 ungdomsboliger
- 822 ældreboliger

Omtrent 16 % af befolkningen over 18 år bor alment. Samlet bor ca. xxxxxx 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

#### TEKSTBOKS: 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

## **Fokus 1: Fysisk udvikling af den almene sektor**

Slagelse kommune 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. Et særligt fokus er en fysisk omdannelse af de udsatte boligområder, der i dag har udlejningsvanskeligheder og en uhensigtsmæssig beboersammensætning.

Dette fokusområde har 2 spor:

- De udsatte boligområder – ingen områder på regeringens ghettoliste i 2025
- Fremtidssikrede boliger der fastholder og tiltrækker

### **Fra udsatte boligområder til en del af byen**

*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.

TEKSTBOKS:

*Undersøgelser viser, at de strukturelle fysiske forandringer sammen med de boligsociale indsatser har en positiv effekt på arbejdsløsheden, uddannelsesniveaue, indkomstniveaue, 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 uddannelses tilbud 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.

#### **Kort beskrivelse af området**

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

De skitserede fysiske forandringer er betingede af, at bl.a. Landsbyggefonden indgår som part i aftalerne.

### 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, men er primært udfordret af infrastruktur.

Området er ikke på regeringens ghettoliste, da hvert boligområde for sig enten ikke opfylder parametrene for det samlede antal af beboere eller for omfanget af udfordringer forbundet med etnicitet eller kriminalitet, men der er dog tale om områder, som er præget af en række karakteristika, der læner sig op ad de karakteristika, som definerer ghettolistens kriterier (ringe tilknytning til arbejdsmarkedet, et meget lavt uddannelsesnivea, lave indkomster). Området vil under de nugældende kriterier ikke kunne figurere på listen, idet der ikke er 1.000 beboere i hvert område.

Parkvej har afsluttet en fysisk helhedsplan i 2014 og der er ligeledes en boligsocial helhedsplan for Parkvejskvarteret, Præstevangskvarteret m.fl. Afdelingerne på Parkvej har meget få ansøgere på ventelisten og boligområdet søges af mange socialt udsatte borgere, der tilflytter fra andre kommuner.

### Kort beskrivelse af området

#### Handlinger:

- Fleksibel udlejning og 100 % kommunal anvisning i en afgrænset periode i relevante afdelinger
- Reducere mængden af etageboliger. I forbindelse med kommende fysisk helhedsplan for selskabets afdeling på Præstevangen kan der med fordel tænkes i at reducere antal boliger evt. med ca 2/3 – fra 108 boliger til ca. 35. Dialogen indledes i forbindelse med styringsdialog 2016
- Fremtidige helhedsplaner og nybyggeri skal sikre en omdannelse til tæt lav bebyggelse, der matcher Skælskørs beboere samt 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

De skitserede fysiske forandringer er betingede af, at bl.a. Landsbyggefonden indgår som part i aftalerne.

### 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 erhvervsvækst 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 ressourcensvage borgere fra andre kommuner. Det giver en u hensigtsmæssig udvikling både for boligområdet og for Slagelse Kommune. Der er brug for en gennemgribende omdannelse af Motalavej.

### Kort beskrivelse af området

Handlinger:

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

De skitserede fysiske forandringer er betingede af, at bl.a. Landsbyggefonden indgår som part i aftalerne.

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

### Attraktive boliger der fastholder og tiltrækker

Langt de fleste beboere i den almene sektor trives med at bo i områderne. Mange beboere har boet i områderne i flere årtier og har intet ønske om, at flytte. Årsagen kan blandt andet findes i velholdte boliger, grønne boligområder, eksistensen af sociale fællesskaber, demokratisk indflydelse på boligafdelingens udvikling, rimelig husleje.

En fremtidssikring af boligerne skal derfor fokusere på:

- Gode tidssvarende og attraktive boliger
- En høj grad af tilgængelighed, der gør boligerne egnede for beboere
- Velfungerende boligafdelinger med trygge rammer for familier
- Det er muligt at blive i et lokal område 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 boligsøgende. 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
- Muligheden for kollektive og individuelle forbedringer af de almene boliger.

## 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 også skal udvikle boliger til er:

### *Studerende*

Slagelse by er den 5. største uddannelsesby 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*

I 2014 formulerede Slagelse Kommune og boligorganisationerne under overskriften "Fornyelse" i fællesskab målsætningen om at planlægge 150 familieboliger samt etablering af seniorbofællesskaber. Der er arbejdet på konkretiseringer, som i første halvdel af perioden for nærværende strategi forventes gennemført. Det drejer sig om:

- Engdraget - familieboliger (SB)
- Liselund – familieboliger (SB)
- De nye Klostre – seniorbofællesskab (FOB)

Der udarbejdes et oversigtskort, der viser, hvor der reduceres i antal boliger samt antal, og hvor der bygges nyt ligeledes med antal.

## Billige boliger til målgrupper der er udfordret på det generelle boligmarked

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

Billige boliger skal løse boligproblemer for en bred vifte af målgrupper, der både efterspørger små boliger til enkeltpersoner og større 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 det i Slagelse Kommune estimeres at være 3.173 billige boliger, er det kun en mindre del, der hen over et år er i omløb, nemlig ca. 264 boliger.

#### TEKSTBOKS: 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

#### TEKSTBOKS: 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 bygget op så huslejeniveauet i den enkelte afdeling er ens, ligesom det forventes, at alle lejemaal ligner 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. I stedet for er hensigten fremadrettet og hvor det er muligt at søge etablering af en model i den almene sektor, hvor 20 % af boligerne i et område er lavprisbyggeri, 60 % er mellemkategori og 20 % er i en højere prisklasse



## **Fokus 2: Boligsocial helhedsplan 2017-2020**

Det fælles arbejde mellem Slagelse Kommune og boligorganisationerne i regi af Fællessekretariatet Sekstanten afholder den 16. april en startkonference om en ny boligsocial helhedsplan. Aftalerne fra konferencen vil komme til at indgå i dette afsnit.

### Hvad vil vi opnå

En tæt kobling til de fysiske helhedsplaner

Arbejder på normalisering af områderne

Målrettet 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.

### Organisering:

Der ønskes i perioden 2017 – 2025 laves en centralt forankret professionel organisation

## **Fokus 3: Bæredygtig 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.

Udsatte boligområder i en negativ spiral med ledige og billige lejemål oplever i disse situationer en øget indflytning af beboere med få ressourcer. Det påvirker beboersammensætningen i en negativ retning med øget stigmatisering og øgede flytteprocenter. Der er sideløbende med at den fysiske udvikling af områderne skitseres, besluttet, iværksættes og gennemføres - brug for en midlertidig indsats, hvor udlejningsmæssige værktøjer tages i brug for at styrke beboersammensætningen.

### Handlinger:

- Udvidede logiværtserklæringer – undgå overfyldte lejligheder (besluttet i marts 2016)
- 100 % kommunal anvisning i en begrænset periode i visse afdelinger (BoligKorsør/Motalavej og Skælskør Boligselskab) – til ØU's møde i maj fremlægges en sag med en business case
- Fleksibel udlejning (indgår i udlejningsaftalen fra 2015)
- Fælles fokus og tæt samarbejde mellem boligorganisationerne og Slagelse Kommune i implementeringen af de forskellige udlejningsmæssige redskaber