

## **Ansøgning om opførelsen af 60 almene seniorboliger "De nye klostre"**

*Følgende notat er en nærmere beskrivelse af forslaget De nye klostre – et nyt seniorbofællesskab i Slagelse centrum. Notatet indeholder et kort oprids af idéoplæg, behovsanalyse med data vedr. opskrevne interesserede borgere samt synergieffekter og udviklingspotentialer, som forslaget rummer.*

### **Idéoplæg**

FOB har indledt et konstruktivt samarbejde med Slagelse Kloster om opførelse af 60 nye almene seniorboliger i Klosters "baghave", midt i Slagelse bys centrum.

Til Slagelse Kloster hører et stort park- og tidligere kolonihaveområde. Det er i sidstnævnte område, at de nye boliger skal opføres som et bofællesskab, således at selve parken bevares til glæde for såvel de eksisterende som de nye beboere. Slagelse Klosters bygninger er - foruden administrationsafsnit og fællesarealer - indrettet med boliger, som lejes ud til seniorer og de nye boliger bliver på denne måde en udvidelse og forstærkning af det allerede eksisterende fællesskab. Der lægges i idéoplægget op til et tæt samarbejde mellem de eksisterende seniorboliger og de nye almene seniorboliger.

De nye boliger vil blive tilbudt alle interesserede seniorborgere (+55 år), der rekrutteres via studiekredse. Via studiekredsene vil de fremtidige beboere være med i tilblivelsen af projektet og på den måde få indflydelse på projektets udformning og indhold.

Den nye bebyggelse kaldes "De nye klostre", som sammen med det gamle kloster i alt vil rumme 90-100 boliger i rolige og trygge omgivelser. Den nye bebyggelse er tænkt opført med 60 moderne seniorboliger med parkeringskælder, fællesrum og gæsteværelser.

Den nye bebyggelse er udarbejdet ud fra ønske om at bevare de rekreative værdier i den gamle klosterhave. Derfor har det gennem tilblivelsen af projektet været vigtigt at skabe en så kompakt bebyggelse som muligt, der samler både boliger og parkeringsareal under samme tag. Med de nye runde bygninger er fodaftrykket på klostergrunden minimeret, så havens kvaliteter bevares og forbedres til glæde for beboerne i såvel de nye som det gamle kloster.

Der er disponeret med 5 stk. 2-rums -, 15 stk. 3-rums- og 10 stk. 4-rumsboliger i hver af de runde bygninger. Det rationelle runde byggesystem underbygges af cirkelns minimale facadeareal, korte svalegange og muligheden for blot én central placeret elevator pr. 30 boliger.

Udover det minimale materialeforbrug bidrager det kompakte byggeri også til et lavere varmetab og dermed lavere energiforbrug.

Boligerne i hver bygning, er anlagt omkring et stort 3 etagers højt fælles fordelingsrum, hvorfra alle nemt kan komme i kontakt med sine naboer både over, under, overfor og ved siden af. Det er her, man mødes på vej ud og hjem, til eller fra nabovisit eller på sin tur til klosterens fællesrum. Dette høje fordelingsrum vil, i henhold til forslaget, relativt let kunne overdækkes af et glas- og solcelletag. Dermed vil det store rum kunne danne et indre gårdrum for fælles ophold og mødested hele året. Det foreslåede runde glas-/solcelletag vil kunne dreje om bygningens centrum for at følge solens bane gennem hele dagen. Denne overdækning vil dermed yderligere bidrage til et mere energirigtigt byggeri, og nogle nye seniorboliger med lavere driftsomkostninger.

Facaderne til "De nye klostre" beklædes med røde skærmtegl for dels at understrege slægtskabet med det gamle klosterbyggeri og dels for at give "De nye klostre" et nutidigt udtryk. Skærmteglene giver desuden mulighed for at arbejde med store lysindtag til

seniorboligerne, som alle bliver gennemlyste, idet de får dagslys, såvel fra det store gårdrum som boligernes facader ud mod parkområdet.

## Behovsanalyse

Seniorbofællesskabet *De nye klostre* retter sig mod dem, som i bosætningsstrategien for Slagelse Kommune 2012-2020 nævnes som *de etablerede*. De indgår som én af tre prioriterede målgrupper i kommunen og karakteriseres som en voksende gruppe af stabile og ressourcestærke borgere, der efterspørger kvalitet i bolig og livsstil. For at følge med og fastholde denne del af slagelseborgerne er det kommunens strategi at understøtte og fremtidssikre målgruppens boligønsker og behov – nye boformer skal prioriteres – herunder seniorbofællesskabet.

I strategien for den almene sektor 2014-2017 er det voksende behov for at fremtidssikre *de etableredes* boligønsker ligeledes et fokus - her især med øje for at skabe seniorboliger i attraktive omgivelser. Boligorganisationerne og kommunen er derfor gået sammen om at håndtere dette og der er en særlig åbenhed for at skabe seniorbofællesskaber i bymidterne, da denne ramme muliggør og tilskynder en aktiv hverdag med nærhed til kultur, fritids- og foreningsliv og offentlige transport. Den rette bolig i sunde og bæredygtige rammer kan med andre ord være afgørende for at fastholde og tiltrække de etablerede og ressourcestærke borgere.

For at skabe et dybere grundlag for dette perspektiv og undersøge målgruppen nærmere foretog FOB i december 2013 en spørgeskemaundersøgelse vedrørende opskrevne interesserede i en bolig i *De nye klostre*. 111 borgere var på daværende tidspunkt skrevet op (en opmærksomhed som overstiger langt det antal boliger, som det nye seniorbofællesskab vil komme til at rumme) – af dem besvarede 101 spørgeskemaet. 2 tilkendegav at de ikke længere var interesserede, de resterende 99 borgere besvarede følgende:

<b>Nuværende bopæl</b>		
Slagelse	91	Langt den største interesse for <i>De nye klostre</i> , findes hos borgere, som allerede er bosat i Slagelse by. Få af de opskrevne kommer fra andre byer i kommunen og enkelte kommer fra nærliggende kommuner.
Korsør	2	
Skælskør	2	Den store lokale interesse fra <i>de etablerede</i> borgere som aktivt tilvælger Slagelse i deres seniorår, men som er på udkig efter en anden boform end deres nuværende, er værd at bemærke.
Sorø	1	
Gørlev	1	Mere end halvdelen af de opskrevne er ejerboligindehavere, mens den resterende gruppe fordeler sig mellem andelshavere og lejere (hvoraf nogle allerede bor i FOB's boliger). <i>De nye klostre</i> appellerer dermed bredt.
Haslev	1	
Ej tilkendegivet	1	
<b>Nuværende boligform</b>		Men tallene tegner også et billede af en gruppe af etablerede borgere, der er kommet til et nyt kapitel i deres liv. Børnene er flyttet hjemmefra og boligen er blevet for stor. Til gengæld prioriteres fællesskabet og et aktivt fritidsliv, og det lever de gamle rammer ikke længere op til. Der er et ønske om at sælge den faste ejendom for at søge mod en ny leje- og boform i fællesskab med andre i samme aldersgruppe. Den almene sektor er derfor en væsentlig aktør og medspiller i udviklingen af de etableredes nye bosætningsønsker.
Ejerbolig	57	
Andelsbolig	14	
Udlejningsbolig (heraf 9 i FOB)	28	

**Antal personer i husstanden**

1 person	44
2 personer	53
Ej tilkendegivet	2

Den store interesse og efterspørgelse for sunde moderne fællesskaber i byens centrum tilvælges, men det kræver udvikling på boligmarkedet. Og i takt med at gruppen af de etablerede borgere vokser i kommunen, er der brug for at rykke på nye initiativer.

Sidste kolonne viser fordelingen af personer, som er skrevet op til *De nye klostre*. Seniorbofællesskabet appellerer stort set lige til både par og enlige og det vil være medskabende til at sikre en varieret beboersammensætning – et fokus som fylder meget hos både FOB og fonden bag Slagelse Kloster.

**En bæredygtig kommune**

Som vist ovenfor tiltrækker *De nye klostre* primært seniorer fra Slagelse by og overvejende dem, som på nuværende tidspunkt sidder i fast ejendom. Boliger skal med andre ord sælges for, at *de etablerede* kan se en realistisk fremtid i bofællesskabet i møde.

Et væsentligt argument for denne succes er, at kommunen får mulighed for at tiltrække nye borgere i den arbejdsdygtige alder i forbindelse med åbningen af det nye psykiatriske hospital og det vurderes i kommunens bosætningsstrategi, at Slagelse skal velkomme 1200 nye borgere i de kommende 8 år. Denne vækst kræver smart planlægning.

Ser man *De nye klostre* i dette perspektiv, skaber de 60 nye indflytninger i seniorbofællesskabet næsten lige så mange frie ejerboliger og lejligheder på markedet. Boliger i Slagelse by, som bliver disponible for nye tilflyttere. *De nye kloster* bidrager dermed både til en bæredygtig og nødvendig dynamik på boligmarkedet men forslaget rummer også en afledt synergieffekt, der handler om at gøre plads til nye skatteborgere.

**Slagelse Klosters nye samarbejdspartner**

På nuværende tidspunkt fungerer Slagelse Kloster allerede som bofællesskab for seniorer. Samvær, tryghed og rumlighed danner rammen om klosterets nuværende beboere og ønsket om at tilføre et friskt pust til stedet med hensyn til fællesfaciliteter, sociale aspekter samt vedligeholdelse og drift af parkarealet har stor betydning for valget af samarbejdspartneren, FOB.

FOB er en professionel ejendomsadministrations- og samarbejdspartner og fonden og FOB er mødtes om et fælles syn på boligen med hensyn til både økonomiske, sociale og medmenneskelige aspekter. De nye seniorboliger skal være tilgængelige for alle og det har vægtet tungt hos Slagelse Kloster, at indlede et partnerskab med en almen organisation frem for et privat foretagende. Fra start har det været klosterets klare præmis ikke at udstykke det gamle kolonihaveareal til ejerlejligheder eller privat udlejning. Den almene tanke harmonerer med klosterets historiske baggrund og med det værdisæt som fonden og de nuværende beboere betror sig til.

De godt og vel 100 boliger som Slagelse Kloster og *De nye klostre* vil udgøre til sammen vil bidrage til skabelsen af bæredygtige sociale seniornetværk i byen. Klosterets fulde potentiale og fundament for sociale arrangementer og hyggelige sammenkomster kan fungere som positiv katalysator for fremdyrkelsen af samvær og fællesskab med andre i seniorårene og mange år frem.