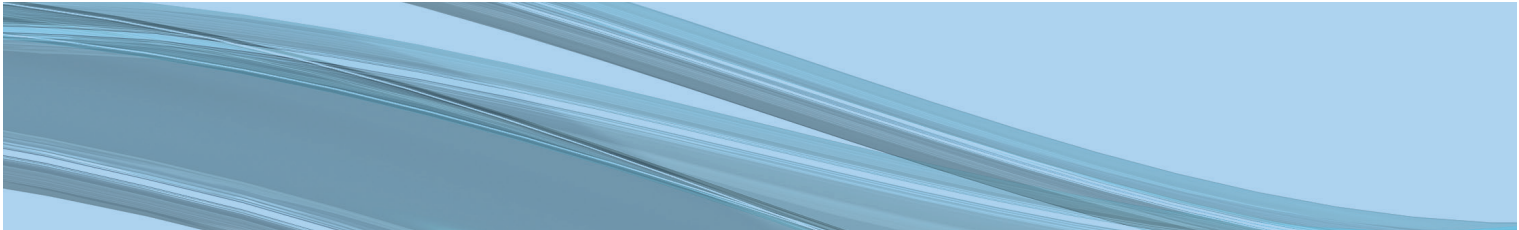


# STRATEGI FOR ALMENT NYBYGGERI

I ESBJERG KOMMUNE





# INDHOLD

- 1. Forord. . . . . 3
- 2. Strategien i en sammenhæng . . . . . 3
- 3. Bæredygtighed i strategien. . . . . 4
  - 3.1 Boliger til alle . . . . . 4
  - 3.2 Tidssvarende boliger og boligområder . . . . . 5
  - 3.3 Boligernes placering . . . . . 5
  - 3.4 Balanceret økonomi . . . . . 5
- 4. Hvordan bygger vi nyt alment byggeri . . . . . 6
  - 4.1 Finansiering af grundkapital . . . . . 6
  - 4.2 Prioritering af almene byggeprojekter . . . . . 6
  - 4.3 Almene byggeprojekter . . . . . 6
    - 4.3.1 Alment nybyggeri . . . . . 6
    - 4.3.2 Almene ombygningsprojekter . . . . . 6
    - 4.3.3 Kombination af alment og privat . . . . . 6
- 5. Hvordan udmøntes strategien . . . . . 7



## FORORD

Esbjerg Kommune har i dag et varieret boligmarked, som kan tilbyde boliger til alle. Det ønsker vi fortsat at have og udvikle. Det skal være attraktive og gode boliger, der matcher borgernes behov uanset alder, indkomst og sociale forhold.

Den ambition skal denne strategi, samt Vision 2020 og Vækststrategi være med til at løfte og sætte en retning for igennem samarbejde og fokus.

Kimen til strategien blev lagt på Borgmestermødet den 30. april 2015, hvor boligorganisationerne og undertegnede mødtes. Her blev netop behovet for en retning drøftet. Derfor er strategien blevet til i samarbejde mellem boligorganisationer og Esbjerg Kommune, hvor man fælles har lagt rammerne for fremtiden for de almene boliger og almene byggeri<sup>1</sup>.

Der er ingen tvivl om, at Esbjerg Kommune i den seneste årrække har været igennem en stor udvikling, og der bliver stillet stadig større krav til boligmarkedet, hvor der f.eks. aktivt skal arbejdes med fortætningsmulighederne i Esbjerg midtby, udvikling af nye boligområder, samt bebyggelse på eksisterende byggegrunde.

Det er mit håb og ønske, at denne strategi vil være med til at skabe en fælles retning, hvor dialog, placering og økonomi er i fokus, for Esbjergs kommunens fortsatte udvikling og vækst.

Johnny Søtrup  
Borgmester

<sup>1</sup> De almene boligernes grundsten ligger forankret i "Lov om almene boliger", med et ønske om, at alle har ret til en bolig. I Esbjerg Kommune er 27 pct. af boligmarkedet pt. alment.

## 2. STRATEGIEN I EN SAMMENHÆNG

STRATEGIEN SKAL DANNE GRUNDLAG FOR EN STRATEGISK TILGANG TIL FORDELING AF MIDLER TIL ALMENT BYGGERI OG HERMED UNDERSTØTTE KOMMUNENS ØVRIGE POLITIKKER OG STRATEGIER:

- Vision 2020
- Vækststrategi 2020<sup>2</sup>
- Kommuneplanen<sup>3</sup>

Det er vigtigt, at der er tydelige sammenhænge mellem de gældende politikker og strategier, og de konkrete udviklingstiltag. Herigennem skabes rammerne for dialog og prioritering, og ikke mindst at strategien forbliver dynamisk og tilpasses den rivende udvikling der hele tiden sker.

Det almene boligbyggeri skal understøtte Esbjerg kommunes vision om 120.000 indbyggere i 2020, og 10.000 studerende, og ikke mindst at de almene boliger i fremtiden også udgør ca. 25% af den samlede boligmasse.

<sup>2</sup> Bosætningsanalysen 2014 ligger til grund for Vækststrategi 2020

<sup>3</sup> Den nuværende Kommuneplan for 2014-26 erstattes af Kommuneplanstrategi 2018-2030 ultimo 2015.

### 3. BÆREDYGTIGHED I STRATEGIEN

Esbjerg Kommune ønsker grundlæggende en almen sektor, hvor der arbejdes aktivt inden for flere områder, og at der anlægges en helhedsorienteret tilgang. Den helhedsorienterede tilgang betyder, at der i dialogerne og ved planlægningen af f.eks. nybyggeri, skal være en fælles opmærksomhed på flere områder.

Følgende fokuspunkter overvejes altid:

- Boliger til alle
- Tidssvarende boliger og boligområder
- Boligernes placering
- Balanceret økonomi

#### 3.1 Boliger til alle

Den almene boligsektor har til formål, at sikre at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og at de fysiske rammer er tidssvarende og sunde. Boliger der kan rumme alle typer lejere.

Esbjerg Kommune har som tilsyn det primære mål, at sikre fuld udlejning i de enkelte almene afdelinger. Den løbende udvikling i bosætning og boligpræferencer eller aldersfordelingen i kommunen er vigtige faktorer i forhold til, at vurdere hvilke boligtyper, der ønskes bygget. Der skal være opmærksomhed på, hvornår den almene boligsektor er mættet i forhold til nybyggeri, inden for de enkelte boligtyper – familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger. Den rette fordeling mellem de enkelte boligtyper er også vigtig, at tænke over og justere.



### 3.2 Tidssvarende boliger og boligområder

Tidssvarende boliger understøtter vækststrategien. Kommunes position som energimetropol gør, at nybyggeri skal overholde de givne standarder, samt gerne tænke i energibesparende løsninger. Det vil være med til at fremtidssikre boligerne og gøre dem attraktive.

Tidssvarende boliger er boliger med et flot arkitektonisk udtryk i en høj kvalitet. Der vil ved opførelsen af nyt alment byggeri, derfor blive lagt vægt på det arkitektoniske udtryk og kvalitet.

Tidssvarende boliger handler om at de er velfungerende og fremstår i god og tidssvarende stand. Ommærkninger og renoveringer er midler til det.

Tidssvarende boligområder handler om, at Boligorganisationerne og Esbjerg Kommune arbejder i fællesskab med indsatser i de udsatte boligområde.

Endelig handler tidssvarende boliger om den rette kombination af boligtyperne. Når der bygges almene boliger er det vigtigt, at se på sammensætningen af boligerne og hvordan der kan arbejdes med kombinationen af flere typer. Esbjerg Kommune værdsætter kulturel mangfoldighed og ønsker en alsidig befolkningssammensætning i hele kommunen.

### 3.3 Boligernes placering

Esbjerg Kommune fører, som det fremgår af Vækststrategien for 2020, en aktiv og offensiv bosætningsstrategi, hvor den almene sektor er en vigtig medspiller. Gennem dialog med Lokalforsamlingen, boligorganisationerne og andre interessenter, skal det planlægges og vurderes, hvor der er behov for alment nybyggeri i kommunen. I den forbindelse er det vigtigt at inddrage den aktuelle kommuneplan, som beskriver i hvilken retning kommunen skal udvikle sig. Esbjergs profil som internationalt orienteret storby og en væsentlig uddannelsesby med storbykvaliteter skal styrkes ved at skabe mere liv

i bymidten ved fortætning, flere boliger og ved at få studerende ind i centrum ved at opføre ungdomsboliger centralt i Esbjerg.

Fremtidens nybyggeri skal også have lejerne i fokus - hvor og hvordan vil de bo. Nybyggeri skal derfor sammentænkes med kommunes øvrige services og struktur, f.eks. at nybyggeri af familieboliger sammentænkes med daginstitutioner og skoler. Eller at etablering af ungdomsboliger sammentænkes med den kollektive trafik og de unges ønsker til boligernes placering<sup>4</sup>.

### 3.4 Balanceret økonomi

Esbjerg Kommune ønsker en almen sektor, hvor der er balance mellem økonomi og beboersammensætning i de enkelte afdelinger.

Det er vigtigt for kommunen, at alle har mulighed for, at få et sted at bo uanset alder, økonomi og sociale vilkår. Derfor er der fokus på realistiske huslejeniveauer.

Esbjerg Kommune er økonomisk tæt involveret til den almene sektor, hvad enten det drejer sig om indskud af grundkapital til nybyggeri, kapitaltilførsel til renoveringsprojekter eller kommunale garantier. Der er derfor behov for langsigtet planlægning og for at integrere de økonomiske behov sektoren har med kommunens budgetlægning.

En balanceret økonomi handler om at få mest mulig værdi ud af de investeringer der foretages.

<sup>4</sup> Den nuværende bosætningsanalyse peger på, at unge primært vil bo centralt, mens etablerede familier ligeledes er interesseret i at bo i yderområderne.

## 4. HVORDAN BYGGER VI NYT ALMENT BYGGERI

### 4.1 Finansiering af grundkapital

Boligorganisationerne har projektideer til at gennemføre langt flere byggerier, end byrådet med sit budget for almene boliger kan give tilsagn til. Derfor er der brug for at prioritere, og det er denne strategi med til, at skabe gennemsigtighed omkring. Det skal være klart, hvilke rammer der arbejdes indenfor.

Overordnet vil der på baggrund af denne strategi og behovet for alment nybyggeri, udarbejdes en 4-årig ramme for, hvad der afsættes i det kommunale budget til grundkapital. Rammen angiver ligeledes en retning for udviklingen, så nybyggeriet af almene boliger kan planlægges i god tid.

### 4.2 Prioritering af almene byggeprojekter

Der lægges vægt på, at der skabes en varieret almen sektor, hvor dels boligorganisationer samarbejder om byggeprojekter, dels at der sigtes mod en varieret bølgsammensætning. Det vil ligeledes medføre at projekternes størrelse og mangfoldighed øges.

Overordnet skal projekterne altid være i sammenhæng med den aktuelle kommuneplan og den politiske prioritering. Udvælgelsen vil kunne ske gennem konkurrence eller udvælgelse af projekter.

De almene byggeprojekter sker f.eks. via byudviklingsprojekter eller gennemførelse af enkeltstående projekter.

### 4.3 Almene byggeprojekter

NÅR DER ER TALE OM ALMENT NYBYGGERI ER DER 3 MODELLER:

1. Alment nybyggeri
2. Almene ombygningsprojekter
3. Kombination af alment og privat

#### 4.3.1 Alment nybyggeri

Alment nybyggeri er kendetegnet ved, at der er tale om en ny afdeling eller udvidelse af en afdeling. Boligorganisationen kan stå alene om et byggeprojekt, eller flere boligorganisationer kan slå sig sammen om et projekt.

#### 4.3.2 Almene ombygningsprojekter

Almene ombygningsprojekter<sup>5</sup> er kendetegnet ved, at der er tale om en eksisterende afdeling, hvor der bliver ombygget på sådan en måde, at der skabes flere eller færre boliger. Der kan ligeledes være tale om, at sammenlægge lejligheder, hvor der er udlejningsvanskeligheder og/eller at der er behov for en ændring i beboersammensætningen.

#### 4.3.3 Kombination af alment og privat

Kombination af alment og privat er kendetegnet ved et samarbejde mellem en/flere almenboligorganisationer og en/flere private investorer. Det kan være til et enkelt byggeprojekt eller et område.

<sup>5</sup> Helhedsplaner og ommærkningssager

## 5. HVORDAN UDMØNTES STRATEGIEN

Strategien udgør et fælles fundament for alle de, som har en rolle omkring almene boliger. Dette fundament skal, udover at være en rettesnor for planlægningen og implementeringen, være et godt grundlag for dialog mellem parterne, hvor der både tænkes stort og nært.

DIALOGEN FOREGÅR OG UNDERSTØTTES GENNEM FØLGENDE FORAER:

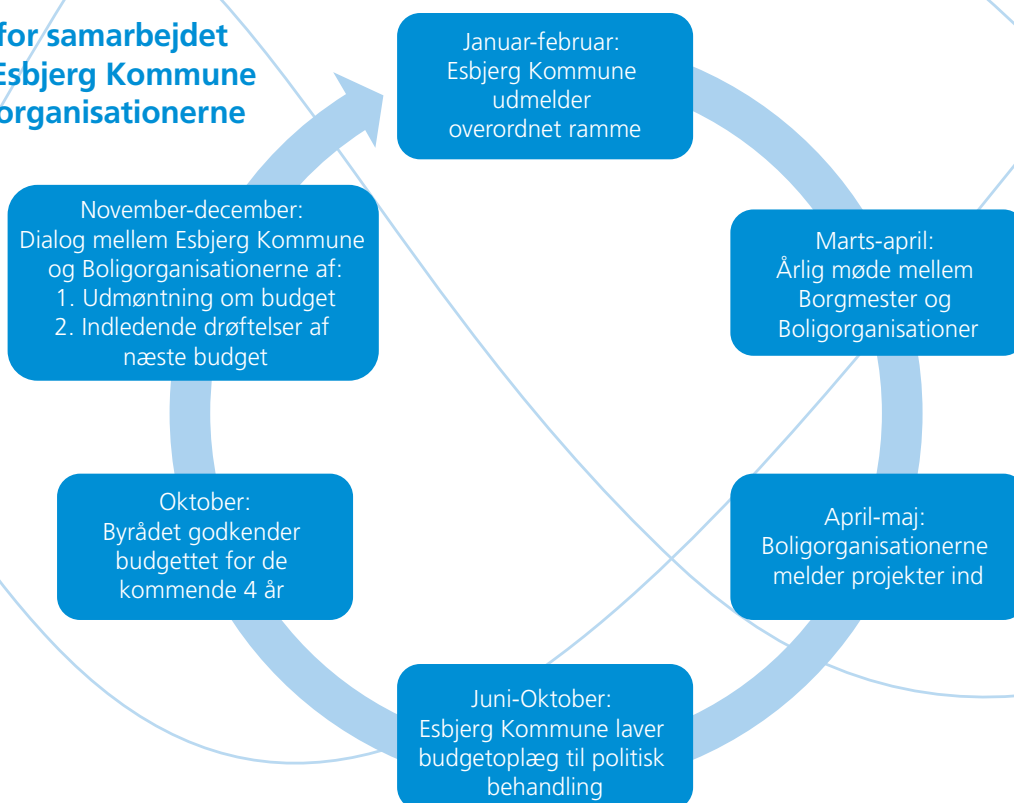
- Byrådets afsætning af midler til grundkapital.
- Det årlige Borgmestermøde.
- Dialogmøder mellem Teknik & Miljø og repræsentanter fra boligorganisationerne, herunder Almen styringsdialog.
- Daglig og praksisrelateret dialog med henblik på koordinering og retning.

STRATEGIEN UDMØNTES MED FOKUS PÅ AT FREMTIDIGT BYGGERI PRIORITERER:

- den totaløkonomiske betragtning, hvor huslejeniveauet holdes så lavt som mulig og der tages højde for fremtidens udfordringer.
- at placering for alment nybyggeri er i overensstemmelse med kommunens byudviklingsplaner.
- at der skal tænkes grønt - projekter der kan bidrage til kommunes status som energimetropol, herunder kommunes målsætning om CO<sub>2</sub>-reduktion.
- at projekterne er af en høj kvalitet.

Med strategien skabes gode vilkår for en sund boligmasse, hvor borgernes behov for almene og private boliger dækkes. Dette via en boligudvikling, der afspejler den demografiske udvikling i overensstemmelse med Vision2020, Vækststrategien og Kommuneplanen.

### Årsplan for samarbejdet mellem Esbjerg Kommune og Boligorganisationerne





Esbjerg  
Kommune

Torvegade 74 . 6700 Esbjerg  
Tlf: 7616 1616 . Fax: 7616 1319  
t-m@esbjergkommune.dk  
www.esbjergkommune.dk