

§ 17 STK. 4 UDVALG

DET ER GODT AT BO ALMENT – FURESØS ALMENE BOLIGER I BALANCE



FURESØ
KOMMUNE

FORORD

I Furesø er godt en fjerdedel af alle boliger almene. Det er godt at bo i en almen bolig – for unge, der står på egne ben for første gang, for den lille eller store familie eller for den ældre, som nyder godt af det fællesskab, som almene boliger kan give. Almene boliger er et godt tilbud for mange, og de løser samtidig en vigtig social opgave for kommunen, så der sikres boliger til alle borgere. De almene boliger skal være rammen om stærke fællesskaber, et levende beboerdemokrati og en mangfoldig beboersammensætning.

De almene boliger i Furesø er generelt attraktive, gode og billige boliger. Det skal de blive ved med at være. Det forudsætter et tæt og tillidsfuldt samarbejde mellem boligorganisationerne, kommunen og andre aktører, så de enkelte boligområder bliver ved med at være attraktive, og så boligområdet udvikler sig balanceret. Det er afgørende, at der er klare mål for udviklingen af beboersammensætningen. Målene kalder på et forpligtende samarbejde mellem kommune og boligorganisationer, så der kan igangsættes nye initiativer, hvis det bliver nødvendigt for at nå målene.

Denne rapport indeholder anbefalingerne fra et §17 stk. 4 udvalg i Furesø Kommune med politikere, borgere, re-

præsentanter fra boligorganisationer og eksperter. På Furesø Kommunes hjemmeside ligger et bilag med baggrundsdata til denne rapport samt de oplæg, som udvalget er blevet præsenteret for:
www.furesoe.dk/boligsocialeudfordringer/

I Byrådets langsigtede målsætninger for kommunens udvikling er det slået fast, at Furesø også i 2030 skal være en kommune med gode boliger for alle alders- og indkomstgrupper og med velfungerende boligområder og lokalsamfund. Med anbefalingerne i denne rapport giver vi konkrete bud på, hvordan vi ønsker at arbejde med at gøre vores almene boligområder endnu mere velfungerende frem mod 2030.

Det er godt at bo alment i Furesø Kommune, og det skal det også være fremover.

Tusind tak til udvalgets medlemmer for meget værdifulde bidrag til, hvordan vi kan nå denne målsætning.

Ole Bondo Christensen
Borgmester, Formand for udvalget

INDHOLD

4

BAGGRUND FOR
NEDSÆTTELSE AF
UDVALGET

5

UDVALGETS
SAMMEN-
SÆTNING

6

ALMENE
BOLIGER I FURESØ
KOMMUNE

8

DET ER GODT
AT BO ALMENT!

9

KORTLÆGNING AF
UDFORDRINGER, MÅL
OG HANDLEPLANER

10

TÆTTERE SAMARBEJDE OG
FÆLLES AFTALE PÅ ANVISNINGS-
OG UDLEJNINGSSOMRÅDET

11

DEN BOLIGSOCIALE
INDSATS

13

FYSISKE/STRUKTURELLE
ÆNDRINGER



BAGGRUND FOR NED- SÆTTELSE AF UDVALGET

I juni 2020 nedsatte Byrådet et § 17 stk. 4 udvalg om bolig-
sociale udfordringer i Furesø Kommune.

Udvalgets anbefalinger skal bidrage til, at alle kommunens
boligområder fortsat er attraktive med en varieret beboer-
sammensætning og stærke fællesskaber.

Kommissorium for 17.4 udvalget er vedhæftet som bilag til
anbefalingerne.

UDVALGETS SAMMENSÆTNING

Udvalget er sammensat af eksperter og ressourcpersoner med ekspertise og langvarig erfaring fra den almene boligsektor samt repræsentanter fra Furesø Byråd:

Ressourcpersoner fra boligselskaberne i Furesø

- Jette Aistrup (VAB)
- Henrik Haugaard (Furesø Boligselskab)
- Christina Iversen (Furesø Boligselskab)
- Mette Møllerhøj (Direktør Lejerbo)

Eksterne ressourcpersoner med særlig ekspertise

- Birgitte Mazanti (Centerleder i Center for boligsocial udvikling)
- Sanne Kjær (Kundedirektør i KAB)
- Solveig Tingey (Cheføkonom i BL)
- Ellen Højgaard Jensen (Direktør i Dansk Byplanlaboratorium og bestyrelsesmedlem i SAB)

Ressourcpersoner bosiddende i Furesø

- Mohammed Hamouti (Beboer Farum Midtpunkt, ansat som leder af boligsocial helhedsplan og erfaring med boligsocialt arbejde)
- Søren Bech (Ingeniør, tidligere almen beboer, erfaring fra boligselskab i Roskilde, har arbejdet for Høje Taastrup Kommune)

Repræsentanter fra Furesø Byråd

- Ole Bondo Christensen (A)
- Susanne Mortensen (C)
- Lene Bang (A)
- Tine Hessner (B)
- Lars Carpens (V)

Mødernes opbygning

Udvalget har haft fokus på anbefalinger i forhold til:

- Hvordan sikrer vi en positiv udvikling med en balanceret beboersammensætning i alle boligafdelinger?
- Hvordan kan vi bedst muligt samarbejde om at løse boligsociale udfordringer med fokus på uddannelse, beskæftigelse og selvforsørgelse?

- Hvordan samarbejder vi med foreninger og civilsamfund om at skabe fælles aktiviteter og bygge bro?
- Hvordan samarbejder vi om ventelister, anvisning og fleksible udlejningsaftaler for at sikre en balanceret beboersammensætning?
- Hvilke fysiske og strukturelle tiltag kan tages i anvendelse for at fremme en positiv udvikling af vores almene boligområder (renovering og nye funktioner, omlægning til andre boligtyper, fysiske ændringer, blandede ejerformer ved nybyggeri m.v.)?

MØDERÆKKE

1



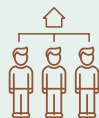
Introduktion – til udvalgsarbejdet, hinanden og Furesø Kommunes almene boligmasse
3. september 2020

2



Boligsociale indsatser og socialøkonomisk virksomhed
6. oktober 2020

3



Møde med formændene for boligorganisationerne
5. november 2020

4



Beboersammensætning – anvisning, ejerformer og udlejning
19. januar 2021

5



Fysiske og strukturelle virkemidler
9. marts 2021

6



Opsamling og udkast til anbefalinger
25. marts 2021

ALMENE BOLIGER I FURESØ KOMMUNE

Furesø Kommune har 45 almene boligafdelinger med næsten 5.000 boliger fordelt på syv boligorganisationer. Ca. 62 pct. af boligerne ligger i Farum, mens 38 pct. af boligerne er i Værløse. De ca. 5.000 boliger huser ca. 10.000 furesøborgere. Den største afdeling er Farum Midtpunkt med godt 1.600 boliger og over 4.000 beboere. De almene boliger udgør 28 pct. af den samlede boligmasse i kommunen.

90 pct. af de almene boliger i Furesø Kommune er familieboliger, 3 pct. er ungdomsboliger og 7 pct. er ældreboliger. På landsplan er de tilsvarende tal hhv. 86 pct. (familieboliger), 6 pct. (ungdomsboliger) og 8 pct. (ældreboliger).

Langt de fleste almene boliger i Furesø er bygget i 50'erne, 60'erne og 70'erne. Efter indgangen til det nye årtusinde er der generelt blevet bygget færre almene boliger. Siden 2010 er der kun opført 79 nye almene boliger i kommunen,

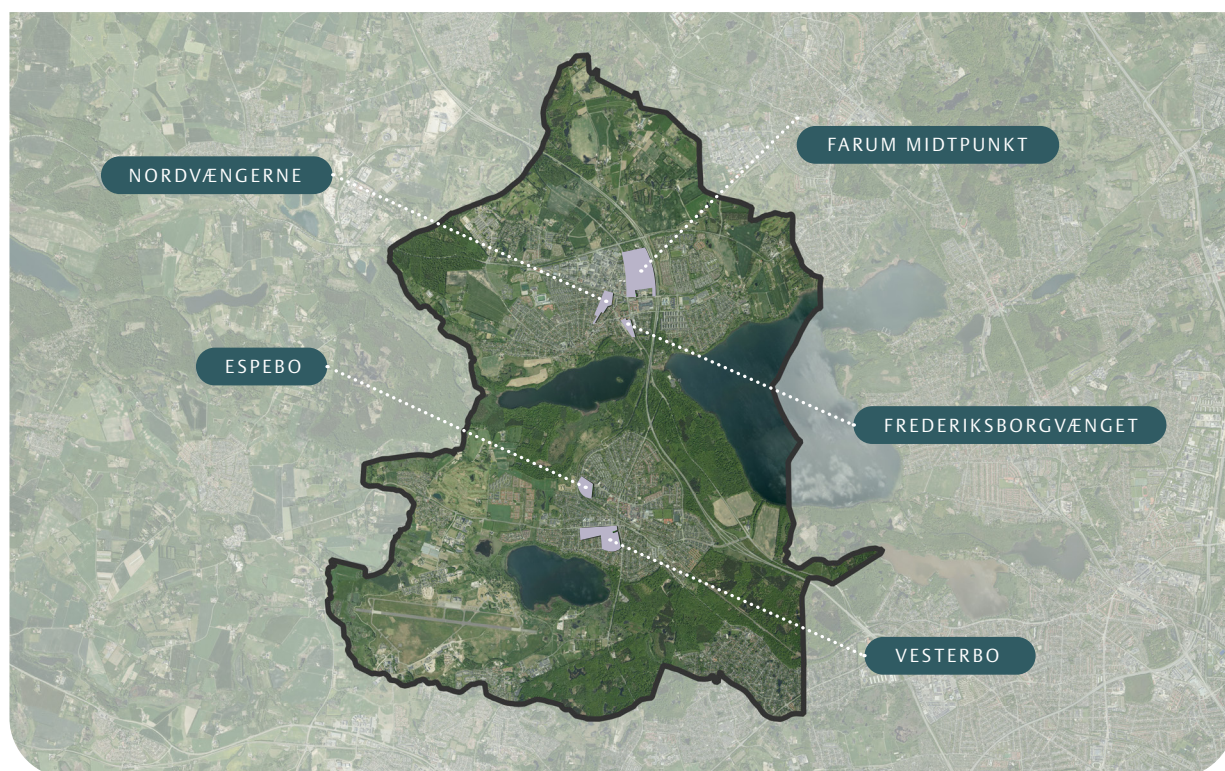
med undtagelse af almene plejeboliger. I samme periode er der til sammenligning bygget ca. 875 ejerboliger og ca. 115 private udlejningsboliger.

Boligsociale udfordringer

Formålet med almene boliger er at sikre boliger med plads til alle og til en rimelig husleje samt give beboerne indflydelse på egne boforhold. Det giver en forpligtelse for boligorganisationerne og kommunen til at samarbejde om at sikre en positiv udvikling i alle boligområder.

De almene boligområder i Furesø er velfungerende. Ingen af de 45 almene boligafdelinger i kommunen er i nærheden af at nærme sig ministeriets definition på et parallelsamfund¹.

Langt de fleste borgere i Furesøs almene boliger har en tilknytning til arbejdsmarkedet og en uddannelsesbag-



grund, der ligner resten af borgerne i Furesø Kommune. Blandt de 45 almene boligafdelinger er der dog fem afdelinger, som har relativt flere borgere, som er ledige, er på overførselsindkomster og har et lavere uddannelsesniveau end i andre boligområder. Samtidig er der i disse boligområder forholdsmæssigt flere børn, der oplever sociale udfordringer og får behov for specialtilbud i daginstitutioner og skoler. Der er tale om:

- Farum Midtpunkt (Furesø Boligselskab)
- Nordvænget I og II (Furesø Boligselskab)
- Vesterbo (VAB)
- Espebo (VAB)
- Frederiksborgvænget (Lejerbo, Farum)

Det er vigtig at understrege, at de nævnte boligafdelinger generelt set er velfungerende og udgør en tryk og god boligramme for næsten 5.600 furesøborgere.

UDVALGETS ANBEFALINGER

Udvalget er gennem forskellige ekspertoplæg, data og drøftelser på fem udvalgsmøder kommet med en række anbefalinger. Anbefalingerne skal ses i sammenhæng med hinanden og er ikke prioriteret i den nævnte rækkefølge.

Det er afgørende, at der sættes konkrete mål for udviklingen af beboersammensætningen i boligområderne. Boligorganisationerne og kommunen har en fælles forpligtelse til sammen at nå de fastlagte mål og løbende følge udviklingen og prioritere nye indsatsområder, hvis der er behov derfor. Det er også afgørende, at beboerne engageres og inddrages, så der også dér er ejerskab til at nå målene.

KONKRETE MÅL

Strukturelle og fysiske ændringer

Positiv kommunikation om at bo alment!

Kortlægning af udfordringer og fastlæggelse af mål og handleplaner

Styrket boligsocial indsats

Bedre samarbejde og fælles aftaler på anvisnings- og udlejningsområdet

DET ER GODT AT BO ALMENT!

Udvalget har i sit arbejde fremhævet de positive erfaringer med at bo alment, f.eks.:

- Børn i afdelinger oplever at være en del af noget større med et stort fællesskab.
- Kort transport mellem hjem og omgivelser, for boligerne ligger centralt.
- Mange forskellige fællesskaber.
- Stor variation af boligtyper og -størrelser
- Beboerdemokratiet giver mulighed for at påvirke ens hjem og nærområde.
- Mangfoldighed; i afdelingerne bor man side om side med mange forskellige borgere.
- Almene boliger drager omsorg for borgere med udfordringer.
- Det giver en økonomisk uafhængighed at bo til leje.

Målsætning

Det er godt at bo alment – også i Furesø Kommune. Det skal det også være i fremtiden. De almene boligområder i Furesø Kommune danner dagligt rammerne for ca. 10.000 furesøborgere.

Det daglige frivillige arbejde i afdelingerne gennem bestyrelser, klubber og andre tiltag skaber indhold og sammenhold. Livet i de almene boliger har en vigtig betydning for, at de stærke fællesskaber i Furesø Kommune fortsat trives og udvikles. Alle borgere og beboere har en betydning og har noget at bidrage med i de fællesskaber, som de indgår i.

De almene boliger i Furesø Kommune er attraktive med lange ventelister i de fleste afdelinger. Der arbejdes løbende med at renovere og modernisere de forskellige boligafdelinger i kommunen.

Boligselskaber og kommunen skal bidrage til, at de mange positive historier om almene boliger bliver mere synlige.

UDVALGETS ANBEFALINGER

- Boligorganisationer og kommune skal i samarbejde belyse de gode historier om at bo alment og styrke kommunikationsindsatsen.
- Der etableres et tæt samarbejde mellem kommune og boligorganisationer, f.eks. ved møder i løbet af året, gennem det frivillige arbejde og med inddragelse af beboerdemokratiet.
- Samarbejdet på tværs af boligorganisationer styrkes i relation til klimarenoveringer, øget biodiversitet og forebyggelse af boligsociale udfordringer.



KORTLÆGNING AF UDFORDRINGER, MÅL OG HANDLEPLANER

For at forebygge boligsociale udfordringer er det vigtigt, at boligorganisationer og kommunen er opmærksomme på udviklingen i beboersammensætningen, herunder de konkrete tal for ledighed, uddannelsesgrad m.v. Med afsæt i en løbende vurdering af beboersammensætningen kan boligorganisationerne i samarbejde med kommunen sætte konkrete mål og ønsker for, hvorledes udviklingen skal være i fremtiden, og lægge en langsigtet plan for, hvorledes man vil nærme sig målene.

Et eksempel: Hvis et boligområde er kendetegnet ved, at en forholdsmæssig stor andel af beboerne står uden for arbejdsmarkedet, vil målet kunne være, at ledigheden i boligafdelingen over en fem års periode bliver sammenlignelig med ledigheden i andre almene boligområder i Furesø. For at nå det mål vil næste skridt kunne være en handleplan, der kombinerer forskellige handlinger, som f.eks.:

- En fremrykket beskæftigelsesindsats i samarbejde med jobcenter og lokale virksomheder
- Fleksible udlejningskriterier, der prioriterer borgere, som er i beskæftigelse
- En boligsocial indsats, der fremmer uddannelse, beskæftigelse og integration og modvirker parallelsamfund

Andre typer af handlinger vil være aktuelle, såfremt en bebyggelse er kendetegnet ved utryghed eller kriminalitet.

Det er vigtigt at kende de konkrete udfordringer for at kunne fastlægge mål og kombinationen af forskellige metoder.

At nå målene kræver et bredt forpligtende samarbejde mellem boligorganisationerne, kommunen, SSP, politi, foreninger og civilsamfund.

Målsætning

Handleplanerne vil bygge på det arbejde, der allerede er i gang, og bygge på et tæt samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunen.

Lykkes det gennem et bredt samarbejde og med udgangspunkt i en fælles forpligtelse at sikre en positiv udvikling i de enkelte boligafdelinger, vil dette kunne betyde mere attraktive boligområder og dermed endnu bedre rammer for det gode liv. Det vil kunne medvirke til at skabe en endnu mere attraktiv kommune og også reducere sociale omkostninger. Dermed vil Furesø være et stort skridt nærmere at indfri de ønsker, som byrådets 2030 mål sætter som ramme for kommunens udvikling.-

UDVALGETS ANBEFALINGER

- At boligorganisationerne i samarbejde med kommunen sætter mål og udarbejder handleplaner for udviklingen i de enkelte boligområder med et 5-10 årigt sigte.
- At udviklingen i boligafdelingerne følges tæt bl.a. med hjælp fra Landsbyggefondens beboerdata og behandles løbende på fællesmøder mellem boligorganisationer og kommune.
- At de berørte boligorganisationer inddrages tidligt i processen til sparring og idéudvikling.
- At de aftalte handleplaner rækker 5-10 år ud i fremtiden og realiseres i et bredt samarbejde mellem boligorganisationerne, kommune og andre aktører som politi og/eller civilsamfund og løbende tilpasses den aktuelle udvikling.

TÆTTERE SAMARBEJDE OG FÆLLES AFTALE PÅ ANVISNINGS- OG UDLEJNINGSSOMRÅDET

Furesø Kommune har anvisningsret til hver fjerde almene bolig, der bliver ledig. Furesø Kommune har som mål at kunne anvise borgere, der lever op til kriterierne, en bolig indenfor et halvt år efter, at borgeren har ansøgt. En stor andel af de borgere, der er skrevet op på kommunens akutliste, er registeret som enlige og søger bolig grundet skilsmisse eller samlivsophør.

Det er afgørende, at der etableres et godt samarbejde om den kommunale anvisning, så borgere med sociale udfordringer hjælpes bedst muligt, og så det forebygges, at boligsociale udfordringer koncentrerer sig i enkelte boligafdelinger.

Furesø Kommune har indgået individuelle fleksible udlejningsaftaler (jf. § 60) for ca. 80 pct. af de almene boliger i Furesø Kommune. Kriterierne for at få en bolig varierer mellem de enkelte boligorganisationer og afdelinger. Aftalerne er indgået med henblik på at fastholde en god og stabil beboersammensætning i afdelingerne.

Furesø Kommune modtager mange store boliger (4-rumsboliger) til anvisning af borgere, og mange af de større boliger ligger over ansøgernes økonomiske ramme. Alene i 2020 har Furesø Kommune måttet sige nej til 27 forskellige boliger.

Der synes at være en koncentration af kommunal anvisning til visse boligafdelinger frem for andre boligafdelinger.

Selvom det er for tidligt generelt at konkludere på effekten af de nuværende aftaler mellem kommunen og boligselskaberne, er der brug for bedre dialog med boligselskaberne både i forhold til praksis for anvisning og udlejningsaftaler.

Målsætning

Udvalget anbefaler, at kommune og boligorganisationer indleder en dialog om mulighederne for en fælles strategisk anvisnings- og udlejningsaftale, som giver mulighed for i højere grad at se boligområderne under ét og sikrer

en samlet løsning for hele den almene boligsektor og områderne som helhed.

Udvalget peger på, at aftalen bør tage hensyn til de behov, der er i de enkelte boligafdelinger.

Udvalget peger på, at det er væsentligt, at der er et tæt samarbejde mellem kommunen og boligorganisationerne om at sikre succes for en sådan aftale.

En mulig fælles strategisk anvisnings- og udlejningsaftale skal således bygge på et tværgående samarbejde på politisk og administrativt niveau med afsæt i udlejning, anvisning, boligsociale indsatser og bæredygtig byudvikling.

En fælles samarbejdsplatform vil danne grundlag for en bedre og løbende opfølgning mellem boligorganisationerne og kommunen.

UDVALGETS ANBEFALINGER

- Der skal arbejdes for en fælles strategisk anvisnings- og udlejningsaftale mellem kommunen og boligorganisationerne i Furesø Kommune for at sikre en sammenhængende indsats på anvisnings- og udlejningsområdet. BL – Danmarks Almene Boliger kan bistå dette arbejde.
- Samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunen styrkes for at sikre en bedre dialog og opfølgning omkring udviklingen af beboersammensætningen og den kommunale anvisning.
- Aftalen kan inddrage erfaringer fra aftaler i andre kommuner – men skal naturligvis målrettes Furesøs særlige behov.

DEN BOLIGSOCIALE INDSATS

Boligorganisationen har til opgave at stille boliger til rådighed for alle med behov og sikre, at de almene boligafdelinger er økonomisk velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard. De almene boligorganisationer har en stor social profil med fokus på beboernes trivsel og det sociale liv i boligafdelingen.

De eksempler og erfaringer, der er gennemgået i forbindelse med udvalgets arbejde, viser, at kernen i en virkningsfuld og effektiv boligsocial indsats bl.a. er:

- Et tæt og kontinuerligt samarbejde mellem kommunen og boligorganisationerne.
- Fælles mål og en klar opgave- og rollefordeling.
- Opsøgende og engagerende boligorganisationer/afdelinger, der skaber gode rammer for fællesskaber og går langt for at skabe tryghed, trivsel og godt nabo-skab.
- Målrettet indsats for at fremme beskæftigelse, uddannelse og bedre integration.
- Et tæt samarbejde med folkeskoler, gymnasier, kommunale institutioner, forvaltninger, politi, erhvervsliv og civilsamfund.
- Gode skoler, der gøres endnu bedre, og som kan give børnene gode fremtidsmuligheder.
- En målrettet boligsocial indsats rettet mod hele familier, herunder job, uddannelse og sprog, der har fokus på at bryde den sociale arv og skabe social mobilitet.

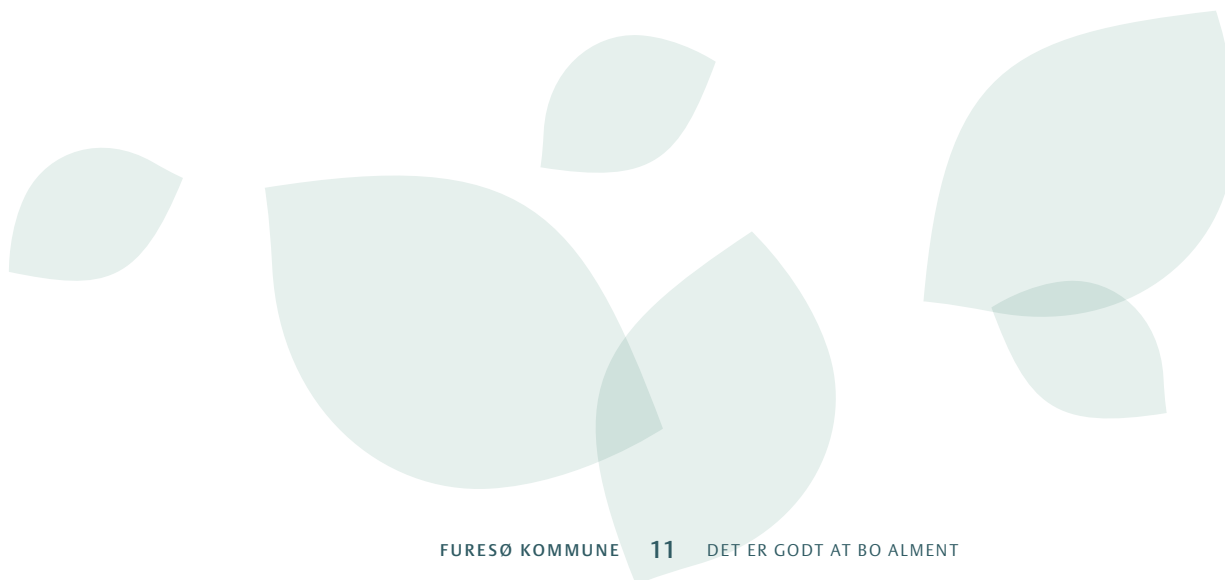
Furesø Kommune arbejder målrettet med at sikre alle job og uddannelse. Alle børn og unge skal have mulighed for at deltage i kommunens sports- og fritidstilbud. Samtidig sikres flere ressourcer til skoler og daginstitutioner i boligområder med lav arbejdsmarkedstilknytning og uddannelsesbaggrund.

Der arbejdes desuden på at styrke alle skoler, så man kan fastholde en god udvikling og et balanceret elevoptag på alle skoler. Herudover arbejder Furesø Kommune på at få flere unge ind i job og uddannelse. Dette sker gennem tæt samarbejde med UU-vejledning og målrettede og opsøgende jobcenterindsatser, som eksempelvis

lomme pengeprojekter, gadeplansmedarbejdernes opsøgende arbejde og en styrket mentorindsats.

Furesø Kommune har gennem de seneste år samarbejdet om en række udsatte målgrupper på kanten af arbejdsmarkedet, hvor borgerne har andre problematikker end ledighed. Der arbejdes på at styrke den fremskudte og koordinerede indsats i forhold til disse borgere. Det sker bl.a. ved at styrke indsatsen i kommunens Rådgivningscafé, som fremover skal fungere som den primære indgang til borgerne.

Furesø Kommune har i samarbejde med Nordsjællands Politi og KAB etableret en koordinationsgruppe og pro-



jektet Fælles om Farum. Her arbejder politi, kommune, boligafdeling, beboere og det lokale erhvervsliv tæt sammen om at skabe et tryggere lokalmiljø, bedre vilkår for beboerne og gøre vejen til job og uddannelse kortere.

Målsætning

Udvalget anbefaler, at kommune og udvalgte boligorganisationer indgår en fælles boligsocial indsatsplan for at styrke koordinationen i det sociale arbejde, der allerede foregår, og for at sætte nye initiativer i gang. Initiativerne skal fremme målsætningen om en balanceret beboersammensætning og styrke beskæftigelse, uddannelse, integration og selvforsørgelse i de boligområder, hvor man oplever udfordringer på disse områder.

UDVALGETS ANBEFALINGER

Udvalget anbefaler, at der udarbejdes præcise og målrettede handleplaner for enkelte områder, som tager udgangspunkt i at styrke samarbejdet mellem parterne.

Udvalget ser et behov for et tættere samarbejde mellem kommunen, boligorganisationerne, frivillige foreninger og lokale virksomheder. Det kunne eksempelvis være en udbredelse af koordinationsgruppen i Farum Midtpunkt til flere boligafdelinger.

Udvalget anbefaler desuden følgende indsatser i og omkring de boligsociale områder:

- Styrke de forebyggende indsatser for udsatte børnefamilier (daginstitution eller skole). F.eks. ved tættere forældresamarbejde, tidligere opsporing og sprogvurdering.
- Give bedre muligheder og opbakning til fritidsaktiviteter blandt børn og unge fra de boligsociale områder. F.eks. ved øget brug af fritidsvejledning til børn/unge fra de berørte boligområder, introduktion og bygge bro til foreningslivet gennem aktiviteter i boligområdet.

- Lave magnetskoler – gør de gode skoler endnu bedre, så det tiltrækker ressourcestærke borgere.
- Fremme mangfoldigheden på tværs af Furesø skoler, bl.a. ved at give børn med sproglige udfordringer forrang til ledige pladser på skoler, der vurderes at have et stærkt sprogligt miljø.
- Målrette og fremrykke uddannelses- og beskæftigelsesindsats i et tæt samarbejde med rådgivningscafé og lokale virksomheder.
- Etablere lokale socialøkonomiske virksomheder og lommepengeprojekter.
- Fremme integration af beboere med ikke-vestlig baggrund og indsatser for mellemfolkelig forståelse, f.eks. via ”Bydelsmødre”-arbejdet, åben Rådgivning med boligorganisationen, som på skift kan placeres i de to boligområder, inddragelse af beboere med ikke-vestlig baggrund i beboerdemokrati og netværk i boligområdet.

FYSISKE/STRUKTURELLE ÆNDRINGER

Udvalget har peget på, at det er vigtigt, at boliger og udearealer er tidssvarende og attraktive. Attraktive boligområder er vigtige af hensyn til nuværende og fremtidige beboere, men det har også betydning, hvordan boligområderne bruges, så alle borgere i kommunen føler sig velkomne, og så boligområderne ikke lukker sig om sig selv.

Det er ligeledes afgørende, at de enkelte boligafdelinger vurderer, om boligsammensætning og -størrelse afspejler boligbehovene på kort og længere sigt.

Med hensyn til de fysiske rammer er det afgørende at se på, hvorledes de enkelte boligområder åbner sig over for omkringliggende bysamfund, hvordan pladser og stier kan være befordrende for et godt socialt liv internt i bebyggelserne, og hvordan beplantning, regnvandshåndtering m.v. kan fremme øget biodiversitet og klimatilpasning.

Erfaringer viser, at blandede ejerformer fremmer velfungerende bydele og boligområder. Det skal derfor tilstræbes, at der i større boligområder er en hensigtsmæssig blanding af eksempelvis ejerboliger, andelsboliger, privat udlejning og almene boliger. Blandede ejerformer bør være et bærende princip ved nybyggeri i kommunen. Samtidig kan det i de kommende drøftelser mellem kommune og

boligselskaber afklares, om det eksempelvis i forbindelse med større renoveringsopgaver vil være muligt og hensigtsmæssigt at omdanne mindre dele af større almene boligområder til eksempelvis andels- og/eller ejerboliger.

Forudsætningen for at kunne gøre noget sådant er, at man kan finde en model for finansiering af omlægningen, samt at der kan findes gode løsninger for at drive en bebyggelse med blandede ejerformer.

Såfremt der er lovgivningsmæssig mulighed for omdannelse af almene boliger til andre ejerformer i forbindelse med renovering, og der er enighed herom mellem kommune og boligselskaber – bør der etableres et tilsvarende antal almene boliger andetsteds i kommunen.

Udvalget har fremhævet:

- Nye funktioner kan indtænkes i de almene boligområder (liberale erhverv, caféer og kommunale funktioner)
- Det skal overvejes, om der er behov for ændrede boligtyper – f.eks. ældreboliger som i Farum Midtpunkt
- De almene boligområder kan åbne sig ud til omkringliggende områder, f.eks. ved stier, faciliteter eller attraktive grønne områder
- Der kan være tæt samarbejde med civilsamfundet,



foreningslivet og erhvervsliv ud over et tæt samarbejde med kommunen i forhold til at skabe liv og møderum på tværs i de forskellige boligområder

- Idræts-/kulturfaciliteter (herunder medborgerhuse/cafeer) i eller ved de almene boligområder kan være med til at skabe spændende aktiviteter og bygge bro til de omkringliggende boligområder
- Øget fokus på natur og biodiversitet kan styrke den positive oplevelse af boligområderne, herunder sikre gode fællesskaber

Målsætning

Almene boligområder og almene boliger skal fortsat være attraktive. Større fysiske renoveringer skal tage udgangspunkt i boligområdernes særlige kvaliteter. Det er afgørende, at der arbejdes konkret med boligområdernes forbindelse til omverdenen, så der sikres gode stisystemer og indgange, som forbinder boligområdet med resten af byen.

UDVALGETS ANBEFALINGER

- Der bør løbende være dialog mellem kommune og boligorganisation, så de almene boliger i Furesø forsat vil være gode og tidssvarende
- Indtænk nye funktioner og aktiviteter i boligområderne, så der sikres gennemgang og aktiviteter for alle i kommunen. Det kunne være skaterpark, plejehjem, seniorbofællesskaber, daginstitutioner eller sportsbegivenheder/-aktiviteter.
- Tag udgangspunkt i det enkelte områdes kvaliteter og de borgere, som bor i området. Ved større fysiske forandringer bør kommunen og boligorganisation indgå en tidlig dialog om de konkrete planer for boligområdet.
- Ved nybyggeri skal der tænkes i blandende ejerformer (ejer, andel, leje og alment)
- Der skal arbejdes målrettet for at sikre gode og tidssvarende almene boliger gennem renovering og nybyggeri.
- Boligafdelingernes naturområder plejes med sigte på øget biodiversitet og forbinde boligafdelingerne med den omkringliggende by, f.eks. via projekter som "Vild med Vilje".
- Det er vigtigt at tænke på tværs og sikre et godt samarbejde mellem de enkelte boligorganisationer og kommunen ved pleje og omlægning af grønne arealer i boligområderne og tilstødende kommunale arealer.

FODNOTE

¹ Det forudsætter, at mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt:

- 1) Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste to år.
- 2) Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste to år.
- 3) Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
- 4) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen. Hertil kommer, at der minimum skal bo 1.000 beboere i en bebyggelse for at komme på listen.

Furesø Kommune
Stiager 2
3500 Værløse

Udgivet: april 2021
Foto: Mikkel Arnfred
Layout: Refleks / refleksdesign.dk