

Boligpolitik

Kommuneplantillæg nr. 18



Vedtaget af Byrådet den 5. oktober 2004



Frederikssund
Kommuneplan 1997 - 2009

1.	FORORD	1
2.	INDLEDNING	2
2.1	Hvorfor er der brug for en boligpolitik?.....	2
2.2	Hvordan bliver boligpolitikken til?	2
2.3	Strukturreformens indvirkning på boligpolitikken.....	3
2.4	Rapportens indhold	3
2.5	Boligpolitisk handlingsplan.....	4
3.	EN BOLIGPOLITISK VISION	5
4.	OVERORDNEDE POLITISKE MÅLSÆTNINGER.....	7
5.	MÅLSÆTNINGER FOR DELOMRÅDER	9
5.1	Børnefamilierne.....	9
5.2	De små husstande	10
5.3	Ældre og særlige grupper	11
5.3.1	Fremtidssikrede boliger	11
5.3.2	Ældre med behov for plejeboliger	11
5.3.3	Ældre med behov for ældreboliger.....	12
5.3.4	Psykisk syge	13
5.3.5	Udviklingshæmmede	13
5.3.6	Yngre fysisk handicappede med kroniske lidelser	14
5.4	Principper for placering af boliger til ældre og særlige grupper	14
6.	BILAG	16
6.1	Boligpolitisk handlingsplan 2005-2012	16
6.2	Placering af nye boliger.....	17
6.3	Ordliste	17
6.3.1	Ældre- og handicapegnede boliger	17
6.3.2	Almene ældreboliger	17
6.3.3	Plejeboliger	17
6.3.4	Bofællesskaber.....	17
6.3.5	Opgangsfællesskaber	18

1. **FORORD**

Frederikssund Byråd besluttede i Strategi 2003, at igangsætte udarbejdelsen af en boligpolitik, som grundlag for planlægningen af de kommende byudviklingsområder. Boligpolitikken skal bl.a. give svar på:

- Hvilke boligtyper kommunen skal planlægge i de nye områder? Hvor stor en del af de nye boliger skal opføres som støttet boligbyggeri? Hvordan skal fordelingen være mellem parcelhuse, rækkehuse og etageboliger?
- Hvordan skal behovet for boliger til ældre og handicappede dækkes? Er der på sigt behov for at opføre et nyt ældrecenter?
- Hvilke krav skal der stilles til udformningen af nye boligområder? Skal der være fælleshuse o. lign.?

Denne boligpolitik er samtidig kommuneplantillæg, der erstatter de boligpolitiske målsætninger i "Kommuneplan 1997-2009".

Boligpolitikken er godkendt af Frederikssund Byråd den 5. oktober 2004.

2. INDLEDNING

2.1 **Hvorfor er der brug for en boligpolitik?**

Byrådet har i Strategi 2003 besluttet at fortsætte den byudvikling, som Frederikssund Kommune har haft de senere år, med en tilvækst på i gennemsnit ca. 100 boliger om året. Fortsættelsen af byudviklingen forudsætter planlægning af nye områder, så boligbyggeriet kan fortsætte i Sydbyen, i en ny by ved Store Rørbæk og evt. på en del af Ørumgårds jorder.

Inden planlægningen påbegyndes skal der imidlertid tages stilling til, hvilke nye boliger, der skal opføres. Derfor har Byrådet besluttet at udarbejde en boligpolitik, som tager afsæt i behov og efterspørgsel efter boliger hos kommunens nuværende og kommende borgere.

2.2 **Hvordan bliver boligpolitikken til?**

Boligpolitikken skal udformes ud fra en helhedsvurdering af udfordringer og muligheder. Det er nødvendigt at komme bredt omkring opgaven og få belyst problemstillingerne fra alle sider. En væsentlig del af opgaveløsningen vil derfor være gennem dialog med de mange forskellige interessenter og samarbejdspartnere at afdække boligmarkedet i dag og skitsere fremtidige ønsker og forventninger til boligudbuddet i kommunen.

Arbejdet med boligpolitikken er delt op i to faser:

Fase 1 - kortlægning og analyse

Kortlægningen har til formål at tegne et statusbillede af boligmarkedet i Frederikssund i dag. Billedet skal give et overblik over den eksisterende boligmasse, over efterspørgslen efter boliger generelt og over efterspørgslen efter særlige boliger til ældre og særlige grupper. Der er i denne fase gennemført interviews med ejendomsmæglere, boligselskaber og ældrerådet.

Som supplement til vurderingerne af boligmarkedet i kommunen, inddrages overvejelser over generelle udviklingstendenser på boligmarkedet samt over regionale strategier for udviklingen i Hovedstadsregionen.

Det fremtidige behov afdækkes gennem en analyse af:

- De potentielle tilflytters ønsker og forventninger i forbindelse med valg af bosætningskommune
- De unges ønsker og forventninger til deres første egne boliger
- De ældre og handicappedes ønsker til og behov for særlige boliger.

I september 2003 blev fase 1 afsluttet med præsentation af rapporten "Boligpolitik - analyse og hovedspørgsmål" for Byrådet og en efterfølgende debat om en række hovedspørgsmål.

Fase 2 - udformning af boligpolitik og handlingsplan

På baggrund af resultaterne af fase 1 er der udarbejdet et oplæg til boligpolitik. Oplægget blev drøftet på Byrådets temadag 11. marts 2004. På baggrund af debatten blev oplægget bearbejdet til et forslag til boligpolitik, som samtidig blev suppleret med et forslag til handlingsplan med investeringsoversigt.

Forslaget til boligpolitik fremlagdes i juni-august til debat med borgerne. I debatperioden afholdtes et temamøde med deltagelse af nogle af de mange aktører på det boligpolitiske område. Temamødet havde til formål at kvalificere forslaget, inden det endeligt blev vedtaget i oktober 2004.

2.3 Strukturefformens indvirkning på boligpolitikken

Den forventede sammenlægning af kommunerne pr. 1. januar 2007, kaldet strukturreformen, vil uundgåeligt have indflydelse på megen af den planlægning, der sker i kommunerne nu og i den kommende tid.

På det boligpolitiske område gælder det naturligvis først og fremmest de delområder, hvor kommunen har en forpligtelse til eller mulighed for at stille boliger til rådighed for borgerne. Således skal der allerede nu, i det omfang det er muligt, tages højde for, om nabokommunerne f.eks. er i gang med udbygninger på ældrecentre. Ligeledes skal botilbud på psykiatriområdet og til de udviklingshæmmede indgå i overvejelserne, da strukturreformen også kan medføre, at disse opgaver overgår til kommunerne.

2.4 Rapportens indhold

Denne rapport indeholder følgende hovedafsnit:

Kapitel 3: En boligpolitisk vision

Der beskrives en vision med to vinkler - "udvikling gennem vækst" og "boliger til alle".

Kapitel 4: Overordnede boligpolitiske målsætninger

Der gives bud på elementer til en bosætningsstrategi, til prioritering af målgrupper for boligpolitikken og til målsætninger for udformning af nye boligområder.

Kapitel 5: Målsætninger for delområder

Med afsæt i de prioriterede målgrupper og deres boligbehov opstilles delmål for en boligpolitisk indsats.

2.5 **Boligpolitisk handlingsplan**

Boligpolitikken beskriver Byrådets visioner og overordnede målsætninger på det boligmæssige område. Disse visioner og målsætninger rækker langt ud i fremtiden, og de er derfor ikke formuleret meget konkret.

Imidlertid er det nødvendigt med et redskab (en handlingsplan), der dels gør visionerne konkrete og dels gør det muligt at indpasse målsætningerne i det daglige arbejde.

Handlingsplanen er udtryk for Byrådets intentioner om rækkefølge og tidsplan, men den faktiske tidsplan fastlægges ved den årlige budgetbehandling. Således danner planen grundlag for budgetdrøftelserne, og når budgettet er vedtaget, sættes de vedtagne boliger ind i planen. Planen forsynes med en påtegning om, at omfanget af boligbyggeriet i det kommende år er udtryk for det vedtagne budget. Planen revideres herefter hvert år i forbindelse med budgetlægningen.

Den boligpolitiske handlingsplan findes som bilag 6.1 til boligpolitikken.

3. **EN BOLIGPOLITISK VISION**

Frederikssund Byråd anlægger to vinkler på kommunens boligpolitiske vision:

Udvikling gennem vækst

Byrådet besluttede i Strategi 2003, at Frederikssund fortsat skal udvikle sig gennem vækst - ved at tiltrække nye borgere og nye virksomheder. På det boligpolitiske område betyder det, at Frederikssund skal udnytte det potentiale, der tegner sig i disse år for en boligtilvækst.

Ifølge HUR's boligbyggeprognose vil der være behov for at opføre ca. 79.000 nye boliger i Hovedstadsregionen frem til 2016. Disse boliger skal tilgodeses de kommende års befolkningsudvikling og erstatte de boliger, der nedlægges. Der skal i Regionplan 2005 udlægges arealer, der modsvarer dette behov. Dermed vil der opstå konkurrence mellem en række kommuner i Hovedstadsregionen om at få del i væksten.

Byrådet vurderer, at Frederikssund i denne konkurrence har meget at spille på - ikke mindst de forholdsvis lave boligpriser sammenlignet med den østlige del af Frederiksborg Amt, bymiljøet og kvaliteten af boligområderne og den attraktive beliggenhed ved fjorden. Disse kvaliteter skal synliggøres i en målrettet markedsføring af Frederikssund som bosætningskommune.

Endelig skal boligpolitikken understøttes af en række andre centrale politikområder som f.eks. erhvervspolitikken, der har som mål at skabe udvikling i de eksisterende virksomheder og at tiltrække nye virksomheder, der efterspørger de kvalifikationer, arbejdskraften i Frederikssund-området kan tilbyde. Også indsatsen på uddannelsesområdet, der har som mål at fastholde og udvikle tilbuddene om ungdoms- og voksenuddannelse, og kultur- og fritidspolitikken, der sikrer tilbud til hele familien, er centrale elementer i en offensiv bosætningsstrategi.

Boliger til alle

Byrådet ønsker, at Frederikssund Kommune skal have en bred vifte af boligtilbud, der modsvarer de nuværende borgeres behov. En husstands boligbehov ændrer sig over tid fra den lille førstegangsbolig til den unge familie, over boligen med et værelse til hvert barn og store fælles-rum, til seniorboligen til det

ældre ægtepar og den lille bolig, som er skræddersyet de særlige behov, svage ældre har til en hensigtsmæssig indretning. Frederikssund Kommune skal kunne tilbyde boliger, der passer til husstandens livsfaser, og som dermed gør det muligt at leve hele livet i en egnet bolig i Frederikssund.

Denne vision gælder også de borgere, som på grund af handicaps eller sindslidelser stiller særlige krav til boligens indretning og/eller til service i tilknytning til boligen.

4. **OVERORDNEDE POLITISKE MÅLSÆTNINGER**

Den boligpolitiske vision omsættes i en række overordnede målsætninger. Når disse målsætninger nås, er kommunen kommet tættere på den boligpolitiske vision.

- A. Frederikssund kommune skal til hver en tid have lokalplanlagte områder til boligformål, som gør det muligt at opføre ca. 100 boliger om året.
- B. Der skal løbende foretages en vurdering af udviklingen i børnetallet som følge af boligtilvæksten, således at det sikres, at væksten ikke medfører uforudsete investeringer i børneinstitutioner og folkeskoler.
- C. Bosætningsmulighederne i Frederikssund skal markedsføres, så kommunens profil som attraktiv bosætningskommune skærpes, og så det sikres, at boligtilvæksten gennem årene kan fastholdes på det ønskede niveau på trods af konkurrencen fra andre kommuner på Sjælland.
- D. Nye boligtilbud skal målrettes børnefamilier, små husstande (unge familier og seniorer) samt ældre og særlige grupper med særlige krav til deres bolig.
- E. Nye boligområder skal planlægges, så der opstår en integration af forskellige boligtyper og dermed befolkningsgrupper. Integrationen vil samtidig gøre det muligt over tid at flytte til en anden egnet bolig i samme bydel, efterhånden som husstandens boligbehov ændrer sig.
- F. Gennem planlægningen af nye boligområder og byggesagsbehandling skal der sikres en høj kvalitet - arkitektonisk og byggeteknisk, ligesom det skal sikres, at bæredygtighed indtænkes. Der skal endvidere åbnes mulighed for eksperimenter og forsøgsbyggeri, som har til formål at udvikle nye boligformer, kvalitet, bæredygtighed og byggeteknik.
- G. Nye boligbebyggelser skal planlægges, så afstanden til indkøbsmuligheder og kollektiv trafik er mindst mulig. Dermed vil boligområderne også være attraktive for ældre og handicappede.

- H. Nye boligområder skal planlægges med gode fælles friarealer og med boligveje og stisystemer, der gør det trygt at lade børnene færdes til fods og på cykel.

5. MÅLSÆTNINGER FOR DELOMRÅDER

I dette afsnit tages afsæt i de primære målgrupper for boligpolitikken - nemlig:

- Børnefamilierne
- De små husstande - d.v.s. de unge familier, de enlige og seniorerne
- De ældre og særlige grupper, som på grund af gruppens brede sammensætning og forskelligartede behov beskrives i 5 klart definerede undergrupper.

I kortlægningen i fase 1 var der særligt fokus på de unge. Kortlægningen afdækkede imidlertid ikke noget væsentligt behov for boliger til unge. En stor del af de unge forventer at flytte fra kommunen i forbindelse med en videregående uddannelse. Samtidig gav de unge udtryk for, at en indsats for dem ikke er gjort med ungdomsboliger alene - der skal også satses på bymiljøet, caféer, biograf, idrætstilbud m.m. Heller ikke boligselskaberne har registreret en væsentlig efterspørgsel efter boliger til unge. En indsats for de unge som målgruppe synes således at være en mere langsigtet og bred indsats, som først på et senere tidspunkt fører til et behov for flere ungdomsboliger.

5.1 Børnefamilierne

Cirka 30% af alle husstande i kommunen omfatter et eller flere børn. Af "Bosætningsanalysen" fremgår, at den samme fordeling gør sig gældende blandt de tilflyttede husstande. Ejendomsmæglerne oplever, at børnefamilierne primært efterspørger parcelhuse beliggende i grønne omgivelser.

Bosætningsanalysen afdækker, at der er en tendens til, at børnefamilierne flytter til Frederikssund fra Københavnsområdet, idet 66% af de tilflyttede husstande herfra indeholder børn. Karakteristisk for disse husstande er i øvrigt, at de:

- Tidligere boede i en etagebolig (94%)
- I dag bor i parcelhus (41%)
- I dag bor i ejerbolig (94%)

- I dag bor i en bolig med 4 eller 5 rum (59%)
- Typisk har gode indtægter (37% har husstandsindkomster over 650.000 kr.).

Delmål:

Målet er at øge andelen af tilflyttede børnefamilier. Derfor skal kommunen sikre et udbud af familieboliger og byggemuligheder til ejerboliger på min. 4 rum i grønne omgivelser og markedsføre disse etableringsmuligheder målrettet mod børnefamilierne i primært Københavnsområdet.

5.2 **De små husstande**

Gruppen af små husstande er en meget bred gruppe, som bl.a. omfatter unge under etablering, enlige, seniorer og ældre.

Ejendomsmæglerne registrerer, at seniorer efterspørger små centralt beliggende boliger.

Alle boligselskaberne registrerer stor efterspørgsel efter 3-4 rums-boliger. To af selskaberne oplever derudover stor efterspørgsel efter 2-rums boliger. De boligsøgende her er primært unge familier, enlige og skilsmisseramte samt seniorer. Af de aktive boligsøgende er 24% af husstandene over 50-årige. Andelen af boligsøgende fra andre kommuner varierer fra 20-50% afhængig af, hvilken afdeling, der er tale om.

Bosætningsanalysen afdækker en tendens til, at tilflyttere fra nabokommunerne er små husstande, hvor kun 18% indeholder børn. Karakteristisk for disse husstande er i øvrigt, at de:

- Kommer fra parcelhuse (46%)
- Kommer fra en bolig med 4 eller 5 rum (47%)
- I dag bor i etagebolig (42%)
- I dag bor i ejerbolig (57%)
- I dag bor i boliger med 3 eller 4 rum (51%)
- Typisk har husstandsindkomster under 350.000 kr. (55%).

Med hensyn til boligfællesskaber for små husstande, f.eks. ”olle-koller”, lægger Byrådet vægt på, at kommunen kan hjælpe grupper af borgere, som ønsker at

oprette sådanne fællesskaber, med information om bl.a. mulighederne for ny-byggeri.

Delmål:

Målet er at skabe rotation i boligmassen, så de små husstande kan flytte til en egnet bolig, når boligbehovet ændrer sig - og dermed frigive en familiebolig. Derfor skal kommunen sikre byggemuligheder for mindre ejer- og lejerboliger.

En del af de nye boliger til små husstande skal udformes som ældreegnede boliger.

5.3 Ældre og særlige grupper

5.3.1 Fremtidssikrede boliger

Fællesnævneren for de boliger, som kommunen deltager i planlægningen og finansieringen af til ældre eller særlige grupper, skal være fleksibilitet. Hermed forstås, at boligerne kan bebos af flere målgrupper – ikke på én gang men over tid.

Idet boliger til ældre og særlige grupper bygges med henblik på målgruppernes behov, indrettes de på en bestemt måde. Dette er hensigtsmæssigt, så længe den påtænkte målgruppe rent faktisk bebor de pågældende boliger med den særlige indretning. Men i det øjeblik der måtte opstå behov eller mulighed for en anden anvendelse af boligerne, er det meget u hensigtsmæssigt, hvis de er indrettet kun med én målgruppe for øje. Dette kan nemlig medføre, at der står en række boliger tomme, hvilket naturligvis ikke er ønskværdigt.

Det er således nødvendigt, at boligerne fremtidssikres via en indretning, der muliggør, at forskellige målgrupper kan bebo boligerne. Det kan f.eks. opnås ved at opføre selvstændige boliger med eget køkken og bad, og der kunne også være tale om fleksibel indretning med flytbare vægge og skabe. Derved minimeres risikoen for, at boligerne på et tidspunkt står tomme eller ligefrem anses for uanvendelige.

5.3.2 Ældre med behov for plejeboliger

Idet de eksisterende ældrecentre ikke umiddelbart kan udbygges, ønsker Byrådet, at mulighederne for at bygge et fjerde ældrecenter undersøges. Centret bør indeholde både boliger og faciliteter til dagaktiviteter. Faciliteterne bør omfatte café og kiosk, og der skal være behandlingsmuligheder, dvs. træningsfaciliteter og mulighed for f.eks. ergoterapi.

Et eventuelt center vil blive søgt bygget således, at bl.a. træningsfaciliteterne kan benyttes af andre brugergrupper end ældre, f.eks. udviklingshæmmede og

fysisk handicappede. Dette vil især være til gavn for de øvrige brugere, der har boliger i nærheden af ældrecentret.

Ældrecentret placeres tæt på bykernen og/eller tæt på et boligområde, hvor der er "liv", f.eks. i tilknytning til et nyt boligområde.

Opførelsen af et nyt ældrecenter kan kombineres med mindre boliggrupper med 8-16 boliger i hver, hvis beboere kan benytte sig af og have glæde af et eventuelt nyt og de eksisterende centres faciliteter. Disse boliggrupper vil således kunne bygges forskellige steder i kommunen/byen, og der kunne f.eks. være tale om boliger til demente ældre.

Disse boliger er på grund af deres særlige indretning og beliggenhed i tilknytning til et plejemiljø øremærkede til ældre og handicappede, som visiteres til boligerne. Boligerne finansieres efter lov om almene boliger.

Delmål:

Byrådet ønsker, at der bygges 30-40 plejeboliger i årene 2009-2012 samt omkring 16 deciderede demensboliger, som forventes opført i perioden 2005-2008.

5.3.3 *Ældre med behov for ældreboliger*

Der er også behov for ældre-/handicapegnede boliger, hvor der ikke er tilnyttet døgnpleje.

For ældre-/handicapegnede boliger gælder det, at der både vil være behov for boliger med og uden anvisningsret. Vedr. boliger uden anvisningsret skal der her henvises til afsnit 4.2 om boliger til små husstande.

Boliger til ældre med anvisningsret er i denne forbindelse almene ældreboliger, og kommunen har brug for sådanne for at kunne tilbyde boliger til de ældre, som opfylder betingelserne for en ældre-/handicapegnet bolig. Kommunen vil derfor arbejde sammen med boligselskaberne og private bygherrer for at opfylde dette behov.

Boligerne, der tilhører boligselskaberne, finansieres efter lov om almene boliger.

Delmål:

Målet er, at der bygges 20-25 ældre-/handicapegnede boliger fra 2005 til 2008 og det samme antal i perioden 2009-2012. Som tidligere nævnt kan boliger til

ældre med fordel bygges i nærheden af ældrecentre, så også disse ældre vil have mulighed for at anvende centrenes faciliteter.

5.3.4 *Psykisk syge*

I dag har kommunen Bofællesskabet Skibet med 7 boliger til psykisk syge. Herudover er der en række psykisk syge borgere, som bor i eget hjem med bostøtte. Disse personer har således ikke akut behov for bolig, men mange af dem kunne få stor glæde af at bo i bofællesskab eller opgangsfællesskab, hvor de kunne danne sig et socialt netværk.

På sigt kunne oprettelsen af et bo-/opgangsfællesskab endvidere muligvis være med til at forhindre indlæggelser på psykiatriske afdelinger. Et sådant opgangsfællesskab kunne f.eks. oprettes i et almindeligt boligkompleks, hvor én lejlighed bruges som en slags fælleshus med mulighed for fællespisning og andre sociale aktiviteter.

Vælges det at bygge specifikt til de ældre og midaldrende psykisk syge kan boliger til denne målgruppe med fordel bygges i nærheden af et ældrecenter, så også disse beboere vil få mulighed for at anvende centrets træningsfaciliteter, idet de ofte vil have samme behov for træning mv. som de somatiske ældre.

De dobbeltdiagnosticerede (f.eks. skizofrene med misbrugsproblemer) er i dag i en specielt vanskelig situation, idet en del botilbud afviser de psykisk syge med misbrugsproblemer på grund af sidstnævnte problem. Også denne gruppe borgere ville kunne profitere af at bo i f.eks. et opgangsfællesskab.

Boligerne finansieres efter lov om almene boliger med kommunal visitationsret.

Delmål:

Byrådet ønsker, at der oprettes 2 opgangsfællesskaber til de personer i målgruppen, som ikke er plejekrævende, dvs. ikke har brug for døgnvagt. De 2 opgangsfællesskaber bør indeholde 6 boliger og bygges i to etaper med ét fællesskab i perioden 2005 til 2008 og ét i perioden 2009-2012.

5.3.5 *Udviklingshæmmede*

Til de udviklingshæmmede har kommunen i dag bofællesskabet Linde Allé med 5 pladser, som ejes af LEV (Landsforeningen Evnesvages Vel). LEV står for bygningsadministrationen, mens kommunen står for den øvrige drift, dvs. pleje mv., og kommunen har visitationsretten.

Der er hjemmeboende yngre udviklingshæmmede, som i løbet af nogle år vil få et behov for selvstændige boliger. Det kunne på længere sigt f.eks. være i form af et nyt bofællesskab.

Vedr. de midaldrende og ældre udviklingshæmmede gælder det, at disse borgere i dag enten bor alene, hvor de er tildelt bostøtte, eller hjemme hos forældrene, som er oppe i årene. De forventes at kunne profitere af at bo i bofællesskab eller opgangsfællesskab, hvor de vil have mulighed for at kunne opbygge et socialt netværk.

Set i lyset af de tidligere nævnte problemstillinger ang. strukturreformen, bl.a. usikkerheden omkring den nærmere opgaveplacering (se afsnit 2.3), skal boligbehovet blandt udviklingshæmmede vurderes under arbejdet med reformen.

5.3.6 *Yngre fysisk handicappede med kroniske lidelser*

Personer i denne gruppe får ofte tilbudt bolig på et ældrecenter eller i andre boligformer, hvor der overvejende bor ældre mennesker. Her er der nemlig de faciliteter og tilbud, som de fysisk handicappede har behov for. Det være sig træningsfaciliteter, ergoterapi eller døgnvagt.

Ud fra et pleje-/helbredsmæssigt synspunkt er dette en god løsning, men psykologisk er det ikke hensigtsmæssigt, at yngre mennesker udelukkende er omgivet af ældre medbeboere. Som det gælder for de fleste, har de yngre fysisk handicappede behov for og glæde af at være sammen med ligesindede.

Imidlertid er denne målgruppes behov ikke akut, og boligindsatsen for denne gruppe er derfor mere langsigtet end for de øvrige målgrupper.

5.4 **Principper for placering af boliger til ældre og særlige grupper**

Hvor de forskellige typer af boliger placeres kan bl.a. afhænge af beboernes eventuelle plejebehov. Dette skyldes, at f.eks. mindre plejkrævende ældre forventes at kunne komme lettere rundt ved egen hjælp end meget plejkrævende. Udgangspunktet er således, at boliger til mindre plejkrævende grupper søges opført tættere på bymidten end boliger til de mere plejkrævende.

For ældreregnede boliger og opgangsfællesskaber til psykisk syge gælder at:

- Boligerne søges opført i midtbyen og/eller
- Boligerne søges opført tæt på ældrecentre

For plejeboliger til ældre (inkl. demensboliger) gælder at:

- Boligerne opføres i tilknytning til nye eller eksisterende boligområder
- Boligerne opføres ikke i midtbyen

Der er ikke opstillet specifikke principper for de øvrige målgrupper, idet målgrupperne 1) ikke er plejekrævende eller gangbesværede, og boligerne kan derfor placeres flere steder, eller 2) at der ikke er opstillet delmål for målgrupperne.

6. BILAG

6.1 Boligpolitisk handlingsplan 2005-2012

Målgruppe	Byggeri	Antal boliger i perioden	
		2005 ¹	2006-2012 ²
Ældre med behov for plejeboliger	Demensboliger	16	0
Ældre med behov for plejeboliger	Plejeboliger i ældrecenter	0	40
Psykisk syge	Opgangsfællesskab	0	12
Ældre med behov for ældreboliger	Almene ældre-/handicapboliger	0	50
De små husstande/Børnefamilierne	Øvrige almene boliger	0	95
	Privatfinansieret boligbyggeri i Sydbyen	X	X
	Privatfinansieret boligbyggeri i Ny by	0	X
Total	Almene boliger i alt (ca. 27 boliger/år)	16	197

¹ Omfanget af boligbyggeriet i 2005 er udtryk for det vedtagne Budget 2005.

² Omfanget af det støttede boligbyggeri i perioden 2006-2012 fastlægges i forbindelse med den årlige budgetlægning.

6.2 **Placering af nye boliger**

I Strategi 2003 er der taget stilling til, hvilke områder, der skal planlægges til nye boliger.

Byrådet har i forbindelse med debatten om boligpolitikken peget på, hvilke områder Byrådet ønsker at undersøge nærmere med henblik på opførelse af h.h.v. et ældrecenter og nye boliger til ældre- og handicappede. Det skal understreges, at der alene er tale om udpegning af mulige områder, og at der efterfølgende skal indgås dialog med private grundejere, ligesom planlægningsmæssige og andre aspekter skal undersøges nærmere.

De kommende byudviklingsområder, som allerede er besluttede, og de mulige områder til ældrecenter og ældre- og handicapboliger, som skal undersøges nærmere, fremgår af kortbilagene bagest i rapporten.

6.3 **Ordliste**

6.3.1 *Ældre- og handicapegnede boliger*

Små boliger på typisk 65-90 m² i ét plan med niveaufri indgang eller elevatorbetjening, med adgang til terrasse eller altan, uden indvendige dørtrin og med funktionelle rum. Boligerne kan opføres som ejerboliger, andelsboliger eller udlejningsboliger - herunder almene boliger.

6.3.2 *Almene ældreboliger*

Almene ældreboliger skal være indrettet til brug for ældre og personer med handicap - herunder kørestolsbrugere. Hver bolig skal være forsynet med køkken, toilet og bad, og fra hver bolig skal der kunne tilkaldes hurtig hjælp hele døgnet. Boligerne finansieres efter lov om almene boliger med et indskud i Landsbyggefonden på 7% af anskaffelsessummen (efter 31.12.2004 er indskuddet 14%). Kommunen har som udgangspunkt anvisningsret.

6.3.3 *Plejeboliger*

Plejeboliger er almene ældreboliger placeret i tilknytning til et fællesareal og et serviceareal. Boligerne kan have 1-2 rum, bad og toilet og evt. tekøkken. En del af boligens areal lægges i et fælles køkken- og opholdsareal med direkte adgang fra boligerne. Servicearealet kan bestå af personalefaciliteter, trænings- og aktivitetsrum, café m.m. Boligerne finansieres efter lov om almene boliger. Servicearealerne finansieres af kommunen, dog ydes et statsligt tilskud på kr. 40.000,- pr. bolig, som har adgang til servicearealet. Kommunen har som udgangspunkt anvisningsret.

6.3.4 *Bofællesskaber*

Bofællesskaber består typisk af 8-12 små boliger med 1-2 rum, bad og toilet og evt. tekøkken. En del af boligernes areal lægges i et fælles køkken- og opholds-

areal med direkte adgang fra boligerne. Bofællesskaberne kan have tilknyttet et mindre serviceareal eks. i form af et personaletoilet. Som princip bygges 2-rums boliger, men 1-rums boliger kan komme på tale, hvis fællesarealerne vurderes at kunne opveje fraværet af det ene rum. Boligerne finansieres efter lov om almene boliger. Kommunen har som udgangspunkt anvisningsret.

6.3.5 *Opgangsfællesskaber*

Opgangsfællesskaber består typisk af 6 små 1-2 rums boliger med bad, toilet og køkken. Endvidere er der normalt tilknyttet et fælles køkken- og opholdsareal, som dog er adskilt fra boligerne. Der vil typisk også være et mindre serviceareal eks. i form af et personaletoilet. Boligerne finansieres efter lov om almene boliger. Kommunen har som udgangspunkt anvisningsret.