

# REFERAT Direktionen d. 23-10-2018

**Mødedato**           Tirsdag d. 23. oktober 2018 kl. 09:00

**Mødested**           Mødelokale B105

**Mødedeltagere**   Lars Holte, Jørgen Lerhard, Per Aalbæk Nielsen, Charlotte  
Markussen, Kathrine Seier Skaastrup (sekretær)

## **Indholdsfortegnelse**

Øvrige sager 23-10-2018.....	3
Økonomiopfølgning 23-10-2018.....	4
Bosætning og en kommune i social balance - input til boligpolitik.....	5
Lukket.....	9
Lukket.....	10

## **Punkt 1: Øvrige sager 23-10-2018**

17/22360

## **Punkt 2: Økonomiopfølgning 23-10-2018**

17/22360

### **Baggrund**

#### **Status på det specialiserede børneområde**

Vedlagt notat til direktionens orientering og drøftelse.

### **Beslutning Direktionen den 23-10-2018**

Udskudt.

### **Bilag**

Status på det specialiserede børneområde pr. 30-09-2018.pdf

# Punkt 3: Bosætning og en kommune i social balance - input til boligpolitik

17/6863

## Baggrund

I forbindelse med programindsatsen "Nyt fokus på udsatte boligområder" er det besluttet, at der skal udarbejdes en boligpolitik.

Direktionen har 16-04-2018 drøftet tema 2 i boligpolitikken, der omhandler en kommune i social balance. Efterfølgende har der været en temadrøftelse i Byrådet d. 22-08-2018 om samme tema.

Med denne sag præsenteres direktionen for et indledende udkast til temaer og principper formuleret på baggrund af drøftelserne i både direktion og byråd.

For at udfolde yderligere om temaet bosætning er Boligøkonomisk videnscenter v. direktør Curt Lilligren er inviteret på direktionsmødet til at give et oplæg om boligefterspørgslen i hovedstaden og Høje-Taastrup.

## Indstilling

1. At direktionen drøfter de foreløbige temaer og principper for boligpolitikken.
2. At direktionen drøfter, hvordan der skal arbejdes videre med boligpolitikken temaer og principper forud for temadrøftelse i Økonomiudvalget 13-11-2018.

## Beslutning Direktionen den 23-10-2018

Direktionen drøftede oplægget og besluttede at indledningen skal gøres tydeligere og havde forskellige rettelser til principperne som indarbejdes i det forslag, som forelægges for Økonomiudvalget. Derudover blev det aftalt, at der skal planlægges mere end en temadrøftelse for Økonomiudvalget. Den første temadrøftelse vil have fokus på de samlede temaer i politikken, mens de efterfølgende vil fokusere på hvert enkelt tema i boligpolitikken.

## Sagsfremstilling

### Hvad skal en boligpolitik

Høje-Taastrup Kommune har stor succes som erhvervskommune, der er igangsat store byudviklingsområder som Nærheden i Hedehusene og Høje Taastrup C i Høje Taastrup og der arbejdes med ambitiøse omdannelsesplaner i kommunens tre udsatte boligområder, der skal sikre at det bliver attraktive bosteder.

Både de store nye byudviklingsområder og de store omdannelsesplaner skaber behov for en kommunal boligpolitik, der kan sikre

- at de mange nye boliger der bygges, er tilpasset fremtidens forventede boligefterspørgsel i kommunen.
- at fremtidens bosætning bidrager til at øge kommunens gennemsnitlige indkomstniveau ved at gøre det attraktivt at bosætte sig for erhvervsaktive familier.
- at vi kan genhuse beboere, når boliger i udsatte boligområder nedlægges, uden at det fører til nye udsatte boligområder.
- at der er billige boliger til den kommunal anvisning, når der indføres stop for kommunal boliganvisning til udsatte boligområder.

### Boligpolitikken temaer og principper

Boligpolitikken centrale temaer er bosætning og en kommune i social balance. Disse temaer udfoldes i en række principper. De konkrete mål og handlinger udarbejdes senere på baggrund af de fastlagte principper i boligpolitikken.

### Bosætning

Høje-Taastrup kommune er i vækst og står foran at skulle opføre og planlægge mange nye boliger og ændringer i den eksisterende boligmasse frem mod 2030. Et vigtigt parameter til at blive en attraktiv bosætningskommune er evnen til at sikre det rette boligudbud.

### *Udvikling i boligefterspørgsel*

Vi ved, at der er store forandringer på vej på boligmarkedet i de kommende år som følge af ændringer i befolkningens størrelse, dens aldersmæssige sammensætning, dens familiestrukturer og flyttmønstre. I dag er der derimod 37 forskellige måder at være kernefamilie på: Fx par uden børn, singler med børn, regnbuefamilier m.fl.<sup>[1]</sup> Samtidig er der en urbaniseringstrend, som betyder, at befolkningstilvæksten til hovedstadsområdet vokser med ca. 300.000 flere indbyggere frem mod 2040<sup>[2]</sup>. Den forventning vil betyde, at Høje-Taastrup kommune vil opleve en positiv befolkningsudvikling.

*Princip: Flere boliger der imødekommer befolkningens boligpræferencer:* Vi skal kunne imødekomme boliger, som svarer til efterspørgslen og fremtidens boligbehov til ejerform, pris og størrelser, ift. befolkningens alders og familietypespecifikke præferencer

*Dilemma:* Dilemmaet er, hvordan vi sikrer, at vi har de rette boliger til den befolkningsgruppe, vi gerne vil fastholde og tiltrække samtidig med at der bliver bygget de boliger, der efterspørges. Nogle undersøgelser peger på, at efterspørgslen efter almene og private lejeboliger vil stige kraftigt, også for mellemindkomstgrupper, men spørgsmålet er, om det fastholder og tiltrækker de ønskede befolkningsgrupper.

### *Øge tiltrækningskræften til kommunen*

Vi ved, at man flytter til et sted, ikke en kommune. Steders liv, identitet og autenticitet er derfor blevet et centralt parameter i konkurrencen om indbyggere og investeringer<sup>[3]</sup>. Samtidig er byliv og bykvalitet et centralt element i at være attraktiv og konkurrencedygtig.

*Princip: Stedsspecifik byudvikling og byidentitet:* Vi skal understøtte, videreudvikle og brande kommunens forskellige bykvarterer og landsbysamfunds særlige kvaliteter og identitet, fx gennem områdefornyelser i samarbejde med borgerne der kan understøtte gode rammer for borgernes bolig og liv.

*Dilemma:* Dilemmaet er, at hvis der skal arbejdes med stedsspecifikke identiteter og kvaliteter, så kræver det fx en bystrategisk ejendomsstrategi, der gennem placeringen af offentlige understøtter de lokale identiteter (fx kulturinstitutioner i kulturkvarteret og vidensinstitutioner i videnskvarteret). Det kræver et opgør med, at alle tre byer skal kunne tilbyde det samme, - de skal konkurrere på noget forskelligt, og det kræver investeringer i områdefornyelse.

## **En kommune i social balance**

Høje-Taastrup kommune har mange almene boliger, men de er ikke ligeligt fordelt i kommunen. Der er i dag områder af byen med en stor koncentration af almene boliger, mens der i andre områder ikke er almene boliger. Det har skabt en koncentration af store ensartede almene bebyggelser med der tilhørende sociale problematikker, der påvirker både kommunen og boligområderne negativt. Andelen af almene boliger beliggende i et udsat boligområde er 44 %. Samtidig har Høje-Taastrup kommune et behov for at etablere flere billige boliger, der kan tage trykket af den boligsociale venteliste og der vil i forbindelse med udmøntningen af initiativer mod parallelsamfund være et øget behov for boliger til at løse kommunens boligsociale anvisning.

### *Undgå udsatte boligområder i kommunen*

Vi ved, at blandede boligkvarterer på sigt være afgørende for, at samfundet udvikler sig harmonisk, da opdelingen på boligmarkedet også medfører opsplitting eksempelvis i folkeskolen. Og at udsatte boligområder mindsker den sociale mobilitet.<sup>[4]</sup> Vi ved at de udsatte boligområder påvirker kommunes omdømme og tilflytning.<sup>[5]</sup>

*Princip: Bedre fordeling af almene boliger:* Vi skal undgå kvarterer med mere end 40% almene boliger gennem fysiske forandringer i udsatte boligområder i form af nedrivninger, salg af almene boliger og fortætning med ejerboliger.

*Dilemma:* Dilemmaet er, at hvis de almene boliger skal fordeles bedre end i dag, så skal antallet af almene boliger ikke kun nedbringes, der hvor andelen er høj, der skal også være en vis andel almene boliger der, hvor der i dag ikke er almene boliger, herunder i nye byudviklingsområder. Vi skal altså både forholde os til et maksimum og et minimum af andelen af almene boliger i et boligkvarter.

### *Sikre mulighed for kommunal anvisning*

Vi ved at andelen af billige boliger til kommunal anvisning vil blive reduceret med 50%, når der ikke længere kan anvises til kommunens udsatte boligområder. Vi ved, at når der ikke er billige boliger til kommunal anvisning stiger udgifterne til borgere på forsorgshjem mv.

*Princip: Flere Billige boliger:* Vi skal etablere billige boliger i forbindelse med byudviklingsprojekter, gennem mindre fortætninger og ved at omdanne eksisterende boliger til deleboliger.

*Dilemma:* Dilemmaet er, at de billige boliger primært er i de udsatte boligområder, hvor vi ikke længere kan anvise til. Nye almene boliger bliver for dyre til boliganvisning. Der er derfor behov for at tilføre billige almene boliger på andre måder, fx genne etablering af deleboliger, hvis vi ikke skal få en stigning af borgere på dyre forsorgshjem mv. Andelen af billige boliger i et boligområde må dog ikke være mere end 10%, da det vil påvirke resten af beboerne negativt, hvis andelen overstiger 10%.

## **Tidsplan for boligpolitik**

Efter drøftelsen i direktionen forberedes en temadrøftelse i Økonomiudvalget i november, hvor udvalget skal forholde sig til overordnet til principperne. Herefter udarbejdes en sag vedr. principperne (til politisk behandling i januar) og efterfølgende udarbejdes den endelige politik til forelæggelse i foråret 2019. På baggrund af principperne fortsættes arbejdet med udarbejdelse af en fælles anvisningsaftale med boligorganisationerne.

---

<sup>[1]</sup> Danmarks statistik

<sup>[2]</sup> Danmarks statistik

<sup>[3]</sup> Urban Lab

<sup>[4]</sup> AE-rådet, baseret på Danmarks statistik

[\[5\]](#) COWI, Perceptionsanalyse for Høje-Taastrup kommune

## **Punkt 4: Lukket**

18/300

## **Punkt 5: Lukket**

17/8444