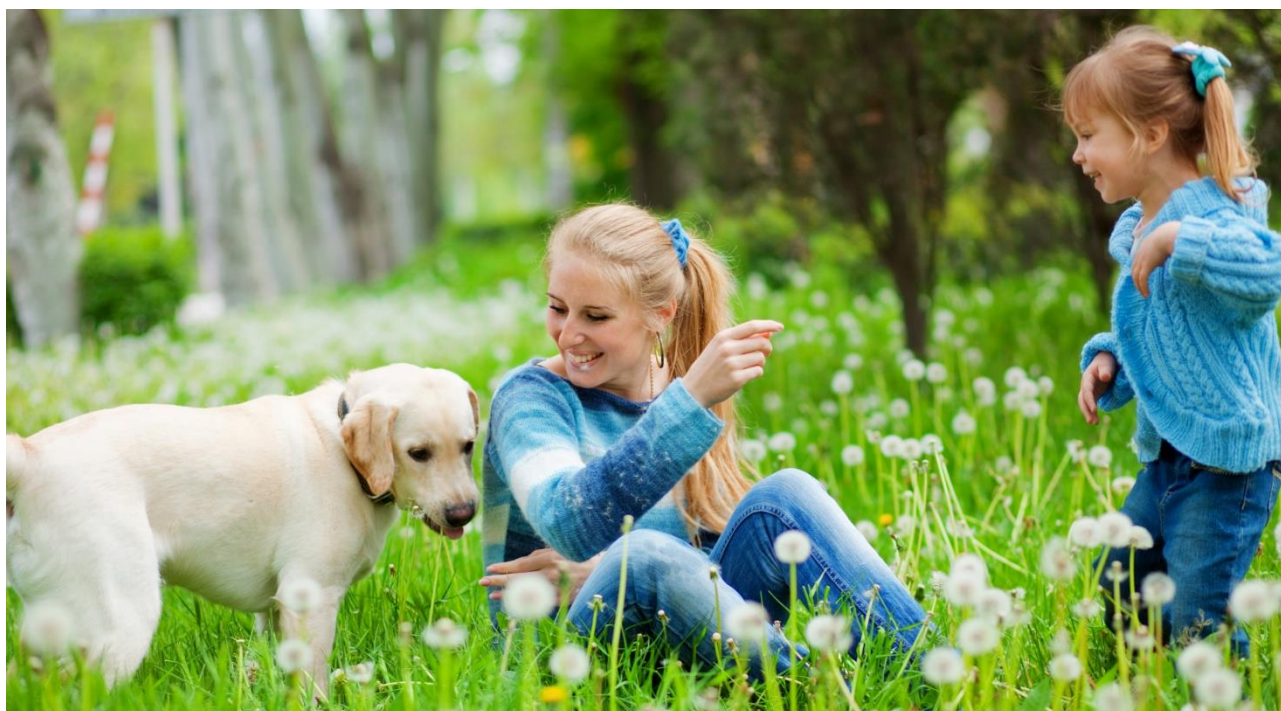


Vejen Kommunes Boligpolitik



Godkendt af Vejen Byråd den 11. oktober 2016

Indhold

Indledning.....	3
Bredt sammensat boligmasse	4
Almene familieboliger	5
Boliger til særlige målgrupper	6
Opfølgning	7

Indledning

Boligpolitikken er et styringsredskab med principper for udviklingen af boliger og bosætning i Vejen Kommune. Både i forhold til planlægning af nye boligområder og øvrige boligprojekter, private som offentlige. Boligpolitikken fastlægger principper og kommuneplanen udlægger arealer og rammer til boliger.

Vejen Kommunes boligpolitik indeholder overordnede principper for udvikling af kommunens udbud af boliger. Vejen Kommunes boligpolitik skal ses i sammenhæng med politisk vedtagne dokumenter såsom planstrategi, kommuneplan, lokalplaner, temaplaner, konkrete tids- og handleplaner m.v.

Ligeledes skal boligpolitikken være et grundlag for dialog med relevante parter som for eksempel boligorganisationer med aktiviteter i Vejen Kommune.

Uddrag fra Vejen Kommunes vision:

“Vejen Kommune vil være en attraktiv erhvervs- og bosætningskommune, der skaber rammer og muligheder for trivsel, kvalitet og vækst”

Byrådet har den 2. juni 2015 godkendt Vejen Kommunes erhvervs politik - Vækststrategi 2020. Bosætning er en vigtig faktor i forhold til virksomhedernes behov for kvalificeret arbejdskraft.

Uddrag fra vækststrategien: “Målet for vækststrategien er, at Vejen Kommune i 2020

- Har 20.000 arbejdspladser
- Har 44.000 borgere
- Er i top 10 på Dansk Industris og Dansk Byggeris rangering af kommuners erhvervsvenlighed. ”

Boligpolitikken skal medvirke til at sikre en boligsammensætning, der matcher befolkningens behov og som er med til, at Vejen Kommune når målet om en befolkning på 44.000 i 2020.

Prognoser peger på befolkningstilvækst, også i Vejen Kommune. Men for at nå vækststrategiens mål for 2020 kræver det en særlig indsats, herunder at sikre varieret udbud af boliger og markedsføring af Vejen Kommune.

Tendensen er, at vi bliver forholdsmeæssig færre børn/unge og flere ældre; og at ældre ikke er en homogen gruppe. Det betyder flere forskellige behov for boliger til ældre: Yngre 'ældre' vil ikke nøjes med små boliger, ældre 'ældre' vil bo i nærhed af kendt miljø, og mange ældre vil gerne bo i de lidt større byer osv.

Indvandring har været med til, at befolkningstallet i Vejen Kommune har været stabilt i de senere år. En del af indvandringen skyldes virksomhedernes brug af international arbejdskraft, hvor nogle især har behov for midlertidige boliger, dvs. ofte lejeboliger.

Datamateriale fra Danmarks Statistik viser, at en stor andel af tilflyttere til Vejen Kommune flytter i lejebolig. Det kan være en ønsket boligform eller som en start inden eventuelt køb af ejerbolig. Der er derfor behov for et udbud af passende, tidssvarende lejeboliger.

Samtidig er der en trend på landsplan, og også i Vejen Kommune, med ændring af familiemønstre i form af flere singler med og uden børn, og sammenbragte skilsmisseg familier med 'dine og mine' delebørn. Dette giver boligmeæssigt nogle udfordringer, som for eksempel øget behov for lejligheder til singler og store boliger til sammenbragte familier.

Parcelhuse forventes fortsat at være den mest anvendte boligform i Vejen Kommune, men det er vigtigt, at Vejen Kommune har en varieret boligmasse.

Bredt sammensat boligmasse

Ud fra tendenserne i befolkningsudviklingen ønsker Vejen Kommune et varieret udbud af tidssvarende bosætningsmuligheder, der kan tiltrække såvel som fastholde borgere.

Boligmassen i kommunen skal derfor afspejle behovene i befolkningen, samt bedre stå mål med den livsfase den pågældende boligsøgende befinder sig i.

Bystrukturen i Vejen Kommune tager udgangspunkt i Vejen som hovedby, samt i Brørup, Holsted og Rødding som de tre centerbyer. Derudover består bystrukturen af et større antal lokal- og landsbyer.

Den største koncentration af nye boligmuligheder placeres ud fra, hvor der er efterspørgsel efter boliger, primært i Vejen og centerbyerne, samt enkelte andre byer. I øvrige byer skal det sikres, at der er boliggrunde til salg, og dette vil ske inden for byernes afgrænsning.

Udlæg af arealer til boligformål fremgår af kommuneplanen.

I Vejen Kommune har der længe været fokus på det ejede parcelhus som den mest efterspurgte boligform. Men singler med eller uden børn, den klassiske børnefamilie, sammenbragte familier og ældre borgere, har typisk ikke de samme ønsker og behov til boligen.

Derfor ønskes en bredt sammensat boligmasse, som kan imødekomme disse varierende behov, ønsker og krav til boligens kvalitet, størrelse og placering.

Vejen Kommune er positivt indstillet overfor projekter, som er med til at udvikle nye boligtyper.

Vejen Kommune ser derfor positivt på projekter, som med udgangspunkt i dokumenteret efterspørgsel vil skabe nye tæt-lave boliger og tilgængelige etageboliger indenfor de eksisterende byer.

Som et redskab til perioder med pres på boligmarkedet i dele af Vejen Kommune og som et redskab mod affolkning i de mindre samfund godkendte byrådet i 2015 flexboligordning i en periode undtagen i byerne Brørup, Holsted, Rødding og Vejen.

Flexboligordning er en mulighed i henhold til Boligreguleringsloven, hvor boligejer kan ansøge kommunen om at benytte deres bolig som både helårsbolig og fritidsbolig. Flexboligordningen evalueres og justeres løbende med beslutning i Byrådet om aktuell anvendelse.

Almene familieboliger

Den almene boligsektor er et væsentligt aktiv for Vejen Kommune og er en vigtig partner i at sikre en varieret boligmasse i Vejen Kommune. Ligeledes løser boligorganisationerne i kommunen også væsentlige sociale opgaver.

Almene boligorganisationers formål fremgår af Almenboligloven § 5 b:

"Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold."

Passende, tidssvarende almene lejeboliger

Den almene boligsektor skal være med til at sikre passende, tidssvarende boliger i Vejen Kommune og medvirke til at dække efterspørgslen efter lejeboliger i Vejen Kommune.

Med udgangspunkt i at Vejen Kommune skal have en varieret og god boligmasse, vil Vejen Kommune sammen med boligorganisationerne arbejde for, at andelen af almene boliger nærmer sig niveauet i sammenlignelige kommuner.

Med udgangspunkt i dokumenteret efterspørgsel og/eller behov for renovering eller nybyggeri er Vejen Kommune velvilligt indstillet overfor at give nødvendige garantier og tilskud i det omfang det er økonomisk muligt for kommunen. I forhold til nybyggeri dog primært i hovedbyen og centerbyerne.

Vejen Kommune vil være særlig positivt indstillet overfor projekter, der har element af byomdannelsesperspektiv og som medfører forskellige huslejeniveauer for at kunne tilgodese forskellige indkomstgrupper.

Vejen Kommune indgår i dialog med kommunens boligorganisationer om deres eventuelle projektovervejelser.

Fleksibel udlejning

I henhold til almenboliglovens § 60 kan kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation indgå aftale om at visse ledige boliger i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. Det betyder, at boligsøgende med særlige karakteristika kan få fortrinsret.

Vejen Kommune er som udgangspunkt indstillet på at godkende aftaler om fleksibel udlejning, som gør det nemmere at finde lejebolig i Vejen Kommune for tilflyttere til kommunen med beskæftigelsesmæssig tilknytning til kommunen (pendlere).

Kommunen stiller ikke nogen garantier ved for eksempel fraflytning og genudlejning.

Tilpasning i forhold til eventuel reduceret efterspørgsel

I områder, hvor der viser sig nødvendigt med tilpasning af antal almene boliger til en mindre efterspørgsel, vil kommunen indgå i en dialog med boligorganisationerne herom.

Boliger til særlige målgrupper

Der er borgergrupper, som har nogle særlige boligbehov, som Vejen Kommune skal og/eller ønsker at tilgodese.

Boliger til ældre borgere, til fysisk handicappede, fysisk-psykisk handicappede og psykisk sårbare med diagnose

Den almene boligsektor er en vigtig samarbejdspartner i forhold til boliger til borgergrupper som ældre borgere samt fysisk handicappede, fysisk-psykisk handicappede og psykisk sårbare med diagnose. I almenboligloven er denne type boliger defineret som ældreboliger og plejeboliger.

Vejen Kommunes tilgang er, at etablering af nye ældreboliger skal være begrundet i en aktuell efterspørgsel, samt at de primært etableres i tilknytning til plejecentre, og primært i de større byer, hvor borgerne som oftest efterspørger at bo.

I forhold til boliger til fysisk handicappede, fysisk-psykisk udviklingshæmmede og psykisk sårbare med diagnoser skal etablering være med udgangspunkt i efterspørgsel. Etablering vil primært være klynger af boliger i tilknytning til kommunal institution/center, og primært i de lidt større byer, hvor borgerne typisk efterspørger at bo.

Vejen Kommune reviderer jævnligt konkret tids- og handleplan for udbygning og renovering af pleje- og ældreboliger.

Boliger til andre udsatte borgere

Der kan være tale om borgere, der har markante sociale problematikker og ikke magter de daglige gøremål. En del af disse borgere kan være svære at 'rumme' i de private og almene boliger sammen med andre.

Boligbehovet for denne gruppe borgere dækkes så vidt muligt med private eller almene lejeboliger samtidig med en social og evt. socialpsykiatrisk indsats.

Eventuelle særlige boligtiltag vil blive medtaget i kommunens revidering af konkret tids- og handleplan for udbygning og renovering af pleje- og ældreboliger.

Boliger til flygtninge

Regeringen og KL har i 2016 indgået en aftale om "Bedre rammer for at modtage og integrere flygtninge" med ydelse af tilskud til hel eller delvis dækning af kommunale grundbeløb ved etablering af almene familieboliger.

Ved eventuel fremtidig etablering af sådanne almene familieboliger skal det tilstræbes, at boligerne fremtidssikres, så de også kan bruges af andre målgrupper.

Vejen Kommune ser både private udlejere og de almene boligorganisationer, som vigtige parter ift. at finde boliger til flygtninge.

Ved ekstra stort behov for boliger til flygtninge er Vejen Kommune velvilligt indstillet i forhold til at forsøge at finde grundareal med en attraktiv pris og grundkapital til almene boligprojekter. Boligerne skal tilstræbes at være fremtidssikret i forhold til at kunne være attraktive for andre målgrupper og som også medfører forskellige huslejeniveauer med henblik på at kunne tilgodese forskellige indkomstgrupper.

Kommunal anvisningsret

Vejen Kommune ønsker som udgangspunkt ikke at anvende kommunal anvisningsret i forhold til almene familieboliger.

Eventuel fremtidig anvendelse af anvisningsretten kræver byrådets godkendelse.

Opfølgning

Vejen Kommune vil følge op på boligpolitikken gennem dialog med vigtige parter, bl.a. i styringsdialogmøderne med boligorganisationerne.

Boligpolitikken revideres efter behov.

Ændringer i boligpolitikken kræver byrådets godkendelse.