

# Boligpolitik

Esbjerg Kommune 2024-2034





Foto: Arbejdernes Boligforening

# INDHOLD

Forord .....	5
Introduktion og intentioner .....	6
Boligpolitikens målsætninger .....	8
Attraktivitet og høje ambitioner .....	10
Bæredygtig og klog udvikling .....	13
Bolig til alle aldre og livssituationer .....	16
Fællesskaber og partnerskaber .....	20





# Forord

## Mod, mangfoldighed og balance

*I Esbjerg Kommune skaber vi rammerne for det gode hverdagsliv. Med afsæt i Vision 2025 og med Boligpolitik 2024-2034, forpligter vi os til at fremme attraktive og bæredygtige boligområder og lokalsamfund. Boligen udgør fundamentet for borgernes liv og skal give plads til at mennesker lever, arbejder, dyrker fællesskaber og skaber minder.*

## Mod til udvikling

Boligpolitik 2024-2034 er et nybrud. Sammen med nye ambitioner på boligområdet afspejler politikken et mod til en anden og mere innovativ boligudvikling i Esbjerg Kommune. Med Boligpolitik 2024-2034 viser vi, at vi har modet til at søge nye løsninger og til at tilpasse os det skiftende boligbehov, som vores borgere har gennem livet. Vi er fremsynede og kan tilbyde attraktive og bæredygtige boliger til potentielle tilflyttere og fremtidige generationer. Dette nybrud kræver nytænkning hele vejen rundt fra idé til planlægning og til byggeri. Vi glæder os rigtigt meget til at komme i gang.

## Mangfoldighed som styrke

Boligpolitik 2024-2034 skal fremme et alsidigt udbud af boliger. I tæt samarbejde med forskellige aktører vil vi sikre, at der er boligtyper og boligstørrelser, der passer til forskellige livsfaser og familiestrukturer. Mangfoldige og blandede byer fremstår som byer med et socialt miks på tværs af generationer og demografiske karakteristika. Men den varierede beboersammensætning er kun en start. Når ambitionen er at forløse potentialer, styrke attraktivitet og sammenhængskraft skal byudviklingen også arbejde med et funktionelt miks, hvor borgerne får en årsag til at komme i – eller besøge – de forskellige byer og lokalsamfund.

## Balance i boligforhold

Balance er nøglen til harmoniske og bæredygtige boligområder, der rummer både det grønne, det sociale og det økonomiske aspekt. Boligpolitik 2024-2034 sigter mod at opnå en balance mellem by og natur og mellem leje- og ejerboliger. Klimaudfordringer og bæredygtighedskrav kræver nytænkning og rummer potentiale for nye standarder for hele kommunen og for vores samarbejdspartnere i by- og boligudviklingen. Vi ønsker at skabe en klog byudvikling med bæredygtige og attraktive boligområder, der understøtter og styrker den lokale identitet. De kulturhistoriske værdier er lokale identitetsbærere, som respekteres, men ikke med berøringsangst, men derimod med ambitioner om at løfte niveauet og skabe boligområder med kvalitet og liv.

## Samarbejde og dialog

Boligpolitik 2024-2034 bor på rådhuset, men den arbejder bedst i samfundet. Mange har deltaget i processen med at skabe denne politik, og selvom politikken nu er færdig, så er den også en åben invitation til investorer, almene boligorganisationer, pensionskasser, lokalråd mv. Med den i hånden har vi et gennemsigtigt og tydeligt grundlag at arbejde ud fra, så eksisterende samarbejder kan udvides, mens nye kan komme til.

*Sammen skaber vi rammerne for det gode hverdagsliv.*

**Jesper Frost Rasmussen**  
Borgmester

Februar 2024

# Introduktion og intentioner



Foto: Esbjerg Kommune

## Esbjerg Kommune har valgt at arbejde med boligpolitikken i fire temaer.

- **Attraktivitet og høje ambitioner**
- **Bæredygtig og klog udvikling**
- **Boliger til alle aldre og livssituationer**
- **Fællesskaber og partnerskaber**

Et boligprojekt, stort som lille, placeret i nord, syd, øst eller vest, skal ikke kunne leve op til alle målsætninger, men det er heller ikke hensigten. Meningen er at sætte tydelig retning for boligforsyningen, så projekterne kommer til at passe sammen i ét billede. Som brikkerne i et stort puslespil.

Den fysiske planlægning af boliger er ikke kun afgørende for borgerne og deres bosætningsbeslutninger. Den er fundament og forudsætning for skoledrift, lokalsamfundenes udvikling, detailhandelslivet, erhvervslivets muligheder for tiltrækning af arbejdskraft, ældreomsorg og mange andre vigtige dagsordner. Og det, der driver det hele frem, er befolkningsudviklingen.

Det har derfor været målet at udarbejde en boligpolitik med et byudviklingsperspektiv. Det vil sige, et perspektiv med den gode bolig i centrum, men som også rummer sammenhængskraften, bæredygtigheden og kvaliteten af boligområdet, lokalsamfundet og ikke mindst hele Esbjerg Kommunes udvikling. Af samme årsag er målsætningerne i Boligpolitik 2024-2034 langsigtede, og politikken forventes tidligst at blive revideret om fem år.

Hvis vi skal lykkes med en helhedsorienteret samfundsudvikling, skal vi sikre, at planerne for boligudviklingen er tæt koordineret med tendenser og planer for den kommunale service. Det gælder ikke kun ved nyudlæg, men også ved transformationer af større byområder. Sammenhængen er cirkulær, for boligudviklingen påvirker forudsætningerne for kommunal service, men den kommunale service, som for eksempel gode skoler eller nye kulturtilbud, påvirker også mulighederne for boligudvikling.

Et centralt element for boligpolitikken bliver at understøtte flyttekæder. Velfungerende flyttekæder betyder, at investeringer i både private og offentlige bygninger, som for eksempel detailhandel, dagtilbud eller sygeplejeklinikker

bliver ved med at være relevante for borgerne i området, fordi de velfungerende flyttekæder sikrer den nødvendige udvikling lokalt af borgere på tværs af alder og livsfaser.

Tilblivelsen af boligpolitikken er sket på baggrund af omfattende interessentinddragelse med fem afholdte debatsaloner og en række interviews. Derudover har der været en omfattende gennemgang af både egne data-sæt, forskning og eksempler fra ind- og udland. Målgruppen for boligpolitikken er borgere, bygherrer, almene boligorganisationer, investorer, rådgivere samt lokalråd, interesseorganisationer med flere.

Boligpolitikken indeholder ikke en implementeringsplan, men i "Fra ord til handling" er der foreslået en række mulige implementeringsgreb. Noget er der hjemmel til i loven, men meget afhænger af dialog med markedet og byrådets stillingtagen hertil. Centralt bliver også den politiske prioritering af, og retning for, grundkapital til den almene boligsektor. Grundkapitalen har potentiale som styringsredskab for blandede ejerformer og udbuddet af små betalbare boliger.

Endelig er indsigt, forståelse og anerkendelse af lokalsamfundene og bydelenes værdier og kvaliteter centralt i dialogen med bygherrer – det gælder både i formelle som uformelle fora. Med Boligpolitik 2024-2034 vil Esbjerg Kommune sikre en positiv og fremadskuende boligudvikling.



Foto: Boligforeningen Ungdomsbo

# Boligpolitikens målsætninger

---

## 1.

### **Ambition og nye boligtyper**

Vi vil have ambitiøse og nytænkende boligprojekter, som er attraktive for både nuværende og kommende generationer.

---

## 2.

### **Boliger til alle**

Vi vil have boliger til alle borgere uanset alder og livssituation.

---

## 6.

### **Bæredygtig byudvikling**

Vi vil have en bæredygtig byudvikling, hvor de forskellige boligtyper placeres klogt i forhold til byernes samlede udvikling og bymæssige kvaliteter.

---

## 7.

### **Målrettet planlægning, som styrker flyttekæder**

Vi vil have et langsigtet økonomisk bæredygtigt boligmarked med vel fungerende flyttekæder.

---

## 3.

### **Universelt design til menneskelig mangfoldighed**

Vi vil have, at alle nye boligbyggerier, og store eller gennemgribende renoveringer, skal have en vision om at være for alle mennesker.

---

## 4.

### **Mødesteder til fællesskaber**

Vi vil have, at alle boligprojekter og boligområder har gode mødesteder, hvor fællesskaber kan udvikle sig.

---

## 8.

### **Tætte, klimatilpassede og grønne boligområder**

Vi vil have boligområder, der er tætte og klimatilpassede med grønne kvaliteter og grønne omgivelser.

---

## 9.

### **Hjerte for vores byer**

Vi vil have, at alle boligprojekter bidrager med tydelig identitet og kvalitet, og bidrager positivt til stedets udvikling, som mere end blot endnu en bolig.

---

## 5.

### **Socialt bæredygtige boligområder**

Vi vil have blandede byer, hvor boligområderne består af forskellige typer af boliger og ejerformer, og med nærhed til kulturelle og sociale faciliteter.

---

## 10.

### **Byudviklingskultur gennem inddragelse, samskabelse og partnerskaber**

Vi vil have, at inddragelse, samskabelse og partnerskaber bliver standarden i bolig- og byudviklingsprojekter.

## Attraktivitet og høje ambitioner



Foto: Esbjerg Kommune

### Udgangspunktet er...

Vision 2025 peger på, at Esbjerg Kommune skal være et attraktivt sted at leve og arbejde. Heldigvis er Esbjerg Kommune privilegeret med borgere og interessenter, der engagerer sig i, og tager ejerskab for, byernes udvikling. Tilknytning, stolthed og hjerte for byen eller lokalsamfundet er forudsætninger for at få etableret en byudviklingskultur, der kan bringe alle tænkelige potentialer og kvaliteter i spil.

### Kursen mod ...

Ambitionen er at hæve kommunens generelle tiltrækningskraft gennem et varigt attraktivitets- og værdiløft. Langtidsholdbar attraktivitet er uløseligt forbundet med kvalitet i arkitektur, styrkelse af lokale identiteter og langsigtet bæredygtighed i både det enkelte projekt og planlægningen. Bevaring, renovering og transformering af den eksisterende bygningsmasse er i den sammenhæng centralt. Grundtanken er at øge byernes oplevede bymæssige kvaliteter - liveability, så borgerne får bedre og mere indbydende rammer til udfoldelse af deres liv. Derfor er der behov for, at den kommercielle boligudvikling går hånd i hånd med en byudviklingskultur, der har sigte på planlægning for det gode by- og boligliv.

Teknisk innovation, samfundsmæssig forandring og kulturel udvikling er væsentlige strømninger i boligudviklingen. Boligen er i dag en identitetsmarkør, hvor den stedbundne identitet ofte er knyttet til kulturhistoriske værdier i området, mens nytænkende byggeri med fokus på genbrug af materialer kan omfatte nye byggetekniske løsninger, utraditionelle materialer, progressive planløsninger og fleksible boformer. Kvalitetsprojekter forholder sig aktivt til lokalsamfundet, den omkringliggende identitet, og formår at få bevaring og nytænkning til at gå hånd i hånd.

Det kræver mod, både hos bygherrer og politiske beslutningstagere, at insistere på ambitiøse og bæredygtige boligprojekter, der understøtter nutidens variation i familierformer og livssituationer, styrker medborgerskab og fællesskab, og samtidig tilfører stedets særlige kvaliteter noget nyt og anderledes. Når boligprojekter skal bidrage med mere eller andet end blot endnu en

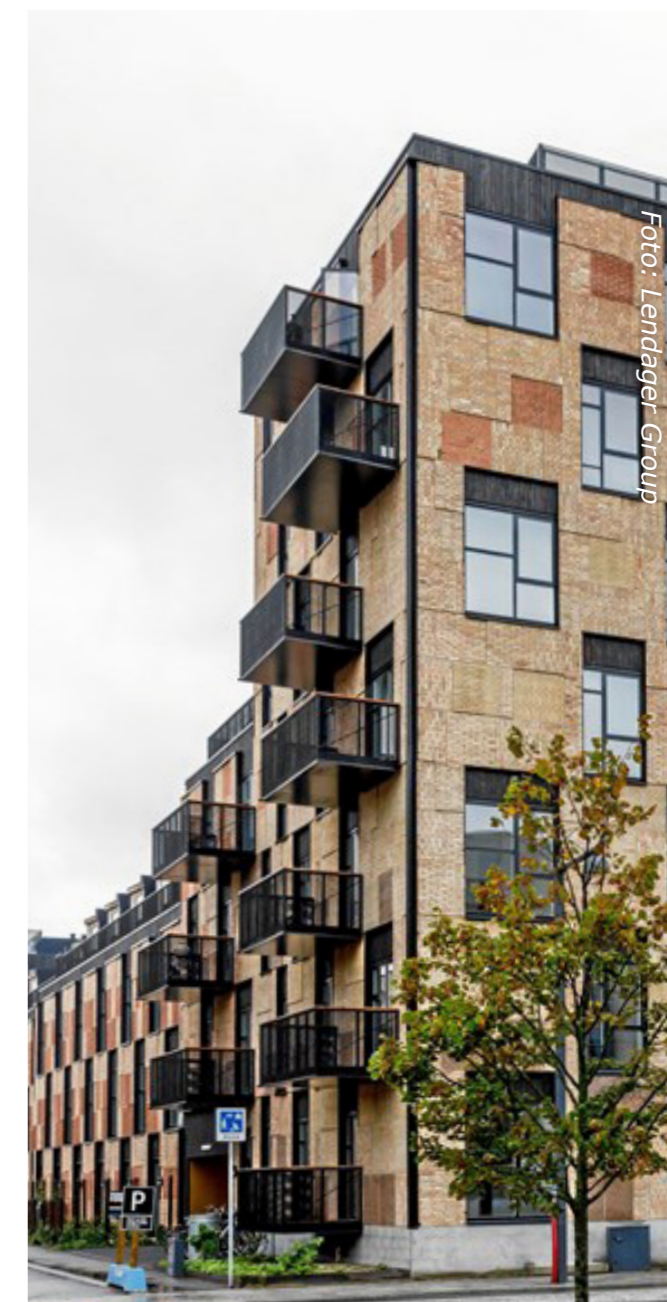


Foto: Lendager Group



### FAKTA

### DEN BLANDEDE BY

Mangfoldige og blandede byer er ikke kun byer eller bydele med et socialt miks på tværs af generationer eller borgernes sociodemografiske karakteristika. At borgere bor blandet, er en udmærket start, men blandede byer har også et funktionelt miks med både offentlige og private funktioner. Fysisk variation og egenart udgør grundlaget for byens eller bydelens særegne karakteristika. Blandede byer tager afsæt i sådanne stedsspecifikke karakteristika. I Esbjerg Kommune er det relevant at arbejde med at understøtte den blandede by i både Esbjerg, Bramming og Ribe.

bolig, giver det især høje forventninger til bygherrerne. Bygherrerne er nøgleaktører, der ikke alene skal have hjerte for byen og lokalområdet, men også skal ønske at bidrage aktivt med at finde gode lokale løsninger i samarbejdet og i projektet.

En levende byudviklingskultur står på et fundament af grundige analyser, opdateret viden og en bred vifte af partnerskaber med relevante aktører. Udviklingen bliver herudover drevet frem af stadig skrappe statslige krav til byggeriers bæredygtighed og dermed også af bygherrer, som kan håndtere disse krav.

Boligprojekter er en utrolig god anledning til at etablere en fælles udviklingsplatform, hvor områdets identitet og styrker indkredses, og hvor lokalt ejerskab og inddragelse sikres. Når de fagprofessionelle, på tværs af private og offentlige aktører, bringer deres faglighed i spil sammen med borgere og civilsamfund, er fundamentet lagt for byudviklingskultur. Byudviklingskultur understøtter organiske og levende boligområder, der kontinuerligt skaber og giver byen nyt liv og kraft socialt, kulturelt og funktionelt.

Esbjerg Kommunes prioritering af bæredygtighed, universelt design, kvalitet og fællesskab vil altid skulle balanceres i forhold til stedet og til de involverede parter. Den løbende dialog, forståelse for Esbjerg Kommunes attraktivitetsdagsorden og fokus på det enkelte steds potentialer og styrker skal være retningsanvisende for dem, der ønsker at udvikle projekter i Esbjerg Kommune.



Foto: Esbjerg Kommune



Illustration: Gründl Haahr

#### FAKTA

### FORTÆTNING

Fortætning dækker over arbejdet med at skabe tættere bystrukturer, som forbruger mindre plads og understøtter kortere afstande. Væsentligt er fokus på kvalitet, da velgennemført byfortætning er tilpasset til og forholder sig aktivt til omgivelserne i forhold til udtryk, placering, højder og volumener. Eksempler på nænsom fortætning kan være infill, udnyttelse af tagetager og ekstra etager.

## Bæredygtig og klog udvikling



Illustration: Gründl Haahr

### Udgangspunktet er...

Vores byer og lokalsamfund er under kontinuerlig forandring. Byggeri og bydannelse forbruger mange naturressourcer, økonomiske ressourcer og påvirker vores sociale liv. Derfor kræver beslutninger vedrørende byggeri og bydannelse stor omtanke og langsigtede prioriteringer.

### Kursen mod ...

De mest bæredygtige bysamfund er dem, der allerede er bygget. Men for at byer og boliger kan levere på den økonomiske, miljømæssige og sociale bæredygtighedsdagsorden, og for at løfte niveauet og matche fremtidens behov og drømme om attraktive og nytænkende boliger og byer, skal der udvikling og tilpasning til. Ambitionen er at skabe inkluderende byer for mennesker, indfri de lokale potentialer og opnå en klog udvikling hen mod den blandede og bæredygtige by, hvor der er en bolig til alle uagtet indtægtsniveau, funktionsniveau eller socioøkonomisk status.

Det blandede og bæredygtige lokalsamfund har rum og øje for det sociale i såvel det byggede miljø som mellem mennesker. Det enkelte boligprojekt skal komplementere og bidrage til lokalområdet og dets særlige identitet. Den sociale bæredygtighed og flyttekæderne i eksisterende områder med enfamiliehuse, kan understøttes med en større boligmæssig variation. Det kan for eksempel ske ved, at almene boliger og kommunale boliger placeres strategisk i byer og lokalsamfund, og boliger målrettet socialt udsatte, placeres i umiddelbar nærhed til trafikale knudepunkter. Samtidig skal større og attraktive lejeboliger placeres i bymidterne målrettet dem, der ønsker at opleve byens puls og selv bidrage til bylivet.

Udvikling og tilpasning af eksisterende bystrukturer vil give en fortætning af bygningsmassen. Øget tæthed skaber basis for kortere afstande og mere levende boligområder med plads til mangfoldighed, fællesskab og natur. Fortætning understøtter dermed bæredygtige trafik- og mobilitetsløsninger og bæredygtige energi-, miljø- og klimaløsninger. Det handler for eksempel om cirkulær økonomi i byggeriet gennem genbrug og omhu og omtanke i materialer. Desto mere der kan genbruges, desto flere emissioner spares. En prioritering af bevaring, renovering og transformation over nedrivning og nybyg giver en ramme, hvor udformningen af nye attraktive boliger bliver kraftig påvirket af materialernes emissionspåvirkning.

FAKTA

### BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighed forstås som først defineret i Brundtlandrapporten fra 1987, hvor det økonomiske, sociale og miljømæssige skal være i balance og opfylde nuværende generationers behov uden at bringe fremtidige generationers muligheder for at opfylde deres behov i fare. Det betyder en helhedsorienteret stillingtagen til et projekts eller områdes bæredygtighed.

Er kun den økonomiske og miljømæssige dimension i balance er et projekt levedygtigt. Er den økonomiske og sociale dimension i balance, kan et projekt defineres som rimelig eller retfærdig, og er den miljømæssige og sociale dimension i balance kan projektet defineres som tåleligt. Et bæredygtigt projekt kræver en balance mellem alle tre hensyn.



Foto: Esbjerg Kommune



Ambitionen er en bæredygtig byudvikling, hvor genbrug af byggematerialer bliver standarden.

Helhedsorienterede og sammenhængende fortætningsstrategier, der udvikles sammen med, og på tværs af, kommunens serviceområder styrker den sociale bæredygtighed. Socialt balancerede fortætningsstrategier giver en langsigtet økonomisk gevinst, der også bidrager til et områdes samlede bæredygtighed.

En klog disponering af arealer og byggeri indebærer, at nye boligområder bidrager med noget nyt til byen og hæver variationen i boligmassen. For at opnå bæredygtighed i boligbyggeriet ønsker Esbjerg Kommune derfor et øget fokus på helhedsbetragtninger i forhold til mindre og tættere volumener, bevaring, totaløkonomi (frem for laveste anlægspris), arkitektonisk kvalitet, universelt design, holdbarhed, cirkulær økonomi samt klima- og miljømæssige tiltag.



Foto: Junge Byg

FAKTA

## CIRKULÆR ØKONOMI

Bygningsmæssigt handler cirkulær økonomi både om at understøtte og renovere den allerede eksisterende bygningsmasse, og om at genanvende så store dele af de tilstedeværende byggematerialer som muligt. Cirkulær økonomi bidrager til Esbjerg Kommunes målsætning om CO<sub>2</sub>-neutralitet.



Foto: Arbejdernes Boligforening

FAKTA

## BIODIVERSITET

FN definerer biodiversitet som: "Mangfoldigheden af alle levende organismer i alle miljøer, både på land og i vand, samt de økologiske samspil, som organismerne indgår i. Biodiversitet omfatter såvel variationen indenfor og mellem arterne som mangfoldigheden af økosystemer." Der vil for eksempel i en naturlig sø leve mange forskellige slags arter side om side. Her findes både bakterier, encellede alger, planktondyr, og der gror forskellige svampe. Større organismer i søen kan være insekter, padder, fisk, vandplanter og vandfugle. Tilsammen kaldes det for et økosystem. Et økosystem kan også være en skov, eng eller en mose. Biodiversitet er en væsentlig grøn kvalitet.

# Bolig til alle aldre og livssituationer



Foto: Esbjerg Kommune

## Udgangspunktet er...

Når livet ændrer sig, forandres også behov eller prioriteringer. Almindelige livsforandringer er for eksempel det første fuldtidsjob, det første barn, store børn der flytter hjemmefra, sygdom, skilsmisse eller en ægtefælle, som falder bort. Mange borgere vil helst blive i det lokalsamfund, de allerede er bosat i på grund af netværk, naboskaber, fritidsfællesskaber, arbejde eller skole. De flytninger, som forandringerne medfører, omtales som flyttekæder – altså den kæde af flytninger mellem boliger som borgerne, i løbet af deres liv, bor i.

## Kursen mod ...

Boliger til borgere i alle aldre og livssituationer kræver ambition og mod til at nytænke boliger og boligbyggeri i Esbjerg Kommune. Målet er at etablere ambitiøse og nytænkende boligprojekter, som er attraktive for både nuværende og kommende generationer. Samtidig skal projekterne give svar på kulturelle og samfundsmæssige udfordringer og forandringer.

Med Boligpolitik 2024 -2034 ønsker Esbjerg Kommune at implementere universelt design som et gennemgående greb i fremtidige by- og boligprojekter. Universelt design er ikke en stilart, men et mindset og en indstilling om at skabe arkitektur og byrum, som både er inkluderende og æstetisk tilfredsstillende for alle borgere uagtet funktionsniveau. Det sikrer brugskvalitet og gode oplevelser for alle, og skaber derved værdi for både den enkelte

FAKTA

## UNIVERSELT DESIGN

Visionen er at skabe fysiske rammer, der kan bruges af alle mennesker og give alle oplevelser i alle faser af livet. Det betyder, at universelt design rummer muligheden for såvel sanse- og æstetiske og oplevelsesmæssige tiltag som funktionelle og praktiske tiltag. Universelt design skal ikke ses som én løsning, der passer til alles behov. I stedet handler det om et samspil af løsninger, der giver valgmuligheder, så enhver kan finde den løsning, der passer til eget specifikke behov.

Tilgængelighed er en del af det udvalg af løsninger, som universelt design tilbyder, men de to koncepter er ikke det samme. Universelt design går videre ved at fokusere på alle brugeres fysiske og psykiske behov. Det handler om at skabe fysiske rammer, der gør det muligt for samfundet at fungere. Universelt design arbejder for at nedbryde opdelingen af personer med funktionsnedsættelse og personer uden. For at undgå særlige tiltag til en særlig gruppe indeholder universelt design en vision om et byggeri, der er for alle mennesker uanset alder, familieform, husstandstype eller funktionsevne. Universelt design handler dybest set om at skabe miljøer, så alle kan bruge dem, uden at nogen skal have noget specielt designet kun for dem. Og det tager højde for, at de fleste mennesker før eller siden vil opleve en form for nedsat funktions- evne, enten midlertidigt eller kronisk.



Foto: Lundgaard & Tranberg Arkitekter

borger og samfundet som helhed. Universelt design i by- og boligprojekter skal indgå som et integreret element fra idé over etablering og også efterfølgende i drift og vedligehold af områderne.

Velplacerede, mindre og tætliggende boliger, som er attraktive for seniorer, enlige og par uden hjemmeboende børn, frigiver de ældre, men bedst beliggende, enfamiliehuse til børnefamilier. Løbende generationsskifte i boligområderne tilgængeliggør de bedst beliggende boliger til nye familier samtidig med, at det langtidssikrer Esbjerg Kommunes lokale servicetilbud. For gennemsnitsfamilien er boligen den største privatinvestering, hvorfor langsigtet balance mellem udbud og efterspørgsel sikrer familiernes boliginvestering. Den kommunale grundkapital har i den sammenhæng potentiale som strategisk værktøj i at sikre velplacerede små og moderne boliger, målrettet en blandet beboergruppe.

Boligpolitikken har et særligt fokus på at sikre et tilstrækkeligt og varieret udbud af små og mindre boliger. Et tilstrækkeligt udbud af små og betalbare et- og toværelses lejeboliger bidrager til at vedligeholde flyttekæden, men er også vigtige for borgeren med den lille indkomst. Udbuddet af mindre og billige boliger er en afgørende forudsætning for at lykkes med Housing First tilgangen, som mere effektivt hjælper borgere ud af hjemløshed. Det handler også om boliger til gruppen af borgere, hvis funktionsnedsættelser resulterer i specifikke behov til boligens beliggenhed, indretning og det universelle design af udenomsarealerne. Sikringen af boliger til de borgere, som er mindre ressourcestærke, og dermed også mindre købestærke, er ambitiøst, ikke mindst fordi behovet og efterspørgsel på små og mindre boliger også gælder ejerboliger. Mikroboliger, eller klynger af mikroboliger godkendt til helårsbeboelse, er bedst kendt som Tiny Houses, men der findes også andre variationer af eje- og lejemikroboliger. Det, der kendetegner mikroboliger, udover størrelsen, er ønsket om fællesskab, lavt CO2 aftryk og at kunne efterlade større arealer til det grønne og til biodiversiteten. Samlet set bidrager nye små og mindre boliger til at øge variationen i boligudbuddet. Det giver sunde og velfungerende flyttekæder og det tilgodeser det mangeartede boligbehov, som kommunens borgere har.

FAKTA

## FLYTTEKÆDER

Flyttekæder beskriver borgernes behov for boliger igennem livet. Velfungerende flyttekæder er kendetegnet ved, at borgerne altid har adgang til den type bolig, som de har behov for i deres gældende livssituation.



Foto: Esbjerg Kommune

FAKTA

## HOUSING FIRST

Esbjerg Kommunes Hjemløsestrategi sætter den enkelte borger i centrum og benytter housing first-tilgangen som en platform for en fælles helhedsorienteret indsats på tværs af fagområder i kommunen i et tæt samarbejde med frivillige og boligforeninger.

Housing First er en helhedsorienteret tilgang til hjemløshed, hvor borgeren tilbydes en selvstændig bolig i almindeligt byggeri og samtidig modtager bostøtte. Boligen er en basal menneskeret. Det er grundopfattelsen i den tilgang til hjemløshed, der ligger i begrebet Housing First. Alle mennesker har brug for en bolig og for sikkerhed omkring boligsituationen. Der skal derfor være tale om en permanent bolig. I Housing First tilbydes borgeren en selvstændig bolig i almindeligt byggeri og med en fast og tidsubegrenset lejekontrakt.

### Tilgangen består af disse grundopfattelser:

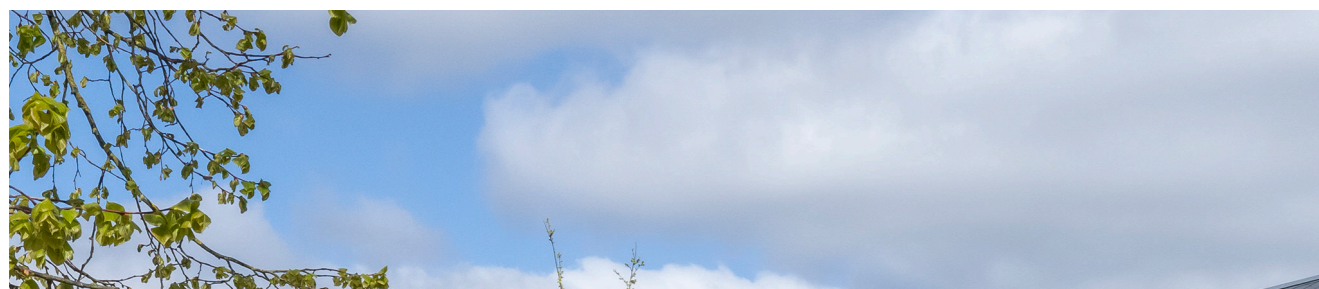
- **Boligen som en basal menneskeret**
- **Respekt, empati og medmenneskelighed over for alle borgere**
- **En forpligtelse til at arbejde med brugerne, så længe de har behov**
- **Selvstændige boliger i almindeligt byggeri**
- **Adskillelse af bolig og støttetilbud**
- **Udgangspunkt i borgerens behov og selvbestemmelse**
- **Recovery-orientering**
- **Skadesreduktion**

Housing First-tilgangen bygger på en række bredere tendenser, når det gælder udviklingen af sociale indsatser overfor borgere med sociale støttebehov i form af deinstitutionalisering, normale leve- og boligforhold, individuel social støtte og serviceydelser fra forskellige instanser.

FAKTA

## TÆTLIGGENDE BOLIGER

Tætliggende boliger dækker over forskellige typer af tæt-lave boliger som for eksempel rækkehuse. Begrebet tætliggende boliger kan også rumme boligtyper som sokkelgrunde eller boliger med delte kvadratmeter. Sokkelgrunde er karakteriseret ved, at man alene ejer det areal, også kaldet byggefeltet, hvorpå byggeriet med eventuel terrasse ligger. Når boligerne indeholder et eller andet omfang af delte kvadratmeter, giver det færre private kvadratmeter men til gengæld større fællesområder, så fællesskab indgår som en del af beboernes hverdagsliv.



## Fællesskaber og partnerskaber



Foto: Esbjerg Kommune

### Udgangspunktet er...

Fællesskaber er det lim, der binder et sted sammen og bringer det til live. Mødesteder understøtter fællesskaber og er et vigtigt element i en socialt bæredygtig udvikling. Fællesskab bidrager til tryghed og trivsel og kan være en driver i forhold til at udvikle et område til et godt eller endnu bedre sted at bo. Derudover kan fællesskaber modvirke ensomhed, understøtte trivsel, tryghed og social integration. Fællesskaber kræver plads, rum, tid og ressourcer, og at fællesskaberne hjælpes på vej, indtil de kan stå selv.

### Kursen mod ...

Ambitionen er boligudvikling med mennesket i centrum. Når der omdannes og fortættes, inddrages ikke blot de eksisterende byggede strukturer, men også stedets historie, de sociale relationer og de fællesskaber som bærer et sted. Grundideen er, at Esbjerg Kommune bevæger sig hen mod et fællesskabs- og relationsvenligt samfund. Sociale fællesskaber er i konstant bevægelse og udvikler sig i mange

forskellige retninger til tider med konfliktende ønsker og behov. Alt er ikke for alle og skal heller ikke være det, men der skal være et sted og et fællesskab til alle. Der skal planlægges til boligmæssig variation og de mange forskellige aktører skal have en fælles platform at mødes på. Det strategiske arbejde ligger derfor i at håndtere forskellighed og identificere fælles mål.

Velfungerende fællesskaber på tværs i kultur-, idræts- og foreningslivet er væsentlige drivere for den lokale udvikling og for byudviklingskulturen generelt. Risiko for ensomhed er særlig udtalt ved flytning til et nyt sted, eller i forbindelse med overgange mellem livsfaser. Det er helt centralt at udvikle inkluderende miljøer ved at arbejde med, hvordan forskellige brugergrupper, generationer og aktører kan komplementere hinanden, og sammen skabe bedre fysiske rammer for naboskaber, fællesskaber, trivsel og sundhed. Et velfungerende civilsamfund er en afgørende forudsætning for fremtidens kommunale service.



Foto: Kirkbi



Mindre og tætbeliggende boliger og boligområder, hvor private, almene og kommunale kvadratmeter kan puljes eller sammëntænkes, så de danner rammen for fællesskaber, øger mulighederne for at skabe tilgængelige og mangeartede mødesteder til det gode liv. Ved at sikre offentlig adgang til private faciliteter eller sikre, at der i sammenhæng med almene fælleshuse gives mulighed for foreningsaktiviteter, højner de oplevede bymæssige kvaliteter yderligere.

Den fysiske planlægning, herunder også sektorplanlægningen, skal prioritere de fysiske anlæg, der har de største potentialer, for at sikre og understøtte alle typer af fællesskaber. Fritid og fællesskaber er en vigtig livsarena for at mindske risiko for ensomhed og mistroivsel. Dialogen og det brede samarbejde på tværs er udgangspunktet for en fællesskabsorienteret byudviklingskultur. Det kræver et gensidigt kendskab, videndeling og koordinering at få de forskellige aktørers initiativer til at indgå som bidrag til integrerede og velfungerende civilsamfund. Esbjerg Kommune har et løbende fokus på inddragelse, formidling og kommunikation af projekter og aktiviteter.

Private ejendomsudviklere, almene boligorganisationer og interesseorganisationer kan noget forskelligt. Kombinationen af de forskellige aktørers styrker i partnerskaber skal understøtte helheder, livet og fællesskabet i lokalsamfundet for hjem og bolig er centrale livsarenaer. Det pålægger bygherren et stort ansvar

for at skabe muligheder for relationsvenlige og inkluderende fællesskaber ved for eksempel at øge variationen af boligstørrelser og placere offentlige funktioner, rekreative arealer eller offentligt tilgængelige mødesteder i boligprojektet. Hvis nye og utraditionelle partnerskaber skal lykkes, kræver det politiske ambitioner, et strategisk blik for aktørernes styrker og muligheder samt tid til at udvikle relationerne og projekterne. Esbjerg Kommune ønsker også fremadrettet at indgå i forpligtende og langvarige partnerskaber, hvor fortætning, kvalitet, omtanke og dialog er prioriteret.



Tegnestuen LOKAL / Nordiq Group

FAKTA

## SAMSKABELSE

Samskabelse kan bedst betegnes ved, at offentlige medarbejdere udvikler og producerer velfærd sammen med fremfor for borgerne (Agger & Tortzen, 2015).

Samskabelse har fire kernelementer:

1. **Fælles ansvar imellem det offentlige og borgerne under planlægning, design og implementering (informationsmøder/workshops/arbejdsgrupper)**
2. **Udveksling af ressourcer og fælles vidensproduktion**
3. **Ligeværdig relation (borgerne er ligeværdige partnere med de ressourcer, de har)**
4. **Langvarige resultater (involvering > bæredygtig samskabelse)**

Det betyder med andre ord, at kommunen og de involverede borgere tager et fælles ansvar for opgaven og er aktive i hele processen fra planlægning til implementering, og at begge parter bidrager med værdifuld viden. Borgerne ses som ligeværdige parter, hvis rolle er lige så vigtig som de kommunale medarbejders. Den ideelle form for samskabelse er et ligeværdigt og langvarigt forpligtende samarbejde mellem de kommunale aktører og borgerne fra planlægning til udførelse, hvor alle parter bidrager væsentligt til løsningen.

## DEN KOMMUNALE GRUNDKAPITAL

Den kommunale grundkapital er det beløb kommunerne låner ud, når de giver tilsagn til nye almene boliger. Kommunal grundkapital er således kun relevant ved alment boligbyggeri, som sigter mod en blandet beboerskare.

- For ungdomsboliger og ældreboliger findes et grundkapitallån på 10 procent af anskaffelsessummen.
- For familieboligprojekter med et gennemsnitligt bruttoareal pr. bolig mellem 90-105 kvadratmeter udgør den kommunale grundkapital 10 procent.
- For familieboligprojekter med et gennemsnitligt bruttoareal pr. bolig på under 90 kvadratmeter udgør den kommunale grundkapital 8 procent.
- For familieboligprojekter med et gennemsnitligt bruttoareal pr. bolig på 105 kvadratmeter og derover udgør den kommunale grundkapital 12 procent.

## PARTNERSKAB

Et partnerskab er et forpligtende, struktureret arbejde mellem organisationer, der ved at kombinere deres kompetencer varetager serviceopgaver og udvikler ydelser og processor. Partnerskab er en dynamisk proces, der konstant vil være under forandring og stå til forhandling. Et partnerskab adskiller sig fra et samarbejde på to måder.

- **Der udfærdiges en formel partnerskabsaftale**
- **Partnerskabet integreres i parternes eget bagland således, at nye og gamle aktiviteter/ processer kan foregå samtidigt**

I et godt partnerskab er parterne ligeværdige (selvom de måske er meget forskellige og ikke nødvendigvis bidrager med lige meget til partnerskabet). Der er gensidig tillid, og parterne kommunikerer regelmæssigt. Man arbejder i det fælles projekt, samtidig med at der er rummelighed nok til, at parterne kan have deres individuelle mål for samarbejdet.



Foto: Claus Sørensen Ejendomme



Foto: Esbjerg Kommune



### Hvad er en politik?

Politik er et redskab, som byrådet bruger til at styre de forskellige områder efter.

Politik laves for en afgrænset periode, som kan følge byrådsperioden, eller være mere langsigtet og række ind over flere byrådsperioder. Politikken udpeger de temaer og mål, som kommunen ønsker særligt fokus på i perioden. På den måde lægger politikken også retningen for de indsatser, som kommunen prioriterer at sætte i gang og bruge penge på.



Esbjerg  
Kommune