

Strategisk boligplanlægning for almene boliger

December 2025

Økonomiudvalget



Ambitioner for de almene boliger

Økonomiudvalget ønsker at se boligplanlægningen for almene boliger i et længere tidsperspektiv, så udviklingen af de almene boliger i Haderslev Kommune kan være både visionær og økonomisk bæredygtig.

Derfor vil Økonomiudvalget med denne strategi sætte retningen for udviklingen af den almene boligsektor for de kommende ti år.

Med strategien vil vi:

- etablere fælles forståelse og retning for udviklingen
- fremtidssikre almene boligers konkurrenceevne i Haderslev Kommune
- sikre attraktive bosætningsmuligheder i hele kommunen
- fremme et varieret boligudbud af høj kvalitet.

Strategien indeholder vores vision og fem pejlemærker for den fremtidige boligplanlægning for almene boliger.

Økonomiudvalget 2022-2025

Visionen for de almene boliger

En velfungerende almen boligsektor spiller en væsentlig rolle i udviklingen af Haderslev Kommune. Den skal:

- medvirke til at fremme bosætning
- fremme flyttekæder med henblik på at frigøre boliger til nye målgrupper
- tilbyde et varieret udbud af boliger af god kvalitet til en rimelig husleje.

Udviklingen af den almene boligsektor skal ses i sammenhæng med de overordnede udviklingsambitioner for Haderslev Kommune og det øvrige boligmarked.



Pejlemærker for fremtidens almene boliger

- Nedbringe antallet af tomme boliger
- Tilpasse udbuddet af ungdomsboliger
- Strategisk brug af grundkapital
- Attraktive almene boliger for seniorer
- Tidssvarende almene boliger

Nedbringe antallet af tomme boliger

Tomgangen for de almene boliger har de senere år været stigende. Vi ønsker fuld udnyttelse af de almene boliger til gavn for kommunens borgere og udvikling generelt.

Vi vil derfor have fokus på:

- renovering af den ældre boligmasse
- inddragelse af befolkningsprognoser og demografisk udvikling
- viden om flyttemønstre og fremtidens boligbehov
- anvendelse af boligsociale data.



Tilpasse udbuddet af ungdomsboliger

Der er i dag et overudbud af ungdomsboliger i kommunen, som blandt andet skyldes den demografiske udvikling. Derudover er flere af ungdomsboligerne mindre attraktive på grund af husleje og lokation.

Vi ønsker at ungdomsboligerne skal afspejle unges boligønsker og den demografiske udvikling i kommunen samt understøtte udviklingen af Haderslev som uddannelsesby.

Vi vil derfor:

- prioritere bynære ungdomsboliger med et rimeligt prisniveau
- gentænke anvendelse af de ungdomsboliger, der ikke kan udlejes. Det kan indebære løsninger som ommærkning, salg eller ombygning
- understøtte uddannelsespolitikens realisering.



Strategisk brug af grundkapital

Grundkapital er en begrænset ressource, som derfor skal anvendes velovervejet. Vi ønsker, at nybyg af almene boliger skal understøtte Haderslev Kommunes strategiske mål.

Vi vil derfor i den sammenhæng have fokus på:

- Haderslev Kommunes bosætningspolitik og landdistriktspolitik
- befolkningssammensætningen og boligbehovet lokalt
- befolkningsudviklingen i centerbyerne og landdistrikterne. Herunder flyttemønstre og målgrupper.



Vækstambition 2030

+250

+500

+1.000

Mere vækst og bedre velfærd i Haderslev Kommune

En kommune i vækst med flere indbyggere er vejen til nye muligheder, flere job og højere velfærd. Byrådet i Haderslev Kommune har udpeget tre vækstspor, hvor fremtidig vækst bliver afgørende for en fortsat udvikling af kommunen: Bosætning, arbejdspladser og uddannelse.

Det skal være let at starte og udvikle sin virksomhed, der skal være gode muligheder for at få en uddannelse, og flere mennesker skal bo i Haderslev Kommune, for at vi kan udvikle velfærd for kommunens borgere.

Attraktive almene boliger for seniorer

Almene boliger for seniorer skal understøtte den selvhjulpne seniortilværelse, da det er værdifuldt for seniorer i videst muligt omfang at kunne hjælpe sig selv. Derudover skal der være forskelligartede seniorboligformer i hele kommunen.

Vi vil derfor have fokus på at sikre senioregnede boliger i lokalområderne, som enten kan ske ved ombygning af eksisterende bygningsmasse eller nybyggeri.

Det skal fremme flyttekæder med henblik på at frigøre parcelhuse til familier i andre livsfaser.



Tidssvarende almene boliger

Dele af den almene boligsektor består af en ældre bygningsmasse, som har et efterslæb på renovering og vedligeholdelse.

Vi ønsker, at de almene boliger i Haderslev Kommune skal være tidssvarende og attraktive.

Vi vil derfor:

- at almene boliger har et effektivt energiforbrug
- at arkitekturen er i tråd med karaktertrækkene for den omkringliggende bebyggelse
- at udgifter til renovering og vedligeholdelse løbende afsættes og prioriteres.



Næste skridt i den strategiske boligplanlægning

Økonomiudvalget er optaget af, at den strategiske boligplanlægning for almene boliger realiseres og omsættes til gavn for udviklingen af Haderslev Kommune og dets borgere.

Derfor vil Økonomiudvalget tage initiativ til, at der udarbejdes handleplaner på baggrund af denne strategiske boligplanlægning for almene boliger.

