

13. NOVEMBER 2018

Almene boliger i Aarhus

- Aftale mellem

BL's 5. kreds og Aarhus Kommune

om genhusning og nybyggeri

1. Den blandede by er en fælles opgave

BL's 5. kreds og Aarhus Kommune har tradition for et langvarigt og tæt samarbejde. Det gælder det generelle samarbejde om almene boliger i Aarhus og også mere specifikke udfordringer som byens udsatte boligområder og boligsociale problemstillinger.

Den overordnede ramme for samarbejdet er boligpolitikken fra 2016, der har som vision at: *Alle aarhusianere har mulighed for at bo i en god bolig i en by med social balance*. Der arbejdes med tre indsatsområder: 1) Plads til flere aarhusianere – nu og i fremtiden, 2) Mangfoldighed – boligtyper, boligstørrelser og ejerformer til alle behov og 3) Velfungerende lokalsamfund og stærk social sammenhængskraft. De almene boligforeninger er helt centrale aktører, og der arbejdes sammen om at sikre, at der fortsat bygges nye boliger til aarhusianere i alle samfundsgrupper. Almene familieboliger og almene ungdomsboliger skal derfor fortsat udgøre ca. en fjerdedel af boligmassen.

I 2017 formulerede Aarhus Kommune og BL's 5. kreds en fælles strategi for udsatte boligområder. Den overordnede målsætning er, at de udsatte boligområder skal ændres til socialt velfungerende områder med en balanceret beboersammensætning. Der arbejdes derfor med fire strategiske indsatsområder: 1) Flere i uddannelse, 2) Flere i beskæftigelse, 3) Styrket medborgerskab samt 4) Flere boliger i den blandede by.

Et bredt flertal i Aarhus Byråd har med "Aftale om udsatte boligområder" af 18. juni 2018 sat yderligere politisk retning for arbejdet i de udsatte boligområder frem mod 2030. Byrådets intention er at sikre en god by for alle uden udsatte boligområder og samtidig at leve op til ny lovgivning fra Folketinget. Som led heri er det byrådets ønske at gennemføre en omfattende omdannelse af byens mest udsatte boligområder.

Drøftelser om udviklingen af konkrete boligområder i byen sker mellem Aarhus Kommune og de respektive boligforeninger. Nærværende aftale forholder sig alene til – afledt af byrådets aftale om udsatte boligområder – genhusning af borgere, der skal fraflytte et udsat boligområde som følge af omdannelse, samt fremtidigt nybyggeri af almene boliger. Der er ikke med denne aftale taget stilling til økonomi mellem Aarhus Kommune og de boligforeninger, som har boligområder, der skal udarbejdes udviklingsplaner for.

2. Genhusning

I forbindelse med de kommende års fysiske omdannelser af udsatte boligområder skal et antal familier genhuses. Genhusningsopgaven løses i samarbejde mellem BL's 5. kreds og Aarhus Kommune. Opgaver og forpligtelser beskrives i det følgende.

2.1. Kommunikation

BL's 5. kreds og Aarhus Kommune er enige om, at kommunikationsopgaven er meget væsentlig for at sikre en god genhusningsproces. Der er enighed om:

- At sikre rettidig kommunikation til alle borgere i de berørte områder
- At sikre god information, råd og vejledning til beboere, der skal genhuses

- At sikre de berørte borgere mulighed for at redegøre for behov og ønsker til ny bolig
- At konstruere og visualisere brugerrejser, der tager udgangspunkt i forskellige typer beboere

2.2. Boliger stilles til rådighed for genhusning

Boligorganisationerne i 5. kreds forpligter sig til at stille det nødvendige antal boliger til rådighed for genhusning frem mod 2030 så alle borgere, der bliver berørt af genhusning, får tilbudt en ny permanent, passende almen bolig i overensstemmelse med lov om almene boliger. Dette er udover den forpligtelse, der allerede i dag er aftalt til boligsocial anvisning.

Udgangspunktet for genhusningsopgaven vil være en normal fordeling på tværs af byen, hvor der opstår ledige boliger, som kan give plads til at genhuse en berørt familie.

BL's 5. kreds og Aarhus Kommune er dog enige om, at der skal tages hensyn til at andre boligområder ikke skal udvikle sig til nye, udsatte boligområder – dvs. at beboere med særlige karakteristika (fx manglende arbejdsmarkedstilknytning) ikke henvises til risikoområder. Der er enighed om at tage hensyn til at genhusning som udgangspunkt ikke kan finde sted i følgende områder:

- Områder, der optræder på regeringens liste over udsatte boligområder
- Områder, der er udfordrede på de enkeltstående kriterier på ghettolisten
- Områder, der er rød eller orange i kategoriseringsmodellen
- Områder, der har fleksibel eller kombineret udlejning

Beboere, hvis karakteristika kan bidrage til at styrke beboersammensætningen i det enkelte område – fx ift. arbejdsmarkedsdeltagelse kan godt placeres i ovenstående områder.

Alle beboere tilbydes som udgangspunkt en genhusningsbolig med en husleje på max 800 kr. pr m² årligt (2017-niveau). Hvis beboerne er indforstået med det, kan en bolig med en højere husleje tilbydes.

Der tages individuelle hensyn ift. fordeling af borgere. Det kan fx være intentioner om nærhed til skole, dagtilbud, arbejde, offentlig transport m.v.

Det skal undersøges nærmere om genhusning eventuelt kan ske i tomme ældreboliger, privat udlejningsbyggeri eller i andre kommuner. Der skal tages samme hensyn som ovenstående i forhold til, at områder ikke udvikler sig til udsatte boligområder.

BL's 5. kreds og Aarhus Kommune drøfter løbende genhusningsopgaven. Såfremt der opstår uforudsete udfordringer, drøfter BL's 5. kreds og Aarhus Kommune behovet for evt. at justere i denne aftale.

2.3. Principiel beskrivelse af roller og forpligtigelser

BL's 5. kreds og Aarhus Kommune er enige om, at tidligere erfaringer med genhusning skal undersøges grundigt, og at dette skal være afsættet for de kommende års genhusning. Dog vil tryksgarantien ændre sig i forhold til tidligere praksis. Nedenstående er en overordnet hensigtserklæring ift. roller og forpligtigelser.

I. Beboere

- a. Skal opleve mest mulig tryghed og have mulighed for at få råd og vejledning i processen
- b. Indgår i samarbejde omkring genhusning, bl.a. afgiver ønsker til genhusningsboligens placering, størrelse m.v.

II. Afgivende boligforeninger:

- a. Bidrager med information til beboere
- b. Bidrager til afholdelse af samtale med berørte beboere ang. behov og ønsker til ny bolig

III. Modtagende boligforeninger:

- a. Boligforeninger i 5. kreds forpligter sig til at bidrage til genhusningsopgaven
- b. Hjælper berørte beboere med modtagelse i nye omgivelser.

IV. Kommune

- a. Sikre helhedsorienteret hjælp til god overgang
- b. Hjælper berørte beboere med etablering i dagtilbud, skole og fritidstilbud
- c. Bidrager til et beredskab, der sikrer god modtagelse af familier, herunder familier med særlig behov
- d. Bidrager til velkomstaktiviteter i samarbejde med civilsamfundet
- e. Sikrer løbende monitorering af afgivende og modtagende boligområder
- f. Koordinerer indsatser

Der nedsættes en fælles arbejdsgruppe, som mødes løbende, med udlejningsmedarbejdere fra boligforeninger i 5. kreds samt repræsentanter fra relevante dele af Aarhus Kommune.

3. Nybyggeri

3.1. Almene familieboliger

Med budgettet for 2016-2019 afsatte Aarhus Kommune midler, så det blev muligt at opføre ca. 400 almene familieboliger om året frem til 2019. Det blev samtidig konstateret, at byens befolkningstilvækst gør det nødvendigt fortsat at prioritere at opføre flere almene familieboliger, samt at der i fremtidige budgetaftaler findes ressourcer til yderligere styrkelse af almenboligområdet. Den nuværende andel af almene boliger i Aarhus udgør ca. 28 % af det samlede antal boliger.

Med denne aftale forpligter Aarhus Kommune sig på at fastholde et niveau på kvoter til 400 almene familieboliger om året i perioden 2020-2023 udover de 1.000 erstatningsboliger jf. afsnit 3.3. nedenfor. Det sikrer

en fortsat udbygning af den almene sektor og et godt boligtilbud til alle aarhusianere i overensstemmelse med boligpolitikken.

Med afsæt i boligpolitikken, og for at imødekomme at Aarhus er en by i vækst, er Aarhus Kommune og BL's 5. kreds samtidig enige om at drøfte en fortsat udbygning af almene familieboliger i årene efter 2023 med udgangspunkt i et ambitionsniveau på 400 almene familieboliger om året.

Aarhus Kommune og BL's 5. kreds er enige om, at der som led i udmøntningen af ovenstående skal være dialog om forsøgsprojekter med billige almene boliger. Der er også enighed om i fællesskab at undersøge mulighederne for alternative boformer i de almene boliger.

3.2. Almene ungdomsboliger

De senere år er der satset markant på at manifestere Aarhus som en attraktiv studieby. Aarhus Byråd har derfor i flere omgange vedtaget markante udbygninger af ungdomsboliger. En mindre del af disse er på nuværende tidspunkt taget i brug, og et stort antal nye ungdomsboliger vil derfor blive færdige i de kommende år. I dag har Aarhus en ungdomsboligdækningsgrad på ca. 25 % i forhold til antallet af videregående studiepladser.

Udbygningen af ungdomsboligerne byggede på en forventning om at antallet af studerende på videregående uddannelser ville stige til ca. 63.000 i 2018. I dag forventes et konstant antal på ca. 51.000 frem mod 2028.

Aarhus kommune og BL's 5. kreds har en fælles interesse i at tilpasse antallet af almene ungdomsboliger bedst muligt til det forventede behov - også set i forhold til den markante udbygning af private udlejningsboliger, der samtidig sker i disse år - så der ikke opstår udlejningsproblemer. Aarhus Kommune har derfor lavet en status på de projekter, der allerede er givet kvoter til i perioden 2015-2023.

Projekterne fordeler sig på følgende måde:

Fordeling af kvoter til ungdomsboliger 2015-2023	Antal
Opførte eller påbegyndte	904
Skema A-tilsagn	340
Kvotetildeling	1.700
Under planlægning	160
Total	3.104

Samlet set kan nybyggeriet opgøres til 3.104 ungdomsboliger for perioden 2015-2023. Heraf udgør tildelte kvoter for 2019-2023 i alt 1.700 ungdomsboliger, svarende til 340 boliger årligt i fem-års perioden 2019-2023. Hertil kommer de 160 boliger, der er under planlægning og som forventes tildelt kvote. Dermed stiger kvotetildelingen for 2019-2023 til i alt 372 ungdomsboliger årligt i gennemsnit i årene 2019-2023. Aarhus Kommune vil ikke tildele yderligere kvoter end dette frem til og med 2023.

Med disse kvoter vil dækningsgraden, under de beskrevne forudsætninger ovenfor, øges til 30-31 % i 2023.

Aarhus Kommune og BL's 5. kreds er herudover enige om, at det ekstraordinært kan tages op til drøftelse, hvis der inden udgangen af 2023 opstår mulighed for nye ungdomsboligprojekter, som vurderes at være strategisk nødvendige for specifikke byområders udvikling.

Aarhus Kommune og BL's 5. kreds er enige om, at udviklingen må følges løbende med henblik på at afgøre, hvordan niveauet af kvoter skal være efter 2023.

3.3. 1.000 nye erstatningsboliger

Aarhus Kommune har med "Aftale om udsatte boligområder" af 18. juni 2018 besluttet at afsætte midler til ca. 1.000 erstatningsboliger. Det svarer til det antal, som byrådet ønsker solgt, omdannet eller nedrevet frem mod 2030 i byens to mest udsatte boligområder: Gellerup/Toveshøj og Bispehaven.

Byrådet har hertil afsat 10 mio.kr. årligt de kommende 12 år – i alt 120 mio.kr. Byrådet har ønsket, at der særligt opføres mindre almene familieboliger, som er til at betale for udsatte borgere. Størrelsesmæssigt vil der være tale om boliger med 1, 2 og 3 værelser.

Såfremt antallet af boliger, der forventes nedrevet, ændrer sig, drøftes behovet for ændringer i antallet af erstatningsboliger mellem Aarhus Kommune og BL's 5. kreds.

3.4. Fordeling af kvoter

Aarhus Byråd har i 2015 besluttet, at kvotetildelingen til almene boliger som udgangspunkt sker efter en konkurrence mellem et nærmere antal indbudte boligorganisationer. Formålet er at sikre den højst mulige byggetekniske og arkitektoniske kvalitet i alment byggeri. Kommunen kan dog også fordele boligkvoten til de almene boligorganisationer uden udbud.

BL's 5. kreds har ønsket, at kvoten til nybyggeri som udgangspunkt fordeles efter disse nuværende principper. Kredsen vil dog være indstillet på en vis fleksibilitet, hvad angår de boligorganisationer, der skal fjerne boliger som følge af en udviklingsplan.

Aarhus Kommune kan tilslutte sig dette udgangspunkt.

4. Monitorering af byens udsatte boligområder

Aarhus Kommune og BL's 5. kreds har i fællesskab finansieret og udviklet et stærkt boligsocialt monitoreringssystem (BoSoc). BoSoc gør det muligt at følge udviklingen i alle byens almene boligområder på en række sociale parametre m.v. BoSoc anvendes bl.a. som kilde til opfølgning på områder med fysiske helhedsplaner og til en fælles årlig kategorisering af boligområdernes udfordringer. Kategoriseringsmodellen følger 38 boligområder med 500 beboere og derover. Formålet er at følge udviklingen og kunne forebygge målrettet. Til forskel fra Regeringens nationale "ghettoliste" er der tale om data med relativt kort forsinkelse (kvartalsvis opdatering) og mere helhedsorienterede indikatorer, bl.a. i forhold til sundhed og børns trivsel.

BL's 5. kreds og Aarhus Kommune er enige om, at kategoriseringsmodellen også fremadrettet er fundamentet for den fælles monitorering af byens boligområder med henblik på tidlig indsats og forebyggelse. For at kunne sammenligne med bl.a. regeringens nationale "ghettoliste" udarbejdes fremadrettet også en opgørelse, hvor andelen af ikke-vestlige beboere fremgår som en ekstra kolonne.

BL's 5. kreds og Aarhus Kommune er enige om at gennemføre en justering af kategoriseringsmodellen med udgangspunkt i tidligere drøftelser i den fælles bestyrelse for boligsociale helhedsplaner og byrådets aftale om udsatte boligområder. Det indebærer at kategoriseringsmodellen skal justeres på følgende måde:

- Velfærdsmål 0-100 år - undersøges og indarbejdes fx i forhold til sundhed
- Et alternativt mål for Børns trivsel, fx bekymrende fravær eller huller i tænderne i 3-årsalderen
- Eventuel justering af indikatoren for ungdomsuddannelse, hvor den nuværende opgørelse omfatter både igangværende og afsluttet uddannelse.

BL's 5. kreds og Aarhus Kommune forpligter sig samtidig på at udvikle en model for opfølgning på udfordringer i byens mindre almene boligområder (under 500 beboere).

Aarhus d. 2018

For BL's 5. kreds:

For Aarhus Kommune:
