

HVORDAN FLYTTER VI OMRÅDET SOLBAKKEN/RISING I ODENSE



- Solbakken (Civica),
- Påskeløkken (Civica)
- Riisingsparken (FAB)
- Smedeløkken (OBO)

23. november 2020

VELKOMMEN



HVAD HAR VI GJORT I OMRÅDET?



Særlig
beskæftigelses-
indsats

Fleksibel
udlejning

Indført
flyttehjælp
(15.000 kr.)

Styr på
indflytninger i
området

Udenlandske
uddannelses-
beviser

Trygheds-
skabende
initiativer



UDFORDRING: GAMLE TAL BAG GHETTOLISTEN

- BESKÆFTIGELSE

	Forventet tal på ghettolisten 1. dec. 2020 (gennemsnit over to år)	Aktuelle tal
Andel på off. forsørgelse >40 %	37,9 %	35,5 %

- KRIMINALITET

	Forventet tal på ghettolisten 1. dec. 2020 (3 gange landsgennemsnittet – gns over 2 år)	Aktuelle tal
Dømte $\geq 2,28$ %	2,30 %	Vi er formentlig i mål – men kan ikke opgøre tallet præcist

= 1 beboer med dom for meget

- UDDANNELSE



	Forventet tal på ghettolisten 1. dec. 2020 (2019-tal)	Aktuelle tal
Kun grundskole >60 %	61,4 %	Vi er formentlig i mål – men kan ikke opgøre tallet præcist

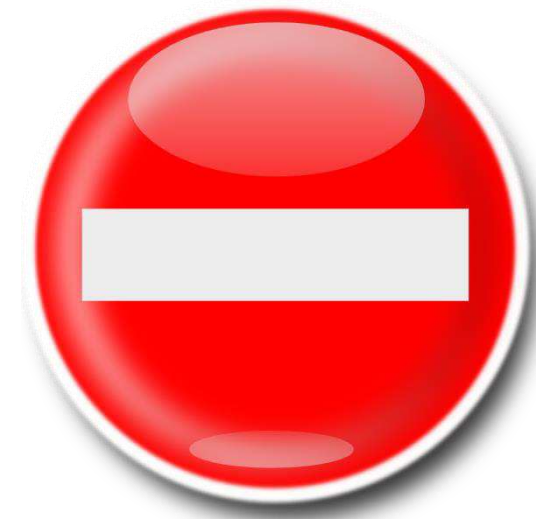
= 7 med kun grundskole for meget!

Vi er et mulehår fra at nå i mål – men det ser ud til at området kommer på den hårde ghettoliste

HVOR STÅR VI SÅ I DAG?

Solbakken har 1 kriminel for meget.

Solbakken har 7 for mange med kun grundskole



Ghettolisten regner også småforbrydelser med. Ufaglærte, som er i job tæller med på ghettolisten for uddannelse

SAMLET PLAN



Plan

Vi står først og fremmest sammen i Odense – og vi er enige om retningen

Vi sætter fokus på, at ghettolisten ikke giver det fulde billede, og vi lægger op til at handle NU!

Vi vil udarbejde en ambitiøs udviklingsplan for Solbakken

Hvad gør vi nu



Boligorganisationerne og Odense Kommune har allerede skabt gode resultater. Det bygger den nye udviklingsplan videre på



VEJEN FREM

Hovedpunkterne i en ny udviklingsplan

Boligorganisationerne

Flere ungdomsboliger

Renovering af boliger

Bedre infrastruktur

Uddybes senere

Odense Kommune

Tryghedsskabende indsatser

Styrkelse af de lokale fritids- og foreningstilbud

Fortsat fuld gang i beskæftigelsesindsatserne

Og igen til sidst:
Vi er enige om, at den
ønskede udvikling kan
opnås uden nedrivninger



SÅ HVAD ØNSKER VI OS?



- Først og fremmest sund fornuft!
- At vi bruger aktuelle tal, så det vi gør, svarer til virkeligheden
- At vi lader borgernes hensyn veje tungere end statistik-rytteri i et regneark
- At den nye udviklingsplan, der bygger videre på områdets kvaliteter, bliver gennemført – og får tid til at virke



Bæredygtige boligområder

Solbakken/Rising

v/ Jacob Michaelsen
Direktør - FAB

Odense d. 23. november 2020



På vej mod et bæredygtigt boligområde – hvordan?

- Boligsociale helhedsplaner
- To fysiske helhedsplaner godkendt i beboerdemokratiet i 2019 – afventer politisk behandling i Odense Kommune pga. hård ghetto risiko
- Infrastrukturplan til 55 mio. kr. godkendt i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen september 2020
- Flexibel udlejning
- Kombineret udlejning i 2019 – ikke muligt i 2020
- Flyttehjælp til dømte
- Fremskudt beskæftigelsesindsats
- Særindsats ift. udenlandske uddannelsesbeviser



Hvilke udfordringer møder vi?

- ghettokriterierne

Ikke-vestlig baggrund >50%	
Indsatser	Udfordringer
Ingen indsatser - men strenge udlejningskrav om job og uddannelse vil formentlig påvirke den etniske beboer-sammensætning på sigt	Etnicitet vejer meget tungt i ghettokriterierne – samtidig må/vil vi ikke iværksætte indsatser med henblik på at påvirke etniciteten



Ghettolisten 2019	Beboere	E&I ikke vestlig >50%	Udenfor arb.markedet >40%	Dømte $\geq 2,03\%$	Kun grundskole >60%	Gns. indkomst <55%
Solbakken mv.	1.331	53,0%	41,5%	2,55%	62,4%	56,0%

Hvilke udfordringer møder vi?

- ghettokriterierne

Udenfor arbejdsmarkedet >40%	
Indsatser	Udfordringer
Særlig beskæftigelsesindsats i områderne: Alle ledige får en håndholdt indsats	2-3 år gamle tal indgår i opgørelsen
Fleksibel udlejning: Krav om job eller uddannelse	Solbakken er kendetegnet ved lav fraflytning. Dermed forsinket effekt



Ghettolisten 2019	Beboere	E&I ikke vestlig >50%	Udenfor arb.markedet >40%	Dømte ≥2,03%	Kun grundskole >60%	Gns. indkomst <55%
Solbakken mv.	1.331	53,0%	41,5%	2,55%	62,4%	56,0%

Hvilke udfordringer møder vi?

- ghettokriterierne

Dømte $\geq 2,03\%$	
Indsatser	Udfordringer
Flyttehjælp til dømte i Solbakken	En udfordring at identificere 12-15 dømte og få dem til at flytte
Fleksibel udlejning hvor nye beboere skal fremvise ren straffeattest.	Tager tid at påvirke beboersammensætning
Opsigelse ved kriminalitet inden for 1 km	Nye regler har været meget længe undervejs – vi har mistet tid

Særindsats flyttehjælp til dømte – kun 2 personer flyttede – men avisoverskrifter i hele landet

Ghettolisten 2019	Beboere	E&I ikke vestlig >50%	Udenfor arb.markedet >40%	Dømte $\geq 2,03\%$	Kun grundskole >60%	Gns. indkomst <55%
Solbakken mv.	1.331	53,0%	41,5%	2,55%	62,4%	56,0%

Hvilke udfordringer møder vi?

- ghettokriterierne




Særindsats igangsæt for at finde udenlandske uddannelsesbeviser. Vi fik 10 godkendte inden deadline for Solbakken

Ghettolisten 2019	Beboere	E&I ikke vestlig >50%	Udenfor arb.markedet >40%	Dømte ≥2,03%	Kun grundskole >60%	Gns. indkomst <55%
Solbakken mv.	1.331	53,0%	41,5%	2,55%	62,4%	56,0%

Hvilke udfordringer møder vi?

- ghettokriterierne

Gns. indkomst <55% (17.120 kr. om måneden i region Syddanmark 2020)	
Indsatser	Udfordringer
Flere i beskæftigelse vil forbedre gns. indkomsten	Udviklingen kan ikke følges løbende – men vi forventer at færre på overførsel vil påvirke gennemsnits-indkomsten positivt
Krav om indtægt over 17.120 kr. månedligt for nye beboere (fleksibel udlejning) (2020 tal, ændres årligt)	



Ghettolisten 2019	Beboere	E&I ikke vestlig >50%	Udenfor arb.markedet >40%	Dømte ≥2,03%	Kun grundskole >60%	Gns. indkomst <55%
Solbakken mv.	1.331	53,0%	41,5%	2,55%	62,4%	56,0%

Opsamling af udfordringer

Udfordringer

- Vi "kender" ikke de kriminelle. Opsigelse 1 km besluttet nov. 2018 – først to år senere er der retningslinjer – mistet tid med store konsekvenser
- One size fits all lovgivning – virkeligheden er anderledes
- 2-3 år gamle tal indgår i ghettolisten
- Ghattokriterierne ændres ofte
- Ghattokriterierne opdateres kun 1 gang om året
- Kommunerne kan ikke få adgang til beskæftigelsestal bag ghettolisten

Hvad ønsker vi?

- "Stand by" for områder på ghettolisten – ingen nye hårde ghettoer
- Tydelige krav til dispensation. Er kriminalitet eksempelvis nøglen til dispensation? Skal 1 person virkelig gøre forskellen? Rimelighed
- Bedre udveksling af oplysninger mellem myndigheder
- Solbakken er på ghettolisten i dec. 2019, men må ikke anvende kombineret udlejning – det hænger ikke sammen
- Nyere og mere gennemsigtige tal. Bedre mulighed for monitorering og flere opdateringer



Hvor står vi i dag?

- Vi har gjort og gør stadig alt hvad vi kan for at Solbakken ikke skal blive hård ghetto – vi er gået all in på alle parametre
- Odense Kommunes monitorering viser at Solbakken forventes at have 61,4 % med ”kun grundskole” ved opgørelsen af ghettolisten 1/12 2020. Dermed overskrider Solbakken ghettokriteriet med ca. 7 personer
- Monitoreringen viser også, at Solbakken sandsynligvis overskrider kriminalitetskriteriet med 1 kriminel for meget



Hvor står vi i dag?

- Solbakken bliver desværre med stor sandsynlighed hård ghetto 1/12 2020 – pga. 8 personer
- Hård ghetto og dermed en udviklingsplan pga. 8 personer – det giver ikke mening i et område som ellers er i en positiv udvikling og som har såvel boligsociale som fysiske planer for de kommende år – planer der bidrager til den positive udvikling området er i
- En udviklingsplan betyder store menneskelige omkostninger for beboerne i området, det er økonomisk tungt og kræver enorme administrative ressourcer – vi ved det, for vi står i det med Vollsmose



Solbakken – kort og godt

- Forventes hård ghetto 1/12 2020 pga. 8 personer
- To fysiske helhedsplaner er godkendt i beboerdemokratiet og på vej til igangsætning
- Infrastrukturplan er godkendt i ministeriet og på vej til igangsætning
- Effektfulde boligsociale indsatser er i gang og fortsætter kommende år
- Stærkt og koordineret samarbejde mellem alle parter – boligorganisationer, kommune og beboere
- Flexibel udlejning og særindsatser ift. ghettokriterier
- Data viser fortsat positiv udvikling og vi kan være i mål inden for 1 år



Spørgsmål?





Udviklingsmuligheder i Risingsområdet

v/Jens Pilholm
Direktør - Civica

Odense 23. november 2020

**SOLBAKKEN
Civica**
Antal boliger: 261

**SOLBAKKEN
Civica**
Antal boliger: 168

**SMEDELØKKEN
OBO**
Antal boliger: 68

**RIISINGSPARKEN
FAB**
Antal boliger: 147

**OBO
Smedeløkken**

**Civica
Påskeløkken**

**Civica
Solbakken**

**FAB
Riisingsparken**

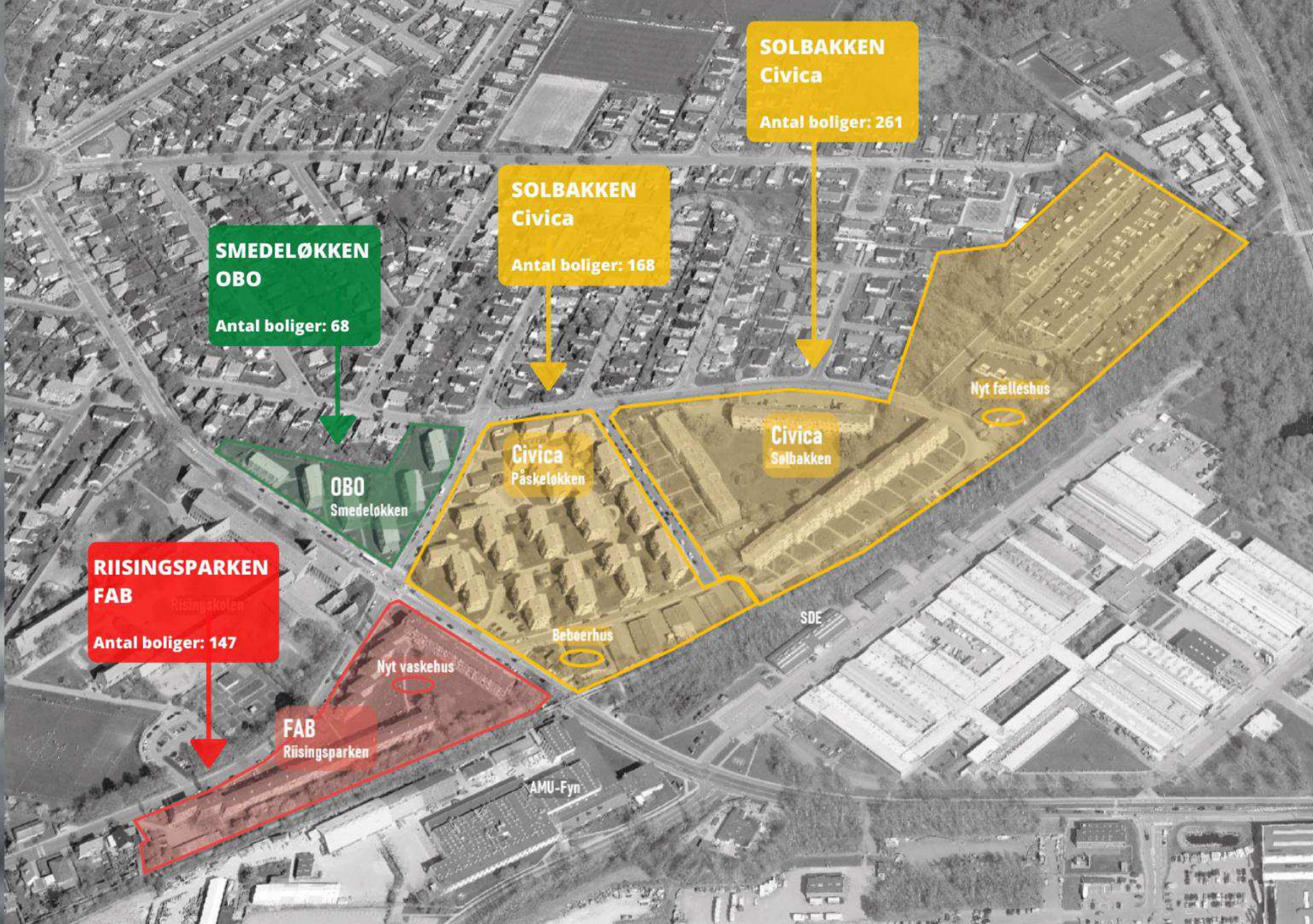
Nyt vaskehus

Beboerhus

Nyt fælleshus

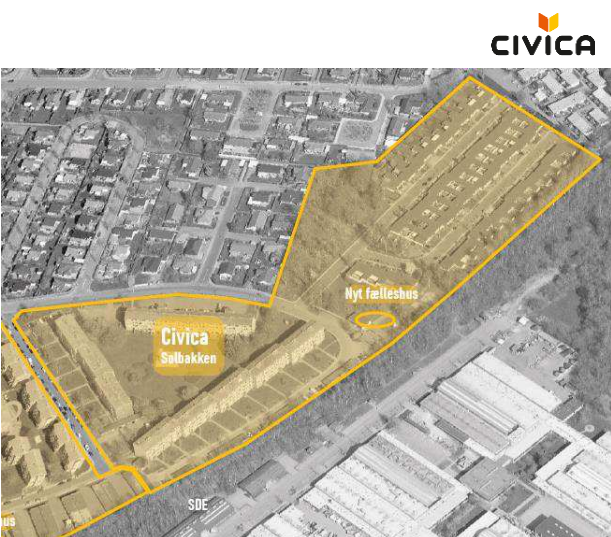
SDE

AMU-Fyn




Rising

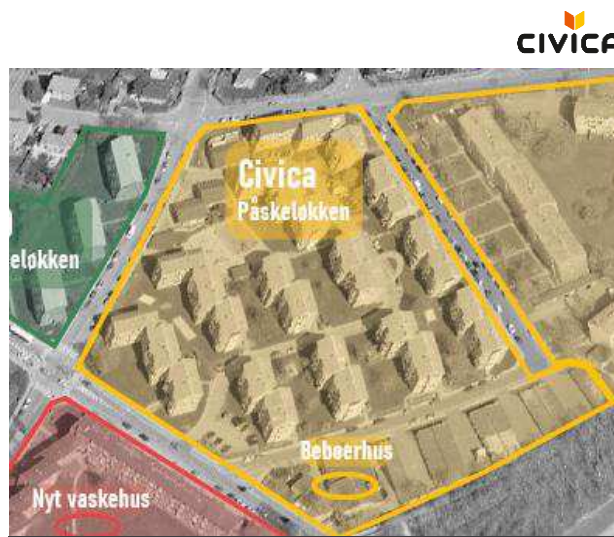
Beboere og boligtyper



Solbakken


 Beboere: 534

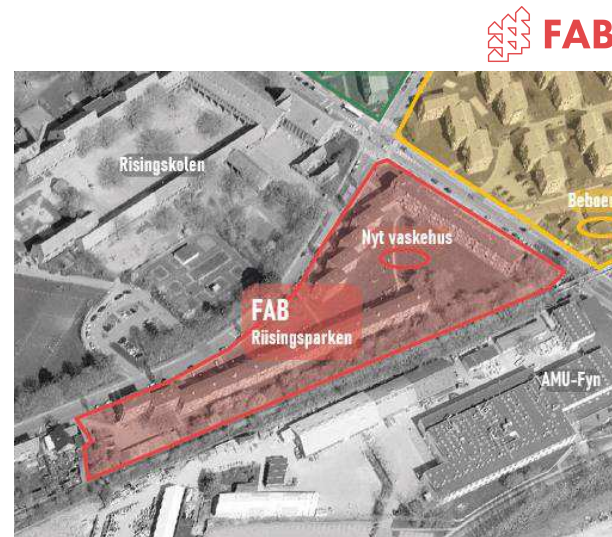
 1-værelses: 30
2-værelses: 74
3-værelses: 36
4-værelses: 121



Påskeløkken


 Beboere: 452

 3-værelses: 49
4-værelses: 108
5-værelses: 11



Riisingsparken


 Beboere: 204

 2-værelses: 108
3-værelses: 24
4-værelses: 15



Smedeløkken

 Beboere: 98

 2-værelses: 38
3-værelses: 30

Rising Udviklingsplan?



Ikke en ghetto

Færdes man i det samlede Risingområde, vil man opleve, at det ikke fremstår som det, man forbinder med en ghetto eller et udsat boligområde



Få personer – stor effekt

Ganske få personer overskrider i dag ghettokriteriernes grænseværdier

Skal kun 8 personer være afgørende for så stort et områdes fremtid?

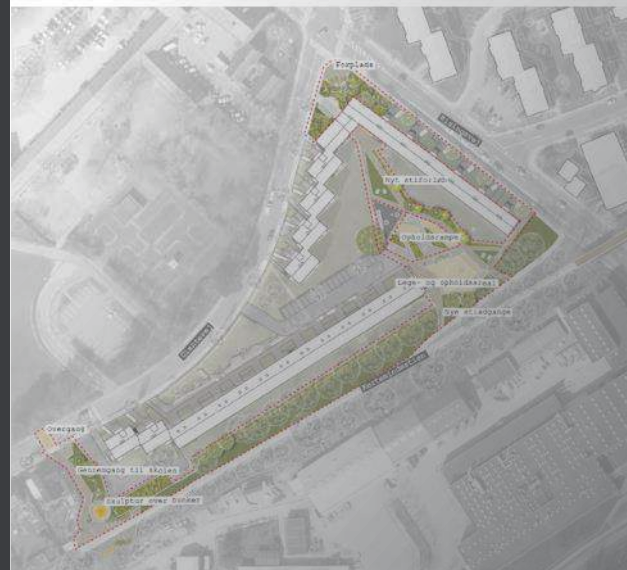


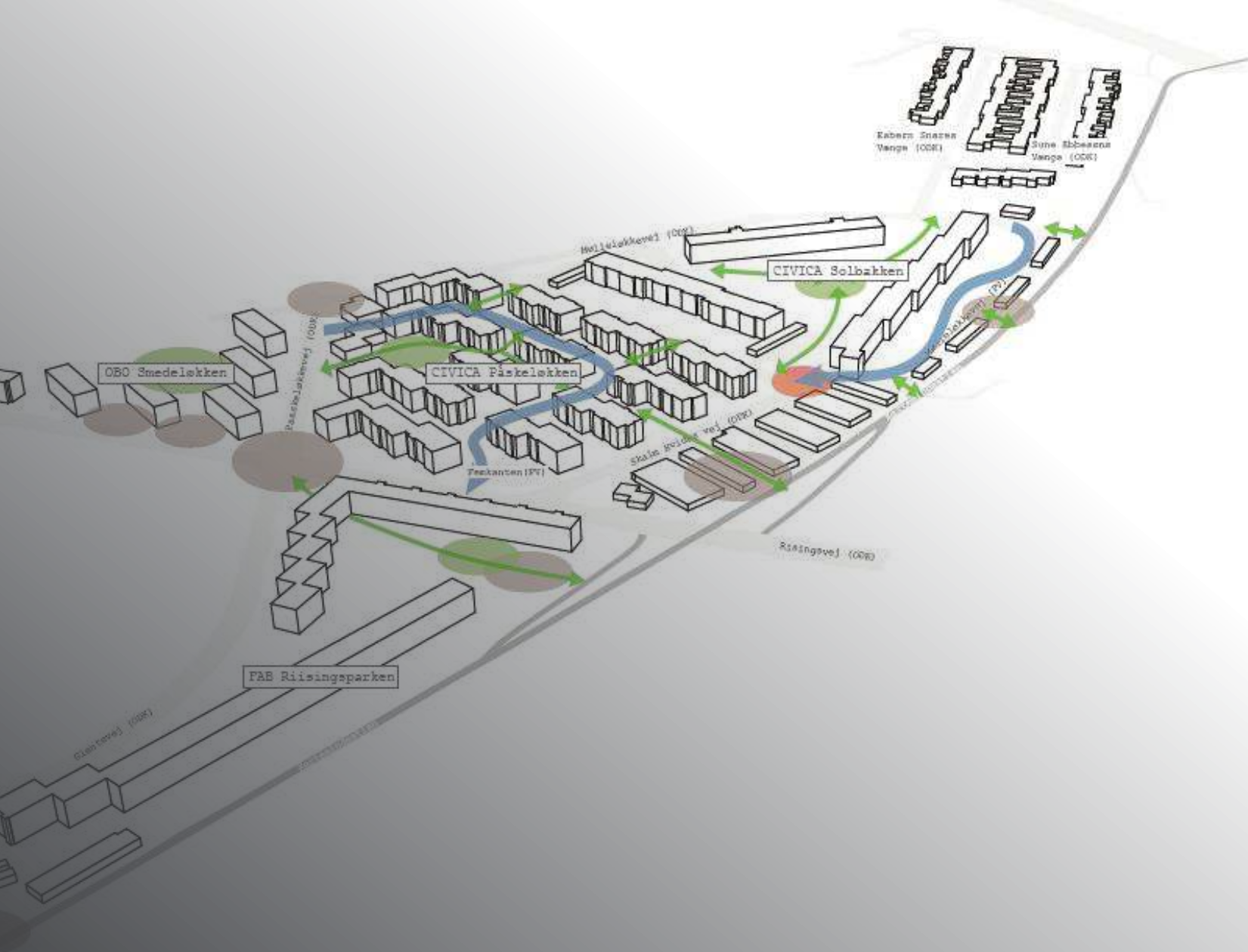
Ressourcespild

En udviklingsplan betyder store træk på både sociale og økonomiske ressourcer. Risingområdet har allerede planer og er i en positiv udvikling. Området kan være af ghettolisten inden for et år

Rising Omdannelse

Infrastrukturplan, fysiske helhedsplaner, fortsat boligsocial indsats samt strategisk udlejning udgør tilsammen en afgørende betydning i udviklingen af Rising – og vi er i fuld gang.





Rising Infrastruktuplan

- Mere cirkulation
- Nye åbninger
- Nye forbindelser
- Nye, forbedrede opholdsarealer

Planen er besluttet og godkendt i boligorganisationerne, Odense Kommune, Landsbyggefonden og Boligministeriet. De fire boligorganisations bygherregruppe

Planen skal spille sammen med de kommende helhedsplaner for Solbakken og Riisingsparken

Fysiske helhedsplaner

Fysiske helhedsplaner for Civicas afdeling Solbakken og FABs afdeling Riisingsparken er udarbejdet og vedtaget i beboerdemokratiet og boligorganisationerne. Kommunal godkendelsesproces afventer afklaring angående ghettolisten.



Solbakken

- Gennemgribende renovering med nye vinduer og døre, nye køkkener og badeværelser, opgradering af ventilation og installationer samt renovering af facader og tag
- Bearbejdning af udearealer og stisystemer
- Nyt fælleshus
- Omdisponering af nogle boliger for at sikre nye boligstørrelser, gode dagslysforhold og tilgængelighed

Riisingsparken

- Gennemgribende renovering af boligerne med nye vinduer og døre, udskiftning af sanitet på badeværelser, nye køkkener, boligventilation og opgradering af elinstallationer
- Nyt vaskeri med plads til ophold og leg
- Nye stiforbindelser og opholdsområder
- Renovering af fælleshus

Beboerne

Beboersammensætningen forandres potentielt under fysiske helhedsplaner, når boligerne forandres

Udviklingsplan

I forbindelse med gennemførelse af helhedsplanerne, kan der ommærkes almene familieboliger til ungdomsboliger

Ommærkningerne kan ske frem til 2030 i takt med at boligerne fraflyttes

Beliggenheden er oplagt til ungdomsboliger – placeret tæt på både centrum, en række store uddannelsesinstitutioner og med campus i cykelafstand

Ungdomsboliger



Alene i Solbakken kan der omdannes knap 80 almene familieboliger til ungdomsboliger hen over udviklingsplanens løbetid.

Udviklingsplan



Almenboliglovens § 4, stk. 11

På baggrund af almenboligloven §4, vil eksisterende boliger kunne ommærkes til ungdomsboliger.

Med sådan et greb i helhedsplanerne, kan vi nå i hus med nye mål for en lokal udviklingsplan uden voldsomme indgreb i lejlighedsskel og bærende konstruktioner og uden store spild af sociale og økonomiske ressourcer



Dispensationsmulighed

For at arbejde med ommærkning fra almene familieboliger til ungdomsboliger kan det blive nødvendigt med dispensation fra "ghettoloven"

Dispensationsmuligheden kan gives til områder, der ikke er ramt af dispensationskriteriet. Her er vi ganske tæt på grænseværdien i Risingområdet.

0,7 person.





Fremtidens Rising

- Rising er i dag tæt på ikke længere at opfylde ghettokriterierne
- Omdannelser og udviklingsplan vil bidrage yderligere
- Ghettoovens dispensationsmulighed – 0,7 personer for mange kriminelle

Spørgsmål?

