



Rådhuset, Rådhuspladsen 2, 8000 Aarhus C

18. januar 2021
Side 1 af 3

Bedre muligheder for forebyggelse af udsatte boligområder

Kære Boligudvalg

Vi vil gerne takke for et godt møde d. 11. januar 2021, hvor I var "på besøg" i Aarhus. Vi er glade for, at det lykkedes at mødes på trods af coronarestriktionerne, og vi håber, at vi på et senere tidspunkt kan vise jer rundt i nogle af vores boligområder i Aarhus.

På vores møde d. 11. januar kom vi vidt omkring måden, vi i Aarhus arbejder med udsatte boligområder. Fra det tætte samarbejde med BL's 5. kreds og forebyggelse af udsatte boligområder, til aftale om et attraktivt skoletilbud og boligpolitikken i Aarhus kommune. På mødet aftalte vi at genfremsende nogle af Aarhus Kommunes forslag til en styrkelse af det forebyggende arbejde - se nedenfor.

I det forebyggende arbejde bruger vi vores erfaringer fra Gellerup, Toveshøj og Bispehaven, men også fra tidligere renoveringer i fx Langkærparken og Skovgårdsparken. Her har boligforeningerne lavet store og omkostningsfulde renoveringer af boligområderne, uden det har haft den ønskede effekt på områdernes udsathed. Når vi arbejder forebyggende med et boligområde, skal vi undgå at lave dyre renoveringer, der ikke er helhedsorienterede. Derfor har vi i Aarhus Kommune fokus på at lave forandringer med afsæt i både sociale indsatser, udlejningsredskaber og fysiske forandringer i boligområderne.

Som lovgivningen er i dag, er der desværre ikke tilstrækkelige muligheder for at sætte ind med forebyggende fysiske forandringer i de områder, der på sigt kan udvikle sig til at blive "hårde ghettoer" eller i de områder, der på grund af antallet af beboere aldrig kommer til at opfylde kriterierne i §61 a i almenboligloven. I nedenstående har vi gentaget nogle af de forslag, som vi talte om på mødet, som vi mener, kan styrke muligheden for at arbejde forebyggende med fysiske forandringer i udsatte boligområder. Indholdet har afsæt i de henvendelser, I tidligere har modtaget fra politisk side i Aarhus.

1. *Forebyggende handleplaner:* Områder (både over og under 1.000 beboere), der er i en dårlig udvikling, skal efter konkret anmodning til boligministeren kunne bruge de værktøjer der er til rådighed for områder, der er udpeget efter §61a, hvis der er enighed mellem boligorganisation og kommunen herom. Som led heri udarbejdes en fælles forebyggelsesplan, som indsendes til godkendelse i Boligministeriet. Målsætningen for andel almene familieboliger fastsættes i fællesskab mellem kommune og boligforening.

BORGMESTERENS AFDELING

HR og Jura
Aarhus Kommune

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C

www.aarhus.dk



2. *Frivillig handleplan:* Der indføres fremadrettet en ny forebyggelsesmulighed i lovgivningen for områder, der har været udpeget som "udsat område" eller "ghetto" efter §61 a to gange. Disse områder får mulighed for at udarbejde en samlet fysisk- og social handleplan for at vende områdets udvikling med adgang til samme værktøjer, som er tilgængelige for "hårde ghettoer", men uden krav om at målsætningen er max 40 % almene familieboliger. Frivillige handleplaner fremsendes til godkendelse hos boligministeren. Hvis boligministeren kan godkende planen, nulstilles boligrådets anciennitet på "ghettolisten", så kommune og boligforening får tid til at implementere handleplanen og vende udviklingen. Der bør være en særlig procedure for fx nedrivninger og salg, så kravene er mindre omstændelige, fx i form af dispensation for plankrav m.v., så det er tidsmæssigt muligt at implementere handleplanen.
3. *Bedre muligheder for finansiering af erstatningsbyggeri:* Der etableres et nyt økonomisk kredsløb, indenfor den eksisterende økonomiske ramme, der kan bidrage til at finansiere erstatningsbyggeri i områder med forebyggende planer:
 - En boligforening får tilladelse til at nedrive almene boliger for at gøre op med de eksisterende strukturer i området og skabe plads til nyt, fremtidssikret byggeri.
 - Det frigjorte areal sælges til privat investor med henblik på opførelse af nyt privat byggeri og nye boligtyper som kan styrke beboersammensætningen.
 - Provenuet fra salget af dette areal, kan blandt andet anvendes til at dække det kommunale grundkapitalindskud til nyt alment byggeri i eller udenfor boligområdet. Dermed bliver det muligt at finansiere alment erstatningsbyggeri uden at belaste kommunekassen.
4. *Redskaber til fremme af ejerboliger:* Der udarbejdes løsninger til, hvordan ejerboliger kan fremmes i boligområder, der er udsatte eller på vej til at blive det. Arbejdet foreslås løst i fællesskab mellem kommune og ministerier med inddragelse af private aktører så det sikres, at der er balance mellem ønsket om fremme af ejerboliger og private investorers økonomiske incitamenter.
5. *Udlejningsregler ved delvis fremleje:* Lovgivningen ændres således, at boligorganisationen får mulighed for at afvise delvis fremleje på samme måde som ved fuld fremleje.
6. *Helhedsorienterede renoveringer:* Almene boliger nedrenoveres og boligen flyttes til anden beliggenhed i samme boligområde (ny sokkel) som led i en samlet forebyggende helhedsplan for det givne boligområde. Genopførelsen af boligerne på ny sokkel skal i sådanne



tilfælde regnes som en nedreovering og ikke et nybyggeri, så Landsbyggefonden kan yde renoveringsstøtte efter gældende regler. Landsbyggefondens fleksibilitet i forhold hertil bør bevares, så det sikres, at renoveringer bliver bæredygtige og fremtidssikrer boligområderne og sikrer en god kobling med naboområderne.

18. januar 2021
Side 3 af 3

Hvis Folketinget ønsker at styrke arbejdet med forebyggende indsatser yderligere, kan der i forbindelse med den foreslåede adgang til de beskrevne værktøjer til forebyggende handleplaner og frivillige handleplaner tillige åbnes op for en bredere adgang til nedrivningsstøtte (kapitaltilførsel) og renoveringsstøtte, infrastrukturmidler samt boligsociale rammer i Landsbyggefonden.

Ovenstående forslag er tidligere blevet drøftet med BL's 5. kreds, der bakker op om problemstillingerne såvel forslag til løsninger.

Ovenstående er nogle af de muligheder, som vi har overvejet i Aarhus. Der kan givetvis tænkes andre forslag, som også kan understøtte bedre rammer for en forebyggende indsats. Vi håber, at Folketinget vil bakke op om ønsket om en styrket forebyggende indsats mod udsatte boligområder.

Med venlig hilsen

Christian Mølgaard
Juridisk Chef
Formand for bestyrelsen for
boligsociale helhedsplaner,
Aarhus Kommune

Anders Leth Nielsen
Sektionsleder
Aarhus Kommune