



Udsatte boligområder i Aarhus

Møde med Folketingets Boligudvalg d. 11. januar 2021

Oplæg ved Aarhus Kommune og BL's 5. kreds





Dagsorden

1. Velkommen
2. Intro til samarbejdet om udsatte boligområder i Aarhus
3. Forebyggelse i udsatte og risikoområder
4. Boligsociale indsatser i udsatte boligområder
5. Aarhus Kommunes boligpolitik
6. Ny skole i Gellerup
7. Case: Bispehaven
8. Det fælles opnoteringssystem for almene boliger i Aarhus





Velkommen til Aarhus

Intro til (sam)arbejdet om udsatte boligområder i Aarhus

v/ Formand for 5. kreds, Allan Werge og Juridisk Chef i BA,
Christian Mølgaard



Samarbejdet om udsatte boligområder

Samarbejde ml. Aarhus Kommune og BL's 5. kreds

Udlejningsstrategi

Det Boligsociale Fællessekretariat

Fælles aftale om genhusning og nybyggeri

Den sociale boligtildeling

Bestyrelsen for Boligsociale Helhedsplaner

Fortsat udbygning af den almene sektor (den blandede by)

Kategoriseringsmodel 2020

- 1) Uddannelse
- 2) Beskæftigelse
- 3) Medborgerskab
- 4) Flere boliger i den blandede by

FÆLLES STRATEGI FOR INDSATS I UDSATTE BOLIGOMRÅDER

VISION: AARHUS SKAL VÆRE EN GOD BY FOR ALLE (AARHUS-FORTÆLLINGEN)

STRATEGIER OG POLITIKKER: AARHUS SKAL HÆNGE SAMMÉN

UDLEJNINGSPOLITIK

STRATEGISKE INDSATSOMRÅDER

1. FLERE I UDDANNELSE

2. FLERE I BESKÆFTIGELSE

3. STYRK MEDBORGERSKAB

4. FLERE BOUGER I DEN BLANDEDE BY

Bydel	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Centerbyen
...
...



Hvordan udvikler Aarhus sig generelt?

- Andel af høj-indkomst husstande i hver makroklynge i Aarhus i 1988 og 2015
- Byen er blevet mere økonomisk segregeret
- Flere områder hvor andelen af høj-indkomst husstande er vokset
- Fortsat mindre områder af byen, hvor andel af høj-indkomst husstande er lav



Udviklingen i Gellerup-Toveshøj og Bispehaven

- I et 10-årigt perspektiv er der sket forandringer
- Vi er ikke i mål endnu, men områderne flytter sig i en positiv retning
- Udviklingsplaner i Gellerup-Toveshøj og Bispehaven
 - Blandet beboersammensætning
 - Nedrivninger
 - Infrastruktur
 - Boligtypologier
 - ...
- Fysiske og sociale indsatser skal supplere hinanden

Sammenfatning af mål for Gellerup og Toveshøj, Bispehaven, Viby Syd og hele Aarhus 2019
Tallene er opgjort opgjort i BoSoc pr. ultimo 2019 og omfatter med undtagelse af mål for bolig sammensætning årene udviklingen i boligområdernes almene familiesfejer. Parentes neden for målet indikerer ændring i pct. point fra 2010 (eller andet relevant årtal) til 2019

Indsatsområde	Indikator	2019 Gellerup og Toveshøj	2019 Bispehaven	2019 Viby Syd	2019 Hele Aarhus
Beskæftigelse	Andel voksne udenfor arbejdsmarkedet (BoSoc)	51,2% (-2,5)	44,1% (-2,5)	36,5% (-5,8)	36,0% (-1,6)
Beskæftigelse	Andel voksne i arbejde (selvforsørgt med virksomhedsansættelse) (BoSoc)	37,1% (-2,7)	35,1% (-2,7)	34,5% (-2,7)	34,8% (-2,2)
Uddannelse	Andel af 15-24-årige udenfor uddannelse, træning eller arbejde (NEET) (BoSoc) ²	14,0% (-7,8)	14,7% (0)	12,8% (-1,1)	12,8% (-2,4)
Udsatte børn og unge	Andel af 10-17-årige, som er sigtet for kriminelle forhold (BoSoc) ²	6,1% (-0,8)	4,8% (-1,8)	3,7% (-0,9)	3,6% (-0,3)
Tryghed	Andel voksne beboere i området, der føler sig trygge (Politets tryghedsindeks) ³	64,9% (+12)	62,4% (+8)	-	67,5% (+6,2)
Tryghed	Andel straffelovs anmeldelser i Viby Syd (Østjyllands Polit) ⁷	3,7% (+0,6)	3,8% (-1,9)	2,0% (+0,6)	3,1% (-2,2)
Medborgerskab	Stemme procent ved kommunalvalg (KMDValg) ⁸	51,2%	65,2%	54,0%	70,5%
Medborgerskab	Stemme procent ved folketingsvalg (KMDValg) ⁸	71,5% (+7,5)	84,3% (+0,8)	76,2% (+1,86)	87,0% (+0,2)
Nye/tilpassede effektmål					
Medborgerskab	Andelen af medborgerskab i boligområdet målt ud fra Aarhusmålsens medborgerskabsindeks, indekset består af mål for: 1) Identitet, mangfoldighed og inklusion 2) Deltagelse og ansvar 3) Kommunikation og borgerinddragelse ¹⁷	63% (-1)	63% (-1)	63% (-1)	62% (-2)
Forenings- og fritidsliv (børn) ¹⁸	Andel udnyttede fritidspas	39% (-1)	33% (-1)	32% (-13)	33% (0)
Forenings- og fritidsliv (voksne) ¹⁸	Indeks fra Aarhusmålene, (udsatte boligområder samlet)	50% (+1)	50% (+1)	50% (+1)	58% (+1)
Boligsammensætning	Andelen af almene familieboliger i området opgjort efter ministerens områdekategorisering ¹⁹	72% (-38)	100% (+1)	100% (0)	27,5% (-0,7)
Sundhed ¹⁹	Andelen af hospitaliskontakt i boligområdet for aldersgruppen 18-64 år pr. 100 personer	218,5 (-19,2)	266,6 (+2,6)	225,6 (-66,3)	201,5 (-21,7)
Image	Andel respondenter i Temperaturmålingen, der vurderer boligområdet positivt ¹⁵	-	-	-	-

I Gellerup og Bispehaven er der fremgang eller stabilitet på 10/12 parametre – fx beskæftigelse, uddannelse, tryghed og valgdeltagelse





Hvordan anvender vi erfaringerne i den øvrige by

- Lære af erfaringerne fra Gellerup og Bispehaven
- Facaderenoveringer er ikke tilstrækkeligt
 - Langkærparken: 2016 / 850 mio. kr.
 - Skovgårdsparken: 2011 / ca. 350 mio. kr.

Gennemsnitlig udsathed pba. kategoriseringsmodellen

	2020	2019	2018
Skovgårdsparken	16	15	15
Langkærparken	16	15	14

- Anvende en helhedsorienteret tilgang i arbejdet med udsatte boligområder
- Åbne områderne op - arbejde med forbindelser og koblinger til nærområderne



Forebyggelse i udsatte og risikoområder

v/ sektionsleder i kontor for Integration og Bydelsudvikling, Anders Leth Nielsen





Kan vi blive bedre til at forebygge?

- **Formål:** At forebygge at flere områder bliver udsatte
- **Dilemma:** Lovgivning – og dermed også værktøjskasse – henvender sig til områder, hvor det allerede *er* gået galt
- Kan det gøres nemmere for kommuner og boligforeninger at forebygge? Fx ift.:
 - Monitorering
 - Værktøjer/handlemuligheder
 - Finansieringsmuligheder
- Henvendelser til Folketinget



Afsæt: Aftale om udsatte boligområder (2018)

”Det er afgørende, at der sættes ind, så der ikke er flere boligområder i Aarhus, der lander i kategorien ”hårde ghettoer” – og at der holdes tæt øje med, at øvrige boligområder i byen ikke udvikler sig negativt.”

...

”Forligspartierne er enige om, at der skal sættes ind, for at forhindre at ovennævnte risici indtræffer. Der vil være behov for at udvikle handleplaner i fællesskab mellem kommune, boligforening og øvrige aktører, som adresserer de udfordringer, der er i det enkelte område.”

...

Med aftalen ønsker forligspartierne at kombinere:

- Fysiske indsatser
- Sociale indsatser (både kommunale og boligsociale)
- Udlejningsredskaber



Dilemmaer: Værktøjer og handlemuligheder

"Almindelige" områder (ikke-§ 61 a)

- Renoveringssager
- Fysisk struktur bevares
- Betingelser for nedrivning
- Betingelser for frasalg af almene boliger
- Salg af ubebyggede arealer

Udsatte og risikoområder

- +/- 1.000 beboere
- Opfylder ikke § 61 a
- Negativ udvikling – måske på vej mod "hård ghetto"
- Behov for mere end renovering - udvikling

"Hårde ghettoområder" (§ 61 a)

- Max. 40 % inden 2030
- Ombygning
- Nedrivning
- Salg
- Omdannelse
- Nybyggeri
- Fortætning med privat
- Ommærkning til ældre- eller ungdomsboliger



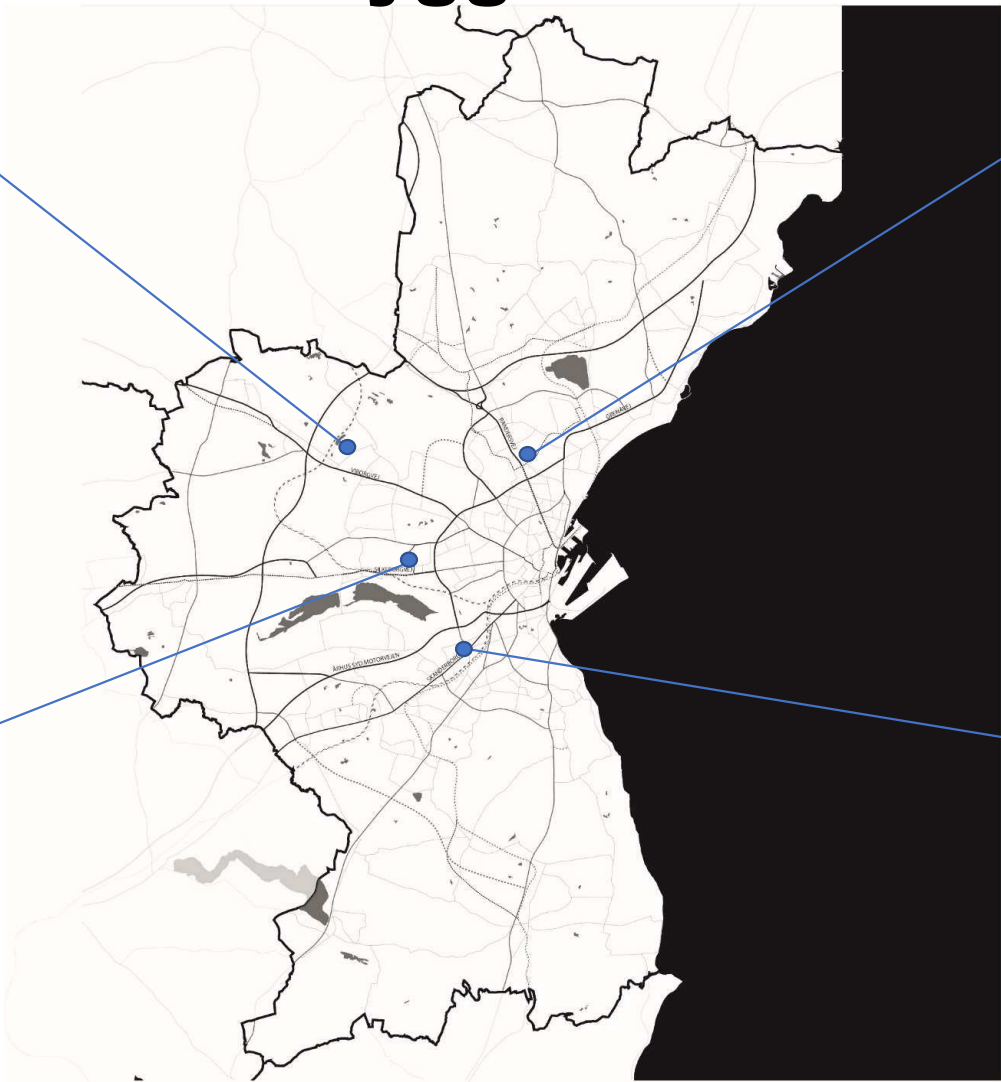
Områder med forebyggende indsatser

Langkærparken

Vejlby Vest

Skovgårdsparken

Viby C



Viby C



Aarhus Kommune

Viby C

Målforshold

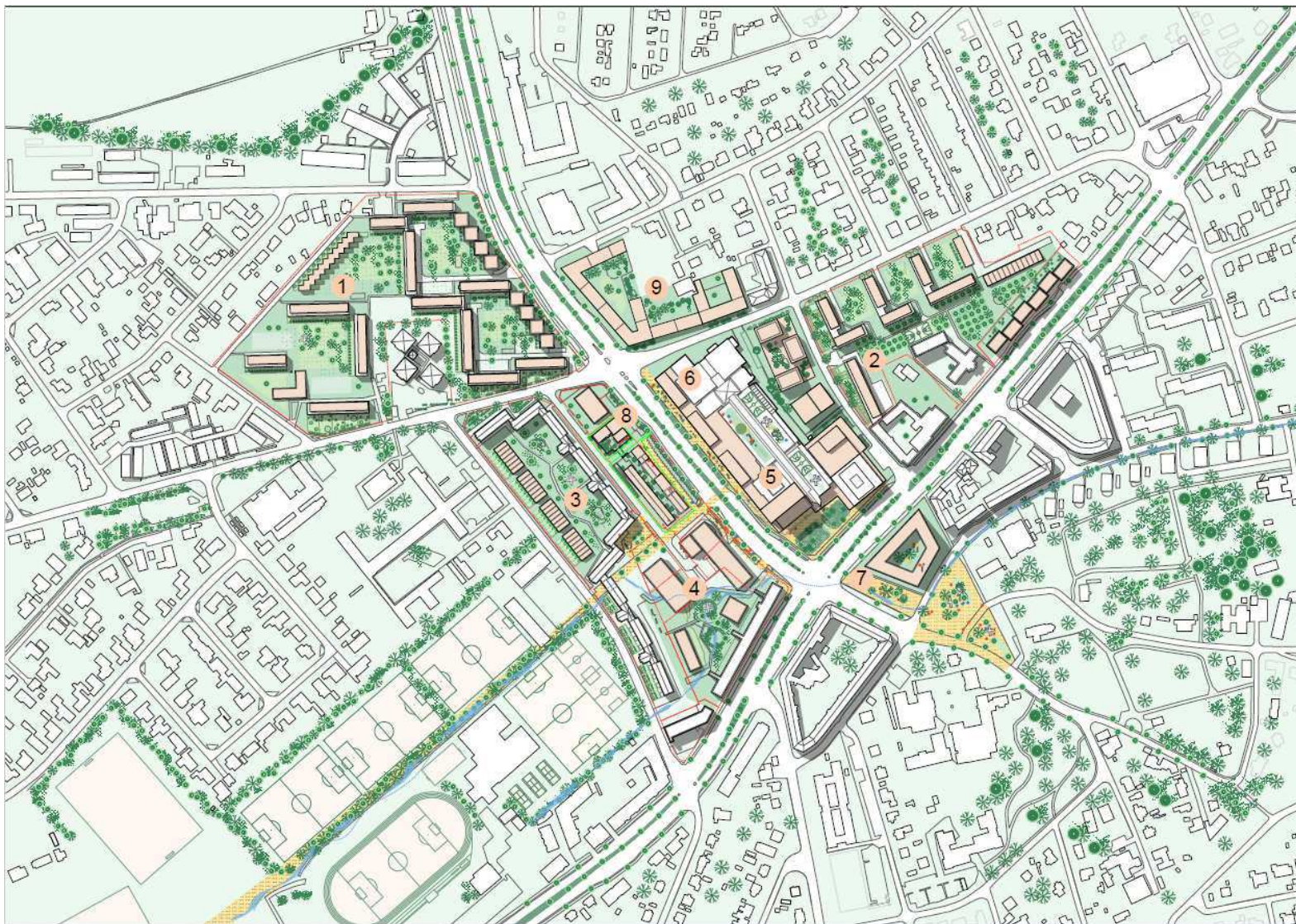
1:6047

Dato

18-08-2020

- Tre områder, alle med mindre end 1000 beboere
- Boligforening ALBOA
- Sociale udfordringer
- Dele af bygningsmassen er slidt
- "Lukket om sig selv"

Viby C



- Ny helhedsplan for Skanderborgvej
- Alboas ønske:
 - Nedrive og opføre nyt alment
 - Tilføre privat byggeri
 - Åbne og koble på omgivelser
- Udfordringer og muligheder:
 - Ikke muligt at nedrive ved byudvikling
 - Salg muligt, men vanskeligt da lejerne følger med
 - Økonomi, herunder infrastruktur og boligsociale helhedsplaner
 - Dialog med Landsbygefonden omkring nedreovering

Det boligsociale arbejde i Aarhus

- Nu og fremadrettet

v. Thomas Højmark Fegar, sekretariatsleder

DET BOLIGSOCIALE
FÆLLESSEKRETARIAT



Det Boligsociale Fællessekretariat

- Etableret som et boligsocialt projekt under Landsbyggefonden i 2007
- Forankret igennem samarbejdsaftale mellem BL's 5. kreds (11 boligforeninger) og Aarhus Kommune i 2013
- Sekretariat bestående af leder, 3 fastansatte medarbejdere, 1 studentermedhjælper samt projektansatte
- Refererer til styregruppe under BL's 5. kreds



Hvorfor et boligsocialt fællessekretariat?

Alle almene boligområder i byen skal være socialt velfungerende, og beboerne her skal have de samme muligheder i forhold til uddannelse, beskæftigelse, familie- og fritidsliv som i resten af byen.

Vi koordinerer og udvikler det boligsociale arbejde og styrker på den måde den samlede indsats i de udsatte boligområder.



Hvordan gør vi så det?

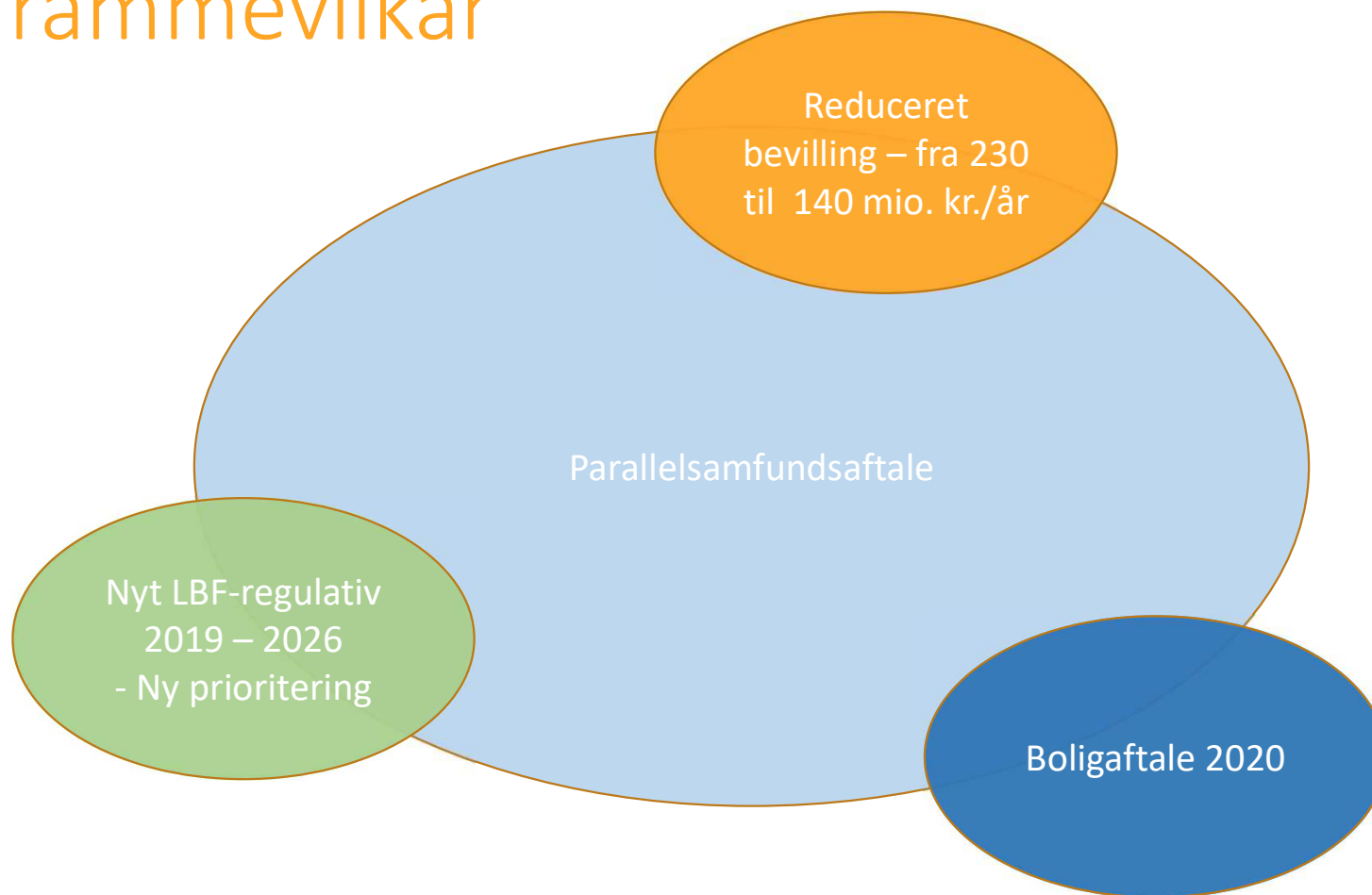
- Har et bydækkende perspektiv på det boligsociale arbejde og koordinerer på tværs af sektorer og organisationer
- Bidrager til et tæt og forpligtende samarbejde mellem kommunen og boligorganisationerne
- Understøtter boligsociale helhedsplaner og indsatser
- Gennemfører analyser og evalueringer, der kvalificerer de boligsociale og kommunale indsatser
- Monitorerer udviklingen i de almene boligområder
- Fokus på tidlige indsatser/forebyggende arbejde i boligområder
- Udvikler og gennemfører bydækkende projekter, der understøtter og udvikler det boligsociale arbejde



Det boligsociale arbejde i Aarhus



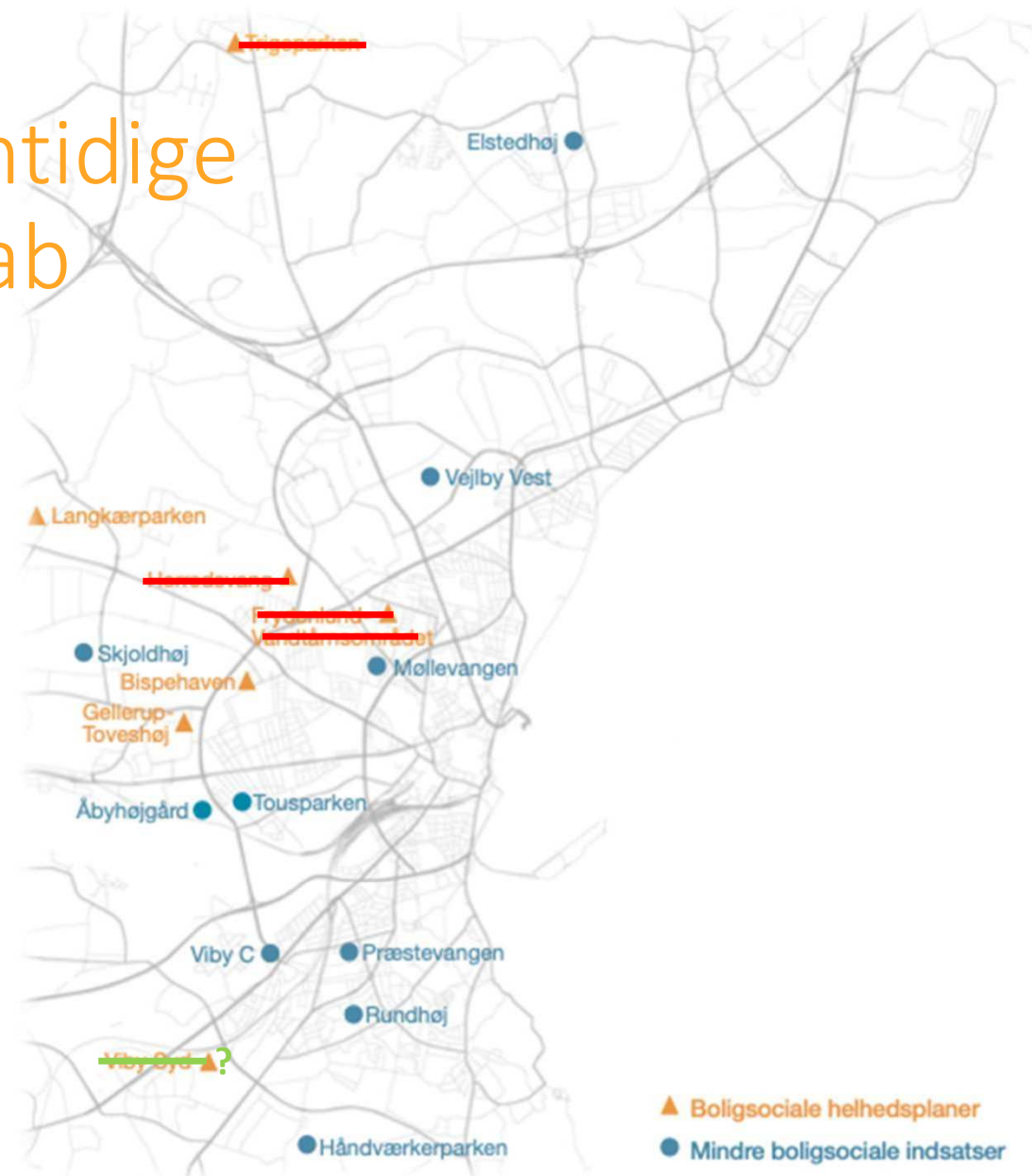
Nye rammevilkår



Perspektiver på det fremtidige boligsociale landskab

Prognose:

- Væsentligt færre boligsociale helhedsplaner i Aarhus efterhånden som de nuværende udløber.
- Spredning af de boligsociale udfordringer
- Behov for nye tilgange



Det boligsociale fremadrettet

Vi skal kunne:

- Konsolidere den positive udvikling i områder med boligsociale helhedsplaner
- Håndtere boligsociale udfordringer, der opstår mere spredt i byen
- Agere forebyggende i 'risikområder'



Spørgsmål eller kommentarer?





BOLIGSOCIAL HELHEDSPLAN

**VIBY SYD
2020-2023**

v. Jeanne Funch Asmussen, leder af
den boligsociale helhedsplan i Viby
Syd





TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



FOLKETINGETS BOLIGUDVALGS VIRTUELLE BESØG I AARHUS KOMMUNE

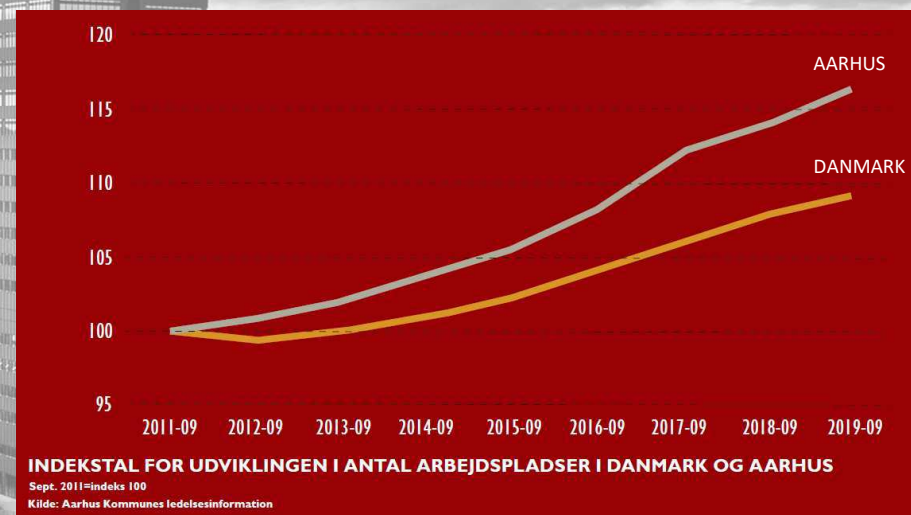
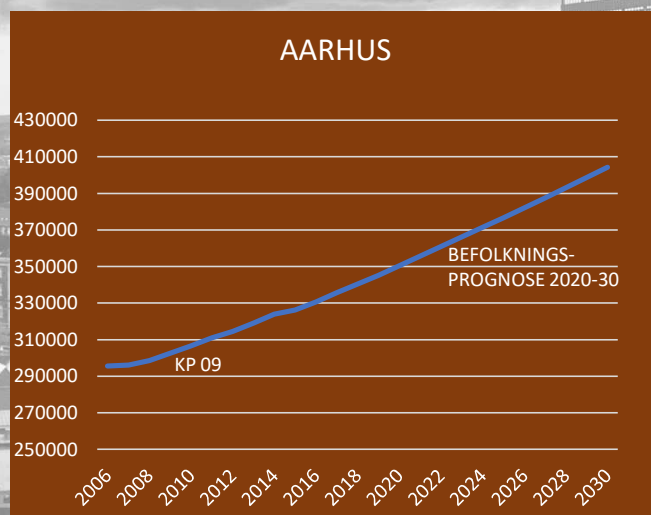
BENTE LYKKE SØRENSEN, BYSTRATEGISK CHEF

DEN 11. januar 2021

AARHUS

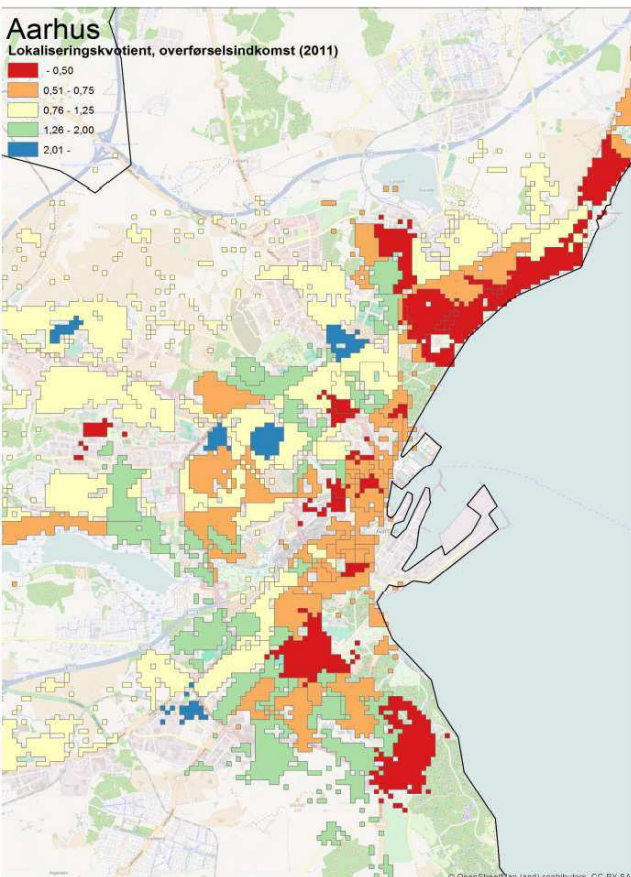


AARHUS VOKSER



SEGREGERING

Som i mange andre store byer, ses også i Aarhus en segregering. Attraktive kyst- og skovnære områder såsom Risskov og Skåde/Højbjerg har en overvægt af husstandsindkomster markant over gennemsnittet i kommunen, mens der i den anden ende af skalaen findes en række boligområder, som de ressourcestærke og veluddannede undgår, og som er præget af høj koncentration af sociale problemer, kriminalitet og lavt uddannelses- og indkomstniveau. Det mest udtalte eksempel på et sådant område i Aarhus er Gellerup/Toveshøj.

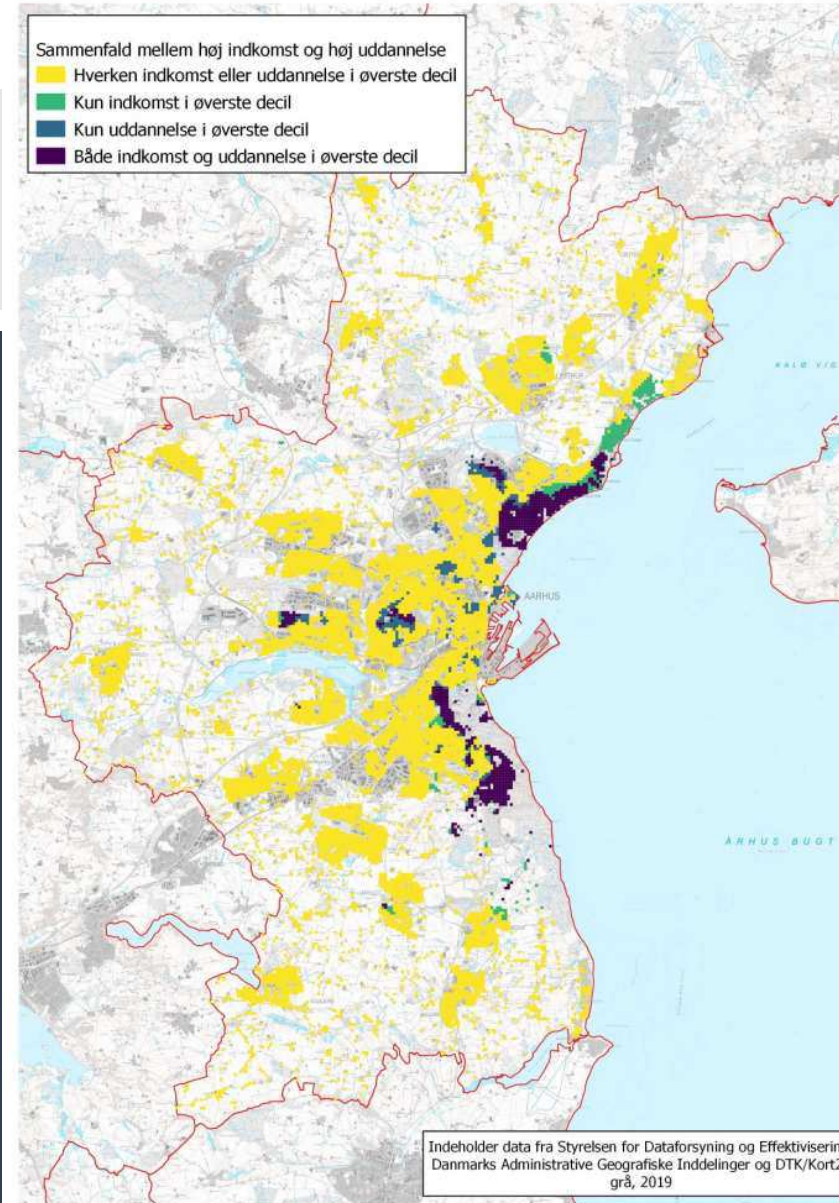


BOLIGPOLITISK REDEGØRELSE

Med budgetforlig 2021 blev det besluttet at få udarbejdet en boligpolitisk redegørelse med afsæt i boligpolitikken fra 2015 og dens tre indsatsområder - plads til flere aarhusianere, mangfoldighed i boligtyper, størrelser og ejerformer og velfungerende lokalsamfund og stærk social sammenhængskraft.

Baggrunden er dels, at den markante befolkningsvækst de senere år har medført stigende salgs- og lejepriser, dels at monitoreringen af udviklingen i de almene boligområder viser tegn på en stigende social opdeling af boligmarkedet. Analysen skal give byrådet mulighed for at drøfte udviklingen med henblik på at kunne justere og prioritere indsatsen fremadrettet gennem fx kommuneplan, lokalplaner og arbejdet med almene kvoteplaner.

Figur 6 Overlap mellem høj indkomst og lang uddannelse. Aarhus. 2018



Indeholder data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, Danmarks Administrative Geografiske Inddelinger og DTK/Kortgrå, 2019

BUDGETFORLIG 2020

I budgetforliget indgået i 2020 besluttet, at den nuværende andel af almene boliger fastholdes på 25% andel almene familieboliger.

Uddrag fra budgetforliget (investeringsplanen 2024-2033):

ALMENE FAMILIEBOLIGER

Aarhus Kommune har gennem en årrække arbejdet med en grundkvote til almene boliger. Denne kvote indgår i det aktuelle budgetforslag. Kvoten har historisk bestået af en blanding af ungdomsboliger og familieboliger. Med budget 2020 valgte Byrådet at fokusere det almene byggeri på familieboliger, da der er et stort antal ungdomsboliger under opførelse. Omregnes grundkvoten til familieboliger svarer denne til 328 boliger om året. I den seneste boligprognose for Aarhus Kommune forventes der opført 2135 mellemstore og store familieboliger i kommunen per år (2025-2030). For at fastholde den almene boligsektors andel af familieboligerne skal der cirka opføres 25% mellemstore og store familieboliger. Dette svarer til 533 boliger om året.

For at muliggøre dette løftes kvoten til almene familieboliger med 42 mio. kr. eller 205 boliger om året. Dette vil muliggøre byggeri af 533 almene familieboliger årligt ved en indskudsprocent på 10%.

På området for små boliger er der også et byggeri af almene boliger. Dels i form af de igangværende ungdomsboligbyggerier, dels i regi af MSB og MSO. Ud over de 533 familieboliger bygges der også erstatnings-boliger i medfør af aftalen om udsatte bydele. Der ændres således ikke på denne del af det almene byggeri.

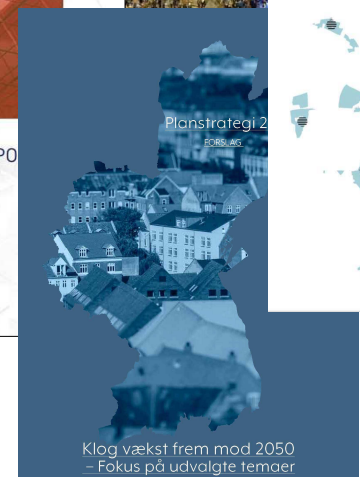
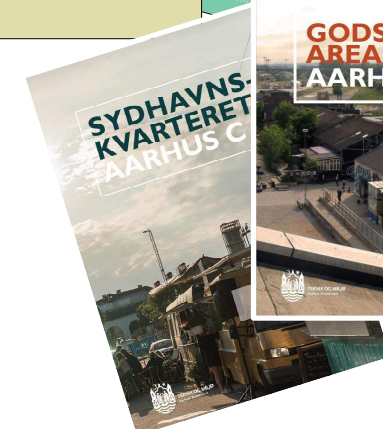
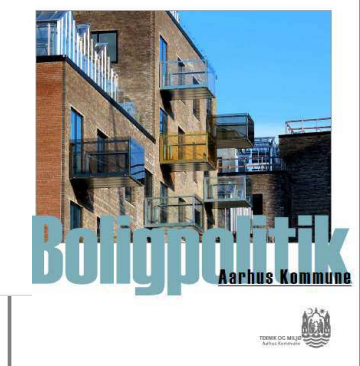
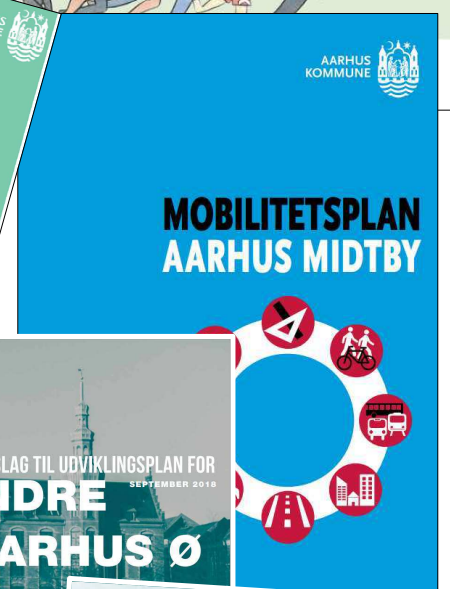
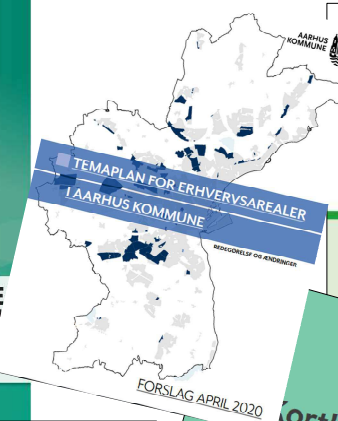


POLITIKKER OG PLANER

KULTURPOLITIK 2017-2020
Aarhus Kommune



PARTNERSKABE FOR BÆREDYGTIG VÆKST
ERHVERVSPLAN FOR AARHUS 2020



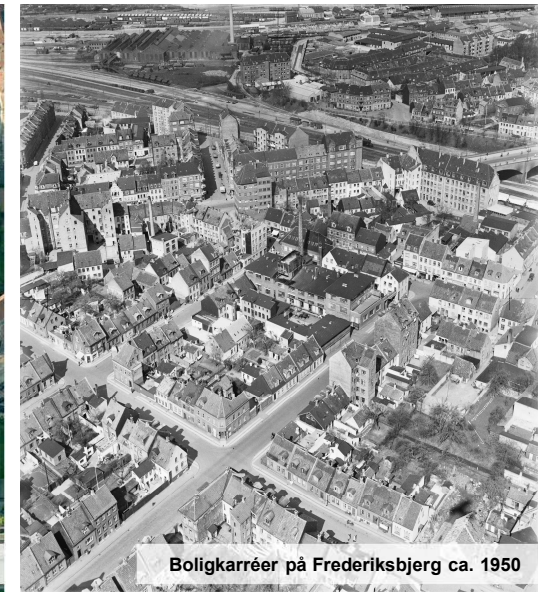
BOLIGPOLITIK I AARHUS

Aarhus Byråd vedtog i 2016 en boligpolitik for Aarhus Kommune. Boligpolitikens vision er, at:

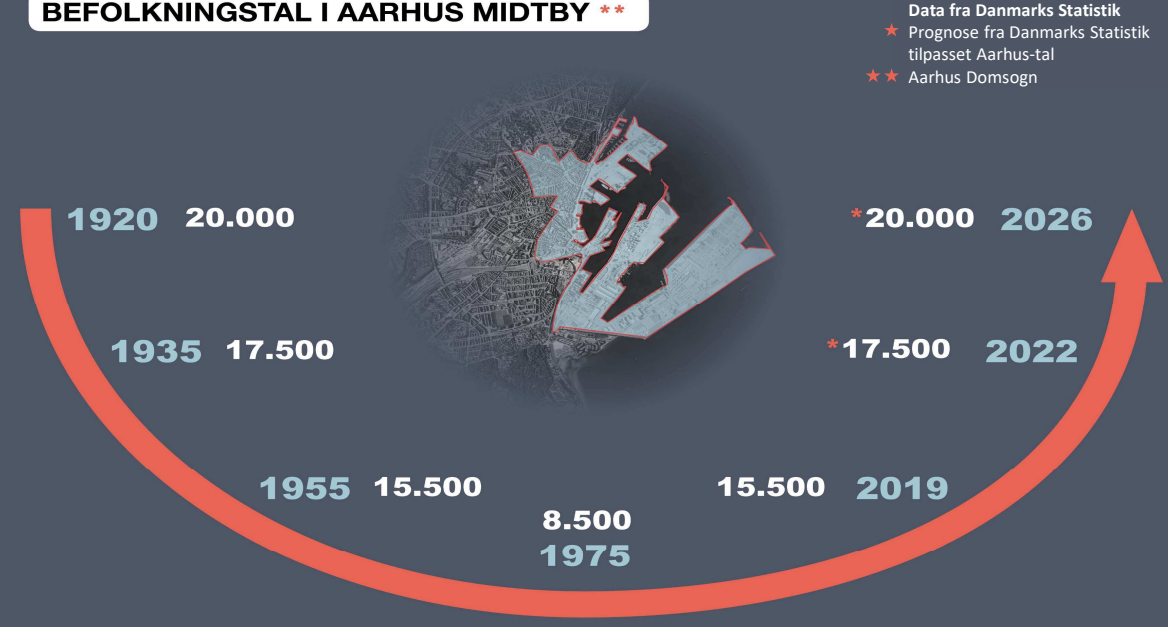
Alle aarhusianere har mulighed for at bo i en god bolig i en by med social balance.

Visionen realiseres gennem tre indsatsområder:

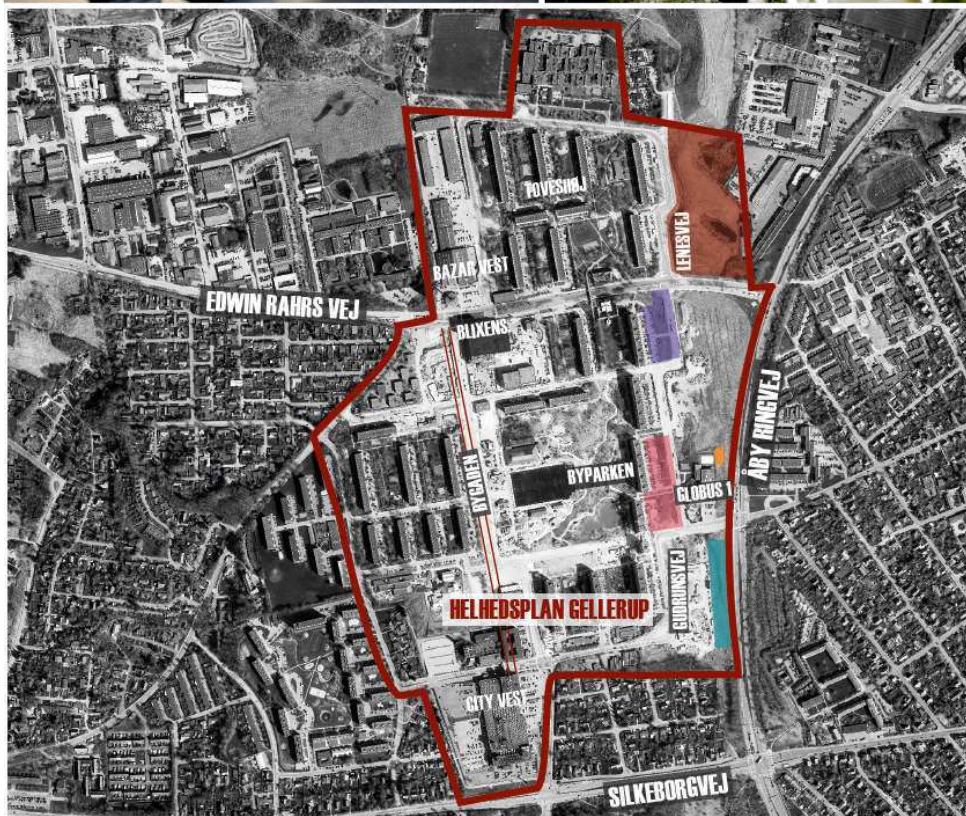
1. Plads til flere aarhusianere – nu og i fremtiden
2. Mangfoldighed – boligtyper, boligstørrelser og ejerformer til alle behov
3. Velfungerende trygge lokalsamfund og stærk social sammenhængskraft



BEFOLKNINGSTAL I AARHUS MIDTBY **



GELLERUP



SAMLET AREAL FOR HELHEDSPAN GELLERUP: 75 HA

- » 5 km til Aarhus midtby, tæt på ringvej og motorvej
- » I dag ca. 6000 beboere. I 2030 ca. 12.000
- » Samlede investeringer for ca. 6,5 mia. kroner

LENESVEJ

Arealet udbydes i samarbejde med Brabrand Boligforening.

BEBYGGELSE: 13.000 etm.

ANVENDELSE: Boligformål

UDBUD: forventes i løbet af 2020

NORD FOR GUDRUNSVEJ

BEBYGGELSE: 2.500 etm.

ANVENDELSE: Erhvervsformål

UDBUD: forventes i løbet af 2020

SYD FOR GUDRUNSVEJ

BEBYGGELSE: 12.000 etm.

ANVENDELSE: Erhvervsformål

UDBUD: forventes i løbet af 2020

BRABRAND BOLIGFORENING

ca. 3.100 m² tæt-lav boliger
ca. 2.300 m² erhverv

BRABRAND BOLIGFORENING

ca. 3.900 m² tæt-lav boliger

Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening er i fuld gang med at udvikle Gellerupområdet til en attraktiv og multifunktionel bydel.

BEBOERNE:

- ☐ Antal beboere ca.: **5300**
- ☐ Antal boliger ca.: **2000**
- ☐ Børn og unge u. 18 år ca: **41%**
 - Gennemsnittet i Aarhus: **19%**
- Etnisk danske: **737**
- Indvandrere: **2563**
- Efterkommere: **2004**

CA: 5000 NYE BEBOERE I ÅR 2025

BISPEHAVEN

En udviklingsplan med underliggende tryghedsrenovering af Bispehaven i det vestlige Aarhus skal gøre området mere trygt at bo og færdes i og forvandle det fra udsat boligområde til attraktivt bykvarter med grønne områder og en varieret boligsammensætning. Området bliver i fremtiden langt mere åbent og tilgængeligt med forbedrede stisystemer, vejforbindelser, nye busgader og en kommende letbaneforbindelse.

I udviklingsplanen foreslås det bl.a.:

- Nedrivning og omdannelse af hhv. 3 høje og 3 lave blokke (i alt 318 boligenheder)
- Nybyggeri/fortætning med 270 enheder erhverv
- Nybyggeri/fortætning med 230 enheder ejerboliger
- Nybyggeri/fortætning med 420 enheder ejerboliger



ELLEKÆRSOMRÅDET

Aarhus Kommune er i gang med at udarbejde en udviklingsplan for området ved den tidligere Ellekærskole som et led i byfornyelsen af Bispehaven og Gellerup/Toveshøj.

Udviklingen af området vil have særlig fokus på sports- og fritidsaktiviteter og skal indeholde blandede boligtilbud med særlig fokus på børnefamilier.

AREAL: Ca. 100.000 m² i alt inklusiv arealer til offentlige funktioner som daginstitutionsmål og sports- og fritidsfaciliteter.

Ca. 65.000 m² primært tæt-lav boligbebyggelse.



ALMENE BOLIGER PÅ AARHUS Ø

Status 2019:

17 % af boligerne på Aarhus Ø er almene, svarende til 707 boliger ud af 7222.

Med udviklingen og realiseringen af Indre Aarhus Ø samt Pier 3 ender det samlede antal af almene boliger på Aarhus Ø på 25%.



SOCIAL MANGFOLDIGHED

**Hovedpointer fra "Toward a nuanced, circumspect policy of social mix in Denmark"
George Galster, Hilberry Professor of Urban Affairs, Wayne State University, Detroit, USA**

- Økonomisk svagt stillede er nøgleparameteret i forhold til socialt mix – etnicitet er sekundært.
- Socialt mix gavner både de enkelte økonomisk svagt stillede individer og samfundet generelt.
- MEN kun hvis de økonomisk svagt stillede ikke overskrider en vis andel.
- Koncentrationen af økonomisk svagt stillede skal være så lav som mulig i hvert kvarter (næstbedst: ikke over 20 % *fattige* i noget kvarter (US))
- Socialt mix bør ske i områder af flere hundrede boliger, ikke på opgangsniveau.



SOCIAL MANGFOLDIGHED

I udsatte boligområder gør fire negative tendenser sig gældende:

- Negativ social interaktion
- Negative rollemodeller
- Ingen kollektiv gennemslagskraft
- Stigmatisering af området

Ved implementeringen af social mangfoldighed erstattes de fire negative tendenser af en neutral tendens:

- Positiv social interaktion

Samt to positive tendenser:

- Positive rollemodeller
- Kollektiv gennemslagskraft

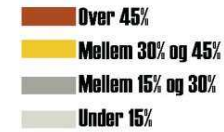


Fra "Toward a nuanced, circumspect policy of social mix in Denmark"
George Galster, Hilberry Professor of Urban Affairs, Wayne State University, Detroit, USA

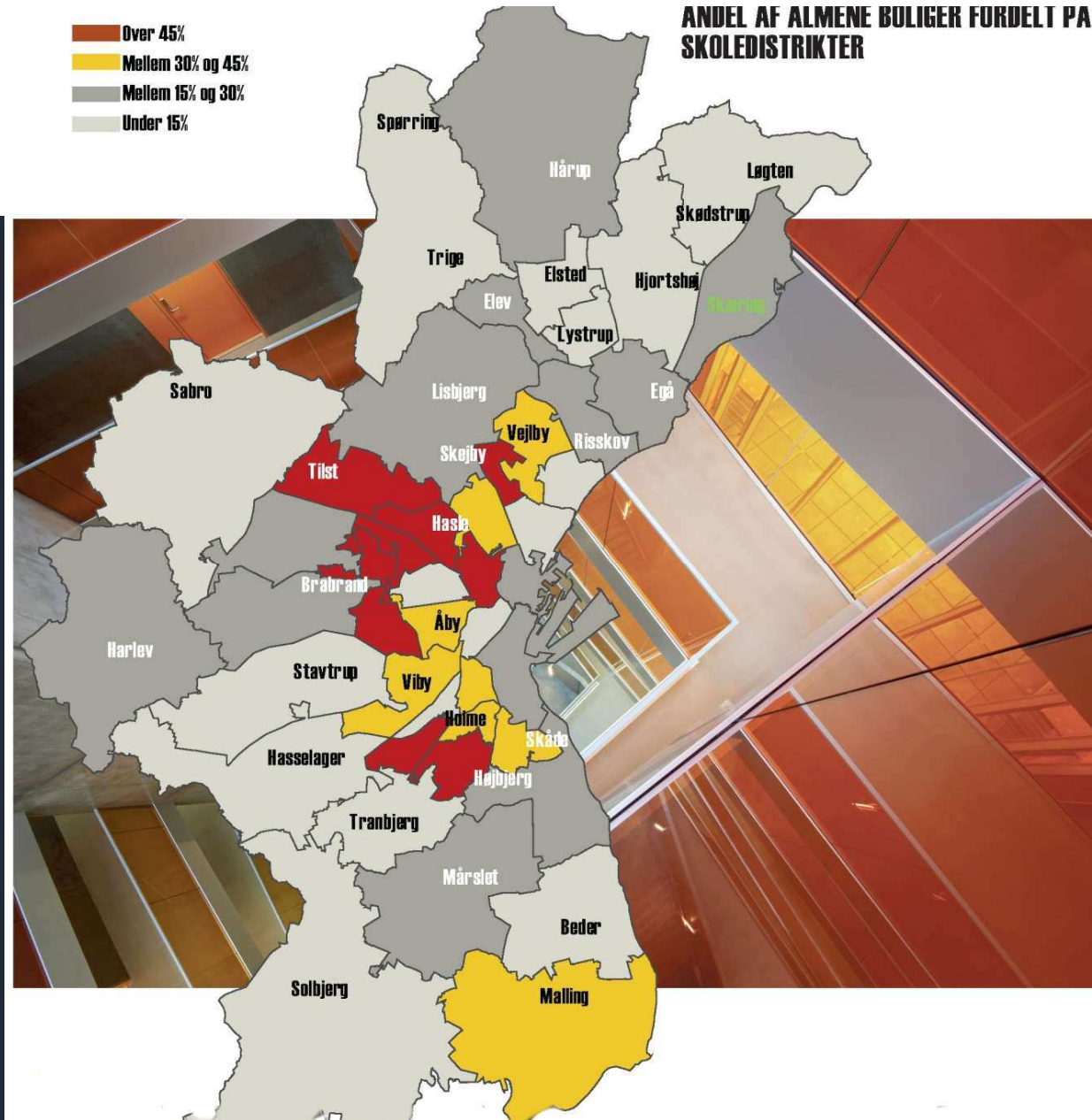
ALMENE BOLIGER FORDELT PÅ SKOLEDISTRIKTER

REALISERING AF ALMENE BOLIGER

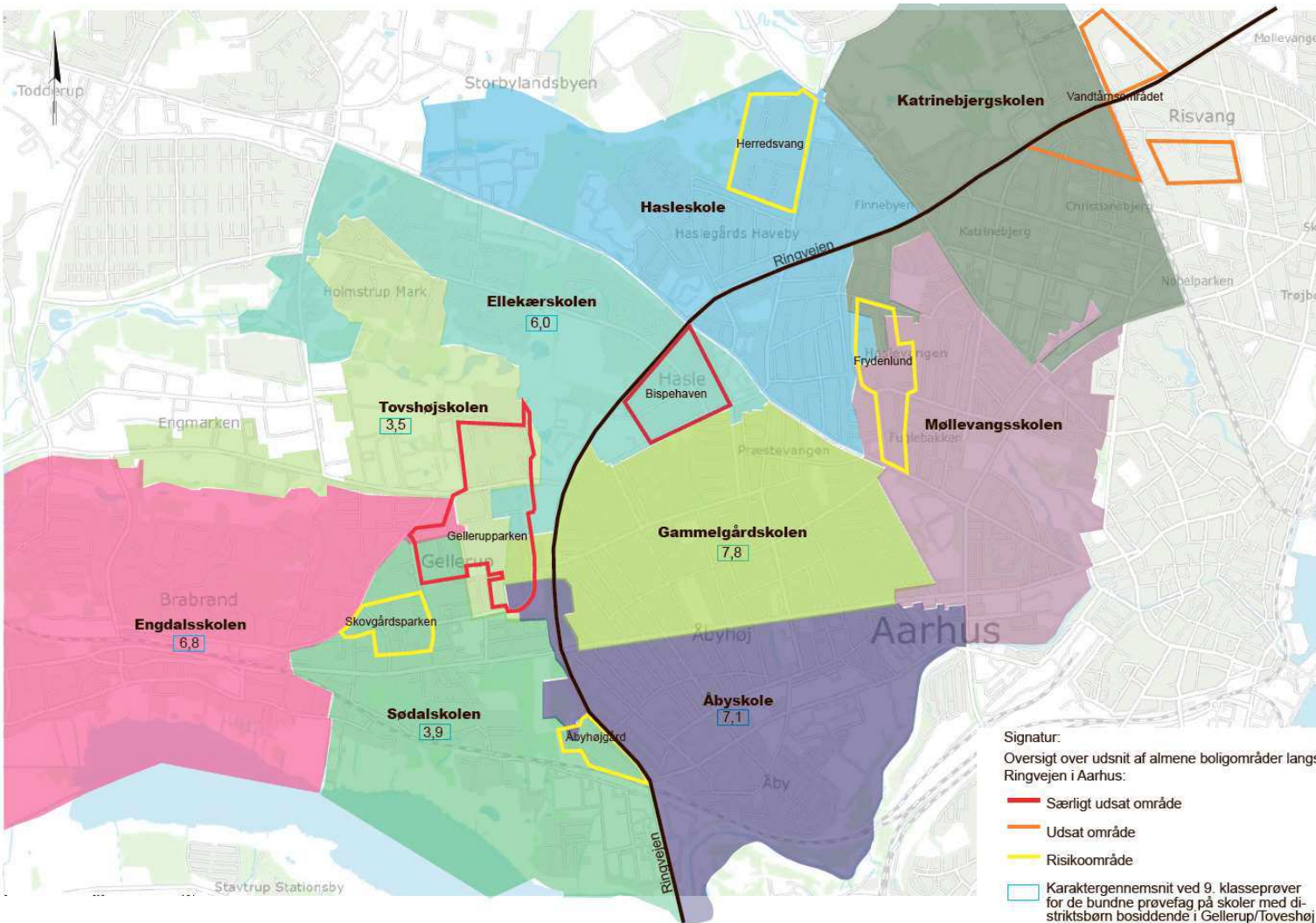
- » Frivillig aftale med privat grundejer/developer
- » Samarbejde privat developer/almene boligorganisation
- » Behov for kvote til almene boliger i sammenhæng med plankrav om almene boliger



ANDEL AF ALMENE BOLIGER FORDELT PÅ SKOLEDISTRIKTER



SKOLEDISTRIKTER I UDSATTE BOLIGOMRÅDER



Signatur:
Oversigt over udsnit af almene boligområder langs Ringvejen i Aarhus:
— Særligt udsat område
— Udsat område
— Risikoområde
□ Karaktergennemsnit ved 9. klasseprøver for de bundne prøvfag på skoler med distriktsbørn bosiddende i Gellerup/Toveshøj og Bispehaven (Aarhus gns. 7,2)



BAGGRUND OG LOVFORSLAG

Regeringen fremlagde i marts 2018 ghettoplanen **"Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030"** med tilhørende lovforslag.

"Hårde ghettoer" skal inden 2030 have nedbragt andelen af almene boliger til højst 40 % - midler afsat til nedrivning og salg.

Maj 2018 indgik regeringen aftaler med andre politiske partier - nyt lovforslag sendt i høring med frist 22. august 2018.

Aarhus d. 19. juni 2018 **"Aftale om udsatte boligområder i Aarhus Kommune"** - alle politiske partier undtagen Enhedslisten.



HOVEDGREB I DEN POLITISKE AFTALE

- Aftalen skal udmønte Folketingets beslutning om at nedbringe andelen af almene boliger i udsatte boligområder, der kategoriseres som "hårde ghettoer", til 40 procent.
- Det politiske flertal i Aarhus Byråd ønsker, at det skal ske ved hjælp af en kombination af nedrivning af eksisterende boliger og opførelse af nye boliger.
- Målet er, at ni boligblokke med 600 familieboliger i Gellerup-Toveshøj rives ned.
- Salg af 120 familieboliger (én stor blok) i Gellerup
- I Bispehaven skal tre boligblokke med 318 boliger rives ned.
- I begge områder skal der også opføres nyt byggeri, både privatboliger og erhvervsbyggeri.
- De borgere, hvis boliger skal rives ned, vil få tilbudt en "passende" bolig et andet sted i Aarhus.
- Byrådet afsætter samtidig 10 millioner kroner årligt frem mod 2030 med henblik på at opføre 1000 ekstra almene boliger. Det er et ønske, at disse boliger skal være "mindre, billige boliger, som er til at betale også for udsatte borgere".



FORSLAG TIL ÆNDRING AF SKOLEDISTRIKTER

Uddrag fra Aftale om udsatte boligområder i Aarhus Kommune

"Skoleområdet

Forligspartierne er – afledt af folketingspartierne initiativer for de mindste børn – enige om, at der også er behov for at kigge på skoleområdet i Aarhus Kommune. Formålet er at sikre, at skolebørn med to-sproget baggrund får en god skolegang sammen med andre børn uden to-sproget baggrund og får det sproglige og kompetencemæssige løft, som er nødvendigt for at klare sig godt resten af livet. Aarhus Kommune har de seneste år søgt at løse udfordringerne gennem bl.a. magnetskoler, heldagsskoler og busordning.

Forligspartierne konstaterer, at der fortsat er udfordringer og er derfor enige om, at der skal nye veje til for at nå den overordnede målsætning om, at skolebørn skal blandes, så børn med sproglige udfordringer, herunder børn fra udsatte boligområder, ikke går i skole isoleret fra resten af byen. Forligspartierne anmoder Børn og Unge om at fremlægge forskellige forslag og målsætninger til byrådet til brug for besparelserne i budget 2019-2022, som kan indfri denne intention. Forligspartierne ønsker, at Børn og Unges forslag omfatter ændrede skoledistrikter, modeller for opdelte skoler hvor indskoling, mellemtrin og udskoling sker på forskellige matrikler, og et mål om at udnytte skolekapaciteten optimalt og opnå en effektiv klassedannelse. Ambitionen er at skabe attraktive skoler, som tiltrækker elever og medarbejdere. Forligspartierne finder det helt afgørende, at alle interessenter inddrages i den videre proces."



DRØFTELSE AF NYE SKOLER I GELLERUP OG BISPEHAVEN

Med afsæt i den politiske aftale fra juni 2018 om udviklingen af udsatte boligområder sættes der særligt fokus på at tiltrække ressourcerstærke børnefamilier til Gellerup, Toveshøj og Bispehaven. For at lykkes med dette, er det helt afgørende, at der skabes attraktive kvarterer med gode boliger, en god fritidsinfrastruktur og ikke mindst adgang til et attraktivt skoletilbud.

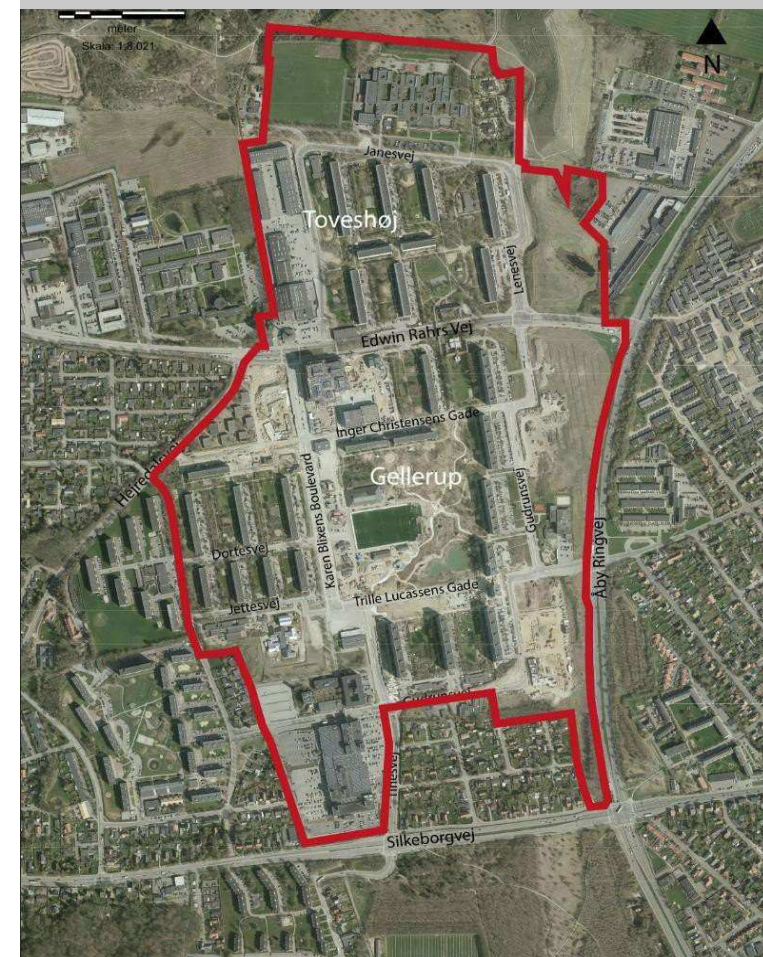
FORMÅL MED SKABELSEN AF EN NY SKOLE

- at være **skolen for bydelen** og være med til at gøre bydelen attraktiv
- at være **skolen for børnene**, hvor børnene klarer sig lige så godt som børn i resten af kommunen i forhold til sprog, fagligt niveau, sundhed og opstart på ungdomsuddannelse.
- Målet er at, Gellerup, Toveshøj og Bispehaven i 2013 er bydele med skoletilbud, som benyttes af de lokale børn og afspejler en bydel i social balance.

STATUS PÅ DRØFTELSENE

- 30. januar 2019: Byrådet beslutter, at der skal være politiske drøftelser af skoletilbuddet i Gellerup, Toveshøj og Bispehaven.
- 25. Marts 2019: Drøftelserne indledes på en konference
- 26. Marts – 23. april 2019: mulighed for input fra borgere
- 23. April 2019: Konference om skoletilbuddets indflydelse på bydele og indsats for børnene
- 20. Maj 2019: politiske forhandlinger
- 22. maj 2019: aftale indgået

ILLUSTRATION: FIKTIVT SKOLEDISTRIKT, DER SAMLER BØRN I GELLERUP OG TOVESHØJ I HELHEDSPLANOMRÅDET



GELLERUP – KONKRETE VÆRKTØJER

Udlejningsredskaber:

- Fleksibel udlejning
- Kombineret udlejning
- Genhusning uden for afdelinger

Fysiske tiltag:

- Nedrivninger af blokke
- Renoveringer af boliger
- Nye facader
- Moderniseringer, nye typologier,
- Byhusbånd
- Bypark

Infrastruktur:

- Nye veje
- Gennembrud af blok, port til Gellerup

Planlagt:

- Salg af almene boliger
- Kvartersdannelse/opdeling af området i mindre

Boligsocial indsats:

- Beskæftigelsesindsats
- Børn og unge indsats
- Sundhed

Nye funktioner:

- Nyt hus for Teknik og Miljø
- Iværksætter
- Sports- og Kulturcampus
- Nyt bibliotek
- Erhvervsbyggeri

Nye boligtyper:

- Ungdomsboliger
- Private boliger

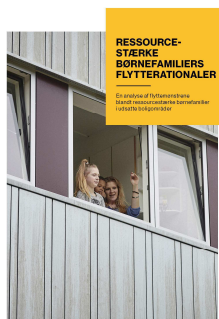
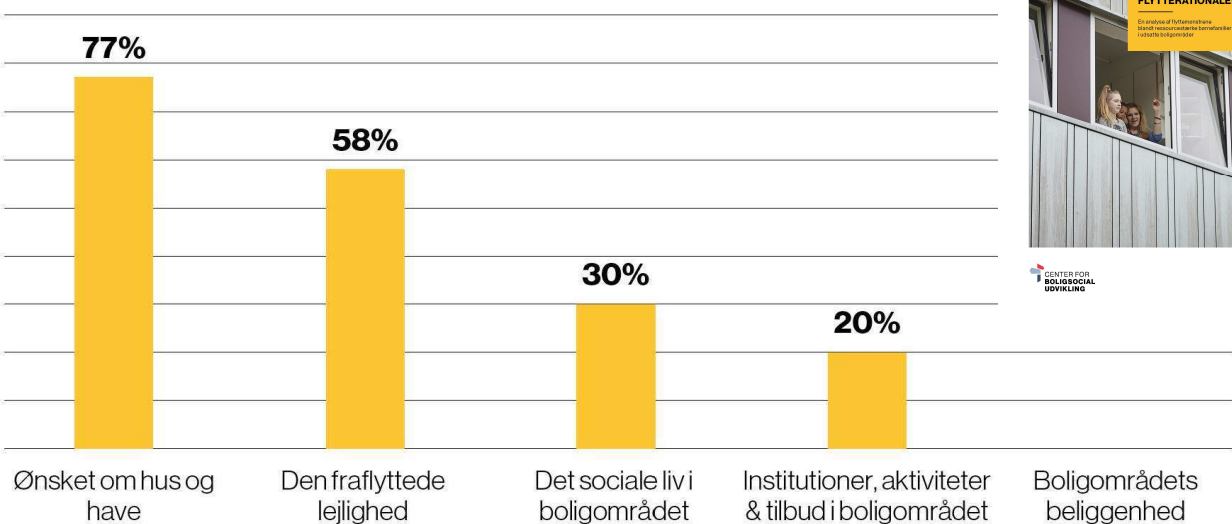


TILTRÆKNING AF RESSOURCESTÆRKE FAMILIER

I rapporten *'Ressourcestærke børnefamiliers flytterationaler'* (2018) undersøges rationalet bag ressourcestærke børnefamiliers fraflytning fra almene boligområder i Danmark.



Figur 1. Flytterationalets indflydelse på den samlede beslutning om fraflytning, vist i procent (N=716)



CENTRUM FOR BOLIGSOCIAL UDVIKLING

EFTERSPØRGSLEN

Et af midlerne til at tiltrække nye ressourcestærke borgere til bydelen vurderes at være **attraktive kvarterer** og **nye boligtyper**, der ikke nødvendigvis findes på markedet i forvejen. Gerne boliger, som ikke er integreret med de eksisterende blokke, men som fx orienterer sig mod de omkringliggende bykvarterer eller mod nogle af de nye funktioner, der lige nu skyder op i bydelen. Det kan være den nye ungdomsbydel, den nye daginstitution osv.

Hvis der opføres lejligheder, vurderes der at være den største kommercielle interesse for hhv. **tre- (55-65 m²)** og **fire- (75-85 m²)** rums lejligheder og i mindre grad **større lejligheder (90-100 m²)** fx som særlige duplex (dobbelthøje)- eller penthouselejligheder på steder hvor udsigten kan udnyttes



TILTRÆKNING AF RESSOURCESTÆRKE FAMILIER

METODE & MÅLGRUPPE :

A

Tidligere beboere i Gellerup (Unge familier)

B

Potentielle tilflyttere, som drømmer om at købe bolig inden for de næste 1-2 år:

- Pragmatiske børnefamilier
- Pragmatiske unge par uden børn
 - Empty nesters
- Fællesskabsorienterede par

"Vi drømmer om at eje vores eget. Det er surt, at vi hver måned betaler af på en andens lån og ikke sparer op til os selv"

Kvinde, 27 år, pragmatiske unge par uden børn



CFIA har lavet dybdegående kvalitative interviews med i alt 37 personer.

Nogle af interviewene er lavet som fokusgrubeinterviews og andre er lavet som individuelle interviews, og de er alle blevet gennemført via digital platform grundet corona.

DE 10 ANBEFALINGER FRA CFIA:

- **Trygheden i området skal øges**
- Det skal være tydeligt, hvordan Karen Blixen kvarteret og de nærtliggende områder bliver udviklet
- **Tilbyd ejerboliger**
- Skab små kvarterer i kvarteret, så det bliver mere overskueligt, hvem der indgår i det lille fællesskab. Herved øges trygheden, ejerskabet og ansvarsfølelsen.
- Skab en bosammensætning for Karen Blixen Kvarteret og de øvrige nye kvarterer i området
- Gør det muligt for potentielle tilflyttere at lære området at kende på forhånd og skabe alliancer med andre potentielle beboere
- **Skab attraktive boligfællesskaber til de fællesskabsorienterede**
- **Gør det muligt for mange at købe en bolig tæt på centrum. Skab et rækkehuskvarter med parcelhuskvaliteter til gode priser**
- Etabler boliger som børnefamilierne kan se sig selv i, når børnene når skolealderen
- Fremhæv områdets grønne kvaliteter i branding af Karen Blixens Kvarteret

CFIA

CENTER FOR
INNOVATION
I ÅRHUS

KAREN BLIXEN KVARTERET

MÅLGRUPEANALYSE

Kvalitative indsigter i potentielle beboeres behov og boligønsker samt feedback på visionen

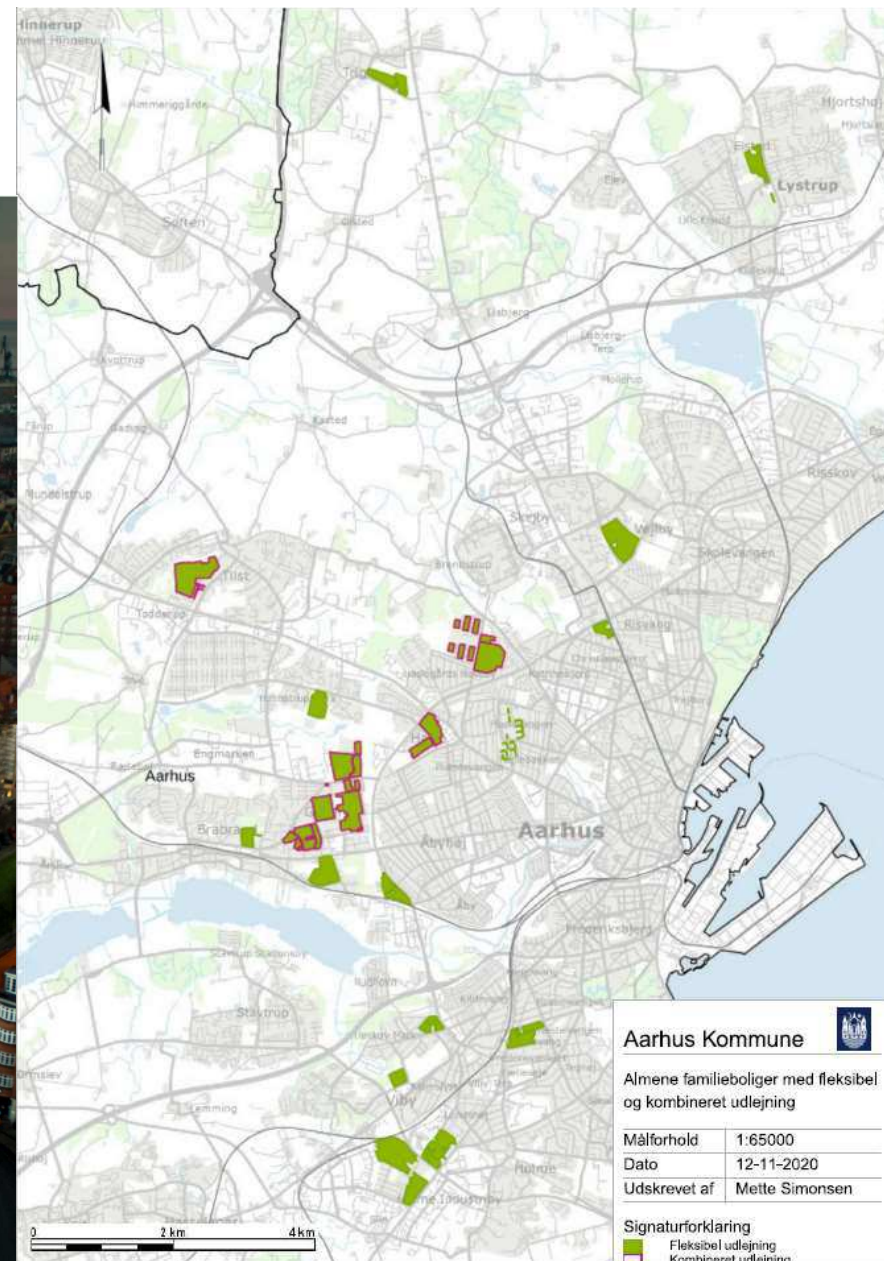
Oktober 2020

DET PRAKTISKE HVERDAGSLIV ER ATTRAKTIVT

TÆT PÅ INDKØB	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	FRITIDSAKTIVITETER I OMRÅDET	★ ★ ★ ★
GODE PRISER	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	FLERE M2 TIL FÆRRE PENGE	★ ★ ★ ★
GRØNNE OMRÅDER	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	MANGFOLDIGHED	★ ★ ★ ★
KOLLEKTIV TRAFIK	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	TÆT PÅ CENTRUM	★ ★ ★
I BØRNEHØJDE	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	LET ADGANG TIL MOTERVEJ	★ ★
STÆRKE NABOSKABER	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	AKTIV BYDEL	★ ★
FÆLLESSKAB	★ ★ ★ ★ ★ ★	INTERNATIONAL BYDEL	★
KVALITETS BYGGERI	★ ★ ★ ★ ★ ★	OMRÅDE UNDER UDVIKLING	★
KLIMAVENLIGT/ BÆREDYGTIGT	★ ★ ★ ★ ★	URBANT KVARTER	
EN HVERDAG I BALANCE	★ ★ ★ ★ ★		

UDLEJNINGSSTRATEGI I AARHUS KOMMUNE

- En fælles udlejningsstrategi mellem kommunen og alle boligorganisationer i BL's 5. kreds, den nuværende dækker perioden 2018-2022.
- Den fungerer som en rammeaftale, som alle udlejningsaftaler tager udgangspunkt i, og beskriver rammer og principper for anvendelsen af fleksibel udlejning, kombineret udlejning, kommunal anvisning samt øvrige relaterede indsatser.
- Strategien skal bidrage til at opløse opdelingstendenser og styrke udsatte boligområder i at blive attraktive bydele med en alsidig beboersammensætning, der nærmer sig kommunens gennemsnit.
- Der anvendes fleksibel udlejning i 38 afdelinger med i alt 12.923 boliger, svarende til knap 1/3 af alle almene familieboliger. Det er på niveau med den tidligere strategi i perioden 2013-2017.
- Der anvendes kombineret udlejning i 13 afdelinger med i alt 5.972 boliger, svarende til 15 % af alle almene familieboliger.



DEN DELEGEREDE BYGHERREMODEL

- Aarhus Kommune har accepteret anvendelse af den delegerede bygherremodel i forbindelse med planlovens bestemmelse om almene boliger og hvis nødvendighedsbetingelsen har været opfyldt.
- Modellens anvendes i væsentligt omfang i forbindelse med byggeri af private og almene boliger inden for samme lokalplan.
- Aarhus Kommune har tidligere udarbejdet en egen vejledning for den delegerede bygherremodel til brug for private developer og almene boligorganisationer.
- Nu er denne suppleret af et nyt paradigme for delegeret bygherremodel udarbejdet med Byggeskadefondens støtte.



PLANLOVENS BESTEMMELSER OM PLANLÆGNING FOR ALMENE BOLIGER

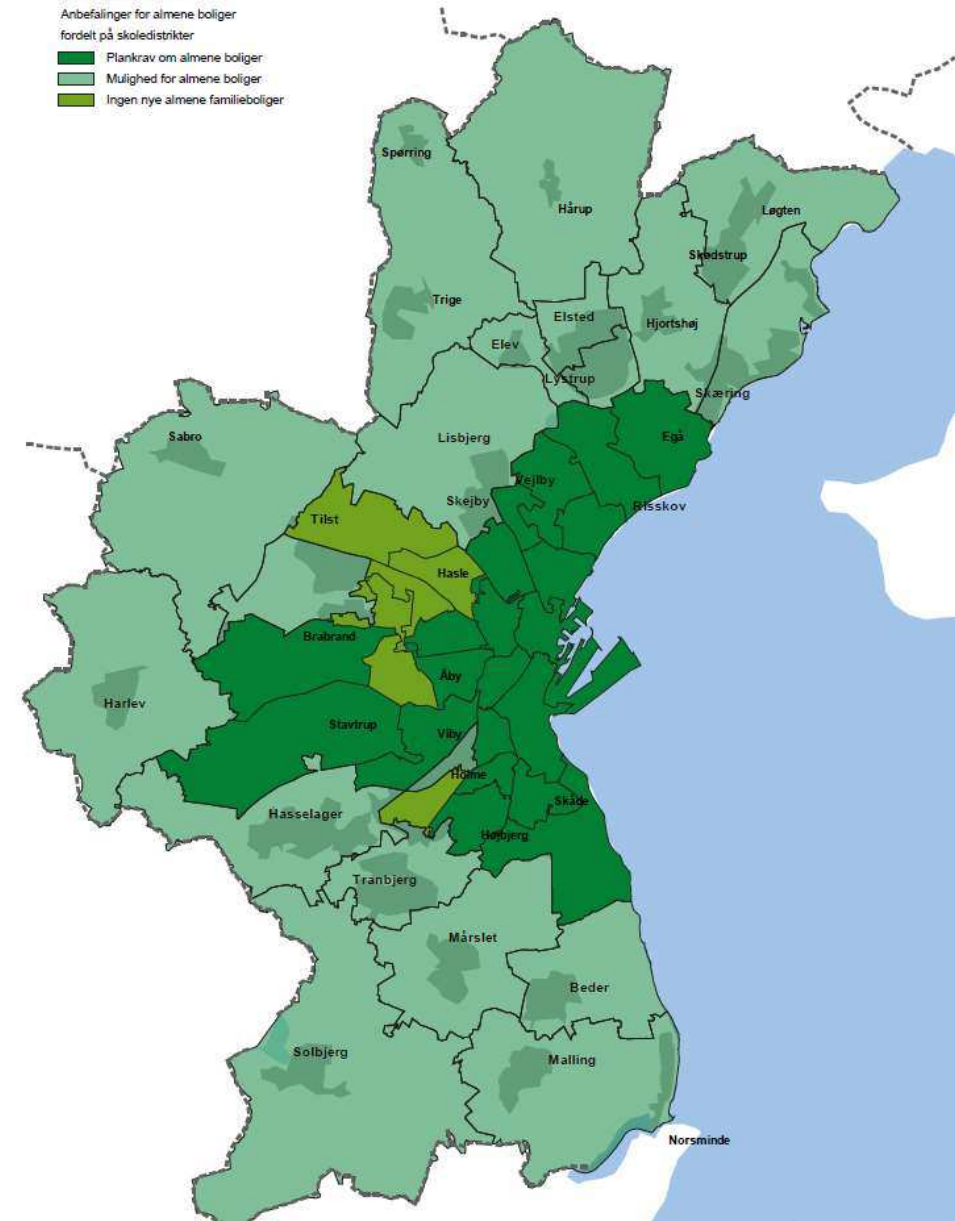
Aarhus Kommune har siden 2015 anvendt planlovens bestemmelse om planlægning for almene boliger, hvorefter kommunen ved nye boliglokalplaner kan stille krav om op til 25 % almene boliger. Byrådet har besluttet et administrationsgrundlag for anvendelse af bestemmelsen, hvor der konkret vurderes i det enkelte tilfælde om der skal stilles krav om almene boliger og hvor stor en andel. I den forbindelse tages udgangspunkt i den aktuelle andel af almene boliger i skoledistriktet (kortbilag vedlagt), nærhed til andre almene boligområder, herunder udsatte boligområder, m.m.



Signaturforklaring

Anbefalinger for almene boliger fordelt på skoledistrikter

- Plankrav om almene boliger
- Mulighed for almene boliger
- Ingen nye almene familieboliger



ALMENE BOLIGER PÅ VEJ



TERRASSEHuset - BOLIGKTORET ÅRHUS
III UNGDOMSBOLIGER I KATRINEBJERG



ALMENE BOLIGER

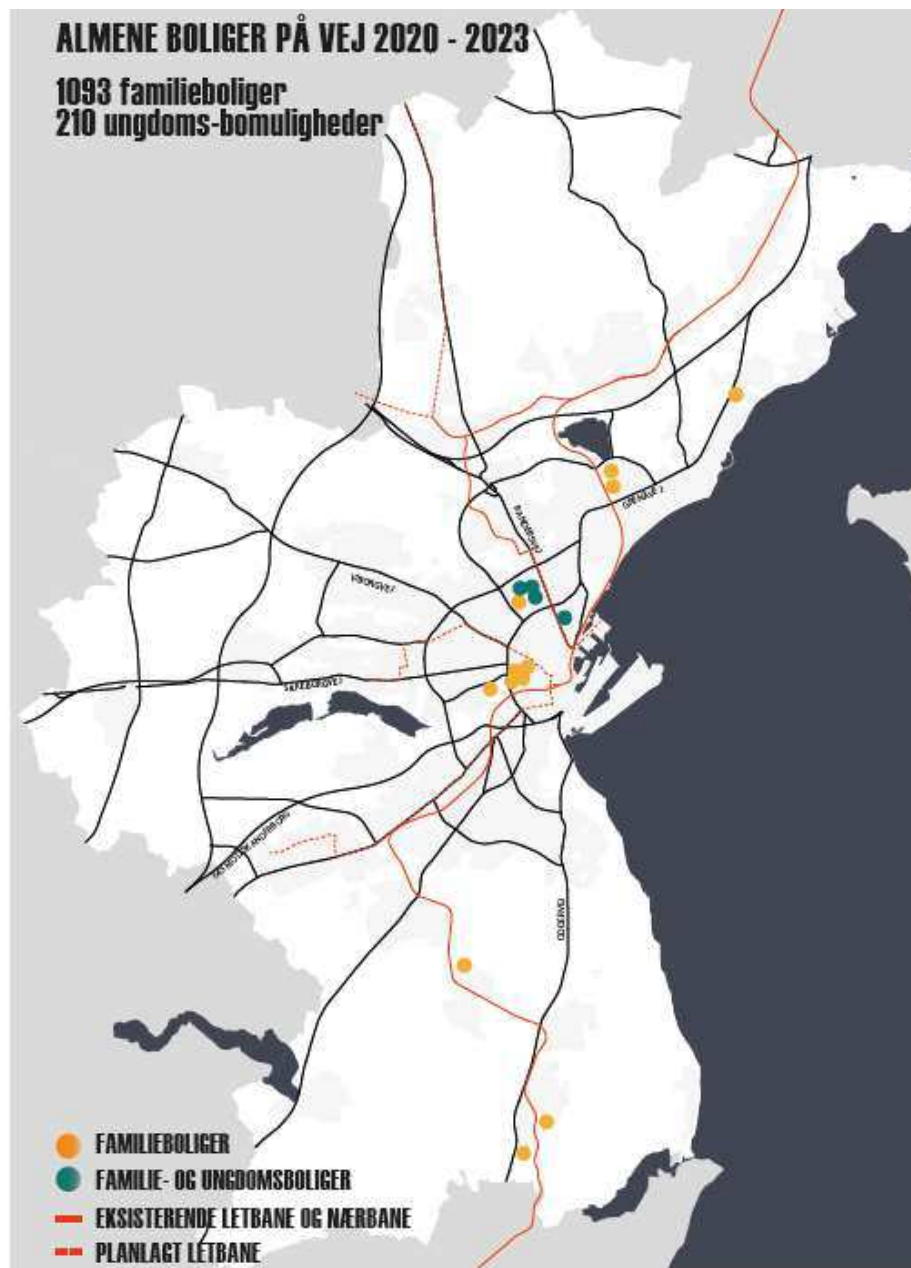
Aarhus Kommune investerer massivt i almene boliger. Ved et budgetforlig i 2015 og igen i 2019 besluttede Byrådet at sikre mindst 400 familieboliger om året i perioden 2016-2023.

I tildelingen af kvoter til de almene boliger lægges der vægt på at skabe nye blandede byområder, og at eksisterende byområder med et ensidigt udbud af ejerboliger blandes med almene boliger. Derfor får familieboligerne forskellige placeringer i byen. Der bliver både boliger på havnen, i forstæderne, i nye bydele og på attraktive placeringer i midtbyen.

Ønsket om den blandede by er på samme måde i fokus i regeringens ghettoplan, der stiller krav om maksimum 40 % almene familieboliger i udsatte boligområder.

ALMENE BOLIGER PÅ VEJ 2020 - 2023

1093 familieboliger
210 ungdomsboligheder



GELLERUP



FORANDRINGER, DER KAN SES Igangværende eller gennemførte projekter

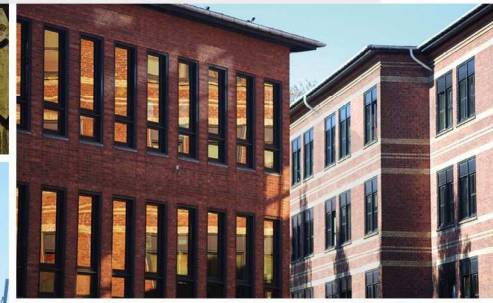
- 01 Pilotprojekt, renovering af A17
- 02 Ny administrationsbygning
- 03 Blixens
- 04 Rækkehuse på Hejredalsgrunden
- 05 Aarhus Kollegiet
- 06 Boliger og erhverv langs Ringvejen
- 07 Byparken
- 08 Verdensbadet
- 09 Biblioteket og beboerhuset
- 10 Arena Vest, kunstgræsbane
- 11 Porten til Gellerup, pilotprojekt
- 12 Nyt vejssystem
- 13 Pionerhusene
- 14 Væksthuse
- 15 Pilotprojekt, renovering af B7
- 16 Gellerup Højskole
- 17 Udvikling af City Vest
- Ny skole

TIDSPLAN FOR UDVIKLING AF GELLERUP:





TAK FOR I DAG



A silhouette graphic at the top of the page shows a city skyline on the left, including a church spire and a stadium. To the right, several children are depicted in various playful activities: two boys playing with a ball, a child with a dog, a girl with a book, and a boy performing a skateboard trick. The background is a gradient from white to blue.

Ny skole og fritidscenter for Gellerup, Toveshøj og Bispehaven

Bred politisk aftale

- Alle partier i byrådet indgik den 22. maj 2019 en aftale om et attraktivt skoletilbuddet i Gellerup, Toveshøj og Bispehaven (dog forbehold fra V, LA og DF i forhold til timing af byggeriet)
- Aftalen er kommet i stand efter, at der året før er indgået en aftale om ingen udsatte boligområder i Aarhus og et behov for at se på skolekapaciteten i den vestlige del af Aarhus
- Politisk forløb med konferencen for politikere og interessenter efterfulgt af et forhandlingsforløb med partierne



Baggrund for aftalen

- Udviklingsplanerne for Bispehaven og Gellerup ændrer de strukturelle rammer for skoletilbuddet både på kort sigt i forhold til elevgrundlaget og på længere sigt i forhold til elevsammensætningen
- To skoler, som primært havde elever fra Gellerup og Bispehaven. Skolerne var kendetegnet ved
 - lav egenskoleandel (ca. 25 pct.)
 - de børn og unge, der bor i Gellerup, Toveshøj og Ellekær, klarer sig dårligere end børn og unge i resten af byen i forhold til sprog, fagligt niveau, fravær, sundhed, ungdomsuddannelse med videre



Dobbelt formål med aftalen



1. Et attraktivt skoletilbud forventes at spille en afgørende rolle for, at børnefamilier ønsker at bosætte sig i Gellerup, Toveshøj og Bispehaven, og at bydelene udvikler sig til at have social balance, hvor børnene går på den lokale skole
2. Alle børn i Gellerup, Toveshøj og Bispehaven får de samme muligheder for at klare sig lige så godt som børn i resten af kommunen med et attraktivt skoletilbud

Indholdet i aftalen

- Der skal bygges en ny skole i Gellerup, som skal være klar til skoleåret 2025-2026. Der bygges klub sammen med skolen.
- Tovshøjskolen og Ellekærskolen fusionerer fra skoleåret 2020-2021. Ellekærskolens matrikel, indtil den flytter til den nye skole. Der undervises efter Nest-principper på den fusionerede skole.
- Skoledistriktsændringer, som har til formål at sikre, at skolerne i den vestlige del af Aarhus har et tilstrækkeligt og socialt balanceret elevgrundlag.
- Indsatser, som har til formål, at børnene i Gellerup, Toveshøj og Bispehaven får en god start på livet og får gode sprogkunderskaber, og at forældreansvar og –kompetencer styrkes.

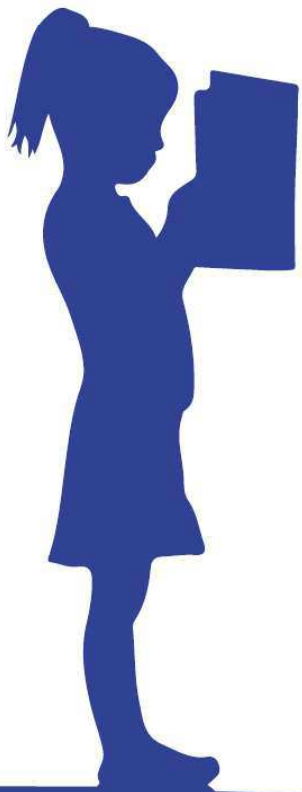


Finansiering af aftalen



- Udgifter til ny skole, klub, dagtilbud og idrætsfaciliteter udgør 390 mio. kr.
- Aftalen er primært finansieret af salg af en skole og boldbaner, som skal være en nyt boligområde, kapitalisering af driftsbesparelser. De sidste midler er fundet i budgetforhandlinger
- Aftalen er et udtryk for et tæt samspil mellem byudvikling og skoletilbuddet, hvor byudviklingen og skoletilbuddet ses som hinandens forudsætninger

Status efter 1½ år



- Der er udviklet et pædagogisk grundlag for skolen baseret på praksisnær og projektbaseret profil, hvor læring i skole såvel som fritid er drevet af børn og unges naturlige nysgerrighed på virkelighedens problemstillinger
- Der har været en omfattende inddragende proces i forhold til pædagogisk grundlag og byggeprogram
- I løbet af februar 2021 er der udbud af totalentreprisen
- Skole forventes at være klar til skoleåret 2025-2026

Elevgrundlaget

- Nye skole skal have et socialt balanceret elevgrundlag. Det er afhængigt af, at der sker opførsel af nye familieboliger, som tiltrækker andre borgere, end de nuværende
- Samarbejde med Center for Innovation i Aarhus i forhold til, hvordan man kan arbejde med skolens elevgrundlag på nye måder
- Allerede nu kommunikation om den nye skole for at sikre kendskab til den i hele Aarhus og kan bidrage til, at den kan være med til at trække børnefamilier til Gellerup, Toveshøj og Bispehaven og fastholde børn fra skoledistriktet



Læse mere på

<https://detvigoer.aarhus.dk/andet-vi-goer/ny-skole-og-fritidscenter-i-gellerup-toveshoej-og-bispehaven/>





Udviklingsplan for Bispehaven og nærområder

Mikkel Schjørring, Sektionsleder, Aarhus Kommune

Hvordan arbejder vi med at skabe attraktive bydele med en blandet beboersammensætning?

Udviklingsplan for Bispehaven og nærområder

Film fra Bispehaven: <https://youtu.be/FuKGPR1Hyv4>



AARHUS bolig.dk

UNGDOMSBOLIG AARHUS

www.ungdomsboligaarhus.dk

- Administreres af Kollegiekontoret
- Blev etableret for over 20 år siden
- Fælles opnotering til alle almene ungdomsboliger i Aarhus Kommune
- Gratis
- Koordinerer den kommunale boliggaranti ved studiestart
- Forsyner hver tredje studerende med en bolig
- Der skal kun søges et sted
- Rådgivning til udvekslingsstudenter

AARHUS bolig.dk

AARHUSBOLIG

www.aarhusbolig.dk

- Fælles database
- Fælles hjemmeside
- Etableret i 2012
- Ca. 45.000 almene boliger
- 12 almene boligorganisationer, åben for udvidelse
- 123.000 tilmeldte brugere

AARHUS bolig.dk

AARHUSBOLIG

www.aarhusbolig.dk

- Gratis oprettelse herefter 100 kr. årligt
- Landets billigste opnotering
- Der skal kun søges et sted
- Hurtig koordineret omstilling ved ændringer af udlejningsregler
- Håndterer fleksibel udlejning og boliggaranti
- Opkvalificering af udlejningsmedarbejdere og boligorganisationerne
- Styrker samarbejdet mellem de lokale boligorganisationer

AARHUSbolig.dk

AARHUSBOLIG

Ventelisten og pris

- E-tilbud: 100 kr. tilbud via e-mail og/eller sms, selvbetjening – opkræves årligt
- E-tilbud+: 200 kr., tilbud via e-mail og/eller sms, hjælp til opskrivning/svar - opkræves årligt.
- Boligsøgende kan vælge status aktiv eller bero.
- Ved aktiv får man boligtilbud.

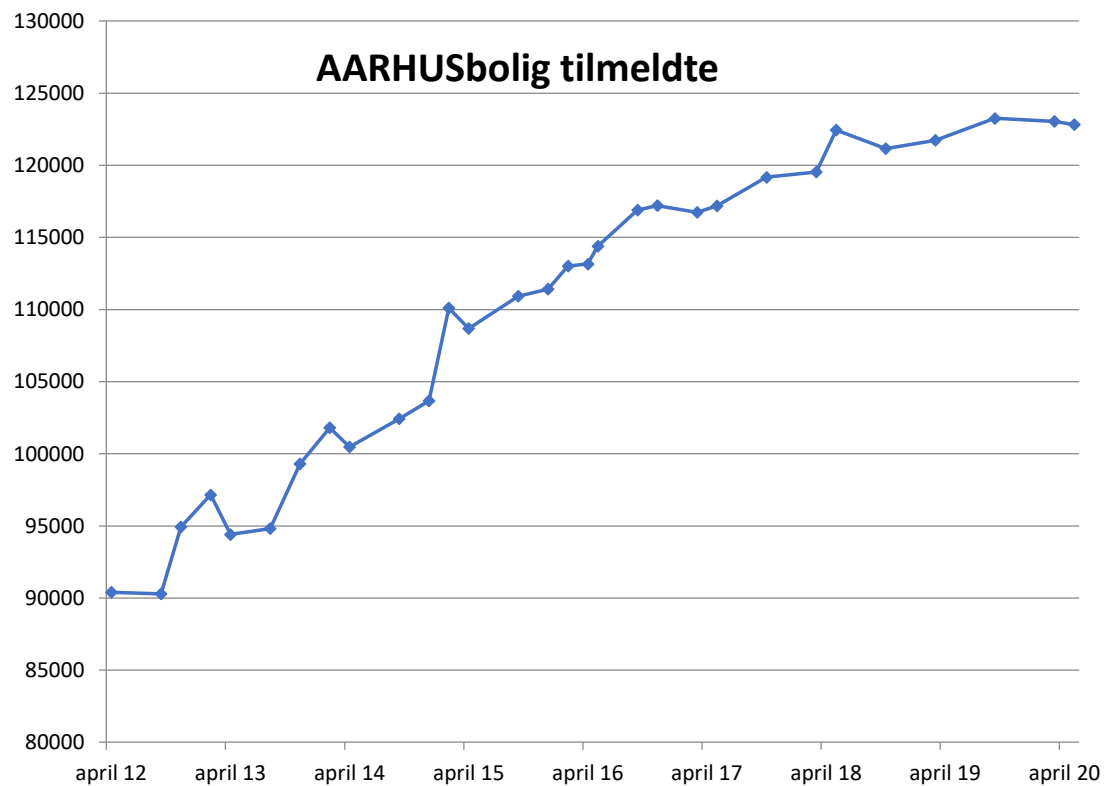
AARHUS bolig.dk

AARHUSBOLIG

- **Tilbud gives til:**
- Ansøgere der er lejer i den afdeling, der ansøges i.
- Ansøgere der er lejer i den boligorganisation, der ansøges i.
- Øvrige ansøgere.
- Tildeles efter anciennitet og evt. fortrin. I visse afdelinger fleksibel udlejning.
- I 2020 er der udsendt 600.000 tilbud (nogle boliger udsendes til flere end andre)

AARHUS bolig.dk

AARHUSBOLIG



Boligsøgende pr. 4/1-2021

Aktive: 47.083

Bero: 79.051

I alt: 126.134

AARHUS bolig.dk