

Genhusning

– en fælles opgave mellem de berørte boligorganisationer og Kolding Kommune –

Fakta/baggrund:

Kolding Kommune har som bekendt 2 boligområder på regeringens liste over såkaldte hårde ghettoområder. Det drejer sig om Skovparken/Skovvejen, som dækker over AAB's afd. 21 og Boligselskabet Kolding's afd. 2, og Munkebo der dækker over Alfabos afd. 101-0.

Jævnfør Landsbyggefondens databaser er det samlede antal almene familieboliger i Kolding Kommune pr. januar 2019 opgjort til ca. **7.500** familieboliger, hvoraf **1.505** familieboliger fordeler sig i Skovparken/Skovvejen og Munkebo jf. nedenstående opgørelse.

Boligselskab	Afdeling	Område	Antal almene familieboliger i afdelingen
AAB, Kolding	21	Skovparken/Skovvejen	553
Boligselskabet Kolding	2	Skovparken/Skovvejen	390
Alfabo	101-0	Munkebo	562*
I alt			1.505

*Afdeling 101-0, Munkebo dækker over i alt 610 almene familieboliger hvoraf 48 boliger er beliggende på Pinjevej 3-11, Kolding - matrikelnummer 18i Harte By, Harte. Matrikelnummer 18i Harte By, Harte er jf. bilag 1 til BEK nr. 1365 af 29/11/2018 ikke omfattet af områdeafgrænsning for boligområdet Munkebo.

I forhold til ovenstående kan det yderligere oplyses, at den samlede almene familieboligmasse i Kolding Kommune pt. fordeler sig på følgende måde:

Boligorganisation	Antal familieboliger i Kolding Kommune
AAB Kolding	Ca. 3.600
Alfabo	Ca. 2.350
Boligselskabet Kolding	Ca. 600
Øvrige boligorganisationer	Ca. 950
I alt	Ca. 7.500

Som det fremgår råder AAB, Alfabo og Boligselskabet Kolding således over næsten 90 % (87%) af den almene familieboligmasse i kommunen – en procentdel der er endnu højere, hvis man fokuserer på andelen af familieboliger i Kolding by, hvor de to boligområder Skovparken/Skovvejen og Munkebo er beliggende. AAB, Alfabo og Boligselskabet Kolding har sammen almene boliger fordelt over store dele af Kolding by/Kolding Kommune.

Parterne i genhusningsaftalen

Det antages at hovedparten af de lejere, der i dag bor i de to områder, og som det kan blive nødvendigt at genhuse enten midlertidigt eller permanent som følge af tiltagene i udviklingsplanen, vil ønske at blive genhuset

i Kolding by, hvor de i dag har deres tilknytning i form af fx dagpasningsinstitutioner, skole/uddannelse, fritidsaktiviteter, arbejde og omgangskreds mv.

I Kolding Kommune er der generelt et tæt samarbejde med alle kommunes boligorganisationer om at løse fælles udfordringer når de opstår, men set i lyset af det begrænsede antal almene familieboliger som de øvrige boligselskaber råder over, er det kommunes og de berørte boligorganisationers vurdering, at opgaven med at tilvejebringe nødvendige erstatningsboliger og koordinere arbejdet med at genhuse lejere mest hensigtsmæssigt løses af de 3 berørte boligorganisationer i forening og i samarbejde med Kolding Kommune. I udgangspunktet vil kommunens øvrige boligorganisationer således ikke blive en del af den genhusningsaftale, der bliver indgået.

AAB Kolding, Alfabo, Boligselskabet Kolding samt Kolding Kommune (betegnet parterne) samarbejder allerede i dag om boligsociale indsatser i byens udsatte boligområder i regi af den boligsociale helhedsplan under ByLivKolding.

Nye almene projekter og genhusningsaftale

Udover budgettet for Marina City projektet, hvor Byrådet har reserveret grundkapitalmidler til opførelse af ca. 100 nye almene familieboliger fordelt på to etaper, blev der med budgettet for 2018-2021 afsat 15 mio. kr. i 2020 og 15 mio. kr. i 2021 til grundkapital, svarende til at der kan opføres yderligere ca. 140 boliger. På den baggrund besluttede Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 5. december 2018, at der skal arbejdes videre med AAB som bygherre på de almene boliger i Marina City projektet, og at der herudover arbejdes videre med en række andre projektforslag omfattende i alt ca. 75-80 nye almene familieboliger ud af rammen på ca. 140 boliger.

Det forventes, at kommunens ambition i forhold til udvikling og befolkningstilvækst også fremadrettet nødvendiggør opførelse af nye almene familieboliger – dette særligt når der tages højde for de boligreduktioner, som realiseringen af udviklingsplanerne vil medføre. Dog skal det bemærkes, at Kolding Kommune ikke for nuværende har taget konkret stilling til niveauet for afsættelse af grundkapitalmidler i de kommende års budgetter.

Realisering af udviklingsplanerne indebærer som bekendt at de berørte boligorganisationer skal reducere antallet af almene familieboliger i områderne, hvorfor spørgsmålet om eventuelt erstatningsbyggeri har været drøftet. Forvaltningen har i den forbindelse tilkendegivet, at kommunen vil være indstillet på at indgå i nærmere dialog om fremtidige byggeprojekter med de boligorganisationer, der skal fjerne boliger som følge af udviklingsplanerne, og som samtidig medvirker loyalt til at løse genhusningsudfordringen i forening med de øvrige berørte boligorganisationer og kommunen. Det bemærkes at der ikke er givet tilsagn om kvoter til de berørte boligorganisationer, og at kommune i øvrigt viderefører de nuværende principper for tildeling af alment byggeri.

Principper for genhusningsaftale

Den konkrete genhusningsaftale vil blive udarbejdet i samarbejde mellem AAB Kolding, Alfabo, Boligselskabet Kolding og Kolding Kommune, når der foreligger godkendte udviklingsplaner for de to områder. Principperne for hvilke opgaver og forpligtelser, der forventes at blive indeholdt i den konkrete genhusningsaftale, beskrives i det følgende.

Kommunikation

Parterne er enige om, at kommunikationsopgaven er meget væsentlig for at sikre en god genhusningsproces. I den forbindelse er det hensigten:

- At sikre rettidig kommunikation til alle borgere i de berørte områder
- At sikre god information, råd og vejledning til beboere, der skal genhuse
- At sikre de berørte borgere mulighed for at redegøre for behov og ønsker til ny bolig

Boliger til rådighed for genhusning

Som et led i realiseringen af udviklingsplanerne og i det omfang det er muligt, stiller AAB Kolding, Alfabo og Boligselskabet Kolding det nødvendige antal boliger til rådighed for genhusning frem mod 2030, så alle borgere der får behov for genhusning som et led i realiseringen af udviklingsplanerne får tilbudt en anden midlertidig og/eller permanent, passende almen bolig i overensstemmelse med lovgivningen på området. Parterne er solidarisk ansvarlige for at genhuse de beboere, der får behov for en erstatningsbolig – dette uanset de pågældende lejeres nuværende tilhørsforhold til en bestemt boligorganisation.

I forbindelse med genhusningen skal der iagttages hensyn til andre boligområder, således at der ikke skabes nye sociale ubalancer – dvs. at beboere med særlige karakteristika fx manglende arbejdsmarkedstilknytning ikke henvises til konkrete risikoområder.

Beboere, hvis karakteristika kan bidrage til at styrke beboersammensætningen i et risikoområde – fx ift. arbejdsmarkedstilknytning - kan godt tilbydes en bolig i området.

I det omfang det er muligt, tages der individuelle hensyn ved genhusning af lejere. Det kan fx være i forhold til nærhed til skole, dagtilbud, arbejde, offentlig transport m.v.

Roller og forpligtelser

Parterne er enige om, at tidligere erfaringer med genhusning skal undersøges grundigt, ligesom tids- og mileplanen for de enkelte tiltag i udviklingsplanerne skal være afsættet for tilrettelæggelsen af genhusningsopgaven frem mod 2030. Nedenstående er forslag til en overordnet fordeling af roller og forpligtelser i samarbejdet.

1) 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.

2) Afgivende boligforeninger:

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

3) Modtagende boligforeninger:

- a. AAB Kolding, Alfabo samt Boligselskabet Kolding forpligter sig til solidarisk og loyalt at løfte genhusningsopgaven
- b. Hjælper berørte beboere med modtagelse i nye omgivelser

4) Kommune

- a. Hjælper berørte beboere med etablering i dagtilbud, skole og fritidstilbud
- b. Sikrer løbende monitorering af afgivende og modtagende boligområder
- c. Koordinerer indsatser

Der påtænkes nedsat en fælles arbejdsgruppe med repræsentanter fra de 3 boligorganisationer samt Kolding Kommune.

