



Odense, d. 30. april 2019

Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri

Odense Kommune, Civica og FAB indgår aftale om genhusning og erstatningsbyggeri for boliger, som skal nedrives i Vollsmose, idet parterne er fælles om og har et gensidigt ansvar for omdannelsen af Vollsmose. Civica og FAB betegnes nedenfor tilsammen som boligorganisationerne.

Baggrund

Et enigt byråd har med "Den sidste Vollsmose-plan" vedtaget en ambitiøs omdannelsesplan for Vollsmose. Omdannelsen skal blandt andet ske gennem nedrivning og ommærkninger af cirka 1.000 familieboliger, så man flytter Vollsmose fra at være en hård ghetto til at være en velfungerende bydel med blandede bebyggelser og ejerformer. Omdannelsen beskrives i forbindelse med tilrettelæggelsen af den lovbestemte udviklingsplan, som skal tilgå Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Udviklingsplanen skal være klar til afsendelse til ministeriet 1. juni 2019.

Odense Byråds partier er enige om at forøge den samlede pulje til grundkapitalindsud til nyt alment byggeri, så den udgør mere end 25 mio. kr. årligt fra 2019 og frem til og med 2028. Forligspartierne er enige om at være opmærksomme på, at Odense ikke kommer til at gentage fortidens fejl ved at bygge stærke koncentrationer af almene familieboliger i lukkede områder. Derfor skal nye, almene boliger placeres i blandede bydele, hvor beboerne repræsenterer forskellige generationer, forskellige ejerformer og forskellige socioøkonomiske baggrunde. Der er endvidere enighed mellem byrådets partier om, at opførelsen af de almene boliger skal ske i sammenhæng med private investeringer for at skabe synergi og fremme den almindelige byudvikling.

15 mio. kr. af midlerne til grundkapitalindsud øremærkes således, at boliger, som skal nedrives i Vollsmose, erstattes efter 1:1 princippet til samme boligorganisation. Konkret betyder det, at henholdsvis Civica og FAB tilbydes grundkapitalindsud til én ny almen bolig som erstatning for hver almen familiebolig i Vollsmose, der skal nedrives. Det sker for at fremme en hurtig, fleksibel og realistisk genhusningsplan. Omdannelsen er et gensidigt ansvar, hvor genhusning og opførelse af erstatningsbyggeri er boligorganisationernes ansvar, og kommunen bidrager med grundkapitaltilskud til erstatningsboliger 1:1.

Aftalens nærmere indhold

Odense Kommune indgår hermed aftale med henholdsvis Civica og FAB om varetagelse af genhusningsopgaven for hver deres udlejningsejendomme som betingelse for, at 1:1 princippet opretholdes. Odense Kommune stiller sig dog til rådighed i nødvendigt omfang i forhold til særligt udsatte personer/familier og i forhold til datagrundlag mv. Odense Kommune vedtager en strategi for, hvorledes erstatningsbyggeriet forestilles placeret i Odense. Strategien er principgodkendt af boligorganisationerne og skal ses i sammenhæng med denne aftale.

Som konsekvens af aftalen udarbejder boligorganisationerne en redegørelse, som med afsæt i denne aftale viser, at det er muligt for de to boligorganisationer at håndtere genhusningen tilfredsstillende. Redegørelsen udgør samtidig det nødvendige grundlag for beskrivelse af genhusningen og etablering af flyttekæder i den lovbestemte udviklingsplan. Redegørelsen udgør en vigtig leverance til denne aftale.

Ud fra strategien for erstatningsbyggeri og redegørelsen for genhusningsopgaven opstiller parterne i fællesskab forventede milepæle for erstatningsbyggeri og genhusning, som gør det muligt for Odense Kommune og boligorganisationerne selv at følge implementeringen af genhusningen og sammenhængen med erstatningsbyggeri tæt. Gennemførelsen i implementeringsårene vil ske gennem konkrete godkendte fysiske helhedsplaner, hvortil der vil være udarbejdet konkrete genhusningsplaner.

Parterne er gensidigt forpligtet til at arbejde for at realisere hhv. genhusningsopgaven og etablering af erstatningsbyggeri.

Såfremt genhusningen ikke kan gennemføres som forudsat og alternative løsningsmuligheder er udtømte, kan Odense Kommune bringe denne aftale til ophør, hvorefter Odense Kommune har mulighed for at indgå aftaler med andre boligorganisationer.

Parterne forpligter sig til at søge evt. uenighed løst i mindelighed, før aftalen kan bringes til ophør.

Principper for genhusning

- Beboere/husstande skal tilbydes passende genhusning efter gældende lovgivning
- Genhusningen skal sigte efter at skabe et socialt mix i de almene boligafdelinger – såvel i nye afdelinger med erstatningsbyggeri som i allerede etablerede afdelinger. Beboere/husstande, som enkeltvis opfylder regeringens ghettokriterier, skal tilbydes passende genhusning spredt i forskellige blandede bydele, så der ikke opstår nye koncentrationer af beboere/husstande med socioøkonomiske udfordringer
- Genhusningen skal sikre, at alle har et sted at bo uanset alder, økonomi og sociale vilkår
- Genhusningen skal ske med blik for kommunens servicestruktur, så beboerne tilbydes bolig der, hvor eksempelvis familiens behov kan være i overensstemmelse med det lokale udbud af daginstitutioner og skoler
- Vollsmose som hård ghetto samt øvrige ghettoområder og de udsatte boligområder kan ikke indgå til brug for genhusning, ligesom boligområder tæt på kriterierne for udsatte boligområder skal vurderes kritisk i forhold til anvendelsen til genhusning
- Boligorganisationerne påbegynder genhusningsopgaven straks efter enighed mellem parterne om en udviklingsplan som grundlag for fysiske helhedsplaner og dertil hørende genhusningsplaner, og når støtte til tomgangsleje fra Landsbyggefonden er opnået
- Boligorganisationerne varetager genhusningsopgaven. Dette sker som udgangspunkt ved, at der skabes flyttekæder, hvor beboere i eksisterende boligafdelinger udenfor Vollsmose flytter til nybyggede boliger i erstatningsbyggeri andre steder i Odense kommune, hvorved der frigøres boliger til brug for genhusning af beboere fra Vollsmose.

Principper for erstatningsbyggeri

- Odense Kommunes strategi for erstatningsbyggeri skal have fokus på at sikre blandede bydele i Odense, hvilket kræver hensigtsmæssig placering af nye almene boliger med henblik på at skabe bydele med blandede ejerformer, socioøkonomiske baggrunde og generationer
- Odense Kommunes strategi for erstatningsbyggeri skal sørge for, at man undgår for store koncentrationer af almene familieboliger, dvs. at erstatningsbyggeriet skal opføres som mindre afdelinger. Dette kan eksempelvis ske ved Infill-projekter (huludfyldning generelt i byen samt i eksisterende afdelinger) og ved projekter i byudviklings- og byomdannelsesområder
- Nye almene boliger skal ses i sammenhæng til private investeringer og den generelle byudvikling
- De nye almene boliger skal sammenholdes med kommunens servicestruktur, sådan at de nye boligernes placering tænkes sammen med eksempelvis daginstitutioner, skoler mv.
- Erstatningsbyggeriet skal have en høj kvalitet, sådan at de er langtidsholdbare og tilfører en værdi til det pågældende område, hvor de opføres
- Erstatningsbyggeriet placeres med øje for den målgruppe, som forventes at flytte ind i de nybyggede almene boliger
- Erstatningsbyggeriet gennemføres i henhold til den mellem parterne aftalte milepælsplan for erstatningsbyggeri, genhusning og nedrivning.

Rollefordeling og forpligtelser

- Odense Kommune
 - Sikrer at strategien for erstatningsbyggeri udmøntes på en måde, som gør det muligt for boligorganisationerne at sætte gang i erstatningsbyggerierne. Strategien bygger på denne aftales principper for erstatningsbyggeri
 - Sikrer data, som belyser beboersammensætningen samt øvrige forhold i byens boligområder og skaber grundlag for den konkrete genhusningsplanlægning
 - Understøtter genhusningsopgaven i tilfælde af, at der er myndighedsopgaver i forbindelse med den enkelte husstand
 - Bidrager til monitoreringen af, om genhusningsopgaven lykkes.
 - Kortlægger områder, der kan bringes i spil til erstatningsbyggeri og bidrager til, at der kan tilvejebringes fornødent plangrundlag til realisering af erstatningsbyggeri
 - Giver tilsagn om grundkapitalindsat, således boligorganisationerne kan etablere erstatningsbyggeri efter princippet 1:1 for boliger, som skal nedrives i Vollsmose.
- Boligorganisationerne
 - Sikrer i planlægningsfasen en redegørelse som skal indgå i den lovbestemte udviklingsplan og som viser, at det er muligt for boligorganisationerne at håndtere genhusningen tilfredsstillende. Redegørelsen skal tage afsæt i denne aftales principper for genhusning og erstatningsbyggeri
 - Sikrer i implementeringsårene konkrete genhusningsplaner for hver helhedsplan i Vollsmose, som indebærer boligrenoveringer og boligreduceringer
 - Udfører genhusningsopgaven med hensyntagen til den enkelte husstands beboere og efter gældende regler på området
 - Bidrager til monitoreringen af, om genhusningsopgaven lykkes.

Beboerne forventes at indgå i samarbejde om genhusningsopgaven ved at afgive ønsker og beskrivelse af behov i forhold til ny bolig. Beboerne skal opleve mest mulig tryghed og have mulighed for at få råd og vejledning i processen.

Kommunikation

Parterne i aftalen er enige om, at kommunikere rettidigt og omhyggeligt i forbindelse med genhusningsopgaven og de konkrete genhusningstiltag. Denne kommunikation er en opgave for både Odense Kommune og boligorganisationerne.

Beboere, som skal genhuses, sikres god information samt råd og vejledning under hele genhusningsforløbet. Herudover sikres rettidig kommunikation til beboere og interessenter i modtagerområder, hvor de nye beboere flytter hen.

Monitorering af byens udsatte boligområder samt genhusningsopgavens effekter

Odense Kommune og boligorganisationer er gennem denne aftale gensidigt forpligtet til at bidrage til monitorering af byens udsatte boligområder samt effekten af genhusningsopgaven. Eventuel finansiering af monitoreringssystemet bør ske efter en finansieringsnøgle mellem parterne.

I løbet af 2019 udarbejdes et fælles dataapparat og en monitoreringsmetode, som passer til parternes behov og kan bruges til monitorering af de udsatte boligområder og deres udvikling henover årene fra og med 2019.