

Aftale mellem regeringen (Venstre og Konservative Folkeparti), Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om styrket indsats i ghettoområderne og anvendelsen af den almene boligsektors midler.

Antallet af ghettoområder skal halveres

Der er i dag en række boligområder i Danmark, som vil kunne betegnes som ghettoområder.

Parterne er enige om, at antallet af ghettoområder skal reduceres. Ghettoområderne skal forandres, så de bliver attraktive boligområder, der er fuldt integreret i det øvrige samfund.

Offentlige myndigheder samt almindelige borgere skal uden frygt for chikane kunne færdes i alle byområder.

I ghettoområderne skal der være rum for levende byliv og blandede boligformer.

Parterne er enige om, at antallet af ghettoområder, jf. bilag 1, skal være reduceret med minimum en fjerdedel ved aftalens udløb i 2016 og være mindst halveret i løbet af de kommende 10 år.

I den almene boligsektor opsamles der betydelige midler med det formål at fastholde og udbygge den almene boligsektors selvfinansiering.

Som led i indsatsen mod ghettoisering er der fortsat behov for at prioritere et fysisk og socialt løft både i ghettoområderne og i de udsatte boligområder generelt. Samtidig er der fortsat behov for nye almene boliger bl.a. med henblik på løsning af de boligsociale opgaver.

Parterne er derfor enige om, at Landsbyggefonden fortsat skal bidrage til finansiering af nybyggeriet, samt fortsat yde støtte til fysiske forandringer og en boligsocial indsats i de udsatte boligområder.

Der er enighed om at indgå en længerevarende aftale, således at der lægges 4 år til de gældende ordninger. Aftalen indebærer derfor, at der afsættes midler til:

- renowering frem til og med 2016
- en boligsocial indsats frem til og med 2014 og

- nybyggeri frem til og med 2014.

Herudover er der enighed om at afsætte

- en særskilt ramme til kapitaltilførsel i forbindelse med nedrivninger frem til og med 2014 og
- en pulje til støtte til infrastrukturændringer i ghettoområderne frem til og med 2016.

Aftalen indeholder følgende:

1. Renovering

Der er et betydeligt behov for at foretage en renoveringsindsats i det almene byggeri med henblik på at kunne styrke det almene byggeris konkurrenceevne, afhjælpe problemerne i de udsatte boligområder og modvirke nye tendenser til ghettoisering. Renoveringsrammen skal derfor forlænges.

På den baggrund er der enighed om,

- at Landsbyggefondens investeringsramme til renovering i de udsatte boligområder videreføres med 2.640 mio. kr. årligt i perioden 2013 – 2016
- at mindst 200 mio. kr. af den afsatte årlige investeringsramme fra 2011- 2016 øremærkes til tilgængelighed (alle beløb i 2011-priser).

2. Ekstraordinær renovering

Der er gennem årene oparbejdet en venteliste i Landsbyggefonden. Det er derfor vigtigt at få ventelisten afviklet inden for en rimelig tidsperiode med henblik på hurtigt at kunne modvirke negative udviklingstendenser.

På den baggrund er der enighed om,

- ekstraordinært at forhøje investeringsrammen med 2.500 mio. kr. i 2011, 1.500 mio. kr. i 2012 og med 1.000 mio. kr. i 2013.

3. Kapitaltilførsel til nedrivninger

Nedrivning er ikke et mål i sig selv, men erfaringerne viser, at nedrivning af boliger kan fremme en positiv udvikling i ghettoområderne og de udsatte boligområder. Strategisk udvalgte nedrivninger kan skabe plads til nye boligformer, nye trafikforbindelser eller erhvervsarealer, hvorved der opnås en bedre sammenhæng med omkringliggende byområder.

På den baggrund er der enighed om,

- at der i Landsbyggefonden afsættes en ramme på 500 mio. kr. i alt i perioden 2011-2014 til finansiering af fondens andel af kapitaltilførselen ved nedrivninger i udsatte almene boligområder.
- at Landsbyggefonden får adgang til at overtage en større andel af kapitaltilførselen ved nedrivning, så fonden fremover kan dække op til 3/5 heraf

4. Pulje til infrastrukturændringer.

Ghettoområderne er ofte fysisk afskåret fra den øvrige by, hvilket besværliggør en fornuftig udveksling mellem boligområdet og den øvrige by og medvirker til, at ghettoområderne kan forblive socialt, fysisk og kulturelt isoleret og marginaliseret.

På den baggrund er der enighed om,

- at der i Landsbyggefonden etableres en pulje på 150 mio. kr. årligt (2011-pris) i 2011-2016, hvorfra der med socialministerens godkendelse kan ydes støtte til infrastrukturændringer som led i en godkendt helhedsplan for ghettoområderne, jf. bilag 1.
- at kommuner og boligorganisationer som et led i arbejdet med helhedsplanen for området pålægges at lave grundige analyser af, hvordan sammenhængen mellem ghettoområdet og den øvrige by sikres.
- at det forudsættes, at kommunen som led i større infrastrukturinvesteringer i de større bysamfund parallelt bidrager til at bryde de udsatte boligområders isolation.

5. Boligsocial indsats

Der er brug for at fastholde en betydelig og langsigtet boligsocial indsats for at forbedre de sociale vilkår i de almene boligområder. Det gælder naturligvis i ghettoområder, men i høj grad også forebyggende i områder, der er i fare for at komme ind i en negativ udviklingsspiral.

På den baggrund er der enighed om,

- at Landsbyggefondens ramme til en boligsocial indsats i de udsatte boligområder videreføres med 440 mio. kr. årligt i perioden 2011-2014.
- at tilskuddet har fokus på indsatser, der fremmer
 - trygge og stimulerende opvækstvilkår for børn og unge,
 - beskæftigelses- og erhvervsmuligheder og
 - kultur- og fritidstilbud i områderne
- at der af de afsatte midler kan anvendes indtil 220 mio. kr. årligt til nedsættelse af lejen i problemramte boligafdelinger (alle beløb i 2011-priser)
- at midlerne kan uddeles løbende
- at der prioriteres en stærk organisering og koordinering af indsatsen, bl.a. via områdesekretariater.

6. Nybyggeri

Der er fortsat behov for at bygge nye almene boliger, herunder for at bygge nye almene ældre- og plejeboliger.

På, den baggrund er der enighed om,

- at Landsbyggefondens bidrag i årene 2011-2014 udgør 25 pct. af den statslige ydelsesstøtte, der ydes til almene boliger og friplejeboliger med tilsagn i det pågældende år.

7. Ny salgsordning

Salg af almene boliger kan medvirke til, at ejerformerne i de udsatte boligområder blandes således, at en bredere kreds af boligsøgende kan tiltrækkes til området.

På den baggrund er der enighed om,

- at indføre en ny, samlet salgsordning
- at udgangspunktet for beslutning om salg er enighed mellem kommune og boligorganisation
- at der er mulighed for at beslutte salg uden enighed såfremt
 - 2/3 af lejerne ved en urafstemning godkender salget
 - at kommune eller boligorganisation sandsynliggør, at der ikke opstår tab
- at boligorganisationen som udgangspunkt dækker tab ved salget, dog dækker afdelingen evt. tab ved salg, når boligorganisationen ikke er enig
- at provenuet ved salg i ikke udsatte afdelinger medgår til finansiering af nybyggeri
- at provenuet ved salg i ghettoafdelinger og i udsatte boligafdelinger kan medgå til finansiering af en godkendt helhedsplan for området
- at det rente- og afdragsfrie lån på 30 pct. af købssummen følger beslutningsstrukturen, således
 - at boligorganisation og kommune ved enigt salg kan aftale, at der kan ydes et sådant lån
 - at kommune eller boligorganisation ved salg uden enighed beslutter, om lånet kan ydes.

8. Salg af blokke og grunde

En kombination af almene udlejningsboliger med både ejerboliger, private udlejningsboliger og andelsboliger kan bidrage til en mere balanceret beboersammensætning i udsatte boligområder. Samtidig kan det også være hensigtsmæssigt at afhænde ubenyttede grunde for at kunne tiltrække nye aktiviteter til området samt tilvejebringe midler til finansiering af indsatsen mod ghettoisering i områderne.

På den baggrund er der enighed om,

- at socialministerens mulighed for at godkende salg af en afdeling eller dele heraf til 3. mand lempes
- at gennemføre de nødvendige følgeændringer af lejelovgivning og andelsboliglovgivningen. Aftalepartierne forelægges efterfølgende oplæg hertil.
- at socialministeren kan godkende, at nettooverskuddet ved salg af boligafdelinger eller grunde, der sker som led i en godkendt helhedsplan for et ghettoområde eller et udsat boligområde, helt eller delvist kan anvendes til finansiering af helhedsplanen.

9. Udlejningsregler

Forbud mod anvisning af personer, der løslades og personer, der udsættes som følge af overtrædelse af husordenen

Kommunal anvisning af almene familieboliger i ghettoområderne kan forstærke den skæve beboersammensætning i områderne og der er derfor behov for en mere præcis styring af anvisningen.

På den baggrund er der enighed om, at indføre forbud mod kommunal anvisning af personer til en bolig i et ghettoområde eller til et område, som er opført på Socialministeriets liste over områder, der kan anvende kombineret udlejning,

- hvis disse er dømt og løslades fra en institution under kriminalforsorgen eller er dømt under 18 år, der løslades fra institutioner mv. uden for kriminalforsorgen, hvor de er anbragt i henhold til straffuldbyrdeslovens § 78, stk. 2 (KSP-samarbejdet) og er omfattet af handleplanspligt
- hvis disse har overtrådt reglerne om god skik og orden i ejendommen og er blevet udsat af deres bolig som følge heraf.

Fortrinsret til boliger i ghettoområderne

Kommunen skal have mulighed for at beslutte, at boligerne i et ghettoområde skal lejes ud til bestemte grupper og efter bestemte kriterier, således at beboersammensætningen i ghettoområderne også ad den vej mere præcist kan styres.

På den baggrund er der enighed om,

- at kommuner udenom boligorganisationen kan beslutte, at ledige almene familieboliger i ghettoområderne i kommunen i en periode på fire år skal lejes ud efter særlige kriterier (fleksibel udlejning), så bestemte grupper får fortrinsret til boligerne.

Styrkede muligheder for at afvise boligsøgende

Udsatte boligområder er bl.a. kendetegnet ved at have en høj andel af beboerne udenfor arbejdsmarkedet.

På den baggrund er der enighed om,

- at ændre reglerne om kombineret udlejning, således at kommunen kan beslutte, at muligheden for at afvise boligsøgende også skal omfatte boligsøgende på førtidspension og længerevarende arbejdsløshed eller sygedagpenge
- at muligheden for i tilknytning til kombineret udlejning at lade boliger stå tomme udvides fra 6 til 12 måneder.

Alle boligorganisationer skal bidrage til en balanceret beboersammensætning

Alle boligorganisationer skal bidrage til at løse problemerne med ghettoisering og koncentrationen af udsatte beboere i bestemte områder

På den baggrund er der enighed om,

- at kommuner, der har indgået en udlejningsaftale omfattende et flertal af kommunens almene familieboliger, skal kunne kræve, at samtlige

boligorganisationer anvender de aftalte udlejningsinstrumenter, som sigter på at styrke beboersammensætningen

- at socialministeren på baggrund af en konkret ansøgning fra kommunalbestyrelsen kan tillade, at en indgået udlejningsaftale udbredes til alle boligorganisationer i kommunen, uanset de indgåede aftaler dækker mindre end 50 pct. af kommunens almene familieboliger.

Fælles venteliste

Flere af de store almene boligområder er opdelt i flere afdelinger henhørende under forskellige boligorganisationer. Det gør det vanskeligt og dyrt for boligsøgende til området, at de skal skrives op flere steder, og mindsker dermed interessen for området.

På den baggrund er der enighed om,

- at flere boligorganisationer, som har afdelinger i et bestemt fysisk afgrænset boligområde, får mulighed for som led i styringsdialogen at aftale fælles udlejning af familieboligerne i afdelingerne i det pågældende område.

10. Udfordringsret

I forbindelse med indsatser i boligområder, der er omfattet af en helhedsplan, skal der være mulighed for at udfordre gældende regler, der måtte stå i vejen for tiltag, der effektivt kan ændre eller forebygge de forhold, der gør et boligområde udsat.

På den baggrund er der enighed om,

- at lov om almene boliger ændres således, at socialministeren på baggrund af en ansøgning fra boligorganisationer og kommunalbestyrelser kan dispensere fra gældende regler, der udgør en barriere for indsatsen i udsatte boligområder omfattet af en helhedsplan.

11. Husordensovertrædelser

Parterne noterer sig, at der er mulighed for at ophæve lejeaftalen som følge af grove overtrædelser af husordenen, således at lejere, der begår husordensovertrædelser, herunder ved truende eller voldelig adfærd, kan udsættes af boligen. Men en række oplagte sager herom kan trække i langdrag. Det skyldes, at fogedretterne i dag ofte må afvise at behandle sådanne sager, fordi den slags sager som udgangspunkt forudsætter vidneforklaringer.

På den baggrund er der enighed om,

- at ændre lejeloven for at give fogedretterne mulighed for at afgøre oplagte sager, hvor retten efter afhøring af nogle få vidner kan fastslå, at der er grundlag for at ophæve lejeaftalen, således at der kan ske en hurtigere udsættelse af beboere, der *klart* har overtrådt reglerne om god skik og orden i ejendommen.

12. Definition af ghettoområde

Parterne noterer sig, at der i den samlede indsats overfor ghettoer og udsatte boligområder kan være behov for at målrette nogle af initiativerne, og at der derfor er behov for i et kommende lovforslag at definere målgrupperne for indsatserne. Parterne noterer sig på den baggrund, jf. dog for Radikale Venstres vedkommende bilag 2, at regeringen definerer et ghettoområde og et udsat boligområde således,

- at et ghettoområde er et boligområde med mere end 1.000 beboere, som opfylder mindst to af de tre følgende kriterier
 - andel af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.
 - andel af 18-64 årige uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse overstiger 40 pct. (opgjort som gennemsnit over de seneste fire år)
 - antal dømte for overtrædelse af straffelov, våbenlov eller lov om euforiserende stoffer pr. 10.000 indbyggere overstiger 270 personer (opgjort som gennemsnit over de seneste fire år)
- at et udsat boligområde er et boligområde med almene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

Der er enighed om, at Socialministeriet nøje skal følge udviklingen i ghettoområderne og hvert år den 1.oktober offentliggøre en liste over ghettoområderne, jf. bilag 1.

13. Ungdomsboligområdet

Det er centralt, at offentligt støttede ungdomsboliger har høj kvalitet og i videst mulige omfang er tilpasset de unges behov, jf. AKFs analyse af "Unge på boligmarkedet". Det er samtidig kommunernes ansvar at sikre, at udbuddet af ungdomsboliger er tilstrækkeligt og tilpasset efterspørgslen og behovene hos de unge i kommunen.

På den baggrund er der enighed om,

- at regeringen i forlængelse af styringsreformen af den almene boligsektor igangsætter et udvalgsarbejde med henblik på at harmonisere og modernisere reglerne på ungdomsboligområdet. Aftaleparterne vil blive indkaldt til drøftelse herom, før arbejdet igangsættes.
- at ungdomsboligområdet skal være et obligatorisk tema i forbindelse med den årlige styringsdialog mellem kommuner og boligorganisationer.

14. Energibesparelser og garantiordning

Energiforbruget i bygninger skal nedbringes i de kommende år. I forbindelse med renovering af almene afdelinger gennemføres en række energibesparende

arbejder. Ofte betyder usikkerheden om energibesparelsernes størrelse imidlertid, at lejerne stemmer imod sådanne forbedringer.

På den baggrund er der enighed om,

- at igangsætte en undersøgelse af, om der i forbindelse med renoveringsstøtteordningen kan etableres en ordning, der inden for en årlig ramme giver Landsbyggefonden mulighed for at yde en garanti for energibesparelser – uden at ordningen i erhvervsmæssig henseende indebærer konkurrenceforvridende elementer. Socialministeriet gennemfører undersøgelsen i samarbejde med bl.a. den almene boligsektor, KL og relevante erhvervsorganisationer.

15. Afslutning

Der er enighed om, at forligsparterne orienteres om implementeringen af aftalen, herunder får forelagt lovforslag til godkendelse inden fremsættelsen.

Forligsparterne følger udviklingen af Landsbyggefondens opgjorte venteliste og der udarbejdes en årlig status herom til drøftelse.

Forligsparterne følger udviklingen i antallet og omfanget af nedrivninger og der udarbejdes en årlig opgørelse herom, som fremsendes til forligsparterne.

Forligsparterne følger udviklinger i ansøgninger, godkendelser og afslag i forbindelse med udfordringsretten og der udarbejdes oversigt herover, som sendes til aftaleparterne.

Bilag 1 til boligaftale 2010 om styrket indsats mod ghettoområderne og anvendelse af den almene boligsektors midler.

Ghettoområderne er identificeret ved hjælp af tre parametre. For hver parameter er det fastsat en grænseværdi. De almene boligområder med over 1.000 beboere, hvor to af de tre parametre overskrider grænseværdierne er defineret som ghettoområder.

De tre parametre og grænseværdierne er følgende:

- Andel indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.
- Andel af 18-64-årige uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse overstiger 40 pct. (opgjort som gennemsnit over de seneste fire år).
- Antal dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer pr. 10.000 beboere på 18 år og derover overstiger 270 personer (opgjort som gennemsnit over de seneste fire år)

Ud fra denne definition er der identificeret 29 ghettoområder med i alt 67.800 beboere.

Tabel 1. De 29 identificerede ghettoområder

Kommune	Område	Antal boliger
Esbjerg	Stengårdsvej-kvarteret	785
Fredericia	Korskærparken	906
Greve	Askerød	722
Holbæk	Agervang mv.	596
Horsens	Sundparken	581
Høje Tåstrup	Charlotteager	773
Høje Tåstrup	Tåstrupgård	977
Ishøj	Vejleåparken	1.887
Kolding	Skovparken/Skovvejen	1.178
København	Akacieparken	394
København	Aldersrogade	842
København	Bispeparken	784
København	Blågården	863
København	Gadelandet/Husumgård	379
København	Hørgården	748
København	Lundtoftegade	743
København	Mjølnerparken	559
København	Sjælør Boulevard	636
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	2.452
Odense	Solbakken mv	678
Odense	Vollsmose	3.591
Slagelse	Ringparken, Slagelse	868
Svendborg	Byparken/Skovparken	814
Sønderborg	Nørager/Søstjernevej m.fl	560
Thisted	Havrevej	641
Viborg	Houkærvenget	501
Ålborg	Sebbersundvej mv	740
Århus	Bispehaven	885
Århus	Gellerupparken/Toveshøj	2.448

Bilag 2. Radikale Venstres bemærkninger til identifikation af ghettoområder i boligaftale 2010 om styrket indsats mod ghettoområderne og anvendelse af den almene boligsektors midler.

Radikale Venstre tager til efterretning, at socialministeren identificerer 29 særligt problemramte boligområder, som regeringen ønsker at benævne ghettoer. Fælles for disse områder er, at de er præget af massive sociale problemer i form af lav beskæftigelse, ringe uddannelse og høj kriminalitet. Radikale Venstre finder det berettiget, at der gøres en ekstra indsats for at afhjælpe disse problemer, da summen af de sociale problemer i de enkelte boligområder fører til en negativ spiral, som bringer til stadighed flere problemer med sig, og gør områderne uattraktive for familier, som har andre alternativer.

Radikale Venstre vender sig stærkt imod en etnificering af disse problemer, og finder, at regeringens etniske kriterium er både uklædeligt og uhensigtsmæssigt. En fremstilling af beboernes etnicitet som et selvstændigt problem vil formentlig gøre det endnu sværere at tiltrække ressourcestærke beboere, som kan bidrage positivt til området. Det forhold, at områderne uafhængigt af den etniske sammensætning af beboerne, såfremt de sociale problemer i disse områder afhjælpes, ikke længere vil være omfattet af regeringens definition på et særligt problemramt område, gør dog, at denne uenighed, som formentlig vil bestå, indtil en anden definition vælges, ikke skal forhindre en aftale om hele den almene sektors samlede økonomi.