

Notat til Folketingets Boligudvalg fra AAB Vejle vedr. L 38 "Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.)

## **Indledning**

Nærværende notat er udarbejdet som bilag til AABs Vejles foretræde for Folketingets Boligudvalg.

AAB Vejle er repræsenteret på listen over "hårde ghettoer" med Finlandsparken. Finlandsparken er et etagebyggeri på 11 blokke i 5 etager beliggende i Vejle opført mellem 1967 og 1971. Som underbilag er vedhæftet nærmere præsentation

## **"Musefældeklausulen"**

Med det fremlagte lovforslag vil 16 boligområder blive kategoriseret som såkaldte "hårde ghettoer", og i disse områder skal andelen af almene familieboliger, som hovedregel, reduceres til 40% senest i 2030.

Vi opfordrer til, at "musefældeklausulen" bortfalder, således at planerne om at reducere andelen af almene familieboliger i et boligområde stilles i bero, hvis boligområdet ikke længere er i risiko for at være en "ghetto". Det er vores opfordring, at der i stedet lægges op til en milepælsplan (som en del af udviklingsplanen), hvor der f.eks. som den første milepæl er anvendelse af udlejningsværktøjer, den anden milepæl er afdækning af muligheder for ommærkning, udfyldningsbyggeri etc. og den tredje milepæl er så evt. salg / nedrivning.

De involverede parter - kommunen og boligorganisationen - forpligter sig gensidigt til at udarbejde en milepælsplan med klart indhold og, ikke mindst, måltal, der sikrer fremdrift og effektivitet således, at milepælsplanen gennemføres målrettet.

De involverede parter udarbejder, hvert halve år, en rapport, der skal indeholde en redegørelse for, at fremdriften forløber som planlagt i forhold til de opstillede milepæle i milepælsplanen. Rapporten tilstilles Regeringens udpegede tre ghettorepræsentanter der, på regeringens vegne, skal sikre de opstillede milepæle i milepælsplanen følges

Opfyldes den igangsatte milepælsplan betyder det, at boligområdet kommer af listen.

## **DATA**

Vi opfordrer til, at der kun anvendes de nyeste og dermed mest aktuelle data / tal som grundlag for ghettokriterierne

Anvendelse af gamle data kan betyde, at et boligområde kan blive karakteriseret som "ghetto" uden reelt at leve op til kriterierne. Eksempelvis vil anvendelse af de nyeste data bringe Finlandsparken af ghettolisten, da antallet af personer udenfor arbejdsmarkedet er nede på 39%.

## **Udlejning i "hårde ghettoområder"**

Det foreslås at gøre det obligatorisk for kommuner og boligorganisationer at anvende reglerne om fleksibel udlejning i udsatte boligområder ud fra særlige uddannelses- og beskæftigelseskriterier.

Vi opfordrer til, at gøre det obligatorisk for kommuner og boligorganisationer at anvende reglerne om kombineret udlejning. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen afholder, ligeligt, udgifterne til lejetab i den periode, hvor boligerne står tomme.

En indsats mod parallelsamfund må bæres bredt.

## **Finlandsparken, AAB Vejle.**

Finlandsparken ligger nær to andre almene boligafdelinger, nemlig ØsterBO, afd. Moldeparken (350 familieboliger og 30 ældreboliger) og Lejerbo, afd. 140 Finlandsvej (162 familieboliger).

Siden 2010 er der gennemført en omfattende renovering af Finlandsparken med ny klimaskærm, etablering af nye ældrevenlige tagboliger, fornyelse af udeområderne, så flere mennesker kommer igennem området og adgangsvejene er forskønnet, har fået bedre belysning og føles tryggere m.v.

I 2013 vandt Finlandsparken Vejle kommunes arkitekturpris.

Finlandsparken fremstår flot og nyrenoveret med fine udearealer, og der er flere års venteliste for at bo der.

Finlandsparkens placering på ghettolisten skyldes, at der ud af afdelingens 1.611 beboere er 23 mennesker for meget uden for arbejdsmarkedet. Kommer disse mennesker i arbejde, vil boligafdelingen ikke længere være på ghettolisten. Men det ændrer ikke ved, at den ifølge parallelsamfundsplanen skal afvikle 317 boliger.

Der vurderes ikke at være kommercielt potentiale til hverken in-fill byggeri på friarealerne, ekstra tagboliger eller salg af boligblokke. Der vurderes ikke at være behov for flere ungdomsboliger i Vejle, men de elevatorbetjente familieboliger kan ommærkes til ældreboliger, hvis kommunen skønner behov for flere ældreboliger.

På nuværende tidspunkt må det vurderes, at det vil kræve nedrivning af et betydeligt antal boliger i Finlandsparken for at leve op til kravet om 40% familieboliger i 2030.

Gælden i hver bolig er 830.000 kr. og hertil vil komme nedrivningsomkostninger samt udgifter til genhusning.

I stedet for at anvende et måske tre-cifret millionbeløb til at reducere boligbestanden i Vejle, hvor der er behov for flere og ikke færre boliger, kunne der anvendes langt færre midler til at få knap 25 mennesker i arbejde og området væk fra ghettolisten fremover.