

PLANSTRATEGI 2023 - NETVÆRK OG NÆRVÆR

Høringssvar

5. kreds – BL – Danmarks almene boliger

BL's 5. kreds ønsker at bakke op omkring planstrategiens fokusområder, særligt ift. modvirkningen af segregering og det fokus planstrategien anlægger på langsigtet, strategisk planlægning af byudviklingen.

Her ud over ønsker kredsens at udtrykke ros for at fortsætte linjen for at opretholde et blandet boligudbud ved at fastholde kommunens konsekvente og stringente anvendelse af planlovskravet om 25 % almene boliger. Dette er et værktøj der tilpasser sig konjunkturer og byudviklingen som helhed, og er dermed en væsentlig faktor for at opretholde en stærk og bæredygtig byudvikling, som vi kan være stolte af i Aarhus. Det sikrer dermed, at udbygningen af almene boliger netop sker i takt med – hverken foran eller bagefter – udbygningen af de øvrige boligformer i kommunen.

Nærværende høringssvar peger på områder, hvor den fortsatte dialog mellem Kredsens og kommunen er nødvendig for at realisere de fælles målsætninger.

Konkrete kommentarer:

Potentialeberegner for byområder: Inden for de seneste år er der udviklet et planlægningsværktøj der kortlægger rummeligheden for fysisk planlægning i diverse byområder, herunder udpeger potentialer for boligudvikling. Dette værktøj har været meget virksomt til at synliggøre den almene sektors muligheder lokalt, hvilket også bidrager til kredsens dialog med kommunen om udbygning af det almene boligudbud. Dette værktøj peger fint ind i ambitionerne for Planstrategiens fokus på langsigtede potentialeberegninger.

Udfordringer med for små almene projekter: Med planlovsværktøjet indtænkes almene boliger i alle nye lokalplaner og det er væsentligt at bibeholde denne ambition. Kredsens gør dog opmærksom på, at almene projekter kan blive for små – med for få enheder. Udfordringen er her, at de faste omkostninger til projektudviklingen bliver uforholdsmæssigt høje, og at det dermed umuliggør at realisere ambitionerne om boligkvalitet samt fx boligstørrelser, arkitektonisk kvalitet, bæredygtighed m.m. inden for den lovbestemte maksimale anskaffelsessum. Vi anbefaler derfor at et almene nybyggeri på bar mark som minimum udgøres af ca. 2.000 etagemeter, medmindre helt særlige forhold gør sig gældende.

Mange ambitioner, begrænsede midler: De almene boligorganisationer bidrager til at realisere målene om gode, sunde boliger med høj arkitektonisk kvalitet til en rimelig husleje. Samtidig bygger og drifter vi bæredygtigt, såvel når det handler om økonomi, miljø og det sociale. Den almene sektor forventes at forfølge mange dagsordener, men er samtidig underlagt en, lovreguleret, stram økonomisk ramme. Der ønskes forståelse for, at alle disse mål ikke kan prioriteres ligeligt. Kredsens beder derfor om, at der skal være spillerum til, at den enkelte boligorganisation kan forfølge forskellige strategier for at realisere ambitioner. Vi opfordrer også til, at Aarhus Kommune i hvert enkelt tilfælde prioriterer klart mellem de forskellige hensyn, så det er muligt at realisere den høje kvalitet i byggeriet, både kommune og boligorganisationer stræber efter.

Aktive stueetager: Vi hjælper gerne med at understøtte det gode byliv via hensigtsmæssig indretning af fællesarealer, intern infrastruktur i vores afdelinger og lignende – og deler ønsket om aktive stueetager. Vi har dog generelt ikke inden for vores rammebetingelser mulighed for at etablere erhvervslokaler, hvorfor mulighederne for at realisere aktive stueetager i byggerierne i større omfang er begrænset. Derfor risikerer vi med ambitionerne om aktive stueetager at hindre realiseringen af alment nybyggeri. Der ønskes dermed en mere

grundig dialog om de stedlige potentialer i alment nybyggeri, forud for de konkrete beslutninger om krav om etablering af aktive stueetager.

Flyttekæder: De almene boliger er en central del af boligmarkedet og bidrager derfor også til at styrke flyttekæderne. Selvom den aarhusianske demografi er en storby-demografi, er der allerede nu behov for at rette fokus mod seniorsegmentet og deres muligheder for at flytte internt i kommunen til boliger, der aktivt tilvælges pba. deres attraktive beliggende og mere hensigtsmæssige vedligeholdelsesbehov – dette er et kendt mønster. På denne vis frigøres boliger til andre familier med behov for mere plads. Denne flyttekæde kan den almene sektor med fordel tænkes mere aktivt ind i – også ift. konceptualisering af fremtidens boliger.

Med ønske om et fortsat gunstigt samarbejde

Kredsen og Kommunen har en lang tradition for et tæt, frugtbart og tillidsfuldt samarbejde, og som både byg- og driftsherrer er vi stærkt, lokalt forankret. Ovenstående er derfor en invitation til at fortsætte og udvikle dette samarbejde for at forfølge de mange fælles målsætninger.

Pva. 5. kreds

Kredsformand Morten Homann