

Indhold

0 Baggrund for strategien	2
1 Overblik over nuværende forudsætninger	2
2 Principper for placering af erstatningsbyggeri	3
3 Virkemidler	4
4 Økonomi og boligstørrelser	4
5 Kriterier for områder, hvor erstatningsboliger kan placeres	5
6 Udmøntning – hvordan skal tildelingen foregå?	5

0 Baggrund for strategien

Odense Byråd indgik i september 2018 en ambitiøs politisk aftale for en gennemgribende forandring af Odensebydelen Vollsmose kaldet "Den sidste Vollsmoseplan". Aftalen beskriver, hvordan "Vollsmose skal blive til en velfungerende bydel. En bydel, hvor befolknings sammensætningen og de sociale normer i al væsentlighed afspejler resten af Odense. Bydelen skal have mere tryghed, mindre kriminalitet, mere sundhed, et bedre uddannelsesniveau, et rigere forenings- og fritidsliv, flere virksomheder og arbejdspladser samt en generelt bedre tilknytning til arbejdsmarkedet. Den fundamentale udvikling af Vollsmose skal bryde de mønstre, som gentager sig på tværs af generationer, og som udfordrer de muligheder, som den enkelte har i Vollsmose." (Den sidste Vollsmoseplan, s. 2)

Folketingets partier har i foråret 2018 indgået en aftale, der betyder at andelen af almene familieboliger i de hårdeste ghettoområder, som Vollsmose, maksimalt må udgøre 40 pct. i 2030, hvor det er regeringens ønske, at der ikke længere findes ghettoområder i Danmark. I Vollsmose betyder det, at der skal nedrives og/eller ommærkes 1.000 almene familieboliger.

I Odense Kommune har byrådet med Budgetaftale 2019 besluttet, at alle nedrevne almene familieboliger i Vollsmose erstattes efter 1:1 princippet til samme boligorganisation. Forudsætningen for at opnå denne 1:1 erstatning er, at de berørte boligorganisationer til gengæld varetager genhusningsopgaven.

De berørte boligorganisationer FAB og Civica har efterfølgende indgået en "Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri" med Odense Kommune, hvori principper mv. for de to særskilte og dog sammenhængende opgaver beskrives.

Det fremgår af aftalen om genhusning og erstatningsbyggeri, at Odense Kommune udarbejder en strategi for erstatningsbyggeri i samarbejde med FAB og Civica. Strategien skal danne udgangspunktet for efterfølgende at få udpeget konkrete områder, hvor erstatningsboligerne kan opføres, hvorefter konkrete planprocesser kan igangsættes.

Baggrunden for indeværende strategi for erstatningsbyggeri er således Den sidste Vollsmoseplan, Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri, redegørelse for genhusning i den lovpligtige udviklingsplan samt Budgetaftale 2019 for Odense Kommune. Strategien definerer Odense Kommunes tilgang til opførslen af nye almene erstatningsboliger, bl.a. i form af principper for placering, virkemidler samt vurdering af boligstørrelse og økonomi.

By- og Kulturudvalget i Odense Kommune har ligeledes besluttet, at kommunen skal spille en aktiv rolle i forhold til at udpege områder, hvor der kan opføres almene boliger, herunder også stille krav til kvalitet og til hvilke boligtyper, man ønsker. Formålet er at sikre en strategisk tilgang til fordeling af midlerne til nyt alment byggeri i relation til kommunens overordnede byudvikling og transformation, hvor erstatningsbyggeri til Civica og FAB er bærende elementer.

Strategien for erstatningsbyggeri er udarbejdet af Odense kommune i tæt samarbejde med de berørte boligorganisationer, FAB og Civica.

1 Overblik over nuværende forudsætninger

På nuværende tidspunkt er de kommende nedrivninger af boliger i Vollsmose følgende:

- 26 husstande fjernes i Fyrreparken
- 287 husstande fjernes i Bøgeparken
- 160 husstande fjernes i Granparken
- 136 husstanden fjernes i Lærkeparken
- 191 husstanden fjernes i Egeparken
- 200 husstande fjernes i Birkeparken

Milepælsplaner fremgår af udviklingsplanen. Gennemsnitsstørrelse for de eksisterende etageboliger i Vollsmose er 85 kvm². De mindste boliger er 34 m² og de største 127 kvm².

2 Principper for placering af erstatningsbyggeri

Principperne for placering af erstatningsbyggeriet er besluttet i "Aftalen om genhusning og erstatningsbyggeri":

- Odense Kommunes strategi for erstatningsbyggeri skal have fokus på at sikre blandede bydele i Odense, hvilket kræver hensigtsmæssig placering af de nye almene familieboliger med henblik på at skabe bydele med blandede ejerformer, socioøkonomiske baggrunde og generationer.
- Odense Kommunes strategi for erstatningsboliger skal sørge for, at man undgår for store koncentrationer af almene familieboliger, dvs. erstatningsbyggerierne 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 kommunes servicestruktur, sådan at boligernes placering tænkes sammen med eksempelvis daginstitutioner, skoler mv.
- Erstatningsbyggerier skal have en høj kvalitet, sådan at de er langtidsholdbare og tilføje værdi til det pågældende område, hvor de opføres
- Erstatningsboliger placeres med øje for den målgruppe, som forventes at flytte ind i de nybyggede almene boliger

Ovennævnte principper skal desuden sammenholdes med målsætningerne i Odense Kommunes "Boligstrategi 2017", og skal derudover følge de strategiske retninger, der er givet med Odense Byråds kommende "Bystrategi 2019".

Boligstrategi 2017:

- 1 At skabe et bredt og varieret boligudbud
- 2 At udvikle grønne boligområder
- 3 At fremme stærke fællesskaber
- 4 At sikre boliger og boligområder af høj kvalitet
- 5 At skabe blandede boligområder
- 6 At bygge en tæt by med blandede funktioner

Bystrategi 2019:

Det overordnede princip for udviklingen af Odense er, at byen skal udvikles indefra og ud. Odense skal være tæt by, som er udviklet med kvalitet, er bæredygtig, sund og levende. Det betyder, at den primære byudvikling i de kommende år skal foregå i bymidten, den udvidede bymidte, langs med letbanens linje 1 og 2, og sekundært i de områder i den sammenhængende by, som er modne til omdannelse.

I tilknytning til byens udvikling peger bystrategien på følgende eksisterende og kommende byomdannelsesområder: Odense Havn, Nørrebro og City Campus, Gartnerbyen, Nuværende OUH, Dalum Papirfabrik, Campus Odense og Vollsmose.

Det er desuden ambitionen, at hvert eneste nye byggeri og anlæg skal bidrage til at gøre byen bedre. Der vil derfor blive stillet krav om god kvalitet i alle bygge- og anlægsprojekter, og på helt særlige steder stilles også krav til ekstraordinært gode løsninger. Der, hvor mennesker færdes, mødes og bor, skal både bygninger og byrum danne ramme om det gode liv på tværs af alder, interesser og sociale grupper.

(Bystrategi 2019 forventes vedtaget af Odense Byråd i maj 2019.)

Målgruppe for erstatningsboliger

Genhusningen må forventes fortrinsvis at skulle ske i eksisterende boligafdelinger, idet udlejningspriserne for nybyggeri ligger højt sammenlignet med de nuværende, typiske udlejningspriser for boligerne i Vollsmose. Derfor kan det alene forventes at være de mest ressourcestærke beboere fra Vollsmose, som kan være målgruppe til erstatningsboligerne sammen med lejere i andre af boligorganisationernes eksisterende afdelinger. Dvs. at der skal skabes en flyttekæde hvor beboere i eksisterende afdelinger rundt omkring i byen flytter til de nybyggede erstatningsboliger, hvorved disse boliger frigøres til brug for genhusning af Vollsmoses beboere.

3 Virkemidler

I 2019 er der i Odense Kommune planlagt for 4.000 nye boliger, hvoraf der er bygget 850. Dvs. placeringen af de første erstatningsboligbyggerier kan være i områder hvor der i forvejen er en lokalplan, der rummer mulighed for boliger og på sigt kan der også udpeges nye områder.

For at sikre realisering af opførelse af de forudsatte 1.000 erstatningsboliger vil følgende virkemidler kunne tages i brug:

- Kommunale udstykninger, storparceller i eksisterende og kommende områder
- Private udstykninger, storparceller i eksisterende og kommende områder
- Vurdering af større sammenhængende boligudviklingsområder, såsom Dalum Papir, Cortex Park, havnen, Munkebjerg Park m.fl.
- Screening af kommunale arealer i hele Odense Kommune, herunder p-pladser udenfor bymidten
- Screening af mulige byggefelter i eksisterende boligafdelinger (fill in)
- Projekter fra boligorganisationerne
- Muligheden for bestemmelse om 25 pct. almene boliger i forbindelse med udarbejdelse af kommende lokalplaner for kommende udbygningsområder, eks. Dalum papir etape 2.
- Vurdering af muligheden for at yde grundkøbslån til opførelse af ny boliger i områder med særlig høj grundpris.
- Dynamisk anvendelse af fleksibel udlejning

4 Økonomi og boligstørrelser

I forbindelse med den konkrete udmøntning af strategien for erstatningsbyggeri, skal der vurderes på størrelsen af de erstatningsboliger, der skal opføres. Dette selvfølgelig som udgangspunkt i det behov, som vurderes fra boligorganisationernes side, men også i forhold til den tilstedeværende økonomi til grundkapitalindsudskud til opførelse af erstatningsboliger. Almene boliger finansieres af grundkapitalindsudskud fra kommunen, realkreditlån og 2% beboerindsudskud. Størrelse på grundkapitalindsuddet afhænger af boligstørrelse. Dvs. boligstørrelsen på de erstatningsboliger, der opføres, vil derfor få betydning for "hvor langt pengene kan række".

- For almene familieboliger med et boligennemsnit under 90 m² udgør grundkapitalen 8 pct. af byggeriets anskaffelsessum.
- For almene familieboliger med et boligennemsnit fra 90 m² - 105 m² udgør grundkapitalen 10 pct. af byggeriets anskaffelsessum.
- For almene familieboliger med et boligennemsnit fra 105 m² og derover udgør grundkapitalen 12 pct. af byggeriets anskaffelsessum.

I hver enkelt sag om tilsagn til opførelse af erstatningsboliger sker en fælles vurdering mellem Odense Kommune og begge boligorganisationer omkring boligstørrelse. Dette vil ske med udgangspunkt i bl.a. følgende forhold:

- Projektets samlede økonomi, herunder prisen for eventuelt grundkøb
- Udlejningspotentiale

- Bestemmelser i den aktuelle lokalplan, herunder muligheder for dispensation og tillæg, samt muligheder for ny byggeretsgivende lokalplan
- Sammenhængen til det eksisterende byggeri i området, hvor boligerne påtænkes opført.

Som illustration på hvor langt det årlige budget til erstatningsboliger kan række, er nedenfor anført hvor mange boliger, af forskellig størrelse, der kan opføres for det årlige budget på 15 mio. kr.:

Gennemsnitsstørrelse i m ²	Antal boliger
85	103
89	99
90	78
97	72
104	68
105	56
110	53

5 Kriterier for områder, hvor erstatningsboliger kan placeres

Opsummeret er kriterierne for den konkrete vurdering af områder, hvor erstatningsboliger kan placeres følgende:

0. Bredt og varieret boligudbud – forskellige boligtyper og boligstørrelser
1. Blandede boligområder - ejere/lejere, privat/almment
2. Blandet beboersammensætning i forhold til alder og indkomst
3. Nærhed til skole og daginstitutioner
4. Nærhed til dagligvarebutikker og offentlig transport
5. Nærhed til rekreative områder – (fokus på grønne kvalitetskriterier jf. DKS grønneste storby)
6. Byudviklingsmodellen – byen fortættes indefra og ud samt langs Letbanens linje 1

Konkrete projekter vurderes desuden på:

7. At sikre boliger og boligområder af høj kvalitet med fokus på materialevalg, æstetik og bæredygtighed.

Der skal være en tidlig dialog med bygherre med spørgsmål som: Hvordan skaber projektet værdi for byen? Hvordan skaber projektet værdi for borgerne og beboerne? Hvordan understøtter projektet byens transformation?

Der vil løbende blive analyseret/monitoreret på områderne således, at den besluttede principper kan overholdes.

6 Udmøntning – hvordan skal tildelingen foregå?

Den konkrete tildeling af grundkapital kvoter til almene erstatningsboliger vil ske med udgangspunkt i en konkret vurdering af det enkelte område, de beskrevne virkemidler, jf. punkt 2 og det enkelte projekt, jf. punkt 4. Sidstnævnte vurderes både i forhold til boligstørrelser, økonomi og kvalitet. Tildelingen sker i tæt dialog mellem Odense Kommune, FAB og Civica. Milepælsplan og omfang af planlagte nedrivninger i Vollsmose skal være styrende for tildelingen, og vil ligeledes blive vurderet i tæt dialog mellem begge boligorganisationer og Odense Kommune.

Det tidsmæssige aspekt i forbindelse med opførelsen af erstatningsboligerne skal tage udgangspunkt i sædvanlige tids- og procesplaner for alment nybyggeri, bl.a. i forhold til behov for ny lokalplaner, projekteringsomfang, myndighedsgodkendelse, byggefase m.m.

Erfaringsmæssigt tager myndighedsbehandlingen forud for tildeling af kvoter i gennemsnit 2 år fra godkendelse i kommune og landsbyggerfond (skema A) til at boligerne kan tages i brug. Tidsrammen kan forventes at blive øget med ½ år pga. længere tidsfrister fra den indledende godkendelse til godkendelse af udbud og projekt. Hvis der skal udarbejdes ny lokalplan, tager det ift. tidligere erfaringer i gennemsnit 3 ½ år. Hurtigste proces har været 1 år og 5 måneder.

Odense Kommune vil i denne forbindelse udarbejde et styringsark over økonomien, der giver et overblik over de igangsatte initiativer.