



Boligpolitik

Aarhus Kommune

Forord

Aarhus har en fantastisk placering ved havet og skoven. Et levende, pulserende bymiljø og den smukkeste natur beliggende helt tæt på hinanden. Aarhus er en rummelig by med plads til at udfolde sig, uanset hvem man er. Man føler sig hjemme i Aarhus.

Vi står med fantastiske muligheder foran os i Aarhus. Byen vokser, og i takt med tilflytningen øges behovet for et stort og varieret udbud af nye boliger. Søgningen mod byerne er en global tendens; mere end 50 % af jordens befolkning bor i byer, og andelen er stigende. Den overordnede politiske målsætning for Aarhus Kommune er, at byen i 2030 har 375.000 indbyggere, og befolkningsvæksten i de senere år understøtter denne forventning.

BYERNE SOM VÆKSTSKABERE

De store byer er Danmarks vækstskejere, og udviklingen i de store byer medfører også vækst i deres oplande. Aarhus øger i takt med den globale vandring fra land til by sin betydning som Vestdanmarks

centrum og vækstskejere i Danmark. Business Region Aarhus er Danmarks næststørste vækstregion med ca. 860.000 indbyggere, og området udvikler sig i stigende grad til en byregion, hvor udnyttelse af de fælles styrkepositioner gavner hele området gennem et styrket samarbejde på tværs af kommunegrænser.

I takt med at Aarhus vokser, stiger efterspørgslen efter boliger. Det stiller øgede krav til planlægning af og strategier for byens udvikling, både på langt og kort sigt. Vi skal bygge fremtidens Aarhus bæredygtigt, mobilisere en folkeligt forankret kurs mod CO₂-neutralitet i 2030 og skabe rammer og retning for, hvor og hvordan byens boligudbud skal vokse.

Vi skal finde plads til de mange nye indbyggere i Aarhus uden at give køb på værdifulde kulturhistoriske, natur- og miljømæssige eller landskabelige kvaliteter. Byens udvikling skal ske gennem en toleddet strategi, som kombinerer fortætning af den eksisterende

by gennem omdannelse, revitalisering og fornyelse af eksisterende byområder med etableringen af nye byer, tæt forbundet med Aarhus. Vi skal bygge afstandene kortere for at sikre en bæredygtig byvikling og skabe bedre mobilitet for mennesker og varer.

VÆKSTENS UDFORDRINGER

Samtidig med at Aarhus' popularitet vokser, stiger priserne på byens boliger også. Det medfører en risiko for, at boliger i dele af byen bliver så dyre, at det er vanskeligt for borgere med almindelige indkomster at få råd til at bo der. Samtidig er andre dele af byen udfordret af sociale problemer. Opsplitningen af byen er med til at mindske byens sociale sammenhængskraft.

Det er vigtigt at modvirke denne tendens. Et afgørende element er et varieret boligudbud og en blanding af ejerformer og boligstørrelser i alle bydele, herunder at sikre gode boliger til rimelige priser i de attraktive dele af byen.

Skal den fortsatte befolkningsvækst understøttes, er det således afgørende, at der opføres flere boliger. Men også, at vi sikrer et bredt udbud af boliger til alle livsfaser, husstandstyper og indkomstgrupper. Store og små boliger, boliger til både singler og familier, til udsatte og til unge og ældre, ejerboliger, lejeboliger og andelsboliger, etageboliger, række- og townhouses og parcelhuse.

Aarhus Kommune ønsker at invitere byens borgere, boligforeninger, investorer og byudviklere til at bidrage til byens udvikling og fremme, at alle, der har lyst til at bo i Aarhus, også får mulighed for det. Vi skal forene høj levestandard og livskvalitet, mens Smilets By vokser.

Kristian Würtz
Rådmand for Teknik og Miljø



Boligpolitisk vision

”ALLE AARHUSIANERE HAR MULIGHED FOR AT BO I EN GOD BOLIG I EN BY MED SOCIAL BALANCE”

For at realisere visionen vil vi arbejde med tre indsatsområder:

- » Plads til flere aarhusianere – nu og i fremtiden
- » Mangfoldighed – boligtyper, boligstørrelser og ejerformer til alle behov
- » Velfungerende lokalsamfund og stærk social sammenhængskraft

Udviklingen på boligområdet præges af en lang række aktører – investorer og projektudviklere, almene boligforeninger, uddannelsesinstitutioner, kommunen, staten og ikke mindst de mange borgere, der aktivt vælger at bosætte sig i Aarhus.

Boligpolitikken skal derfor realiseres i et tæt samarbejde med en lang række aktører, som hver især spiller en nøglerolle i udviklingen af Aarhus som attraktiv boligby.

AFSÆT OG SAMMENHÆNG

Aarhus Kommune har et særligt ansvar for at sætte den overordnede ramme og retning for udviklingen af Aarhus som attraktiv boligby. Kommunen skal samtidig sikre, at indsatserne hænger sammen på tværs, og at parterne bringes sammen i dialog om udviklingen af byen og kommunen.

Bilaget *Datagrundlag* søger på baggrund af den hidtidige udvikling og forskellige prognoseberegninger at opridsede forudsætningerne for arbejdet med boligpolitikken og indkrede en række data med relevans for boligudviklingen i Aarhus.

En række politikker har også indflydelse på udviklingen af Aarhus' attraktion som by og boligområde. Det gælder eksempelvis politikker vedrørende livet mellem husene, boligens kvalitet, nærhed til grønne områder, energi- og klimakrav til boligen, arkitektonisk kvalitet mv. Disse forhold reguleres blandt andet i bygningsreglement,

klimaplan, arkitekturpolitik, kommuneplan og lokalplaner. Også politikker som kulturpolitik, børn og unge-politik og socialpolitik har indflydelse på området. Boligpolitikken skal ses og udmøntes i sammenhæng med disse politikker.

EN POLARISERET BEFOLKNING I OPDELTE BOLIGOMRÅDER?

Aarhus ønsker en god og mangfoldig by for alle. En by, hvor de enkelte lokalområder er tilgængelige for alle, og hvor indbyggerne bor blandet mellem hinanden på tværs af uddannelsesniveau, indkomst og social baggrund.

De sidste års store befolkningstilvækst og forventningen om fremtidigt voksevæk er rammen om vækst og udvikling i Aarhus. Men de rummer også udfordringer. Stigende boligpriser, mange højtuddannede og højt lønjobs er kendetegnende for storbyer verden rundt og således også for Aarhus. Men der bliver samtidig længere mellem yderpolerne i befolkningen: storbyen huser også grupper af udsatte og marginaliserede borgere.

Samtidig med tendensen til opdeling er det vigtigt at have fokus på boliger til mellemløstkomstgrupperne. Boligpriserne i en stor og attraktiv by som Aarhus knytter sig i høj grad til de enkelte lokalområder, og de stigende boligpriser kan vanskeliggøre mobilitet på tværs af boligområderne. Desuden kan prisstigningerne betyde, at mellemløstkomstgrupperne flytter til omegnskommunerne, hvor boligpriserne er lavere. En efterspørgselsanalyse foretaget af

Fremforsk for Aarhus Kommune i 2014 peger på denne tendens til fraflytning.

REDSKABER TIL AT SIKRE DEN BLENDEDE BY

Kommunen har forskellige værktøjer til at modvirke opdeling. Gennem en årrække er der gjort en indsats for at løfte de udsatte boligområder gennem helhedsindsatser, f.eks. i Gellerup og Viby Syd. Disse indsatser vil fortsætte de kommende år. Et vigtigt indsatsområde er at sikre en mere blandet boligmasse i alle dele af byen, hvilket giver mulighed for, at lokalområdet kan efterkomme ændringer i beboernes boligbehov. Det betyder, at der skal være forskellige boligstørrelser samt bolig- og ejerformer i de forskellige lokalområder. Derved bliver det muligt at blive i sit lokalområde, selv om ens boligbehov ændrer sig på grund af eksempelvis ændret livssituation eller økonomi.

Den almene boligsektor er et væsentligt værktøj i forhold til at sikre et mangfoldigt boligudbud i alle dele af byen og dermed opbløde opdelings-tendensen i Aarhus. Almene boliger varetager to hovedhensyn: På den ene side at være social garant for, at alle grupper i samfundet kan tilbydes en god bolig til en rimelig pris (blandt andet gennem den sociale anvisningsret). På den anden side som en vigtig del af det samlede boligudbud for aarhusianere, der ønsker den fleksibilitet, det giver at bo til leje. Ved at tilgodese begge hensyn sikres en mere blandet sammensætning i både mere problemramte boligområder og i de traditionelt attraktive byområder, hvorved opsplitningen mindskes.



Indsatser

A

INDSATS A: PLADS TIL FLERE AARHUSIANERE – NU OG I FREMTIDEN

Aarhus øger i takt med den globale bevægelse fra land til by sin betydning som Vestdanmarks centrum og vækstskaber. Det skaber en meget stor interesse for at bosætte sig i Aarhus – og byen har en interesse i at tiltrække studerende og kvalificeret arbejdskraft, der er en forudsætning for fortsat bæredygtig økonomisk vækst.

Aarhus Kommune ønsker derfor sammen med en bred vifte af aktører med interesse i Aarhus at skabe plads til den voksende befolkning. Det kræver, at vi skaber fysisk plads til, at mange forskellige typer mennesker kan få tag over hovedet i vores by, og at vi forbedrer boliger og boligområder, der er nedslidte og udsatte.

Den store interesse for at bo i Aarhus betyder desværre, at nogle flytter fra kommunen, fordi de ikke oplever, at de kan finde den ønskede bolig til en overkommelig pris. Derfor er det et centralt element i Aarhus Kommunes boligpolitik at sikre, at der er plads til alle.

Aarhus Kommune vil via **byplanlægningen** sikre, at der er tilstrækkelig plads til et stort og varieret udbud af boligtyper – geografisk fordelt i kommunen i overensstemmelse med kommunens byudviklingsstrategi. Kommunen vil sikre planlægningsmæssig mulighed for byggeri af ca. 30.000 boliger af god kvalitet frem mod 2030.

Aarhus Kommune vil arbejde aktivt med kommunal **arealudvikling, køb og salg** for gennem strategiske grundopkøb at sikre et geografisk varieret udbud af byggemodnede storparceller, arealer til etageboliger og parcelhusgrunde i overensstemmelse med kommunens byudviklingsstrategi og tilpasset den forventede efterspørgsel.

SAMARBEJDE MED ANDRE

Aarhus Kommune vil samarbejde med **investorer og projektudviklere**, som udvikler projekter, der matcher byrådets ønsker om boliger af god kvalitet. Kommunen vil i tæt dialog med markedet løbende

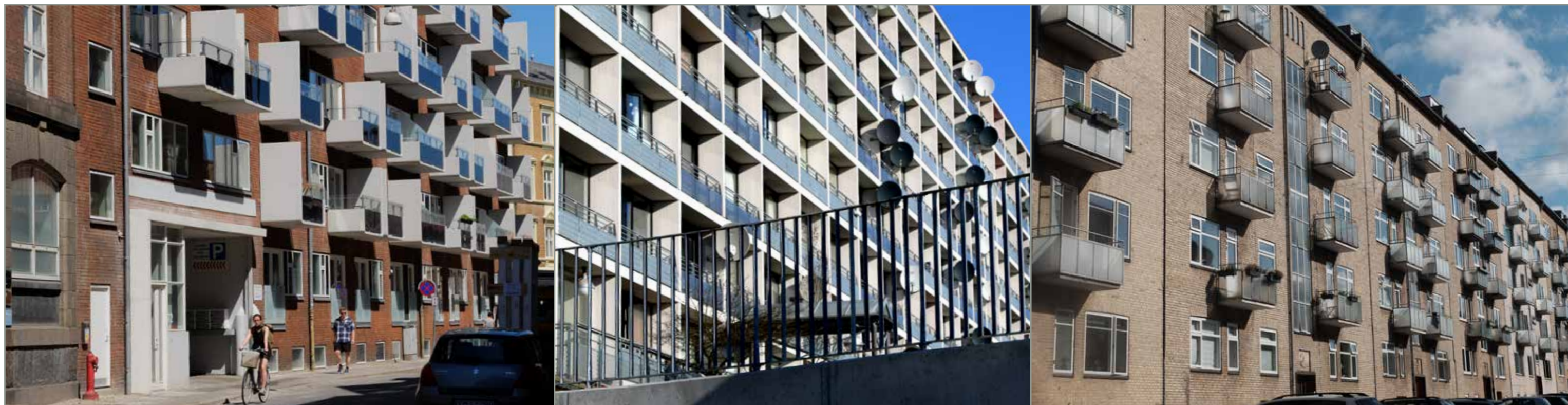
vurdere, om kommunens planer rummer muligheder for at skabe et varieret boligudbud og tilstrækkelig dynamik i markedet.

Aarhus Kommune vil i tæt samarbejde med **de almene boligforeninger** sikre, at der fortsat bygges nye boliger til aarhusianere i alle samfundsgrupper. Aarhus Kommune vil også fremover støtte byggeriet af almene familieboliger og almene ungdomsboliger med henblik på, at de fortsat udgør ca. en fjerdedel af boligmassen.

Aarhus Kommune vil inddrage **uddannelsesinstitutionerne** og løbende reagere på ændrede behov for studieboliger. Vi vil videreudvikle udbuddet af midlertidige boligtilbud ved studiestart, hvor presset for en studiebolig er størst.

Aarhus Kommune vil understøtte innovative **investorer, projektudviklere, boligforeninger og seniorbofællesskaber mv.**, der via demonstrationsprojekter afprøver nye boligformer.

Aarhus Kommune vil i dialog med **Staten** arbejde for, at lovgivningen fremmer udviklingen af en levende by og ikke hindrer ønsket om flere boliger i byen.



Indsatser

B

INDSATS B: MANGFOLDIGHED – BOLIGTYPER, BOLIGSTØRRELSER OG EJERFORMER TIL ALLE BEHOV

Aarhus er som Danmarks næststørste by – Vestdanmarks største – en mangfoldig by, der rummer plads og muligheder for, at mange forskellige slags mennesker kan leve det liv, de drømmer om. Mangfoldigheden er en styrke socialt, kulturelt og erhvervsudviklingsmæssigt – og netop én af de kvaliteter, der gør byen attraktiv for nye borgere.

Aarhus Kommune ønsker i et bredt samarbejde at skabe en by, hvor folk af alle slags lever sammen. Det kræver et balanceret boligmarked, der understøtter byens mangfoldighed ved et varieret udbud af boligtyper og boligstørrelser, prisniveauer og ejerformer.

Aarhus Kommune vil arbejde aktivt på at udvikle boligmarkedet i takt med, at demografien ændrer sig og nye drømme og behov opstår. Eksempelvis er Aarhus som en moderne, attraktiv by kendetegnet ved, at både antallet af singlehusstande og husstande med flere familier stiger.

Aarhus Kommune vil i sin **byplanlægning** sikre, at der planlægges for en mangfoldighed af boliger i alle lokalområder – i relation til både

boligtyper, boligstørrelser, prisniveauer og ejerformer. Kommunen vil aktivt søge at variere det lokale boligudbud, når der opstår muligheder for nye boligprojekter i den eksisterende by. Og kommunen vil gennem planlægningen skabe rummelighed til at udvikle nye boligtyper, så det eksempelvis er muligt at fastholde flere børnefamilier i byen.

I forbindelse med salg af kommunale arealer vil Aarhus Kommune søge at fremme et varieret boligudbud af høj kvalitet ved at lade det være en del af tildelingskriterierne, at der lægges vægt på variation i boligtyper og boligstørrelser. Kommunen vil også være på forkant med den dynamiske udvikling på boligmarkedet via analyser af tendenser på ejendomsmarkedet.

Aarhus Kommune vil i regi af Sundhed og Omsorg udarbejde en Boligplan 2016 for at sikre, at der er overensstemmelse mellem kommunens udbud af og efterspørgslen efter ældre- og især plejeboliger fremover. Dette vil ske på baggrund af en analyse af udviklingen i Aarhus Kommunes ældre- og plejeboliger, som søger at kortlægge,

hvordan den fremtidige efterspørgsel af ældre- og plejeboliger vil se ud i Aarhus Kommune, og hvilke faktorer der vil påvirke denne. Aarhus Kommune vil afdække mulighederne for at understøtte flyttekæder med særligt fokus på at få seniorer til at flytte til mindre, mere overkommelige boliger og herved frigøre større enfamiliehuse, som kan bebos af børnefamilier.

Aarhus Kommune vil på baggrund af Socialforvaltningens oplæg "Vision for boliger og byens rum" samarbejde med relevante interessenter om at tilvejebringe boliger og rum i byen for udsatte borgere og borgere med handicap. Visionen dækker fem centrale temaer, herunder temaerne "Boligen som ramme om et selvstændigt liv" og "At bygge boliger i en by med plads til alle", og indeholder desuden ni principper for udviklingen af byen, boliger og byrum med fokus på ovennævnte grupper.

Aarhus Kommune vil understøtte **eksperimenterende** projekter med udvikling af bofællesskaber, opgangsfællesskaber, flergenerationsboligbebyggelser og boligbebyggelser med andre boformer. Eksempelvis som det er sket via konkurrencen om Fremtidens Bæredygtige

Almene Bolig i Lisbjerg, som er gennemført i 2014 i samarbejde med det daværende Ministerie for By, Bolig og Landdistrikter.

SAMARBEJDE MED ANDRE

Aarhus Kommune vil i dialog og samarbejde med **investorer og projektudviklere** fremme et varieret udbud af boligtyper i byens forskellige lokalområder og aktivt arbejde for at sikre, at der etableres boliger af god kvalitet til en rimelig husleje – også i de mest attraktive dele af byen.

I **tildelingen af kvoter til almene boliger** vil Aarhus Kommune lægge vægt på, at de almene boligforeninger både opfører boliger til familier, boliger til singler og boliger til særlige målgrupper – fx unge, borgere med handicap, ældre og borgere med lav indkomst. Kommunen vil også samarbejde med boligforeningerne om at opføre boliger, som imødekommer de forskellige målgruppers ønsker og behov. Og kommunen vil prioritere, at der findes lejeboliger til en overkommelig pris i alle kommunens lokalområder, og at der i boligområder med en overvægt af ejerboliger skabes et mere blandet udbud af boligtyper.



Indsatser

C

INDSATS C: VELFUNDERENDE TRYKKE LOKALSAMFUND OG STÆRK SOCIAL SAMMENHÆNGSKRAFT

Aarhus har med et stort og synligt udbud af arbejdspladser, uddannelser, kultur- og fritidstilbud, boliger og en effektiv infrastruktur en stor tiltrækningskraft på tilflyttere. Byen rummer samtidig mange lokalsamfund, der fungerer som attraktive "byer i byen". Mange borgere orienterer sig i hverdagslivet mod lokalområdet, der ofte spiller en stor rolle for den enkeltes identitet og livskvalitet.

Samtidig med, at Aarhus som helhed præges af en positiv udvikling, udvikler de enkelte lokalsamfund sig forskelligt i takt med, at den store interesse for at bo i Aarhus skærper konkurrencen på boligmarkedet. Helt almindelige borgere med mellemindkomster kan som resultat af prisstigninger blive presset ud af de mest attraktive områder og bosætte sig i andre områder, eller endog i nabokommunerne. Der er således en tendens til, at der skabes en mere socialt opdelt by.

Der er behov for en stærk, social sammenhængskraft i byen som helhed og i de enkelte bydele. Det er til gavn for alle grupper, for det sikrer en by i social balance og større tryghed i de enkelte områder. Aarhus Kommune ønsker med boligpolitikken at bidrage til, at byen som helhed bliver endnu mere attraktiv for bosætning og tilflytning, samtidig med at de enkelte lokalsamfund udvikles som en attraktiv og tryk

ramme om hverdagslivet. Alle aarhusianere skal opleve sig som del af fællesskabet. Nøgleordene er aktivt medborgerskab og godt naboskab baseret på tryghed, tillid og ansvar. Lokalsamfundene er gode steder at dyrke fællesskaber. Her kan borgere lære hinanden at kende på kryds og tværs og være med til at bygge bro på tværs af generationer, køn, etnicitet og indkomst. Stærke fællesskaber gør lokalsamfundene til steder, hvor borgere trygt kan udfolde sig og trives både udendørs og indendørs.

Arkitekturen og bystrukturen er den fysiske ramme for fællesskaberne og lokalsamfundene. Derfor skal der ved nybyggerier og renoveringer af eksisterende boligmasse blandt andet fokuseres på at skabe trykke miljøer, hvori fællesskabet kan og tør udfolde sig. Derved understøtter den fysiske ramme de trykke, tillidsskabende relationer, hvori borgerne kan udfolde sig.

Aarhus Kommune vil via sin **byplanlægning** arbejde for, at der i de enkelte byområder planlægges for forskellige boligtyper, boligstørrelser, prisniveauer og ejerformer for at sikre en stor mangfoldighed lokalt. I nye boligområder kan etablering af fælleshuse og beboerhuse bidrage til at styrke fællesskabet. Kommunen vil

modvirke den socialt opdelt by ved aktivt at anvende den nye lovgivning, der giver kommunen mulighed for at stille krav om op til 25% almene boliger i nye lokalplaner.

Via by- og trafikplanlægningen vil kommunen arbejde for at åbne bydele mod hinanden med særligt fokus på at skabe bedre forbindelser mellem udsatte boligområder og den omkringliggende by. Og via byomdannelse vil kommunen forbedre udvalgte forstadsområder og udtjente erhvervsområder, der trænger til et løft.

Et element i den helhedsorienterede indsats kan være at skabe muligheder for, at der i udsatte boligområder etableres ejerboliger, som tiltrækker nye beboergrupper. Sker det ved nedlæggelse af almene boliger med forholdsvis lave huslejer i området, vil Aarhus Kommune arbejde for, at der på anden vis etableres prisbillige boliger som tilbud til beboere, der er afhængige af en lav husleje.

I **tildelingen af kvoter til almene boliger** vil Aarhus Kommune lægge vægt på, at der skabes nye, blandede byområder, og at eksisterende byområder med meget ensidige udbud af ejerboliger blandes med almene boliger.

I forbindelse med **arealudvikling, køb og salg** vil Aarhus Kommune identificere områder, hvor det vil være naturligt at indtænke almene familieboliger og private og almene ungdomsboliger for at bidrage til stor mangfoldighed lokalt.

SAMARBEJDE MED ANDRE

Aarhus Kommune vil i dialog og samarbejde med **investorer, projektudviklere og almene boligforeninger** fremme et varieret boligudbud, bl.a. med fokus på at sikre, at man kan blive boende i lokalsamfundet gennem forskellige livsfaser og i takt med, at den enkeltes behov ændres over tid. Aarhus Kommune vil også være i dialog med aktører på markedet om etablering af almene boliger i områder med høje grundværdier.

Aarhus Kommune vil i tæt samarbejde med de almene boligforeninger løbende følge udviklingen i potentielt udsatte boligområder og via helhedsplaner udvikle udsatte boligområder til attraktive, blandede byområder. Det skal ske via en bred, koordineret indsats på tværs af kommunens forvaltninger. Aarhus Kommune vil samarbejde om fortsat at skaffe national finansiering til at løfte de udsatte boligområder.



