



VORES BIDRAG TIL BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND

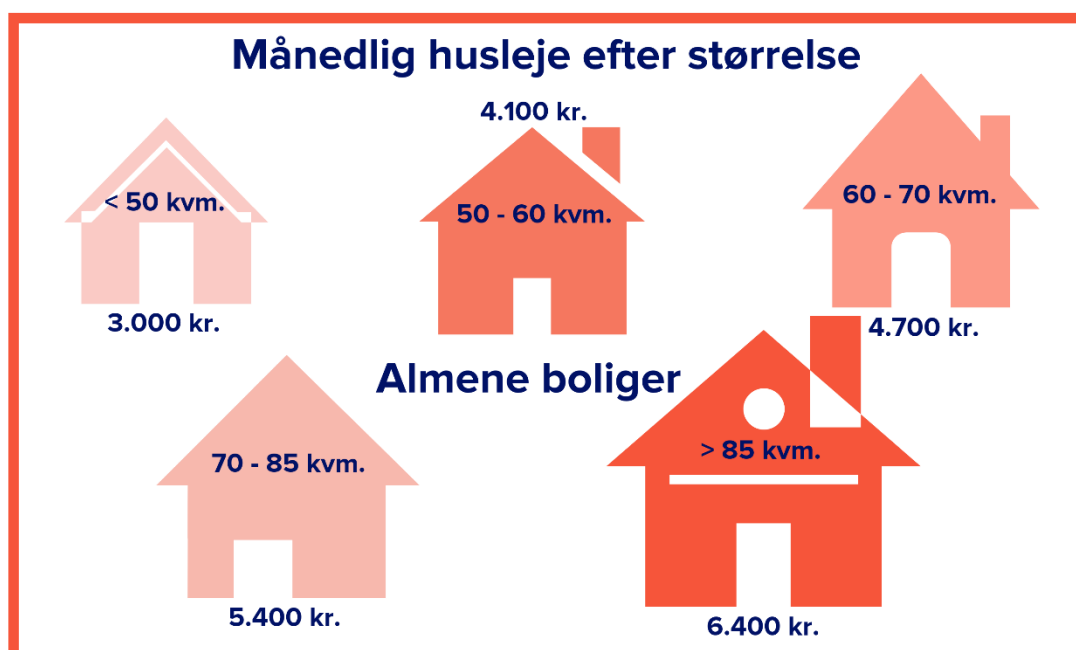
I Danmark er der knap tre mio. boliger. Cirka 20 pct. eller 580.000 af dem er almene lejeboliger. Det gør de almene boliger til den næststørste boligform i Danmark efter ejerboligerne.¹

Almene boliger er for alle. Unge og gamle. Familier og enlige. Dem der har det svært, og dem der har det nemmere. Almene boliger er til at betale og afgørende, hvis vi i Danmark skal have byer i balance, hvor der er plads til alle.

VI BIDRAGER TIL BYER I BALANCE

Almene boliger er nonprofit. Det betyder, at ingen tjener på de almene boliger, fordi huslejen kun dækker over udgifterne til at bygge og drifte boligerne.

Det sikrer et generelt lavt huslejeniveau i den almene sektor, som gør almene boliger tilgængelige for brede befolkningsgrupper (BL – Danmarks Almene Boliger, 2021b).²



¹ BL's egne beregninger pba. Statistikbanken\BOL101 og data fra Landsbyggefonden.

² Grafikken illustrerer gennemsnitlig husleje efter boligstørrelsen. BL's egne beregninger pba. Landsbyggefondens Huslejestatistik 2021.

Fordelen ved blandede byer er mange. Her mødes mennesker med forskellig baggrund – i folkeskolen, i den lokale idrætsklub, hos den lokale købmand.

Det bidrager til den sociale sammenhængskraft og kan give socioøkonomiske gevinster. Fx når børn og unge med relativt svag socioøkonomisk baggrund indgår i fællesskaber med mere ressourcestærke børn, bliver de løftet ift. deres fremtidige uddannelse, beskæftigelse og indkomst som voksne (Deloitte & Kraka, 2018).

De højeste andele af almene boliger findes overvejende i og omkring de fem største byer. I Aarhus og Aalborg er 26-27 pct. af boligmassen almen. I København er det 19 pct. I kommunerne i og omkring Storkøbenhavn svinger den fra 4 pct. almene boliger i Gentofte til 63 pct. i Brøndby.³

At skabe bedre social balance i vores byer handler om at bygge nye

betalelige boliger, herunder almene boliger, men det handler også om at udvikle de eksisterende boligområder, så der kommer en bred beboersammensætning.

Der skal være flere beboere, der trives, og som indgår i samfundets fællesskaber via arbejde eller uddannelse, snarere end færre. Forudsætningen for at kunne løfte og støtte dem, som har behov, er nemlig, at beboere, som ikke er i en udsat situation socialt eller økonomisk, er i flertal.

For at skabe en bedre social balance indgår de almene boligorganisationer strategiske udlejningsaftaler med kommunerne. Aftalerne kan anvendes til at give fortrinsret til en bolig til beboere i en udsat situation i mere velfungerende afdelinger, og omvendt får personer med en noget stærkere baggrund fortrinsret til boliger, som ligger i de relativt mindre attraktive områder.

Alment nybyggeri

Tendensen er desværre, at der ikke bygges nok nye almene boliger. De sidste fem år er der bygget 15.000 nye almene boliger i hele Danmark. Det svarer til 10 pct. af alt nybyggeri. Det står i kontrast til, at kommunerne kan stille krav om, at 25 pct. af alt nybyggeri skal være alment.

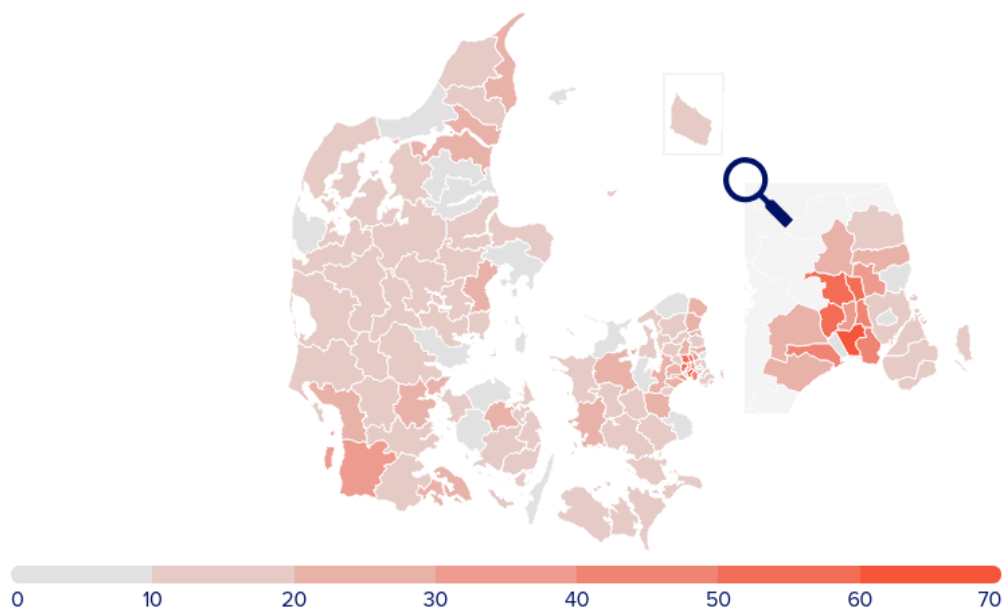
I København er fx kun 5 pct. af nybyggeriet alment. I Aarhus og Odense er andelen dobbelt så høj – godt 10 pct. – og i Aalborg 15 pct.

Fortsætter tendensen vil byerne i mindre og mindre grad være tilgængelige for mellem- og lavindkomstgrupper, og vores samfund vil blive mere opdelt.

Kilde: Statistikbanken\BYGV33.

³ Statistikbanken\BOL101, år 2020.

Procent almene boliger i kommuner



Strategiske udlejningsaftaler er indgået i bl.a. København, Esbjerg, Guldborgsund, Høje Taastrup, Holbæk, Aarhus, Frederiksberg, Odense, Slagelse og Faaborg-Midtfyn. Herudover er der aftaler på vej i yderligere otte andre kommuner.

Derudover arbejder boligorganisationerne gennem fysiske omdannelser og områdebaserede boligsociale aktiviteter på at skabe mere sammenhængende og blandede byer og byer i

bedre social balance. Disse udføres ofte i tæt samspil med hinanden, hvor fx renoveringer skaber rammerne for lærepladser, praktikpladser og ordinære jobs inden for byggebranchen for områdets beboere.

I 2020 har boligorganisationerne med støtte fra Landsbyggefonden igangsat 220 fysiske helhedsplaner, fire store infrastrukturprojekter, og i 42 af landets kommuner er der boligsociale helhedsplaner.⁴

⁴ Boligorganisationerne investerer derudover også egne midler i at forbedre boligområderne. Landsbyggefonden er beskrevet på s. 22

Case: Bæredygtig beboersammensætning i Holbæk Kommunes almene boligområder

Da lovgivningen om indsatsen mod parallelsamfund blev vedtaget, blev 39 pct. af de almene boliger i Holbæk Kommune fjernet fra den kommunale anvisning pga. lovgivningens kriterier og boligområdernes indplacering på Indenrigs- og Boligministeriets lister over udsatte boligområder.

Derfor satte de syv almene boligorganisationer og Holbæk Kommune sig sammen for at udarbejde en fælles strategisk anvisnings- og udlejningsaftale. Boligorganisationerne sikrer kommunen det antal boliger, de har behov for til anvisning, men i andre afdelinger end dem, hvor kommunen plejede at anvise til.

Der blev indført ens fleksible kriterier for at skabe åbenhed og forenkling. Til gengæld ønskede boligorganisationerne en prioriteret indsats fra Holbæk Kommune for de psykisk sårbare beboere; forstærket kommunal kernerdrift ift. beskæftigelse i udvalgte boligområder; og nybyggeri i Holbæk. Dette var for at sikre, at det almene boligudbud matchede borgernes behov og ikke mindst Holbæk Kommunes anvisningsbehov.

Boligsociale helhedsplaner

Boligområder, der har udfordringer af boligsocial og økonomisk karakter, kan søge tilskud fra Landsbyggefonden til en boligsocial helhedsplan med op til 75 pct. Resten finansieres i et samarbejde mellem de involverede almene boligorganisationer og kommunens forvaltninger.

De boligsociale indsatser supplerer velfærdssystemet ved at arbejde borger-nært og helhedsorienteret. I den boligsociale indsats mobiliseres flere offentlige, private og civile aktører i selve boligområdet og i det omkringliggende lokalsamfund: Udover kommunen og boligorganisation involveres typisk det lokale erhvervsliv, politiet og frivillige organisationer og foreninger. De boligsociale medarbejdere faciliterer fælles indsatser på tværs af aktører, brobygger mellem aktører og udsatte beboere tæt på deres hjem og driver aktiviteter i boligområdet. Indsatserne fokuserer på fire områder:

- Uddannelse og livschancer
- Beskæftigelse
- Kriminalitetsforebyggelse
- Sammenhængskraft og medborgerskab

Aktuelt findes der 65 boligsociale helhedsplaner fordelt på 42 af landets kommuner. De omfatter tilsammen områder med 230.000 almene beboere.

VI LEVERER BOLIGER TIL HELE LIVET

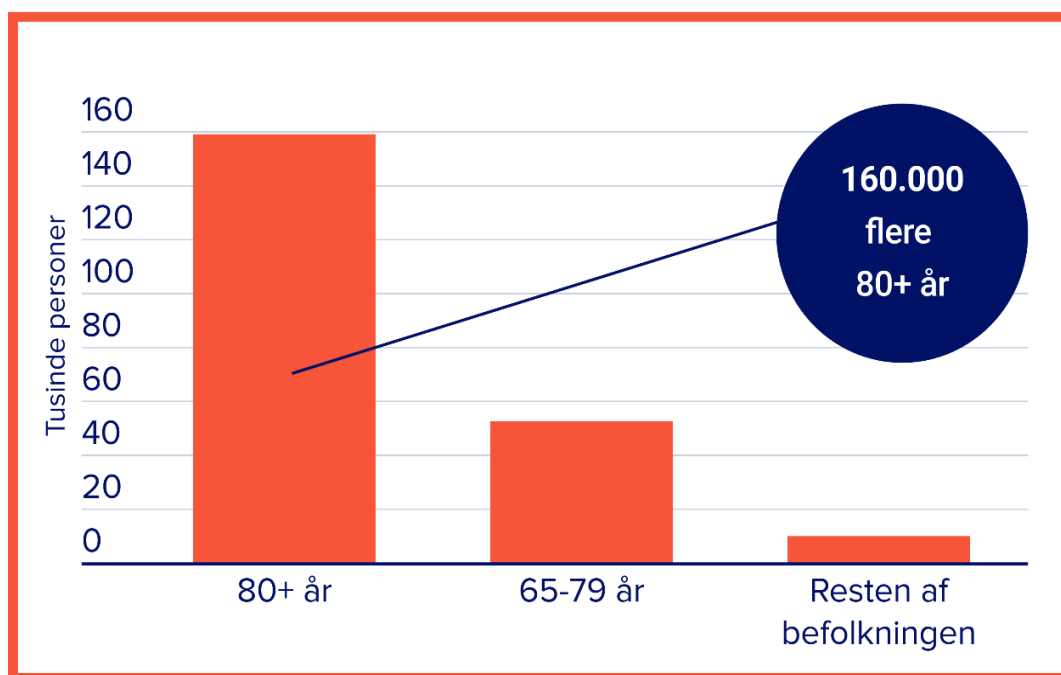
Den blandede by handler ikke kun om, at vi skal møde hinanden på tværs af økonomiske, sociale, etniske og politiske skel. Det handler også om at sikre et boligudbud, der matcher de ønsker og behov, forskellige målgrupper måtte have til en bolig i dag og i fremtiden.

Vi lever længere og bliver flere seniorer og ældre. I 2030 vil hver fjerde person i Danmark være fyldt 65 år. Samlet set giver det i 2030 ca. 210.000 flere personer i alderen 65 år og op.

Det stiller krav til fremtidens boliger. Det gælder i forhold til antallet af boliger, men også i forhold til at skabe nye

attraktive boformer, der kan matche mangfoldige behov, fremme fællesskaber og muligheden for et godt liv – hele livet.

Der er i dag knap 84.000 boliger, der i større eller mindre grad er henvendt til den ældre befolkning, en stor del af dem er almene boliger – 43.000. I 2030 vil behovet være yderligere 100.000 egnede boliger. I nogle kommuner vil der være behov for, at nye boliger bliver opført, mens det i andre kan håndteres gennem renoveringer og tilpasning af den eksisterende boligmasse, så de bliver tilgængelige for mennesker med nedsat mobilitet (BL – Danmarks Almene Boliger, 2021c).



Siden 2003 er 15.900 almene familieboliger gjort tilgængelige for ældre via renoveringer og med støtte fra Landsbyggefonden. I 2020 er 4.000 boliger gjort tilgængelige ifm. renoveringer.

Almene boliger er i dag hjem for ca. hver femte person, som er fyldt 65 år, og mere end hver fjerde person, som er fyldt 80 år. De er en afgørende del af løsningen på at sikre flere egnede boliger til målgruppen også fremadrettet.

Case: Generationernes hus

Kan man lave boliger til hele livet under samme tag? Og kan det fungere for mennesker i vidt forskellige livssituationer at bo tæt? Vil en studerende have glæde af at møde en plejekrævende ude i vandrehallen?

I aldersintegreret byggeri tænkes flere forskellige aldersgrupper ind i byggeriets udformning. Derfor kan et aldersintegreret byggeri fx bestå af både daginstitutioner, familieboliger, ungdomsboliger, pleje- og ældreboliger m.v. Det varierer dog i hvor høj grad, de forskellige aldersgrupper er involveret med hinanden, men tanken bag sådanne byggerier er netop, at den blandede beboergruppe skal være en gevinst for beboerne og området.

I Generationernes Hus, som består af en række forbundne bygninger, er der lidt over 300 boliger – til i alt omkring 500 mennesker.

En del af bygningerne i Generationernes Hus er almene boliger, som udlejes gennem Brabrand Boligforening. Her er der almene familieboliger og ungdomsboliger med fælleskøkkener og en skøn udsigt over bugt og by. I huset er også plejeboliger, handicapboliger og en daginstitution. Alt sammen under samme tag.

Huset, der er etableret af fire bygherrer, tre magistratsafdelinger i Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening, er både et visionært boligprojekt – og et visionært velfærdsprojekt.

Kilde: Fagbladet Boligen (2021c)

VI BIDRAGER TIL AT BEKÆMPE OG FOREBYGGE HJEMLØSHED

De almene boliger er en central aktør i bekæmpelsen af hjemløshed. Dels råder vi over en lang række forskellige boligformer (skæve boliger, udslusningsboliger, inklusionsboliger, startboliger og deleboliger), der kan blive til gode hjem for tidligere hjemløse (BL – Danmarks Almene Boliger, 2021d).

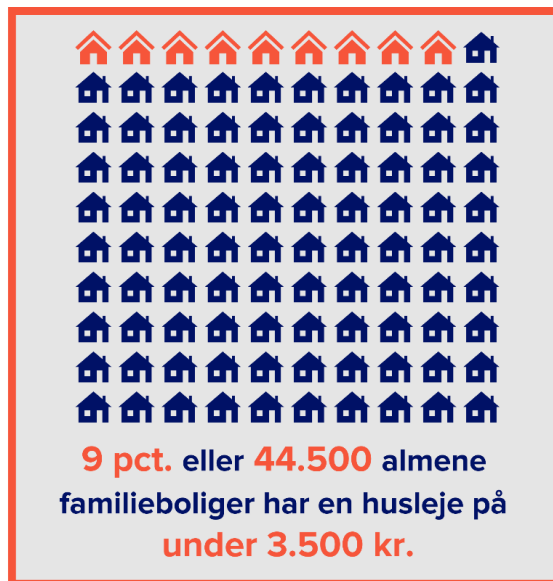
Dels samarbejder vi aktivt med kommunerne om at finde lokale løsninger, der sikrer boliger til borgere med særlige behov – også dem som har svært ved at finde fodfæste i en egen bolig. Hver tredje boligorganisation har en formaliseret samarbejdsaftale med kommunen om anvisning af udsatte og sårbare borgere ud over det lovpligtige.

I 2019 blev der registreret 6.431 hjemløse borgere i Danmark, hovedparten heraf bor i de store byer. Alene i Københavns kommune er der registreret 1.442 hjemløse, hvilket svarer til hver femte hjemløs (VIVE, 2019).

Hvis vi som samfund skal lykkes med at bekæmpe hjemløshed, er det afgørende, at der findes tilstrækkeligt med boliger, som matcher de hjemløses betalingsevne. Ni ud af ti hjemløse er på kontanthjælp, anden form for overførselsindkomst eller har ikke en officiel indtægt (VIVE, 2019). Der findes samtidig ca. 44.500 familieboliger i den almene sektor, som har husleje på under 3.500 kr (Landsbyggefonden, 2019b).

De almene boliger arbejder også aktivt på at forebygge udsættelser – begivenheder som i værste fald leder til

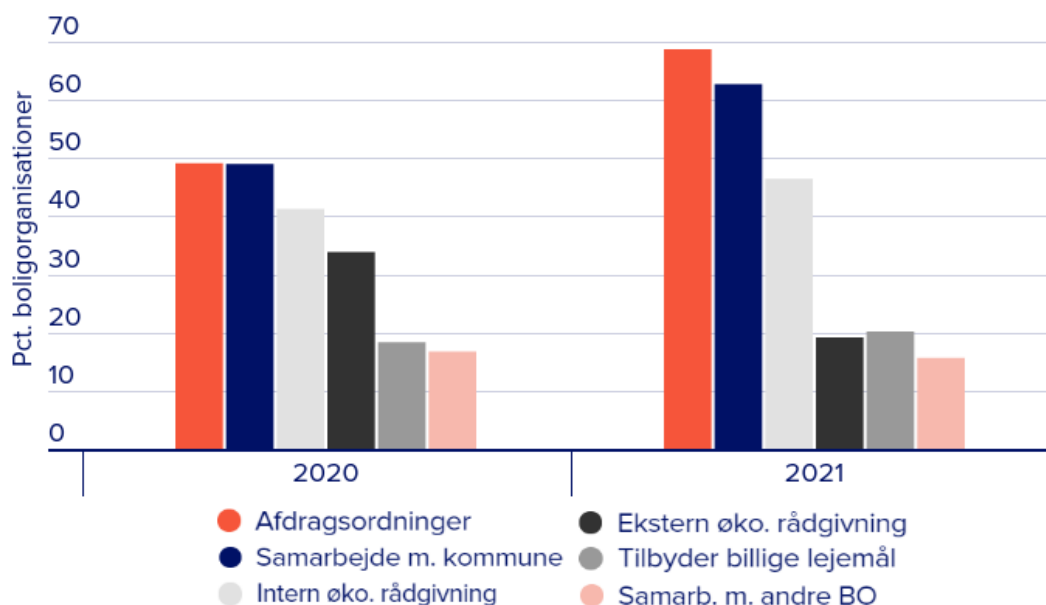
hjemløshed. Det handler om indsatser målrettet beboere, som står på kanten af en udsættelse enten på grund af manglende indbetaling af husleje, eller fordi de er kommet på kant med husordenen. Typisk er det beboere med komplekse sociale udfordringer, som kan indbefatte sygdom, psykiske udfordringer, misbrug m.v.



Der findes flere redskaber til at forebygge udsættelser. Det vigtigste er at samarbejde med kommunen. Dertil tilbyder en række boligorganisationer økonomisk rådgivning til beboerne.

Ekstern rådgivning kan også anvendes – såsom samarbejde med Forbrugerrådet Tænk eller banker og realkreditinstitutter, som tilbyder økonomisk rådgivning som del af deres CSR-indsats. Andre redskaber, der tages i brug, er omplacering af lejere til billige lejemaal og samarbejde med andre boligorganisationer for at forebygge udsættelser.

Redskaber til at forebygge udsættelser



Case: Boliggaranti for unge hjemløse i Aarhus

Den 1. marts 2020 indgik Aarhus Kommune, almene boligforeninger og Kollegiekontoret en ny boliggaranti for hjemløse aarhusianere under 25 år.

Ordningen bygger på Housing First-principper, hvor unge aarhusianere i/eller på kanten af hjemløshed får tilbud om en bolig og medfølgende social støtte hurtigst muligt og inden for seks måneder. Målet er at understøtte unge i en grad, så de ikke falder tilbage i hjemløshed.

I løbet af det første år har 96 unge været omfattet af garantien. Heraf er 84 kommet i egen bolig. De resterende 12 modtager støtte, mens de venter på et boligtilbud.

Boliggarantien er et godt eksempel på, hvordan kommune og almene boligorganisationer i et tæt samarbejde også kan tilbyde boliger til de unge, som har haft svært ved selv at finde fodfæste i egen bolig.

Kilde: Fagbladet Boligen (2020b)