

Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde – Østjysk Bolig
Torsdag den 20.01.2022

Tilstede:

Fra afdelingerne:

Afd. 1:

Susanne Jørgensen

Afd. 2:

Susanne Thomsen

Flemming Hansen

Afd. 3:

Henrik Kristensen

Ellen Marie Evald

Afd. 6:

Alex Young

Abdinasir Jama

Mohammad Murad

Hadia Kaddoura

Afd. 9:

Lone Jespersen

Heidi Rosenberg

Afd. 15:

Line Rogert

Stine Frederiksen

Afd. 16:

Sóley Eliasdóttir

Johan Petur í Soylu

Afd. 17:

Sine Asmussen

Lea Stork

Afd 20:

Jan Nielsen

Afd. 76:

Mette Aaby

Afd. 78

Hans Henrik Egeberg

Afd. 86:

Irene Mølgaard

Afd.: 88

Katja Hillers

Organisationsbestyrelsen:

Palle Adamsen

Mette Møllerhøj

= 24 repræsentantskabs-
medlemmer

Administration mv.:

Mariane Toft-Dallgaard –
direktør

Katrine Sørensen – jurist

Kim Kjærgaard –

udviklingschef

Connie Koppel –

udlejningschef

Vibeke Thiim Harder –

kommunikationsansvarlig
(ref.)

Andreas Sandberg – Lejerbo

Jann Ulrich Bech – Arkitema

Bjarne Zetterstrøm – BL

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Fremlæggelse af forslag til helhedsplan til opfyldelse af tidligere vedtaget udviklingsplan for Bispehaven. Debat og herefter afstemning.
4. Eventuelt

Palle Adamsen, formand for Østjysk Boligs organisationsbestyrelse, byder velkommen til mødet og giver en kort introduktion til helhedsplanens forhistorie.

Ad 1. Valg af dirigent

Bjarne Zetterstrøm vælges. Han fortæller, at mødet er varslet korrekt og forklarer, hvad en call-in-bestemmelse vil sige.

Han forklarer også, at referatet denne gang vil være mere overordnet, og kun omhandle principper og temaer – og ikke mere detaljerede beskrivelser af debatterne, som de tidligere referater fra repræsentantskabsmøder har indeholdt. Desuden optages mødet.

Ad 2. Valg af stemmeudvalg

Mariane Toft-Dallgaard, Abdinasir Jama, Heidi Rosenberg og Lone Jespersen vælges.

Ad 3.

Kim Kjærgaard og Andreas Sandberg præsenterer helhedsplanen inkl. økonomi – se vedhæftede slides.

Palle Adamsen giver organisationsbestyrelsens anbefaling: Organisationsbestyrelsen anbefaler repræsentantskabet at stemme ja. Den lovpligtige udviklingsplan blev der af repræsentantskabet stemt enstemmigt ja til i 2019. Denne helhedsplan er en god udmøntning af den udviklingsplan. Nedrivninger kan vi ikke komme uden om. Men vi kan hjælpe de berørte beboere bedst muligt videre. Alt i alt er det en god plan for Bispehaven – og det er en god plan for Østjysk Bolig.

Alex Young giver afdelingsbestyrelsen i Bispehavens anbefaling: Afdelingsbestyrelsen anbefaler repræsentantskabet at stemme nej. Beboerne i afdelingen stemte med et stort flertal planen ned i november. Man kan ikke stemme ja til at rive sine egne boliger ned. Og repræsentantskabet skal ikke overrule beboerdemokratiet. Vi behøver ikke at lave Bispehaven om, for at den skal være attraktiv. Det er Bispehaven allerede. Pt. er det ikke kriminalitet, der skaber utryghed. Det er uvisheden om, hvad der skal ske med min bolig.

Debat om konsekvenserne ved et nej – der er tvivl om, hvad der vil ske, hvis der stemmes nej. Det er også usikkert. Det vil være op til kommunen og ministeriet.

Debat om økonomi – Østjysk Boligs del af økonomien, hvordan finansieringen med Landsbyggefondsmidler foregår og økonomien i en fase 2.

Debat om tryghed – der findes fortsat utryghed i nærområdet. Hjælper nedrivninger på det?

Debat om det principielle i, at parallelsamfundslovgivningen er diskriminerende, da et af kriterierne ift. ghettoer er herkomst.

Indlæg fra beboer gennem 25 år om, hvorfor han og hans familie bor i Bispehaven, om parallelsamfund og om hvorvidt nedrivninger hjælper.

Indlæg om, at udviklingsplanerne tømmer Landsbyggefondens kasse – så andre afdelinger ikke kan få lavet nødvendige renoveringer.

Skriftlig afstemning:

Ja: 18

Nej: 6

Dermed er helhedsplanen vedtaget.

Ad 4. Eventuelt

Repræsentanter fra Bispehaven giver udtryk for, at de er ærgerlige over resultatet.

Dirigenten takker for et godt møde med en god debat.

Referatet er godkendt.



Palle Adamsen, formand



Bjarne Zetterstrøm, dirigent

om Helhedsplanen for Bispehaven

20. januar 2022



VELKOMMEN

Velkomst ved Organisationsbestyrelsen

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Fremlæggelse af forslag til
Helhedsplan til opfyldelse af tidligere
vedtaget udviklingsplan for Bispehaven.
Debat og herefter afstemning.
4. Eventuel

1. Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen indstiller

Bjarne Zetterstrøm, BL

Call-in-bestemmelse

- Helhedsplanen for Bispehaven, udspringer af den **lovpligtige udviklingsplan, Østjysk Bolig er blevet pålagt** at lave for afdelingen, fordi den kategoriseres som en såkaldt 'hård ghetto',
- Forelægges jf. call-in-bestemmelsen i **Almenboliglovens §37, stk. 4** til Østjysk Boligs repræsentantskab til godkendelse, efter at afdelingsmødet stemte nej til helhedsplanen den 30. november 2021
- Boligorganisationen er gået i dialog med afdelingen om eventuelle muligheder for tilretning af planerne, sådan at afdelingen vil kunne gå ind for disse. På baggrund af mødet kunne det konkluderes, **at der ikke er forhold i helhedsplanen, der kan ændres, så afdelingsbestyrelsen vil kunne anbefale helhedsplanen** til godkendelse.

2. Valg af stemmeudvalg

3. Fremlæggelse af Helhedsplanen

- BAGGRUND
 - HELHEDSPLANENS FYSISKE TILTAG
 - ØKONOMI
 - TIDSPLAN
 - INDDRAGELSE
 - GENHUSNING
 - OPSUMMERING
-
- Konsekvenser for Østjysk Bolig ved henholdsvis "JA" og "NEJ"





BAGGRUND

Parallelsamfundsloven

- Bred politisk aftale i Folketinget i december 2018
- 15 hårde ghettoområder, herunder Bispehaven
- Andelen af almene familieboliger skal reduceres til 40% inden 2030

Beboere (1.000 +)	Udenfor arbejdsmarked > 40%	E & I Ikke vestlig > 50%	Dømte ≥ 1,98%	Kun grundskole > 60%	Gennemsnitlig indkomst < 55%
2.215	48,1	67,6	2,18	74,5	56,1

Liste over hårde ghettoområder pr. 1.12.2018. Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Aftale mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune

- Østjysk Bolig og Aarhus kommune indgik 30. april 2019:

”Aftale mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune om centrale elementer i en udviklingsplan for Bispehaven og nærområder”

- Aftalens indhold udgør grundlaget for den lovpligtige udviklingsplan samt arbejdet med den strategiske udviklingsplan og helhedsplanen:
 - Vision og plejemærker
 - Opfyldelse af 40 %- kravet
 - Konkrete tiltag ift. renovering, nedrivning, nybyggeri, mødesteder og sociale indsatser
 - Økonomi, tidsplan og genhusning
 - Erstatningskvoter

Lovpligtig udviklingsplan

- Enstemmigt godkendt af Repræsentantskabet 29. maj 2019 og efterfølgende godkendt af ministeriet i efteråret 2019
- Nødvendigt med nedrivning for at opfylde 40-% kravet:
 - Få frie arealer til fortætning i Bispehaven
 - Ommærkning ikke muligt da der ikke er mangel på ungdomsboliger eller ældreboliger
 - Aarhus kommune meldte tidligt ud, at de ønsker nedrivning, som et væsentligt redskab til at opfylde 40-% kravet
 - Nedrivning tæller dobbelt dvs. både andelen der rives ned og andelen af nybyggeri indgår i nævneren
- Løbende årlig ministeriel opfølgning med at planen bliver implementeret.

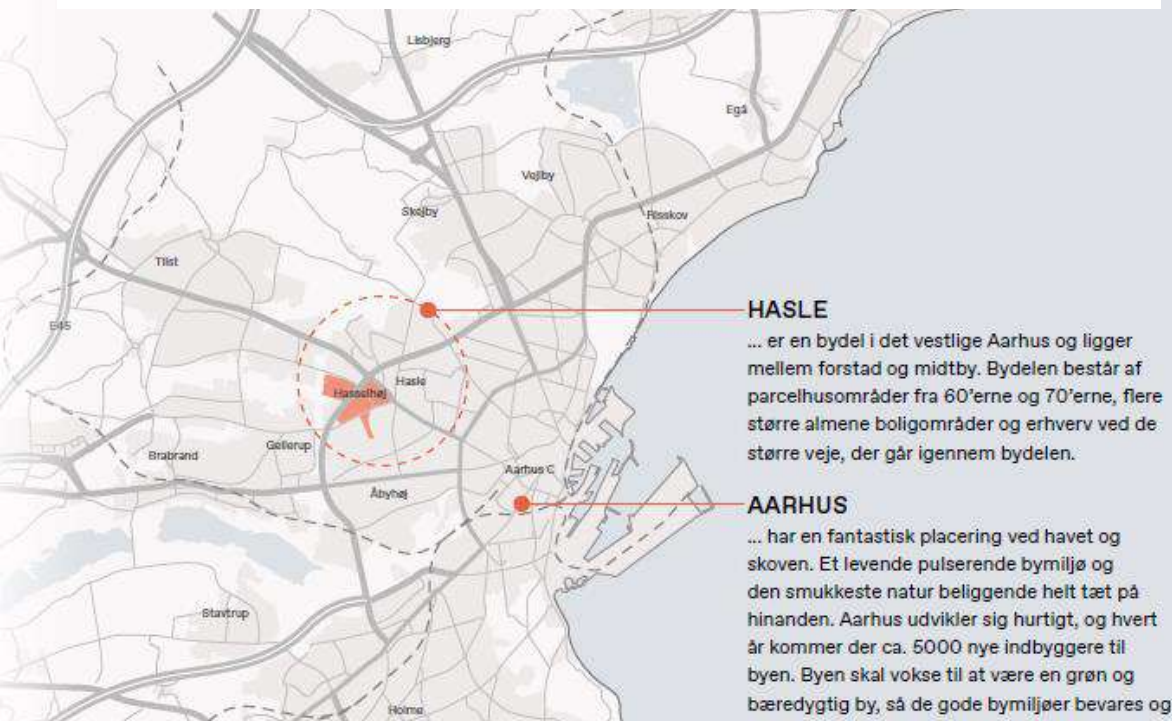
40-% kravet (beregning)

$$\text{Andel af familieboliger i 2030: } \frac{871-318}{553+270+230+17+318} * 100 = 39,9 \text{ pct.}$$

Følgende oplysninger ligger til grund for beregningen:

- Antal familieboliger i 2010: 871
- Nybyggeri af erhvervsenheder: 270 samt yderligere cirka 17 enheder¹
- Nybyggeri af private boliger: 230
- Nedrevne: 318
- Antal familieboliger i 2030: 553

Strategisk udviklingsplan



HASLE

... er en bydel i det vestlige Aarhus og ligger mellem forstad og midtby. Bydelen består af parcelhusområder fra 60'erne og 70'erne, flere større almene boligområder og erhverv ved de større veje, der går igennem bydelen.

AARHUS

... har en fantastisk placering ved havet og skoven. Et levende pulserende bymiljø og den smukkeste natur beliggende helt tæt på hinanden. Aarhus udvikler sig hurtigt, og hvert år kommer der ca. 5000 nye indbyggere til byen. Byen skal vokse til at være en grøn og bæredygtig by, så de gode bymiljøer bevares og den sociale sammenhængskraft sikres. En god by for alle med plads til forskellighed, rum til udfoldelse og åbenhed overfor omverdenen.



UDVIKLINGSPLAN FOR BISPEHAVEN,
ELLEKÆR & DELE AF HASLE

NAVNET HASSELHØJ stammer fra Vikingetiden, hvor det var navnet på en grønhøj med vildtvoksende hasebuske, der lå i det, der i dag, er det nordlige hjørne af Bispehaven.

Med navnet Hasselhøj er ønsket, at udviklingen tager afsæt i stedet og en fælles fortid, som kan sætte nye spor for fremtiden.



HASSELHØJ

... er den nye bydel i Hasle. For at sikre en bæredygtig udvikling af Bispehaven rækker udviklingsplanens visioner og strategier ud over boligområdet og ud i den omkringliggende by. Derfor indeholder planen for Hasselhøj bl.a. også tanker om udviklingen omkring Hasle Torv, Ellekær, El:CONs arealer og den grønne forbindelse gennem området.

BISPEHAVEN

... er et alment boligområde i Hasle. Boligområdet består af 871 almene familieboliger og blev opført i 1969-1973 som et klassisk eksempel på et modernistisk boligbyggeri. Efterfølgende er der blevet tilføjet ungdomsboliger til området. Bispehaven har været på ghettolisten siden 2010.



VISION

Hjem til hverdagen Et godt hverdagsliv i den bynære bydel

I løbet af det næste årti udvikles Bispehaven, Ellekær og Hasle til en sammenhængende, blandet og bæredygtig bydel med et bredt udvalg af boligtyper og hverdagsfunktioner.

Lokalområdet vælges til på grund af gode boliger, velfungerende skoler, dagtilbud og idrætstilbud. Der er et bredt udvalg af indkøbsmuligheder og en attraktiv beliggenhed tæt på natur, god infrastruktur og en umiddelbar nærhed til bylivet i Aarhus midtby.

Børn vokser op i et trygt miljø og alle har forudsætningerne for at skabe sig et godt liv. Boligområderne er naturligt integreret i bydelen og danner et familievenligt lokalområde med stærke fællesskaber.

Et godt hverdagsliv for alle.

UDVIKLINGSPRINCIPPER

Med fælles udviklingsprincipper sættes menneskene og hverdagslivet i centrum, så der skabes sammenhæng mellem eksisterende og nyt i den kommende udvikling af Hasselhøj.

Øg kvaliteten

"Her er jeg stolt af at bo"



Koncentrér livet

"Her kan jeg være sammen med andre"



Skab sammen

"Her kan jeg få indflydelse"



Dyrk stedet

"Her er rart at være"



Sig det højt

"Her ved jeg, hvad der foregår"



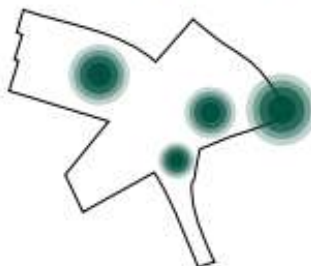
HOVEDGREB

De tre hovedgreb skal sikre sammenhæng i udvikling af området og med fokus på stærke forbindelser, koncentration af livet, mødesteder og kvarterer dannes grundlaget for det gode hverdagsliv.

Tre FORBINDELSER der samler



Fire MØDESTEDER vi deler

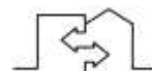


Seks KVARTERER hvor vi bor



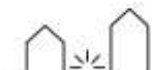
BYDELSSTRATEGIER

Seks bydelstrategier konkretiserer visionen for Hasselhøj og sætter retningen for det særlige, der skal kendetegne og bidrage til at skabe en attraktiv bydel.



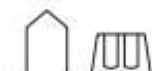
Sammenhængende bydel

Forbindelser og mødesteder skal binde nye kvarterer sammen med den omkringliggende by.



Levende fællesskaber

Nye mødesteder skal styrke bydelens identitet og få fællesskab og naboskab til at vokse.



Trygt og børnevenligt hverdagsliv

Fællesskaber og trygge nærområder skal skabe rammerne for det gode familie- og børneliv.



Sund og grøn bydel i bevægelse

Grønne byrum med fokus på bevægelse skal skabe en aktiv bydel med høj livskvalitet.



Blandet bydel

Varieret boligudbud og nye funktioner skal skabe en bydel i balance.



Bæredygtig bydel

Genanvendelse og styrket samarbejde skal sikre en bæredygtig og fremtidsikkert udvikling af bydelen.

MÅL 2030

Fælles mål om at skabe en tryk bydel i Hasselhøj som på flere niveauer nærmer sig det øvrige Aarhus. Målene følges løbende frem mod 2030 for at vurdere, om udviklingen går i den rigtige retning.

Større beskæftigelse

Ligeså mange af områdets voksne er i arbejde og er selvforsørgende som i resten af byen.

Flere unge i uddannelse

Ligeså mange af områdets unge gennemfører en ungdomsuddannelse som i resten af byen.

Færre udsatte børn og unge

Der er ikke flere udsatte børn i området end i resten af byen.

Mere kultur og fritid

Ligeså mange af områdets børn og unge er medlem af en forening som i resten af byen.

Større tryghed

Trygheden i området er stigende.

Medborgerskab

Flere af områdets beboere deltager i valg.

Blandet boligsammensætning

Bedre mix af boligtyper, herunder max 40 pct. almene familieboliger

Bedre sundhed

Andelen af borgere på helbredsrelateret overførselsindkomst er ikke højere end resten af byen.

Bedre image

Stigende antal af positive historier om Bispehaven og faldende antal af negative historier. Stigende boligpriser i bydelen.

Helhedsplanen

Helhedsplan

Planen med de konkrete forandringer og tiltag i Bispehaven.
Skal godkendes i 2021

Bispehavens fremtid

Den nye bydel Hasselhøj

Udviklings- og helhedsplan smelter sammen og beskriver, hvordan Bispehaven skal udvikle sig frem mod 2030 som en del af den nye bydel, vi kalder Hasselhøj.

Udviklingsplanen

Den strategiske udviklingsplan

Vision og de overordnede rammer for hele området.
Igangsat i 2019 - godkendes i 2021

Den lovpligtige udviklingsplan

Anviser, hvordan Bispehaven i 2030 kan leve op til ghettoloven. Bl.a. hvilke blokke, der skal nedrives.
Pålagt i 2018 - godkendt i 2019

Hvad har så været vigtigt i arbejdet med Helhedsplanen?

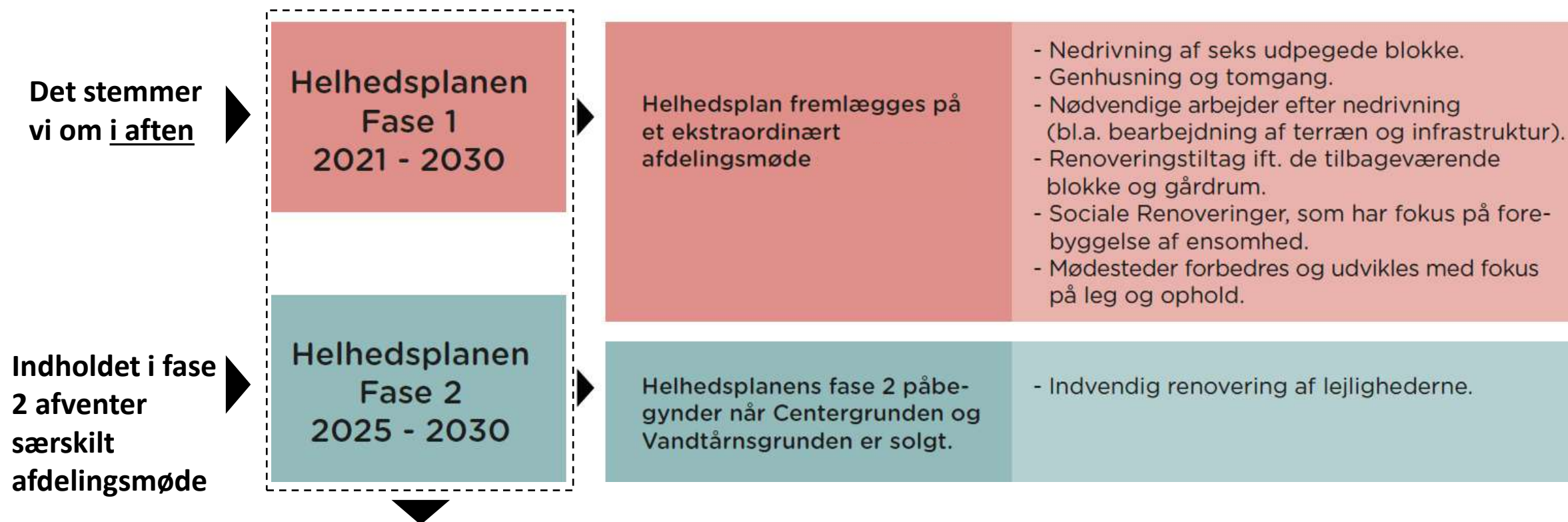
At bygge ovenpå Tryghedsrenoveringen:

- Fokus på tryghed
- Gode mødesteder
- Stærke fællesskaber
- Større sammenhæng til den øvrige bydel

At Helhedsplanen er for beboerne:

- Tiltag må ikke betyde generelle huslejestigninger
- Tiltag skal øge kvaliteten af boligerne – ikke blot forskønnelse
- Nye boligtyper, der passer til forskellige behov og ønsker
- Plads til beboerinddragelse efter godkendelse – workshops om fx indvendig renoveringer, opgange, de nye mødesteder, legepladser mv.
- At den indvendige renovering er vigtig – og kommer i fase to, som skal der skal stemmes om på et senere afdelingsmøde

Overordnet tidsplan og faser i helhedsplanen



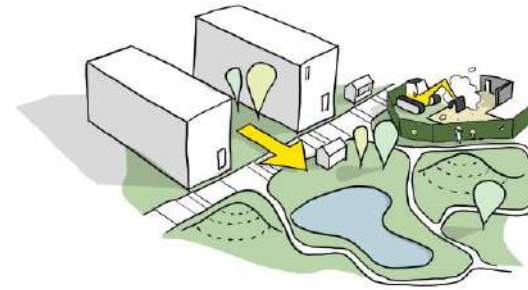
**Helhedsplanens to faser hænger sammen og er indbyrdes afhængige.
Fase 1 skal altså godkendes, før man kan arbejde videre med fase 2.**



Helhedsplanens
fysiske tiltag

FASE 1

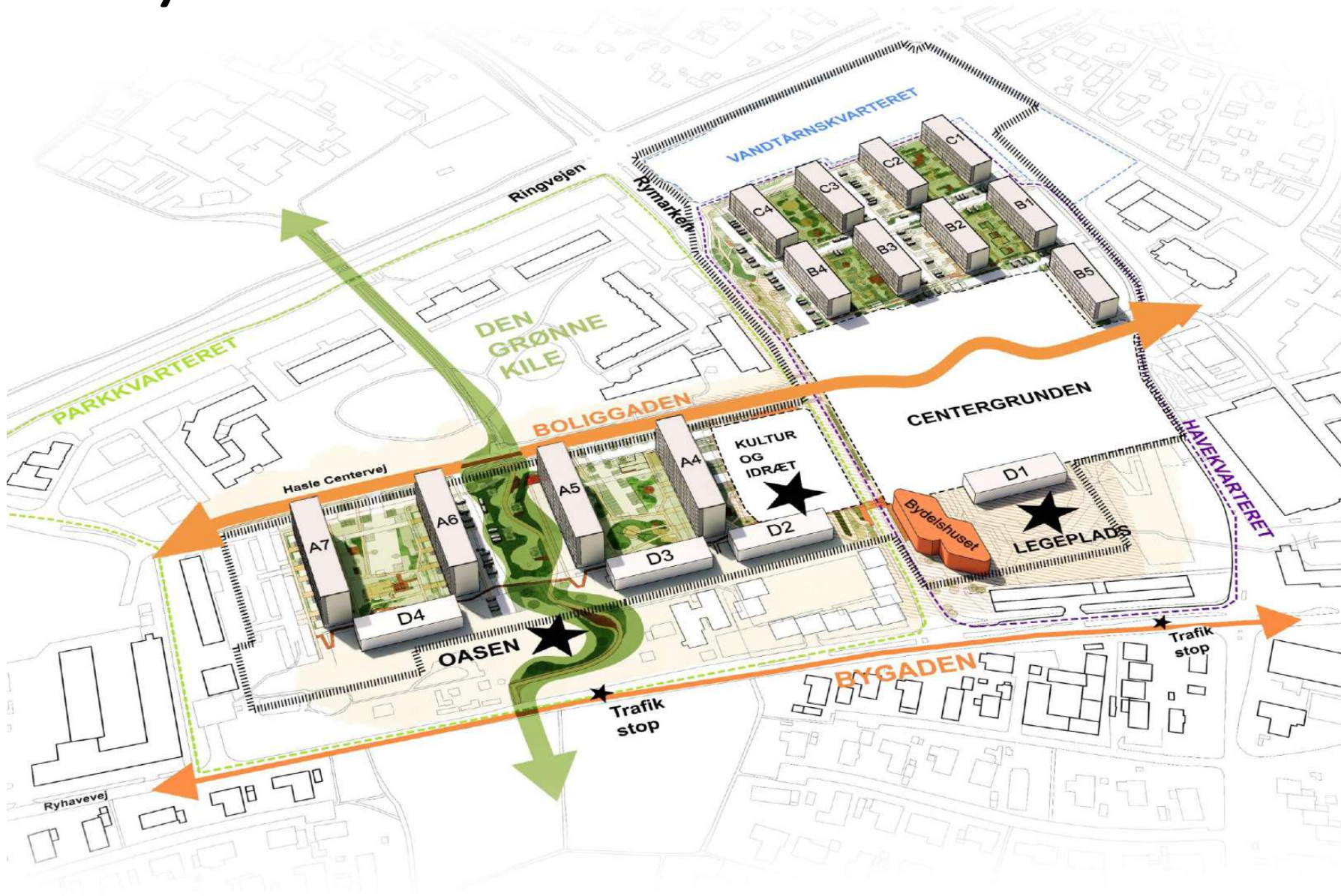
NEDRIVNING & MIDLERTIDIGHED



Nødvendige arbejder:

- **Nedrivning** af 6 blokke og de sidste garageanlæg
- Byggemodning og "mens vi venter"
- **Genhusning** inkl. tomgangsleje
- Omdannelse af indgangspartier ved D1

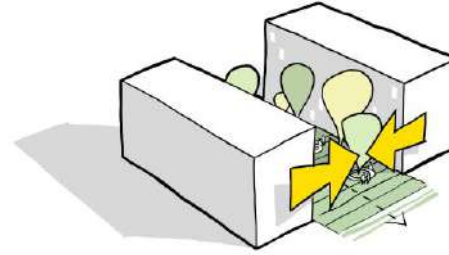
MØDESTEDER & FORBINDELSER



Konkrete tiltag:

- Ny Kultur og Idrætsfacilitet (Østjysk Boligs andel)
- Ny stor legeplads ved det nye Fælleshus
- Udvidelse af mødestedet ved Oasen
- Opgradering af Den grønne kile
- Bearbejdning af stier, veje og overgange, der samler Bispehaven og øger trygheden

DE NYE GÅRDRUM SKAL GØRES ENDNU BEDRE



Eksempel på et gårdrum med **mere leg** og ophold

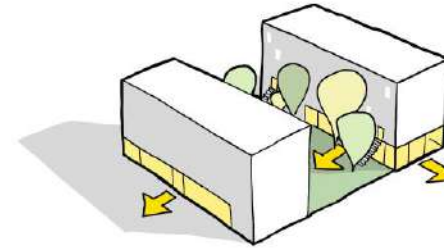
Generelt vil gårdrummene fremstå med:

- Legemuligheder i alle gårdrum
- Flere steder i gårdrummet, hvor man kan sidde (fx ved legepladser)
- Flere cykelskure, der hvor de mangler
- Robust beplantning i bede, flere større træer mv.

RENOVERING AF AKTIVITETSLOKALER MV.

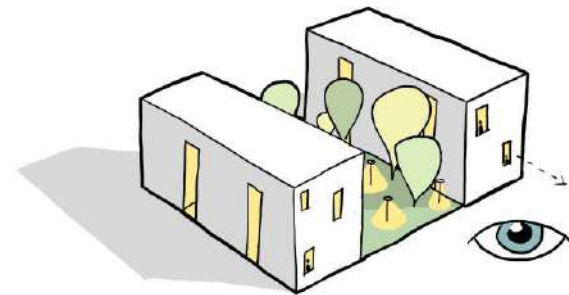


Eksempel på et allerede renoveret aktivitetslokale



- Renovering af op til 6 eksisterende aktivitetslokaler
- Et nyt aktivitetslokale i gavlen på A4
- Omdannelse af HCV 215-219

VI SER HINANDEN – LYSE OG TRYGGE OPGANGE



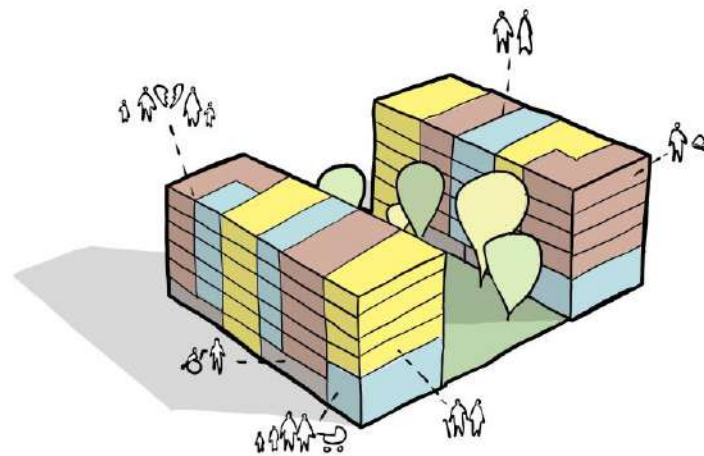
Eksempel på en gennemlyst opgang i en lav blok

Generelt vil alle opgange fremstå med:

- **Nymalede** vægge, værn og elevatorer
- **Ny belægning** på trapperne og ved indgangspartierne
- **Kommunikationsskærme** og ny belysning
- **Gennemlyste opgange** i de lave blokke

MERE AT VÆLGE IMELLEM

- Flere muligheder for at finde en lejlighed, der passer til familiens behov, når behovene ændrer sig igennem livet
- Flere boliger med egen have
- Nyrenoverede tilgængelighedsboliger



NYE BOLIGTYPER – MERE VARIATION



Eksempel på gavl med nye altaner og vinduer

NYE BOLIGTYPER I DE LAVE BLOKKE:

18 lejligheder omdannes til HAVEBOLIGER

7 nye GAVLBOLIGER ved opdeling

48 lejligheder omdannes til 62 TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

I ALT BLIVER OP TIL 66 LEJEMÅL BERØRT UD AF 561

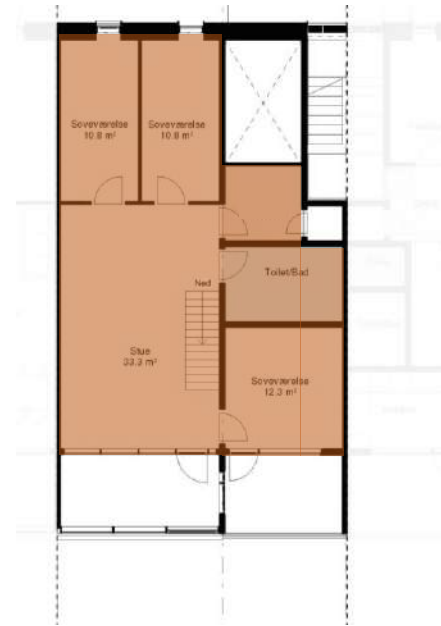
Alle berørte beboere får tilbudt midlertidig genhusning

HAVEBOLIGEN

Bolig i to etager med egen have og udgang i udvalgte 1. sals lejligheder i lave blokke



Eksempel på en havebolig, der bliver 114m²



1. sal



Stueplan med udgang til egen have

GAVLBOLIGEN

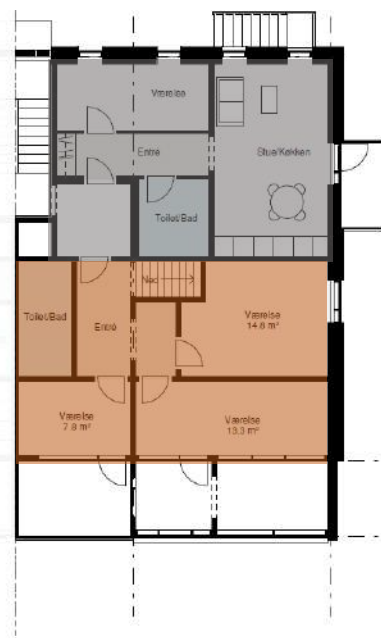
Opdeling af lejlighed til:
en gavlbolig og en mindre havebolig
i sydvendte gavllejligheder i lave blokke



Eksempel på en gavlbolig med nedgang til terræn og egen lille terrasse



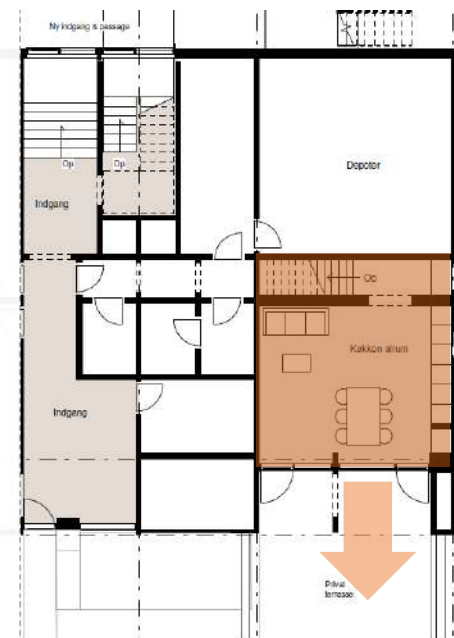
Eksempel på en gavlbolig set indefra



1. sal

*Gavlbolig
54m²*

*Havebolig
i 2-plan
på 107m²*



*Stueplan med udgang
til egen have*

TILGÆNGELIGHEDSBOLIGEN

- i to lave blokke



Eksempel på en tilgængelighedsbolig

I to lave blokke omdannes lejligheder til tilgængelighedsboliger i forskellige størrelser.

- **Niveaufri adgang fra terræn til opgang og bolig**
- **Alle opgange udvides med en rummelig elevator**
- **Lejlighederne indrettes og disponeres så de opfylder tilgængelighedskrav**

ANDRE TILTAG, DER GIVER MERE FORSKELLIGE LEJEMÅL



Eksempel på gavl med nye altaner og vinduer, der øger trygheden



Eksempel på udgang fra 1. sals lejlighed



Eksempel på fritlagt privat altan med nyt køkken bag de store nye vinduer

Fra B- til A-ordning

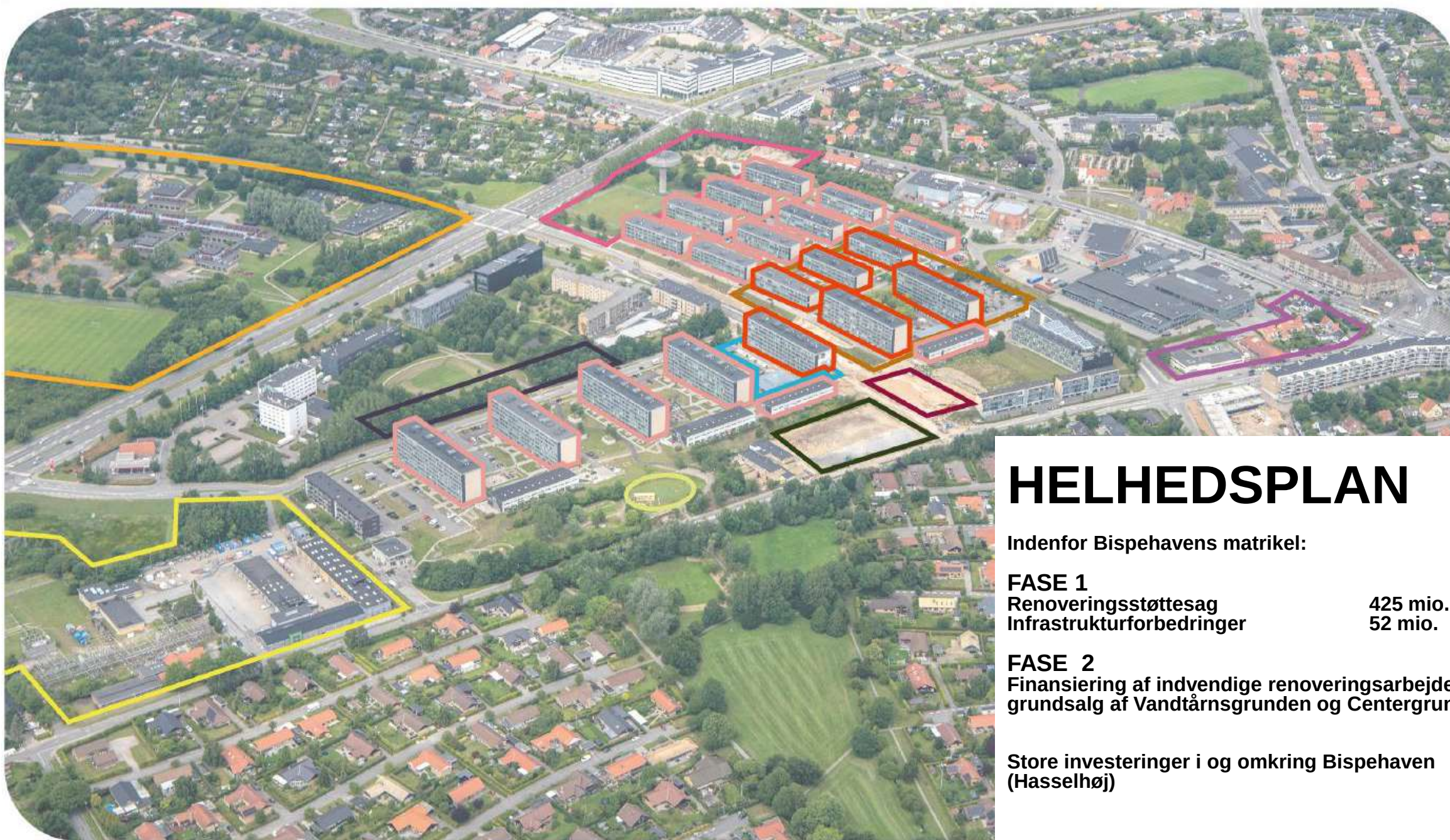
For at sikre, at nyrenoverede boliger fastholdes i en velvedligeholdet stand, ændres afdelingens vedligeholdelsesordning fra B- til A-ordning.





Økonomi

FASE 1



HELHEDSPLAN

Indenfor Bispehavens matrikel:

FASE 1	
Renoveringsstøttesag	425 mio.
Infrastrukturforbedringer	52 mio.
FASE 2	
Finansiering af indvendige renoveringsarbejder via grundsalg af Vandtårnsgrunden og Centergrunden	

Store investeringer i og omkring Bispehaven
(Hasselhøj)

Budget for nedrivning og renovering

Nedrivning	83.726.811 kr.
Nedrivning af seks blokke inkl. miljøsanering	57.318.600 kr.
Oprydning og opretning	4.412.500 kr.
Nedrivning af garageanlæg inkl. miljøsanering	4.718.750 kr.
Byggeplads og omkostninger	17.276.961 kr.
Genhusning og lejetab	37.680.000 kr.
Permanent genhusning og lejetab ved planlagt tomgang	33.000.000 kr.
Genhusning ifm. omdannelse af boliger	4.680.000 kr.
Renovering	303.092.667 kr.
Facader, altaner og gavle	50.060.672 kr.
Trappeopgange	31.577.111 kr.
Miljøarbejder (gårdrum, stier og parkering)	37.780.259 kr.
Omdannelse af haveboliger og gavlboliger	25.512.196 kr.
Omdannelse til tilgængelighedsboliger	72.003.828 kr.
Transformation af rækkehuse i D1	6.915.198 kr.
Øvrige (aktivitetslokaler mm.)	10.748.092 kr.
Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger	11.729.868 kr.
Omkostninger	49.265.445 kr.
Driftsudgifter i byggeperioden (sekretariat i tre år)	7.500.000 kr.
Samlet budget	424.499.478 kr.

Budget for anvendelsen af infrastrukturmidler

Den Grønne Kile Forbindelser, inventar og parkering Overgange ved Ryhavevej og Hasle Centervej Det grønne mødested (Oasen)	9.750.000 kr.
Boliggaden og Centergrunden Nyt kryds og vej inkl. vejinventar, belysning og beplantning Bearbejdning af Hasle Centervej (inkl. vejinventar, belysning og beplantning) Interne stier og veje, inkl. ved D1	21.250.000 kr.
Indre veje og stier Trafikdæmpning Sikkerhed på stier Forbedring af parkeringsforhold for cykler	2.875.000 kr.
Byrum ved nyt fælleshus Legeplads Sti og belysning	8.125.000 kr.
Rymarken Vej nord for C-blokkene Byrum ved den sydlige del af Rymarken	6.250.000 kr.
Effektbelysning	3.750.000 kr.
Samlet budget	52.000.000 kr.

Finansiering af Renoveringsbudget

Helhedsplan 006 Bispehaven	LBF		
Projektudgifter	Anslåede udgifter	Anslåede ydelses %	Årlig ydelse i kr.
Renoveringsstøttesag (gruppe 1 arbejder)	277.927.000	3,60	10.005.372
Forbedringsarbejder (gruppe 2 arbejder)	125.000.000	6,00	7.500.000
Forbedringsarbejder (gruppe 3 arbejder)	21.572.478	5,00	1.078.624
	424.499.478	4,38	18.583.996
Tilskud i henhold til Landsbyggefondens finansieringsskitse			
Driftsstøtte, eget bidrag mv.			
Kapitaltilførselssag (400.000 i anpart)	-2.000.000	6,00	-120.000
Indfrielse af lån mv. efter fradrag af grundsalg	2.000.000	6,00	120.000
Fællespuljetilskud	-17.600.000	6,00	-1.056.000
Trækningsretstilskud	-5.870.000	6,00	-352.200
	-23.470.000	6,00	-1.408.200
Projektudgifter minus tilskud i alt	401.029.478		17.175.796
Besparelser på driftsbudget i henhold til bevilling inkl. andre forhold			
Fritagelse pligtmaessige bidrag			-
Besparelse fritagelse indbetalinger dispositionsfond			-
Huslejestøtte/tilskud fra boligorganisationen/LBF-supplerende driftslån			-16.097.000
Besparelse på driftsbudget (konto 120)			-
Besparelser i alt			-16.097.000
Projektudgifter pr. år inklusiv evt. besparelser			1.078.796

Oversigt over forventede huslejestigninger (66 totalrenoverede boliger ud af 561)

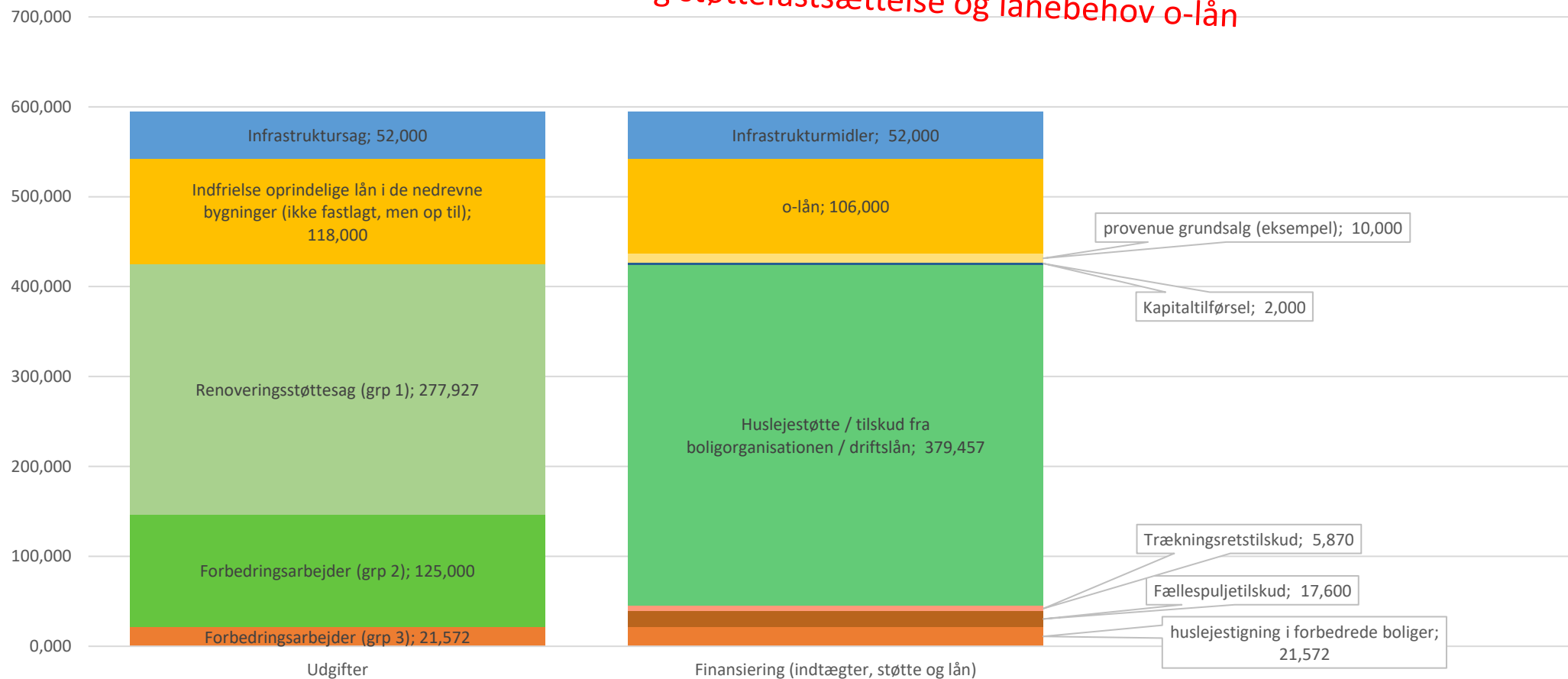
- 1.078.796 kr. finansieres ved huslejestigninger i de boliger, der totalrenoveres eller får nye køkkener.
- Op til 83 boliger får en åben altan og et nyt køkken, som medfører en forventet månedlig huslejestigning på 253 kr.

Oversigt over totalrenoverede boliger					
	Antal	Gns. årlig kvm. pris (uden stigning)	Gns. årlig kvm. pris (med stigning)	Stigning pr. kvm. (årlig)	Fremtidig månedlig husleje pr. bolig
Tilgængelighedsboliger					
Midterbolig - 100m ² - (4-værelses)	28	772 kr.	887 kr.	115 kr.	7.393 kr.
Midterbolig - 92m ² - (3-værelses)	4	772 kr.	887 kr.	115 kr.	6.802 kr.
Gavlbolig - 61m ² - (2-værelses)	7	772 kr.	887 kr.	115 kr.	4.510 kr.
Gavlbolig - 65,5m ² - (2-værelses)	7	772 kr.	887 kr.	115 kr.	4.843 kr.
Gavlbolig - 67,5m ² - (2-værelses)	7	772 kr.	887 kr.	115 kr.	4.991 kr.
Gavlbolig - 77m ² - (4-værelses)	7	772 kr.	887 kr.	115 kr.	5.693 kr.
Gavlbolig - 107m ² (4-værelses)	1	772 kr.	887 kr.	115 kr.	7.911 kr.
Gavlbolig - 122m ² (4-værelses)	1	772 kr.	887 kr.	115 kr.	9.020 kr.
Gavl- og haveboliger					
Havebolig - 2 etager - 114m ² - (5-værelses)	11	772 kr.	862 kr.	90 kr.	8.189 kr.
Gavlbolig - 2 etager - 107m ² - (4-værelses)	4	772 kr.	862 kr.	90 kr.	7.686 kr.
Gavlbolig - 2 etager - 111m ² - (4-værelses)	3	772 kr.	862 kr.	90 kr.	7.974 kr.
Gavlbolig - 54m ² - (2-værelses)	4	772 kr.	862 kr.	90 kr.	3.879 kr.
Gavlbolig - 62m ² - (2-værelses)	3	772 kr.	862 kr.	90 kr.	4.454 kr.
TOTAL	87				

De øvrige boliger stiger ikke i husleje som følge af Helhedsplanen.

Overblik investeringer og finansiering

Forbehold for endelig støttefastsættelse og lånebehov o-lån



Lån og støtte i afdelingen fremover

Realkreditlån afbetales via

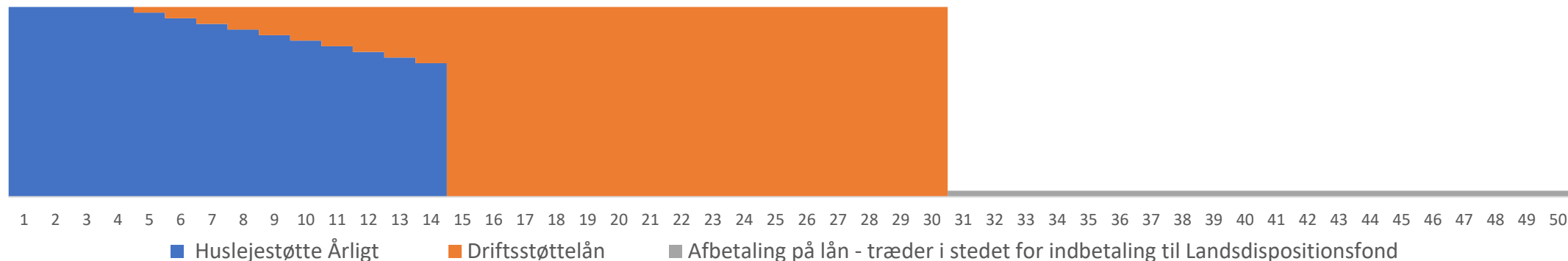
- Huslejestøtte (prækvalifikationsmeddelelse dec. 2021)
- Driftsstøttelån (Finansieringsskitse oktober 2021)

Driftsstøttelån og o-lån afbetales ved hjælp af afdelingens indbetalinger af afviklede prioritetsydelser, som går til boligorg. i stedet, kr. 516.722 pr. år.

105.1	+	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omp.	0
105.2	+	Ydelser vedr. afviklede prio. (Indbetales til LBF.)	516.722
105.3	+	Ydelser vedr. negativ ydelsesstøtte(LBF Nybyggeri)	0

Illustration af Låneudvikling

Forbehold for endelig støttefastsættelse og lånebehov o-lån



Konsekvens for afdelingens drift

Støttede arbejder, mere end 95% af budget, gælder, at der ikke kommer huslejestigning

Citat Landsbyggefondens finansieringsskitse:

Huslejestigning:

Det nuværende lejeniveau er noteret til gens. ca. 772 kr./m²/år (stamdata 78.577 m² – 2020). Huslejeforhøjelse gens. 0 kr./m²/år. Provenu ca. 0 t.kr./år.

Ustøttede arbejder, mindre end 5% af budget, medfører huslejestigning



Helhedsplanens
fysiske tiltag

FASE 2

FASE 2 – Indvendig renovering

- Aftale med Landsbyggefonden om, at overskuddet fra grundsalg går til indvendig renovering af boligerne som f.eks. køkken, bad, ny og bedre ventilation, emhætter eller andet mv. Der forventes ikke yderligere tilskud fra Østjysk Bolig til fase 2.
- Afdelingen 6 - Bispehaven skal være med til at beslutte, hvordan og hvor meget boligerne skal renoveres.
- Ved at der omdannes op til 66 lejemål i fase 1, vil der være 495 boliger, som skal deles om overskuddet fra grundsalget til indvendig renovering.
- Fase 2 sendes først til afstemning, når der har været en grundig beboerinddragelse og overskuddet for grundsalg er kendt.

Grundsalg

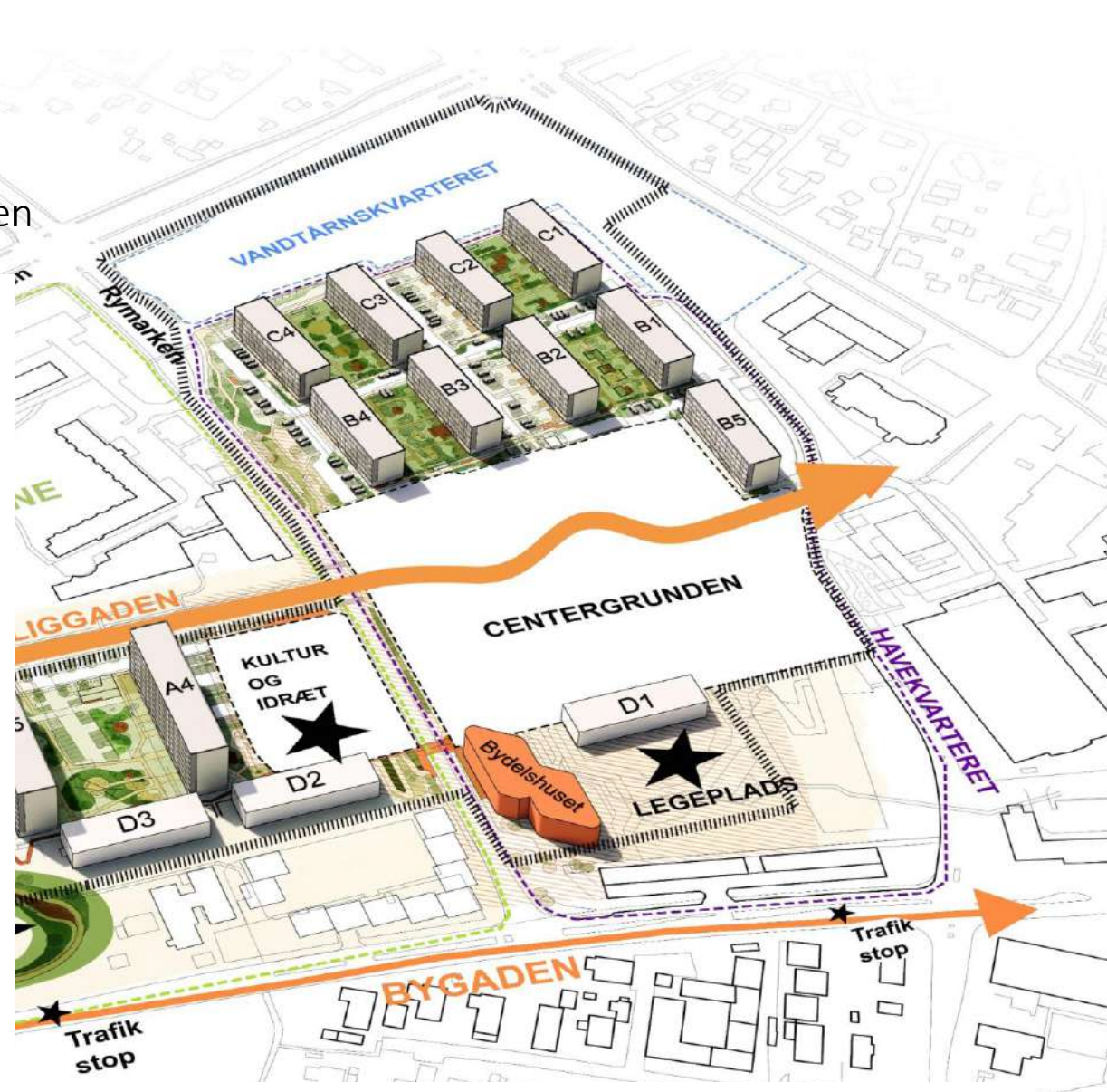
Forventede købesummer for salg af arealer i Bispehaven

Vandtårnsgrunden – ca 29. mio.

- 13.400 m² erhvervsbyggeri + 1400 m² til Aarhus Vand (ca. 80-% bebyggelsesprocent)
- Nettoprovenu er købesum fratrasket udviklingsomkostninger

Centergrunden – ca. 49 mio.

- 14.115 m² bolig som både tæt/lav og etagebyggeri. (ca. 60 %- bebyggelsesprocent)
- Nettoprovenu er købesum fratrasket udviklingsomkostninger fratrasket andel svarende til sokkelarealet (svarende til ca. 20 % af det samlede areal)
- Andelen af sokkelarealet går til indfrielse af eksisterende lån i de nedrevne blokke



OBS. Forventede købesummer er med forbehold, da mange brikker fortsat skal falde på plads, før handlerne kan realiseres som forventet. Herudover vil der af købesummerne skulle fratrækkes diverse udgifter til handlernes realisering.



Tidsplan &
—
inddragelse

OVERORDNET TIDSPLAN

Tidsplan	2022	2023	2024	2025	2026
Nedrivning af høje blokke (A1, A2 og A3)					
Genhusning - høje blokke					
Nedrivning af lave blokke (B6, B7 og B8)					
Genhusning - lave blokke					
Beboerinddragelse					
Renovering - Fase 1					
Renovering - Fase 2 (indvendig renovering)					

INDDRAGELSE

- Infocenter åbent fra før sommerferien og frem til nu
- Skriftlig materiale omdelt
- SMS invitationer udsendt
- Møder med Byggeudvalget (afdelingsbestyrelsen)
- Informationsmøde den 12. oktober 2021
- Plakater i alle opgange
- Ekstraordinært afdelingsmøde den 30.11.21
- Inddragelse efter afstemning om:
 - Mødesteder
 - Sociale Renoveringer
 - Indvendige renoveringer





Genhusning

GENHUSNINGSTEAMET

Det er os, der hjælper



- Dialog om ALT, der vedrører permanent genhusning
- Informerer
- Oplyser om muligheder
- Hjælper med afklaring
- Til rådighed for spørgsmål
- Kommer gerne på besøg hjemme hos dig
- Godt og nærværende forløb fra start til slut
- Alle får et nyt hjem og tag over hovedet

PERMANENT GENHUSNING

Beboersamtale



- Beboersamtale i hjemmet
- Tag en person med til samtalen
- Tolk ved behov – alle skal forstå og føle sig trygge
- Spørgeskema – behov, ønsker og prioriteter
- Flyttemappe med diverse information (kom og se i pausen)
- Bydelsguide Aarhus, Helle Dybdal Jensen

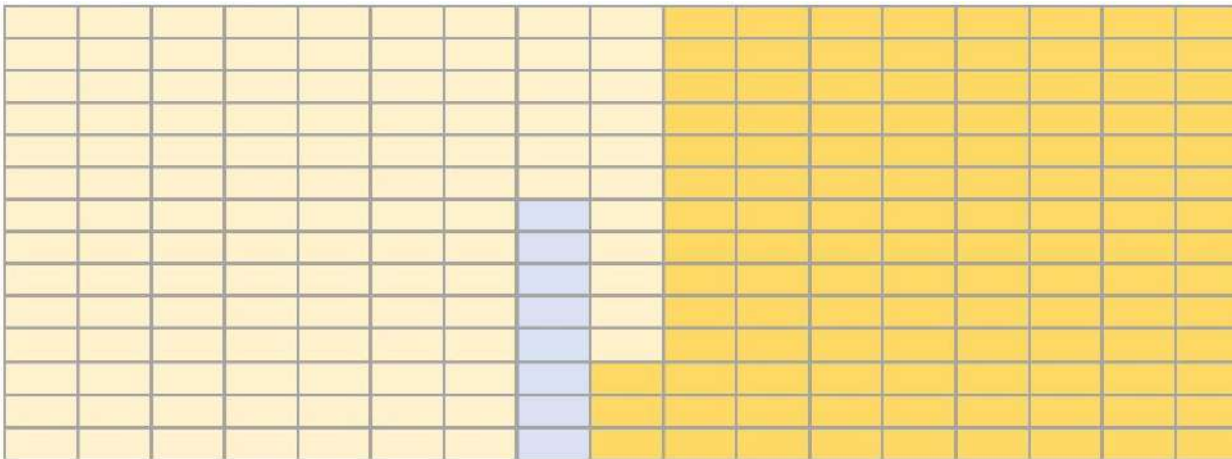
STATUS PÅ PERMANENT GENHUSNING

15. Februar 2022



Høje blokke

(genhusningsperiode: 1. januar 2021 – sommer 2022)

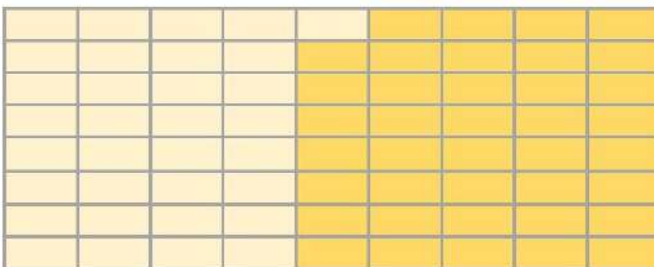


I ALT HØJE BLOKKE

Beboede:	115
Midlertidige:	8
Tomme:	115

Lave blokke

(genhusningsperiode: 1. januar 2022 – sommer 2023)



I ALT LAVE BLOKKE

Beboede:	39
Tomme:	33

STATUS

af de **310 lejemål** skal der for nuværende permanent genhuses **beboere fra 154 lejemål**

Beboersamtaler:

- I de høje blokke har vi været i kontakt med alle beboere, afholdt 140 beboersamtaler og haft mange møder, telefonsamtaler mv.
- Vi ser frem til at afholde beboersamtaler i de lave blokke samt opfølgende samtaler med beboere i de høje blokke
- INGEN** er opsagt af Østjysk Bolig

MIDLERTIDIG GENHUSNING

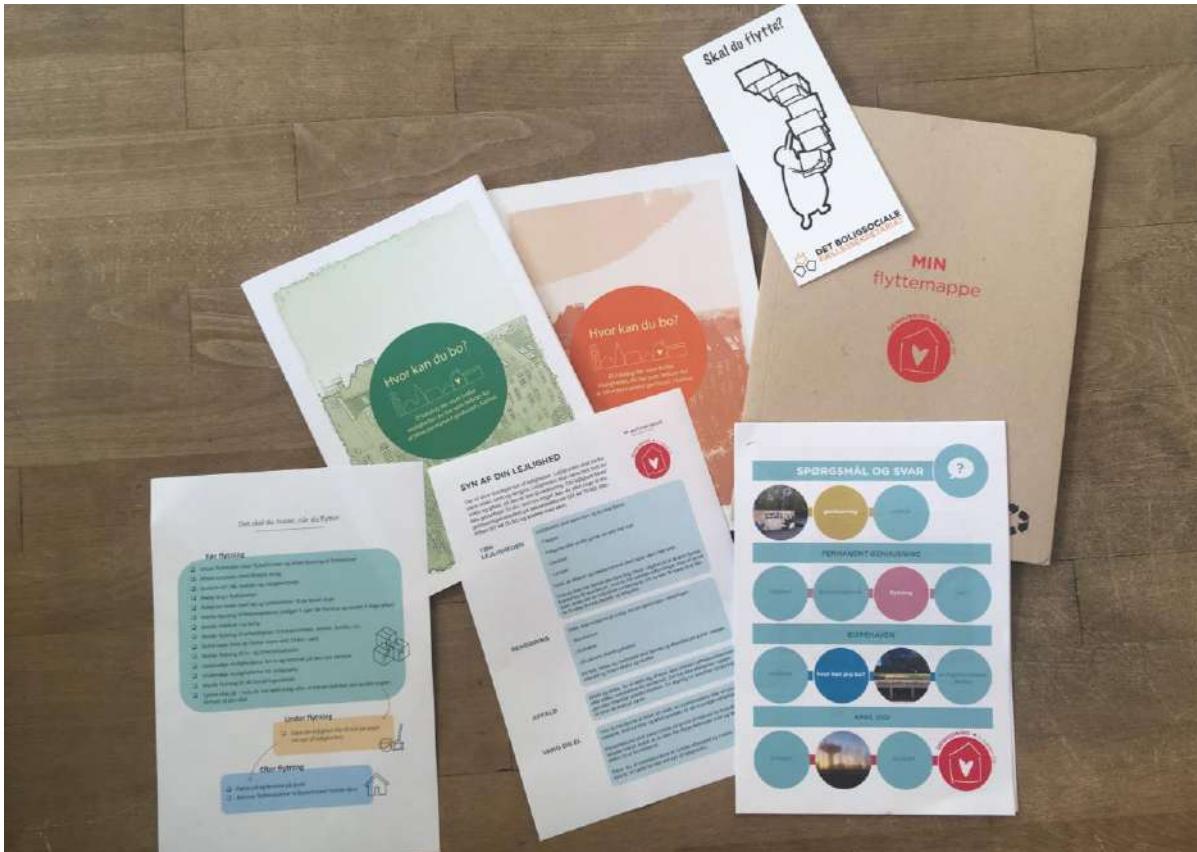
Der tages hånd om alle



- Alt efter omfanget af renoveringen, vil man kunne få tilbudt midlertidig genhusning
- Ved midlertidig genhusning kommer man tilbage til en bolig der er hel eller delvist renoveret
- Ønskes en permanent genhusning, får man tilbudt en anden bolig
- Det er ikke fastlagt hvor, der skal renoveres, hvor meget der skal renoveres eller hvornår der skal renoveres (tidligst i 2023/24)
- Vigtigt! Hverdagen skal fungere

INFORMATION

Kom og spørg os



- Kontakt genhusningskonsulenterne eller bydelsguiden
- I vil altid få besked, når der er ny information
- Østjysk Boligs hjemmeside (beboermateriale)
- Mødestedet og Infocenteret
- Blokmøde for de lave blokke i starten af det nye år
- Dialogmøde om tryghed

OPSUMMERING

- Ingen generelle huslejestigninger.
- Genhusningsteamet møder positiv feedback. 154 familier ud af 310 familier afventer permanent genhusning.
- Gårdrummene får et yderligere løft med nye legepladser, cykelskure mv.
- Alle opgange bliver renoveret (besparelse på PPV)
- Aktivitetslokaler bliver sat i stand til glæde for fællesskaberne i afdelingen
- Der kommer mere variation og flere forskellige slags boliger i Bispehaven. Der bliver boliger, som er egnet til ældre og gangbesværede, så man ikke behøver flytte fra Bispehaven, når man bliver gammel.
- Der kommer en ny kultur- og idrætsfacilitet og flere andre steder, hvor man kan mødes
- Et JA til denne fase 1 af Helhedsplanen gør det muligt at renovere lejemålene indvendigt i en fase 2, som bl.a. finansieres af grundsalg af Centergrunden og Vandtårnsgrunden



Konsekvenser ved henholdsvis
et "JA" og "NEJ"

Hvad sker der, hvis repræsentantskabet stemmer hhv. ja og nej?

- Østjysk Boligs repræsentantskab kan som øverste myndighed godkende helhedsplanen uden afdelingens samtykke, idet der er tale om iværksættelse af arbejder og aktiviteter, som er nødvendige for at gøre boligerne i Bispehaven tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende. **Hvis repræsentantskabet stemmer ja til helhedsplanen, iværksættes den.**
- Hvis repræsentantskabet stemmer nej til helhedsplanen, er dét, som Østjysk Bolig via helhedsplanen **har fået forhandlet sig frem til med Aarhus Kommune, bortfaldet, og man falder tilbage på den fælles og lovpligtige udviklingsplan, som Østjysk Boligs repræsentantskab godkendte i 2019** og som efterfølgende er godkendt af kommunen, og som Indenrigs- og Boligministeren efterfølgende har godkendt i 2019.
- **Hvis den lovpligtige udviklingsplan, som er godkendt af Østjysk Bolig, ikke realiseres i overensstemmelse med tidsplanen, følger det af bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder, at kommunalbestyrelsen skal foretage indberetning til Bolig- og Planstyrelsen.**
- Hvis den lovpligtige udviklingsplan **ikke bliver påbegyndt og gennemført/implementeret, kan boligministeren meddele Østjysk Bolig påbud om at afvikle Bispehaven som et alment boligområde.** Det betyder, at Østjysk Bolig og kommunen får et påbud fra Boligministeren om at udarbejde en afviklingsplan. Hvis Østjysk Bolig ikke medvirker til dette, **kan kommunen udpege en midlertidig forretningsfører til at udføre afviklingsplanen sammen med kommunen.** Afviklingsplanen kan dog højst indeholde en andel af almene boliger på 25 %. Det betyder, at der i fremtiden potentielt kan være færre almene boliger end forudsat med den lovpligtige og godkendte udviklingsplan. **Ud fra en alt andet lige-betragtning vil det kunne betyde nedrivning af 565 boliger i stedet for 310 boliger svarende til en forøgelse på 255 boliger.**
- Hvis afviklingsplanen **ikke gennemføres, kan staten i sidste ende overtage og afvikle boligområdet.**

Konsekvenser ved JA

- Østjysk Bolig bidrager til kapitaltilførselssagen med 400.000 kr. samt 5.870.000 kr. af egen trækningsret
- Ingen økonomisk risiko for boligorganisationen, økonomien er beskrevet og Landsbyggefonden yder støtte, så huslejen ikke påvirkes.
- Ingen økonomisk risiko for afdelingen, økonomien er beskrevet og Landsbyggefonden holder yder støtte, så huslejen ikke påvirkes.

Konsekvenser ved NEJ

- Uvisse økonomiske risici for boligorganisationen.
 - Tomgangslejen kan udtømme reguleringskonto, hvis kommunens/ministeriets overtagelse af sagen trækker ud, og boligorganisationen skal som udgangspunkt dække tomgang.
 - Der er ikke sikkerhed for at omkostninger til udvikling af helhedsplanen, tomgang m.v. dækkes, men der er en forventning om at LBF vil godkende dette.
 - Udgifter til omdannelse af erhvervslokalerne HCV 215-219
- Ikke umiddelbart økonomiske risici for afdelingen.
 - Tomgang dækkes af boligorganisation
 - Landsbyggefondens garantiordning vil sikre afdelingen.
- Risiko for øget tomgang på grund af usikkerhed om, hvad der skal ske, samt øget tomgang i allerede fraflyttede boliger.
- Usikkerhed for tilbageværende beboere i de nedrivningsramte boliger, hvor mange ønsker, at få vished om deres fremtid
- Aftaler indgået med Aarhus kommune bortfalder herunder 150 erstatningsboliger
- Risiko for 255 færre boliger at administrere i Bispehaven og ingen erstatningsboliger (150 boliger)



4. Eventuelt

Tak for i dag

Til repræsentantskabet i Østjysk Bolig

Aarhus C den 6. januar 2022

Invitation til ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Torsdag den 20. januar 2022 kl. 19.00

Østjysk Boligs administration, Søren Frichs Vej 25, 8000 Aarhus C

Helhedsplanen for Bispehaven, som udspringer af den lovpligtige udviklingsplan, Østjysk Bolig er blevet pålagt at lave for afdelingen, fordi den kategoriseres som en såkaldt 'hård ghetto', skal til afstemning i Østjysk Boligs repræsentantskab. Derfor indkaldes I hermed til ekstraordinært repræsentantskabsmøde jævnfør call-in-bestemmelsen i Almenboliglovens §37, stk. 4.

Vi vil gerne opfordre jer til at tilmelde jer til mødet, så vi af coronahensyn ved, hvor mange vi bliver. Tilmelding skal ske senest **søndag den 16. januar** til Vibeke Harder på vi@ojba.dk.

Der vil blive arrangeret bustransport fra Ry, når vi ved, hvor mange der deltager. I fra Ry må meget gerne ved tilmelding skrive, om I ønsker at køre med bussen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Fremlæggelse af forslag til Helhedsplan til opfyldelse af tidligere vedtaget udviklingsplan for Bispehaven. Debat og herefter afstemning.
4. Eventuelt

Materiale til mødet vil blive udsendt senest en uge før mødets afholdelse, men der ligger allerede meget materiale på Østjysk Boligs hjemmeside (www.oestjyskbolig.dk/din-afdeling/bispehaven/helhedsplan), som I meget gerne må læse igennem.

Mange hilsner

**Organisationsbestyrelsen
Østjysk Bolig**

Oversigt over repræsentantskabsmedlemmer i Østjysk Boligs afdelinger:

Afdelinger	Antal medlemmer i repræsentantskabet	Medlemmer 2022
1	1	Susanne Jørgensen
2	2	Susanne Hansen Flemming Hansen
3	2	Henrik Kristensen Ellen Marie Evald
5	1	Steen Secher Sørensen
6	4	Alex Young Pedersen Muhammed Murad Abdinasir Jama Frauke Hümmelink
9	2	Lone Jespersen Heidi Rosenberg
10	1	Ingen bestyrelse pt.
11	1	Marianne Seliger
12	2	Line Hornbech Christina Gormsen
13	1	Henrik Pedersen
14	1	Ole Adib Hviid
15	2	Frederik Haubjerg Jonathan Jensen
16	2	Sóley Eliasdóttir Johan Peter í Soylu
17	2	Sine Løkke Asmussen Lea Stork
19	1	Poul Jensen
20	1	Jan Nielsen
21	1	Flemming Rasmussen
22	1	Martin Hansen
23	2	Ingen bestyrelse pt.
25	1	Line Meyer
26	1	Anders Kaa
71	1	John Madsen
73	1	Jeanette Rasmussen
74	1	Gert Bo Jensen
75	1	Ingen bestyrelse pt.
76	1	Mette Aaby
77	1	Ingen har meldt sig
78	1	Hans Henrik Egeberg
80	1	Mickey Nikolaj Koch-Larsen
81	1	Ingen bestyrelse pt.
82/83	1	Vibeke Espenhein
84	1	Ingen bestyrelse pt.
85	1	Ingen har meldt sig
86	1	Irene Solveig Mølgaard
87	1	Brian Dalmoose Nielsen
88	1	Katja Hillers
89	1	Anne Marie Bornholdt
90	1	Frank Jensen

EKSTRAORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE D. 20. JANUAR 2022 OM HELHEDSPLEANEN FOR BISPEHAVEN

AFSTEMNINGSGRUNDLAG, BILAGSMATERIALE OG KORT OPSUMMERING

Afstemningsgrundlag

Repræsentantskabet skal tage stilling til den udarbejdede helhedsplan dateret 16. november 2021. I tillæg til helhedsplanen er der udarbejdet beboerinformation dateret 8. oktober 2021 og 22. november 2021.

1. Helhedsplan for Bispehaven, 16. november 2021 (https://www.oestjyskbolig.dk/Files/Images/2021-11-november/Helhedsplan-for-Bispehaven_161121_til-print.pdf)
2. Beboerinformation 1, 8. oktober 2021 (<https://www.oestjyskbolig.dk/Files/Images/2021-10-oktober/Informationsmoede-beboerinfo-endelig.pdf>)
3. Beboerinformation 2, 22. november 2021 (<https://www.oestjyskbolig.dk/Files/Images/2021-11-november/Beboerinfo2-endelig.pdf>)

Øvrigt materiale

Den udarbejdede helhedsplan hviler på tidligere godkendte og indgåede aftaler. De væsentligste aftaler og dokumenter fremgår af nedenstående liste:

1. Aftale mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune om centrale elementer i en udviklingsplan for Bispehaven og nærområder, 30. april 2019
2. Lovpligtig udviklingsplan for Bispehaven, 30. april 2019
3. Forslag til Strategisk Udviklingsplan for Hasselhøj: Bispehaven, Ellekær og dele af Hasle, efterår 2021
4. Notat vedr. strategisk udviklingsplan Hasselhøj, Bispehaven, Ellekær og dele af Hasle til Økonomiudvalget, 8. december 2021

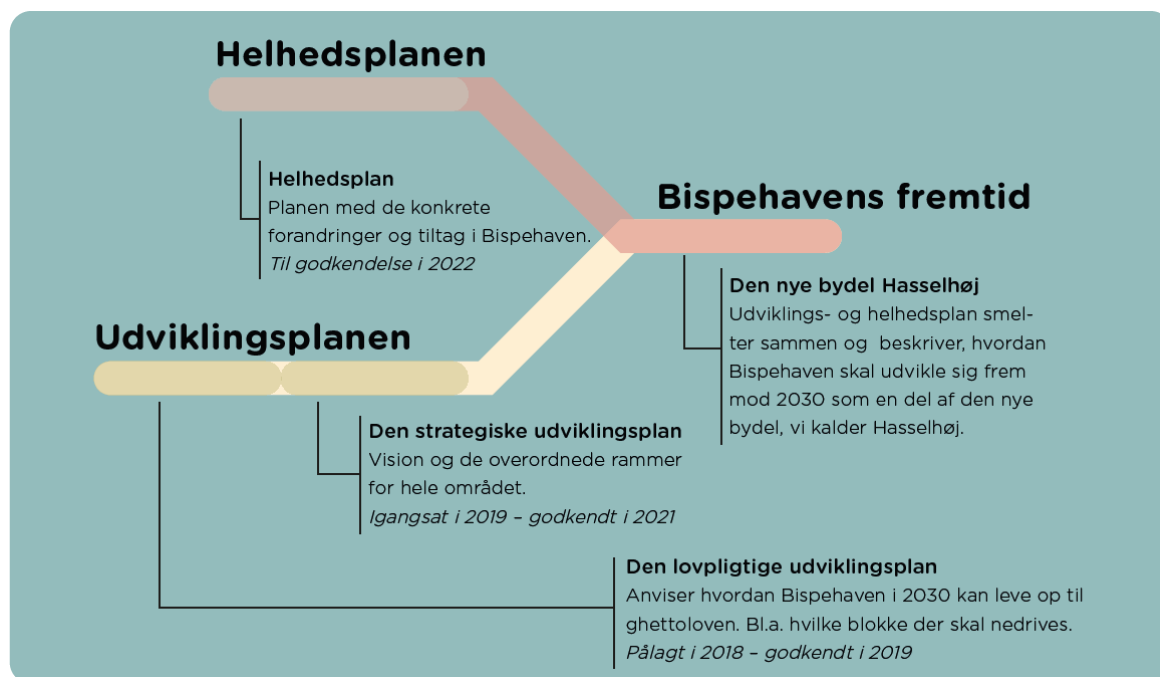
Link: <https://we.tl/t-Ebd91sKFxP>

Baggrund for helhedsplanen

I april 2019 indgik Aarhus Kommune og Østjysk Bolig en aftale om centrale elementer i en udviklingsplan for Bispehaven og nærområder, som samtidig gør det muligt at leve op til de nye ændringer af Lov om almene boliger (L38 2018/2019). Denne lovændring indebærer et krav om, at der maksimalt må være 40 pct. almene familieboliger i hårde ghettoer i 2030. Denne lovpligtige udviklingsplan skal være gennemført i 2030. Helhedsplanen, som der skal stemmes om på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde 20. januar 2022, er en del af udmøntningen af den lovpligtige udviklingsplan fra 2019.

Repræsentantskabet har enstemmigt godkendt udviklingsplanen i maj 2019 – med anbefaling af et JA fra den daværende organisationsbestyrelse.

Aarhus Kommune og Østjysk Bolig har sammen udviklet "Strategisk Udviklingsplan for Hasselhøj: Bispehaven, Ellekær og dele af Hasle", som indeholder vision og de overordnede rammer for hele bydelen. Denne er godkendt i Byrådet i december 2021, og er pt. i høring i 8 uger.

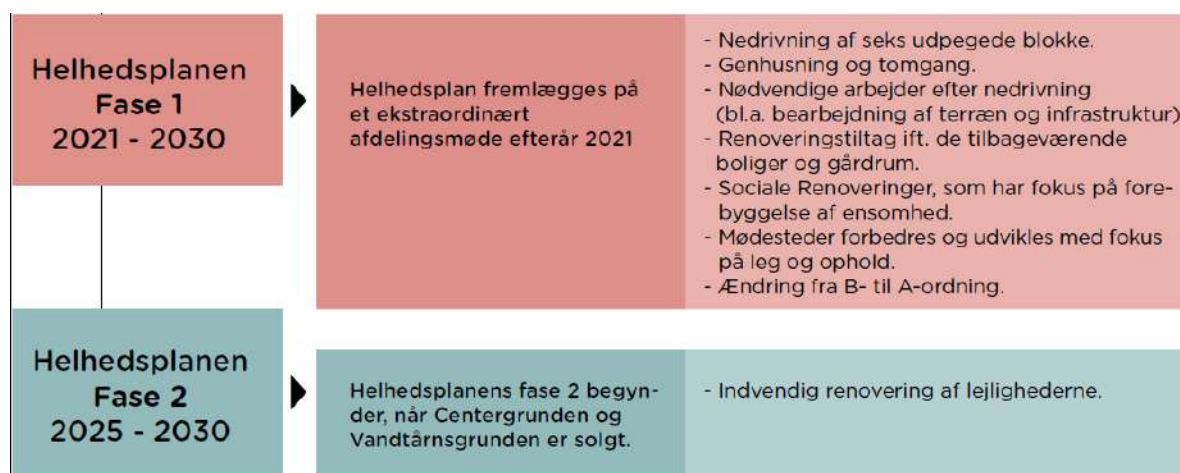


Figur 1: Sammenhæng mellem lovpligtig udviklingsplan, strategisk udviklingsplan samt helhedsplan

Helhedsplanens formål og indhold

Formålet med helhedsplanen er kort fortalt at bygge videre på de gode takter fra Tryghedsrenoveringen, at sænke andelen af almene familieboliger til 40 pct. som følge af lovgivningen, at forbedre de boliger, der bliver tilbage i afdelingen, og ikke mindst at styrke koblingen til den nærliggende bydel gennem kvartersdannelser, attraktive mødesteder og gode forbindelser.

Jf. figur 2 er helhedsplanen opdelt i to faser. Det er alene helhedsplanens fase 1, der stemmes om på repræsentantskabsmødet.



Figur 2: Helhedsplanens opdeling i fase 1 og 2

Helhedsplanens konkrete arbejder fremgår af helhedsplanens kapitel 5 (side 17-56). Foruden at bidrage til opfyldelsen af 40 %-kravet og realiseringen af den lovpligtige og godkendte udviklingsplan, bidrager helhedsplanen bl.a. med følgende kvaliteter til afdelingen:

- Nye legepladser, der giver mulighed for leg i alle gårdrum.
- Opgangene bliver renoveret, elevatorerne bliver malet, og trapperne får ny belægning.
- Nogle aktivitetslokaler bliver sat i stand.
- Der bliver flere forskellige slags boliger i Bispehaven. Nogle boliger får for eksempel egen udgang og have, mens andre får åben altan og nyt køkken.
- Der bliver boliger, som er egnet til ældre og gangbesværede.
- Der kommer en ny kultur- og idrætsfacilitet og flere andre steder, hvor man kan mødes på tværs af Hasle.

Ovenstående kvalitetsløft sker uden generelle huslejestigninger. Helhedsplanen medfører alene huslejestigninger i 66 ud af de tilbageværende 561 boliger samt boliger, hvor der sker en forbedring i form af nye køkkener (se side 64 i helhedsplanen). De 66 boliger forventes omdannet og totalrenoveret til enten tilgængelighedsboliger eller toetagers haveboliger. I forbindelse med omdannelsen øges antallet af boliger fra 66 til 87, da nogle af boligerne i gavlene opdeles i to boligenheder.

Aarhus Kommune bidrager ligeledes til forandring af området via projekt Den grønne kile, mødestedet Oasen samt en ny kultur- og idrætsfacilitet i Bispehaven. Derudover er der afsat midler til byrum og infrastruktur, så Bispehaven bliver bedre forbundet med Hasle. En væsentlig faktor er også opgradering af den kollektive trafik langs Ryhavevej, evt. i form af en letbane. Samlet set har kommunen afsat 87,2 mio. kroner.

Kommunikation og inddragelse

Beboerne i Bispehaven har løbende modtaget information om udviklingsplanen og helhedsplanen, blandt andet via et åbent Infocenter i Bispehaven, omdelt beboerinformation, et informationsmøde og et ekstraordinært afdelingsmøde. Se alt materialet her: <https://www.oestjyskbolig.dk/din-afdeling/bispehaven/helhedsplan>

Derudover har der været nedsat flere byggeudvalg: Den daværende organisationsbestyrelse, herunder den tidligere formand for Afdeling 6 – Bispehaven, udgjorde et byggeudvalg, som under arbejdet med planerne var med i processen, og da den nye afdelingsbestyrelse trådte til i 2021, blev denne også inviteret til løbende byggeudvalgsmøder i forbindelse med arbejdet omkring helhedsplanen.

De tilbageværende beboere

Status pr. 12. januar 2022 i de 6 nedrivningsramte blokke:

140 lejemål er allerede fraflyttet, 7 familier har sagt deres lejemål op, 8 familier er på midlertidige kontrakter, og 155 lejemål er dermed fortsat beboet (ud af 310 lejemål).

Vores genhusningsteam oplever, at de tilbageværende beboere efterspørger en afklaring på, hvornår de skal være ude og dermed kan komme videre med deres liv.

Call-in-bestemmelse

Helhedsplanen for Bispehaven, som udspringer af den lovpligtige udviklingsplan, Østjysk Bolig er blevet pålagt at lave for afdelingen, fordi den kategoriseres som en såkaldt 'hård ghetto', skal forelægges Østjysk Boligs repræsentantskab til godkendelse, efter at afdelingsmødet stemte nej til helhedsplanen den 30. november 2021. Jævnfør call-in-bestemmelsen i Almenboliglovens §37, stk. 4 er repræsentantskabet blevet indkaldt til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 6. januar 2022 til afholdelse den 20. januar 2022.

Boligorganisationen er, som loven tilsiger, gået i dialog med afdelingen om eventuelle muligheder for tilretning af planerne, sådan at afdelingen vil kunne gå ind for disse. Der blev den 11. januar 2022 afholdt dialogmøde mellem repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen i Afdeling 6, administrationen samt organisationsbestyrelsesformanden. På baggrund af mødet kunne det konkluderes, at der ikke er forhold i helhedsplanen, der kan ændres, så afdelingsbestyrelsen vil kunne anbefale helhedsplanen til godkendelse.

Hvad sker der, hvis repræsentantskabet stemmer hhv. ja og nej?

- Østjysk Boligs repræsentantskab kan som øverste myndighed godkende helhedsplanen uden afdelingens samtykke, idet der er tale om iværksættelse af arbejder og aktiviteter, som er nødvendige for at gøre boligerne i Bispehaven tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende. Hvis repræsentantskabet stemmer ja til helhedsplanen, iværksettes den.
- Hvis repræsentantskabet stemmer nej til helhedsplanen, er dét, som Østjysk Bolig via helhedsplanen har fået forhandlet sig frem til med Aarhus Kommune, bortfaldet, og man falder tilbage på den fælles og lovpligtige udviklingsplan, som Østjysk Boligs repræsentantskab godkendte i 2019 og som efterfølgende er godkendt af kommunen, og som Indenrigs- og Boligministeren efterfølgende har godkendt i 2019.
- Hvis den lovpligtige udviklingsplan, som er godkendt af Østjysk Bolig, ikke realiseres i overensstemmelse med tidsplanen, følger det af bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder, at kommunalbestyrelsen skal foretage indberetning til Bolig- og Planstyrelsen.
- Hvis den lovpligtige udviklingsplan ikke bliver påbegyndt og gennemført/implementeret, kan boligministeren meddele Østjysk Bolig påbud om at afvikle Bispehaven som et alment boligområde. Det betyder, at Østjysk Bolig og kommunen får et påbud fra Boligministeren om at udarbejde en afviklingsplan. Hvis Østjysk Bolig ikke medvirker til dette, kan kommunen udpege en midlertidig forretningsfører til at udføre afviklingsplanen sammen med kommunen. Afviklingsplanen kan dog højst indeholde en andel af almene boliger på 25 %. Det betyder, at der i fremtiden potentielt kan være færre almene boliger end forudsat med den lovpligtige og godkendte udviklingsplan. Ud fra en alt andet lige-betragtning vil det kunne betyde nedrivning af 565 boliger i stedet for 310 boliger svarende til en forøgelse på 255 boliger.
- Hvis afviklingsplanen ikke gennemføres, kan staten i sidste ende overtage og afvikle boligområdet.

Økonomiske konsekvenser:

Ved godkendelse af helhedsplanen følger også den nødvendige finansiering til den store investering på 424.499.478 kroner. Landsbyggefondens har derudover afsat tilskudsmidler fra infrastrukturpuljen på 52 mio. kroner til mødesteder, forbindelser mv. Udspecificeret budget samt finansieringsskitse fremgår af helhedsplanens side 60-64.

Af finansieringsplanen fremgår det, at Østjysk Bolig fra sin dispositionsfond skal medvirke med 400.000 kroner. Beløbet forventes først aktiveret efter gennemførelsen af de fysiske arbejder.

Ved godkendelse af helhedsplanen sikres også, at der vil være finansiering til at fortsætte sekretariatets arbejde både med genhusning, projektarbejde, beboersamarbejde og kommunikation. Ligeledes vil de udgifter, som allerede er afholdt, blive finansieret af projektet og reguleringskontoen.

Tabel 1 viser en oversigt over økonomien, som er henførbart til udviklingsplanen. Det drejer sig om omkostninger til bemanning og drift af sekretariat, eksterne rådgivere, genhusning, tomgangstab mv. Pr. 31. december 2021 udgør de samlede oparbejdede udgifter – samt tabt huslejeindtægt – 20.100.569 kroner. Træk på reguleringskontoen¹ udgør 10.529.953 kroner, hvorimod den resterende sum – 9.570.616 kroner – er udlæg, som finansieres af helhedsplanen.

I tilfælde af, at helhedsplanen ikke vedtages, vil denne udgift skulle finansieres andetsteds, f.eks. ved en særskilt ansøgning om yderligere anvendelse af midler fra reguleringskontoen som pr. 1.1.2022 estimeres til at udgøre 21,3 mio. kroner. På mødet vil der blive redegjort for den økonomi, som vedrører allerede afholdte udgifter samt forventninger til fremtidige udgifter samt finansiering af disse.

¹ I forbindelse med den igangværende tryghedsrenovering i afdelingen er der oprettet en såkaldt reguleringskonto med indbetalinger fra Landsbyggefondens og boligorganisationen. Landsbyggefondens og Aarhus Kommune har givet tilsagn til anvendelse af reguleringskontoen til at oprette et sekretariat til bl.a. at varetage projektudvikling, beboerkommunikation, sekretariatsbetjening mv.

Tabel 1: Økonomisk stadeopgørelse pr. 31.12.2021

Hovedgruppe	Udgiftsposter	Finansiering	Opgørelse pr. 31.12.21
<i>Sekretariat</i>	- Bemanding og drift af sekretariat herunder rådgiverydelser - Kommunikation og inddragelse	Årlige udgifter til driften er budgetteret til 2.700.631 kr. det første år. Budgettet for de efterfølgende år er 2.571.131 kr. Fra 2018 og frem er udgifterne blevet finansieret af midler fra reguleringskontoen (Tryghedsrenoveringen).	10.529.953 kr.
<i>Genhusning</i>	Genhusningskonsulenter og flytteydelse ifm. frivillig genhusning	Økonomi afsat i helhedsplanens budget	3.260.319 kr.
<i>Tomgang</i>	Tomgangstab i perioden (tabt huslejeindtægt)	Økonomi afsat i helhedsplanens budget	4.057.932 kr.
<i>Helhedsplan</i>	- Udarbejdelse af helhedsplan - Øvrige delydelser i relation til helhedsplanen	Økonomi afsat i helhedsplanens budget	2.252.365 kr.