

Juni 2019  
BISPEHAVEN

## Folder med spørgsmål og svar om:

Regeringens ghettoplan  
Udviklingsplan  
Genhusning  
Kontakt  
Tidsplan



### Kære beboere i Bispehaven

I slutningen af april modtog I beskeden om, at der skal rives i alt seks blokke ned i Bispehaven. Det var en barsk besked at få for mange af jer – især selvfølgelig for de af jer, der om nogle år skal have et nyt sted at bo.

Denne situation gør selvfølgelig, at der dukker en masse spørgsmål op hos jer. Som opfølgning på informationsmødet, der blev afholdt den 30. april på Hotel Scandic, har vi nu lavet denne folder, hvor vi forsøger at samle op på de fleste af jeres spørgsmål. Det er blandt andet spørgsmål, I har stillet til informationsmødet, i Mødestedet, og til Østjysk Boligs administration og driftspersonale.

I kan fortsat besøge Mødestedet, ringe til os eller sende os en mail med jeres spørgsmål. Kontakt os hellere en gang for meget, end en gang for lidt. I denne helt specielle situation synes vi, at det er vigtigt, at vi taler sammen om tingene og hjælper hinanden alt det, vi kan.

Senere vil der også være en genhusningskonsulent, som man kan kontakte ift. spørgsmål, råd og vejledning.

Vi håber, at denne samling af spørgsmål og svar vil gøre dig lidt klogere på, hvad der skal ske i Bispehaven i både nær og lidt fjernere fremtid.

Mange hilsner Østjysk Bolig

2018

### Tidsplan

#### Juni 2018

- Byrådsbeslutning om nedrivning af blokke

#### August 2018

- Høring af lovforslag blev afsluttet den 22. august 2018

#### Oktober 2018

- Lovforslag blev fremsat i Folketinget

#### November 2018 til april 2019

- Forhandlinger mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune

#### December 2018

- GhettoLOVEN trådte i kraft den 1. december 2018

2019

#### Februar 2019

- Mødestedet åbnede, beboerinformation

#### April 2019

- Aftale indgået mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune
- Infomøde for beboerne

#### Juni 2019

- Spørgsmål/svar udsendes til beboerne
- Den 1. juni 2019 - frist for fremsendelse af lovpligtig plan for nedbringelse af andel almene boliger til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet
- Opsøgende arbejde i bydelen, kaffe og dialog med borgerne

#### August/september 2019

- Vi forventer godkendelse fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet
- Blokmøder for de berørte beboere Blok A1, A2, A3

#### Efterår 2019

- Inddragelse af borgere, erhvervs- og foreningslivet i bydelen

2020

#### 2020-2022

- Planlægningsperiode for udviklingsplanen, genhusning mv.

2021

#### Ca. 1,5 år før nedrivning

- Individuelle beboersamtaler

2022 -2024

#### Nedrivningsperiode

- Blok A1, A2, A3 nedrives
- Beboere genhuses permanent

## Baggrund for udviklingsplanen

### SPØRGSMÅL

Hvad er baggrunden for en udviklingsplan?

### SVAR

I december 2018 vedtog Folketinget ny lovgivning for udsatte boligområder. Med den bliver der stillet krav om en reduktion af andelen af almene familieboliger til 40 procent i de såkaldte "hårde ghettoområder". Bispehaven kategoriseres som en hård ghetto.

Med vedtagelsen af den nye lovgivning vedr. udsatte boligområder lægges der op til markante indsatser for at forebygge og nedbryde parallel-samfund. Målet er klart: Ingen ghettoer i Danmark i 2030.

Som følge af den nye lovgivning skal Aarhus Kommune og Østjysk Bolig sammen aflevere en plan til Transport-, Bygge- og Boligministeriet senest 1. juni 2019, som viser, hvordan man vil leve op til lovkravet om maks. 40 procent almene boliger i 2030. Derudover skal der udarbejdes en udviklingsplan, som viser, hvordan området skal udvikles i fremtiden. Det skal blandt andet ske ved:

- Fortætning med ejerboliger, andelsboliger, almene ungdoms- og ældreboliger og private udlejningsboliger
- Salg af almene familieboliger til ejerboliger, private udlejningsboliger eller andelsboliger
- Nedrivning af almene familieboliger
- Ommærkning af almene familieboliger til almene ungdoms- og ældreboliger

Du kan læse mere om udspillet på:  
[www.regeringen.dk/nyheder/ghettoudspil/](http://www.regeringen.dk/nyheder/ghettoudspil/)

Hvad er en ghetto?

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet udgiver årligt en liste over ghettoområder. En bydel kommer på denne liste, hvis den opfylder mindst tre ud af fem udvælgelseskriterier.

Kriterierne er baseret på arbejdsløshed, kriminalitet, etnisk oprindelse, uddannelse og indkomst. Boligområder, der har været på listen i fire år, karakteriseres som hårde ghettoområder – på den liste er Bispehaven.

Alle hårde ghettoer skal efter loven aflevere en plan, som viser, hvordan man kan leve op til lovkravet om maks. 40 procent almene boliger i 2030, senest den 1. juni 2019.

Hvad er en udviklingsplan?

En udviklingsplan er en overordnet strategi for en bydels udvikling, der binder borgeres, interessenters, boligorganisationens og kommunens visioner og ønsker sammen i en samlet strategi for bydelens udvikling.

## SPØRGSMÅL

## SVAR

En udviklingsplan er mere strategisk og principiel, end den er konkret, og den fungerer som et dynamisk værktøj, som:

- beskriver en besluttet udvikling af et konkret, geografisk afgrænset område
- tager afsæt i en vision og forfølger realiseringen af denne
- rummer en fysisk plan for området
- rummer strategier for udviklingen
- har en økonomisk dimension
- rummer en tids- og etapeplan
- har en organisering af ejere/aktører bag, som er parat til at tage ansvar for realiseringen

En udviklingsplan erstatter ikke, men supplerer og spiller sammen med de klassiske, kommunale plandokumenter som fx lokalplaner og masterplaner. Da Ghetto-loven blev vedtaget i december 2018, blev det lovpligtigt at indsende en plan til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, som viser, hvordan man kan leve op til lovkravet om maks. 40 procent almene boliger i 2030.

Hvad går aftalen, der blev offentliggjort den 30. april, ud på?

Den aftale, der blev offentliggjort den 30. april 2019, udgjorde grundlaget for den udviklingsplan, som skal indsendes til ministeriet 1. juni 2019.

Hvorfor gik Østjysk Bolig i dialog med Aarhus Kommune?

Det gjorde vi, fordi vi tror, det er bedst for jer beboere og for området i det hele taget på den lange bane. Det er ikke beboerdemokratiet, der har bestemt, at der skal laves en udviklingsplan – det er Folketinget og lovgivningen. Det er altså på et helt andet niveau, end vi normalt træffer beslutninger på i den almene sektor.

Hvorfor sagde I ikke bare NEJ til at lave en udviklingsplan?

Hvis Østjysk Bolig ikke var gået i dialog med kommunen, så havde vi heller ikke haft indflydelse på udviklingsplanen, og så havde Aarhus Kommune selv lavet den. Det ville blandt andet betyde, at antallet af nedrivninger formentlig ville have været højere end det, vi har forhandlet os frem til.

Helt konkret har dialogen med Aarhus Kommune bl.a. betydet at:

- antallet af nedrevne boliger ikke blev højere.
- der er afsat flere penge til, at de berørte beboere kan få dækket rimelige flytteudgifter.
- alle berørte beboere kan permanent genhuses i Bispehaven, såfremt de ønsker det og der er en passende bolig ledig. Det kunne de ikke før.
- de indtægter, Østjysk Bolig får for at sælge den grund, som de tre høje blokke står på, går til afdelingen og skal bruges på at renovere de tilbageblevne boliger.
- der er taget højde for Tryghedsrenoveringen og at den færdiggøres ved de lave blokke, selvom der senere skal ske nedrivning af tre lave blokke.
- Østjysk Bolig har i stor grad medindflydelse på, i hvilken retning hele bydelen Hasle skal udvikle sig, så det bliver til beboernes og Bispehavens bedste.

## Udviklingsplanen for Bispehaven

### SPØRGSMÅL

**Hvorfor skal Bispehaven omdannes?**

### SVAR

Bispehaven adskiller sig både socialt og fysisk fra resten af byen. Med ghettoplanen skal Bispehaven udvikles til i højere grad at ligne resten af byen og være en bydel i bedre balance. Det betyder, at der skal laves en række fysiske og ikke-fysiske indsatser i området til gavn for jer beboere.

Nye kvarterer, nye funktioner, nye boligtyper og understøttelse af det eksisterende bydelscentrum på og omkring Hasle Torv skal bidrage til et helt nyt lokalområde, som kan tiltrække og fastholde nye beboergrupper.

**Hvad kommer der til at ske i Bispehaven?**

Den nye plan bygger ovenpå de mange gode tiltag, der allerede er i gang med Tryghedsrenoveringen.

Det sker fx ved at arbejde videre med udvikling af den grønne kile og skabe en sammenhængende og attraktiv grøn forbindelse fra Hasle Bakker, via Ellekær og videre til Klokkerparken.

Nye veje etableres, og der arbejdes med at tilføje særlige kvaliteter til de eksisterende veje og forbindelser, så der bliver skabt nye kvarterer, der vil bidrage til et helt nyt lokalområde.

Derudover vil der blive udviklet et aktivitetsområde og nye rammer for kulturaktiviteter og iværksætteri, samt bygget nye private boliger, herunder nye rækkehuse og erhverv, der kan tiltrække borgere fra andre dele af byen.

Med reduktionen i de almene boliger og med nybyggeri forventes der samlet set at være væsentligt flere boliger af forskellig slags i lokalområdet ved udgangen af 2030 og med en ændret beboersammensætning.

**Hvilke blokke skal rives ned og hvornår?**

Aftalen udpeger tre høje blokke (A1, A2, A3 – de tre østligste af de høje blokke med adresserne Bispehavevej 31-39 og 41-49 og Hasle Centervej 161-169), som forventes nedrevet i perioden fra 2022-2024, og nedrivning af tre lave blokke vil foregå i forlængelse af de høje blokke.

Hvilke tre lave blokke, der skal nedrives, er endnu ikke fastlagt, men det vil blive besluttet, inden udviklingen af arealet ved A1, A2, og A3 fastlægges. Udbygningen af området vil foregå i etaper.

**Hvorfor er det lige de blokke?**

De tre høje blokke (A1, A2 og A3) er udpeget, fordi det samlet set vil skabe mest værdi i forhold til den udvikling, der kan komme i stedet for.

## SPØRGSMÅL

Hvilken betydning får udviklingsplanen for Tryghedsrenoveringen?

Hvor mange nye boliger skal der bygges og hvor skal de ligge?

Får vi beboere indflydelse på udviklingsplanen?

Hvis Østjysk Bolig sælger jord, kommer det så os beboere til gode?

Er der gæld i Bispehaven?

## SVAR

Området bliver et samlet stort udviklingsfelt til nybyggeri af forskelligartet arkitektur i en anden skala og bebyggelsesstruktur.

Østjysk Bolig og Aarhus Kommune lægger vægt på, at nedrivningerne af de i alt seks blokke skal understøtte visionen for bydelen, og at den markante fysiske forandring af området skal bidrage til at gøre de tilbageblivende almene boliger mere attraktive, og at den giver mulighed for at udvikle nye aktiviteter, boliger, erhverv, gader og byrum.

Tryghedsrenoveringen forventes gennemført som planlagt, dog med undtagelse af området, hvor blok A1, A2, A3 ligger.

Det vil sige, at de lave blokke bliver tryghedsrenoveret som planlagt, og at der bliver bygget et nyt fælleshus/bydelshus på Rymarken.

Der skal tilføres 530 nye private boliger i hele bydelen (ikke kun på afdelingens jord). Herunder mange toetages rækkehuse, hvilket betyder, at der forventes at være godt 200 flere boliger i lokalområdet ved udgangen af 2030.

Der bliver lavet en proces, hvor beboere og borgere i hele bydelen inddrages og involveres, og I vil få indflydelse på planen der, hvor det er muligt. Der vil fx blive involveringsprocesser i forbindelse med udviklingen af de konkrete projekter, fx den grønne kile og et nyt aktivitetsområde.

Ja, det gør det. Penge fra grundsalg vil blive brugt til forbedringer af lejemålene i de blokke, der ikke skal nedrives.

Ja. Gælden fra de blokke, der bliver revet ned, vil blive overtaget af Landsbyggefonden.



## Genhusning

### SPØRGSMÅL

**Hvad betyder permanent genhusning?**

**Hvad betyder en 'passende størrelse'?**

**Hvad betyder 'passende beliggenhed'?**

**Hvad betyder 'passende kvalitet og udstyr'?**

**Kan jeg blive permanent genhuset i Bispehaven?**

**Hvor skal/kan jeg flytte hen?**

### SVAR

Ved permanent genhusning flytter du permanent til en anden bolig.

Den permanente genhusningsbolig skal ifølge lovgivningen have en 'passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og passende udstyr'.

Passende størrelse betyder, at du har ret til en permanent genhusningsbolig, der enten har et værelse mere end antallet af medlemmer i din husstand, eller samme antal værelser som din nuværende bolig.

Passende beliggenhed betyder, at du har ret til at få tilbudt en bolig i samme kommune. Hvis du selv er indforstået med det, kan din genhusningsbolig ligge i en anden kommune. Østjysk Bolig er en del af en bydækkende genhusningsaftale, således at du får mulighed for at ønske en genhusningsbolig både i Bispehaven, i Østjysk Boligs øvrige afdelinger og også i de andre boligorganisationers afdelinger i Aarhus Kommune. I god tid inden du skal flytte, vil en genhusningskonsulent tale med dig om dine ønsker og behov.

Passende kvalitet og udstyr er ikke præciseret i lovgivningen. Blandt andet derfor vil vi også afholde samtaler om dine ønsker og behov, så vi kan finde frem til det bedst mulige permanente genhusningstilbud til dig.

Ja. I det omfang, det er muligt, kan alle blive genhuset i Bispehaven. Der vil blive oprettet en venteliste for genhusningen. Er du 65 år eller mere, er du i beskæftigelse eller under videregående uddannelse, vil du få første prioritet til en genhusningsbolig i Bispehaven.

Hvis du ikke går ind under en af disse kriterier, vil din botid i din nuværende bolig i Bispehaven have betydning på genhusningsventelisten. Jo længere anciennitet, du har i din nuværende bopæl, des højere står du på ventelisten.

Fordi du skal genhuses, vil du have fortrinsret i forhold til øvrige beboere i Bispehaven og have fortrinsret i Østjysk Boligs øvrige afdelinger og i andre boligafdelinger i AARHUSbolig i det hele taget.

Du har mulighed for at have medbestemmelse på, hvor du gerne vil bo. I god tid inden du skal flytte, vil en genhusningskonsulent tale med dig om dine ønsker og behov. Helt generelt har du både mulighed for at ønske at bo i Bispehaven, en af Østjysk Boligs øvrige afdelinger eller i andre boligorganisationers afdelinger i Aarhus Kommune.

## SPØRGSMÅL

**Kan jeg selv bestemme, hvor jeg gerne vil bo?**

**Kan jeg være sikker på at komme til at bo i mine børns skoledistrikt?**

**Hvornår skal jeg genhuses/flyttes?**

**Hvad er varslingerne før udflytning?**

**Hvor mange boligtilbud kan jeg få?**

**Må jeg selv finde en genhusningsbolig?**

**Får jeg hjælp til nedpakning?**

**Får jeg dækket mine udgifter i forbindelse med flytningen?**

**Skal jeg betale indskud i genhusningsboligen?**

## SVAR

I god tid inden du skal flytte, vil vi tale med dig om, hvor du ønsker at bo. Herefter arbejder vi på at finde det bedst mulige genhusningstilbud til dig ud fra lovgivningens rammer og ud fra dine ønsker og behov. Du har også mulighed for selv at finde en anden bolig.

Det er vigtigt, at du giver udtryk for et ønske om at bo i dine børns skoledistrikt, så vi i genhusningen kan tage hensyn til dette i det omfang, det er muligt.

Vi ved endnu ikke præcis, hvornår vi opstarter genhusningen. Du vil få besked, når vi kender den præcise tidsplan, og du vil få mulighed for at tale med os omkring dine ønsker og behov for en ny bolig. Genhusningsarbejdet begynder cirka 1½ år før, boligerne skal stå tomme. Du vil få besked i god tid.

Vi vil løbende informere om genhusningen, og du vil have mulighed for at kontakte os. Mødestedet vil have åbent, og du kan se åbningstiderne på Østjysk Boligs hjemmeside eller på døren (Hasle Centervej 163p). Når vi opstarter genhusningen, vil du også få besked om tiden frem til flytning til ny bolig. Genhusningsarbejdet begynder cirka 1½ år før, boligerne skal stå tomme.

Du vil som udgangspunkt få ét tilbud.

Det er altid muligt selv at finde en permanent genhusningsbolig. Hvis du selv finder din permanente genhusningsbolig inden for genhusningsperioden, har du ret til at få dækket rimelige og dokumenterbare flytteudgifter. Hvis du finder den inden, fungerer det som en helt normal flytning.

Som udgangspunkt skal du selv pakke dine ting sammen i flyttekasser. Hvis du er ældre, svagelig eller handicappet, og ikke selv eller i samarbejde med pårørende kan pakke ned, kan der ydes hjælp fra flyttefirmaet. Der vil blive stillet flyttekasser til rådighed.

Du får dækket rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig.

Ved permanent genhusning skal du betale nyt indskud i din nye bolig, og dit indskud i din nuværende bolig vil blive afregnet, når du flytter. Det betyder konkret, at Østjysk Bolig fratrækker eventuelle krav som følge af misligholdelse i boligen, lejerestance mv. i indskuddet. Hvis du har gæld, hvor kreditorer har gjort udlæg i dit indskud, så vil det blive modregnet, når du flytter. Hvis du har indskudslån i din gamle bolig, vil lånet blive tilbageført til kommunen, når du flytter fra din bolig. Det hjælper Østjysk Bolig med.

## SPØRGSMÅL

Får jeg hele mit indskud tilbage?

Hvad sker der med de penge, der står på min boligs vedligeholdelseskonto, når jeg bliver genhuset?

Hvornår skal jeg stoppe med at indbetale til min boligs vedligeholdelseskonto?

Vil det være en god idé for mig, hvis jeg venter med at flytte?

Hvem skal jeg kontakte, hvis jeg har flere spørgsmål?

## SVAR

Du får også mulighed for at ansøge din kommune om en enkeltydelse eller et nyt indskudslån, hvis du mangler penge til dit nye indskud.

Hvis du flytter, efter genhusningsperioden er opstartet, vil du få et lempeligt/knap så grundigt fraflytningssyn. Hvis du vælger at flytte forinden, vil fraflytningen og syn være som normalt.

De penge, der er indbetalt til boligens vedligeholdelseskonto, bliver en del af byggesagens regnskab.

Så snart det besluttes, at du ikke længere kan bruge af din boligs vedligeholdelseskonto, vil du ikke længere skulle indbetale til den. Vi ved endnu ikke præcist, hvornår det bliver.

Hvis du meget gerne vil blive boende i Bispehaven, så kan det være en god idé at søge videre allerede nu. Vi kan ikke garantere, at vi vil have tomme boliger nok til alle, der skal genhuses, når genhusningsperioden kommer.

Hvis du derimod gerne vil flytte væk fra Bispehaven, så kan det være en god idé at vente. Hvis du venter med at flytte, til genhusningen opstarter, vil du nemlig få:

- Mulighed for at komme foran i køen til andre attraktive boliger i hele Aarhus og omegn
- Et lempeligt/knap så grundigt fraflytningssyn
- Flyttehjælp
- Nedpakningshjælp, hvis du er ældre, svagelig eller handicappet
- Råd, vejledning og samtaler ift. konkrete ønsker og behov for ny bolig

## Kontakt

Hvis du har spørgsmål til udviklingsplanen, genhusning eller andet, så er du meget velkommen i Mødestedet, hvor du finder Trine Blicher Folmer fra Østjysk Bolig. Mødestedet ligger Hasle Centervej 163p, og det har pt. åbent hver anden onsdag (ulige uger) fra 16-18. Du kan også sende en mail til [info@ojba.dk](mailto:info@ojba.dk).

Hvis det er Aarhus Kommune, du gerne vil i kontakt med vedr. udviklingsplanen, så kan du skrive til [bydelsudvikling@ba.aarhus.dk](mailto:bydelsudvikling@ba.aarhus.dk).

Senere vil der også være en genhusningskonsulent, som du kan kontakte ift. spørgsmål, råd og vejledning.