

Boligpolitik

Aarhus Kommune

Bilag: Datagrundlag



Bilag: Datagrundlag

Den overordnede ramme for arbejdet udgøres af Kommuneplan 2013 og Erhvervsplan 2014:

”Byrådet lægger vægt på, at der i Aarhus Kommune kan tilvejebringes det antal boliger og de boligtyper, der i rimelig grad tilgodeser de forskellige befolkningsgruppers ønsker til en bolig og beliggenhed, herunder ønsker om at flytte til en ny bolig. (...) Målet er, at der i alle lokalsamfund og byområder skal være boliger til alle alders- og indkomstgrupper.” (Kommuneplan 2013, s. 12)

”Visionen om en god by rummer tillige vigtige sociale aspekter såsom forventningen om en velfungerende integration af alle befolkningsgrupper. Byudviklingen må således ske med fokus på at bevare den sociale sammenhængskraft i de enkelte bysamfund.” (Kommuneplan 2013, s. 15)

”Byudviklingsstrategien må (...) have fokus på at bevare den fysiske sammenhængskraft i de enkelte bysamfund. Desuden skal den sikre, at byudviklingen modvirker sociale ubalancer eller ghettolignende tilstande i de enkelte lokalsamfund.” (Kommuneplan 2013, s. 34)

”50.000 nye boliger i 2030 i forhold til 2005 – Vækst i indbyggertallet kræver, at boligmassen løbende udvides.” (Erhvervsplan 2014-2017, s. 12)

Boligpolitikken tager afsæt i de overordnede målsætninger fra kommuneplan og erhvervsplan og skal omsætte målsætningerne til boligområdet.

Bilaget om datagrundlag skal belyse forudsætningerne for visionsdelen af politikken og afsættet for de tre indsatsområder. Det skal desuden levere baggrundsviden til debatten om boligområdet og til boligpolitikens indsatser.

Byudvikling

Aarhus Kommune har i gennemsnit inddraget ca. 50 ha barmarksarealer årligt til byudviklingsformål til både boliger og erhverv. De 50 ha er **udnyttede** og har altså været igennem både kommuneplan, lokalplan og er blevet bebygget.

Aarhus Kommunes byudviklingsstrategi baserer sig, jævnfør Kommuneplan 2009, på en tostrengt strategi i form af løbende omdannelse og fortætning af den eksisterende by på den ene side og muligheden for byvækst på bar mark på den anden side – primært i form af udbygning af fire nye, tætte byer: Lisbjerg, Elev, Malling og Harlev. Byudviklingen skal baseres på bæredygtighed og energibevidsthed i såvel omdannelses- og fortætningsområder



som i nye områder.

I kommuneplanen er der udlagt 487 ha areal til boligudbygning på bar mark, som pr. juni 2015 ikke er lokalplanlagt. Perspektivarealer indgår ikke i dette regnestykke. Derudover er der lokalplanlagt for boliger på 176 ha hvor der forventes en realisering i den nærmeste fremtid.

Disse udlagte arealer giver på baggrund af den gældende kommuneplan mulighed for at opføre minimum 34.000 boliger. På tilhørende kort side 17 ses den geografiske placering af restrummeligheden for boligbebyggelse.

I forslag til Planstrategi 2015 gives politisk signal om, at der i forbindelse med revisionen af kommuneplanen i 2017 skal gives øgede byggemuligheder til boliger på de udlagte arealer på bar mark samt i omdannelsesområder. Derudover skal mulighederne for fortætning styrkes. Dette vil give en endnu større rummelighed til etablering af nye boliger i de kommende år.



Boligudbygning hidtil

I perioden 2004-2013 er der ifølge BBR en gennemsnitlig årlig tilvækst på ca. 1.400 familieboliger og småboliger i Aarhus Kommune. Dertil kommer boligtilvækst i form af omdannelse af eksisterende kontorbygninger e.l. til boliger, hvorfor den gennemsnitlige årlige boligtilvækst i runde tal har været på 1.500 boliger.

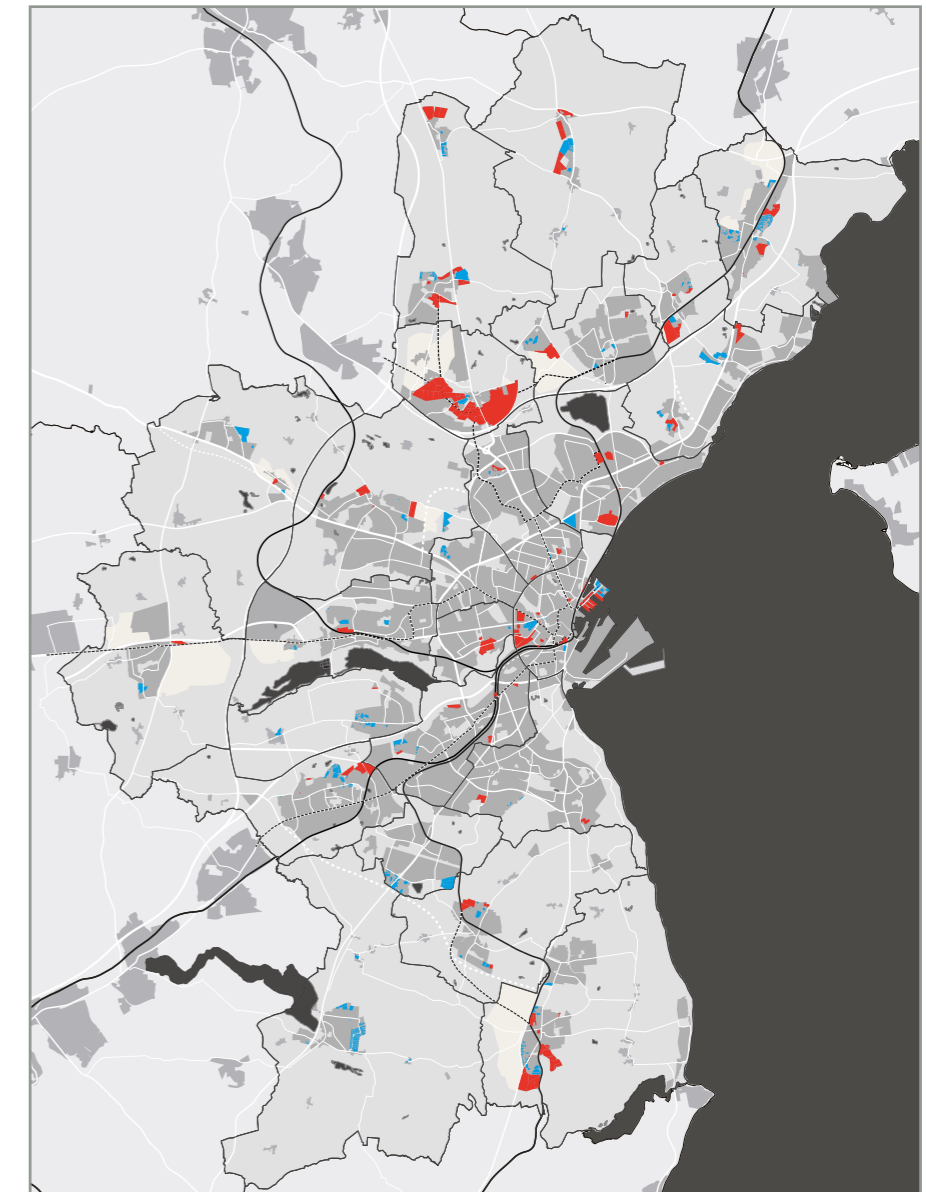
Perioden 2004-2014 omfatter både opgangs- og nedgangstider for boligbyggeriet i Aarhus. Fremskrives udviklingen direkte, vil den samlede boligtilvækst i perioden 2015-2030 være på 22.500 boliger. Ved en forventet boligtilvækst på 2.000 boliger årligt, vil der blive bygget 30.000 boliger i samme periode.

Tallene for nettotilvæksten i boliger i Aarhus de senere år er:

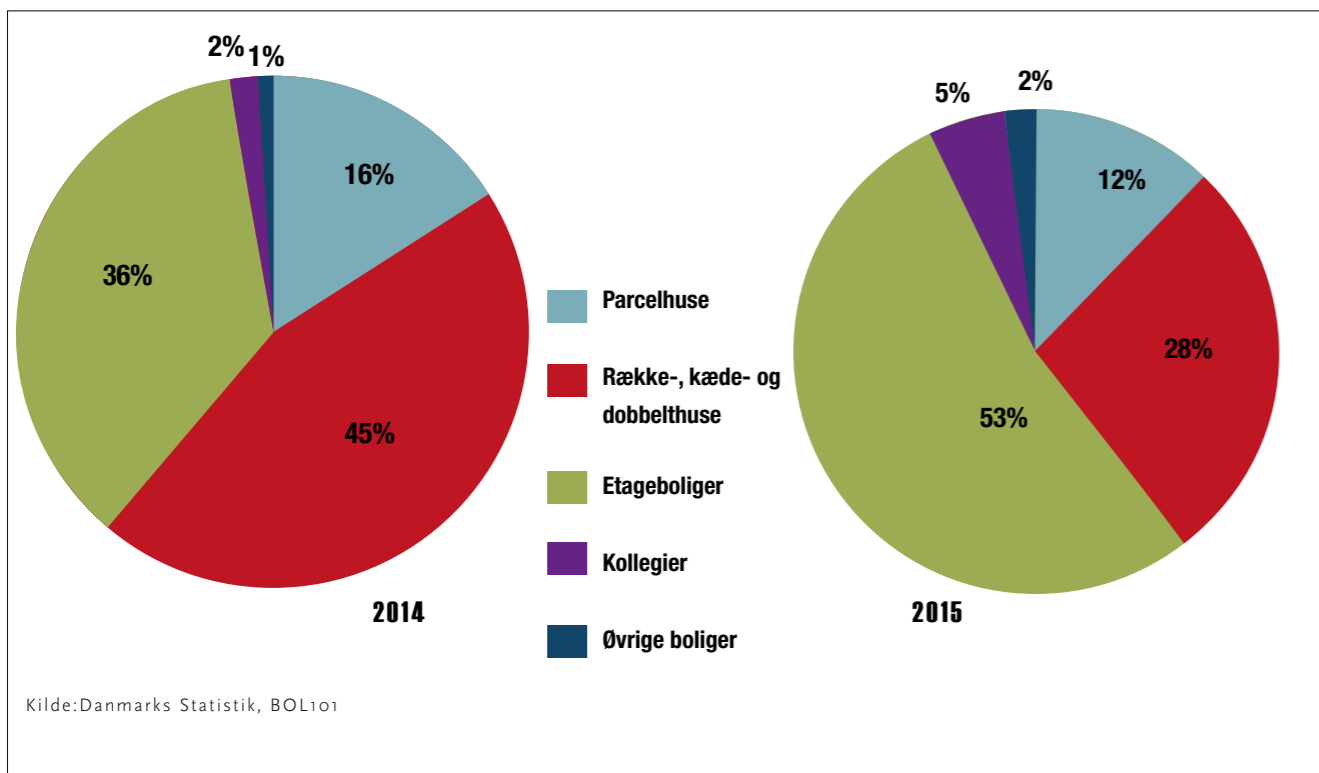
2013:	1.730 boliger
2012:	2.413 boliger
2011:	1.157 boliger
2010:	583 boliger
2009:	1.141 boliger
2008:	1.694 boliger
2007:	1.832 boliger
2006:	876 boliger
2005:	1.271 boliger
2004:	1.355 boliger

Der er således tale om stor konjunkturfølsomhed og store udsving, hvilket understreger usikkerheden i vurderingerne af boligtilvæksten frem mod 2030. Generelt vurderes der dog at være tendens til et øget boligbyggeri i Aarhus.

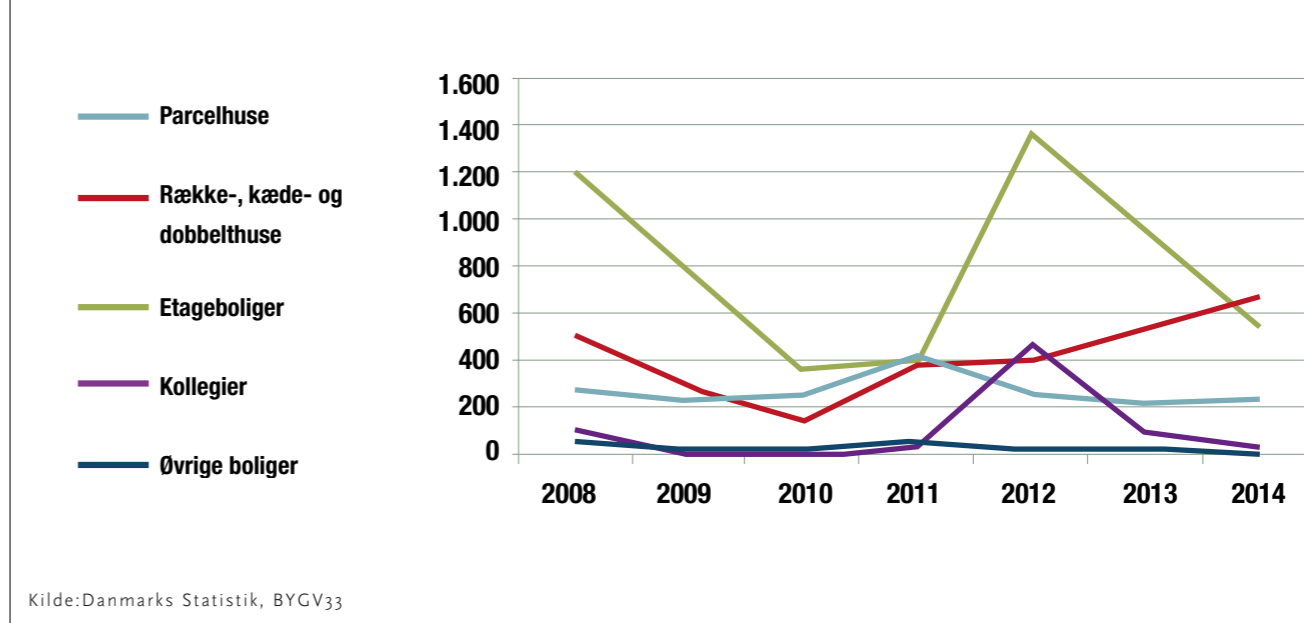
Udnyttede arealer til boliger
Udnyttede kommuneplanlagte boligområder
Udnyttede lokalplanlagte boligområder
Kommuneplan 2013, status 2015



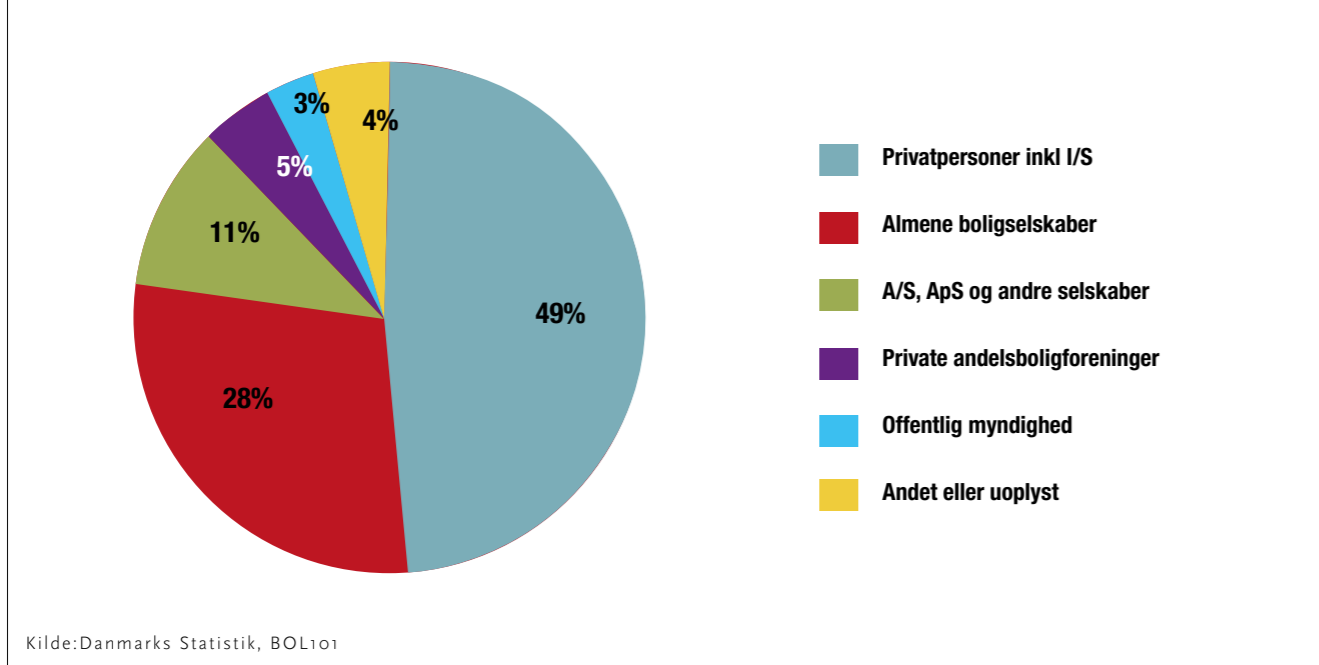
BOLIGER FULDFØRT I AARHUS KOMMUNE I FORDELT PÅ BOLIGTYPER I 2014 OG 2015



ANTAL FULDFØRTE BOLIGER I AARHUS KOMMUNE 2008-2014 FORDELT PÅ BOLIGTYPER



ALLE BOLIGER I AARHUS EFTER EJERFORHOLD 2014



Forventet fremtidigt boligbehov

I Aarhus Kommunes boligprognose pr. 28. april 2014 for årene 2014-2021 indgår en forventet tilvækst af familieboliger på 7.685, svarende til knap 1.000 familieboliger årligt i gennemsnit. Familieboliger defineres i boligprognosen som boliger på 3 værelser og derover. Boligprognosen er traditionelt et konservativt bud på familieboligtillvæksten. Prognosen omhandler ikke det forventede byggeri af småboliger, dvs. boliger på mindre end 3 værelser, ungdomsboliger og ældreboliger. Medtages disse, kan der forventes en samlet tilvækst på ca. 14.000 boliger frem til 2021 – eller godt 1.700 boliger årligt i gennemsnit.

Kendskabet til konkrete store byudviklingsprojekter gør imidlertid, at boligudbygningen i perioden 2016-2019 forventes at ligge over gennemsnittet. I perioden vurderes boligudbygningen at udgøre godt 2.000 boliger om året.

Der er ikke udarbejdet en boligprognose for boligudbygningen frem til 2030. Et tal for en forventet boligtilvækst frem til 2030 vil derfor være en fremskrivning på baggrund af den hidtidige boligudbygning og på baggrund af boligprognosen for årene 2014-2021.

Samlet set må der forventes en tilvækst på mellem 1.500 og 2.000 boliger årligt, hvilket giver en forventet boligtilvækst i perioden 2015-2030 på op imod 30.000 boliger. En ændret gennemsnitlig husstandsstørrelse eller en ændret befolkningstilvækst vil naturligvis ændre behovet for boliger.

Holdes fremskrivninger af boligtilvæksten op imod den tidligere nævnte restrummelighed på minimum 34.000 boliger, rækker de eksisterende arealudlæg i kommuneplanen således længere ud end planperioden 2013-2025. Med de nuværende beregninger vurderes rummeligheden at række længere end 2050 under forudsætning af, at byggemulighederne og tætheden øges.

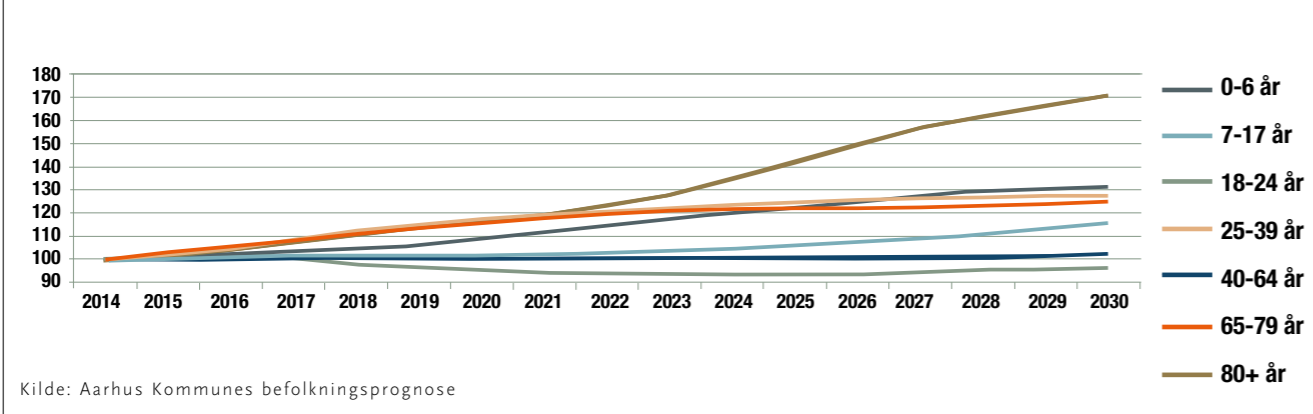
Forventet fremtidigt befolkningsudvikling

Kommunens befolkningsprognose, som er baseret på de seneste tre års udvikling, viser, at befolkningstilvæksten forventes at fortsætte, men vil gå knapt så stærkt. Frem til 2020 forventes befolkningstallet i Aarhus at stige med ca. 20.000 indbyggere til ca. 344.000 indbyggere i 2020 og til ca. 375.000 indbyggere i 2030.

Den største kvantitative vækst i perioden 2014-2023 forventes i aldersgruppen 25-39-årige, mens den største relative vækst sker i andelen af 80+-årige; en udvikling, der især tager fart fra omkring

2023. Antallet af 18-24-årige forventes at falde jævnt gennem perioden, mens antallet af 0-6-årige børn er jævnt stigende i perioden frem til 2030. Gruppen af 7-17-årige forventes nogenlunde konstant i første halvdel af perioden, men stiger mod slutningen, mens antallet af 40-64-årige er stort set konstant i perioden – men vil med det stigende befolkningstal udgøre en mindre del af befolkningen. Der forventes stor vækst i gruppen af 65-79-årige og de over 80+-årige, hvilket stemmer overens med den nationale – og globale – tendens til flere ældre.

AARHUS KOMMUNES BEFOLKNINGSPROGNOSE 2014-2030, INDEKSTAL (2014= INDEKS 100)



De unge

Gruppen af 20 til 24-årige står for den største del af tilvæksten i tilflytningen til kommunen. Aarhus er en af Danmarks største uddannelsesbyer. Flere end 50.000 studerende har sin gang på flere end 150 forskellige uddannelser på byens mange uddannelsesinstitutioner.

Samtidig er der en tendens til, at flere og flere vælger at bo alene længere og stifte familie senere i livet – eller måske slet ikke. Oveni bryder flere parforholdet op. Husstandsstørrelserne bliver således mindre og mindre. Der må derfor forventes en fortsat stigende efterspørgsel efter boliger egnede til små husstande. Ca. 19% af indbyggerne i Aarhus bor i 2014 i husstande på 1 person, men de udgør 41% af husstandene.

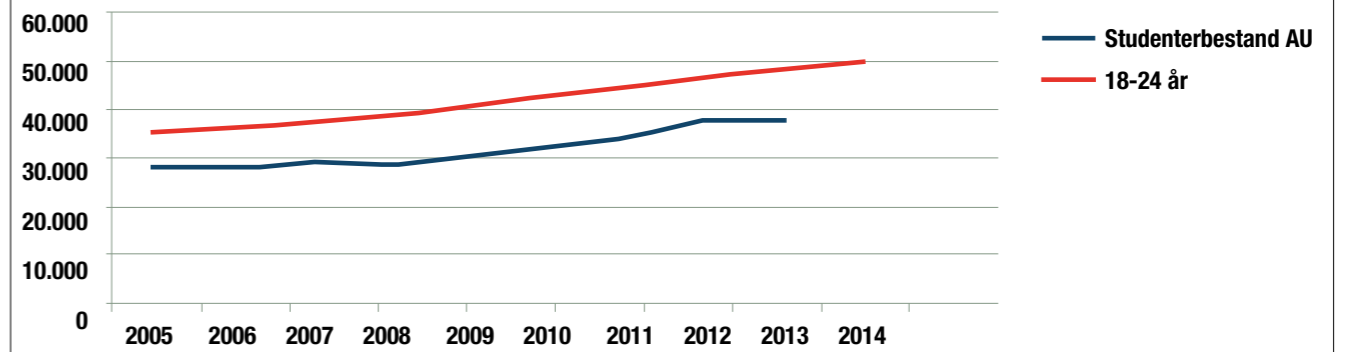
En kvalitativ undersøgelse af boligefterspørgsel peger på, at de studerende efterspørger små og mellemstore lejligheder i midtbyen – helst nybyggede eller nyrenoverede. Ifølge ejendomsmæglerne er der et næsten umætteligt marked for denne type boliger. Gruppen efterlyser således gode, centralt beliggende lejeboliger – etværelses

lejligheder på 40 m² og to-værelses lejligheder på 50 til 60 m² beliggende max 3-5 km fra centrum. Ønsket er lejeboliger til 5-6.000 kr., ekskl. forbrug. Undersøgelsen anbefaler dog på baggrund af ejendomsmæglerinterviews, at der ikke opføres etværelseslejligheder i Aarhus fremover, da efterspørgslen i stigende grad er efter 2-3-værelseslejligheder til køb, også som forældre-køb til studerende.

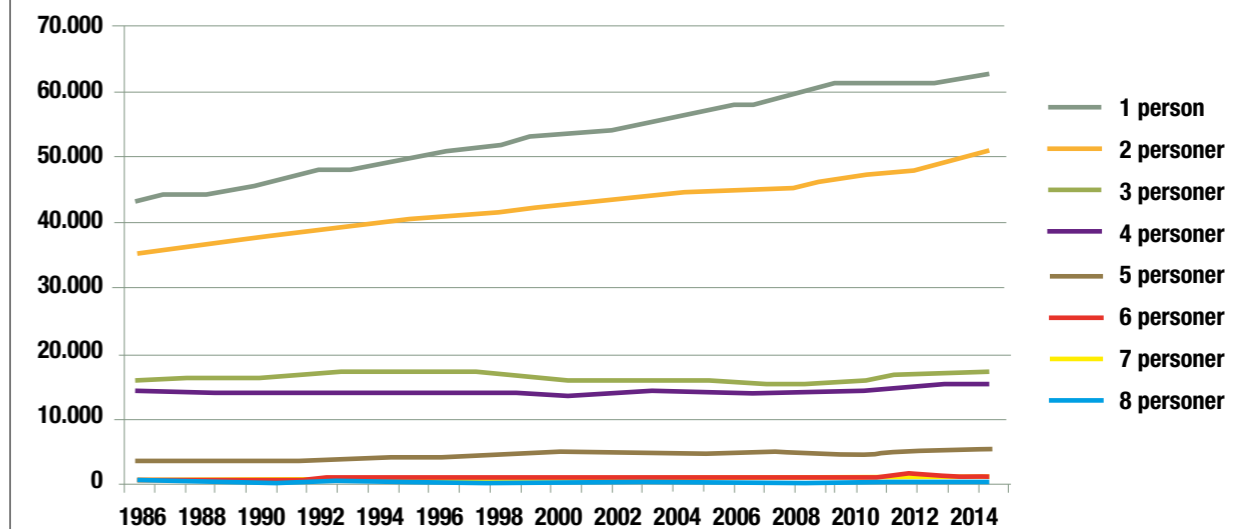
De 20-29-årige vil gerne enten bo til leje eller eje, men anfører at lejeboligerne er for dyre og svære at få fat i. Ventelisterne i boligforeninger og til kollegieværelser er lange, og lejligheder via private udlejere lader ikke til at have noget prisloft. Få ønsker kollegieværelser, med mindre de er centralt beliggende, og det er accepteret at dele køkken, men ikke badeværelse.

Andre undersøgelser peger på betydningen af fællesskaber. Der er forskellige opfattelser af, hvilken type fællesskab man ønsker, men det er afgørende, at den enkelte har mulighed for at vælge det til og fra.

UDVIKLING I ANTAL STUDERENDE VED AU OG ANTAL 18-24 ÅRIGE I AARHUS 2005-2014



HUSSTANDSTØRRELSER I AARHUS KOMMUNE 1986-2014



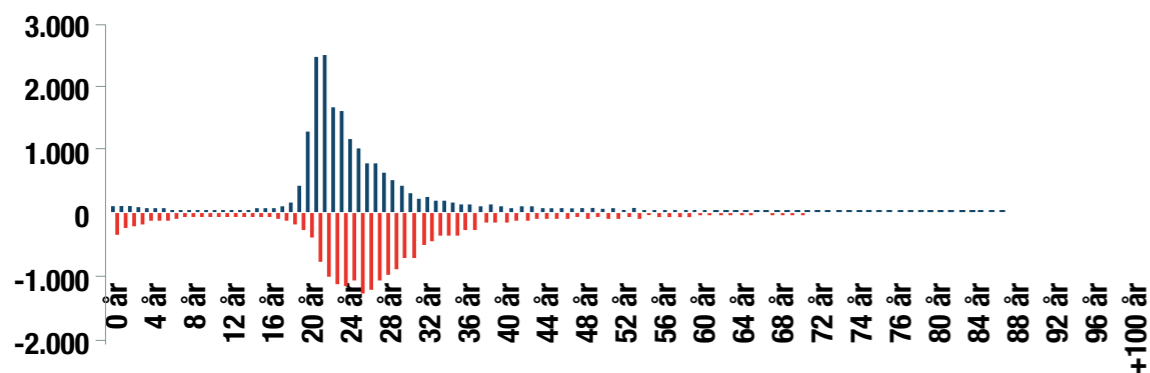
Til- og fraflytning til Aarhus

Fraflytterne fra Aarhus er især 20-24-årige, som flytter til københavnsområdet og til andre dele af Business Region Aarhus. 17% af de, der flyttede fra Aarhus i 2014, flyttede til København eller Frederiksberg kommuner.

Samlet flyttede der i 2014 17.400 personer i alle aldersgrupper fra Aarhus Kommune. Heraf flyttede ca. 7.000 personer, svarende til 40% af fraflytterne, til en anden kommune i Business Region Aarhus (dvs. til

Favrskov, Hedensted, Horsens, Norddjurs, Syddjurs, Odder, Randers, Samsø, Skanderborg, Silkeborg eller Syddjurs kommuner). Til sammenligning var der ca. 49.000 personer, som flyttede inden for Aarhus Kommune i 2014. Graferne på side 23 viser, hvordan fordelingen af flytninger ud af Aarhus Kommune er på tre udvalgte aldersgrupper: 20-24-årige, 25-29-årige samt 30-39-årige. Graferne viser desuden hvor mange i samme aldersgrupper, der er flyttet internt i Aarhus Kommune.

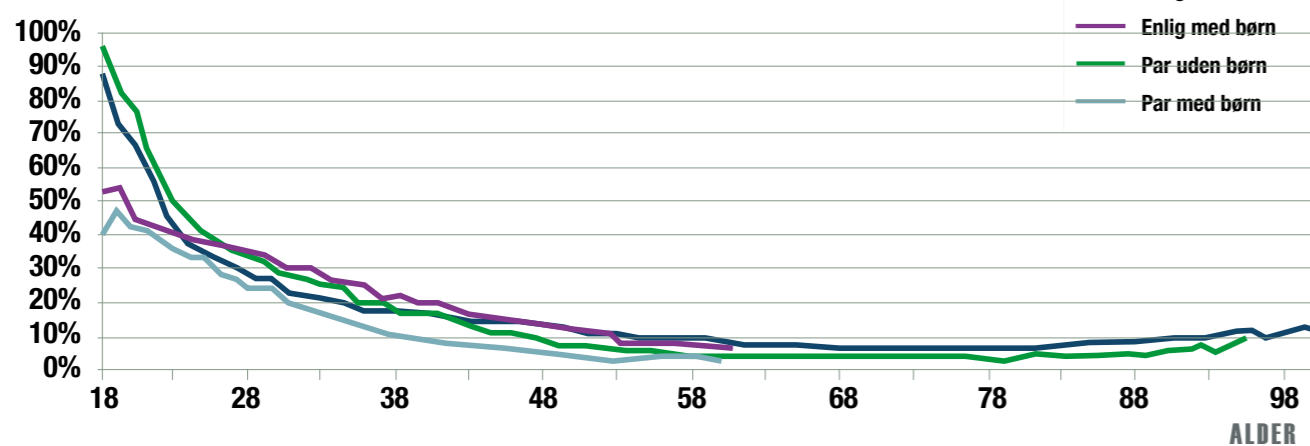
TIL- OG FRAFLYTTERE AARHUS KOMMUNE I 2014



Kilde: Statistikbanken, FLY66

MOBILITET I ALDERSGRUPPER. ANDELEN AF GRUPPER SOM ER FLYTTET TIL EGEN BOLIG I LØBET AF 2007 FOR HVERT ALDERSTRIN

MOBILITET MED ALDEREN



Kilde: Befolkningens Boligønsker, Center for Bolig og Velfærd – Realdania Forskning, august 2009

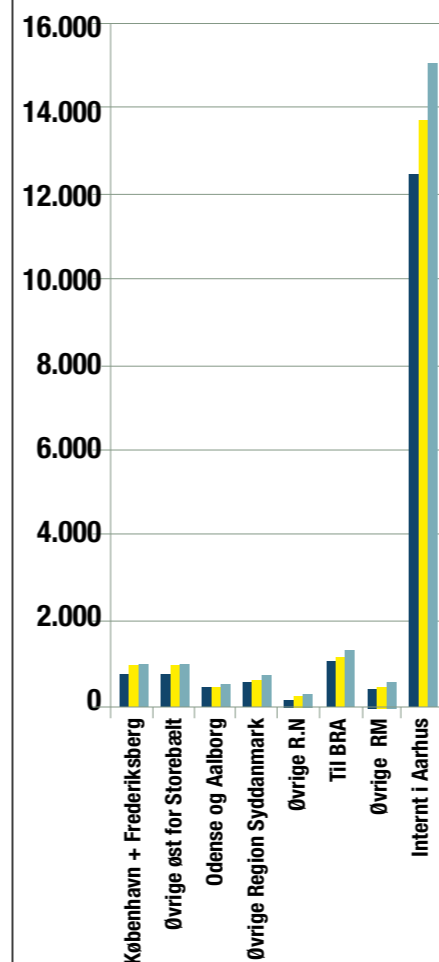
Selvom der altså sker en fraflytning af unge aarhusianere, er der et langt højere antal i alle udvalgte aldersgrupper, som flytter internt i Aarhus Kommune. Det betyder dog ikke nødvendigvis, at de finder en permanent bolig. Tendensen er, at man er mest mobil i ungdomsårene, hvorefter andelen, som flytter til egen bolig, falder med alderen. I studietiden vil de unge flytte oftere (fx mellem midlertidige bomuligheder), hvor de efterhånden, som de bliver ældre, også flytter til mere permanente boliger (fx fra midlertidig bolig til kollegium til permanent lejlighed til ejerlejlighed til hus).

En spørgeskemaundersøgelse af årsagerne til fraflytning fra Aarhus Kommune viser (se evt. side 24), at knapt 47 % af fraflytterne angiver,

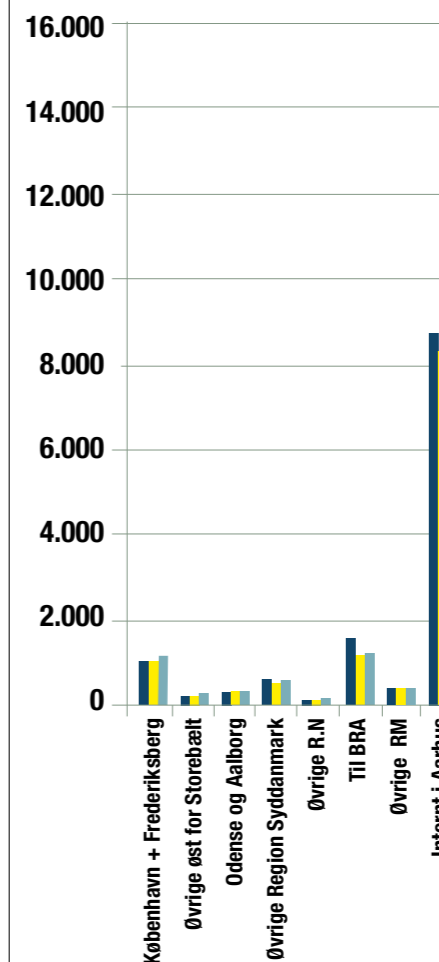
at boligforhold var blandt de vigtigste årsager til fraflytningen. Et andet spørgsmål fra undersøgelsen viser, at næsten tre ud af fire adspurgte fraflyttere angiver, at prisen var altafgørende eller havde stor betydning. Andre analyser af flytteårsager viser, at private/familiemæssige årsager eller arbejdsforhold er de typiske begrundelser for at flytte, især i mindre byer (kilde: Fremforsk). Det er således særligt for Aarhus (men gør sig sandsynligvis også gældende for andre storbyer), at spørgsmålet om udbuddet af boliger er en væsentlig parameter i at finde en bolig og evt. flytte fra kommunen.

FLYTNINGER FRA AARHUS KOMMUNE OG FLYTNINGER INTERNT I AARHUS KOMMUNE:

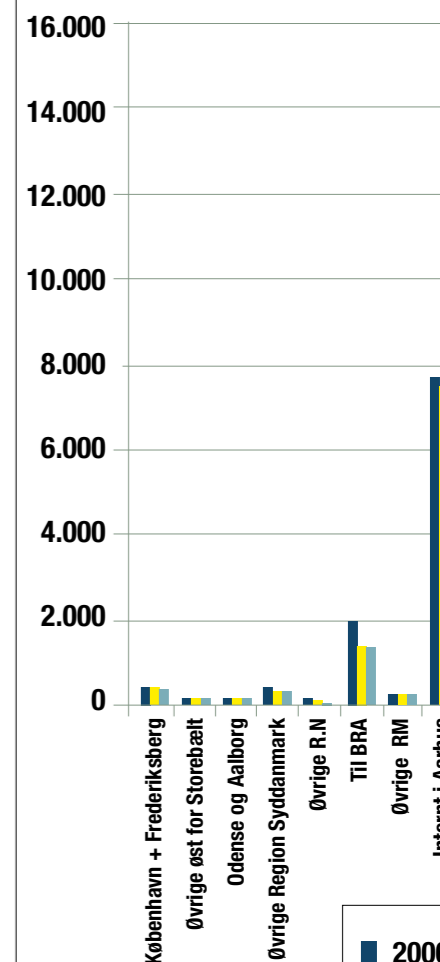
20-24 årige:



25-29 årige:

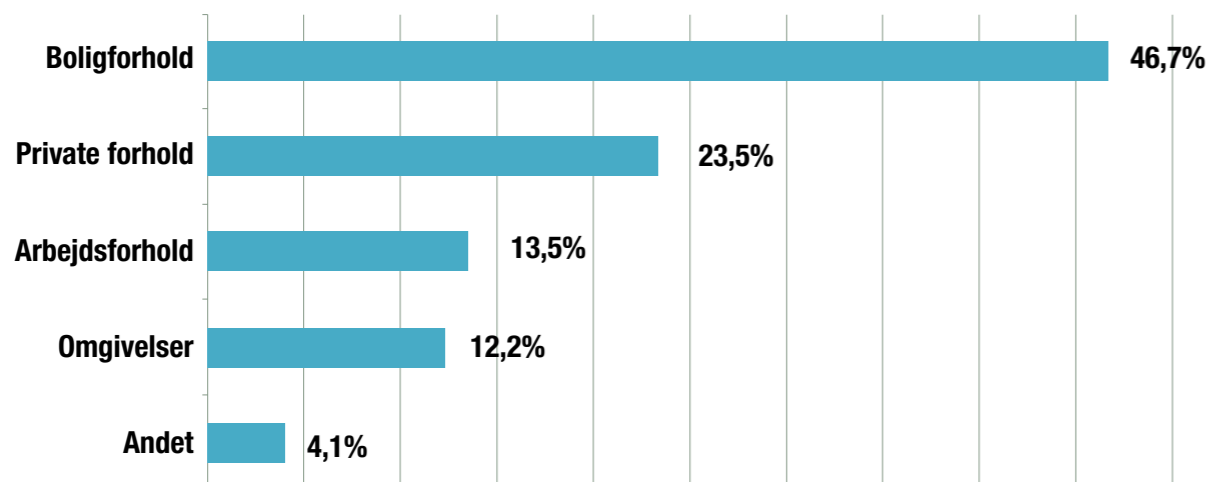


30-39 årige:



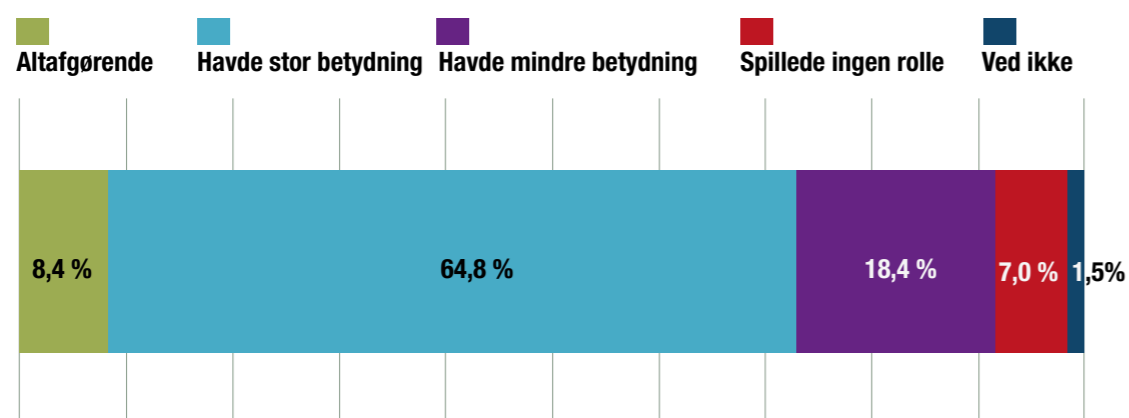
Kilde: Statistikbanken, FLY33 og FLY66

SPØRGESKEMAUNDERSØGELSE: VIGTIGSTE ÅRSAGER TIL FRAFLYTNING FRA AARHUS



Kilde: Efterspørgselsanalyse udarbejdet af Fremforsk for Aarhus Kommune, 2014

FRAFLYTTERE SPURGT: BETØD PRISEN NOGET?



Kilde: Efterspørgselsanalyse udarbejdet af Fremforsk for Aarhus Kommune, 2014

Opdeling af byen

Segregering eller opdeling af byen kan tage udgangspunkt i forskellige men sammenfaldende og overlappende faktorer såsom uddannelse, indkomst mv. En rapport om emnet udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i 2014 baseret på datamateriale frem til 2011 påviser stigende opdeling i landets fire største byer. Især i København er der en opdeling omkring de højtloønnede, men tendensen ses også i Aarhus, hvor de traditionelt attraktive kyst- og skovnære områder især i Risskov og Skåde/Højbjerg har husstandsindkomster markant over gennemsnittet i kommunen.

I den anden ende af skalaen findes en række boligområder, som de ressourcestærke og veluddannede undgår, og som er præget af høj koncentration af sociale problemer, kriminalitet og lavt uddannelses- og indkomstniveau. Det mest udtalte eksempel på et sådant område i Aarhus er Gellerup/Toveshøj. I områder af denne type findes ofte en høj koncentration af almene boliger, mens der i de mest attraktive kvarterer som Risskov og Skåde findes kun i begrænset omfang findes alment boligbyggeri.

I medierne har der i 2014 været skrevet om, at 'Aarhus knækker over på midten'. Artiklen er baseret på en undersøgelse foretaget af Folkeudvikling og Sundhed (CFK) i Region Midtjylland. Ifølge undersøgelsen har Aarhus Kommune i sammenligning med de andre

kommuner i Region Midtjylland helt andre karakteristika: Aarhus har mange borgere i de højeste socialgrupper og mange i den laveste socialgruppe, men ikke ret mange med middelindkomster og med middeluddannelsesniveau. En del af forklaringen er, at Aarhus er en klart større by og en uddannelsesby. Der er dog ingen tvivl om at, undersøgelsen påviser en stigende polarisering.

En konsekvens ved opdelingen, som blandt mange andre Lars Olsen har påvist i Det danske klassesamfund fra 2012 og Klassekamp fra oven fra 2014 er, at bysamfundet og kommunen bliver præget af mindre social mobilitet. Det forstærker udfordringerne ved en anden tendens, nemlig at forskellige samfundsgrupper lever så adskilte liv med så forskellige muligheder, at de ikke udvikler en forståelse for hinandens liv. Det betyder, at de heller ikke bidrager til et fællesskab på tværs af befolkningsgrupper og på tværs af de opdelte boligområder. Nogle områder er præget af velfungerende skoler og gode muligheder, mens andre områder er med til at fastholde beboerne uden for arbejdsmarkedet eller i lavstatusjob eller uden for beskæftigelse på tværs af generationer. De mest ressourcestærke i de udsatte områder vil således sende deres børn på andre skoler og måske selv søge væk fra lokalområdet, hvilket yderligere forstærker den uhenigtsmæssige udvikling. Boligpolitikken har således en vigtig opgave i at bremse og modvirke denne opdeling af byen.

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

