



**Strategi
for
almene studieboliger og familieboliger
2016 til 2020**



Boligpolitik

Byrådet ønsker at gøre det endnu mere attraktivt at flytte til og bo i Aabenraa kommune. Her skal det være muligt at få sine boligdrømme opfyldt.

Ønsker man at eje sin egen bolig, kan man vælge at købe eller bygge sit eget hus enten i en af de mange landsbyer i kommunen eller i byen. Udbuddet af byggegrunde findes både på det private marked og hos kommunen. *Det skal være muligt at bygge sit drømmehus i alle byer i kommunen. Kommunen supplerer det private marked med byggegrunde.*

Ønsker man at leje en bolig kan dette ske både via det private marked og via boligselskaberne, der varetager byggeri og vedligeholdelse af de almene boliger. De almene boliger dækker både ungdomsboliger, familieboliger og ældreboliger. De almene boliger udgør 19 % af boligudbuddet i Aabenraa Kommune. *Private investorer og fonde driver væksten ved etablering af nye lejeboliger i kommunen. De almene boliger skal supplere det private udbud af lejeboliger og bidrage til et varieret udbud af boliger i kommunen.*

Nedenstående strategi har fokus på de almene studieboliger og familieboliger.

Strategi for almene studieboliger og familieboliger – 2016 til 2020

Strategi for almene studieboliger og familieboliger har til formål at understøtte det vækstpotentiale, der er i Aabenraa Kommune frem mod 2020. Der kommer 1000 flere studerende i Aktiv Campus Aabenraa og der kommer flere ansatte på sygehusene i Aabenraa. For at styrke uddannelsesinstitutionernes og virksomhedernes mulighed for at tiltrække og fastholde studerende og medarbejdere, og for at styrke kommunens udviklingsmuligheder skal der i Aabenraa Kommune kunne tilbydes attraktive boliger, hvor man kan bo tæt på sin uddannelse eller sit job. En målrettet indsats på det almene boligområde skal styrke bosætningsmulighederne og gøre det endnu mere attraktivt at flytte til og bo.

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Del 1: Strategi for studieboliger og familieboliger | 4 |
| 1. Indledning | 4 |
| 2. Anbefalinger til strategi for almene studieboliger og familieboliger | 4 |
| Indsatser målrettet studieboliger | 5 |
| Indsatser målrettet familieboliger | 6 |
| Del 2: Baggrund og analyser..... | 7 |
| 1. Datagrundlag | 7 |
| 2. Det almenes samspil med det øvrige boligmarked..... | 7 |
| 3. Befolkningstal og prognoser | 8 |
| Målgruppen for studieboliger | 9 |
| Målgruppen for familieboliger | 11 |
| 4. Almene ungdomsboliger til flere studerende i Aktiv Campus Aabenraa | 13 |
| Antal af ungdomsboliger og kollegier i Aabenraa | 14 |
| Fremtidige potentialer for studieboliger | 15 |
| 5. Almene familieboliger til det stigende antal arbejdspladser på sygehusene | 16 |
| Fremtidige potentialer for familieboliger..... | 17 |
| 6. Økonomi ved almene boliger | 18 |

Del 1: Strategi for studieboliger og familieboliger

1. Indledning

Det almene boligmarked udgør 19 % af boligmarkedet i Aabenraa Kommune og er således en central faktor i realiseringen af Aabenraa Kommunes vækstpoterentialer relateret til flere arbejdspladser på sygehusene og flere studerende på uddannelsesinstitutionerne i Aabenraa. Der foreligger dog ikke på nuværende tidspunkt en samlet strategisk tilgang til om og i givet fald hvorledes det almene boligmarked skal indgå i kommunens samlede vækststrategi og dermed en strategisk tilgang til udviklingen af almene boligmarked i de kommende år.

Dette notat har til formål at give en *status* over det almene boligmarked i Aabenraa Kommune og et *strategisk forslag* til, hvorledes det almene boligmarked kan indgå som løftestang for tiltrækningen af studerende og erhvervsaktive tilflyttere til kommunen. Notatet har til formål at danne baggrund for politisk prioritering af det almene boligmarked.

Det almene boligmarked består både af ungdomsboliger, familieboliger og ældreboliger. I Aabenraa Kommune har Social- og Sundhedsudvalget kompetence til at prioritere almene ældreboliger og plejeboliger, mens Vækst- og Udviklingsudvalget har kompetencen til at prioritere det øvrige almene boligmarked. Økonomisk afsættes der grundkapital til hvert udvalgs byggerier af almene boliger hvilket betyder, at udvalgene kan prioritere uafhængig af hinanden. Prioriteringen af almene ældreboliger og plejeboliger er beskrevet i plejeboligstrategien, hvorfor dette notat alene fokuserer på almene ungdomsboliger og familieboliger.

2. Anbefalinger til strategi for almene studieboliger og familieboliger

Det nuværende boligudbud og forventningen til det stigende antal studerende og sundhedsfaglige jobs i Aabenraa danner grundlag for en strategisk prioritering af det almene boligmarked i Aabenraa Kommune i de kommende år. Der er behov for et blik på den nuværende boligmasse – især i forhold til studieboliger. Antallet af studerende forventes at stige fra skoleåret 2014/2015 til skoleåret 2017/2018 fra 4.500 til 5.500 studerende, hvoraf cirka 3.000 studerende er over 18 år og læser enten på en erhvervsuddannelse, videregående uddannelse eller VUC Syd. De 3.000 studerende er i målgruppen for en studiebolig. Samtidig stiger antallet af medarbejdere på sygehusene frem mod 2020. I forbindelse med gennemførelse af den første etape af akutsygehuset er antallet af medarbejdere udvidet fra 887 til 1354. Anden etape af akutsygehuset forventes gennemført i 2020, hvilket vil medføre en yderligere stigning i antallet af medarbejdere. Psykiatrien indvies i slutningen af 2015, og her vil omkring 350 medarbejdere få deres arbejds-

plads fremover. Det er forventningen, at der i 2020 vil være omkring 2000 sundhedsfaglige medarbejdere samlet på sygehusene i Aabenraa.

Strategien sætter retning for udviklingen af de almene boliger frem mod 2020. De strategiske mål følges op af en handleplan, der konkretiserer indfrielsen af målene. De strategiske mål revideres i 2020.

Det er byrådets mål, at:

- *Alment nybyggeri skal placeres i områder, hvor der er en god infrastruktur, herunder indkøbsmuligheder, daginstitutioner/skoler, kollektiv trafik mv. Nybyggeri skal opføres som lavenergi byggeri og materialevalg, indretning og huslejeniveau indgår i vurdering af projektet*
- *Alment nybyggeri skal placeres i Aabenraa by og bidrage til fortætning af byen og understøtte udviklingen af fremtidens købstad*
- *Udbuddet af almene boliger skal matche efterspørgslen på pris, standard og beliggenhed*
- *Studieboliger skal erstatte ungdomsboliger og skal ligge i gåafstand til Aktiv Campus Aabenraa*
- *Studieboliger skal være for studerende, hvor der er respekt omkring studielivet*
- *Studerende skal kun søge studiebolig et sted*

Indsatser målrettet studieboliger

På kort sigt er der behov for en fokusering på studieboliger til unge under uddannelse, hvis kommunen vil udnytte vækstpotentialet ved udvidelsen af antal studerende og studieretninger i byen. De studerende, der uddannes på erhvervsuddannelserne og de videregående uddannelser, uddannes til jobmarkedet i Sønderjylland. Får de studerende en positiv oplevelse af at bo i Aabenraa mens de studerer, er fundamentet for forsat at bo i kommunen lagt. Derfor arbejder vi for at omdanne ungdomsboliger til studieboliger via følgende indsatser:

Samling af studieboliger tæt på Aktiv Campus Aabenraa.

De nuværende ungdomsboliger tæt på Aktiv Campus Aabenraa opgraderes til studieboliger, der svarer til de studerendes behov. De ungdomsboliger, der ligger længere væk end gåafstand fra Aktiv Campus Aabenraa ændres fra ungdomsboliger til familieboliger eller afvikles.

Studieboliger for studerende, der er under uddannelse. Det betyder, at man ikke kan flytte ind i studieboliger, hvis man ikke er under uddannelse og dropper man ud af sin uddannelse, kan man ikke blive boende.

Oprettelse af fælles studieboligkontor. Anvisningsretten til ungdomsboliger ændres, så der fremadrettet er et fælles studieboligkontor, hvor de studerende kan søge en studiebolig i Aabenraa. Studieboligkontoret oprettes i et samarbejde mellem boligforeningerne, administrations-selskaberne og Aabenraa Kommune.

Markedsføring af studieboliger i Aabenraa. Unge på uddannelserne i Aabenraa skal vide, hvilke studieboliger, der er og hvordan de lejer dem. Markedsføringen gennemføres i et samarbejde med uddannelsesinstitutionerne, boligselskaberne, administrations-selskaberne og Aabenraa Kommune.

Dækning af indskud på studieboliger. I dialog med private investorer oprettes eksempelvis en fond, der kan bidrage med dækning af indskud. Studerende, der har vanskeligt ved at betale indskud, kan søge om dækning til indskuddet hos fonden.

Indsatser målrettet familieboliger

2. etape af akutsygehuset forventes færdigbygget i 2020, hvilket giver mulighed for flere tilflyttere til kommunen. Det almene boligmarked udgør én mulighed ud af flere mulige boligtilbud.

Opførelse af boliger i Aabenraa by. Der opføres nye boliger i Aabenraa by, der sammen med de nuværende boliger i byen giver et varieret og attraktivt udbud af bosætningsmuligheder i byen indenfor det almene boligområde.

Afvikling af familieboliger med høj ledighed. Ledigheden på familieboliger varierer fra afdeling til afdeling. De afdelinger, der over længere tid har haft høj ledighed afvikles. Udpegning af afdelinger, der bør afvikles, sker i samarbejde med boligforeninger og administrations-selskaber.

Del 2: Baggrund og analyser

1. Datagrundlag

Der er trukket data fra Landsbyggefonden pr. april 2015. Derudover er der trukket data fra Statistikbanken med status pr. 1.1 2015. De udspecificerede tal er trukket fra Landsbyggefondens stamdataregister. Tallet ændrer sig løbende i takt med, at nye boliger bliver taget i brug eller andre frasælges/ombygges. Deraf kommer forskellen til tallet fra Statistikbanken. De kvantitative data er kvalitetssikret af boligforeningerne.

2. Det almene samspil med det øvrige boligmarked

I Aabenraa Kommune udgør det almene boligmarked cirka 19 % af den samlede boligmasse. Set i forhold til de øvrige kommuner i Region Syddanmark ligger Aabenraa Kommune på gennemsnittet.

Antal almene boliger og andel ift. den samlede boligmasse

| | Beboede boliger | Ubeboede boliger | I alt | Andel |
|--------------------------|-----------------|------------------|---------|-------|
| Region Syddanmark | 110.912 | 5.748 | 116.660 | 19 |
| Haderslev | 5.136 | 553 | 5.689 | 20 |
| Sønderborg | 8.706 | 726 | 9.432 | 24 |
| Tønder | 2.248 | 224 | 2.472 | 12 |
| Aabenraa | 5.253 | 430 | 5.683 | 19 |

Kilde: Statistikbanken BOL101 – udtræk 2015

Set i forhold til de øvrige ejerforhold udgør de almene boliger således en væsentlig del af boligmassen i Aabenraa Kommune. Af nedenstående tabel fremgår fordelingen mellem almene boliger i forhold til den øvrige boligmasse i Aabenraa Kommune.

Beboede og ubeboede boliger efter ejerforhold i Aabenraa Kommune

| | Beboede boliger | Ubeboede boliger | I alt |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|---------------|
| Privatpersoner inkl I/S | 18.748 | 1.253 | 20.001 |
| Almene boligselskaber | 5.253 | 430 | 5.683 |
| A/S, ApS og andre selskaber | 1.441 | 384 | 1.825 |
| Private andelsboligforeninger | 1.152 | 45 | 1.197 |
| Offentlig myndighed | 515 | 101 | 616 |
| Andet el uoplyst | 322 | 111 | 433 |
| I alt | 27.431 | 2.324 | 29.755 |

Kilde: Statistikbanken BOL101 – udtræk 2015

Det almene boligmarked i Aabenraa Kommune består af 171 ungdomsboliger, 5.179 familieboliger og 361 ældreboliger. I alt har kommunen således

5.711 almene boliger. Ledigheden pr. 1. april 2015 udgør for ungdomsboliger 12 boliger, for familieboliger 72 boliger og for ældreboliger 2 boliger.¹

Udlejning af almene boliger er for flere af boligforeningerne uddelegeret til administrationselskaberne. De største administrationselskaber i Aabenraa Kommune er Salus og Dalbo.

Relation boligforeninger, kollegier og administrationselskaber

Administrationsselskab Salus (2842 boliger)

- Kolstrup Boligforening (1336 boliger i alt)
- Aabenraa Andelsboligforening (1410 boliger i alt)
- Aabenraa Kollegiet (96 boliger i alt)

Administrationsselskab Dalbo (2327 boliger)

- Rødekro Andelsboligforening (345 boliger i alt)
- Bolig Syd (1918 boliger i alt)
- Aabenraa Nye Boligforening (24 boliger i alt)
- Nybro Kollegiet (40 boliger i alt)

Administrationsselskab Boligkontoret Danmark

- DVB Syd (130 boliger i alt)

Lejerbo Tinglev (113 boliger i alt)

Domea (435 boliger i alt)

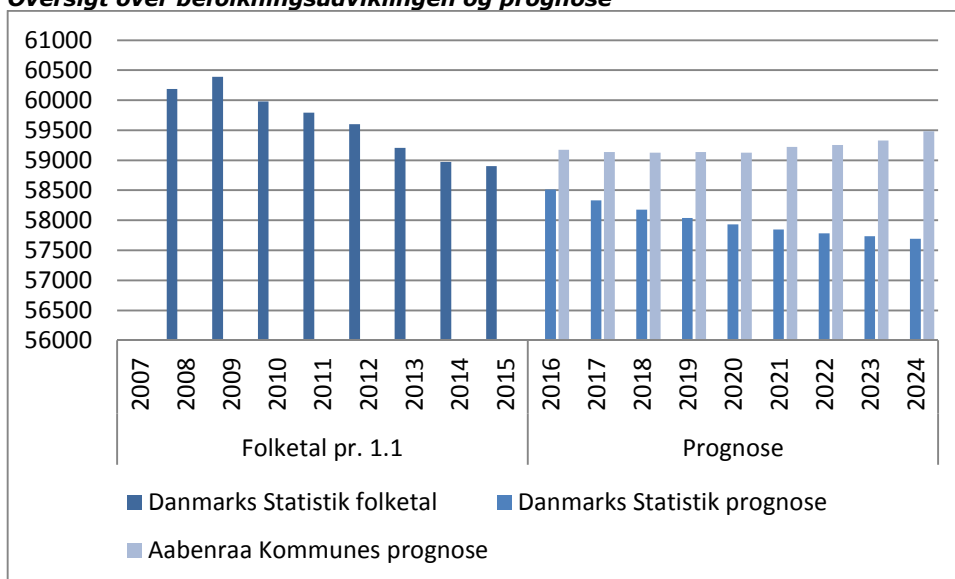
4. Maj Kollegiet (50 boliger i alt)

3. Befolkningstal og prognoser

Befolkningstal og prognoser indikerer behovet for fremtidige boliger og udgør dermed et vigtigt element i den strategiske prioritering af det almene boligmarked. Kommunens befolkningstal og prognose fra Danmarks Statistik viser, at befolkningstallet er faldet siden 2007 og forventes forsat at falde frem mod 2024.

¹ Bilag A viser et kort over, hvor de almene boliger er placeret i Aabenraa Kommune.

Øversigt over befolkningsudviklingen og prognose



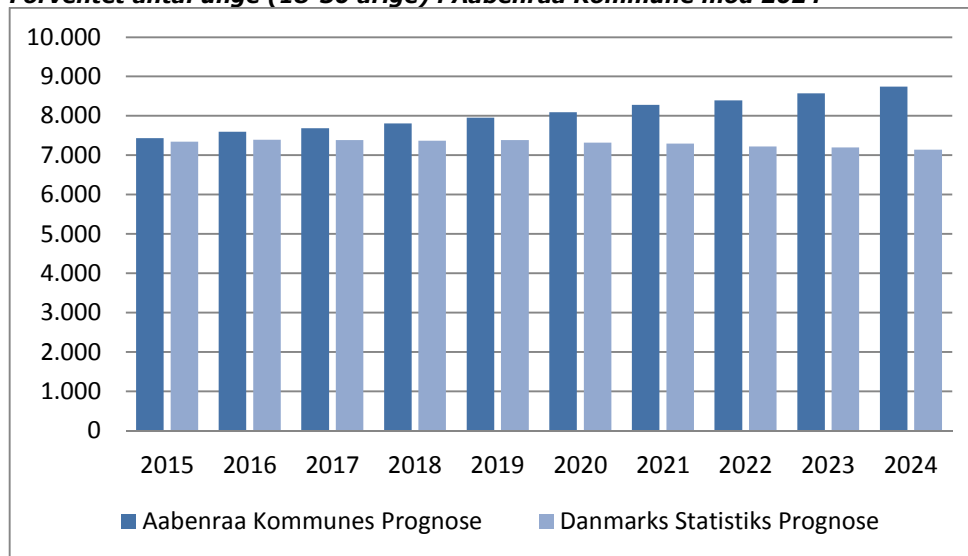
Kilde: Statistikbanken FRKM114: Befolkningsfremskrivning 2015 efter kommune, køn og alder sammenholdt med kommunens befolkningsprognose + Statistikbanken FOLK1: Folketal den 1. i kvartalet efter kommune, køn, alder, civilstand, herkomst, oprindelsesland og statsborgerskab

Prognosen fra Danmarks Statistik tager ikke højde for det stigende antal arbejdspladser på sygehusene og flere studerende på uddannelsesinstitutionerne i Aabenraa. Aabenraa Kommune har udarbejdet en befolkningsprognose, hvor det stigende antal arbejdspladser på sygehusene er indarbejdet. Set i forhold til den faktiske udvikling har kommunens befolkningsprognose vist sig at være for positiv, mens den forventede prognose hos Danmarks Statistik har været for pessimistisk i forhold til det reelle fald i befolkningsudviklingen. I det efterfølgende gengives begge prognoser.

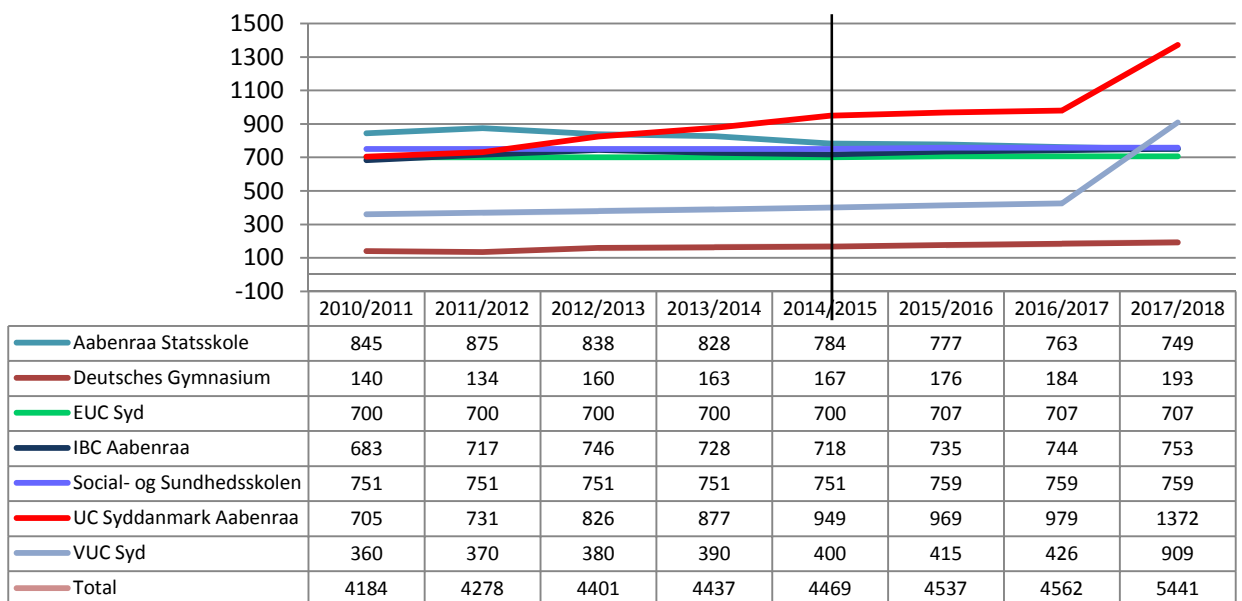
Målgruppen for studieboliger

I 2024 forventes at bo mellem 7.100 og 9.700 unge i Aabenraa Kommune. Ikke alle vil være i målgruppen for studieboliger, men antallet af unge giver en indikation af målgruppen til de lokale uddannelser.

Forventet antal unge (18-30 årige) i Aabenraa Kommune mod 2024



Antal studerende i Aabenraa 2010-2018 ifølge uddannelsesinstitutionerne



Uddannelsesmulighederne har stor betydning for efterspørgslen på studieboliger. Udvidelsen af UC Syddanmark samt VUC Syd betyder en forventet stigning i antallet af studerende i Aktiv Campus Aabenraa fra 4.500 i skoleåret 2014/2015 til 5.500 i skoleåret 2017/2018.

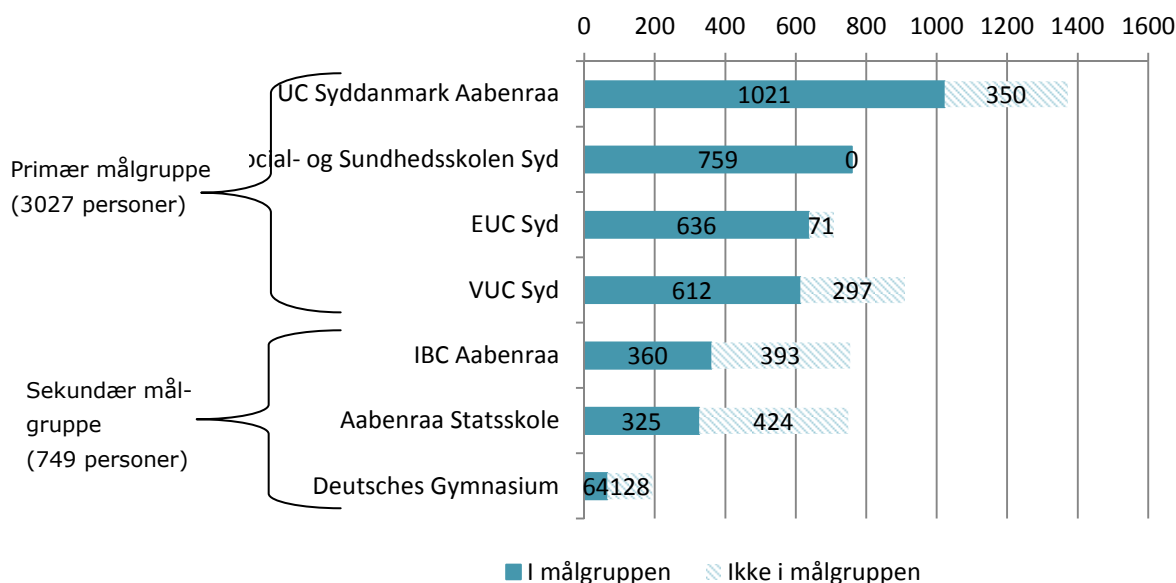
Den primære målgruppe for studieboliger er studerende mellem 18 og 30 år, der læser på en erhvervsuddannelse eller videregående uddannelse. Det gælder UC Syddanmark, Social- og Sundhedsskolen og EUC Syds studerende. Deres uddannelser er som hovedregel videregående eller erhvervsuddannelser hvilket gør, at de har bedre økonomisk råderum i kraft af en højere SU-sats eller de får elevløn. På VUC Syd er 75% af kursisterne mellem 18 og 25 år og er således ældre studerende end på andre ungdomsuddannelser. Mange af kursisterne, der tager en HF på VUC Syd, læser videre på en

kort eller mellemlang videregående uddannelse. Ungdomsboligen vurderes derfor ikke kun relevant i perioden som kursist på VUC Syd, men også relevant efter VUC Syd, hvis kursisten fortsætter som studerende hos enten Social- og Sundhedsskolen eller UC Syddanmark. Kursister på VUC Syd vurderes derfor som en del af den primære målgruppe for studieboliger.

Den sekundære målgruppe er studerende på ungdomsuddannelserne (Deutsches Gymnasium, Aabenraa Statsskole og IBC Aabenraa). Hvis de studerende ikke skal fortsætte med at studere i Aabenraa efter endt gymnasial uddannelse, vil det højst sandsynligt være en mindre del af disse, der vil flytte i studiebolig for blot et år. Dog har Aabenraas ungdomsuddannelser også flere ældre studerende, f.eks. på IBC Aabenraa, som ønsker en studiebolig, hvorfor de ikke må udelades af målgruppen generelt.

I skoleåret 2017/2018 udgør den primære målgruppe for studieboliger 3.000 personer. I nedenstående figur fremgår målgruppen for hver enkelt uddannelsesinstitution i Aabenraa.

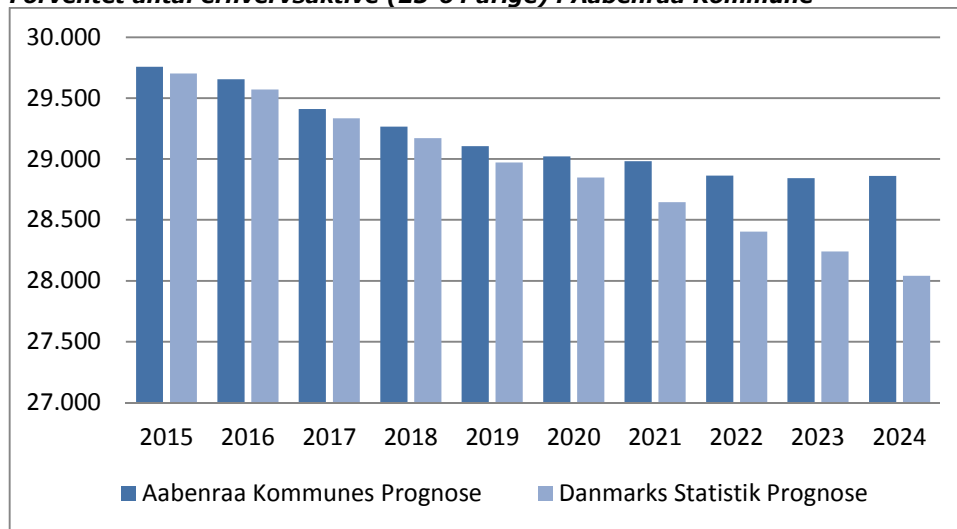
Antal studerende i Aabenraa i 2017/2018 opdelt på uddannelser



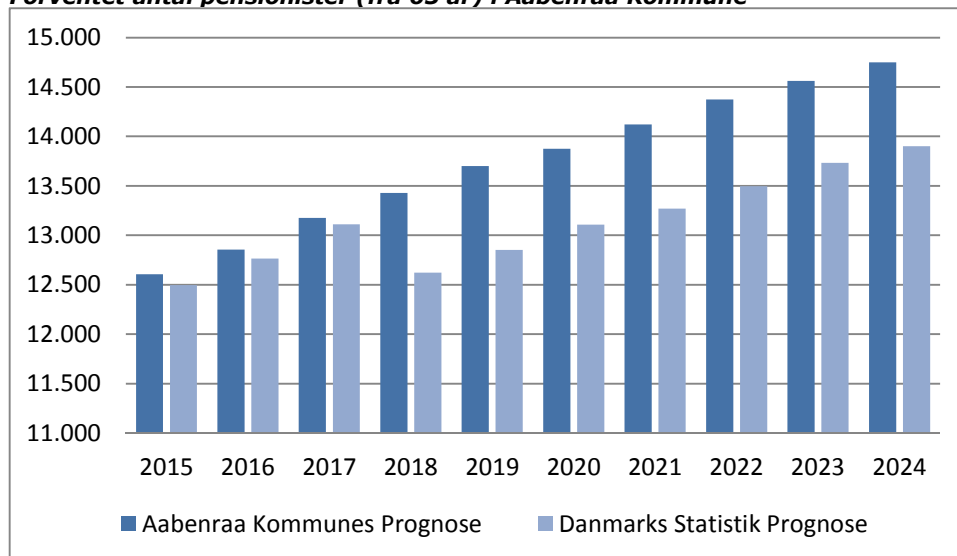
Målgruppen for familieboliger

I forhold til familieboliger forventes den primære målgruppen at være erhvervsaktive borgere mellem 25 og 64 år samt pensionister. I 2024 forventes at bo cirka 28.000 erhvervsaktive borgere og 14.000 pensionister i Aabenraa Kommune. Personer i denne målgruppe vil have et mere varieret boligbehov end unge, hvor de almene familieboliger vil være én ud af flere valgmuligheder.

Forventet antal erhvervsaktive (25-64 årige) i Aabenraa Kommune

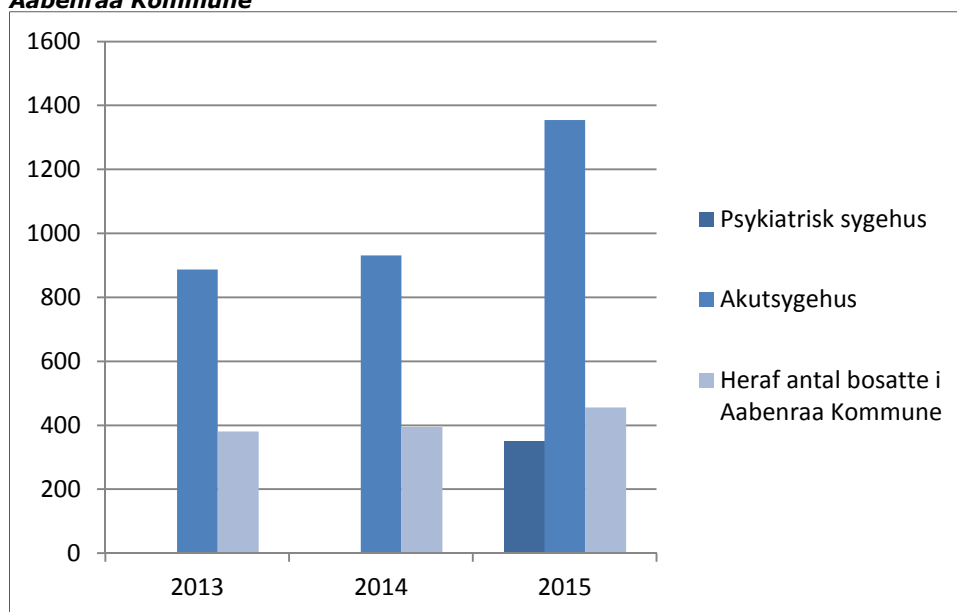


Forventet antal pensionister (fra 65 år) i Aabenraa Kommune



Byggeriet af psykiatrisk sygehus og udvidelsen til akutsygehus i Aabenraa betyder, at der kommer flere arbejdspladser i byen. Det har ikke været muligt at få oplyst det forventede antal medarbejdere på akutsygehuset, når det er færdigt i 2020. Det er dog sikkert, at der i 2. fase tilføres yderligere medarbejdere på sygehuset. I takt med at antallet af medarbejder stiger, er der også potentiale for yderligere tilflyttere til kommunen.

Status samt forventet antal ansatte på sygehusene, herunder de ansattes bopæl i Aabenraa Kommune



Kilde: Oplysninger fra sygehusene

Aabenraa Kommune har igangsat en række initiativer i relation til Vækstplan 2018, der skal styrke ungdomsmiljøet i Aktiv Campus Aabenraa og tiltrække flere erhvervsaktive til kommunen. Et varieret og attraktivt boligudbud er et centralt kriterium i valg af bopæl, der kan styrke Aabenraa Kommunes konkurrenceevne i forhold til bosætning og erhvervsudvikling.

4. Almene ungdomsboliger til flere studerende i Aktiv Campus Aabenraa

Ønsker man at leje en af de nuværende ungdomsboliger i Aabenraa, skal man kontakte en af nedenstående administrationsselskaberne, som boligselskaberne har uddelegeret opgaven til. Kun 4. maj kollegiet varetager udlejningen selv.

Relation mellem administrationsselskaber og boligforeninger

Administrationsselskab Salus (201 ungdomsboliger)

- Kolstrup Boligforening (49 ungdomsboliger)
- Aabenraa Andelsboligforening (56 ungdomsboliger)
- Aabenraa Kollegiet (96 ungdomsboliger)

Administrationsselskab Dalbo (106 ungdomsboliger)

- Bolig Syd (66 ungdomsboliger)
- Nybro Kollegiet (40 ungdomsboliger)

4. Maj Kollegiet (50 ungdomsboliger)

Der er således ikke et fælles anvisningskontor for ungdomsboliger og kollegier som eksempelvis i Kolding, Sønderborg og Aalborg.

For at kunne leje en ungdomsbolig skal man være under uddannelse. I praksis udlejes flere af boligerne til andre målgrupper såsom flygtninge eller un-

ge, der er stoppet på uddannelsen. Eksempelvis har administrationselskabet Dalbo oplyst følgende beboerfordeling i deres ungdomsboliger/ kollegier.

Øversigt over ungdomsboliger/ kollegier fra Dalbo

| Antal boliger i alt | Studerende | Særlige behov | Nydanskere | Ledige boliger |
|---------------------|------------|---------------|------------|----------------|
| 105 | 11 | 71 | 19 | 4 |

Kilde: Administrationselskabet Dalbo pr. juni 2015

Antal af ungdomsboliger og kollegier i Aabenraa

Der er 171 almene ungdomsboliger og 186 kollegieboliger i Aabenraa Kommune. Samlet set er det 357 boliger målrettet til de studerende.

Øversigt over kollegie/ ungdomsboliger i Aabenraa Kommune

| Kollegie/ Boligforening | Antal værelser/ Ungdomsboliger | Antal ledige boliger | Ledighed |
|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------|
| Aabenraa Kollegiet | 96 (heraf 15 toværelses) | 20 (heraf 15 toværelses) | 21% |
| 4. Maj Kollegiet | 50 (heraf 1 toværelses) | 1 | 2% |
| Nybro Kollegiet | 40 | 2 | 5% |
| Kolstrup Boligforening | 49 | 4 | 8% |
| Aabenraa Andelsboligforening | 56 | 7 | 13% |
| Bolig Syd | 66 | 1 | 2% |
| Total | 357 | 35 | 10% |

Kilde: Oplysninger fra boligselskaberne

Af det samlede antal boliger ligger alle kollegieboligerne samt 143 af ungdomsboligerne i Aabenraa by, altså 329 boliger eller ca. 90% af studieboligerne i kommunen.²

Ledigheden er meget forskellig fra sted til sted. Der er 12 ledige almene ungdomsboliger i Aabenraa by og 23 ledige kollegieboliger.³ Aabenraa Kollegiet og Aabenraa Andelsboligforening har den højeste ledighed på op til 21%, mens 4. Maj Kollegiet og Bolig Syd har en ledighed på 2%. Ifølge administrationselskaberne skyldes ledigheden:

- at ungdomsboligerne er utidssvarende i forhold til målgruppens ønsker til standard
- at de er for dyre i husleje
- ingen efterspørgsel på ungdomsboliger i de mindre byer

² På kortbilag B er det muligt at se ungdoms- og kollegieboligernes placering i Aabenraa Kommune og på kortbilag C ses deres placering i Aabenraa by.

³ De ledige boliger er angivet på kortbilag C.

Et eksempel på den nuværende standard for en ungdomsbolig er vist her.

Aabenraa Kollegiet, Pilemosen 2-14. Aabenraa

Prisen for en etværelses ungdomsbolig er: 3.468 kr.

Ungdomsboligerne er 27 m² (brutto) og ca. 22 m² (netto).

Indskuddet er på 7.900 kr.



Fremtidige potentialer for studieboliger

Aabenraa Kommune har i samarbejde med UC Syddanmark udarbejdet en analyse af behovet for studieboliger.⁴ Analysen viser, at antallet af studerende forventes at stige fra 4.469 i skoleåret 2014/2015 til 5.500 i skoleåret 2017/2018. Heraf forventes omkring 3.000 studerende at være i målgruppen til en ungdomsbolig, hvoraf UC Syddanmark alene har 1021 studerende i målgruppen.

Analysen viser, at skal de studerende flytte til Aabenraa og bo, skal de nuværende ungdomsboliger erstattes med "rigtige studieboliger". Ser man på det begrebslige niveau og de forventninger, de studerende har til en "rigtig studiebolig", kan det siges, at Aabenraa Kommune ikke har studieboliger i dag i ordets bogstavelige forstand. Der er "ungdomsboliger" og "kollegier", men de er på grund af beboersammensætningen og den oplevede kvalitet ikke studieboliger i de studerendes øjne. De studerende har ifølge analysen følgende ønsker til en studiebolig:

- Det vigtigste parameter er at bo med ligesindede, altså studerende
- Er i gå-afstand fra uddannelsen
- Boligen har luft og udsyn
- Lydisolerede boliger
- Er kompakt IKEA-lignende bolig med eget køkken og bad. Gerne køkkenet i separat rum fra værelset og med rigtigt komfur med ovn
- Internet og tv som en del af huslejen

⁴ Niras: Afdækning af studieboligbehov i Aabenraa (2015)

- En pris mellem 2000 og 3500 kr. Der forventes en lavere pris end studieboliger i Aarhus og København
- Et minimalt eller lavt indskud vil være et væsentligt konkurrenceparameter

Det stigende antal studerende rummer et potentiale for at skabe et attraktivt studiemiljø. Ifølge de studerendes eget udsagn er et attraktivt studiemiljø summen af boligernes oplevede kvalitet, uddannelsesmuligheder, socialt liv, indsatsen for de studerende og livet i byen. Boligernes oplevede kvalitet er et centralt parameter i skabelsen af et attraktivt studiemiljø og kan virke som løftestang for det øvrige studiemiljø i byen. Uanset om man vælger at bygge nye studieboliger eller ej, er det ifølge analysen vigtigt at stramme op på, *hvem* der må bo i boligerne som led i at skabe et attraktivt studiemiljø i byen og gøre op med det dårlige image, som mange af de eksisterende boliger har. En fokuseret indsats på boliger til studerende kan samtidig bidrage til at styrke Aabenraa Kommunes image omkring ungdomsmiljøet.

5. Almene familieboliger til det stigende antal arbejdspladser på sygehusene

Der er 5.717 almene boliger i Aabenraa Kommune, heraf udgør familieboligerne 5.179 boliger eller cirka 90 % af boligerne.

Fordelingen mellem hovedbyen Aabenraa-Rødekro og den øvrige Aabenraa Kommune er således, at 3.385 af familieboligerne ligger i hovedbyen Aabenraa-Rødekro og de øvrige 1.794 familieboliger ligger i centerbyerne, lokalbyerne og landsbyerne. Det er således 65,4 % af familieboligerne, der ligger i hovedbyen. Til sammenligning udgør hovedbyen kun 37 % af kommunens samlede indbyggertal. Der er således en større koncentration af almene boliger i hovedbyen i forhold til den øvrige kommune.⁵

⁵ På kortbilag D er det muligt at se familieboligernes placering i Aabenraa Kommune og på kortbilag E ses deres placering i Aabenraa/Rødekro by.

Fordeling af almene familieboliger i Aabenraa Kommune

| By | Familieboliger | Andel |
|---------------------|----------------|--------|
| Aabenraa-Rødekro | 3385 | 65,4 % |
| Padborg-Bov-Kruså | 777 | 15 % |
| Tinglev | 361 | 7 % |
| Løjt Kirkeby | 62 | 1,2 % |
| Hjordkær | 32 | 0,6 % |
| Bolderslev | 81 | 1,6 % |
| Bylderup-Bov | 49 | 0,9 % |
| Felsted | 84 | 1,6 % |
| Varnæs-Bovrup | 26 | 0,5 % |
| Kliplev | 44 | 0,8 % |
| Stubbæk | 102 | 2 % |
| Kollund | 51 | 1 % |
| Øvrige landdistrikt | 125 | 2,4 % |
| I alt | 5179 | |

Inden for hovedbyens 4 bydele Nord, Midt, Syd og Rødekro er der størst koncentration af familieboliger i bydel Nord, Syd og Rødekro og forholdsvis få i bydel Midt.

Over en tredjedel af alle almene familieboliger ligger på Høje Kolstrup og Petersborg i bydel Nord. Boligerne er en blanding af tæt lav bebyggelse og etageboliger. Der er meget få etageboliger i Rødekro og meget få tæt lave boliger i bydel Midt, mens de almene familieboliger i de øvrige bydele er en blanding af de to boligformer med en klar overvægt af etageboliger.

Familieboliger i hovedbyen Aabenraa-Rødekro.

| Placering | Antal | Andel |
|--------------|-------------|--------|
| Nord | 1278 | 37,8 % |
| Midt | 471 | 13,9 % |
| Syd | 924 | 27,3 % |
| Rødekro | 712 | 21,0 % |
| I alt | 3385 | |

*OBS Nedreovering på Høje Kolstrup er ikke indregnet.

Udlejningssituationen for almene familieboliger viser, at der er 72 ledige familieboliger i kommunen pr. 1. april 2015. De fordeler sig over kommunens byer, med størst antal ledige boliger i Aabenraa by(46) og herefter Tinglev(9), Padborg-Bov-Kruså(6) og Kliplev(3). Hvis man ser på hvor stor en procentandel af familieboligerne der er ledige i de enkelte byer ligger Kliplev, Varnæs-Bovrup og Tinglev over 2%. I tallene er der fratrukket 167 boliger på Høje Kolstrup, hvoraf 110 nedlægges og 57 genetableres.

Fremtidige potentialer for familieboliger

Placeringen af psykiatrisk sygehus og akutsygehus i Aabenraa betyder, at byen får tilført flere arbejdspladser både inden for høj- lav og mellemindkomstgruppen. Det giver samtidig mulighed for øget tilflytning til kommunen og dermed efterspørgsel på boliger.

Oversigt over bemanningen på sygehusene i Aabenraa

| | Psykiatrisk sygehus | Akutsygehus | Total |
|--|---------------------|-------------|------------|
| Bemanning 2012 (antal) | 0 | 887 | 887 |
| Bemanning 2015 (antal) | 350 | 1354 | 1704 |
| Vækst fra 2012 til 2015 (antal) | 350 | 470 | 820 |

Kilde: Oplysninger fra sygehusene

Af de 1354 medarbejdere, der er ansat på akutsygehuset i januar 2015, er 456 bosiddende i Aabenraa Kommune, hvilket svarer til 34%. Der er således et uforløst potentiale i tiltrækning af tilflyttere til Aabenraa.

De almene familieboliger bidrager til et varieret udbud af boliger i kommune. Behovet for yderligere almene familieboliger afhænger af beliggenheden, hvor der især forventes en øget efterspørgsel på boliger i Aabenraa by. Genetablering af boliger på Høje Kolstrup og nybyggeri af boliger på Cimbria og Fjordbakkerne supplerer det nuværende udbud af almene familieboliger i Aabenraa by.

De almene familieboliger i kommunen, der har en høj ledighed, afvikles over tid. Dette sker i dialog med boligselskaberne.

6. Økonomi ved almene boliger

De direkte finansieringsomkostninger for Aabenraa Kommune ved byggeri af almene boliger omfatter indskud af grundkapital på 10 % af afskaffelsessummen jf. bestemmelserne i lov om almene boliger. De 10 % bliver dog med udgangen af 2016 forhøjet til 14 %.

Når et nyt byggeri skal godkendes til igangsættelse, så gælder det, at der er en maksimal grænse for, hvor meget en m² må koste i anskaffelse – også kaldet maksimumsbeløb. For familie- og ældreboliger gælder, at de maksimalt må være på 115 m², mens ungdomsboliger ikke må overstige 50 m². Maksimumsbeløb for 2015 er angivet herunder.

| | |
|----------------|---------------------------|
| Familieboliger | 18.030 kr./m ² |
| Ungdomsboliger | 21.760 kr./m ² |

Til maksimumsbeløbet pr. m² tillægges et energitillæg pr. m² som i 2015 udgør 1.130 kr./m² og 970 kr./m², for henholdsvis etagebyggeri og lavt byggeri. M²-antallet for den enkelte boligtype incl. fællesareal m.v. der ønskes opført, ganges med m²-prisen for boligtypen plus energitillæg og udgør den maksimale anskaffelsessum, hvoraf grundkapitalindskuddet beregnes ved skema A.

I forbindelse med opførelse af nyt alment byggeri, er der afledte kommunale udgifter og indtægter. Det kunne være udgifter til børnepasning, skolevæ-

sen, ældre, boligstøtte, kontanthjælp, integration og førtidspension. Afledte indtægter kan være indkomstskat, ejendomsskat, samt kommunal udligning og tilskud.

De sidste 4 år har Aabenraa Kommune i gennemsnit investeret 3 mio. kr. i grundkapital til familieboliger uden for Aabenraa by.

Overblik over prioritering de sidste fire år

| År | Projekt | Ansøger | Forbrug |
|----------------------------------|---|------------------------------|-------------------|
| 2011 | Ingen | | 0 |
| 2012 | Familieboliger i Byskoven, Rødekro | Domea Rødekro | 5.776.680 |
| 2012 | Ombygning af ungdomsboliger til familieboliger, Padborg | Padborg boligforening | 884.380 |
| 2013 | Almene familieboliger, Bovrup | Aabenraa Almene Boligselskab | 1.640.300 |
| 2013 | Ombygning af ungdomsboliger til familieboliger, Padborg | Padborg boligforening | -18.900 |
| 2014 | 16 almene familieboliger, Løjt Kirkeby | Kolstrup boligforening | 4.112.080 |
| Forbrug fra 2011 til 2014 | | | 12.394.540 |

Der er afsat grundkapital til følgende prioriterede byggerier.

Overblik over prioritering af indkomne forslag til alment byggeri

| Prioritet | Projektforslag | Grundkapital |
|-----------|----------------------------------|---------------|
| 1. | Cimbria-grunden – 100 boliger | 18,3 mio. kr. |
| 2. | Damms Have, Felsted – 12 boliger | 1,9 mio. kr. |

Økonomiudvalget har på mødet den 16. juni 2015 godkendt skema A for byggeriet på Cimbria-grunden. Byggeriet forventes igangsat i juni 2016 og afsluttet i 2017. Der er endnu ikke fra boligselskabet fremsendt skema A for Damms Have, hvilket betyder, at tidsplanen for byggeriet endnu er ubekendt.