

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Telefon +45 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
www.tbst.dk

Notat
BO0104-00250
13-02-2019

Notat om dispensationsansøgning, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3, for boligområdet Munkebo, Kolding Kommune

I - Om ansøgningen:

Kolding Kommune og boligorganisationen Alfabo (tidl. Lejerbo Kolding) ansøger om dispensation fra kravet om at skulle reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Munkebo til højst 40 pct. inden 2030. Målet er uændret, at boligområdet Munkebo inden 2030 ikke længere er et ghettoområde.

Der ansøges, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3, om dispensation til at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til en højere andel, svarende til 85 pct.

I teksten nedenfor er uddrag fra dispensationsansøgningen angivet i kursiv.

Indstilling: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST) har i vurdering lagt vægt på om kravene for dispensation er opfyldt, og om ansøgningen i øvrigt lever op til almenboliglovens intention om, at der inden 2030 ikke længere er parallelsamfund i Danmark.

Det vurderes samlet, at ansøgningen *ikke* lever op til kravene for dispensation:

- Ansøgningen viser på baggrund af en vurdering af Nybolig, at salg af boliger i området kan medføre et positivt nettoprovenu. De estimerede markedspriser fra den lokale ejendomsmægler ligger inden for rammerne af "Analyse af boligsalg og -priser i de hårde ghettoområder" (Copenhagen Economics, 17. januar 2019). Det vurderes derfor, at ansøgningen ikke dokumenterer, at "salg efter en aktuel ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab" jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3, nr. 3.
- Det vurderes, at ansøgningen ikke redegør fyldestgørende for, hvordan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen vil sikre, at Munkebo ikke er et hårdt ghettoområde i 2030.
- Det vurderes, at ansøgningen ikke opstiller en relevant og dokumenteret begrundelse for en dispensation til kun at reducere andelen af almene familieboliger til 85 pct.

Det indstilles på ovennævnte baggrund, at ministeriet meddeler afslag på ansøgningen om dispensation fra nedbringelseskravet.

Vedlagte bilag:

Ansøgning om dispensation, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3, er vedlagt følgende bilag:

- 2.1. Afdelingsoversigt afd. 21, LBF stamdata
 - 2.2. Afdelingsoversigt afd. 2, LBF stamdata
 - 2.3 Afdelingsoversigt afd. 101-0, LBF stamdata
 - 2.4 Oversigt over almene familieboliger i Kolding Kommune, pr. jan. 2019, LBF stamdata
-
- 3.1. Redegørelse for nybyggeri ved fortætning
 - 3.2. Plangrundlag for området (byplanvedtægt, kommuneplanramme)
 - 3.3. Beregnet bebyggelsesprocent samt BBR-oplysninger
 - 3.4. Realiserede salgspriser – Kolding Kommune (Realkreditrådet)
-
- 4.1. Opgørelse over anslået restgæld afd. 101-0 Munkebo
 - 4.2. Regnskab 2017 afd. 101-0 Munkebo
 - 4.3. Aktuel markedsvurdering (Nybolig)

II – Hjemmelsgrundlag

Her følger hjemmelsgrundlaget efter lov og bekendtgørelse.

Almenboligloven - § 168 a, stk. 3.

Krav til dispensationsansøgning:

Transport-, bygnings- og boligministeren kan i særlige tilfælde efter ansøgning dispensere fra kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. inden den 1. januar 2030, når (følgende 4 forhold som minimum opfyldes):

- 1) ansøgningen om dispensation indeholder en fyldestgørende redegørelse for, hvilke skridt boligorganisationen vil tage for at sikre, at boligområdet ikke er et hårdt ghettoområde i 2030,
- 2) andelen af almene familieboliger i ghettoområder overstiger 12 pct. af de almene familieboliger i kommunen,
- 3) nybyggeri ikke i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. og

4) salg efter en registreret ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

Bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder

Krav til dispensationsansøgning - Almenboliglovens § 168 a, stk. 3:

1. Ansøgning om dispensation skal sendes til Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen senest 2 måneder efter offentliggørelse af den liste over ghettoområder, hvor boligområdet for første gang er opført på listen som hårdt ghettoområde (1. februar 2019).
2. Ansøgningen om dispensation skal indeholde begrundede oplysninger om, hvilken procentsats der søges dispensation til.
3. Ansøgningen skal indeholde oplysninger om, hvilke indsatser der er eller vil blive iværksat for at sikre, at boligområdet inden 2030 ikke længere befinder sig på ghetto-listen.

Dokumentation:

- 1) Dokumentation for, at andelen af almene familieboliger i hårde ghettoområder i kommunen overstiger 12 pct. af de almene familieboliger i kommunen.
- 2) En registreret ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering, der skal være udarbejdet efter det tidspunkt, hvor boligområdet blev et hårdt ghettoområde.
- 3) Dokumentation for, at nybyggeri ikke i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct.
 - a) dokumentation for, at der ikke er ledige arealer,
 - b) dokumentation for at bebyggelsesprocenten i området overstiger 60 pct., eller
 - c) dokumentation for, at prisen for nybyggeri overstiger den gennemsnitlige salgspris på ejerlejligheder i kommunen.

Hvis flere boligområder, der tilsammen opfylder betingelsen (overstiger 12 %) søger dispensation foretager transport-, bygnings- og boligministeren et konkret skøn over, i hvilket omfang der kan dispenseres for de enkelte områder, der tillige opfylder de øvrige betingelser.

Dispensationsansøgningen skal være besluttet af boligorganisationens øverste myndighed og af kommunalbestyrelsen.

III - TBST's vurdering af ansøgningen, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har vurderet ansøgningen ud fra de samlede kriterier, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3, og tilhørende bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder, som er samlet til følgende punkter.

- 1. Frist:** Modtaget den 31. januar 2019, dvs. inden for tidsfristen.

2. Godkendelse: Dispensationsansøgningerne er godkendt af Kolding Byråd den 29. januar 2019, samt på ekstraordinært repræsentantskabsmøde i Alfabo den 29. januar 2019.

3. Andelen af almene familieboliger overstiger 12 % af de almene familieboliger i kommunen

Kolding Kommune har to hårde ghettoområder hhv. Munkebo og Skovvejen/Skovparken. Andelen af almene familieboliger overstiger 12 % af de almene familieboliger i kommunen: *andelen af familieboliger i hårde ghettoområder udgør ca. 20 % af familieboliger i Kolding Kommune. 1.505 familieboliger ud af i alt 7.491 familieboliger i Kolding Kommune.*

Tabel fra dispensationsansøgningen.

Boligselskab	Afdeling	Område	Antal almene familieboliger
AAB, Kolding	21	Skovparken/Skovvejen	553
Boligselskabet Kolding	2	Skovparken/Skovvejen	390
Alfabo	101-0	Munkebo	562*
I alt			1.505

TBST's vurdering: Der foreligger retvisende dokumentation for, at andelen af familieboliger i ghettoområder i kommunen samlet set overstiger 12 pct. målt i forhold til det samlede antal familieboliger i kommunen. Denne betingelse vurderes derfor opfyldt.

4. Registreret ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering fører til et tab

Nybolig vurderede i januar 2019 den kontante handelsværdi af bebyggelserne i boligområdet Munkebo til 381.100.000 kr. (for boligdel og erhverv).

Ansøgningen indeholder dermed en aktuell markedsvurdering udført af en statsautoriseret og uafhængig ejendomsmægler.

Den aktuelle markedsvurdering er foretaget med udgangspunkt i et salgsscenario, hvor boligerne sælges til investor som lejeboliger uden lejere. Vurderingen er foretaget med udgangspunkt i en opgørelse af det forventede årlige leje-niveau på 847 kr. pr. m² (det lejedes værdi), samt et afkastkrav på 5,25 pct. Boligerne vurderes at have en samlet kontantpris på 370,9 mio. kr., svarende til knap 7.400 kr. pr. m². Den offentlige vurdering er på 344 mio. kr. pr. 1/10 2017.

De aktuelle markedsvurdering fratrækkes afdelingens gæld og andre omkostninger ved salg. Salgsomkostningerne er sat til 3 pct. af den forventede salgspris.

Afdelingens gæld er opgjort på baggrund af afdelingsregnskab tillagt en skønnet omkostning ved indfrielse af indeksslån.

Opgørelsen er sammenfattet i skemaet nedenfor.

	Vurdering	Gæld	Omk. ved salg (3 pct.)	Provenu (anslået)
Alfabo afd. 101-0	370.900.000 kr. (boligdel)	353.851.000 kr.	11.127.000 kr.	5.922.000 kr.

I ansøgningen står om det anslåede provenu: *Det beregnede provenu er forbundet med stor usikkerhed. Vurderingen angiver et provenu på 1,6%, men det kan ikke afvises, at et eventuelt salg i praksis vil resultere i et tab, såfremt usikkerhedsfaktorerne bevæger sig i en negativ retning.*

TBST's vurdering: Det vurderes, at ansøgningens markedspriser og opgørelse af gæld er retvisende. Det bemærkes i den sammenhæng, at "Analyse af boligsalg og -priser i de hårde ghettoområder" (Copenhagen Economics, 17. januar 2019) estimerede de forventede salgspriser for området til at ligge i intervallet fra 9.000 kr. pr. m² (10 pct. af boligerne sælges som ejerboliger) til 6.000 kr. pr. m² (ved salgspris ved udlejning uden lejere).

Ansøgningen viser, at salg af boliger i området kan medføre et positivt nettoprovenu. TBST vurderer derfor, at der ikke foreligger tilstrækkelig dokumentation for, at salg kun kan ske med tab. Betingelsen vurderes derfor ikke opfyldt.

5. Nybyggeri

Angående om dispensationskravet om nybyggeri kan bidrage til opfyldelsen af reduktionsmålet skal ansøgningen leve op til et ud af tre dokumentationskrav, hhv. ledige arealer, en byggeprocent over 60 pct. eller at prisen på nybyggeri overstiger den gennemsnitlige salgspris.

- a) Der er ikke ledige arealer: *ifølge plangrundlag og områdets karakter er området fuldt udbygget, og der er ikke ledige arealer til nybyggeri.*
- b) bebyggelsesprocenten i området overstiger 60 pct.: *bebyggelsesprocenten for det samlede områder er 39 pct.*
- c) eller prisen for nybyggeri overstiger den gennemsnitlige salgspris på ejerlejligheder i kommunen:
Prisen for nybyggeri overstiger den gennemsnitlig salgspris på ejerlejligheder i kommunen, som minimum med 2.279 kr.

Handelspris på ejerlejlighed Kolding. 2018K2: 14.430 2018K3: 12.655

TBST's vurdering: Det vurderes, at der foreligger en retvisende dokumentation for, at prisen for nybyggeri overstiger den gennemsnitlige salgspris på ejerlejligheder i kommunen. "Analyse af boligsalg og -priser i hårde ghettoområder" (Copenhagen Economics, 17. januar 2019) bekræfter, at de forventede salgspriser for nye boliger er lavere end opførelsesomkostningerne. Denne betingelse for dispensation vurderes derfor opfyldt.

6. Fuldstændig redegørelse for, hvilke indsatser der er eller vil blive iværksat/skridt boligorganisationen vil tage for at sikre, at boligområdet ikke er et hårdt ghettoområde i 2030.

Her skal kommunalbestyrelse og boligorganisation gennem en fokuseret boligsocial indsats klart an vise, hvordan boligområdet kan løftes af ghettolisten ved indsatser, der øger beskæftigelsen, mindsker kriminaliteten og højner uddannelsesniveauer i boligområdet inden 2030.

Den foreløbige plan for Munkebo:

- *Styrkelse af den eksisterende faglige og boligsociale indsats*
- *Styrket beskæftigelses- og uddannelsesindsats målrettet unge og voksne samt forebyggende indsats målrettet familier og børn, tryghed og trivsel.*
- *Indførelse af fleksibel og kombineret udlejning*
- *Monitorering af udviklingen*
- *Øget branding og kommunikationsplan*
- *Øget tilgængelighed.*
- *Ommærkning af familieboliger til ungdoms- og ældreboliger*
- *Øget sammenhængskraft med resten af byen*

TBST's vurdering: Det vurderes, at der mangler en klar beskrivelse af og begrundelse for, at der kan forventes den tilstrækkelige effekt af de beskrevne indsatser. Det fremstår heller ikke klart i ansøgningen, hvilke indsatser kommunen allerede har iværksat og hvilke det er planlagt at iværksætte i fremtiden, som en del af en kommende "samlet langsigtet strategi" for området. Det fremgår ikke, hvilke ekstra tiltag der er taget som et alternativ til nedbringelse af andelen af almene familieboliger.

Samlet set vurderes det, at ansøgningen ikke redegør fyldestgørende for, hvordan kommunalbestyrelsen og boligforeningerne vil sikre, at Munkebo ikke er et hårdt ghettoområde i 2030.

7. Begrundede oplysninger om, hvilken procentsats der søges dispensation til:

Der søges om nedbringelse af almene familieboliger til en andel på 85 pct.

Begrundelse:

- *Nedbringelsesprocent på 40 er ude af proportioner med problemernes omfang og det lave antal beboere, der bevirker at Munkebo ligger over ghettokriteriernes grænseværdier*
- *Velfungerende og attraktivt boligområde*
- *Styrket beskæftigelses og uddannelsesindsats – flere kommet/kommer i job. Med afsæt heri vil Munkebo være ude af ghettolisten i 2021*
- *Kolding Kommune har besluttet at anvende reglerne om fleksibel og kombineret udlejning*
- *Kolding Kommune oplever vækst og øget bosætning i disse år. Derfor betydelig boligmangel og vanskeligt at genhuse beboere*
- *Vil øge sammenhængskraften mellem Munkebo og den øvrige by – placere flere funktioner i boligområdet*
- *Øget tilgængelighed*
- *Lokale skole fremviser flotte resultater*

TBST's vurdering: Der foreligger ikke egentlige begrundelser i ansøgningen for en dispensation til en andel af almene familieboliger på 85 pct. fremfor 40 pct. Der angives heller ikke, hvordan man vil reducere andelen af almene familieboliger til 85 pct.

Samlet set vurderes det, at ansøgningen ikke opstiller en relevant og dokumenteret begrundelse for en dispensation til kun at reducere andelen af almene familieboliger til 85 pct.