

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

J. nr. BO0104-00250
Dato: 13. februar 2019

Notat om dispensationsansøgning, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3, for boligområdet Motalavej, Slagelse Kommune

I - Om ansøgningen

Slagelse Kommune og boligorganisationen BoligKorsør ansøger om dispensation fra kravet om at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Motalavej til højst 40 pct. inden 2030. Målet er uændret, at boligområdet Motalavej 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 65 pct.

I teksten nedenfor er uddrag fra dispensationsansøgningen angivet i kursiv.

Indstilling:

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST) har i vurderingen af ansøgningen 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, at ansøgningen samlet set lever op til kravene for dispensation:

- Der fremlægges overbevisende dokumentation for, at Motalavej ikke vil være et hårdt ghettoområde i 2030, som følge af allerede iværksatte og fremtidige tiltag. Det noteres som en positiv faktor, at Slagelse Kommune og BoligKorsør allerede har taget flere reelle skridt for at afhjælpe problematikken om parallelsamfund i området.
- Andelen af almene familieboliger overstiger 12 pct. af de almene familieboliger i kommunen,
- Salg kan kun ske med tab, og
- Nybyggeri kan ikke i væsentligt omfang bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger i området.

Der gives en saglig argumentation for, hvordan en procentsats på 65 pct. vil være resultatet af de nuværende planer for reduktionen af almene familieboliger i området. Hvis

der, som det fremgår af ansøgningen, reduceres med en 1/3 af boligerne i afd. 35 vil der kunne imødekomme en andel på 65 pct., men hvis der reduceres med 1/2, vil der i stedet kunne imødekommes en andel på 57,4 pct.

I ansøgningen lægges der vægt på, at boligerne i afd. 35 er billige, og en reduktion af antallet af boliger i afdelingen ligger et pres på efterspørgslen efter billige boliger på det lokale boligmarked. Det vurderes dog, at der ikke foreligger tilstrækkelige argumenter for, hvorfor afd. 35 ikke i sig selv kan leve op til lovens målsætningen om at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct., altså en nedbringelse på 6/10. På denne baggrund vil den estimerede andel af almene familieboliger for hele området i 2030 være højst 52,7 pct.

De to andre afdelinger har været igennem en renovering, og argumentationen for ikke yderligere at nedbringe andelen af familieboliger i disse afdelinger vurderes at være tilstrækkelig, bl.a. henset til de relativt lave salgspriser i Korsør.

Vedlagte bilag til ansøgningen:

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

Bilag 1 – Oversigt over aktuelle indsatser

Bilag 2 – Slagelse Kommune – Almene familieboliger i forhold til FOB og SAB og BoligKorsør.

Bilag 3 – Markedsscreening af Motalavej Korsør august 2018

Bilag 4 – Salgspris per kvadratmeter på ejerlejligheder i Slagelse Kommune

Bilag 5 – Notat om input vedrørende priser på nybyggeri

Bilag 6 – Ejendomsvurdering – Motalavej 29-127 Korsør

Bilag 7 – Byrådets godkendelse af dispensationsansøgning

Bilag 8 – Godkendelse i BoligKorsørs Repræsentantskab

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

- 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 ghettolisten.

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:** Ansøgningen er godkendt af Slagelse byråds økonomiudvalg den 21. januar 2019 og BoligKorsørs Repræsentantskab den 14. januar 2019.
- 3. Andelen af almene familieboliger overstiger 12 pct. af de almene familieboliger i kommunen**

Der er i alt 8.722 almene familieboliger i Slagelse Kommune. I Ringparken er der 868 almene familieboliger, og på Motalavej er der 804 almene familieboliger. De to områder har til sammen 1.672 almene familieboliger, hvilket udgør 19 % af alle almene familieboliger i Slagelse Kommune. Dette overstiger kravet om 12 %.

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

4. Registreret ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering fører til et tab

På baggrund af ovenstående beregninger vurderes markedsværdien af Ejendommen i dens nuværende stand ('as is') med de eksisterende lejere til:

Afdeling 15: 118 mio. kr., svarende til 8.141 kr. pr. m²

Afdeling 21: 94,3 mio. kr., svarende til 6.284 kr. pr. m²

Afdeling 35: 91,3 mio. kr., svarende til 2.778 kr. pr. m².

Fratrækkes restgælden pr. m² for hver afdelingerne (14.000 kr. pr. m² for afdeling 15, 10.900 kr. pr. m² for afdeling 21 samt 4.500 kr. pr. m² for afdeling 35) fremkommer følgende tab pr. afdeling:

Afdeling 15: -85,0 mio. kr., svarende til -5.859 kr. pr. m²

Afdeling 21: -69,3 mio. kr., svarende til -4.616 kr. pr. m²

Afdeling 35: -56,6 mio. kr., svarende til -1.722 kr. pr. m².

Colliers International har udarbejdet en vurdering af bygningernes salgsværdi og har sammenholdt disse med gælden i ejendommene. Af vurderingen, som er bilag 6, fremgår det, at salg af ejendommene på Motalavej kun kan ske med tab.

Ansøgningen indeholder en aktuel markedsvurdering udført af en statsautoriseret og uafhængig ejendomsmægler.

Den aktuelle markedsvurdering er foretaget med udgangspunkt i et salgsscenario, hvor ejendommen sælges til investor uden lejere. I ansøgningen redegøres for, at salgsprisen vil være 8.141 kr. for afdeling 15, 6.284 kr. for afdeling 21 og 2.778 kr. for afdeling 35.

Ligeledes redegøres for restgælden pr. m² for hver af afdelingerne. De er: 14.000 kr. for afdeling 15, 10.900 kr. for afdeling 21 samt 4.500 kr. for afdeling 35. Om salg kun kan ske med tab er opgjort på baggrund af den aktuelle markedsvurdering fratrukket restgælden for afdelingerne.

TBST's vurdering: Det kan ikke afvises, at salg i området boligafdelinger vil medføre tab. Denne vurdering er uafhængig af, at TBST ikke kan "genkende" enkelte af ansøgningens oplysninger, f.eks. vedrørende restgælden for boligafdeling 21. Det bemærkes vedrørende denne oplysning, at "Boligpriser og gæld ved salg af almene familieboliger i hårde ghettoområder" (TBST, 18 januar, 2019) estimerer restgælden for afdeling 21 til at være 5.600 kr. pr. m².

Det bemærkes desuden, at ansøgningens salgspris for afdeling 35 er forholdsvis lavt vurderet set i sammenhæng med vurderingen i "Analyse af boligsalg og -priser i hårde ghettoområder" (Copenhagen Economics, 17. januar 2019), som finder en salgspris ved udlejning uden lejere till 6.000 kr. pr. m². Forskellen mellem disse vurderinger beror dog formentlig på, at ansøgningens salgspris er fastsat baseret på den omkostningsbestemte leje og ikke det lejedes værdi, hvorfor værdiansættelsen vil være væsentlig lavere. Desuden er bygningen ibrugtaget i 1966, og en privat investor kan derfor ikke efter en periode som privat udlejningsejendom sælge boligerne som ejerlejligheder. Her er kravet at bygningen skal være påbegyndt efter juni 1966.

Ovenstående ændrer dog ikke ved TBST's samlede vurdering, at betingelsen for dispensation er overholdt.

5. Nybyggeri

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

a) Der er ikke er ledige arealer til ny bebyggelse

Der redegøres i ansøgningen for, at de få overskydende arealer enten er nyrenoverede byrum eller vigtige rekreative områder.

Disse nye byrum er med til at skabe åbenhed og bevægelse i området, hvorfor disse ikke bør inddrages i forbindelse med en fortætning af området.

b) Bebyggelsesprocenten i området overstiger 60 pct.

Bebyggelsesprocenten for området er 43 pct.

- c) Prisen for nybyggeri overstiger den gennemsnitlige salgspris på ejerlejligheder i kommunen.

Baseret på en rapport fra BL og bidrag fra Colliers og COWI argumenteres i ansøgningen for, at der er udfordringer ved at bygge nyt lige op af en motorvej, og ansøgningen vurderer, at der ikke er efterspørgsel efter jord eller ejendom i området.

Den gennemsnitlige salgspris for ejerlejligheder pr. m² i Slagelse Kommune oplyses at være 10.046 kr. Det vurderes i ansøgningen at prisen på at bygge nye ejerlejligheder ligger i størrelsesordenen 15.000 til 16.000 kr. pr. m².

TBST vurdering: Ansøgningen leverer dokumentation på følgende punkter:

a) en gennemgang af plangrundlaget viser ikke åbenlyse ledige arealer til ny bebyggelse, og

c) prisen for nybyggeri overstiger den gennemsnitlige salgspris. Det bemærkes, at "Analyse af boligsalg og -priser i hårde ghettoområder" (Copenhagen Economics, 17. januar 2019) ligeledes vurderer, at de forventede salgspriser for nye boliger er lavere end opførelsesomkostningerne.

Området lever ikke op til krav b), da bebyggelsesprocenten samlet set ikke overstiger 60 %.

Samlet set vurderes det, at kravet om, at nybyggeri *ikke* i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger i området, er opfyldt.

6. Fyldestgørende 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.

Der har siden 2010 været drøftelser mellem Landsbyggefonden, Slagelse Kommune og BoligKorsør, og det er blevet besluttet at gennemføre tiltag for at nedbringe lejetabene og omdanne Motalavej.

- Der er allerede blevet gennemført en fysisk helhedsplan, som har medført, at 106 almene familieboliger blev revet ned i 2014.
- Der er blevet vedtaget en ny fysisk helhedsplan i 2018, hvorved yderligere 72 almene familieboliger vil være nedrevet eller omdannet.

Ansøgningen angiver, hvordan området i 2030 ikke længere vil være et ghettoområde og hvilke tiltag der skal til for at opnå dette:

- 1) Andel uden for arbejdsmarkedet:

Da Motalavej kom på ghettolisten i 2014 var den gennemsnitlige andel for 2012/2013 50,3 pct. På fem år er der sket en forbedring på 10 procentpoint. Den realistiske forventning er, at ved næste opgørelse i 2019 vil Motalavej være under grænseværdien og vil således ikke længere opfylde dette ghettokriterie.

2) Andel dømte

Andelen af dømte lå i 2016 og 2017 på 2,67 og er således under det dengang gældende ghettokriterium på 2,7. Andelen af dømte er yderligere faldet til 2,14 pct. i 2018-opgørelsen, og dermed opfylder Motalavej nu kriteriet som følge af den nye grænseværdi på 1,98 pct.

Yderligere tiltag der beskrives: a) afvise dømte med nye udlejningsregler, b) forebygge ungdomskriminalitet, c) indsats for familier med kriminalitetstruede børn, d) ophævelse af lejemål for dømte.

3) Gennemsnitsindkomst

Med en gennemsnitsindkomst på 58,8 pct. af regionens indkomstgennemsnit opfylder Motalavejs beboere ikke grænseværdien på 55 procent; men ligger et godt stykke over grænseværdien. Da Motalavej kom på ghettolisten i 2014, var andelen 53,6 pct., hvilket understreger den positive udvikling i boligområdet.

4) Andel af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere

Siden 2014 har andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere været opadgående på Motalavej. I 2014 var andelen 41,8 pct. og i 2018 er andelen 53,3 pct. Faktorer der kan påvirke andelen af ikke-vestlige beboere: a) nye udlejningsregler b) fleksibel udlejning, c) hæve områdets placering i bolighierarkiet. På den baggrund er det vores vurdering, at andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere vil være faldende fra og med 2019 og inden for 6-8 år vil være på et stadigt faldende niveau under 50 pct.

5) Der argumenteres for, at det nye uddannelseskriterie, hvor kun uddannelser godkendt og gennemført i Danmark tæller, har stor betydning for området, hvor 72,8 pct. af 30-59 årige har grundskolen som højest fuldførte uddannelse. *Det forekommer således vanskeligt at ændre markant på andelen, der har en uddannelse ud over grundskolen, med mindre beboersammensætningen ændres markant.*

Der henvises til, at indsatser for at få unge til at tage en ungdomsuddannelse og ændringer i beboersammensætningen som følge af de nye udlejningsregler vil have en positiv effekt, men:

Det taler for, at Motalavej først om 8-10 år kommer på den rigtige side af grænseværdien.

TBST's vurdering: Det er noteret, at der allerede er gennemført betydelige indsatser for at omdanne boligområdet, og der er derudover besluttet en ny helhedsplan for fysisk at omdanne området fremadrettet.

Der foreligger i ansøgningen overbevisende materiale om kommunens og boligorganisationens planer for, hvordan Motalavej ikke vil være et hårdt ghettoområde inden 2030. Der foreligger især overbevisende dokumentation for, at Motalavej ikke vil leve op til kriterierne for andel uden for arbejdsmarkedet.

Det afgørende bliver derfor effekten af de nye tiltag for at sænke andelen af dømte i området – og dette bør understreges i afgørelsen. Dermed vurderes det, at boligområdet Motalavej i løbet af få år ikke længere vil opfylde kriteriet for at være et udsat boligområde eller et ghettoområde.

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

I redegørelsen for hvorfor der ansøges om dispensation til den specifikke procentsats på 65 pct. fremhæves følgende:

- Der planlægges i afdeling 15 og 27 nedrevet 178 almene familieboliger (svarende til 20 pct. point), og øvrige boliger forventes moderniseret – der henvises til, at der ifølge folketingets 3. behandling af lovforslaget ikke lægges op til nedrivning af moderniserede boliger.
- Der opereres i den kommende helhedsplan med en strategi for nedrivning af mellem 1/3 og 1/2 i den resterende afdeling 35 (svarende til 15 – 23 pct. point). Denne andel ses i lyset af en samlet udvikling af området, med mulige midler fra Landsbyggefonden til fx støjreduktion og stærkere tilknytning til resten af Korsør og nye funktioner i området.
- Yderligere nedrivning i afdeling 35, som har relativt billige boliger, vil føre til pres på øvrige billige boliger på det lokale boligmarked
- Der er allerede med de nuværende nedrivningsplaner problemer angående genhusning.

I 2010 var der sammenlagt 910 almene familieboliger i boligområdet Motalavej.

I 2013-14 blev der ved en fysisk helhedsplan nedrevet 104 almene familieboliger i afd. 15.

Fra 2018 vil der ved en ny fysisk helhedsplan nedrives yderligere 72 almene familieboliger i afd. 21.

I en kommende helhedsplan for afd. 35 lægges der op til, at man nedriver mellem 1/3 til 1/2 af de almene familieboliger, svarende til 140 til 210 boliger, da der er 420 boliger i afd. 35. Dette svarer til, at man opnår en andel på mellem 65,1 pct. til 57,4 pct. af den samlede mængde af almene familieboliger for hele området.

TBST's vurdering: Det er en positiv faktor, at der allerede er redegjort for, hvordan man vil opnå en reduktion i andelen af almene familieboliger. Der gives en saglig argumentation for, hvordan en procentsats på 65 pct. vil være resultatet af de nuværende planer for reduktionen af almene familieboliger i området. Hvis der reduceres

med en $\frac{1}{3}$ af boligerne i afd. 35 vil de imødekomme en andel på 65 pct., men hvis der reduceres med $\frac{1}{2}$ af boligerne i afd. 35, så vil de i stedet kunne imødekomme en andel på 57,4 pct. Det vurderes dog, at der ikke foreligger tilstrækkelige argumenter for, hvorfor afd. 35 ikke i sig selv kan leve op til en reduktion med $\frac{1}{2}$ af boligerne, som fremført i ansøgningen.