

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

BO0104-00250
18. februar 2018

Notat om dispensationsansøgning, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4, for boligområdet Munkebo, Kolding Kommune

I - Om ansøgningen:

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

Der ansøges, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4, 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 har i vurderingen lagt vægt på, om kravene for dispensation er opfyldt, og om ansøgningen i øvrigt lever op til almenboliglovens intention om at afskaffe parallelsamfund inden 2030. Derudover er der lagt vægt på, at dispensationsmuligheden er tænkt som en *yderligere* mulighed for de mindre og hårde boligområder for tilpasning af lovens overordnede krav til lokale forhold. Begrundelsen er, at disse mindre boligområder antages at være mere modtagelige for positiv påvirkning fra det omkringliggende byområde.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vurderer, at ansøgningen lever op til kravene for at komme i betragtning til en dispensation, idet området opfylder almenboliglovens krav om færre end 2.100 beboere, og andelen af dømte beboere er lavere end tre gange landsgennemsnittet.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vurderer endvidere, at boligområdet har oplevet en positiv udvikling ved, at andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet eller under uddannelse er steget. Beskæftigelsesindsatserne i området forventes inden for en år-række at medføre, at Munkebo ikke længere vil være et ghettoområde.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vurderer, at ansøgningen mangler begrundede oplysninger om den procentsats, der søges dispensation til, og fyldestgørende redegørelse for hvordan boligområdet kan opfylde det ansøgte nedbringelseskrav.

På den baggrund indstiller Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen til, at der tages kontakt til afsender af ansøgningen for at udbede sig følgende:

- En plantegning over områdets opbygning og afgrænsning med en redegørelse for antallet af almene familieboliger og deres fordeling i området.
- Præciserede anvisninger af hvilke redskaber (ommærkning, nybyggeri, nedrivning, frasalg m.m.) man vil anvende til at mindske andelen af almene familieboliger, og hvilke scenarier man forestiller sig for at opnå en andel af almene familieboliger på hhv. 40 pct. og 85 pct. inden 2030.
- En konkret redegørelse af de lokale forhold som ønskes imødekommet ved en dispensation til en nedbringelse af andelen af almene familieboliger i området til 85 pct. Det forventes, at redegørelsen forklarer den ansøgte procentsats i forhold til reelle tal for almene familieboliger i området.

Bilag vedlagt ansøgningen:

Ansøgningen om dispensation, jf. almenboliglovens 168 a, stk. 4, er vedlagt følgende bilag:

5.1 Tilknytningsgraden til pasningstilbud opdelt på alder

7.1. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen – indsatser

7.2. Hvem er ydelsesmodtagere under 30 år i Munkebo?

II – Hjemmelsgrundlag

Her følger hjemmelsgrundlaget efter lov og bekendtgørelse.

Almenboligloven - § 168 a, stk. 4.

Transport-, bygnings- og boligministeren kan i særlige tilfælde i forbindelse med udarbejdelse af en fælles udviklingsplan efter ansøgning dispensere fra kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. inden den 1. januar 2030, når der er tale om et hårdt ghettoområde, som har færre end 2.100 beboere, og som ikke opfylder ghettokriteriet vedrørende andelen af dømte beboere.

Dispensationsmuligheden er ifølge lovens forarbejder specifikt rettet mod de – størrelsesmæssigt set – mindre, hårde boligområder, idet disse boligområder antages at være mere modtagelige for positiv påvirkning fra det omkringliggende byområde. Samtidig sikrer dispensationsmuligheden, at de mindre boligområder får yderligere mulighed for tilpasning af lovens overordnede nedbringelseskrav til de lokale forhold, som kan være meget forskellige fra boligområde til boligområde.

Bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder

Krav til dispensationsansøgning - Almenboliglovens § 168 a, stk. 4:

Transport-, bygnings- og boligministeren kan i særlige tilfælde i forbindelse med udarbejdelse af en fælles udviklingsplan efter ansøgning dispensere fra kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. inden den 1. januar 2030 og godkende en fælles udviklingsplan, hvor nedbringelsen af almene familieboliger i området inden 2030 sker til en andel, der er højere end 40 pct.

Dispensation kan gives, hvis

- 1) området bebos af færre end 2.100 beboere og
- 2) andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindre end tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.

Ved transport-, bygnings- og boligministerens vurdering af en dispensationsansøgning lægges vægt på graden af parallelsamfund og boligområdets historik. Konkret kan der bl.a. lægges vægt på

- 1) hvordan området har udviklet sig til at blive til et hårdt ghettoområde,
- 2) om boligområdet, selv om det optræder på ghettolisten, har oplevet en positiv udvikling,
- 3) om det på afgørelsestidspunktet virker sandsynligt, at boligområdet kan omdannes til et velfungerende boligområde, der er integreret med den omkringliggende by, med en mindre nedbringelsesprocent,
- 4) boligområdets aktuelle situation i forhold til de enkelte ghettokriterier, herunder i hvilket omfang boligområdet ligger over de i kriterierne opstillede grænseværdier, og
- 5) hvilken interaktion boligområdet har med det omgivende samfund mv.

Ansøgningen om dispensation skal indeholde begrundede oplysninger om, hvilken procentsats der søges dispensation til. Ansøgningen skal tillige indeholde en kort redegørelse for forholdene nævnt ovenfor og oplysninger om, hvilke indsatser der er eller vil blive iværksat med henblik på, at boligområdet omdannes til et velfungerende boligområde integreret med den omkringliggende by.

Ansøgningen om dispensation skal indsendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen senest 1. april 2019.

III – Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vurdering af ansøgningen, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har vurderet ansøgningen ud fra de samlede kriterier, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4, og tilhørende bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder, som er samlet til følgende punkter.

Punkterne 1-4 udgør de krav, der skal opfyldes for at komme i betragtning til dispensation, og punkterne 5-10 indeholder de forhold, der lægges vægt på i ministeriets vurdering.

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. Området bebos af færre end 2.100 beboere:

På opgørelsestidspunktet for ghettolisten 2018 er antallet af beboere i boligområdet 1.476. – og således færre end 2100 beboere.

4. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven

Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindre end tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.

Andelen af dømte beboere udgør 1,47 pct. af områdets beboere og er således lavere end tre gange landsgennemsnittet per december 2018 på 1,98.

5. Begrundede oplysninger om hvilken procentsats der søges dispensation:

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

Begrundelse:

- *Nedbringelse til 40 pct. 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.*
- *Det er både Kolding Kommunes og Alfabos vurdering, at der kun er lighed mellem Munkebo og de allermest belastede ghettoer i forhold til andelen af ikke-vestlige beboere og i mindre omfang i forhold til andel beboere uden for job og uddannelse.*
- *I Munkebo har man ikke oplevet ikke-vestlig baggrund som en særlig udfordring for boligområdet.*

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vurdering: Der foreligger ikke egentlige begrundelser i ansøgningen for en dispensation til en andel af almene familieboliger på 85 pct. i stedet for 40 pct. Der foreligger heller ikke en egentlig plan for, hvordan man påtænker at reducere andelen af almene familieboliger til 85 pct.

6. Hvordan har området udviklet sig til at blive til et hårdt ghettoområde?:

Af ansøgningen fremgår, at området i 2012 første gang kom på ghettolisten, da andelen af beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet steg som følge af finanskrisen.

Udviklingen i Munkebo ud fra ghettolisterne 2012-18:

Ghettokriterie	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ikke i job eller uddannelse	41,7%	44,8%	48,1%	44,9%	42,1%	41,9%	42,9%
Kun grundskole	-		53,0%	50,6%	51,3%	53,1%	71,8%
Gns. indkomst	-		61,7%	61,9%	66,9%	67,4%	62,4%
Dømte	199/10.000	194/10.000	1,58%	1,79%	1,67%	1,38%	1,47%
Ikke-vestlige indvandrere og efterkommere	57,7%	57,7%	59,8%	58,8%	59,2%	59,1%	60,2%

Tabel 1: Data fra Ghettolisterne 2010-2018.

Munkebos placering på ghettolisten i perioden 2012-18 skyldes følgende ghettokriterier:

- *Andel beboere der ikke er i job eller uddannelse*
- *Andel beboere der har grundskole som højeste uddannelsesniveau*
- *Andel ikke-vestlige indvandrere og efterkommere*

Der oplyses i ansøgningen, at Kolding Kommune hidtil ikke har anvendt reglerne om fleksibel eller kombineret udlejning for at styre boligområdets beboersammensætning.

7. Har boligområdet oplevet en positiv udvikling?:

I ansøgningen fremhæves især:

- Kolding Kommune har øget beskæftigelsesindsatsen med positive resultater, og andelen af beboere uden beskæftigelse er faldet fra 48,1 pct. i 2014 til 42,9 pct. i 2018. Ansøger vurderer med afsæt i beskæftigelsesindsatsen, at Munkebo er ude af ghettolisten i 2021.
- Munkevænget Skole opnår karakterer over det forventede resultat i forhold til socioøkonomiske forhold, har lavt fravær og en god trivsel.
- Der er høj tilknyttetsgrad til områdets daginstitutioner.
- Andelen af dømte beboere har på intet tidspunkt ligget over grænseværdien for ghettokriteriet, og området er karakteriseret af tryghed og lav grad af fx hærværk.
- Der er i boligområdet en blandet beboergruppe, og ikke-vestlig baggrund opleves ikke som et problem i sig selv.

8. Virker det sandsynligt, at boligområdet kan omdannes til et velfungerende boligområde integreret med den omkringliggende by med en mindre nedbringelsesprocent?:

Af ansøgningen fremgår det: *Munkebo opfattes i mange henseender allerede nu som et velfungerende boligområde. Der opleves allerede i dag tydelig integration mellem Munkebo og den øvrige by - både i forhold til boligområdet, der har sammenhæng med byen og i forhold til beboerne i Munkebo og andre borgere i Kolding. Det vurderes derfor sandsynligt, at målet om øget sammenhængskraft med byen kan realiseres gennem en kombination af fysiske forandringer, styring af beboersammensætningen samt faglige og boligsociale indsats.*

Af ansøgningen fremgår følgende foreløbige planer:

- Styrkelse af den eksisterende faglige og boligsociale indsats.
- Styrkelse af beskæftigelses- og uddannelsesindsats målrettet unge og voksne.
- Indførelse af fleksibel og kombineret udlejning med afsæt i ghettokriterierne.
- Monitorering af udviklingen.
- Øget branding og kommunikationsplan.
- Øget tilgængelighed.
- Ommærkning af familieboliger til ungdoms- og ældreboliger.
- Øget sammenhængskraft med resten af byen gennem fysiske forandringer, kommunikation, boligsociale og kulturelle indsats.

9. Boligområdets aktuelle situation i forhold til de enkelte ghettokriterier:

Ghettokriterie	Niveau, ghettolisten 2018 (data: 2016-17)	Antal personer fra mål
Udenfor arbejdsmarked > 40 %	42,9 %	≈27
Beboere med ikke-vestlig baggrund > 50 %	60,2 %	≈158
Dømte ≥ 1,98 %	1,47 %	0
Kun grundskole > 60%	74,2 %	≈85
Gns. Indkomst < 55 %	58,9 %	0

Det fremgår af ansøgningen, at

- job- og uddannelsesrettede indsats er blevet styrket fx med håndholdt indsats, branchepakkeforløb, fremskudt indsats med jobbutik, småjobs, uddannelsesmentorer mv.,
- det forventes, at de nye styringsredskaber for udlejning (fleksibel og kombineret udlejning) vil få effekt på andelen af ikke-vestlige beboere grundet socioøkonomiske forhold,
- Kolding Kommune har besluttet at styrke indsatsen for at få screenet ikke-vestlige voksne som grundlag for en mere uddannelsesrettet indsats,
- uddannelsesrettede forløb i jobcentret vil blive styrket og
- mere end 91 pct. af de unge fra Munkevænget skole fortsætter i uddannelse.

10. Hvilken interaktion boligområdet har med det omgivende samfund m.v.?:

Her fremhæves det i ansøgningen:

- at unge fra boligområdet i højere grad orienterer mod den øvrige del af byen,
- at beboere i boligområdet er en del af fællesskaber uden for boligområdet og
- at der både er institutioner og erhverv i tilknytning til afdelingen.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens samlede vurdering:

Overordnet set mangler der i ansøgningen begrundede oplysninger om den ansøgte procentsats, der søges dispensation til og en fyldestgørende redegørelse for, hvordan boligområdet kan opfylde det ansøgte nedbringelseskrav. Ansøgningen giver desuden ikke et klart billede af områdets historiske udvikling til at blive et hårdt ghettoområde.

Endvidere mangler ansøgningen en redegørelse for områdets fysiske udformning og relation til den omkringliggende by samt eventuelle planer for, hvordan området skal udvikles ved fx udbygning af infrastruktur. Umiddelbart synes området i dag at være præget af aktiviteter og faciliteter, der betjener områdets beboere – og ikke rækker ud mod den omgivende by.

I ansøgningen argumenteres der for, at mange af de forhold, der generelt karakteriserer udsatte boligområder, ikke gælder for Munkebo, men der er kun vedlagt sparsom dokumentation herfor.

Graden af parallelsamfund vurderes i forhold til ghettokriterierne. Munkebo er et hårdt ghettoområde, fordi det siden 2012 har opfyldt tre af de fem ghettokriterier: andel af beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, andel af beboere der har grundskolen som højeste uddannelse og andel af beboere med ikke-vestlig baggrund.

Andelen af beboere med en ikke-vestlig baggrund og andelen af beboere med grundskole som højeste uddannelse har været svagt stigende siden 2012, hvorimod andelen af beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse i samme periode har været faldende. Det vurderes sandsynligt, at allerede iværksætte beskæftigelsesindsatser og planlagte nye og styrkede beskæftigelsesindsatser inden for en årrække vil få den effekt, at Munkebo ikke længere opfylder kriterierne for at være et ghettoområde. Denne vurdering understøttes desuden af, at Munkebo geografisk er beliggende i "trekantsområdet" med et dynamisk arbejdsmarked – og hvor der aktuelt er en stor efterspørgsel efter arbejdskraft.

Det skal bemærkes, at styrelsen har indstillet en ansøgningen om dispensation for boligområdet Munkebo jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3, til afslag med den begrundelse, at salg af almene familieboliger forventes at kunne ske *uden* tab. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har i nuværende vurdering lagt vægt på, at dispensationsmuligheden er tænkt som en *yderligere* mulighed for de mindre og hårde boligområder for tilpasning af lovens overordnede krav til lokale forhold, idet disse boligområder antages at være mere modtagelige for positiv påvirkning fra det omkringliggende byområde.