

Borgmester, Jørn Pedersen
Kolding Kommune

Dato 20. februar 2019
J. nr. 2019-893

Mads Kastrup Forslund (mafor@kolding.dk)
Kolding Kommune

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Alfabo
Kolding Åpark 8, 6000 Kolding

Afgørelse om dispensationsansøgning, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3 og stk. 4, for boligområdet Munkebo, Kolding Kommune

Kolding Kommune og boligorganisationen Alfabo har den 30. januar 2019 ansøgt om dispensation fra kravet om at skulle reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Munkebo til højst 40 pct. inden 2030. Der ansøges, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3 og stk. 4 om dispensation til at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til en højere andel, svarende til 85 pct.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har i vurderingen 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.

For at kunne få dispensation efter almenboliglovens § 168 a, stk. 3 skal ansøgningen leve op til 4 krav: 1) en fyldestgørende redegørelse for, hvilke andre skridt der tages for, at boligområdet ikke er et hårdt ghettoområde inden 2030, 2) andelen af almene familieboliger i området overstiger 12 pct. af det samlede antal almene familieboliger i kommunen, 3) nybyggeri ikke i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger og 4) salg efter en ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

Ansøgningen viser på baggrund af en vurdering foretaget af Nybolig, at salg af boliger i området kan medføre et positivt nettoprovenu. Ministeret har noteret, at 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). Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at ansøgningen *ikke* lever op til kravet om, at salg efter en registreret ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3, nr. 3.

Desuden vurderer ministeriet, at ansøgningen ikke redegør fyldestgørende for, hvilke andre skridt der vil blive taget, for at sikre at boligområdet inden 2030 ikke befinder sig på ghettolisten.



For at kunne få dispensation efter almenboliglovens § 168 a, stk. 4 skal ansøgningen leve op til 2 krav: 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 vurderingen af en dispensationsansøgning lægges der 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 desuden 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.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at ansøgningen ikke lever op til kravene om begrundede oplysninger om den ansøgte procentsats, der søges dispensation til og en fyldestgørende redegørelse for, hvordan boligområdet kan opfylde det ansøgte nedbringelseskrav.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet afslår på denne baggrund begge ansøgninger om dispensation, hvorefter Kolding Kommune og boligorganisationen Alfabo uændret skal udarbejde en udviklingsplan, hvor nedbringelse af almene familieboliger sker til andel på højst 40 pct. inden 2030.

Der gøres dog opmærksom på, at Kolding Kommune og boligorganisationen Alfabo har mulighed for at genansøge efter § 168a stk. 4 inden den 1. april 2019. En eventuel genansøgning fremsendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, hvori følgende elementer anbefales redegjort for:



- 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 given andel af almene familieboliger inden 2030.
- En konkret redegørelse for de lokale forhold, som betyder, at der ønskes en dispensation til en nedbringelse af andelen af almene familieboliger i området til en højeres procentandel end 40 pct. Det forventes, at redegørelsen giver en velargumenteret begrundelse for, hvorfor der ansøges om en given procentsats.

Se vedlagte bilag for uddybelse af afgørelsen.

Med venlig hilsen

Ole Birk Olesen