

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

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

BO0104-00250
13. februar 2019

I - Om ansøgningen:

Slagelse Kommune og Fællesorganisationens Boligselskab (FOB) og Slagelse Almennyttige Boligselskab (SAB – administreret af DAB) ansøger om dispensation fra kravet om at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Ringparken til højst 40 pct. inden 2030. Målet er uændret, at Ringparken 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 60 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 samlet, at ansøgningen *ikke* lever op til kravene for dispensation:

- Det er muligt at gennemføre salg af boliger uden tab. COWI har i en rapport analyseret og konkluderet på baggrund af en markedsvurdering af Ringparken fra EDC Erhverv udarbejdet i januar 2019. Analysen konkluderer, at et salg ikke vil medføre et tab. Ansøgningen dokumenterer derfor *ikke*, at et salg efter en registreret ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering skønnes at medføre tab. Dette understøttes af "Analyse af boligsalg og -priser i hårde ghettoområder" (Copenhagen Economics, 17. januar 2019).
- Der foreligger ikke konkret dokumentation for, hvorledes en almen familieboligandel på 60 pct. vil afvige væsentligt fra en almen familieboligandel på 40 pct. – udover at omdannelsen af boligområdet vil ske langsommere.

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

Vedlagte bilag til ansøgningen:

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

- Bilag 1 – Afgørelse til Slagelse Kommune vedr. udvidelse af Ringparken
- Bilag 2 – Ny Ringby visionsoplæg
- Bilag 3 - Oversigt over aktuelle indsatser
- Bilag 4 - Slagelse Kommune - Almene familieboliger i forhold til FOB og SAB og BoligKorsør
- Bilag 5 - Salgspris pr. kvadratmeter på ejerlejligheder i Slagelse Kommune
- Bilag 6 - Notat med input vedrørende nybyggeri
- Bilag 7 - Markedsscreening af Ringparken Slagelse august 2018
- Bilag 8 - Ejendomsvurdering af Ringparken - EDC Erhverv
- Bilag 9 - Byrådets godkendelse af dispensationsansøgning
- Bilag 10 - Godkendelse i FOBs Repræsentantskab
- Bilag 11 - Godkendelse i SABs 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 ejendomsmægleres 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 - TBSTs 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 og FOBs Repræsentantskab den 30. januar og SABs repræsentantskab 28. januar.
- 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 kommunen samlet set overstiger 12 pct. målt i forhold til det samlede antal familieboliger i kommunen. Denne betingelse for dispensation vurderes derfor opfyldt.

4. Registreret ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering fører til et tab

COWI har analyseret og konkluderet på baggrund af en markedsvurdering af Ringparken fra EDC Erhverv udarbejdet i januar 2019. Der citeres herfra:

Selv når der tages højde for omkostninger ved salg, der for et alment boligselskab foreløbigt estimeret kan udgøre op til ca. 36 pct. af en given handelspris, vil der være et overskud. Ringparken kan på denne baggrund derfor ikke opfylde krav nr. 4 om, at salg efter en registreret ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab, hvis salget realiseres under de nuværende konjunkturforshold.

Der henvises til, at markedsvurderingen gælder salg på nuværende tidspunkt, men at salg kan forekomme mange år ude i fremtiden, og at der derfor vil være stor usikkerhed om, hvorvidt et salg vil medføre tab.

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

TBST's vurdering: Ansøgningen dokumenterer, at et salg efter en registreret ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering *ikke* skønnes at medføre tab. Dette understøttes af "Analyse af boligsalg og -priser i hårde ghettoområder" (Copenhagen Economics, 17. januar 2019). 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 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.

Ansøgningen skal leve op til ét ud af tre dokumentationskrav:

- a) Der ikke er ledige arealer til ny bebyggelse

Det kommunale areal i den nordlige del af Ringparken, som i dag fremstår som et grønt, ubebygget område, tænkes bebygget med parcel- og rækkehuse for at skabe en overgang til eksisterende boligområde mod nord. De resterende grønne arealer mellem de enkelte blokke fungerer i dag som opholdsarealer for beboerne. Med en lav bebyggelsesprocent på det eneste større friareal til bebyggelse samt mindre områder til fortætning mellem blokkene, vurderes nybyggeri alene ikke at kunne nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 % i 2030.

b) Bebyggelsesprocenten i området overstiger 60 pct.

Bebyggelsesprocenten for området er 56 pct. og overstiger således ikke 60 pct.

c) Prisen for nybyggeri overstiger den gennemsnitlige salgspris på ejerlejligheder i kommunen. Der står:

Som det fremgår på boligsidens markedsindeks, ligger den gennemsnitlige salgspris for ejerlejligheder pr. m² i Slagelse Kommune på 10.046 kr. (december 2018). Af COWI's notat fremgår salgspriser på ejerlejligheder pr. m² i Slagelse by. Her ligger salgsprisen på ejerlejligheder pr. m² i andet kvartal på omkring 13.000 kr. Af COWI's notat fremgår det endvidere på side 8, at det i det nuværende marked er muligt at bygge lejligheder for kr. 15.000,- til 16.000,- pr. m².

TBST's vurdering: Det vurderes, at ansøgningen dokumenterer, at 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.

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.

Det noteres i forhold til de 5 ghetto-kriterier: *Over hele perioden har vi kun set beskedne bevægelser inden for de opgjorte kriterier; dog er andelen uden for arbejdsmarkedet og andelen af dømte faldet noget de senere år.*

Derudover noteres det, at:

- I 2016 blev visionsplanen "Ny Ringby 2025 – vejen til et trygt og levende byområde" udfærdiget af FOB. Den fokuserer på fire områder: bedre

infrastruktur, nye boligtyper, tre forskellige kvarterer og stærkere bygningshierarki.

- Slagelse Kommune og de berørte boligselskaber har udarbejdet en fælles helhedsplan *En fælles indsats* der startede i 2017 og løber over en 4-årig periode.
- Der er givet tilladelse til, at et grønt område nord for Ringparken medregnes i området af ministeriet.
- Der er i december 2018 blevet indsendt en ansøgning til Landsbyggefondens infrastrukturpulje om en række vej- og byrumsændringer.

Ansøgningen giver svar på, hvordan området i 2030 *ikke* vil leve op til de 5 ghettokriterier og tiltag for at opnå dette:

1) Andel uden for arbejdsmarkedet:

Andelen er for december 2018 43,3 pct. *Der er tale om en forbedring på godt 4 procentpoint siden de dårligste tal i 2013/14.* Der angives flere grunde til, at andelen vil blive mindre, herunder skærpede lovbestemte udlejningsregler, udvidet brug af fleksibel udlejning, omprioriteret jobindsats som følge af den nye helhedsplan, fritidsjob til unge og ændring af beboersammensætningen som følge af nye boligtyper.

Det er forventningen, at Ringparken ikke længere vil opfylde dette ghettokriterie om 3-4 år.

2) Andel dømte

Andelen af dømte lå i 2016 og 2017 under det dengang gældende ghettokriterium. Selvom andelen af dømte er yderligere faldet til 2,19 pct. i 2018-opgørelsen, opfylder Ringparken nu kriteriet som følge af den nye definition. Det er forventningen, at andelen af dømte vil falde yderligere de kommende år.

Yderligere tiltag der beskrives: a) afvise dømte med de nye udlejningsregler, b) forebygge ungdomskriminalitet, c) indsats for familier med kriminalitetstruede børn, d) ophævelse af lejemål for dømte og e) ændring i beboersammensætningen grundet fysisk omdannelse.

Det er forventningen, at Ringparken ikke længere vil opfylde dette ghettokriterium om 3-6 år.

3) Indkomst

Med en gennemsnitsindkomst på 56,5 pct. af regionens indkomstgennemsnit opfylder Ringparkens beboere lige netop ikke kriteriumsgrænsen på 55 pct.

4) Andel af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere

Siden 2012 har andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere ligget meget konstant i Ringparken på ca. 55 pct.

Faktorer der kan påvirke andelen af ikke-vestlige beboere: a) nye udlejningsregler b) fleksibel udlejning, c) nybyggeri, d) omdannelse af almene familieboliger til studie/ungdomsboliger, e) hævelse af området i byens bolighierarki.

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) Andel med grundskole som højeste uddannelse
70,9 pct. af beboerne har kun grundskolen som højeste uddannelse.
Da det samtidigt er meget vanskeligt at påvirke 30-59-åriges uddannelsesniveauer, synes den eneste realistiske måde at komme på den rigtige side af grænseværdien at ændre beboersammensætningen på en måde, så nye beboere vil være mere veluddannede. Da der skal markante forandringer til, kan disse først forventes at slå igennem, når der er opført et betydeligt antal fortætningsbyggerier i Ringparken af ejerboliger, andelsbolig og privat udlejningsbyggeri. Det taler for, at Ringparken først om 8-10 år kommer på den rigtige side af grænseværdien.

TBST's vurdering: Det virker ikke sandsynligt, at Ringparken i løbet af få år vil have en væsentligt lavere andel af beboere af ikke-vestlig herkomst eller beboere med grundskole som højeste uddannelse. Det afgørende bliver derfor effekten af de nye tiltag for at sænke andelen af dømtede i området og at højne andelen af beboere i beskæftigelse.

Det noteres, at nogle af argumenterne for, at Ringparken ikke vil være et hårdt ghettoområde i 2030, som fx nybyggeri, i sig selv beror på en nedbringelse af andelen af almene familieboliger. De er derfor ikke relevante i vurderingen af dispensation.

Det vurderes, at visionsplanen "Ny Ringby 2025 – vejen til et trygt og levende byområde" indeholder mange gode momenter, som vil kunne bidrage til at bringe Ringparken af ghettolisten. Men der er brug for en tilpasning af planen til almenboliglovens krav om maksimalt 40 pct. almene familieboliger inden 2030.

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

I redegørelsen for, hvorfor der ansøges om dispensation til den specifikke procentsats på 60 pct., fremhæves følgende:

- Der er udarbejdet en visionsplan for området
- Der er i december 2018 blevet indsendt en ansøgning til Landsbyggefondens infrastrukturpulje om en række vej- og byrumsændringer.
- En "hurtig nedbringelse" inden 2030 vil enten føre til tab ved salg eller til nedrivning af boliger, der er "nødvendige i Slagelses boligforsyning"
- Muligheden for at tiltrække investorer er vanskeligere i Slagelse Kommune end fx Københavns og Århus kommuner.

På den baggrund ønsker vi at fastholde et ambitiøst omdannelsesmål, hvor maksimalt 60 pct. af boligmassen i 2030 består af almene familieboliger. På længere sigt ønsker boligselskaberne og kommunen andelen af almene familieboliger i området nedbragt yderligere.

TBST's vurdering: Der gives ikke konkret dokumentation for, hvorledes en specifik andel på 60 pct. vil afvige væsentligt fra en andel på 40 pct. - udover en langsommere omdannelse af området.