

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Telefon +45 4178 0400
Fax 7262 6790
thad@tbst.dk
www.trafikstyrelsen.dk

Notat
BO0104-00220
23. marts 2019

Notat om dispensationsansøgning, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4, for boligområdet Agervang, Holbæk Kommune

I - Om ansøgningen:

Holbæk Kommune og boligorganisationen Lejerbo ansøger om dispensation fra kravet om at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Agervang til højst 40 pct. inden 2030. Målet er uændret, at Agervang 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 70 pct.

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. Hvis den nuværende udvikling på beskæftigelsesområdet fortsætter, vil det

betyde, at Agervang inden for en årrække, ikke længere er et ghetto-område.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vurderer dog, at der uagtet den ovennævnte positive udvikling er behov for en betydelig nedbringelse af andelen af almene familieboliger i Agervang.

Ansøgningen redegør for, hvordan man vil nedbringe andelen af almene familieboliger i området ved især ommærkning og i mindre omfang nybyggeri. På baggrund af den dokumenterede efterspørgsel efter boliger angivet i ansøgningen og rapporten fra Copenhagen Economics (2018), forventer styrelsen, at der kan ske en yderligere nedbringelse ved salg af almene familieboliger.

Ministeriet vurderer, at afdeling 123-0 kan leve op til lovens målsætning om at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. På denne baggrund vil der for området samlet set være tale om en nedbringelse til en andel af almene familieboliger på højst 51 pct. inden 2030.

Men på grund af eventuelle udfordringer med genhusning i forbindelse med salg af almene familieboliger i større omfang, kan nedbringelsesandelen i afdeling 123-0 i stedet overvejes fastsat til 50 pct. I så fald vil der for området samlet set være tale om en nedbringelse til en andel af almene familieboliger på højst 56 pct. inden 2030.

Bilag vedlagt ansøgningen:

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

- Referat og ekstrakt fra ekstraordinært repræsentantskabsmøde med godkendelse af dispensationsansøgning.
- Kommunal godkendelse af dispensationsansøgning.

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 familieboli-

ger 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:

Ansøgningen er modtaget den 25. februar 2019, dvs. inden for tidsfristen, som er den 1. april 2019, og efter ministeriets anmodning er der fremsendt supplerende oplysninger den 22. marts 2019.

2. Godkendelse:

Dispensationsansøgningerne er godkendt af kommunalbestyrelsen i Holbæk den 20. februar 2019, samt godkendt den 5. februar 2019 på ekstraordinært repræsentantskabsmøde, Lejerbo, Holbæk.

3. Området bebos af færre end 2.100 beboere:

På opgørelsestidspunktet for ghettolisten 2018 er antallet af beboere i boligområdet 1436 – 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 1,34 pct. af områdets beboere og er således lavere end tre gange landsgennemsnittet per december 2018 på 1,98 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.

5. Begrundede oplysninger om hvilken procentsats der søges dispensation:

Det er Holbæk Kommune og Lejerbos overbevisning, at en mindre reduktion i antallet af familieboliger end de i loven fastsatte 40 pct. kan bringe Agervang varigt af ghettolisten og skabe rammerne for et velfungerende og blandet boligområde i balance. Målet er 70 pct.

En reduktion af almene familieboliger til cirka 70 pct. i kombination med udviklingsplanens tiltag (såsom ommærkning af familieboliger, udvidelse af boligområdet med ældreboliger, medregnet erhverv, frasalgs- og fortætning) vurderes at være tilstrækkeligt til at opnå målet om et velfungerende boligområde, der hænger sammen med resten af byen.

Den socioøkonomiske udvikling og de aktuelle data er i en så gunstig udvikling, at Agervang ifølge ansøgningen er tæt på ikke længere at figurere på regeringens ghettoliste. Under 40 personer skal i beskæftigelse over de næste to år, før dette kriterie ikke længere er opfyldt. Det fremgår af ansøgningen, at det forekommer urimeligt, hvis mere end 300 nyligt renoverede boliger skal nedrives. Målet om at bryde med parallelsamfundet kan nås på anden vis i Agervang.

Der fremlægges i ansøgningen 4 konkrete indsætter for at nå det ansøgte nedbringelsesmål:

1) Sammenlægning af to eksisterende boligafdelinger:

Afdeling 166-0 med 280 familieboliger og afdelingen på nabomatriklen, afdeling 166-2 med 24 ældreboliger lægges sammen. Således vil den fremtidige afdeling 166 efter sammatrikulering have 304 boliger. En sammatrikulering vil skabe nye byrum omkring boligbebyggelserne, der kan tiltrække flere ressourcestærke seniorer og ældre til området og således støtte op om en mere differentieret beboersammensætning. En sammenlægning af afdelingerne vil kunne gennemføres indenfor 1-2 år.

2) Ommærkning og evt. ombygning af 116 familieboliger til ungdomsboliger:

Et forøget antal ressourcestærke unge, hvoraf mange forventes at være uddannelsessøgende, vil kunne tilføre Agervang en ny profil. Tiltaget vil omfatte en plan for etableringen af nye byrum særligt henvendt til de unge beboere. Tilflytningen forventes at ske i takt med den naturlige fraflytning - erfaringsmæssigt vil 11-12 lejligheder årligt blive fraflyttet.

3) Ommærkning og ombygning af 24 familieboliger til ældreboliger/seniorboliger/opgangsfællesskaber:

24 tagboliger på 5. etage i afdeling 166-0 omdannes til almene ældreboliger (enten i form af ældreboliger, seniorvenlige boliger eller opgangsfællesskaber). Der er en dokumenteret efterspørgsel efter nye fællesskabsorienterede boformer. Nye ældreboliger vil kunne tiltrække og/eller fastholde ressourcestærke ældre borgere i bebyggelsen.

4) Fortætning i form af nybyggeri:

31 nye boliger som fortætningsbyggeri på bebyggelsens eksisterende friarealer. Boligerne vurderes at kunne sælges, da en nylig Exometric-analyse viser efterspørgsel på i alt 2700 nye boliger i Holbæk Kommune. Boligerne vil kunne understøtte en ny by-identitet for Agervang med en hovedgade, der har liv og muligheder for både bolignære og fællesskabs-orienterede aktiviteter. Nybyggeriet forventes igangsat et par år efter udviklingsplanens start, idet der først skal planlægges for en række forandringer i selve boligområdet af fysiks karakter, førend det forventes at være tilstrækkeligt attraktivt for private investeringer.

Opsummering af indsatser for at nå mål om nedbringelse til 70 pct.

I 2030 tiltag vil Agervang i 2030 kunne rumme i alt 659 boliger (inkl. erhverv) fordelt på følgende måde:

Almene familieboliger (70 pct. af det samlede antal familieboliger per 2019)	462	70,11 pct.
Almene ungdomsboliger (omdannede familieboliger i afd. 123-0 og 166-02)	116	17,60 pct.
Almene ældreboliger (de 24 ældreboliger i afd. 166-2 samt 24 omdannede familieboliger i afd. 166-0)	48	7,28 pct.
Fortætningsboliger (nybyggeri)	31	4,70 pct.
Erhverv (eksisterende daginstitution – omregnet med 75 m ² per bolig og afrundet til hel bolig)	8	1,21 pct.
Total	659	100 pct.

Overvejelser om indsatser ved et højere nedbringelseskrav:

Skal andelen af almene familieboliger reduceres til mindre end 70 pct., er det i ansøgningen vurderingen, at der vil være behov for enten nedrivning eller salg – hvilket dog ikke vurderes hensigtsmæssigt i forhold til udviklingen af Agervang.

Nedrivning: Målet er ifølge ansøgningen at undgå nedrivning af boliger. Bebyggelsen har været igennem omfattende og kostbare renoveringer, boligerne og bygningerne er i god stand. Inden for de sidste 10 år er der investeret knap 300 mio. kr. i renovering af afdeling 166-0.

Salg: Stor gæld i afdeling 166-0 indebærer, at et salg af bygninger ikke er rentabelt. Der kunne potentielt være salgsmuligheder i afdeling 123-0. Dette initiativ er imidlertid fravalgt, og det skyldes, at 56 af de 116 mulige ungdomsboliger er placeret i afdeling 123-0, og disse boliger indgår i planerne om en aktiv udlejningspolitik i Holbæk by, som forventes at få stadigt større betydning som regionalt uddannelsescenter. Samtidig vanskeliggør den manglende elevator et salg til ejerlejligheder og mindsker målgruppetørrelsen for privat udlejning.

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

- Bebyggelsens beliggenhed i Holbæk.
- Fællesarealer og fællesfaciliteter (disse var oprindeligt uinspirerende og ansporede ikke til leg, ophold og møder med omverdenen).
- Byggeskader gav mange tomgangslejemål med negative konsekvenser for beboersammensætningen.
- Et andet stort alment boligområde har sammenlagt omkring 200 små lejemål til ca. 100 store boliger, hvilket har betydet et større boligsocialt pres på de små boliger i Agervang.

7. Har boligområdet oplevet en positiv udvikling?:

Der er allerede investeret mange ressourcer i udviklingen af Agervang til et mere velfungerende boligområde.

- Agervang har siden 2008 været omfattet af en særdeles velfungerende boligsocial helhedsplan med stor lokal opbakning, og en ny helhedsplan for perioden 2020 til 2024 forventes vedtaget politisk i efteråret 2019.
- Der er stor lokal efterspørgsel på boligerne i de to afdelinger og kombineret med fleksibel udlejning (Holbæk har lang erfaring hermed) samt de netop indførte udlejningsregler, vil beboersammensætningen ændre sig.
- Ca. halvdelen af Agervangs boliger har været igennem en omfattende reovering.
- Opgraderingen af Agervangs udearealer har fremmet mødesteder for beboerne.

- Der er interesse for at investere i området og eksempelvis omdanne én eller flere boligblokke til socialt bæredygtige projekter.
- Mod Agervangs nordlige afgrænsning ind mod Holbæk by er et nyt byområde under udvikling, Holbæk Have. Helhedsplanen for Holbæk Have rummer 6-900 nye private og almene boliger i form af varierende boligtyper, og der planlægges nye institutioner i området. 100 boliger er allerede nu under opførelse.
- Med realiseringen af Holbæk Have etableres en grøn forbindelse imellem Holbæk by gennem Holbæk Have til Fælleden mod Agervang for lette trafikanter og gående.

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

Agervang har siden 2014 oplevet en mærkbar forbedring i såvel beskæftigelses-, som kriminalitets- og tryghedssituationen. Det er under 40 personer, der mangler at komme i beskæftigelse eller uddannelse henover de kommende to år.

Indsatser for at omdanne Agervang til et velfungerende område:

- Bedre udnyttelse af de bolignære grønne områder og naturværdi
- Etablering af kommunale institutioner – flere færdes i bebyggelsen på daglig basis.
- En ny identitet for Agervang via både imagetiltag og en fysisk omdannelse af boligområdets udearealer
- Holbæk Kommune har planer om endnu flere uddannelsespladser, hvilket fremover vil betyde en øget efterspørgsel efter ungdomsboliger.
- Ommærkning af familieboliger til såvel ældre- som ungdomsboliger vil medføre at en større andel ressourcestærke unge under uddannelse samt en større andel beboere med dansk eller anden vestlig baggrund.
- Fælles udlejningsaftale for de almene boligorganisationer i Holbæk Kommune. Målet er at sikre en varieret beboersammensætning i alle almene boligområder i Holbæk Kommune.
- Forventning om en stadigt større interesse for tilflytning til kommunen, og særligt Holbæk by, hvor Agervang ligger centralt placeret tæt på bykernen og med gode forbindelser til såvel togstation som hovedveje.

- Igangværende boligsociale indsats i Agervang har resulteret i gode resultater i et frugtbart samarbejde mellem Holbæk Kommune, politiet, det lokale foreningsliv, beboerdemokratiet, driften m.fl. Den oplevede tryghed i Agervang er væsentligt forbedret siden 2010.
- I fortsættelse af den positive udvikling i bebyggelsen påbegyndtes arbejdet med en ny helhedsplan for 2020-2024 i slutningen af 2017.
- Fra 2018 en særlig beskæftigelsesindsats rettet mod Agervang.

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

Bebyggelsen har oplevet en klar, positiv udvikling inden for to af de tre kriterier, hvor grænseværdierne overskrides.

Agervang ligger pr. 1. dec. 2018 over ghettolistens grænseværdier på følgende 3 parametre:

	Ghettokriterie	Agervang
Andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet	40 pct.	43,7 pct.
Andelen af beboere der alene har en grunduddannelse	60 pct.	70,4 pct.
Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande	50 pct.	56,8 pct.

Uden for arbejdsmarkedet:

Andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet udgør 43,7 pct. og overskrider dermed de tilladte 40 pct. med 3,7 procentpoint. Andelen har været stabilt faldende i perioden 2014-18 med 51,2 pct. uden for arbejdsmarkedet i 2014.

Dømte:

Andelen af dømte udgør mindre end tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år udgør. I Agervang udgør gruppen kun 1,34 pct. Den positive udvikling forventes at fortsætte.

Grundskoleuddannelse:

Andelen af beboere, der kun har en grundskoleuddannelse, udgør 70,4 pct. i 2018 mod 56,3 pct. i 2017. Der har reelt været en positiv udvikling fra 2014-2017. I 2014 havde 61,1 pct. alene en grunduddannelse, mens det i 2017 var 56,3 pct. Denne andel adskiller sig ikke markant fra gennemsnittet i kommunen. Over tid forventes en positiv udvikling i uddannelsesniveaet i bebyggelsen bl.a. fordi de unge i Agervang tager uddannelse på lige fod med øvrige unge i Holbæk.

Indkomst:

Andelen af beboere med en gennemsnitlig indkomst mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen, har siden 2016 været langt over grænseværdien for ghettokriteriet på 55 pct. Agervang har oplevet en positiv udvikling, fra i 2016 at ligge 5 procentpoint over grænseværdierne frem til i 2018 at ligge 7,4 procentpoint over grænseværdierne på ghettolisten. Denne positive udvikling forventes at fortsætte.

Ikke-vestlig baggrund:

Niveauet for indvandrere og efterkommere med ikke-vestlig baggrund er stort set det samme i 2018 som 2014. En række faktorer forventes at bidrage til at andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande vil falde.

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

- Med realiseringen af Holbæk Have etableres en grøn forbindelse i mellem Holbæk by gennem Holbæk Have til Fælleden mod Agervang for lette trafikanter og gående.
- Denne nye bymæssige kontekst for Agervang vil samtidigt åbne for endnu flere muligheder for udveksling og integration mellem de to boligområder og resten af Holbæk. Allerede nu arbejdes der aktivt i Agervangs boligsociale indsats på at integrere Agervangs børn og unge med de nærliggende eksisterende fritids- og sportsaktiviteter.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens samlede vurdering:

Graden af parallelsamfund vurderes i forhold til ghettokriterierne.

Agervang er et hårdt ghettoområde, fordi det opfylder 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 uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse har været faldende siden 2014. Andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet udgør 43,7 pct. og overskrider dermed de tilladte 40 pct. med 3,7 procentpoint.

Det vurderes sandsynligt, at allerede iværksatte beskæftigelsesindsatser og planlagte nye og styrkede beskæftigelsesindsatser inden for en årrække vil få den effekt, at Agervang ikke længere opfylder kriterierne for at være et ghettoområde – forudsat den generelle konjunkturudvikling i samfundet fortsætter.

Samlet set vurderes det, at Agervang har oplevet en positiv udvikling, og at det vil være sandsynligt, at boligområdet ikke vil være på ghettolisten inden for få år. Dermed vurderes graden af parallelsamfund at være lav.

Ansøgningen indeholder en redegørelse for områdets grad af parallelsamfund, den fysiske udformning og relation til den omkringliggende by samt planer for, hvordan området skal udvikle sig for at nå et nedbringelseskrav på 70 pct.

Det redegøres i ansøgningen for 4 indsatser man vil benytte for at nedbringe andelen af almene familieboliger, hhv.: 1) udvidelse af boligområdet ved sammenlægning med tilstødende ældreboligafdelinger, 2) ommærkning eller ombygning af familieboliger til ungdomsboliger, 3) ommærkning eller ombygning af familieboliger til ældreboliger og 4) fortætning ved nybyggeri.

Sammenlægning af afdelinger forudsætter en formel ansøgning til Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen om en ny områdeafgrænsning. Det skal bemærkes, at efter ministeriets vejledning kan boliger for tillagte arealer *ikke* medregnes i boligopgørelsen, og konkret betyder det, 24 ældreboliger ikke som forudsat i ansøgningen kan indgå i det aktuelle beregningsgrundlag.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vurderer, at der i ansøgningen ikke foreligger tilstrækkelig begrundelse for ikke at sælge almene boliger til privat udlejning/ejeboliger. Flere forhold taler derimod for salg af boliger i Agervang, herunder den dokumenterede efterspørgsel efter boliger i Agervang/Holbæk by og konklusioner fra rapport fra Copenhagen Economics (2018). Ifølge den gennemførte analyse kan salg af boliger ske uden tab for boligorganisationen.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen noterer, at afd. 166-0 bl.a. på grund af renovering har en betydelig gæld, og at salg i denne afdeling derfor ikke vil kunne ske uden risiko for tab. Det vurderes dog, at der ikke foreligger tilstrækkelige argumenter for, at afdeling 123-0 ikke gennem salg kan nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. I givet fald vil det betyde en nedbringelse af hele boligområdet Agervang til en andel af almene familieboliger på højst 51 pct. inden 2030.

En nedbringelse til 40 pct. i afd. 123-0 vil forudsætte salg af sammenlagt 190 boliger - ca. 30 pct. af hele boligområdet - hvilket er det salgsniveau, som analysen fra Copenhagen Economics estimerer, vil indbringe det højeste provenu. --- *"Analysen indikerer dermed, at salg af mange boliger til private og institutionelle investorer er det scena-*

rie, der medfører det højeste salgsprovenu i Agervang.” (Copenhagen Economics s. 46).

I forhold til nybyggeri konkluderes endvidere, at ”For Agervang er den forventede salgpris ved salg af nye ejerboliger stort set lig opførelsesomkostningerne, og vi vurderer derfor, at der potentielt kan findes købere til grunde i Agervang.” (Copenhagen Economics, s. 47).

På denne baggrund vil der for området samlet set være tale om en nedbringelse til en andel af almene familieboliger på højst 51 pct. inden 2030.

Ministeriet vurderer, at afdeling 123-0 kan leve op til lovens målsætning om at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. Men på grund af eventuelle udfordringer med genhusning i forbindelse med salg af almene familieboliger i større omfang, kan nedbringelsesandelen i afdeling 123-0 i stedet overvejes fastsat til 50 pct.

I så fald vil der for området samlet set være tale om en nedbringelse til en andel af almene familieboliger på højst 56 pct. inden 2030.