

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

Notat  
BO0104-002  
13-02-2019

## **Notat om dispensationsansøgning, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3, for boligområdet Skovvejen/Skovparken, Kolding Kommune**

### **I - Om ansøgningen:**

Kolding Kommune og boligorganisationerne Arbejdernes Andels-Boligforening Kolding og Boligselskabet Kolding ansøger om dispensation fra kravet om at skulle reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Skovvejen/Skovparken til højst 40 pct. inden 2030. Målet er uændret, at boligområdet Skovvejen/Skovparken inden 2030 ikke længe-re 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 80 pct.

I teksten nedenfor er uddrag fra dispensationsansøgningen angivet i kursiv.

**Indstilling:** Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST) har i vurdering 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 indgår i vurderingen, at en ansøgning om ændring af områdets afgrænsning delvist er imødekommet af ministeren. Ministeren godkendte i efteråret 2018 en udskillelsen af afd. 22 (AAB), mens ministeren afslog at udskille Boligselskabet Koldings afd. 2. Dermed har der allerede været overvejelser om forholdene i boligområdet.

Det vurderes samlet, at ansøgningen *ikke* lever op til kravene for dispensation:

- Der er fundet uoverensstemmelser mellem ansøgningens redegørelse for at "salg efter en aktuel ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab", jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3, nr. 3, og TBST vurdering af samme. På baggrund af de revurderede tal for markedspris på baggrund af "Analyse af bolig-salg og -priser i hårde ghettoområder" (Copenhagen Economics, 17. januar 2019) og brugen af en mere retvisende estimerede forventede m<sup>2</sup>-leje, som i øvrigt be-nytttes af samme ejendomsmægler i vurderingen af Kolding Kommunes andet hårde ghettoområde Munkebo, så vurderes det, at der ikke foreligger dokumenta-tion for at salg kun kan ske med tab.

- Det vurderes, at ansøgningen ikke redegør fyldestgørende for, hvordan kommunalbestyrelsen og boligforeningerne vil sikre, at Skovvejen/Skovparken ikke er et hårdt ghettoområde i 2030.
- Det vurderes, at ansøgningen ikke opstiller en relevant og dokumenteret begrundelse for en dispensation til kun at reducere andelen af almene familieboliger til 80 pct.

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:

- 1.1. Boligsociale data vedr. uddannelse og arbejdsmarked
- 2.1. Afdelingsoversigt afd. 21, AAB Kolding, LBF stamdata
- 2.2. Afdelingsoversigt afd. 2, LBF stamdata
- 2.3 Afdelingsoversigt afd. 101-0, LBF stamdata
- 2.4 Oversigt over almene familieboliger i Kolding Kommune, pr. jan. 2019, LBF stamdata
  
- 3.1. Redegørelse for nybyggeri ved fortætning
- 3.2. Plangrundlag for området (byplanvedtægt, kommuneplanramme)
- 3.3. Beregnet bebyggelsesprocent samt BBR-oplysninger
- 3.4. Realiserede salgspriser – Kolding Kommune (Realkreditrådet)
  
- 4.1. Opgørelse over anslået restgæld afde. 2 Boligselskabet Kolding
- 4.2. Opgørelse over anslået restgæld afde. 21 AAB Kolding
- 4.3. Regnskab 2017 afd. 2 Boligselskabet Kolding
- 4.4. Regnskab 2017 afd. 21, AAB Kolding
- 4.5. Aktuel markedsvurdering (Nybolig)

### **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 (følgende 4 forhold som minimum opfyldes):

- 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 pct.) 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:** Dispensationsansøgningerne er godkendt af Kolding Byråd den 29. januar 2019, samt på ekstraordinært repræsentantskabsmøde i AAB Kolding og Boligselskabet Kolding den 29. januar 2019.
- 3. Andelen af almene familieboliger overstiger 12 pct. af de almene familieboliger i kommunen**

Kolding Kommune har to hårde ghetto områder: Munkebo og Skovvejen/Skovparken.

Kolding kommune oplyser i ansøgningen at: *andelen af familieboliger i de to hårde ghettoområder udgør ca. 20 pct. af alle familieboliger i Kolding Kommune (1.505 familieboliger ud af i alt 7.491 familieboliger i Kolding Kommune).*

*Tabel fra dispensationsansøgningen.*

<b>Boligselskab</b>	<b>Afdeling</b>	<b>Område</b>	<b>Antal almene familieboliger</b>
AAB, Kolding	21	Skovparken/Skovvejen	553
Boligselskabet Kolding	2	Skovparken/Skovvejen	390
Alfabo	101-0	Munkebo	562*
<b>I alt</b>			<b>1.505</b>

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**

*Kolding Kommune har anmodet Nybolig Erhverv Trekantområdet P/S om at foretage en aktuell markedsvurdering af familieboligerne i AAB's afd. 21 og Boligselskabet Koldings afd. 2.*

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

Den aktuelle markedsvurdering er foretaget med udgangspunkt i et salgsscenario, hvor ejendommene sælges til investor som lejeboliger uden lejere. Vurderingen er foretaget med udgangspunkt i en opgørelse af det forventede årlige lejeniveau (det lejedes værdi) på 700 kr. pr. m<sup>2</sup> for en bolig på mellem 81-100 m<sup>2</sup>, samt et afkastkrav på 5,5 pct.

Nybolig vurderer den kontante handelsværdi til:

- 219 mio. kr. for AAB afdeling 21, svarende til knap 4.800 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den offentlige vurdering er 452 mio. kr. pr. 1/10 -2017.
- 190,9 mio. kr. for Boligselskabet Kolding, afdeling 2, svarende til godt 6.100 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den offentlige vurdering er 300,6 mio. kr. pr. 1/10 -2017.

De aktuelle markedsvurderinger fratrækkes afdelingernes gæld og andre omkostninger ved salg. Salgsomkostningerne er sat til 3 pct. af den forventede salgspris.

Afdelingernes gæld er opgjort på baggrund af afdelingsregnskaberne tillagt en skønnet omkostning ved indfrielse af indeksslån og renteswaps.

Opgørelsen er sammenfattet i skemaet nedenfor.

*Tabel fra dispensationsansøgningen.*

	Vurdering Boligdel*	Gæld i afdeling (anslået)**	Omk. ved salg (3 %) (anslået)***	Provenu (anslået)
AAB afd. 21	219.000.000 kr.	271.333.000 kr.	6.570.000 kr.	-58.903.000 kr.
Boligselskabet Kolding afd. 2	190.900.000 kr.	135.506.000 kr.	5.727.000 kr.	49.667.000 kr.
I alt	409.900.000 kr.	406.839.000 kr.	12.297.000 kr.	<b>-9.236.000 kr.</b>

\* Erhvervsdelen i afd. 2, Boligselskabet Kolding, som er vurderet til 8,8 mio. kr., er ikke medregnet.

\*\* I det omfang det har været muligt, er der ved beregning af restgælden indregnet skønnede merudgifter til indfrielse af indeksslån samt med renteswaps.

\*\*\* Alene omkostninger til mægler- og advokatsalær samt tinglysning anslås at udgøre ca. 2,5-3 pct. af en evt. købesum.

TBST's vurdering: Det vurderes, at der ikke foreligger tilstrækkelig dokumentation for, at salg i områdets boligafdelinger kun kan ske med tab.

Opgørelsen i ansøgningen viser, at der ved salg af boliger i afdeling 21 forventes et negativt nettoprovenu på knap 59 mio. kr., mens der ved salg i afdeling 2 forventes et positivt nettoprovenu på knap 50 mio. kr.

TBST vurderer, at opgørelsen af gæld i de to boligafdelinger er retvisende.

Det vurderes, at ansøgningens forventede markedspris for afdeling 21 på knap 4.800 kr. pr. m<sup>2</sup> er meget lav. I "Analyse af boligsalg og -priser i hårde ghettoområder" (Copenhagen Economics, 17. januar 2019) estimeres de forventede salgspriser for områ-

det, at ligge i intervallet fra 8.500 kr. pr. m<sup>2</sup> (10 pct. af boligerne sælges som ejerboliger) til 8.000 kr. pr. m<sup>2</sup> (ved salgspris ved udlejning uden lejere).

Det vurderes ligeledes, at den estimerede forventede m<sup>2</sup>-leje på omkring 700 kr. pr. m<sup>2</sup> er lav. Samme ejendomsmægler forventer således, at en på mange måder tilsvarende boligafdeling "Munkebo" kan udlejes til omkring 850 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket ligger på linie med det skønnede lejeniveau estimeret i "Analyse af boligsalg og -priser i hårde ghettoområder" (Copenhagen Economics, 17. januar 2019).

Ændres forudsætningerne for værdifastsættelsen af afdeling 21 fra et lejeniveau på ca. 700 kr. til 850 kr. pr. pr. m<sup>2</sup>, vil markedsprisen forøges med over 100 mio. kr. til godt 330 mio. kr. (svarende til en salgspris på godt 7.000 kr. pr. m<sup>2</sup>). Dermed ændres det estimerede tab ved salg af boliger i afdeling 21 til et estimeret overskud.

TBST vurderer på denne baggrund, 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.

a) Der er ikke ledige arealer til ny bebyggelse

*Jf. det gældende plangrundlag er området fuldt udbygget, og der vurderes ikke at være ledige arealer til nybyggeri.*

b) Bebyggelsesprocenten i området overstiger 60 pct.

*Bebyggelsesprocenten for de dele af området, der anvendes til almene familieboliger, svarer til 58 pct. og dermed tæt på de påkrævede 60 pct. For det samlede område svarer bebyggelsesprocenten til 50 pct.*

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

*Prisen for nybyggeri overstiger den gennemsnitlige salgspris på ejerlejligheder i kommunen, som minimum med 2.279 kr. / m<sup>2</sup> (uden provenu til ejendomsinvestor mv.)*

TBST's vurdering: Ansøgningen leverer retvisende dokumentation på følgende punkter:

a) 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 Econo-

mics, 17. januar 2019) ligeledes vurderer, at de forventede salgspriser for nye boliger er lavere end opførelsesomkostningerne.

Området opfylder ikke betingelsen til pkt. b), da bebyggelsesprocenten samlet set ikke overstiger 60 pct.

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 fremgår indledningsvist af ansøgningen, at der endnu ikke er udarbejdet en samlet strategi for området, men kun et foreløbigt program.

Derudover henvises til en positiv tendens i andelen af beboere i arbejde og uddannelse:

*De aktuelle tal viser, at andelen af beboere udenfor job og uddannelse i Skovparken/Skovvejen er faldet, men samlet set fortsat overstiger grænsen for dette ghettokriterie. Med afsæt i de aktuelle tal og styrket indsats er forventningen, at dette ghettokriterie ikke længere opfyldes pr. 1. december 2021 (se evt. bilag 1.1).*

Tallene i bilag 1.1 afviger væsentligt fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens oplysninger. I december 2017 er kriteriet udenfor arbejdsmarkedet opgjort til 41,9 pct. for boligområdet Skovvejen/Skovparken og i december 2018 til 41,5 pct.

Arbejdsmarked	2013	2014	2015	2016	2017
Andel beskæftigede 18-64 år	38,8	36,8	38,5	40,4	42,6
Andel ledige 18-64 år	8,0	7,5	6,6	6,5	6,2
Andel uden for arbejdsmarked 18-64 år	53,2	55,5	54,9	52,4	51,0

*Kilde: Boligsocial data, Danmarks Statistik*

*Tabel fra bilag 1.1.*

I ansøgningen bliver 10 indsatser kort beskrevet:

- *Styrket og forbedret faglig og boligsocial indsats*
- *Styrket ungeindsats*

- *Styrket forebyggende indsats i forhold til børn, unge og familier*
- *Kriminalpræventiv indsats*
- *Fleksibel og kombineret udlejning med afsæt i ghettokriterierne*
- *Monitorering af udviklingen*
- *Branding*
- *Tiltrækning af nye beboergrupper - tilgængelighed*
- *Boligtyper - ommærkning*
- *Sammenhængskraften med den øvrige by*

TBST's vurdering: Det vurderes, at der mangler en klar beskrivelse af og begrundelse for, at der kan forventes den tilstrækkelige effekt af de beskrevne indsatser. Det fremstår heller ikke klart i ansøgningen, hvilke indsatser kommunen allerede har iværksat og hvilke det er planlagt at iværksætte i fremtiden, som en del af en kommende "samlet langsigtet strategi" for området, og herunder hvilke ekstra tiltag, der er taget som et alternativ til nedbringelse af andelen af almene familieboliger.

Samlet set vurderes det, at ansøgningen ikke redegør fyldestgørende for, hvordan kommunalbestyrelsen og boligorganisationerne vil sikre, at Skovvejen/Skovparken ikke er et hårdt ghettoområde i 2030.

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

Som argumenter for en procentsats på 80 pct. fremhæves, at området er velfungerende og attraktivt og i en positiv udvikling med venteliste til boligerne. Der henvises i øvrigt, ligesom i punkt 6, til, at området vil være udenfor ghettolisten i 2021 pga. den positive tendens i beboer i beskæftigelse – som TBST ikke umiddelbart kan bekræfte.

Derudover henvises til, at *"I forhold til mulige virkemidler som frasalg og/eller ommærkning af områdets eksisterende almene familieboliger, er det den klare holdning, at dette ikke løser de boligsociale udfordringer, der eksisterer i området"*.

Følgende uddrag:

*Den ansøgte procentsats begrundes med, at Skovparken/Skovvejen er et velfungerende og attraktivt boligområde med renoverede lejligheder, som der er venteliste til. Der har gennem de seneste år været en positiv udvikling i boligområdet fx i forhold til beskæftigelsen, og med afsæt i særligt de indsatser der arbejdes med på beskæftigelsesområdet, vil Skovparken/Skovvejen ikke længere være at finde på ghettolisten pr. 1. december 2021. Kolding Kommune og de berørte boligorganisationer vurderer, at der for boligområdet Skovparken/Skovvejen er mere effektive og ambitiøse måder at imødegå områdets udfordringer på end via nedbringelse af andelen af familieboliger i området til 40 pct.*



Slutteligt argumenteres der også for, at kommunen og boligorganisationerne ved frasalg vil miste muligheden for at styre, hvem der flytter ind i området.

TBST's vurdering: Der foreligger ikke egentlige begrundelser i ansøgningen for en dispensation til en andel af almene familieboliger på 80 pct. fremfor 40 pct. Der angives heller ikke, hvordan man vil reducere andelen af almene familieboliger til 80 pct.

Argumenterne om, at man vil miste styringen med, hvem der flytter ind i området ved frasalg, er ikke korrekt, da der ved seneste lovændring gives hjemmel til kommunalbestyrelsen til at fastsætte kriterier for netop dette, jf. almenboliglovens § 27 c: "Kommunalbestyrelsen skal fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk.1, som afhændes til private købere".

Det er også relevant for vurderingen af den ansøgte procentsats, at en ændring af området ved udskillelsen af afd. 22 (AAB) allerede er blevet imødekommet af ministeren.

Samlet set vurderes det, at ansøgningen ikke opstiller en relevant og dokumenteret begrundelse for en dispensation til kun at reducere andelen af almene familieboliger til 80 pct.