

## Evaluering af dispensationsreglerne for udviklingsplaner i de mest udsatte boligområder

April 2020



## 0.0 Indhold

<b>0.0 Indhold</b>	<b>3</b>
<b>1.0 Opsummering af evalueringen</b>	<b>4</b>
1.1 Baggrund for evalueringen	4
1.2 Evalueringens konklusioner	6
1.3 Opsamling	9
<b>2.0 Gældende regler</b>	<b>10</b>
2.1 Baggrund	10
2.2 Udviklingsplaner	10
2.3. Dispensationsadgang	11
<b>3.0 Analyse af nedrivninger i udviklingsplanerne</b>	<b>13</b>
3.1 Nedrivninger er en normal del af den almene sektors drift	13
3.2 Begrundelser for nedrivninger	13
3.3 Redegørelse for planlagte nedrivninger i boligområderne	18
<b>4.0 Dispensationsafgørelser</b>	<b>31</b>
4.1 Ansøgninger om dispensation	31
4.2 Sagsbehandling af dispensationsansøgninger	31
4.3. De meddelte dispensationer og afslag	32
4.4 Uddybede begrundelser for afgørelserne	34
4.5 Dispensationsniveauet ligger inden for de vejledende rammer	39
<b>5.0 Dispensationsafgørelsernes betydning for nedrivning</b>	<b>40</b>
<b>6.0 Bilag: Kommissorium</b>	<b>42</b>
6.1 Evaluering af dispensationsreglerne for udviklingsplaner i de mest udsatte boligområder	42

Foto på forsiden: Fra udviklingsplanen for Finlandsparken i Vejle Kommune

## 1.0 Opsummering af evalueringen

Nedenfor opsummeres de centrale pointer i evalueringen.

### 1.1 Baggrund for evalueringen

Den 9. maj 2018 blev der indgået en aftale mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Konservative) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti om initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund. Som en del af denne aftale bliver kommuner og boligorganisationer med boligområder, som efter almenboligloven er kategoriseret som "hårde ghettoområder", pålagt at udarbejde en udviklingsplan med det formål at reducere andelen af almene familieboliger til højst 40 pct.

Aftalen indebærer, at der skal gennemføres gennemgribende, fysiske omdannelser af ghettoområderne. Denne omdannelse skal finde sted gennem ommærkning til ungdoms- og ældreboliger, etablering af erhverv, salg til private, fortætning med nybyggeri af private boliger eller erhvervsområder og nedrivninger. Det er kommunerne og boligorganisationerne, der i fællesskab beslutter, hvilke redskaber der skal anvendes lokalt for at omdanne boligområderne og ændre beboersammensætningen med det formål at modvirke dannelse af parallelsamfund.

Boligministeren kan i særlige tilfælde og efter ansøgning dispensere fra kravet om at nedbringe antallet af almene familieboliger til højst 40 procent. Boligområder med udfordringer i forhold til salg og nybyggeri og de mindste boligområder kan opnå dispensation fra kravet.

I 2018 blev i alt 15 boligområder defineret som 'hårde ghettoområder'. Efterfølgende er der meddelt dispensationer fra nedbringelseskravet, og alle 15 udviklingsplaner er blevet godkendt.

I tabel 1.1 nedenfor er de forskellige redskaber opgjort, som kommuner og boligorganisationer har besluttet at anvende i hvert af de respektive boligområder for at nå målet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. Heraf fremgår det, at alle redskaber anvendes og at nybyggeri er det mest anvendte redskab. I denne evaluering fokuseres der på nedrivning som redskab.

Tabel 1.1 Oversigt over de benyttede redskaber i de 15 hårde ghettoområder

Områdenavn	Kommune	Ommærkning	Salg	Nybyggeri	Nedrivning
<b>Agervang</b>	Holbæk	132	88	61	-
<b>Bispehaven</b>	Aarhus	-	-	517	318
<b>Finlandsparken</b>	Vejle	23	-	219	-
<b>Gadehavegård</b>	Høje-Taastrup	105	75	231	260
<b>Gellerupparken/Toveshøj</b>	Aarhus	-	-	2.169	945
<b>Mjølnerparken</b>	København	32	229	43	29
<b>Motalavej</b>	Slagelse	9	-	38	347
<b>Munkebo</b>	Kolding	58	36	119	36

<b>Ringparken, Slagelse</b>	Slagelse	63	136	391	149
<b>Skovvejen/Skovparken</b>	Kolding	161	35	212	243
<b>Stengårdsvej</b>	Esbjerg	160	-	190	116
<b>Sundparken</b>	Horsens	-	139	35	-
<b>Tingbjerg/Utterslevhuse</b>	København	116	-	3.394	42
<b>Tåstrupgård</b>	Høje-Taastrup	20	-	521	266
<b>Vollsmose</b>	Odense	-	-	2.000	*1.000
<b>Samlet</b>		<b>879</b>	<b>738</b>	<b>10.140</b>	<b>3.751</b>

Anm: Figuren viser de fire instrumenter, som kan benyttes til at nedbringe andelen af familieboliger (FB). Ommærkning og solgte dækker over familieboliger, der efter udviklingsplanen skal være enten ungdomsboliger (UB), ældreboliger (ÆB), private boliger (PB) eller erhvervsenheder. Nybyggeriet kan bestå af "private boliger" (langt de fleste), UB, ÆB, FB eller erhvervsenheder. "Private boliger" kan være enten udlejningsboliger eller ejerboliger, eller andelsboliger (meget få). Nedrivning viser antallet af nedrevne familieboliger. Der er enkelte uklarheder i udviklingsplanerne, som betyder mindre korrektioner (relativt få boliger) i forhold til de oplyste tabeller. Disse er markeret med \*.

Kilde: Udviklingsplan for det givne område

I lyset af de godkendte udviklingsplaner har der været et ønske om at evaluere anvendelse af dispensationsadgangen og at skabe et overblik over anvendelse af nedrivning af almene boliger som redskab til at opfylde nedbringelseskravet. Hensigten med denne evaluering er at belyse disse to forhold samt at klarlægge, om dispensationerne har haft indflydelse på valget af nedrivning som redskab til at nedbringe andelen af almene boliger i de hårde ghettoområder.

Evalueringen af dispensationsadgangen sker med udgangspunkt i forståelsespapiret udarbejdet mellem regeringen og støttepartierne. Det fremgår af forståelsespapiret, at:

*"En ny regering vil vurdere, om mulighederne for at opnå dispensation fra kravet om at nedbringe andelen af familieboliger i de mest udsatte boligområder, i konkrete tilfælde, kan udvides uden for de største byer.*

*Behandlingen af dispensationsansøgninger for de mest udsatte boligområder skal evalueres, så der fremadrettet sikres størst muligt fleksibilitet for kommuner og boligorganisationer til at tilrette udviklingsplaner efter lokale forhold."*

### 1.1.1 Evalueringens indhold

Formålet er at give et overblik over de ansøgninger fra kommunalbestyrelser og boligorganisationer om dispensation fra nedbringelseskravet, som Transport- og Boligministeriet har modtaget og truffet afgørelse om. I lyset heraf evalueres anvendelsen af dispensationsadgangen og kommunernes og boligorganisationernes brug af nedrivning af almene boliger som redskab til at opfylde nedbringelseskravet.

Evalueringen klarlægger omfanget af nedrivninger og kommunernes og boligorganisationernes baggrund for at vælge nedrivning af almene boliger som redskab til at efterleve nedbringelseskravet i de hårde ghettoområder. Det afdækkes således, om der er tale om nedrivninger, der er strategisk begrundede, nedrivninger af utidssvarende og dårlige boliger, eller om der i udviklingsplanerne gives andre begrundelser for at planlægge nedrivninger.

Det undersøges, om ministerens dispensationstilsagn har betydning for antallet af planlagte nedrevne boliger i de endelige udviklingsplaner. I den forbindelse bliver det undersøgt, hvornår de nedrivninger, der indgår i udviklingsplanerne, er blevet besluttet. Det vil sige, at det afdækkes, om nedrivningerne allerede er gennemført på tidspunktet for udarbejdelse af udviklingsplanerne (nedrivninger siden 2010 medregnes i udviklingsplanerne), om nedrivningerne har været besluttede forud for udviklingsplanens udarbejdelse, eller om der først er truffet beslutning om nedrivning i forbindelse med udarbejdelse af udviklingsplanerne. Begrundelserne for de besluttede nedrivninger afdækkes også. Det er kun de nedrivninger, der er besluttet som en del af en udviklingsplan, som en dispensation fra nedbringelseskravet på højst 40 pct. vil kunne påvirke.

## 1.2 Evalueringens konklusioner

Overordnet set viser evalueringen af de foreløbige erfaringer med dispensationsansøgninger og afgørelser, at dispensationsadgangen virker efter hensigten. Det har således været muligt for boligområder, som opfylder betingelserne for dispensation, at opnå en lavere nedbringelsesandel tilpasset lokale forhold.

Dispensationerne understøtter det politiske mål om, at det er nødvendigt at foretage omfattende fysiske omdannelser i de hårde ghettoområder for at omdanne dem til boligområder med en mere varieret beboer- og boligsammensætning. Afgørelserne om dispensation viser derudover, at de meddelte nedbringelsesandele er fastlagt ud fra en konkret og individuel vurdering af forholdene i det enkelte hårde ghettoområde. Der ses dog en tendens til, at der er givet dispensationer tættere på den ansøgte dispensationsandel til de boligområder, hvor der kan registreres en positiv udvikling og lav grad af parallelsamfund målt i forhold til ghettokriteriernes grænseværdier.

Evalueringen konkluderer tillige, at de meddelte dispensationer har begrænset effekt på anvendelsen af nedrivning som nedbringelsesredskab i udviklingsplanerne.

For det første har et stort antal af nedrivningerne været besluttet og gennemført forud for udarbejdelsen af udviklingsplanerne. For det andet er alle de planlagte nedrivninger strategisk begrundede og indgår i udviklingsplanerne for boligområderne. For det tredje har kommuner og boligorganisationer fuld frihed til at vælge, hvilke redskaber, der skal anvendes for at nå nedbringelseskravet.

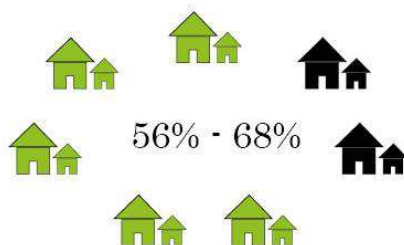
Gennemgangen af udviklingsplanerne viser desuden, at nedrivning er et ud af en række redskaber, som kommuner og boligorganisationer anvender for at nedbringe

andelen af almene boliger. Gennemgangen viser også, at alle de gennemførte og planlagte nedrivninger er strategisk begrundede, hvilket er udtryk for, at boligorganisationerne og kommunerne kun planlægger at anvende nedrivningsinstrumentet, når det giver mening i en lokal sammenhæng.

Nedenfor gennemgås mere detaljeret, hvad gennemgangen af dispensationsansøgningerne og udviklingsplanerne har afdækket.

### 1.2.1 De tildelte dispensationer

Transport- og Boligministeriet har modtaget ansøgninger om dispensation fra nedbringelseskravet for 7 boligområder, hvoraf 5 ansøgninger er blevet helt ellers delvist imødekommet, og to ansøgninger er blevet afvist. For nogle boligområder er der blevet ansøgt om dispensation efter begge dispensationsbestemmelser i almenboligloven, og i andre tilfælde er der blevet søgt om dispensation fra nedbringelseskravet for det samme boligområde ad flere omgange efter et indledende afslag.



Der er blevet meddelt dispensationer til, at andelen af almene familieboliger nedbringes til mellem 56 pct. og 68 pct. tilpasset lokale forhold. I dispensationsansøgningerne fra de to boligområder, hvor ansøgninger er blevet afvist, er der blevet søgt efter almenboliglovens § 168 a, stk. 3. Begge ansøgninger er blevet afvist, fordi de *ikke* lever op til lovkravet om, at salg efter en registreret ejendomsmægleres aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

En ansøgning er blevet imødekommet fuldt ud, og tre dispensationsansøgninger er blevet delvist imødekommet med et krav om at nedbringe mere, end der er ansøgt om. Dertil kommer en ansøgning, hvor ministeriet har imødekommet ansøgningens alternative nedbringelsesplan.

### 1.2.2 Dispensationsniveauet ligger inden for de vejledende rammer

Gennemgangen af dispensationsansøgningerne viser, at kommunerne og boligorganisationerne som udgangspunkt har ansøgt om en højere nedbringelsesandel af almene boliger end det niveau, som fremgår af lovændringens forarbejder. Heraf fremgår, at de mindre boligområder "får mulighed for at søge boligministeren om dispensation fra kravet om at nedbringe antallet af almene familieboliger til 40 pct. til i stedet f.eks. 50-60 pct.". Det ansøgte interval er nærmere 70-80 pct.

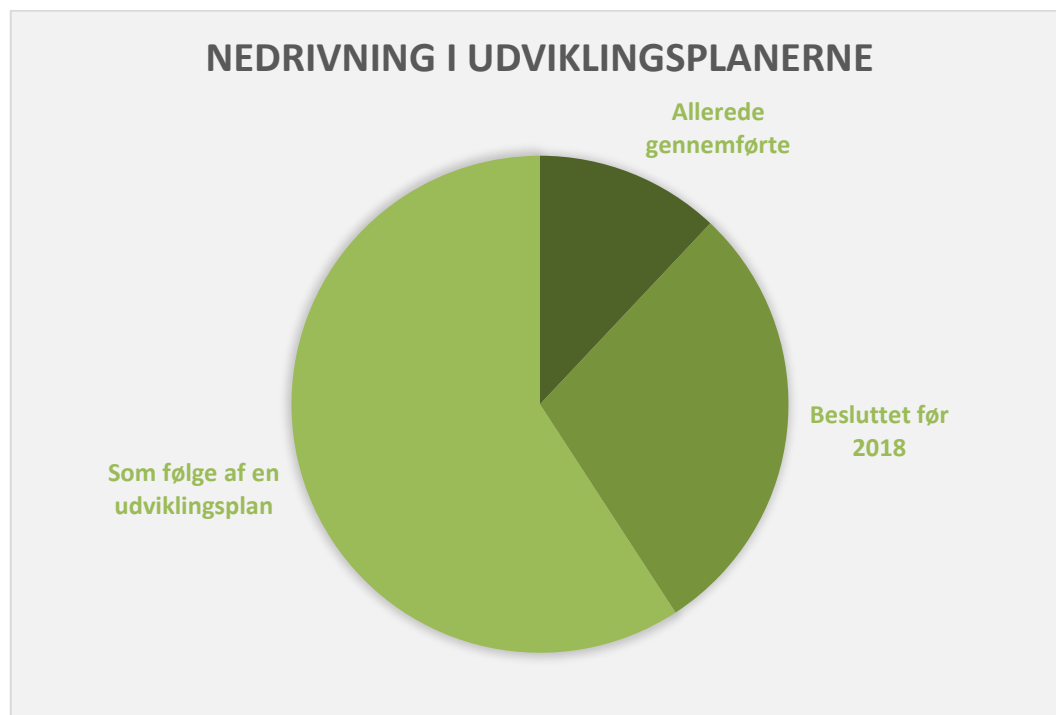
Gennemgang af dispensationsafgørelserne viser desuden, at der er givet en række dispensationer fra nedbringelseskravet på højst 40 pct. til en andel, der ligger inden for eller en anelse højere - det vil sige omkring 55-65 pct. - end den nedbringelsesandel, som fremgår af forarbejderne til lovændringen på 50-60 pct.

### 1.2.3 Udviklingsplanernes anvendelse af nedrivningsredskabet

I udviklingsplanerne for landets 15 hårde ghettoområder er der sammenlagt udført eller planlagt 3.751 nedrivninger af almene familieboliger. Heraf finder 891 (24 pct.) af

nedrivningerne sted uden for landets tre største byer København, Aarhus og Odense samt Høje-Taastrup, som er en del af Storkøbenhavn.

451 nedrivninger (12 pct.) er allerede gennemførte, mens 1080 nedrivninger (29 pct.) er planlagt, før aftalen om initiativer mod dannelse af parallelsamfund blev indgået i 2018. Endeligt er 2220 nedrivninger (59 pct.) blevet besluttet som en del af en udviklingsplan.



Figur 3.2.3. Cirkeldiagram over beslutninger om nedrivninger, der indgår i de godkendte udviklingsplaner. Kilde: Data fra beslutnings- og strategidokumenter indsamlet som led i evalueringen samt oplysninger fra de godkendte udviklingsplaner.

#### 1.2.4. Begrundelse for at anvende nedrivningsredskabet

En gennemgang af udviklingsplanerne for landets 15 hårde ghettoområder viser, at samtlige nedrivninger begrundes som strategiske.

Der er typisk tale om, at nedrivningerne planlægges gennemført for at give plads til nye funktioner, erhverv, kulturinstitutioner, beboerhuse eller nye boligformer. Derudover begrundes planerne om nedrivninger med, at der er behov for ny infrastruktur som f.eks. veje for at undgå, at boligområdet lukker sig om sig selv.

Gennemgangen viser således, at alle de gennemførte og planlagte nedrivninger er strategisk begrundede, og at boligorganisationerne og kommunerne kun planlægger at anvende nedrivningsredskabet i de situationer, hvor nedrivning ud fra en samlet betragtning vurderes at være det mest effektive redskab til at nå nedbringelsesmålet. Der lægges i udviklingsplanerne og de medsendte strategioplæg vægt på at vise, at boligorganisationerne og kommunerne i fællesskab træffer beslutninger, der kan forklares over for beboerne. Ingen steder begrundes nedrivningerne udelukkende med at ske som følge af lovens nedbringelseskrav.

Boligmassen i de 15 boligområder har generelt været i dårlig stand, og der pågår løbende renoveringer af boligerne. Renoveringer vil gå hånd i hånd med gennemførelsen



af udviklingsplanerne. Renoveringer af boliger indgår dog kun i mindre grad i udviklingsplanernes opgørelse af nedbringelsesandelen, da omfanget af boliger, der nedlægges f.eks. ved sammenlægning under en renovering, er beskedent. Til gengæld er der flere tilfælde, hvor nedrivninger, der udover at være begrundet strategisk, også begrundes med, at det er økonomisk mest hensigtsmæssigt, da boligerne er i dårlig stand.

### 1.2.5 Dispensationsreglernes betydning for nedrivninger

Almenboligloven giver mulighed for, at boligministeren i særlige tilfælde i forbindelse med kommunernes og boligorganisationernes udarbejdelse af udviklingsplaner kan dispensere fra kravet om at nedbringe andelen af almene boliger i hårde ghettoområder til højst 40 pct. Lovens dispensationsadgang åbner således for, at hårde boligområder kan komme i mål med deres udviklingsplaner ved at nedbringe andelen af almene boliger mindre end lovgivningens udgangspunkt.

Et formål med at give dispensation fra det generelle nedbringelseskrav har bl.a. været at afværge uhensigtsmæssige nedrivninger. I betingelserne for dispensation er dette hensyn afvejet med parallelsamfundslovgivningens mål om at sikre en omdannelse af de mest udsatte boligområder. I et videre perspektiv vil en udvidet adgang til at meddele dispensationer formentligt kunne forhindre kommende nedrivninger.

Gennemgangen af de meddelte dispensationer viser, at nedrivning anvendes i begrænset omfang og at en del af nedrivningerne der indgår i regnskaberne er gennemført eller har været besluttet, før lovgivningen trådte i kraft. Desuden er de planlagte nedrivninger alle begrundet i strategiske hensyn. På den baggrund vurderes det, at kommuner og boligorganisationer har valgt nedrivning frem for andre nedbringelsesredskaber, fordi det lokalt anses for nødvendigt og for at være det bedst egnede til at omdanne boligområderne til velfungerende bydele.

Det kan uddybes med, at i 3 af de 5 boligområder, der har fået dispensation til at nedbringe til en højere andel end højst 40 pct., anvendes nedrivning ikke som et redskab i udviklingsplanerne. Her har man planlagt at nedbringe andelen af familieboliger ved at sælge, ommærke, fortætte m.v. Det er muligt, at der med dispensationerne er forhindret uhensigtsmæssige nedrivninger, ligesom det også er muligt, at dispensationer til en højere nedbringelsesandel ville kunne have reduceret antallet af nedrivninger yderligere.

Det skal bemærkes, at 2 boligområder har fået deres dispensationsansøgninger afvist, idet ministeriet vurderer, at det vil være muligt at sælge boligerne uden tab for boligorganisationen. Nedrivning er således ikke den eneste mulighed for at nedbringe andelen af almene familieboliger i disse boligområder.

## 1.3 Opsamling

Evalueringen konkluderer, at reglerne for dispensation fungerer efter hensigten, og at de meddelte dispensationer for nedbringelse af andelen af almene familieboliger følger de vejledende retningslinjer, der fremgår af lovens forarbejder.

## 2.0 Gældende regler

Nedenfor beskrives gældende regler for udviklingsplaner og dispensationsmuligheder fra nedbringelseskravet.

### 2.1 Baggrund

Den daværende regering (VLAK) fremlagde den 1. marts 2018 udspillet Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030. På grundlag af den daværende regerings udspil indgik den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) den 9. maj 2018 en aftale med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti om initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund.

Aftalen indebærer, at der skal gennemføres gennemgribende fysiske forandringer af ghettoområderne og en forebyggende indsats i de udsatte boligområder, så de ikke udvikler sig til ghettoområder. De nye muligheder og forpligtigelser bygger ovenpå og udvider de eksisterende indsatser, der er i gang i ghettoområderne. Almenboligloven stiller en række redskaber til rådighed for boligorganisationer til brug ved omdannelse af boligområderne, herunder salg, ommærkning, fortætning, etablering af erhverv og nedrivning.

Parallelsamfunds aftalen for boligområdet er udmøntet gennem ændring af almenboligloven ved henholdsvis lov nr. 1322 af 27. november 2018 om kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v. og lov nr. 1561 af 18. december 2018 om anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte.

### 2.2 Udviklingsplaner

De almene boligorganisationer og kommunalbestyrelsen skal i henhold til almenboliglovens § 168 a i fællesskab udarbejde en udviklingsplan for et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4. Den fælles udviklingsplan skal have som mål inden den 1. januar 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til højst 40 pct. af alle boliger i det pågældende hårde ghettoområde. Det er vurderingen, at en væsentlig årsag til, at et ghettoområde er opstået, er den ensidige boligsammensætning som følge af en ensidig boligform i området. Derfor er der behov for at ændre på andelen af almene familieboliger i de mest udsatte boligområder.

Udviklingsplanen skal redegøre for, hvordan andelen af almene familieboliger i området inden for en årrække og senest i 2030 ved hjælp af ommærkning af familieboliger til ungdoms- og ældreboliger, etablering af erhverv, salg til private, fortætning med nybyggeri af private boliger eller erhvervsområder og nedrivninger og lignende vil være nedbragt til højst 40 pct. Desuden skal udviklingsplanen indeholde en finansieringsplan, en tidsplan med milepæle og en beskrivelse af organisering og samarbejdsflader mellem boligorganisationen og kommunen.

Ved opgørelse af det samlede antal boliger i det pågældende boligområde medregnes boliger, som er nedrevet efter 2010, og som *ikke* er erstattet af andre almene boliger.

I henhold til § 13 i bekendtgørelse nr. 1354 af 27. november 2018 om fysisk forandring af hårde ghettoområder godkender boligministeren den fælles udviklingsplan efter en konkret vurdering af hver enkelt plan.

### 2.3. Dispensationsadgang

Boligministeren kan i særlige tilfælde efter ansøgning dispensere fra kravet om, at en udviklingsplan for et hårdt ghettoområde skal have som sit mål inden 2030 at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til højst 40 pct.

Der er i almenboligloven to muligheder i henholdsvis § 168 a, stk. 3 og stk. 4, for at søge dispensation fra kravet.

#### 2.2.1 Den generelle dispensationsbestemmelse

For at kunne opnå dispensation efter almenboliglovens § 168 a, stk. 3, skal boligorganisation og kommune søge om dispensation fra kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. Dispensation kan gives, når minimum følgende 4 forhold er opfyldt:

For det første er det en betingelse, at det i dispensationsansøgningen fremgår, hvordan det sikres, at boligområdet inden 2030 ikke længere befinder sig på ghettolisten. Der skal være tale om handlepunkter på det boligsociale område, og kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal kunne anvise, hvordan boligområdet kan løftes af ghettolisten ved indsatser, der øger beskæftigelsen, mindsker kriminaliteten og højner uddannelsesniveaue i boligområdet inden 2030.

For det andet skal de almene familieboliger i kommunens ghettoområde udgøre en betydelig andel af det almene byggeri i kommunen. Hermed menes, at andelen af almene familieboliger i ghettoområder i kommunen samlet set overstiger 12 pct. af kommunens samlede antal af almene familieboliger.

For det tredje vil nybyggeri ikke i væsentligt omfang kunne bidrage til en nedbringelse af familieboliger til højst 40 pct. Det kan være i tilfælde, hvor der ikke er ledige arealer til nybyggeri, hvor bebyggelsesprocenten allerede er høj, eller hvor prisen for nybyggeri vil overstige den gennemsnitlige salgspris for ejerlejligheder i kommunen, så privat nybyggeri ikke er rentabelt. Det vurderes at være tilfældet, når bebyggelsesprocenten overstiger 60 pct.

For det fjerde vil afhændelse efter en markedsvurdering kun kunne ske med tab. Der skal foreligge en markedsvurdering udarbejdet af en statsautoriseret og uafhængig ejendomsmægler.

Den ansøgte nedbringelsesprocent skal være begrundet i ansøgningen.

#### 2.2.2 Dispensationsbestemmelse for små udsatte boligområder

Boligministeren kan i særlige tilfælde efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen dispensere fra kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct., når der er tale om et hårdt ghettoområde, som har færre end 2.100 beboere, og som ikke opfylder kriteriet vedrørende andelen af dømte beboere.

Ved boligministerens vurdering af en ansøgning om dispensation skal der lægges vægt på graden af parallelsamfund og boligområdets historik. Konkret kan der bl.a. lægges vægt på følgende 4 forhold.

For det første skal ansøgningen indeholde en beskrivelse af, hvordan boligområdet har udviklet sig til at blive til et hårdt ghettoområde.

For det andet skal det fremgå, om boligområdet har oplevet en positiv udvikling – selv om det er et hårdt ghettoområde.

For det tredje skal der i ansøgningen redegøres for, 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.

For det fjerde skal boligområdets aktuelle situation i forhold til de enkelte ghettokriterier beskrives, herunder i hvilket omfang boligområdet ligger over de i kriterierne opstillede grænseværdier. Endelig skal det af ansøgningen fremgå, hvilken interaktion boligområdet har med det omgivende samfund m.v.

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

## 3.0 Analyse af nedrivninger i udviklingsplanerne

I dette kapitel beskrives, hvordan nedrivning indgår som et redskab for at opfylde målet om nedbringelse af andelen af almene boliger i landets hårde ghettoområder.

### 3.1 Nedrivninger er en normal del af den almene sektors drift

Nedrivning af bygninger er en almindelig del af driften i den almene boligsektor. Hvert år godkender Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på vegne af ministeren og efter ansøgning fra boligorganisationer nedrivninger af almene boliger.

Efter almenboliglovens § 28 skal nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, godkendes af kommunalbestyrelsen. Hvis ejendommen omfatter almene boliger, skal nedrivningen tillige godkendes af boligministeren.

Boligministeren kan efter almenboliglovens § 28, stk. 3, godkende ansøgninger om nedrivning af almene boliger, når der er:

- 1) dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
- 2) dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder eller
- 3) væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1.

Udbetaling Danmark afgør, om forudsætningerne for støtten er ændret, således at den helt eller delvis skal bortfalde for fremtiden, hvorvidt belåning kan forblive indestående, samt hvorvidt og i hvilket omfang et nettoprovenu skal indbetales som ekstraordinært afdrag på statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån.

Nedrivninger, der foretages som led i udmøntning af en godkendt udviklingsplan for et hårdt ghettoområde, gennemføres med hjemmel i almenboliglovens § 28, stk. 3, nr. 3. Efter denne bestemmelse kan der ske nedrivning af almene boliger i et socialt udsat boligområde, jf. loven § 61 a, stk. 1, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter. Nedrivning af boliger i et socialt udsat boligområde skal indgå i en godkendt helhedsplan, hvor nedrivningen er en integreret del af løsningen på problemerne i boligområdet.

Det understreges, at nedrivning af almene boliger indgår i boligorganisationernes almindelige værktøjskasse, som kan anvendes, når ovennævnte betingelser er opfyldt, og det af boligorganisationen vurderes nødvendigt for at sikre en effektiv drift, eller der er behov for at udvikle et udsat boligområde.

### 3.2 Begrundelser for nedrivninger

I udviklingsplanerne begrundes nedrivninger på mange forskellige måder, og der kan være flere begrundelser for at nedrive. Der er dog flere begrundelser, der går igen, og som bunder i den arkitektoniske tradition, byggerierne udspringer fra. Disse kan uddybes med et par uddrag fra Aarhus Arkitektskoles gennemgang af de 15 boligområder:

*”En gennemgående fortælling for mange af byggerierne er, at de er født ud af en velfærdsvision. Et ønske om lys og luft, grønne områder og om gode, rummelige boliger, der er til at betale for almindelige mennesker. Det er historien om det industrialiserede montagebyggeri, der blev født op igennem 1950’erne og realiseret i stor stil gennem 1960’erne.*

*1960’ernes montagebyggerier er ofte anlagt ud fra en idealistisk grundtanke om den funktionsopdelte by, hvor store næsten monofunktionelle boligområder var visuelt og fysisk skærmet fra deres omgivelser samt orienteret indad, mod egne opholdsarealer. I dag ønsker man omvendt at få integreret boligområderne med de omkringliggende kvarterer i langt højere grad.*

*I store almene boligbebyggelser med boligsociale udfordringer bliver bygningsrenoveringer og sociale helhedsplaner ofte kombineret med fysiske, strukturelle forandringer. Hermed ændrer man også bebyggelsernes arkitektur forstået bredt fra landskab til bygning. Ændringerne kan bestå af infrastrukturelle ændringer i bebyggelsen, nedrivninger af bygninger eller nybyggeri. Derudover bliver der arbejdet med skalering, opdeling og ændring af udearealer. Disse forandringer kan ændre bygningernes arkitektoniske udtryk radikalt og kan være en måde at ændre en bebyggelses image på.”*

Denne tankegang går igen i udviklingsplanernes begrundelser for at gennemføre fysiske ændringer af boligområderne, herunder især nedrivningerne i de hårde ghettoområder. Her oplistede de mest anvendte begrundelser i de godkendte udviklingsplaner:

- Gøre plads til nye funktioner i området, f.eks. et beboerhus eller idrætsanlæg.
- Skabe mulighed for gennemgang i bygningsmassen, der åbner boligområdet.
- Omdanne til andre typer af boliger, f.eks. ved at etablere elevatorer, så tilgængeligheden til boligerne øges eller etablere taglejligheder.
- Give plads til ny infrastruktur, f.eks. et nyt vejforløb.
- Give bedre sigtelinjer i boligområdet.
- Skabe en mere varieret bygningsmasse der bryder monotonien i det funktionalistiske byggeri.

Det er vigtigt at bemærke, at udviklingsplanerne ikke konsekvent angiver begrundelser for de planlagte nedrivninger, og det kan derfor ikke opgøres præcist i evalueringen.

Nedrivning er et nødvendigt redskab at anvende for at håndtere nogle af de grundlæggende udfordringer, som disse typer af byggerier står overfor. Der er så grundlæggende problemer i den måde, boligområderne er opført på, at de ikke kan løses ved f.eks. kun at ommærke boligerne eller renovere dem.

### **3.2.2 Behov for renovering og i nogle tilfælde nedrivning af utidssvarende boliger**

Standarden af boliger i de 15 hårde boligområder er flere steder utidssvarende. I 13 ud af 15 boligområder er der enten allerede gennemført gennemgribende renoveringer, eller også er der et ønske eller ligefrem planer om at renovere inden for de kommende år.

Dette har også indvirkning på valget af nedrivning som redskab. I boligområdet Skovvejen/Skovparken i Kolding Kommune ønsker man således hovedsageligt at nedrive "uattraktive lejligheder" med dårlig belysning, og i boligområdet Stengårdsvej i Esbjerg Kommune har man udvalgt to bygninger, da "de nedrevne bygninger er i dårligere stand end de øvrige bygninger i afd. 14, og valget af netop de to bygninger er derfor økonomisk rationelt."

Da udviklingsplanerne ikke konsekvent skelner mellem begrundelserne for nedrivninger, foreligger der dog ikke opgørelser over, hvor mange boliger det drejer sig om. Undtagelsen er 75 boliger for boligområdet Stengårdsvej.

Det kan dog konkluderes, at de strategiske begrundelser for nedrivninger flere steder understøttes af, at der er tale om utidssvarende boliger i en dårlig stand.

### **3.2.1 Alle udviklingsplaner angiver strategiske grunde for de planlagte nedrivninger.**

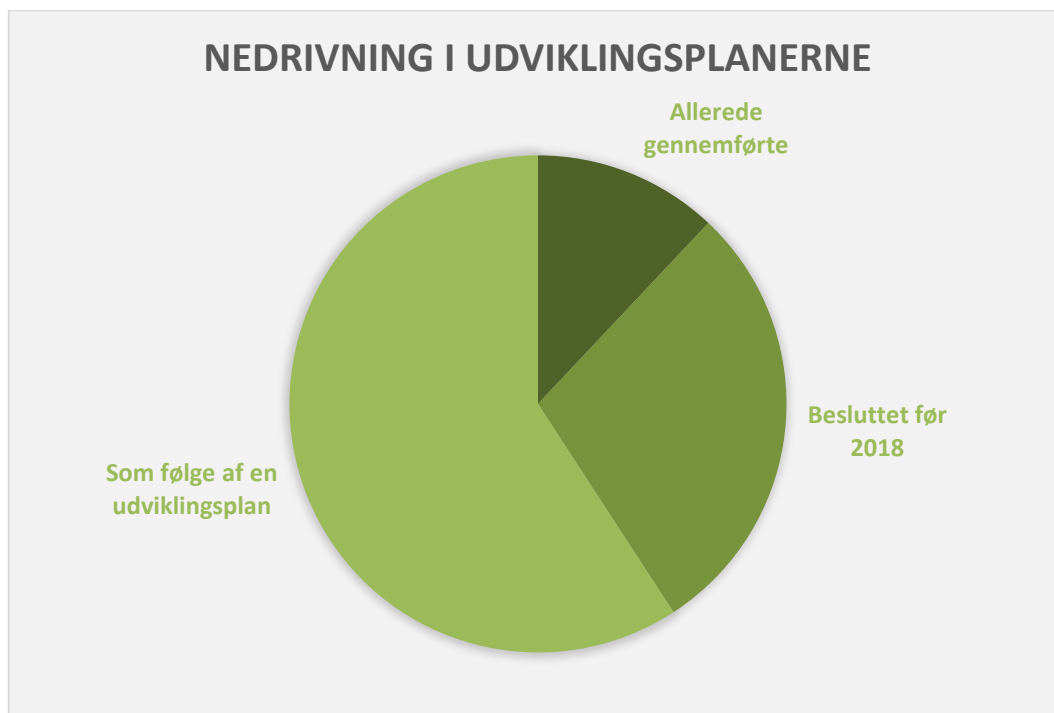
I kommissoriet for undersøgelsen lægges der op til, at nedrivninger analyseres efter følgende kategorier:

- a) strategiske nedrivninger
- b) nedrivninger som følge af dårlige/utidssvarende boliger
- c) øvrige formål med nedrivningerne

Efter gennemgangen af udviklingsplanerne samt dispensationsansøgningerne fremgår det imidlertid, at nedrivninger i alle boligområderne er strategiske. I nogle tilfælde kommenteres der på bygningernes tilstand, og det fremhæves, at det er planen at nedrive de bygninger, der er i dårligst stand som en del af udviklingsplanerne. Det skal dog bemærkes, at nedrivningerne ingen steder begrundes med, at boligerne er i så dårlig stand eller utidssvarende, at det i sig selv begrunder nedrivning.

### **3.2.3 Beslutninger om nedrivninger**

For at kunne vurdere de meddelte dispensationers effekt på anvendelsen af nedrivning som redskab til at opfylde nedbringelseskravet i udviklingsplanerne, har det været nødvendigt at undersøge, hvornår beslutningerne om at rive ned er blevet truffet.



Figur 3.2.3. Cirkeldiagram over beslutninger om nedrivninger, der indgår i de godkendte udviklingsplaner. Kilde: Data fra beslutnings- og strategidokumenter indsamlet som led i evalueringen samt oplysninger fra de godkendte udviklingsplaner.

Tallene viser, at en stor andel på over 40 pct. af de nedrivninger af almene boliger, der indgår i de godkendte udviklingsplaner, har været besluttet og i visse tilfælde også gennemført, inden lovgivningen om nedbringelse af andelen af almene boliger i hårde ghettoområder er trådt i kraft.

Dykker man lidt dybere ned i beslutningsgrundlaget, viser det sig, jf. figur 4.2.2, at en væsentlig andel (17 pct.) af nedrivningerne, der indgår i udviklingsplanerne, allerede er gennemført. Det fremgår af almenboliglovens § 61 a, stk. 3, at ved et boligområde forstås i loven fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og havde sammenlagt mindst 1.000 beboere. Det betyder, at nedrivninger siden 2010 indgår i udviklingsplanernes beregningsgrundlag og har ofte været besluttet mange år før, reglerne om nedbringelse af andelen af almene boliger i hårde ghettoområder trådte i kraft i 2018.

Endvidere giver beslutnings- og strategidokumenterne muligheder for at skelne mellem nedrivninger, der er truffet beslutning om før 2018 eller i forbindelse med udarbejdelse af en udviklingsplan. Af materialet fremgår, at 29 pct. af nedrivningerne er aftalt før, der i Folketinget var etableret et flertal for at vedtage regler om at tage et opgør med de mest udsatte almene boligområder for at nå målet om, der er i 2030 ikke længere skal være ghettoer i Danmark.

Endelig er 59 pct. af de planlagte nedrivninger en direkte følge af vedtagelse af almenboliglovens regler om, at de mest udsatte boligområder skal udarbejde en udviklingsplan, hvis mål er at sikre nedbringelse af andelen af almene boliger til højst 40 pct. inden 2030.



Område	Kommune	Allerede gennemførte	Besluttet før 2018	Som følge af en udviklingsplan
Agervang	Holbæk	-	-	-
Bispehaven	Aarhus			318
Finlandsparken	Vejle	-	-	-
Gadehavegård	Høje-Taastrup			260
Gellerupparken/Toveshøj	Aarhus	345	600	
Mjølnerparken	København		29	
Motalavej	Slagelse	106	72	169
Munkebo	Kolding			36
Ringparken, Slagelse	Slagelse		149	
Skovvejen/Skovparken	Kolding			243
Stengårdsvej	Esbjerg			116
Sundparken	Horsens	-	-	-
Tingbjerg/Utterslevhuse	København		42	
Taastrupgaard	Høje-Taastrup	188		78
Vollsmose	Odense			1000
<b>I alt</b>	<b>3751</b>	<b>639</b>	<b>892</b>	<b>2220</b>
Andel	100%	17%	24%	59%

Tabel 3.2.2. Oversigt over om nedrivninger i udviklingsplanerne for de 15 nuværende hårde ghettoområder allerede er gennemført, er besluttet før 2018 eller som følge af udviklingsplanerne. Kilde: Udviklingsplanerne og tidligere strategi- og beslutningsdokumenter indsamlet af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Note: Områder markeret med grønt har ansøgt om dispensation.

### 3.2.4 Informationer om planlagte nedrivninger fra dispensationsansøgningerne

De fremsendte dispensationsansøgninger indeholder begrænsede informationer om, hvordan afgørelserne om dispensation forventes at påvirke valget af anvendte redskaber, herunder nedrivning, i udviklingsplanerne. Det er kun for boligområderne Munkebo i Kolding Kommune og Motalavej i Slagelse Kommune, at der er opstillet egentlige scenarier for, hvordan dispensationsafgørelsen sandsynligvis vil påvirke antallet af nedrivninger.

I boligområdet Munkebo indeholder dispensationsansøgningen et scenarie for nedrivning ved den ansøgte dispensationsandel på 85 pct. Heraf fremgår det, at man planlægger at nedrive 18 boliger, og i den godkendte udviklingsplan planlægger man at nedrive 36 boliger. Tilsvarende planlægger man i boligområdet Motalavej at nedrive 140 boliger i afd. 35 ved den ansøgte dispensationsandel på 65 pct., men i den godkendte udviklingsplan planlægger man 164 nedrivninger i afd. 35.

Der er hermed samlet for de to områder tale om yderligere nedrivning af 47 boliger, når man sammenligner de ansøgte scenarier med de dispensationsprocenter, som ligger til grund for de godkendte udviklingsplaner.

### 3.3 Redegørelse for planlagte nedrivninger i boligområderne

Nedenfor gennemgås de godkendte udviklingsplaner, og der redegøres for kommunalbestyrelsernes og boligorganisationernes begrundelser for at gøre brug af nedrivning som redskab til at nedbringe andelen af almene boliger i de hårde ghettoområder. Gennemgangen har afdækket, at der kun er tale om strategiske nedrivninger, som få steder er suppleret med begrundelser om byggeskader eller dårlig stand. Ingen steder begrundes nedrivningerne udelukkende at ske som følge af udviklingsplanens krav.

Derudover inddrages aftaler indgået mellem kommuner og boligorganisationer og beslutninger, der går forud for udviklingsplanerne med henblik på at afdække, om nedrivningerne allerede er gennemført, allerede var planlagte som følge af tidligere aftaler, eller er blevet aftalt som en del af udviklingsplanen.

I boligområderne Agervang, Finlandsparken og Sundparken planlægges nedrivning *ikke* anvendt som et redskab til at nedbringe andelen af almene familieboliger i boligområdernes godkendte udviklingsplaner. Disse områdes øvrige tiltag er medtaget for at skabe et overblik.

#### 3.3.1 Agervang, Holbæk Kommune – nedbringelsesandel 56 pct.

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 596 almene familieboliger i boligområdet Agervang.

Udviklingsplanen arbejder i 3 spor, hvor de fysiske omdannelser suppleres af en ny vision for boligområdet og parallelle boligsociale indsatser, beskæftigelsesindsatser og repatrieringsindsatser. Agervang har fået dispensation til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 56 pct. Udviklingsplanen benytter følgende redskaber:



Ommærkning af 108 familieboliger til ungdomsboliger og 24 familieboliger til ældreboliger



Salg af 88 familieboliger og nybyggeri af 61 boliger

Nedrivninger indgår *ikke* som et redskab til nedbringelse af andelen af almene familieboliger i udviklingsplanen for Agervang.

#### 3.3.2 Bispehaven, Aarhus Kommune – nedbringelsesandel 40 pct.

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 871 familieboliger i boligområdet Bispehaven.

Udviklingsplanen skal bidrage til, at boligområdet Bispehaven bliver en integreret del af et nyt lokalområde i bydelen Hasle. Udviklingsplanen benytter følgende redskaber:



Nedrivning af 6 blokke med 318 familieboliger



Fortætning med etablering af erhvervsarealer svarende til 287 boliger



Fortætning med nybyggeri af 230 private boliger

I udviklingsplanen er nedrivningerne begrundet således:

*"I forhold til nedrivning/nybyggeri nedrives der 3 høje blokke (\*A1, A2, A3) og 3 lave blokke (hvilke blokke besluttes i den videre proces), sva-*

*rende til i alt 318 almene familieboliger. [...] Tiltagene imødekommer lovkravet og skaber mulighed for at gennemføre den ønskede omdannelse af området. Herunder er der lagt vægt på at understøtte visionen for bydelen, og at en markant fysisk forandring af området giver mulighed for at udvikle området med nye aktiviteter, boliger, erhverv, gader og byrum, herunder bidrage til, at de almene boliger, som er tilbage, gøres mere attraktive.”*

Der er i foråret 2019 indgået en aftale mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune om centrale elementer i en udviklingsplan for Bispehaven og nærområder. I Bispehaven har det, jf. 'Aftale om udsatte boligområder i Aarhus Kommune' side 5 (juni 2019), været planlagt at nedrive 318 boliger.

Østjysk Bolig og Aarhus Kommune har allerede tilbage i 2017 besluttet at lave en fælles strategisk udviklingsplan for Bispehaven i forlængelse af en tryghedsrenovering i Bispehaven, der blandt andet har til hensigt at *”nedbryde betonelementer, så Bispehaven de fleste steder kommer ned i niveau.”*

Det vurderes, at der er tale om strategiske nedrivninger. Dertil bemærkes, at nedrivningerne er besluttet i 2018 og skal ses i forlængelse af et strategisk fokus på udviklingen af boligområdet Bispehaven, der ses i den nuværende tryghedsrenovering af boligområdet.

### 3.3.3 Finlandsparken, Vejle Kommune - nedbringelsesandel 68 pct.

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 529 familieboliger i Finlandsparken.

Udviklingsplanen for boligområdet Finlandsparken er en del af en større bystrategisk udvikling af området Nørremarken og består hovedsageligt af fortætning i udkanten af boligområdet. Finlandsparken har fået dispensation til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 68 pct. Udviklingsplanen benytter følgende redskaber:



Fortætning med etablering af 219 nye private-, ungdoms- og/eller ældreboliger



Omdannelse af erhvervsarealer svarende til 6 boliger



Omdannelse af 17 familieboliger i forskellige blokke til ældreboliger

Nedrivninger indgår *ikke* som et redskab til nedbringelse af andelen af almene familieboliger i udviklingsplanen for Finlandsparken.

### 3.3.4 Gadehavegård, Høje-Taastrup Kommune - nedbringelsesandel 40 pct.

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 986 familieboliger i Gadehavegård.

Udviklingsplanen benytter følgende redskaber:



Salg af 75 familieboliger – frasalg kan opjusteres hvis nødvendigt



Nybyggeri af 100 private boliger og 54 ældreboliger



Fortætning med etablering af et nyt kvarterhus (1800 m<sup>2</sup>) og et Campus-hus (4000 m<sup>2</sup>) svarende til 77 erhvervsenheder



Nedrivning af i alt 260 familieboliger



Ommærkning af 105 familieboliger til ungdomsboliger



Sammenlægning: 100 familieboliger nedlægges gennem sammenlægninger

I udviklingsplanen hedder det:

*“For at skabe plads til ny vejføring ind i bebyggelsen skal der nedrives boliger. Nedrivning skal desuden give mulighed for fortætning med private boliger og ældreboliger. Endelig vil der gennem partiel nedrivning kunne skabes bedre sigtelinjer i bebyggelsen og en mere varieret bygningsmæssig struktur. De konkrete løsninger udarbejdes af rådgivere med bl.a. byplanfaglige kompetencer. Der nedrives i alt 260 boliger.”*

I Høje-Taastrup Kommunens “Strategisk udviklingsplan” fra 2017 anbefales:

*“Gadehavegård er anlagt af blokke i X-formationer og nogle stænger. Der, hvor fire gavle mødes i midten af et X, opstår sæere og dårligt fungerende steder. Der skal skabes enkel klarhed over bebyggelsesstrukturen. Det kan nogle steder kræve nedrivning at skabe gode løsninger. [...] Foretag delvise nedrivninger for at skabe en klar by- og bebyggelsesstruktur og for at give plads til nyt, attraktivt og eksperimenterende boligbyggeri.”*

Der er planlagt 260 nedrivninger som følge af udviklingsplanen. Det bemærkes, at disse nedrivninger har en strategisk karakter, idet nedrivningerne giver plads til fortætning eller giver adgang til ny infrastruktur. Nedrivningerne indgår som en del af de overvejelser, der i forvejen har været om udviklingen af boligområdet Gadehavegård.

### 3.3.5 Gellerup/Toveshøj, Aarhus Kommune - nedbringelsesandel 40 pct.

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 2.433 boliger i Gellerup/Toveshøj, heraf 2.055 almene familieboliger. Boligområdet Gellerup/Toveshøj er særligt ved, at der i mange år har været ambitiøse planer om at omdanne boligområdet. Aarhus Kommune og Brabrand Boligforenings ambitioner går videre, end lovgivningen kræver. Udviklingsplanen bygger videre på allerede iværksatte initiativer, der går tilbage til en aftale mellem boligorganisationer og Århus Kommune fra 2010. Udviklingsplanen benytter følgende redskaber:



Nedrivning af yderligere 600 familieboliger oven i de 345, der allerede er planlagte eller gennemført



Fortætning med 903 private boliger oven i de 441 boliger, der allerede er planlagt eller gennemført



Fortætning med etablering af erhvervsarealer svarende til 231 boliger ud over de 594 boliger, der allerede er planlagt eller gennemført

Der er siden 2010 nedrevet 345 boliger i Gellerupparken. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har ved godkendelse af nedrivningerne lagt vægt på, at nedrivningerne sker som led i infrastrukturændringer, som skal give plads til en omdannelse af boligområdet. Formålet er at omdanne Gellerupparken fra et udsat boligområde til en attraktiv bydel.

Som følge af udviklingsplanen planlægges det at nedrive yderligere 600 boliger, heraf gennemføres nedrivning som følge af nedlæggelser af boliger i forbindelse med allerede planlagt renovering af i alt 282 boliger.

I "Aftale vedrørende grundlaget for dispositionsplanen for Gellerup/Toveshøj" af 23. juni 2009 hedder det:

*"Helhedsplanen sigter på at skabe en attraktiv og multifunktionel bydel med en blandet beboersammensætning. For at dette kan lade sig gøre, er det nødvendigt med en gennemgribende fysisk forandring af området, som bryder med de grundlæggende uhensigtsmæssige strukturer i området. [...] En eller flere af de nuværende blokke kan erstattes af nyt tæt lavt byggeri, eller man kan med infill byggeri og nedrivninger skabe karréstrukturer eller randbebyggelser mellem de eksisterende blokke"*





*"Parterne er enige om at skabe forudsætningerne for en blandet beboersammensætning i området. For at understøtte dette er der enighed om, at målet for den fremtidige andel af almene familieboliger i området er 30 pct. senest i 2030."*

Det vurderes, at nedrivningerne sker som led i en mangeårig strategisk udvikling af boligområdet.

### 3.3.6 Mjølnerparken, Københavns Kommune - nedbringelsesandel 40 pct.

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 560 boliger i boligområdet Mjølnerparken, heraf 528 almene familieboliger.

Den igangsatte fysiske helhedsplan forventes gennemført i 2021 og indebærer renovering af eksisterende boliger, infill-byggeri af ungdomsboliger, etablering af et nyt kvarterhus og en daginstitution. Herefter er det planen at gennemføre udviklingsplanen, der forventes afsluttet allerede i 2024. Udviklingsplanen benytter følgende redskaber:

-  Salg af ca. 221 familieboliger
-  Ommærkning af 41 familieboliger til ungdomsboliger
-  Fortætning med etablering af 34 erhvervsenheder
-  Nedrivning af 23 familieboliger

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har i februar 2018 imødekommet en ansøgning fra Lejerbo om nedrivning af 121 almene familieboliger. Nogle af disse familieboliger bliver erstattet, jf. nedenstående, af nye familieboliger, og derfor udgør nedrivning kun 23 familieboliger i udviklingsplanen.

Der blev vedtaget en fysisk helhedsplan for Mjølnerparken den 10. december 2015. Nedrivninger beskrives på helhedsplanernes side 9 således:

*“De eksisterende tagboliger i boligafdelingen nedrives for at give plads til nyopførte tagboliger. Projektet indeholder 74 almene familieboliger, der opføres som tagboliger oven på Mjølnerparken. Det eksisterende beboerhus i Mjølnerparken nedrives for at give plads til en cykelforbindelse igennem området.”*

Det vurderes, at nedrivningerne har en strategisk karakter for at give plads til andre boligtyper, og at de er besluttede forud for udviklingsplanen.

### 3.3.7 Motalavej, Slagelse Kommune - nedbringelsesandel 58 pct.

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 971 boliger i boligområdet Motalavej, heraf 910 almene familieboliger.

Udviklingsplanen er en videreførelse af godkendte helhedsplaner med renoveringer og nedrivninger. Ministeriet har givet dispensation fra nedbringelseskravet, hvorefter der skal ske nedbringelse af andelen af familieboliger til 58 pct.

Udviklingsplanen benytter følgende redskaber:



Ommærkning af 9 familieboliger



Nedrivning/nedrenovering af 164 familieboliger. Der er tidligere blevet nedrevet familieboliger, således at det samlede antal nedrevne familieboliger udgør 347



Fortætning med etablering af 14 familieboliger og 24 ældreboliger

Der er allerede gennemført en række sociale og fysiske indsatser - bl.a. nedrivninger, renoveringer og forbedring af udearealer. De allerede gennemførte og planlagte nedrivninger af familieboliger efter 2010 udgør i alt 178 familieboliger i to afdelinger. Disse uddybes nedenfor.

**Afdeling 15:** En omfattende renovering i 2005 og senest i perioden 2013-2017, hvor blandt andet antallet af almene familieboliger er reduceret med 106 boliger ved nedrivning. Udviklingsplanen beskriver nedrivningerne således:

*“Tre blokke i den nordlige del af bebyggelsen er blevet nedrevet og har givet plads til et nyt aktivitets- og legeområde (multipladsen) samt 24 nyopførte plejeboliger med servicearealer i Botilbuddet Fasanstien, målrettet borgere med nedsat psykisk og fysisk funktionsevne.”*

Det vurderes, at der er tale om strategiske nedrivninger.

**Afdeling 21:** Afdelingen er i færd med at gennemføre en fysisk helhedsplan, hvor der både vil blive fjernet boliger og omdannet boliger svarende til 72 boliger. Udviklingsplanen beskriver omdannelserne således:

*“Mod nord bliver tre boligblokke på fire etager reduceret til hhv. tre, to og en etage med nedtrapning mod det østlige ankomstområde, så det svarer til højden af de omkringliggende bygninger. Dette giver mere gradvis overgang til kvarteret samt en helt ny boligtypologi i området: Etplans-*

*rækkehuse. Samtidig brydes den lange blok i to mindre blokke for at give et bedre kig ind i området.*

*Den 150 meter lange blok mod syd nedrives punktvis to steder, så den bliver til tre mindre blokke. Dette giver en mere menneskelig skala og giver bedre kontakt og overskuelighed på tværs af bebyggelsen."*

Boligområdet Motalavej har opnået ministeriets godkendelse af nedrivning af 72 almene familieboliger i afd. 21 i 2017. I afgørelsen er der lagt vægt på, at "få åbnet hele boligområdet op, så det fremstår lyst og indbydende. Man sigter mod en større kriminalitetspræventiv løsning, som kan give en større beboertryghed og øge motivationen til at blive boende i området. Endelig forventes tiltagene at medvirke til, at flere ressourcestærke personer flytter til området."

Det vurderes, at der er tale om strategiske nedrivninger, som også har til hensigt at løfte området socialt.

**Afdeling 35:** Ud over de iværksatte og gennemførte tiltag beskriver udviklingsplanen, at der skal nedrives yderligere 164 boliger i afd. 35. Udviklingsplanen beskriver nedrivningerne således:

*"Der er for Motalavejs vedkommende meget begrænsede muligheder for at anvende andre virkemidler end nedrivning. Efterspørgslen efter bygninger og byggegrunde er så lav i dette område, at det vurderes, at ejendommene næppe kan sælges uden tab - ligesom fortætning af området ikke er realistisk. Derfor er det hovedsageligt nedrivning og (i mindre omfang) ommærkning, der forventes taget i anvendelse."*

Dertil skal det dog bemærkes, at nedrivningen planlægges udført på en måde, så de medvirker positivt til områdets udvikling. Udviklingsplanen lægger vægt på at benytte et redskab, hvor man "nedrenoverer" blokke frem for at fjerne dem.

*"Ved derimod at 'nedrenovere' karréerne, ved at tage etager af blokkene, kan man fastholde beboelsen og livet i udeområderne. 'Nedrenoveringen' kan ligeledes bruges strategisk til at forbedre sollysforholdene i gårdrummene og samtidig skærme mod motorvejsstøj og vestenvind. Ved at bruge 'nedrenovering' er det ligeledes muligt både at reducere antallet af almene familieboliger, mens byggeriet bliver omdannet til tæt/lavt byggeri, der er bedre integreret i de omkringliggende kvarterer. Dette indgår også konkret i de handlinger for Motalavej kvarteret, som er beskrevet i Slagelse Kommunes "Strategi for den almene sektor 2025". Men 'nedrenoveringen' giver også mulighed for at ændre selve boligtyperne og dermed ændre selve boligudbuddet."*

I Slagelse Kommunes "Strategi for den almene sektor 2025", der blev vedtaget i 2016, opstilles der således for Motalavej området: "Handlinger: Reducere antallet af boliger. I forbindelse med de kommende helhedsplaner for afdelingerne 21 og 35 skal der indgå reduktion af antal boliger med 1/3 – 1/2. Omdanne til tæt/lavt byggeri og integrere området i de omkringliggende boligkvarterer."

Det vurderes, at der er tale om strategiske nedrivninger.

Det vurderes samlet set for boligområdet Motalavej, at der er tale om strategisk begrundede nedrivninger, der også samtænkes med omfattende renoveringer af utids-

svarende boliger. Nedrivninger er hovedsageligt besluttet forud for aftalen om bekæmpelse af parallelsamfund, men enkelte nedrivninger besluttes i forbindelse med udviklingsplanen.

### 3.3.8 Munkebo, Kolding Kommune - nedbringelsesandel 60 pct.

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 561 familieboliger i boligområdet Munkebo.

Udviklingsplanen omfatter omdannelse af boligområdet ved at skabe større variation i boligtyper, nye forbindelser samt etableringen af et bydelshus. Udviklingsplanen forudsætter dog, at de infrastrukturelle omdannelser gennemføres, før nedbringelsen af andelen af almene familieboliger kan realiseres. Det betyder, at mange af indsatserne først planlægges realiseret i perioden 2027-2029. Der er givet dispensation til en nedbringelse til højst 60 pct. almene familieboliger. Udviklingsplanen benytter følgende redskaber:



Fortætning med etablering af 60 boliger der skal indgå ved etablering af en ny hovedgade



Nedrivning af en enkelt blok med 36 familieboliger



Ommærkning af 50 familieboliger til ungdomsboliger og 8 ældreboliger



Salg af to blokke med 36 familieboliger



Etablering af et nyt erhvervsområde (3500 m<sup>2</sup>) på hjørne-arealet mod nordøst, der er søgt om områdeudvidelse til.



Udvidelse af fælleshuset til et kvartershus (200 m<sup>2</sup>), og etablering af nye erhvervsarealer på Pinjevej (750 m<sup>2</sup>). I alt nye 4.450 m<sup>2</sup> erhvervsarealer, svarende til 59 boligenheder. Herudover 2.636 eksisterende erhvervsarealer, svarende til 35 boligenheder

I boligområdet Munkebo angiver udviklingsplanen, at det er planen at nedrive 36 familieboliger, der tilsammen udgør ca. 5 pct. af den samlede nedbringelse. Udviklingsplanen beskriver nedrivningerne således:





*”Nedrivning er ikke i udgangspunktet et ønskeligt virkemiddel, da bygningerne er nyrenoverede og i god stand. Dog foreslås områdets nordvestligste lange bygning nedrevet for at skabe plads til nybyggeri af både privat bolig- og erhvervsbyggeri, sidstnævnte for yderligere at understøtte miljøet omkring bydelshuset.”*

Det vurderes, at nedrivningerne derfor har en strategisk begrundelse.

### 3.3.9 Ringparken, Slagelse Kommune - nedbringelsesandel 40 pct.

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 868 familieboliger i boligområdet Ringparken. Udviklingsplanen bygger på et ambitiøst visionsoplæg fra 2016, hvor Ringparken omformes til tre nye kvarterer. Der planlægges:



-  Salg af 4 boligblokke på Schakenborgvænge med 136 familieboliger
-  Fortætning med etablering af 228 nye private boliger og 83 nye ungdomsboliger, samt etablering af erhverv (6.000 m<sup>2</sup>), svarende til 80 boligenheder
-  Omdannelse af 63 familieboliger til 104 ungdomsboliger og
-  Nedrivning af 149 almene familieboliger

I udviklingsplanen for Ringparken er nedrivningerne beskrevet således:

*”Sammenfattende giver en adressering af de fire nævnte hovedudfordringer, at vi kan ændre den grundlæggende struktur for Ringparken sådan, at området kommer til at fremstå attraktivt, trygt og let at opnå ejerskab til. Det kræver en kombination af en række tiltag: Ny infrastruktur, nedrivning og nedrenovering af eksisterende blokke og erhverv samt nybyggeri af boliger i efterspurgte typer og eftertragtet arkitektur, anlagt i strukturer, der giver klarhed og ejerskab. Endelig tilføjes også funktioner, der kan øge udvekslingen med den omkringliggende by såvel som øge selve områdets attraktivitet. Hvilke funktioner, det bliver, ligger ikke fast på nuværende tidspunkt. Som nævnt udfoldes den plan, som er formuleret i Ny Ringby 2025-visionen, under punkt 5 her i udviklingsplanen. Det er den vision, vi ønsker at realisere, og vi betragter denne udviklingsplan som redskab til at opfylde visionen. [...]”*



*Størstedelen af erhvervsbyggeriet i Ringparken er nedslidt og kan uden videre nedrives for at give plads til nyt byggeri. Boligblokkene har det ud fra en byggeteknisk betragtning fint, men udgør en så dominerende struktur, at vi ønsker at foretage indgreb i dem. Det gør vi ved bl.a. at nedrenovere nogle af blokkene med en eller to etager, ved at reducere andre blokke med enkelte boliger for at skabe variation i udtrykket og de rumlige kvaliteter samt ved at fjerne to hele blokke.”*

Det vurderes, at der er tale om strategiske nedrivninger, som har været en central del af planen for at udvikle Ringparken siden 2016.

### **3.3.10 Skovvejen/Skovparken, Kolding Kommune - nedbringelsesandel 40 pct.**

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 1.025 boliger i boligområdet Skovparken/Skovvejen, heraf 944 almene familieboliger.

Udviklingsplanen indebærer omdannelsen af boligområdet, blandt andet ved at etablere en ny hovedgade, totalomdanne områdets center med nye boliger ovenpå og ved at etablere en kunstgræsbane, hvor der nu står boligblokke. Mange af redskaberne i udviklingsplanen planlægges realiseret sent i perioden frem til 2030. Udviklingsplanen benytter følgende redskaber:

-  Salg af 35 familieboliger
-  Nedrivning af 243 almene familieboliger



Fortætning med etablering af 6 nye almene familieboliger og 153 ungdomsboliger



Ommærkning til henholdsvis ungdomsboliger og ældreboliger (i alt 161 familieboliger)



Sammenlægninger af 40 familieboliger



Etablering af nyt bydelshus (1000m<sup>2</sup>) og ny multihal (3000m<sup>2</sup>), svarende til 53 boligenheder

Udviklingsplanen beskriver omdannelserne således:

*“Et væsentligt bidrag til nedbringelse af andelen af almene familieboliger planlægges at ske ved at transformere bygninger til et færre antal boliger, men af højere kvalitet og med større variation. Transformationen har til formål at mindske områdets ensartede udseende og tilbyde nye boligtyper i det almene system, så de mest ressourcestærke ikke søger væk.”*

Og i den strategiske udviklingsplan:

*“En større omdannelse af den oprindelige boligmasse er nødvendig for at reducere andelen af almene familieboliger og samtidig gøre området endnu mere attraktivt. [...] I Skovvejens tilfælde indebærer nedrivningstallet også de små og ensidigt belyste midtfor-lejligheder, der udgår i forbindelse med installation af elevator ved en omdannelse til tilgængelighedsboliger. Dette regnes med som et virkemiddel, idet det fjerner uattraktive lejligheder og i stedet kan være med til at tiltrække et mere ressourcestærkt beboersegment, der efterspørger lejligheder med tilgængelighed. [...] I Skovparkens tilfælde planlægges forskellige omdannelser til andre typer af almene boliger. Ambitionen er ved omdannelse af eksisterende bygninger at indrette almene familieboliger med særlige faciliteter, som fx med egen garage integreret i bygningen eller mulighed for liberalt erhverv i tilknytning til boligen. Desuden vil det i flere tilfælde være relevant at vende en bygnings indgange til den anden side for at understøtte det ønskede gademiljø.”*

Det vurderes, at nedrivninger sker som følge af udviklingsplanen. Nedrivningerne medfører så vidt muligt, at det er “uattraktive lejligheder”, der fjernes og vil ifølge udviklingsplanen give plads til nye attraktioner i området som f.eks. en kunststofbane. Nedrivningerne begrundes således både strategisk og med henblik på hovedsageligt at nedrive utidssvarende boliger.

### 3.3.11 Stengårdsvej, Esbjerg Kommune - nedbringelsesandel 40 pct.

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 579 familieboliger i boligområdet Stengårdsvej.

Udviklingsplanen bygger oven på tidligere planer for området. Udviklingsplanen benytter følgende initiativer:



Nedrivning af sammenlagt 116 familieboliger fordelt på 4 blokke



Ommærkning af 114 familieboliger til ungdomsboliger og 46 familieboliger til ældreboliger



Fortætning med 90 nye infill-ungdomsboliger og 100 private boliger

I udviklingsplanen for Stengårdsvej er nedrivningerne beskrevet således:

*“De to sydligste bygninger i afd. 14 nedrives. Det er højhuset med adressen Stengårdsvej 8 og blokken med de tre opgange Stengårdsvej 10-14 – begge beliggende på matr. 9t. Bygningerne er ikke en del af den igangværende byggesag med reovering af Stengårdsvej. De nedrevne bygninger er derfor i dårligere stand end de øvrige bygninger i afd. 14, og valget af netop de to bygninger er derfor økonomisk rationelt. Samtidig ligger bygningerne mod syd, hvor også Salling Group har en ejendom, som der er ændringsplaner for. Det giver mulighed for at se den sydligere del af Stengårdsvej som et samlet udviklingsområde.*

*Der nedrives 2 blokke i afd. 13 (matr. 7m). Nedrivningen styrker mulighederne for at skabe forbindelser på tværs i Stengårdsvej og give plads til nybyggeri, der vil kunne ændre bygningsmonotonien og indføre andre boformer/ejerstrukturer. Efter nedrivning videreføres afd. 13 med de 2 resterende blokke.”*

I den originale strategiske udviklingsplan for Stengårdsvej, som blev udfærdiget samtidig med den lovpligtige udviklingsplan hedder der:

*Da Stengårdsvej aktuelt er i gang med en stor reovering, er det ikke oplagt at foreslå fysiske indgreb i det eksisterende, på den korte bane. Men der kan arbejdes med fortætning, med infrastruktur, med nye funktioner, og på sigt også med andre fysiske greb, som der er evidens for, gør en forskel, og derudover med partnerskaber og samarbejder. Som udgangspunkt forestiller vi os altså, at den fysiske plan indeholder tilføjelser, ikke nedrivning og fjernelse af det eksisterende.*

Det vurderes, at nedrivningerne sker som følge af udviklingsplanen, men at 75 af de planlagte nedrivninger begrundes med, at boligerne er i dårlig stand. De resterende 41 nedrivninger er strategisk begrundede for at give plads til ny infrastruktur og bryde bebyggelsens nuværende form.

### **3.3.12 Sundparken, Horsens Kommune - nedbringelsesandel 60 pct.**

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 577 boliger i boligområdet Sundparken, heraf 520 almene familieboliger. Udviklingsplanen indeholder en vision for boligområdet i og omkring Sundparken. Den sigter mod at gøre området til et attraktivt sted at bo med nye grønne fællesarealer og udelivsaktiviteter. Der er givet dispensation til nedbringelse af familieboliger til 60 pct. Udviklingsplanen benytter følgende redskaber:



Fortætning med etablering af 35 boliger



Salg af 4 boligblokke, der tilsammen har 139 familieboliger

Nedrivninger indgår ikke som et redskab til nedbringelse af andelen af almene familieboliger i udviklingsplanen for Sundparken.

### 3.3.13 Tingbjerg/Utterslevhuse, Københavns Kommune - nedbringelsesandel 40 pct.

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 2.422 boliger i boligområdet Tingbjerg/Utterslevhuse, heraf 2.404 almene familieboliger.

Udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse bygger videre på boligorganisationernes og Københavns Kommunes indsats i området. Planen vil afstedkomme store forandringer i boligområdet blandt andet gennem fortætning med mange private boliger.

Området er blevet udvidet med Bystævneparken, og der er i forbindelse med områdeudvidelsen stillet særlige krav om, at maksimalt 10 pct.-point af den samlede nedbringelse af andelen af almene familieboliger kan ske i Bystævneparken. Udviklingsplanen benytter følgende redskaber:



Nedrivning af 42 familieboliger i Tingbjerg/Utterslevhuse



Fortætning med 42 almene familieboliger i Tingbjerg/Utterslevhuse



Sammenlægning af 54 familieboliger i Tingbjerg/Utterslevhuse



Fortætning med etablering af 1.536 private boliger i Tingbjerg/Utterslevhuse samt 660 private boliger i Bystævneparken



Fortætning med etablering af 110 ældreboliger og ommærkning af yderligere 50 i Tingbjerg/Utterslevhuse samt fortætning med etablering af 255 ældreboliger i Bystævneparken



Fortætning med etablering af 270 ungdomsboliger i Tingbjerg/Utterslevhuse



Ommærkning til 66 ungdomsboliger i Tingbjerg/Utterslevhuse



Etablering af erhvervsarealer svarende til 181 boliger i Tingbjerg/Utterslevhuse samt 340 boliger i Bystævneparken

I udviklingsplanen beskrives nedrivningerne således:

*“Nedrivninger af almene familieboliger benyttes ikke som redskab, der i sig selv nedbringer andelen af almene familieboliger. Der vil dog blive tale om nedrivning af enkelte boliger for at muliggøre udviklingen af et velfungerende og sammenhængende område, fx af infrastrukturelle årsager.*

I “Byudviklingsstrategi for Tingbjerg-Husum” fra 2015 står således:

*“Nybyggeri på eksisterende bebygget areal giver mening, hvor der er omfattende nedrivnings- eller renoveringsbehov, og hvor der er ringe eller utilstrækkelig udnyttelse af mulighederne. Langs Ruten, langs Bystævnet og i Bystævneparken er der oplagte fortætningsmuligheder, som vil bidrage til at skabe tryk og koncentrere byliv omkring de to hovedstrøg.*

*Bebyggelsen langs Langhusvej giver ringe udnyttelse af den landskabelige beliggenhed mod Gyngemosen og anbefales nedrevet eller omdannet til rækkehus i to etager. En fortætning på denne grund med etablering af strategiske åbninger mod landskabet vil forbedre kontakten fra Tingbjerg til Gyngemosen. Kollegiebebyggelsen på Terrasserne kan udbygges mod*

*gaden i respekt for den aktuelle omfattende renovering for at skabe en mere åben og bylivsintegreret facade og inddrage det brede gaderum til aktivitets- og opholdsrum.”*

Det vurderes, at nedrivningerne sker i forlængelse af tidligere planer for området og med det strategiske formål at skabe plads til nybyggeri.

### 3.3.14 Taastrupgaard, Høje-Taastrup Kommune - nedbringelsesandel 40 pct.

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 917 familieboliger i boligområdet Taastrupgaard. Udviklingsplanen bygger videre på aktiviteter, der allerede er igangsat, herunder omfattende nedrivninger af almene boliger. Udviklingsplanen benytter følgende redskaber:



Nedrivning af 266 familieboliger



Fortætning med etablering af 250 private boliger og 40 ældreboliger



Etablering af et børne- og kulturhus (127 enheder), 80 øvrige erhvervsenheder og et nyt kvarterhus (24 enheder)



Etablering af erhvervsarealer svarende til 80 boliger



Ommærkning til 20 ungdomsboliger



Sammenlægning af 17 familieboliger

I udviklingsplanen står der således:

*”For at skabe plads til etablering af et børne- og kulturhus i Taastrupgaard nedrives 188 boliger. Herudover gennemføres endnu et gennembrud af langblokken mod Taastrupgårdsvej for at give adgang til ny infrastruktur og skabelse af et nyt byrum med tilhørende funktioner og faciliteter. Endvidere skal der arbejdes med forskellige greb af nedrivning – herunder: hel blok, opgang, nedbygning og tagboliger. Formålet er at skabe større variation i bygningsudtrykket og samtidig understøtte kvarteridentitet og overgang mellem Taastrupgaard og det nye boligkvarter ved Selsmosen. De strategiske bygningsindgreb til nedbringelse af antallet af almene boliger sker endvidere for at understøtte udviklingen af nye almene familieboligtyster i de tilbageværende boliger i området. [...] Derudover etableres 40 ældreboliger gennem nedlæggelse af 28 familieboliger og gennemgribende ombygning af blokkene. Dette er en teknisk nedrivning og lægges til de 238 nedrevne boliger – det samlede antal nedrivninger er således 266 almene familieboliger.”*

I boligområdet Taastrupgaard er der således per februar 2020 allerede foretaget genhusning forud for nedrivninger af 188 boliger. Det vurderes, at der er tale om strategiske nedrivninger. Derudover er der planlagt 78 nedrivninger som følge af udviklingsplanen. Disse nedrivninger har en strategisk karakter og gennemføres som led i omdannelse til ældreboliger eller for at give mulighed for ny infrastruktur.

### 3.3.15 Vollsmose, Odense Kommune - nedbringelsesandel 40 pct.

Pr. 2019 er der, jf. udviklingsplanen, 3.075 boliger i boligområdet Vollsmose, heraf 2.872 almene familieboliger. Udviklingsplanen for Vollsmose baserer sig på den kommunale plan "Den sidste Vollsmoseplan" fra 2018, som omfatter en omfattende udvikling af boligområdet, herunder bl.a. etableringen af en ny letbane. Udviklingsplanen benytter følgende redskaber:



Nedrivning af 1.000 familieboliger i området



Fortætning med etablering af 1.600 nye private boliger



Fortætning med 400 erhvervsenheder

I udviklingsplanen hedder det:

*"Der nedrives ca. 1.000 almene familieboliger i Vollsmose. Nedrivningerne kan være med til at ændre på den fysiske struktur i området samt frigøre attraktive arealer til private investorer. [...] Et bærende princip i den fysiske planlægning er, at der bliver skabt trygge byrum og fællesarealer. Derfor har nedrivningerne den logik, at det handler om, at man skaber plads til den nødvendige byudvikling."*

I "Den sidste Vollsmoseplan" fra september 2018 hedder det:

*"Der skal ske en grundlæggende og gennemgribende fysisk forandring i Vollsmose, hvor befolkningssammensætningen i al væsentlighed afspejler resten af Odense. Bebyggelserne og bydelen skal forandres væsentligt og gøres attraktiv, så den ikke ligger nederst i bolighierarkiet i Odense og på Fyn. Dette betyder blandt andet, at der skal arbejdes på at opnå en bydel med blandede bebyggelser og ejerformer og med blandede funktioner og flere arbejdspladser. [...] Byrådets partier har som udgangspunkt for den kommende dialog med boligorganisationer og markedet aftalt, at der nedrives eller ommærkes minimum 1.000 eksisterende boliger og genopføres omkring 1.600 nye ikke-almene boliger, afhængig af hvilke boligtyper markedet efterspørger. [...] Det er byrådets partiets ønske, at forandringerne skal begynde i Bøgeparken, hvor væsentlige dele vil indgå i strategisk nedrivning."*

Fyns Almennyttige Boligselskab ansøgte den 28. august 2018 om at nedrive 18 boliger i Fyrreparken, hvilket er blevet godkendt af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Det vurderes, at de planlagte nedrivninger i boligområdet Vollsmose indgår i en samlet strategisk plan for udviklingen af området. Nedrivningerne er blevet besluttet som en del af "Den sidste Vollsmoseplan" i september 2018. Det vil sige, at den strategiske plan for udvikling af Vollsmose blev indgået, efter den politiske aftale om initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund, var indgået, og betragtes derfor som værende besluttet i sammenhæng med udviklingsplanen.

## 4.0 Dispensationsafgørelser

I dette kapitel gennemgås de 7 dispensationsansøgninger og Transport- og Boligministeriets afgørelser, herunder begrundelserne for de meddelte nedbringelsesandele.

### 4.1 Ansøgninger om dispensation

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen modtog inden den 1. februar 2019 i alt 4 ansøgninger om dispensation efter almenboliglovens § 168 a, stk. 3, fra kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i de berørte boligområder. Styrelsen modtog 2 ansøgninger fra Kolding Kommune og 2 ansøgninger fra Slagelse Kommune.

Endvidere modtog Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen inden den 1. april 2019 i alt 4 ansøgninger om dispensation efter almenboliglovens § 168 a, stk. 4, fra kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af alle boliger i de berørte boligområder. Ansøgningerne kom fra henholdsvis Holbæk Kommune, Horsens Kommune, Kolding Kommune og Vejle Kommune.

### 4.2 Sagsbehandling af dispensationsansøgninger

Ansøgninger om dispensation efter almenboliglovens § 168 a, stk. 3 og 4, indsendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen senest henholdsvis 2 måneder og 4 måneder efter offentliggørelse af den liste over ghettoområder efter lovens § 61 a, stk. 6, hvor boligområdet for første gang er opført på listen som hårdt ghettoområde.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen sagsbehandler de indkomne dispensationsansøgninger med særlig fokus på,

- om kravene for dispensation er opfyldt,
- om der er begrundede oplysninger om, hvilken procentsats der søges dispensation til
- om der er en redegørelse for, hvilke indsatser der er eller vil blive iværksat for at sikre, at boligområdet omdannes til et velfungerende boligområde, der er integreret med den omkringliggende by
- om boligområdet inden 2030 ikke længere er et ghettoområde.

For at sikre en ensartet og fyldestgørende sagsbehandling af ansøgningerne er der udarbejdet en sagsbehandlingsinstruks, som er blevet fulgt ved Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens sagsbehandling.

I bemærkninger til ændringsforslag til det fremsatte forslag til ændring af almenboligloven L 38 fra 2018 er det præciseret, at ansøgningen om dispensation efter § 168 a, stk. 4, skal angive den andel af almene familieboliger, der skal træde i stedet for 40 pct., f.eks. 50-60 procent. Boligministeren har efterfølgende over for Boligudvalget oplyst, at dette skal opfattes som vejledende for, hvordan en dispensationsansøgning vil blive behandlet.

Dispensationsniveauet er blevet lagt tæt på lovens intention om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. – inden for de vejledende rammer på mellem 50-60

pct. Styrelsen foretager en individuel og konkret vurdering af hver enkelt ansøgning på grundlag af de oplysninger, der fremgår af ansøgningen, om lokale forhold.

På grundlag af denne sagsbehandling udarbejder styrelsen en indstilling i hver enkelt dispensationssag, som sendes til boligministeren med angivelse af en nedbringelsesprocent. Nedbringelsesprocenten er begrundet i oplysninger om lokale forhold og ligger inden for rammerne af de vejledende retningslinjer for nedbringelsesprocenten.

Ministerens skal i vurderingen af dispensationsansøgningerne tage højde for boligområdets historik og graden af parallelsamfund og konsultere aftalepartierne om ansøgningerne. Det er ministeren, der efter drøftelse med aftalepartierne foretager den endelige beslutning om dispensation.

### 4.3. De meddelte dispensationer og afslag

Som det fremgår af de to oversigter over dispensationsafgørelser nedenfor, har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen modtaget 4 ansøgninger om dispensation fra nedbringelseskravet efter almenboliglovens generelle dispensationsbestemmelse, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3, og 6 ansøgninger om dispensation fra nedbringelseskravet for mindre boligområder, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4. Styrelsen har således i alt modtaget 9 ansøgninger om dispensation fra nedbringelseskravet for 7 boligområder.

Ud af de 4 ansøgninger, der er modtaget under den generelle dispensationsbestemmelse, er tre ansøgninger blevet afvist.

Boligområde	Afgørelse	Ansøgt	Ny andel
Munkebo (1. ansøgning)	Afvist	85 pct.	-
Ringparken	Afvist	60 pct.	-
Motalavej	Delvist imødekommet	65 pct.	58 pct.
Skovvejen/Skovparken	Afvist	80 pct.	-

Tabel 4.3.1. Oversigt over dispensationsafgørelser efter almenboliglovens § 168 a, stk. 3.

To ansøgninger er blevet afvist med den begrundelse, at boligområderne *ikke* lever op til lovens betingelser for at komme i betragtning til at søge om nedbringelse af andelen af almene boliger i området til en andel højere end 40. pct. Endelig er en ansøgning om dispensation efter den generelle adgang blevet afvist, idet ansøgningen *ikke* lever op til kravet om, at salg kun kan ske med tab, men ministeriet har samtidig gjort opmærksom på, at kommunen og boligorganisationen vil have mulighed for at genansøge efter § 168 a, stk. 4.

Den fjerde ansøgning er blevet delvist imødekommet med en nedbringelsesprocent lavere end den ansøgte. Det fremgår af afgørelsen, at ministeriet finder, at der ikke foreligger tilstrækkelige argumenter for *ikke* at nedbringe andelen af almene familieboliger mere end ansøgt om.

Under dispensationsadgangen for de mindre boligområder har ministeriet modtaget 5 ansøgninger for 4 boligområder.



Boligområde	Afgørelse	Ansøgt	Ny andel
Finlandsparken	Imødekommet	68 pct.	68 pct.
Sundparken	Delvist imødekommet	80 pct. (60 pct.)	60 pct.
Agervang	Delvist imødekommet	70 pct.	56 pct.
Munkebo (2. ansøgning)	Afvist – kan genansøge	85 pct.	
Munkebo (3. ansøgning)	Delvist imødekommet	70 pct.	60 pct.

Tabel 4.3.2 Oversigt over dispensationsafgørelser efter almenboliglovens § 168 a, stk. 4.

For et boligområde er der blevet søgt om dispensation efter begge dispensationsbestemmelserne, og for et boligområde er der blevet søgt om dispensation fra nedbringelseskravet ad flere omgange efter et indledende afslag. Ministeriet har helt eller delvist imødekommet dispensationsansøgningerne fra de 4 boligområder, der har ansøgt under dispensationsadgangen for mindre boligområder. Én af ansøgningerne er blevet fuldt ud imødekommet, mens 3 ansøgninger delvist er blevet imødekommet, idet ministeriet vurderer, at andelen af almene boliger i de 3 boligområder kan nedbringes mere end anført i ansøgningen for at sikre en omdannelse af området.

Samlet har ministeriet modtaget 9 ansøgninger om dispensation fra nedbringelseskravet fra 7 boligområder, hvoraf 5 ansøgninger er blevet helt eller delvist imødekommet, og 4 ansøgninger er blevet afvist. Der er blevet meddelt dispensationer til, at andelen af almene familieboliger nedbringes til mellem 56 pct. og 68 pct. tilpasset efter lokale forhold.

Det kan ikke udelukkes, at kommuner og boligorganisationer har besluttet ikke at ansøge om en lavere nedbringelsesprocent, selv om betingelserne for at imødekomme en højere andel har været til stede. Flere kommuner har over for ministeriet givet udtryk for, at nedbringelseskravet går hånd i hånd med lokale ønsker om at omdanne de mest udsatte boligområder.

Oversigt over begrundelser for Transport- og Boligministeriets afgørelser:

Boligområde	Begrundelse
<i>Stk. 3-ansøgninger</i>	
Munkebo (1. ansøgning)	<ul style="list-style-type: none"> <li>lever ikke op til krav for at komme i betragtning, idet der er mulighed for salg af boliger</li> <li>mangler fyldestgørende plan for andre skridt</li> </ul>
Ringparken	<ul style="list-style-type: none"> <li>lever ikke op til krav for at komme i betragtning, idet der er mulighed for salg af boliger</li> </ul>
Motalavej	<ul style="list-style-type: none"> <li>der foreligger ikke tilstrækkelige argumenter for ikke at nedbringe mere, end der er ansøgt om.</li> <li>der er taget flere skridt for at afhjælpe</li> </ul>
Skovvejen/Skovparken	<ul style="list-style-type: none"> <li>lever ikke op til krav for at komme i betragtning, idet mulighed for salg af boliger</li> <li>mangler fyldestgørende plan for andre skridt</li> </ul>
<i>Stk. 4-ansøgninger</i>	
Finlandsparken	<ul style="list-style-type: none"> <li>har en fyldestgørende redegørelse for at nå målet</li> <li>udviser en lav grad af parallelsamfund</li> <li>har oplevet en positiv udvikling.</li> </ul>
Sundparken	<ul style="list-style-type: none"> <li>ikke tydelige tegn på, at Sundparken bevæger sig i en positiv retning</li> <li>fortsat vil være behov for en betydelig nedbringelse af andelen</li> <li>kan opstå udfordringer med genhusning</li> </ul>
Agervang	<ul style="list-style-type: none"> <li>der foreligger ikke tilstrækkelige argumenter for ikke at nedbringe mere, end der er ansøgt om.</li> <li>der er mulighed for salg</li> </ul>
Munkebo (2. ansøgning)	<ul style="list-style-type: none"> <li>mangler redegørelse for den ansøgte nedbringelsesprocent</li> <li>mangler fyldestgørende redegørelse for, hvordan den ansøgte nedbringelsesandel kan nås</li> </ul>
Munkebo (3. ansøgning)	<ul style="list-style-type: none"> <li>redskaberne kan anvendes i større omfang end ansøgt</li> </ul>

Tabel 4.3.3 Oversigt over begrundelser for Transport- og Boligministeriets afgørelser om dispensation.

## 4.4 Uddybede begrundelser for afgørelserne

Nedenfor følger en gennemgang af de indkomne dispensationsansøgninger og boligministerens begrundede afgørelser i sagerne.

### 4.4.1 Munkebo, Kolding

Ansøgning nr. 1 og 2: Kolding Kommune og boligorganisationen Alfabo har den 30. januar 2019 ansøgt om dispensation fra kravet om at 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.

Afgørelse nr. 1 og 2: Den 20. februar 2019 sender Transport-, Bygnings- og Boligministeriet afgørelse til Kolding Kommune og Alfabo. Heraf fremgår, at ministeriet 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 ejendomsmægleres aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3, nr. 3. Ministeriet vurderer endvidere, 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, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4.

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 § 168 a, stk. 4, inden den 1. april 2019.

Ansøgning nr. 3: Kolding Kommune og boligorganisationen Alfabo har den 28. marts 2019 genansøgt om dispensation fra kravet om at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Munkebo til højst 40 pct. inden 2030. 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.

I forbindelse med arbejdet med dispensationsansøgning og den kommende udviklingsplan har Kolding Kommune og Alfabo arbejdet med kombination af virkemidler for at reducere antallet af almene familieboliger til de ansøgte 70 pct.:

- Ommærkninger – 50 ungdomsboliger og 12 ældreboliger
- Salg – 36 boliger
- Fortætning med nye boliger – 40 boliger
- Nedrivning – 18 boliger

Afgørelse nr. 3: Den 24. april 2019 sender Transport-, Bygnings- og Boligministeriet afgørelse til Kolding Kommune og Alfabo. I ansøgningen lægges der op til at bruge en kombination af redskaber, hvilket ses som hensigtsmæssigt, fordi Transport-, Bygnings- og Boligministeriet er enig i, at der er begrænsninger på anvendelsen af de enkelte redskaber i Munkebo. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer dog, at redskaberne i større omfang end ansøgt kan anvendes for at efterleve lovens intention om at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet i fremtiden.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet imødekommer på den baggrund delvist ansøgningen, hvorefter Kolding Kommune og boligorganisationen Alfabo gives dispensation til at udarbejde en udviklingsplan med et mål om en reduktion af andelen af almene familieboliger for boligområdet Munkebo til højst 60 pct. inden 2030.

#### **4.4.2 Ringparken, Slagelse Kommune**

Ansøgning: Slagelse Kommune, Fællesorganisationens Boligselskab (FOB) og Slagelse Almennyttige Boligselskab (SAB – administreret af DAB) har den 31. januar 2019 ansøgt om dispensation fra kravet om at skulle reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Ringparken til højst 40 pct. inden 2030. 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.

Afgørelsen: Den 20. februar 2019 sender Transport-, Bygnings- og Boligministeriet afgørelse til Slagelse Kommune, FOB og SAB. Heraf fremgår, at COWI har udarbejdet et

notat på baggrund af en markedsvurdering af Ringparken fra EDC Erhverv udarbejdet i januar 2019. Her konkluderes det, at et salg ikke vil medføre et tab. Ministeriet har noteret, at de estimerede markedspriser fra den lokale ejendomsmægler ligger inden for rammerne af den analyse, som ministeriet har fået foretaget: "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.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet afslår derfor ansøgningen om dispensation, hvorefter Slagelse Kommune, Fællesorganisationens Boligselskab og Slagelse Almennyttige Boligselskab uændret skal udarbejde en udviklingsplan, hvor nedbringelse af almene familieboliger sker til en andel på højst 40 pct.

#### **4.4.3 Motalavej, Slagelse Kommune**

Ansøgning: Slagelse Kommune og boligorganisationen BoligKorsør har den 31. januar 2019 ansøgt om dispensation fra kravet om at skulle reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Motalavej til højst 40 pct. inden 2030. 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 65 pct.

I en kommende helhedsplan for afd. 35 lægges der op til, at man nedriver mellem 1/3 til 1/2 af de almene familieboliger, svarende til 140 til 210 boliger, da der er 420 boliger i afd. 35. Dette svarer til, at man opnår en andel på mellem 65,1 pct. til 57,4 pct. af den samlede mængde af almene familieboliger for hele området. Der er tidligere gennemført nedrivninger i afd. 15, og nedrivning er i gang i afd. 21.

Afgørelse: Den 20. februar 2019 sender Transport-, Bygnings- og Boligministeriet afgørelse til Slagelse Kommune og BoligKorsør. Heraf fremgår, at der i ansøgningen gives en saglig argumentation for, hvordan en procentsats på 65 pct. vil være resultatet af de nuværende planer for reduktionen af almene familieboliger i området. Det vurderes dog, at der ikke foreligger tilstrækkelige argumenter for, hvorfor afdeling 35 ikke kan nedbringe andelen af almene familieboliger til 50 pct., som fremført i ansøgningen. På denne baggrund vil der for området samlet set være tale om en nedbringelse til en andel af almene familieboliger på ca. 58 pct. inden 2030.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet imødekommer delvist ansøgningen, hvorefter Slagelse Kommune og boligselskabet BoligKorsør gives dispensation til at udarbejde en udviklingsplan med et mål om en reduktion af andelen af almene familieboliger for området Motalavej til 58 pct. inden 2030.

#### **4.4.4 Skovvejen/Skovparken, Kolding Kommune**

Ansøgning nr. 1: Kolding Kommune og boligorganisationerne Arbejdernes AndelsBoligforening Kolding og Boligselskabet Kolding har den 31. januar 2019 ansøgt om dispensation fra kravet om at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Skovvejen/Skovparken til højst 40 pct. inden 2030. 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.

Afgørelse nr. 1: Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, 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.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har samtidig noteret, at den forventede markedspris ligger væsentligt under markedspriserne for det pågældende område redegjort for i "Analyse af boligsalg og -priser i hårde ghettoområder" (Copenhagen Economics, 17. januar 2019). Tilsvarende noteres det, at den estimerede forventede m<sup>2</sup>-leje i ansøgningen ligger væsentligt under niveauet, som samme ejendomsmægler benytter i vurderingen af ghettoområdet Munkebo, Kolding Kommune.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet afslår på baggrund af § 168 a stk. 3, 1. pkt. ansøgningen om dispensation, hvorefter Kolding Kommune og boligorganisationerne Arbejdernes AndelsBoligforening Kolding og Boligselskabet Kolding uændret skal udarbejde en udviklingsplan, hvor nedbringelse af almene familieboliger sker til andel på højst 40 pct.

Supplerende til ansøgning nr. 1: Transport-, Bygnings-, og Boligministeriet har den 26. marts 2019 modtaget anmodning om at få mulighed for at fremsende en uddybet dispensationsansøgning efter almenboliglovens 168 a, stk. 3, for boligområdet Skovvejen/Skovparken i Kolding Kommune.

Supplerende til afgørelse nr. 1: Den 24. april 2019 sender Transport-, Bygnings- og Boligministeriet afgørelse til Kolding Kommune, AAB Kolding og Boligselskabet Kolding. Da ansøgningsfristen for at ansøge om dispensation efter almenboliglovens § 168, stk. 3, for boligområdet Skovvejen/Skovparken var den 1. februar 2019, er det ikke muligt at behandle en ny ansøgning. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet noterer dog, at der i det tilsendte fremlægges nye oplysninger i sagen i forhold til den oprindelige ansøgning af 31. januar 2019.

Det er dog fortsat ministeriets vurdering, at den fremlagte markedsvurdering er meget lav sammenlignet med den offentlige vurdering, Copenhagen Economics vurdering og vurderingen af markedsprisen for boligerne i Munkebo, som ligeledes er beliggende i Kolding by.

Ministeriet bemærker, at markedsvurderingen ikke har været udslagsgivende for afslaget af 20. februar 2019 på dispensation efter almenboliglovens § 168 a, stk. 3. Som det fremgår af afgørelsen, er afslaget givet med henvisning til, at ansøgningen ikke indeholdt en fyldestgørende redegørelse for, hvilke skridt boligorganisationen og Kolding Kommune vil tage for at sikre, at boligområdet ikke er et hårdt ghettoområde i 2030, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3, nr. 1. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet finder på denne baggrund ikke anledning til at ændre afgørelsen i sagen om dispensation for boligområdet Skovvejen/Skovparken.

#### **4.4.5 Finlandsparken, Vejle Kommune**

Ansøgning: Vejle Kommune og boligorganisationen AAB Vejle har den 28. februar 2019 ansøgt om dispensation fra kravet om at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Finlandsparken til højst 40 pct. inden 2030. 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 68 pct.

Afgørelse: Den 20. marts 2019 sender Transport-, Bygnings- og Boligministeriet afgørelse til Vejle Kommune og AAB Vejle. Heraf fremgår, at Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer, at ansøgningen har en fyldestgørende redegørelse for, hvordan man vil nedbringe andelen af almene familieboliger i området ved ommærkning, omdannelse til erhverv og - i høj grad - nybyggeri. Yderligere vurderer Transport-, Byg-

nings- og Boligministeriet, at der foreligger en gennemarbejdet og velfunderet – foreløbig – plan for udviklingen af Finlandsparken. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet hæfter sig ved, at ansøgningen overbevisende argumenterer for, at Finlandsparken på flere områder udviser en lav grad af parallelsamfund.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet imødekommer ansøgningen, hvorefter Vejle Kommune og AAB Vejle gives dispensation til at udarbejde en udviklingsplan med et mål om en reduktion af andelen af almene familieboliger for området Finlandsparken til højst 68 pct. inden 2030.

#### **4.4.6 Sundparken, Horsens Kommune**

Ansøgning: Horsens Kommune og Andelsboligforeningen Odinsgaard har den 8. marts 2019 ansøgt om dispensation fra kravet om at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Sundparken til højst 40 pct. inden 2030. 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 80 pct. – alternativt 60 pct.

Ved 80 pct.: et muligt scenarie i Sundparken vil eksempelvis være at sælge to store blokke med almene familieboliger til private investorer. Ved 60 pct.: et muligt scenarie i Sundparken vil være at ændre boligmassen ved eksempelvis at sælge ca. 5 boligblokke med tilhørende erhvervsarealer.

Afgørelse: Den 20. marts 2019 sender Transport-, Bygnings- og Boligministeriet afgørelse til Horsens Kommune og Andelsboligforeningen Odinsgaard. Heraf fremgår, at ansøgningen redegør for, hvordan man planlægger at nedbringe andelen af almene familieboliger, via de beskrevne tiltag som salg og nybyggeri. I forbindelse med salg vurderer Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, at der kan opstå udfordringer i forhold til genhusning, idet genhusning efter reglerne skal ske inden for det pågældende boligområde. Endvidere hæfter ministeriet sig ved, at der ikke foreligger tydelige tegn på, at Sundparken bevæger sig i en positiv retning, når man ser på disse ghettokriteriers udvikling siden 2010.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet imødekommer på denne baggrund ansøgningen om dispensation, hvorefter Horsens Kommune og andelsboligforeningen Odinsgaard skal udarbejde en udviklingsplan for Sundparken, hvor nedbringelse af almene familieboliger sker til andel på højst 60 pct. inden 2030.

Svar på henvendelse vedrørende afgørelse: Transport-, Bygnings- og Boligministeriet svarer den 24. maj 2019 på henvendelse af den 10. maj 2019 fra Horsens Kommune. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har i afgørelsen imødekommet ansøgningen om dispensation og vurderer, at det tilsendte materiale ikke tilføjer nye oplysninger til sagen og finder på denne baggrund ikke anledning til at ændre afgørelsen i sagen om dispensation for boligområdet Sundparken.

#### **4.4.7 Agervang, Holbæk Kommune**

Ansøgning: Holbæk Kommune og boligorganisationen Lejerbo har den 28. februar 2019 ansøgt om dispensation fra kravet om at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Agervang til højst 40 pct. inden 2030. 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. Holbæk Kommune sender den 22. marts 2019 supplerende oplysninger til dispensationsansøgningen,

**Afgørelse:** Den 29. marts 2019 sender Transport-, Bygnings- og Boligministeriet afgørelse til Holbæk Kommune og Lejerbo. Heraf fremgår, at ansøgningen redegør for, hvordan man vil nedbringe andelen af almene familieboliger i området ved især ommærkning, ombygning og i mindre omfang ved fortætning.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet vurderer dog, at der ikke foreligger tilstrækkelig begrundelse for, hvorfor der ikke kan nedbringes til en lavere procentandel end den ansøgte, for eksempel ved at sælge almene boliger. På baggrund af den dokumenterede efterspørgsel efter boliger i Holbæk by angivet i ansøgningen og rapporten fra Copenhagen Economics (2018), vurderes det, at salg af almene boliger kan bringes i anvendelse i Agervang.

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 fastsættes nedbringelsesandelen i afdeling 123-0 til 50 pct. Således vil der for området samlet set være tale om en nedbringelse til en andel af almene familieboliger på højst 56 pct. inden 2030.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet imødekommer delvist ansøgningen, hvorefter Holbæk Kommune og boligorganisationen Lejerbo gives dispensation til at udarbejde en udviklingsplan med et mål om en reduktion af andelen af almene familieboliger for boligområdet Agervang til 56 pct. inden 2030.

## 4.5 Dispensationsniveauet ligger inden for de vejledende rammer

Gennemgangen af dispensationsansøgningerne viser, at kommunerne og boligorganisationerne som udgangspunkt har ansøgt om at nedbringe andelen af almene boliger mindre end det niveau, som fremgår af lovændringens forarbejder. Heraf fremgår, at de mindre boligområder "får mulighed for at søge boligministeren om dispensation fra kravet om at nedbringe antallet af almene familieboliger til 40 pct. til i stedet f.eks. 50-60 pct."

Gennemgangen viser desuden, at der er meddelt dispensationer fra nedbringelsesandelen på højst 40 pct. for alle de 5 boligområder, som har indsendt en ansøgning, og som samtidig opfylder kravene for at komme i betragtning til en dispensation.

De dispensationer, som Transport- og Boligministeriet har givet, følger den vejledende ramme for dispensationer. Der kan dog ses en tendens til, at der gives dispensationer tættere på den ansøgte dispensationsandel til de boligområder, hvor der kan registreres en positiv udvikling, og graden af parallelsamfund er lav.

## 5.0 Dispensationsafgørelsernes betydning for nedrivning

I dette afsnit sammenholdes dispensationsafgørelserne med anvendelsen af nedrivning i udviklingsplanerne.

Det kan for det første konkluderes, at i de hårde ghettoområder har en større andel af nedrivningerne været besluttet og gennemført forud for udarbejdelsen af udviklingsplanerne. For det andet er alle de planlagte nedrivninger strategisk begrundede af hensyn til udvikling af boligområdet og rationel drift af boligorganisationen. For det tredje har kommuner og boligorganisationer fuld frihed til at vælge, hvilke redskaber der skal anvendes for at nå nedbringelseskravet, og det fremgår også, at der er valgt en række forskellige redskaber til at nedbringe andelen af almene boliger.

Det kan således overordnet konkluderes, at de meddelte dispensationer har haft begrænset effekt på, hvorvidt nedrivning anvendes som nedbringelsesredskab i udviklingsplanerne.

I betingelserne for dispensation er hensynet til lokale forhold og et ønske om at begrænse nedrivninger afvejet med parallelsamfundslovgivningens mål om at sikre en omdannelse af de mest udsatte boligområder. Denne afvejning har sat rammerne for de konkrete dispensationer, der indtil videre er meddelt. I et videre perspektiv vil en udvidet adgang til at meddele dispensationer således formentligt kunne forhindre nedrivninger.

Desuden viser gennemgangen af afgørelserne for dispensationsansøgningerne, at kun et mindre antal af nedrivningerne kan henføres til en højere nedbringelsesandel, end den kommunerne og boligorganisationerne har ansøgt om. Det er dog op til kommuner og boligorganisationer at beslutte, hvilke nedbringelsesredskaber der skal benyttes i udviklingsplanerne for at nå nedbringelsesmålet og alle nedrivninger er strategisk begrundede. Således kan det ikke udledes, hvilke beslutninger der ville være blevet truffet, hvis der f.eks. var blevet meddelt en anden nedbringelsesandel.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har i 3 dispensationsafgørelser meddelt en nedbringelsesandel, der ligger lavere end det nedbringelsesniveau, der er blevet ansøgt om. Det drejer sig om afgørelserne for dispensationsansøgninger indsendt af henholdsvis Holbæk Kommune for boligområdet Agervang, Slagelse Kommune for boligområdet Motalavej og Kolding Kommune for boligområdet Munkebo.

Dispensationsansøgningen fra Vejle Kommune for Finlandsparken er fuldt ud blevet imødekommet. Det samme gør sig gældende for Sundparken i Horsens. Det skal dog for en god ordens skyld nævnes, at der for Sundparken blev ansøgt om nedbringelse til enten 80 eller 60 pct. almene familieboliger. Ansøgningen om 60 pct. er imødekommet.

I de tre boligområder Agervang, Finlandsparken og Sundparken, der har fået dispensation fra nedbringelseskravet, indgår nedrivning ikke indgår som et redskab i udviklingsplanen, og det fremgår ikke af dispensationsansøgningerne, om nedrivning ville være kommet på tale i tilfælde af et afslag på ansøgningen.



Der er to områder, henholdsvis Ringparken i Slagelse Kommune og Skovvejen/Skovparken i Kolding Kommune, som har fået afslag på deres ansøgning om dispensation, fordi betingelserne herfor ikke er opfyldt. Der er ikke i dispensationsansøgningerne opstillet scenarier for, hvad den ansøgte dispensationsprocent ville have betydet for antallet af nedrivninger.

I Ringparken er nedrivningerne blevet besluttet før udarbejdelsen af en udviklingsplan. Det vurderes derfor, at en eventuel dispensation ikke ville have påvirket anvendelsen af redskabet.

Det samme gør sig gældende for Skovvejen/Skovparken i Kolding Kommune. Her blev dispensationsansøgningen afvist, fordi det er vurderingen, at det muligt at sælge almene boliger uden tab for boligorganisationen.

Der er otte boligområder, som efter de gældende regler ikke kan komme i betragtning til at ansøge om dispensation fra nedbringelseskravet på højst 40 pct., eller som har besluttet ikke at søge om et højere nedbringelseskrav. Her anvendes nedrivning som ét blandt andre tilgængelige redskaber, og alle nedrivninger, der indgår i udviklingsplanerne, er begrundet i strategiske hensyn.

## 6.0 Bilag: Kommissorium

### 6.1 Evaluering af dispensationsreglerne for udviklingsplaner i de mest udsatte boligområder

#### Formål

Der igangsættes en evaluering af adgangen til dispensationsordningerne for de mest udsatte boligområder, som skal nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct.

Formålet med de nuværende dispensationsregler er, at det skal være muligt at dispensere fra kravet om en nedbringelse af antallet af almene familieboliger til 40 procent for de størrelsesmæssigt set mindste boligområder samt boligområder med udfordringer mht. salg og nybyggeri.

Evalueringen skal afdække, om der ud fra de foreløbige erfaringer, er behov for ændringer eller justeringer af kriterierne for at kunne opnå dispensation. Det vil sige om kriterierne, ud fra de foreløbige erfaringer, virker efter hensigten.

Eventuelle ændringer af lovgivningen vil kræve, at der indgås en ny aftale om yderligere dispensationsmuligheder, før der kan fremsættes forslag om ændring af almenboligloven på dette punkt. Sådanne ændringer vil skulle træde i kraft, inden berørte nye boligområder bliver omfattet af nedbringelseskravet.

Der vil først kunne komme nye "hårde ghettoer" i december 2020.

#### Baggrund

Evalueringen af dispensationsordningerne sker med udgangspunkt i forståelsespapiret udarbejdet mellem regeringen og støttepartierne. Det fremgår af forståelsespapiret, at:

*"En ny regering vil vurdere om mulighederne for at opnå dispensation fra kravet om at nedbringe andelen af familieboliger i de mest udsatte boligområder, i konkrete tilfælde, kan udvides uden for de største byer. Behandlingen af dispensationsansøgninger for de mest udsatte boligområder skal evalueres, så der fremadrettet sikres størst muligt fleksibilitet for kommuner og boligorganisationer til at tilrette udviklingsplaner efter lokale forhold."*

#### Nuværende dispensationsmuligheder

Der er i almenboligloven mulighed for at søge dispensation fra nedbringelsen af almene familieboliger til 40 procent efter § 168 a, stk. 3 og 4.

Den generelle dispensationsbestemmelse for fælles udviklingsplaner. 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 ejendomsmægleres aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab

Derudover skal ansøgningen begrunde en nedbringelsesprocent.

Dispensationsbestemmelse for små udsatte boligområder for fælles udviklingsplaner, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4. Her skal boligområdet bebos af færre end 2.100 beboere og må ikke opfylde kriminalitetskriteriet. Endelig skal der ved en vurdering af dispensationsansøgningen lægges vægt på graden af parallelsamfund og boligområdets historik. Konkret lægges der bl.a. vægt på:

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

### Retningslinjer for dispensationsniveau

På baggrund af ovenstående har det for kommunerne og boligorganisationerne været muligt at ansøge om en hvilken som helst nedbringelsesprocent. Dog har retningslinjen i sagsbehandlingen fulgt aftalen vedr. dispensationsregler for mindre boligområder, hvor det fremgår, at boligområderne "får mulighed for at søge boligministeren om dispensation fra kravet om at nedbringe antallet af almene familieboliger til 40 pct. til i stedet f.eks. 50-60 pct."

Dertil er det et krav, at aftalepartierne konsulteres.

### Indholdet i evalueringen

Der er blevet søgt om dispensation for nedbringelseskravet i 7 boligområder, hvoraf 5 ansøgninger er blevet helt ellers delvist imødekommet. For nogle boligområder er der blevet ansøgt om dispensation efter begge bestemmelser, og i nogle tilfælde ad flere omgange efter et indledende afslag.

Der er blevet givet dispensationer til, at andelen af almene familieboliger nedbringes til mellem 56 pct. og 68 pct. tilpasset lokale forhold. De to områder, der modtog et afslag, søgte begge efter almenboliglovens § 168 a, stk. 3, og blev afvist, fordi ansøgningerne *ikke* levede op til kravet om, at salg efter en registreret ejendomsmægleres aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

Evalueringen skal nærmere undersøge indholdet i udviklingsplanerne for de syv ovenstående områder med det formål at klarlægge omfanget af nedrivningerne efter almenboliglovens § 28, stk. 3, nr. 3, opdelt efter formålet med indgrebet: a) strategiske nedrivninger, b) nedrivninger som følge af dårlige/utidssvarende boliger og c) øvrige formål med nedrivningerne.

Evalueringen skal således klarlægge omfanget af og baggrunden for valget af nedrivninger som instrument til at efterleve lovens krav om en reduktion til 40 pct. almene familieboliger. Herunder skal det undersøges, hvorvidt dispensationstilsagnene og kriterierne herfor har haft betydning for antallet af planlagte nedrevne boliger i de endelige udviklingsplaner og om andre instrumenter kunne have været anvendt.

Der lægges op til at foretage en evaluering af dispensationsordningerne på baggrund af de planlagte nedrivninger i de indsendte udviklingsplaner.

### **Organisering**

Evalueringen tilrettelægges af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen samt Transport- og Boligministeriets departement. Evalueringen igangsættes og tilrettelægges således, at de eventuelle ændringer af dispensationsreglerne kan gennemføres inden 1. december 2020.

Denne evaluering belyser dispensationer for kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. i særligt udsatte boligområder, der har skulle udarbejde en udviklingsplan. Evalueringen konkluderer, at dispensationsordningerne har fungeret efter hensigten. Derudover konkluderer evalueringen, at dispensationerne kun i mindre grad har haft betydning for antallet af nedrivninger, der indgår som redskab til at nedbringe andelen af almene familieboliger i udviklingsplanerne.

*Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Carsten Niebuhrs Gade 43  
DK-1577 København V*

*info@tbst.dk  
www.tbst.dk*

*Evaluering af dispensationsreglerne  
for udviklingsplaner i de mest udsatte boligområder*