

UDKAST 19.10.2018

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
tbst.dk

Notat
BO0103-00020
19-10-2018

Bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder

I medfør af § 169, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbe-
kendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017, som ændret ved § 1 i lov
nr. xxx af xxx 2018, fastsættes efter bemyndigelse i henhold til § 8 i
bekendtgørelse nr. 982 af 28. juni 2018 om Trafik-, Bygge- og Bolig-
styrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på boligområdet:

Kapitel 1

Reglernes anvendelsesområde

§ 1. Bekendtgørelsen finder anvendelse på hårde ghettoområder, jf.
lovens § 61 a, stk. 4.

Stk. 2. Bekendtgørelsen vedrører:

- 1) Udviklingsplaner for hårde ghettoområder, jf. lovens §§ 168 a og 168 b.
- 2) Afvikling af hårde ghettoområder, jf. lovens § 168 c.

Kapitel 2

Udviklingsplaner

Formål

§ 2. Formålet med udviklingsplanen er at reducere andelen af almene
familieboliger i hårde ghettoområder til højst 40 pct. senest i 2030, jf.
lovens § 168 a, stk. 1.

Dispensation fra nedbringelseskravet

§ 3. Transport-, bygnings- og boligministeren kan i særlige tilfælde
efter ansøgning dispensere fra § 2 og godkende en udviklingsplan,

hvor nedbringelsen af almene familieboliger i området inden 2030 sker til en andel, der er højere end 40 pct.

Stk. 2. Dispensation efter stk. 1 kan gives, hvis

- 1) boligorganisationen og kommunalbestyrelsen fyldestgørende redegør for, hvilke andre skridt, der vil blive taget for at sikre, at boligområdet inden 2030 ikke længere befinder sig på ghettolisten,
- 2) andelen af almene familieboliger i områder omfattet af § 1, stk. 1, i kommunen overstiger 12 pct. af de almene familieboliger i kommunen,
- 3) bebyggelsesprocenten i området overstiger 60 pct., eller prisen for nybyggeri overstiger den gennemsnitlige salgspris på ejerlejligheder i kommunen, og
- 4) salg af boliger efter en statsautoriseret og uafhængig ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

§ 4. Ansøgning om dispensation skal sendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen senest 2 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. Ansøgning kan indsendes af boligorganisationen og kommunalbestyrelsen i forening eller af kommunalbestyrelsen alene.

Stk. 2. Ansøgningen om dispensation skal indeholde begrundede oplysninger om, hvilken procentsats der søges dispensation til. Ansøgningen skal tillige indeholde oplysninger om, hvilke indsatser, der er eller vil blive iværksat, jf. § 3, stk. 2, nr. 1.

Stk. 3. Til ansøgningen skal vedlægges følgende:

- 1) Dokumentation for at andelen af almene familieboliger i områder omfattet af § 1, stk. 1, i kommunen overstiger 12 pct. af de almene familieboliger i kommunen.
- 2) En uafhængig ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering, der skal være udarbejdet efter det tidspunkt, hvor boligområdet blev omfattet af § 1, stk. 1.
- 3) Dokumentation for, at nybyggeri ikke i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct.

Stk. 4. Dokumentationen nævnt i stk. 3, nr. 3, skal foreligge i form af

- 1) dokumentation for at bebyggelsesprocenten i området overstiger 60 pct., eller
- 2) dokumentation for, at prisen for nybyggeri overstiger den gennemsnitlige salgspris på ejerlejligheder i kommunen.

Stk. 5. Hvis flere boligområder, der tilsammen opfylder betingelsen i § 3, stk. 2, nr. 2, søger dispensation efter § 3, stk. 1, foretager transport-, bygnings- og boligministeren et konkret skøn over, i hvilket

omfang der kan dispenseres for de enkelte områder, der tillige opfylder betingelserne i § 3, stk. 2, nr. 1, 3 og 4.

Stk. 6. § 7, stk. 4 og 5, finder tilsvarende anvendelse ved indsendelse af ansøgning om dispensation, jf. stk. 1. Indsendes ansøgningen af kommunalbestyrelsen alene, påhviler det kommunalbestyrelsen at orientere boligorganisationens bestyrelse, der herefter orienterer de relevante afdelingsbestyrelser.

§ 5. Ansøgning om dispensation udskyder ikke det tidspunkt, hvor udviklingsplanen skal sendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, jf. § 7, stk. 3.

Udarbejdelse af udviklingsplan

§ 6. Samtidig med offentliggørelse af listen over ghettoområder efter lovens § 61 a, stk. 6, underretter Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen de boligorganisationer og kommuner, der har afdelinger i boligområder, der for første gang er optaget på listen som hårde ghettoområder, om, at de nu omfattes af bekendtgørelsen, og at de derfor skal udarbejde en udviklingsplan. Udviklingsplanen skal udarbejdes i den skabelon, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udarbejdet, jf. bilag 1.

§ 7. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal i fællesskab udarbejde udviklingsplanen.

Stk. 2. Hvis flere boligorganisationer har boligafdelinger i det pågældende område, udarbejder de i fællesskab en samlet udviklingsplan for området.

Stk. 3. Udviklingsplanen skal sendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen senest 6 måneder efter offentliggørelse af den liste over ghettoområder efter lovens § 61 a, stk. 6, hvor boligområdet for første gang er optaget på listen som et hårdt ghettoområde.

Stk. 4. Inden indsendelse af udviklingsplanen skal denne være besluttet af boligorganisationens øverste myndighed og af kommunalbestyrelsen.

Stk. 5. Senest samtidig med indsendelse af udviklingsplanen til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal boligorganisationen orientere de relevante afdelingsbestyrelser om planen og dens indhold.

§ 8. Kan der ikke opnås enighed mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen om en udviklingsplan, kan kommunalbestyrelsen anmode transport-, bygnings- og boligministeren om at godkende en kommunal udviklingsplan, jf. lovens § 168 b, stk. 1. § 7, stk. 5, finder tilsvarende anvendelse.

Udviklingsplanens indhold

§ 9. Udviklingsplanen skal indeholde en redegørelse for, hvordan andelen af almene familieboliger i boligområdet planlægges nedbragt som nævnt i § 2, jf. dog § 3, samt en tidsplan for nedbringelsen. Redegørelsen skal herunder indeholde oplysninger om mulig fortætning med privat byggeri, og om hvor mange familieboliger der planlægges ommærket eller ombygget til almene ældre- eller ungdomsboliger, solgt eller nedrevet, samt en tidsplan for disse tiltag.

Stk. 2. Hvis der som følge af de planlagte tiltag, jf. stk. 1, skal foretages ændringer i områdets plangrundlag, skal tidsplanen herfor ligeledes fremgå af udviklingsplanen.

Stk. 3. Udviklingsplanen skal indeholde oplysninger om, hvordan de planlagte indsatser forventes finansieret.

§ 10. I fælles udviklingsplaner som nævnt i § 7, stk. 2, kan det aftales, at nedbringelse af andelen af almene familieboliger ikke sker forholdsmæssigt på de enkelte afdelinger, men for området som helhed.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse på kommunale udviklingsplaner, jf. § 8.

Godkendelse af udviklingsplanen

§ 11. Ved transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af den indsendte udviklingsplan foretages en konkret vurdering af planen.

Stk. 2. Ved godkendelsen lægges bl.a. vægt på

- 1) at udviklingsplanen vil medføre den krævede reduktion i andelen af almene familieboliger i boligområdet inden 2030,
- 2) at de tiltag, der fastsættes i udviklingsplanen, er realistiske og egnede til at opnå det fastsatte mål,
- 3) at den forventede finansiering er realistisk,
- 4) at tidsplanen indeholder oplysning om forventede tidspunkter for de enkelte tiltag, herunder for ommærkning, ombygning, salg eller nedrivning af boliger, og
- 5) at den tidsplan, der er fastsat, er realistisk og tilstrækkeligt ambitiøs.

§ 12. Hvis transport-, bygnings- og boligministeren ikke kan godkende udviklingsplanen, kan ministeren stille krav om ændring af planen, herunder på nærmere angivne punkter.

Stk. 2. Samtidig med transport-, bygnings- og boligministerens afgørelse om, at udviklingsplanen skal ændres, fastsætter ministeren en frist for indsendelse af den ændrede plan.

Opfølgning på udviklingsplanen

§ 13. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med boligorganisationens gennemførelse af udviklingsplanen.

Stk. 2. Hvis den godkendte udviklingsplan ikke gennemføres i overensstemmelse med tidsplanen, skal kommunalbestyrelsen foretage indberetning herom til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

§ 14. Boligorganisationen skal en gang årligt, første gang et år efter transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af udviklingsplanen, underrette Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om status for gennemførelse af planen. Boligorganisationens underretning sendes til kommunalbestyrelsen, der videresender den til styrelsen sammen med sine bemærkninger.

Stk. 2. Ved behov for væsentlige ændringer af udviklingsplanens indhold, skal der uanset stk. 1, snarest sendes ansøgning om godkendelse heraf til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Denne ansøgning skal redegøre for begrundelsen for, at der ønskes en ændring, ligesom den skal redegøre for de ændringer, der vurderes nødvendige.

Kapitel 3

Afvikling

Afviklingspåbud

§ 15. Transport-, bygnings- og boligministeren kan efter en konkret vurdering påbyde en almen boligorganisation at afvikle afdelinger beliggende i områder omfattet af § 1, stk. 1. Hvis et sådant område omfatter afdelinger hørende under flere forskellige boligorganisationer, gives påbud til hver af organisationerne. Ministeren kan dog efter en konkret vurdering beslutte alene at meddele enkelte af de pågældende boligorganisationer påbud om afvikling.

Stk. 2. Transport-, bygnings- og boligministeren kan dog kun påbyde afvikling af boligafdelinger, når

- 1) boligorganisationen ikke rettidigt har indsendt en udviklingsplan, jf. § 7, stk. 3,
- 2) ministeren ikke kan godkende udviklingsplanen, eller
- 3) udviklingsplanen ikke gennemføres.

§ 16. I transport-, bygnings- og boligministerens vurdering efter § 15 indgår bl.a. følgende kriterier:

- 1) Længden af det tidsrum, hvor området har stået på listen over ghettoområder.
- 2) Områdets udvikling i forhold til ghettokriterierne.

- 3) Omfanget og karakteren af kriminalitet i området.
- 4) Perspektivet i den gældende helhedsplan.

§ 17. Transport-, bygnings- og boligministerens påbud sendes til den eller de boligorganisationer, der skal afvikle afdelinger og til beliggenhedskommunen.

Stk. 2. Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter i påbuddet en frist for afviklingens gennemførelse. Ministeren kan desuden efter en konkret vurdering fastsætte nærmere krav til indholdet af den afviklingsplan, der nævnes i § 18.

Stk. 3. Efter modtagelse af transport-, bygnings- og boligministerens afviklingspåbud, skal boligorganisationen informere afdelingsbestyrelserne i de berørte afdelinger om afviklingspåbuddet.

Udarbejdelse af afviklingsplan

§ 18. Efter modtagelse af transport-, bygnings- og boligministerens afviklingspåbud skal boligorganisationen og kommunalbestyrelsen i fællesskab udarbejde en afviklingsplan.

Stk. 2. Hvis flere boligorganisationer med afdelinger i samme boligområde har modtaget afviklingspåbud, udarbejder de i fællesskab en samlet afviklingsplan for området.

Stk. 3. Afviklingsplanen skal sendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen senest 6 måneder efter datoen for transport-, bygnings- og boligministerens afviklingspåbud. Fristen i 1. pkt. kan undtagelsesvis forlænges. Styrelsen videresender planen til transport-, bygnings- og boligministeren til orientering.

Stk. 4. Inden indsendelse af afviklingsplanen skal denne være besluttet af boligorganisationens øverste myndighed og af kommunalbestyrelsen.

Stk. 5. Senest samtidig med indsendelse af afviklingsplanen til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal boligorganisationen orientere de relevante afdelingsbestyrelser om planen og dens indhold.

Afviklingsplanens indhold

§ 19. Afviklingsplanen skal indeholde oplysning om, hvor mange boliger der skal sælges til private, herunder om eventuelle nødvendige ombygninger før salget. Desuden skal planen indeholde oplysninger om, hvor mange boliger der skal nedrives som led i afviklingen. Planen skal desuden indeholde en tidsplan for de enkelte afviklingsskridt.

Stk. 2. Afviklingsplanen skal indeholde oplysning om hvordan de planlagte tiltag forventes finansieret.

Stk. 3. Hvis der som følge af de planlagte tiltag, jf. stk. 1, skal foretages ændringer i områdets plangrundlag, skal tidsplanen herfor ligeledes fremgå af afviklingsplanen.

§ 20. I fælles afviklingsplaner som nævnt i § 18, stk. 2, kan det aftales, i hvilket omfang den enkelte boligorganisation kan bevare eller nybygge almene boliger, således at andelen af almene boliger i området som helhed bringes inden for den ramme, der er fastsat i lovens § 168 c, stk. 2, 2. pkt.

§ 21. Ønsker boligorganisationen at søge erstatning efter lovens § 168 c, stk. 3, for eventuelle tab i forbindelse med afviklingen, skal dette oplyses ved indsendelse af afviklingsplanen.

Opfølgning på afviklingsplanen

§ 22. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med boligorganisationens gennemførelse af afviklingsplanen.

§ 23. Boligorganisationen skal en gang årligt, første gang et år efter transport-, bygnings- og boligministerens modtagelse af afviklingsplanen, underrette Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om status for gennemførelse af planen.

Stk. 2. Boligorganisationens underretning sendes til kommunalbestyrelsen, der videresender den til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen sammen med sine bemærkninger.

Stk. 3. Bliver kommunalbestyrelsen uden for de fastsatte rapporteringstidspunkter opmærksom på, at boligorganisationen ikke gennemfører afviklingen efter planen, skal kommunalbestyrelsen snarest underrette Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen herom.

Kapitel 4

Ikrafttræden

§ 24. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. december 2018.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, den 28. november 2018

Carsten Falk Hansen

/ Mikael Lynnerup Kristensen