

# Bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder

Nr. 1354 af 27. november 2018

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

Bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder

I medfør af § 169, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017, som ændret ved lov nr. 1322 af 27. november 2018, fastsættes:

## 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, eller § 168 b, stk. 1.

Dispensation fra nedbringelseskravet, jf. lovens § 168 a, stk. 3

§ 3. Transport-, bygnings- og boligministeren kan i særlige tilfælde i forbindelse med udarbejdelse af en fælles udviklingsplan, jf. § 9, efter ansøgning dispensere fra kravet i § 2 og godkende en fælles 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) nybyggeri ikke i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. og
- 4) salg af boliger efter en registreret ejendomsmægleres aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

§ 4. Ansøgning om dispensation efter § 3, stk. 1, 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.

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 registreret ejendomsmægleres 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 der ikke er ledige arealer,
- 2) dokumentation for at bebyggelsesprocenten i området overstiger 60 pct., eller
- 3) 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. § 9, stk. 4, 1. pkt., og § 9, stk. 5, finder tilsvarende anvendelse ved indsendelse af ansøgning om dispensation, jf. stk. 1.

Dispensation fra nedbringelseskravet, jf. lovens § 168 a, stk. 4

§ 5. Ud over de tilfælde, der er nævnt i § 3, kan transport-, bygnings- og boligministeren i særlige tilfælde i forbindelse med udarbejdelse af en fælles udviklingsplan, jf. § 9, efter ansøgning dispensere fra kravet i § 2, og godkende en fælles 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) området bebos af færre end 2.100 beboere og
- 2) andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindre end tre gange

landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.

*Stk. 3.* Ved transport-, bygnings- og boligministerens vurdering af en dispensationsansøgning lægges vægt på graden af parallelsamfund og boligområdets historik. Konkret kan der bl.a. lægges vægt på

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

*Stk. 4.* Ansøgningen om dispensation skal indeholde begrundede oplysninger om, hvilken procentsats der søges dispensation til.

Ansøgningen skal tillige indeholde en kort redegørelse for forholdene nævnt i stk. 3 og 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.

*Stk. 5.* Ansøgning om dispensation efter stk. 1 skal sendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen senest 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.

*Stk. 6.* § 9, stk. 4, 1. pkt., og § 9, stk. 5, finder tilsvarende anvendelse ved indsendelse af ansøgning om dispensation, jf. stk. 1.

Dispensation fra nedbringelseskravet, jf. lovens § 168 b, stk. 7 og 8

**§ 6.** Transport-, bygnings- og boligministeren kan i særlige tilfælde efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen dispensere fra kravet i § 2 og godkende en kommunal 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 betingelserne i § 3, stk. 2, eller § 5, stk. 2, er opfyldt.

*Stk. 3.* § 4, stk. 2-5 og § 5, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 4.* Ansøgning om dispensation efter stk. 1 skal sendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen senest samtidig med indsendelse om ansøgning om godkendelse af en kommunal udviklingsplan, jf. § 10, stk. 2.

**§ 7.** Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen sender ansøgningen om dispensation efter § 6 til boligorganisationen til udtalelse.

Boligorganisationen skal orientere de relevante afdelingsbestyrelser om dispensationsansøgningen og dens indhold.

Fælles udviklingsplaner

**§ 8.** 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 skal udarbejde en fælles udviklingsplan.

**§ 9.** Den fælles udviklingsplan skal udarbejdes i den skabelon, som Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udarbejdet, jf. bilag 1.

*Stk. 2.* Hvis flere boligorganisationer har boligafdelinger i det pågældende område, udarbejdes en samlet udviklingsplan for området i fællesskab mellem de berørte boligorganisationer og kommunalbestyrelsen.

*Stk. 3.* Den fælles udviklingsplan 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. Ansøgning om dispensation efter §§ 3 eller 5 udskyder ikke det tidspunkt, hvor udviklingsplanen skal sendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, jf. 1. pkt.

*Stk. 4.* Inden indsendelse af den fælles udviklingsplan skal denne være besluttet af boligorganisationens øverste myndighed og af kommunalbestyrelsen. Udviklingsplanen kan dog indsendes med forbehold for kommunalbestyrelsens endelige godkendelse, der skal foreligge senest to måneder efter udløbet af fristen nævnt i stk. 3.

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

Kommunale udviklingsplaner

**§ 10.** Optræder der ikke enighed mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen om en fælles udviklingsplan, kan kommunalbestyrelsen anmode transport-, bygnings- og boligministeren om at godkende en kommunal udviklingsplan, jf. lovens § 168 b, stk. 1.

*Stk. 2.* Den kommunale udviklingsplan efter stk. 1 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. Udviklingsplanen kan dog indsendes med forbehold for kommunalbestyrelsens endelige godkendelse, der skal foreligge senest to måneder efter udløbet af fristen nævnt i 1. pkt.

*Stk. 3.* Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen sender den kommunale udviklingsplan til boligorganisationen til udtalelse. Boligorganisationen skal orientere de relevante afdelingsbestyrelser om udviklingsplanen og dens indhold.

Udviklingsplanens indhold

**§ 11.** Såvel fælles som kommunale udviklingsplaner skal indeholde en redegørelse for, hvordan andelen af almene familieboliger i boligområdet planlægges nedbragt som nævnt i § 2, jf. dog §§ 3, 5 og 6, 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 de planlagte 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 tiltag forventes finansieret.

**§ 12.** Omfatter en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan flere boligorganisationers afdelinger i boligområdet, jf. § 9, stk. 2, kan det aftales, at nedbringelse af andelen af almene familieboliger ikke sker forholdsmæssigt på de enkelte afdelinger, men for området som helhed.

Godkendelse af udviklingsplanen

**§ 13.** Ved transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af den indsendte fælles eller kommunale 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.

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

*Stk. 2.* Hvis udviklingsplanen ikke ændres i henhold til ministerens krav efter stk. 1, inden for en frist for indsendelse af den ændrede plan fastsat af ministeren, træffer ministeren afgørelse på det foreliggende grundlag.

Opfølgning på udviklingsplanen

**§ 15.** Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med boligorganisationens gennemførelse af udviklingsplanen.

*Stk. 2.* Hvis en godkendt fælles udviklingsplan ikke gennemføres i overensstemmelse med tidsplanen, skal kommunalbestyrelsen foretage indberetning herom til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

*Stk. 3.* Hvis en godkendt kommunal udviklingsplan ikke gennemføres af boligorganisationen, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud efter lovens § 168 b, stk. 2, og om nødvendigt indsætte en forretningsfører, jf. lovens § 168 b, stk. 3. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter stk. 3 skal indberettes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

**§ 16.** Boligorganisationen skal en gang årligt, første gang et år efter transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af den fælles udviklingsplan, 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 den fælles eller den kommunale udviklingsplans 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

**§ 17.** 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 kun påbyde afvikling af boligafdelinger, når

- 1) boligorganisationen eller kommunalbestyrelsen ikke rettidigt har indsendt en udviklingsplan, jf. § 9, stk. 3, eller § 10, stk. 2,
- 2) ministeren ikke kan godkende udviklingsplanen eller
- 3) udviklingsplanen ikke gennemføres i overensstemmelse med tidsplanen.

**§ 18.** I transport-, bygnings- og boligministerens vurdering efter § 17 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.

**§ 19.** 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 § 20.

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

Udarbejdelse af afviklingsplan

**§ 20.** 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

**§ 21.** 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.

**§ 22.** I fælles afviklingsplaner som nævnt i § 20, 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 på højst 25 pct., der er fastsat i lovens § 168 c, stk. 2, 2. pkt.

**§ 23.** 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

**§ 24.** Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med boligorganisationens gennemførelse af afviklingsplanen.

**§ 25.** 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

**§ 26.** Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. december 2018.

Ole Birk Olesen

Stine Klingenberg Madsen

### Bilag 1

Skabelon til udarbejdelse af en udviklingsplan - november 2018

#### 1. Titel på udviklingsplan

Titel:
--------

#### 2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

Navn:	
Titel:	
Telefon:	E-mail:

#### 3. Ansvarlig kontaktperson(er) i kommune

Navn:	
Titel:	
Telefon:	E-mail:

#### 4. Faktuel beskrivelse af de fysiske forhold i boligområdet og boligformer

Giv en kort karakteristik af boligområdet (max. 10 linjer).
---

Giv en præsentation af bebyggelsesstrukturen og boligforholdene i boligområdet.
---

Hvad karakteriserer bebyggelsesstrukturen i boligområdet (hvor meget er alment, er der karréer, punkthuse, rækkehuse eller andet)?
--

Hvilken type erhverv, detailhandel og erhvervsejendomme er der i jeres boligområde?
---

Er der øvrige forhold vedrørende boligområdets fysiske forhold, som er væsentlige at fremhæve?
--

#### 5. Præsentation af tiltagene i jeres udviklingsplan

Hvilke konkrete tiltag igangsætter I med henblik på at opnå målet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til maks. 40 pct. inden 2030? (husk at I kan tage udgangspunkt i 2010 og frem).
--

Beskriv kort baggrunden for jeres valg af tiltag og begrund hvorfor det
---

er meningsfuldt at vælge netop den vej.

Beskriv hvor mange almene familieboliger i jeres boligområde der er omfattet af jeres valgte tiltag (fx hvor mange sælges, ommærkes, nedrives, fortættes der med) og angiv eventuelt hvilke boliger i området, der konkret er tale om.

## 6. Tidsplan

Hvad er de vigtigste tidsmæssige nedslagspunkter i udviklingsplanen?  
(Henvi eventuelt til bilag med tidslinje for tiltagene de enkelte år frem mod 2030)

## 7. Organisering

Beskriv det organisatoriske set-up for udviklingsplanens gennemførelse.

Beskriv samarbejdsflader og ansvarsfordeling mellem kommune og boligorganisation.

Hvordan sikrer I inddragelse af det politiske niveau og eventuel brug af eksterne konsulenter?

Hvilke mulige samarbejdspartnere indgår i udviklingsplanens gennemførelse (fx beboere, virksomheder, afdelingsbestyrelser, foreninger, skoler og andre nøgleinstitutioner i området)?

Hvordan sikrer I en aktiv inddragelse af afdelingsbestyrelse, beboere og nøgleinstitutioner i boligområdet i forhold til udviklingsplanens gennemførelse?

## 8. Milepæle, dokumentation og afrapportering

Opstil og beskriv milepæle for hvert af tiltagene i udviklingsplanen.

Angiv opstart og forventet afslutning på hvert enkelt tiltag (fx på en tidslinje som et bilag).

Beskriv hvordan I vil dokumentere de enkelte tiltag.

Beskriv kort hvordan I vil sikre den rette fremdrift i udviklingsplanen.

## 9. Overvejelser om genhusning

Hvordan vil udfordringerne med genhusning konkret blive imødegået?

## 10. Finansieringsskitse

Beskriv her hvordan tiltagene forventes finansieret.

**Underskrift**  
øverste myndighed i  
Boligorganisationen

**Underskrift**  
kommunalbestyrelsen