

ANSØGNING

Side1/16

Vedrørende dispensation om ændring af andel af nedbringelse af almene familieboliger i Ringparken i Slagelse

23. januar 19

Fællesorganisationens Boligselskab (FOB) og Slagelse Almennyttige Boligselskab (SAB) fremsender hermed, sammen med Slagelse Kommune, ansøgning om dispensation til nedbringelse af almene familieboliger til en højere andel end 40 % i senest 2030.

INDHOLD

Indledning

1. Om Ringparken

- Ejerforhold
- Funktioner
- Ringparken og ghettolisten

2. Status på Ringparkens ghettokriterier

- Andel udenfor arbejdsmarkedet
- Andel dømte
- Lav gennemsnitsindkomst
- Andel med grundskole som højeste uddannelsesniveau
- Andel af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere

3. Redegørelse for dispensationsansøgning

- Hvilke skridt vil der blive taget for at sikre, at Ringparken inden 2030 ikke længere befinder sig på ghettolisten?
- Andelen af almene familieboliger i Ringparken og på Motalavej overstiger til sammen 12 % af de almene familieboliger i kommunen.
- Nybyggeri kan ikke i væsentligt omfang bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 %.
- Salg kan kun ske med tab.

4. Sammenfatning

OBS. Dette forslag til dispensationsansøgning er uden de nævnte bilag. De er ved at blive indhentet.

Indledning

Side2/16

Den 1. december 2018 trådte ny lov om almene boliger i kraft. Ringparken i Slagelse opfylder lovens § 61 a, stk. 2, hvorfor Ringparken defineres som ghettoområde. Da Ringparken i Slagelse har optrådt på ghettolisten fire år i træk, defineres Ringparken som hårdt ghettoområde.

For hårde ghettoområder skal boligorganisationerne og kommunalbestyrelsen, jf. § 168 a i lov om almene boliger udarbejde en udviklingsplan, der som sit mål har at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 % af alle boliger i det pågældende hårde ghettoområde i 2030. Udviklingsplanen skal fremsendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen senest den 1. juni 2019.

I § 168 a, stk. 3 i lov om almene boliger fremgår det, at Transport-, Bygnings- og boligministeren i særlige tilfælde kan dispensere fra kravet om de 40 % og godkende en udviklingsplan, hvor nedbringelsen af almene familieboliger i området inden 2030 sker til en andel, der er højere end 40 %. Dispensationen kan gives, hvis

- 1) ansøgningen om dispensation indeholder en fyldestgørende redegørelse for, hvilke skridt boligorganisationen vil tage for at sikre, at boligområdet ikke er et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, i 2030,
- 2) andelen af almene familieboliger i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2, overstiger 12 % af de almene familieboliger i kommunen,
- 3) nybyggeri ikke i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 % og
- 4) salg efter en registreret ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

I følgende afsnit vil Slagelse Kommune og de respektive boligorganisationer redegøre for de fire ovenstående kriterier og motivere ansøgningen med henblik på at opnå dispensation fra de 40 % for Ringparken.

1. OM RINGPARKEN

Ringparken ligger i det nordlige Slagelse mellem et par større veje, omringet af lidt erhverv og en dagligvarebutik mod vest, parcelhuse mod nord, CSU Slagelse og skole mod øst og kolonihaver samt almene boliger mod syd. Der er 1 km til Slagelse Station og 1,2 km til Schweizerpladsen i hjertet af bymidten. Ringparken består af 24 boligblokke, der strækker sig over et areal på ca. 170.000 m² (750 m x 250 m).

Ringparken afgrænses i dag som vist på nedenstående kort 1. Ringparken rummer 868 almene familieboliger og 2.023 beboere (2018). Det grønne areal på kort 1 er kommunalt ejet og forventes, efter behandling af ansøgning om ændret afgrænsning af Ringparken, at indgå i den fremtidige afgrænsning af Ringparken.



Kort 1: Afgrænsning af Ringparken, Slagelse (2018)

1.1 Ejerforhold

Ringparken består af FOB's afdelinger 23, 24, 26 og 32 på matriklerne 21v, 21x, 21ø, 21aa, 21æ, 21z, 21m, 21p, 21q, 21r, 21s, 21hz og 21hæ markeret inden for den blå afgrænsning på nedenstående kort 2 samt SAB's afdeling Schackenborgvænge på matrikel 21ab markeret inden for den gule afgrænsning på kort 2. Slagelse Kommune ejer matrikel 21y markeret inden for den grønne afgrænsning på kort 2.



Kort 2: Ejerforhold i Ringparken, Slagelse (2018)

1.2 Funktioner

Ud over boliger fordelt i de 24 blokke er der i Ringparken en kommunal børnehave (lilla markering på kort 3), en materielgård (rød markering på kort 3), et beboerhus (orange markering på kort 3) samt 7 erhvervslejemål på i alt 1357 m² (blå markering på kort 3). Oprindeligt var der 1 supermarked og 6 butikker i et lille indkøbscenter. Supermarkedet er for nyligt udlejet til fødevarerbar efter 5 års tomgang. Ud over den er der kun 3 butikker tilbage. De øvrige kvadrater er udlejet til en forening, til boligsocial aktivitet og til beboerfestlokale. Bygningen ved siden af børnehaven står tom (mørkeblå markering på kort 3).



Kort 3: Funktioner i Ringparken, Slagelse (2018)

1.3 Ringparken og ghettolisten

Ringparken i Slagelse har været på ghettolisten siden denne blev indført i 2010. Over hele perioden har vi kun set beskedne bevægelser inden for de opgjorte kriterier; dog er andelen uden for arbejdsmarkedet og andelen af dømtede faldet noget de senere år. Dette forhold var baggrunden for, at Slagelse Kommune og FOB i 2016 aftalte, at der skal tages et initiativ til vedvarende at forandre disse forhold og for altid fjerne Ringparken fra ghettolisten.

Aftalen medførte, at FOB, rådgivet af Kant arkitekter og Bureauet Niels Bjørn, udviklede visionsplanen "Ny Ringby 2025 – vejen til et trygt og levende byområde". Visionsplanen blev fremlagt ultimo 2016 og rummer en plan for en fuldstændig omdannelse af Ringparken fra et isoleret boligområde til tre forskellige og attraktive kvarterer, der hænger naturligt sammen med den omkringliggende by. Visionsplanen rummer fortætning med nye boligtyper, ny arkitektur og nye funktioner, som tiltrækker såvel som fastholder mere ressourcestærke beboere. Og den indeholder en omlægning af infrastrukturen, som sikrer, at Ringparken fremover bliver en naturlig, tryk og attraktiv del af Slagelse.

Ved præsentationen for Slagelse Byråd var der bred politisk opbakning til planens tanker og frem for alt de fire hovedgreb, der vil sikre den sociale forandring:

- Bedre infrastruktur i området ved skabelse af et vejgrid, variation af vejtyper og sammenhæng med den omkringliggende by. Vejnettet skal sikre, at Ringparken kobles på Slagelses hverdagsflow, så der er en gennemstrømning af mennesker, der ikke kun bor i området.
- Tilførsel af ejerboliger, andelsboliger og privat udlejning til et område, der ellers er karakteriseret ved kun at bestå af almene familieboliger. De nye boliger skal tilbyde, hvad der efterspørges på boligmarkedet i Slagelse og derved både tiltrække og fastholde beboere med gode socioøkonomiske vilkår.
- Skabe variation i skala og bygningstyper, så det nuværende ensartede og monotone boligområde bliver erstattet af tre forskellige kvarterer med hver sit udtryk og hver sin målgruppe, og stærke nye funktioner, der giver det lokale hverdagsliv et løft såvel som sikrer besøg af brugere udefra. Fælles for de tre kvarterer er et fokus på styrkelse af det lokale fællesskab.
- Skabe hierarki, så de udadvendte funktioner samles langs den vigtige, gennemgående vej og langs den nye, tværgående cykelforbindelse, der tilsammen skaber et centralt krydsningspunkt i området, hvor de fleste funktioner mødes. Det betyder også, at de øvrige gader i det kommende Ringparken kan blive smallere og få karakter af halvprivate uderum, som vi kender det fra f.eks. kartoffelrækkerne i København. Den slags gaderum understøtter lokale fællesskaber og giver tryk.

Visionsplanen er vedlagt som bilag 1 og kan i øvrigt downloades på <https://www.fob.dk/userFiles/userImages/files/VISION-NY-RINGBY-SPRE-ADS.pdf>.

Visionsplanen "Ny Ringby 2025 – vejen til et trygt og levende byområde" opererer med godt en fordobling af det nuværende boligareal, og der er i planer-

ne indregnet et kommunalt areal mellem Ringparken og parcelhuskvarteret nord for Ringparken, jf. ansøgning om ændring af arealafgrænsning for Ringparken for nærmere detaljer. Ansøgningen er vedhæftet som bilag 2.

Analysen af mulighederne for skabelse af parkeringsmuligheder i forlængelse af visionsplanen lægger et maksimum for fortætning i Ringparken på nogenlunde dette niveau. Parkeringsanalysen er lavet i forbindelse med en ansøgning til Landsbyggefondens infrastrukturpulje, der er afgivet i december 2018 af FOB og SAB med en tilkendegivelse fra Slagelse Kommune.

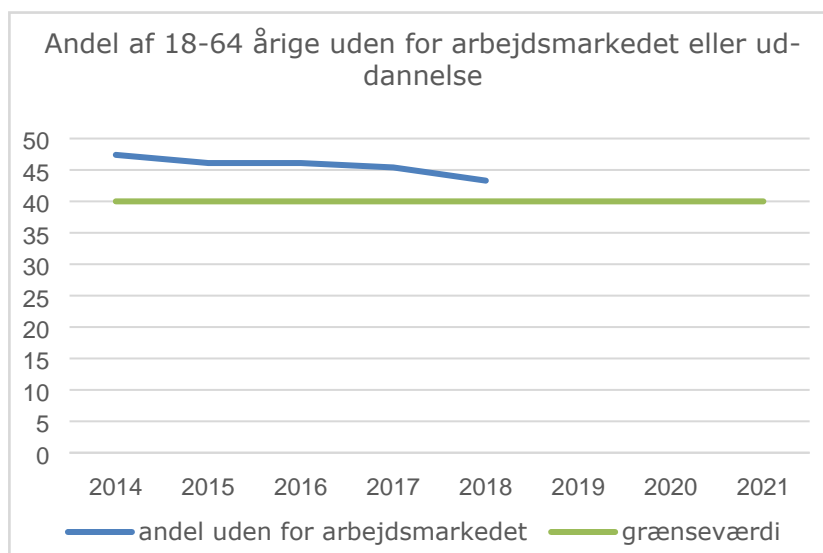
2. STATUS PÅ RINGPARKENS GHETTOKRITERIER

Side7/16

Andel uden for arbejdsmarkedet

Ved seneste opgørelse af ghettolisten er andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet angivet til 43,3 procent af bruttogruppen. Der er tale om en forbedring på godt 4 procentpoint siden de dårligste tal i 2013/14. Det er forventningen, at en række forskellige forhold vil hjælpe til med at flytte andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet i den rigtige retning:

- A. Nye, skærpede lovbestemte udlejningsregler, der udelukker grupper af potentielle beboere med overnormal risiko for en placering uden for arbejdsmarkedet.
- B. Planer om udvidelse af brugen af fleksibel udlejning i Ringparken i forbindelse med indgåelse af ny udlejningsaftale i Slagelse Kommune.
- C. En omlægning af prioriteringen af jobindsatsen i den boligsociale helhedsplan, *En fælles Indsats*, der bl.a. dækker Ringparken, så jobcentrets ekstra indsats i større udstrækning hjælper flere beboere tættere på arbejdsmarkedet det sidste skridt over målstregen. Frem for en indsats, der i højere grad håndterer færre personer længere fra arbejdsmarkedet.
- D. På sigt vil den nuværende succesfulde indsats med satsning på fritidsjob til unge i folkeskolens ældste klasser og under ungdomsuddannelserne give sig udslag i en lettere adgang til arbejdsmarkedet, når de nuværende unge overgår fra uddannelse til arbejdsmarkedet.



Endelig vil konsekvenserne af den fysiske omdannelse af Ringparken i sig selv få en markant indflydelse på beboersammensætningen og dermed også andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet. Flere ejerboliger, flere andelsboliger, flere studiebolig/ungdomsboliger mv. vil alle

påvirke dette ghettokriterium i den rigtige retning.

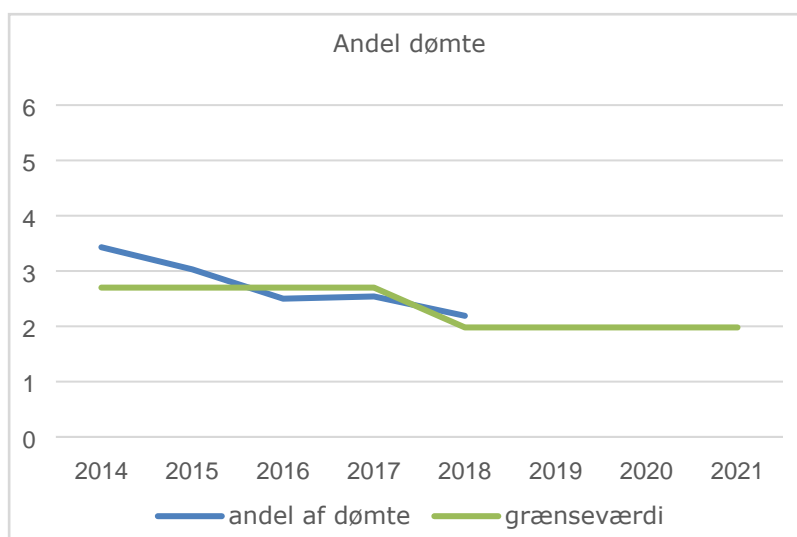
Side8/16

Det er forventningen, at Ringparken ikke længere vil opfylde dette ghettokriterium om 3-4 år.

Andel dømte

Andelen af dømte lå i 2016 og 2017 under det dengang gældende ghettokriterium. Selvom andelen af dømte er yderligere faldet til 2,19 pct. i 2018-opgørelsen, opfylder Ringparken nu kriteriet som følge af den nye definition. Det er forventningen, at andelen af dømte vil falde yderligere de kommende år.

- A. De nye udlejningsregler, der muliggør afvisning af boligsøgere, der er dømt for utryghedsskabende kriminalitet, vil påvirke kriteriet i den rigtige retning.
- B. Tæt og fortroligt samarbejde mellem politi, kommune og boligselskaber formaliseret i den boligsociale indsats kan hjælpe med at sætte en stopper for unges kriminelle løbebane, før den når den type domme, der måles i ghetto-kriteriet.
- C. Slagelse Kommune har fået bevilget et millionbeløb til specifikt at arbejde med familier med kriminalitetstruede børn og unge. En markant del af de familier, der kan påregne ekstraordinær støtte, forventes at være bosiddende i Slagelse Kommunes to ghettoområder.
- D. Boligselskaberne ophæver lejemål for dømte kriminelle, hvor lovgivningen muliggør dette. Med nye muligheder for dette i ny lovgivning vil det på sigt sænke andelen af dømte.



Endelig vil konsekvenserne af den fysiske omdannelse af Ringparken i sig selv få en markant indflydelse på beboersammensætningen og dermed også andelen af dømte.

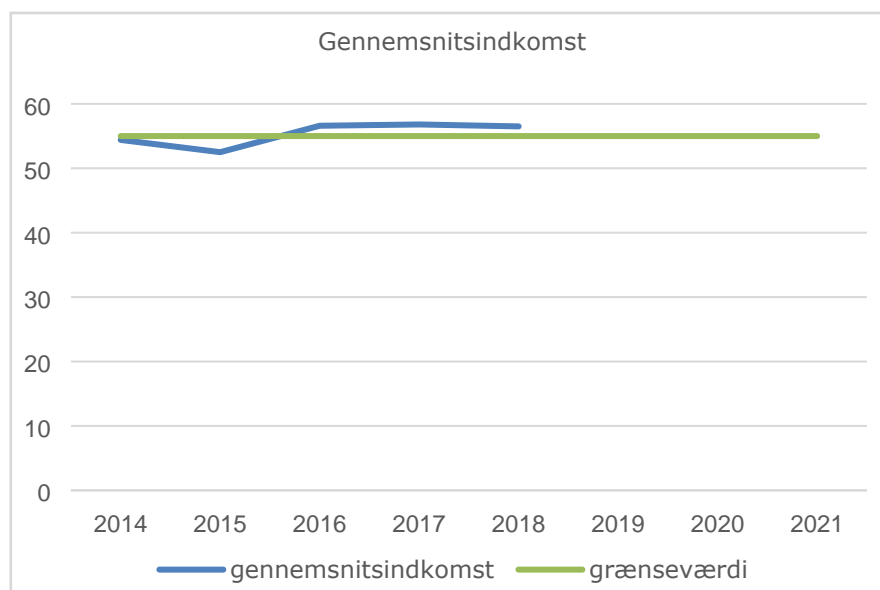
Flere ejerboliger, flere andelsboliger, flere studiebolig/ungdomsboliger mv. vil alle påvirke dette ghettokriterium i den rigtige retning.

Side9/16

Det er forventningen, at Ringparken ikke længere vil opfylde dette ghettokriterium om 3-6 år.

Lav gennemsnitsindkomst

Med en gennemsnitsindkomst på 56,5 procent af regionens indkomstgennemsnit opfylder Ringparkens beboere lige netop ikke kriteriumsgrænsen på 55 procent.



Med en forventning om en større andel af beboere på arbejdsmarkedet og en ændret beboersammensætning som følge af flere ejerboliger, andelsboliger mv. er forventningen derfor, at Ringparken også i fremtiden vil have resultater på den rigtige side af grænsen.

Andel med grundskole som højeste uddannelsesniveau

Med ny opgørelsesmetode og ny kriteriumsgrense synes det meget vanskeligt at forudsige udviklingen. Det er dog bemærkelsesværdigt, at samtlige 43 udsatte boligområder på 2018-listen opfylder dette kriterium. Da det samtidigt er meget vanskeligt at påvirke 30-59-åriges uddannelsesniveauer, synes den eneste realistiske måde at komme på den rigtige side af grænseværdien at ændre beboersammensætningen på en måde, så nye beboere vil være mere veluddannede.

Da der skal markante forandringer til, kan disse først forventes at slå igennem, når der er opført et betydeligt antal fortætningsbyggerier i Ringparken af ejerboliger, andelsbolig og privat udlejningsbyggeri. Det taler for, at Ringparken først om 8-10 år kommer på den rigtige side af grænseværdien.



Andel af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere

Siden 2012 har andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere ligget meget konstant i Ringparken på ca. 55 procent. Dette til trods for, at der i perioden siden 2012 har været en årlig fraflytningsprocent på mellem 10 og 20.

Det store antal almene familieboliger, den høje fraflytningsprocent og en placering langt fra toppen af Slagelses bolighierarki har betydet, at boligerne i Ringparken er blandt de boliger med lavest krav til anciennitet på boligselskabernes venteliste. Det har historisk betydet, at andelen af indflyttere med indvandrerbaggrund har været højere i Ringparken end i øvrige almene familieboliger i Slagelse. På grund af risikoen for tomgang indeholder den gældende udlejningsaftale for Slagelse Kommune ikke særskilte krav til beskæftigelses- eller uddannelsesmæssig baggrund for tilflyttere til Ringparken.

En række faktorer peger i retning af en sænkelse af andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere i de kommende år:

- A. Begrænsningerne i de nye udlejningsregler for udlejning af boliger i ghetto-områder til modtagere af særlige offentlige ydelser, herunder integrationsydelse vil virke begrænsende for tilflytningen af nye beboere med indvandrerbaggrund, herunder efterkommere.
- B. Indførelse af fleksible udlejningsregler i ny udlejningsaftale for Slagelses to ghetto-områder vil virke begrænsende for tilflytningen af nye beboere med indvandrerbaggrund, herunder efterkommere. Det hænger sammen med den lavere beskæftigelsesgrad, der gælder for denne gruppe, jf. Finansministeriets opgørelse af indvandreres og efterkommeres påvirkning på den danske økonomi.
- C. Almene familieboliger har en markant højere andel af beboere med indvandrerbaggrund, herunder efterkommere end andre ejerformer, jf. Økonomi- og Indenrigsministeriets økonomiske analyse af parallelsamfund fra februar 2018. Med tilførsel af ejerboliger, andelsboliger og privat udlejning i boligområdet vil andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere automatisk falde.
- D. Omdannelse af nuværende almene familieboliger i Ringparken til studieboliger/ungdomsboliger vil og så automatisk påvirke beboersammensætningen i en retning af færre ikke-vestlige indvandrere og efterkommere.
- E. Den samlede effekt af alle indsatserne i Ringparken vil hæve området placering i byens bolighierarki. Det vil betyde en mere gennemsnitlig søgning til de almene familieboliger og derfor også en mere gennemsnitlig profil på de kommende tilflyttere til området.

På den baggrund er det vores vurdering, at andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere vil være faldende fra og med 2019 og inden for 6-8 år vil være på et stadigt faldende niveau under 50 procent.

3. REDEGØRELSE FOR DISPENSATIONSANSØGNING

I dette kapitel redegøres for de fire kriterier, som skal opfyldes for at opnå dispensation fra kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 % i 2030. Dispensationen kan gives, hvis

- 1) Ansøgningen om dispensation indeholder en fyldestgørende redegørelse for, hvilke skridt boligorganisationen vil tage for at sikre, at boligområdet ikke er et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, i 2030,
- 2) Andelen af almene familieboliger i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2, overstiger 12 % af de almene familieboliger i kommunen,
- 3) Nybyggeri ikke i væsentligt omfang kan bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 % og
- 4) Salg efter en registreret ejendomsmæglers aktuelle markedsvurdering kun kan ske med tab.

1) Hvilke skridt vil der blive taget for at sikre, at Ringparken inden 2030 ikke længere befinder sig på ghettolisten?

I 2016 udarbejdede FOB en ambitiøs visionsplan for Ringparken, "Ny Ringby 2025". Visionsplanen viser, hvordan boligområdet kan udvikles til tre attraktive kvarterer, som hænger naturligt sammen med Slagelse og ikke længere udgør et område, der opleves som "noget for sig" i Slagelse by. Visionsplanen rummer planer om at fortætte med ejerboliger og andelsboliger, at modificere og reducere i de eksisterende blokke, tilføje nye funktioner, veje og byrum, som rummer de kvaliteter og den klarhed, som vil gøre Ringparken til en socialt balanceret, velfungerende og naturlig del af Slagelse.

I forlængelse af ny lov om almene boliger er Slagelse Kommune, FOB og SAB påbegyndt arbejdet med en udviklingsplan. I det arbejde pågår en viderebearbejdning af visionsplanen, hvor det regnes med, hvordan det aktuelle boligmarked ser ud i Slagelse, hvor stor efterspørgsel der er på hvilke boliger, sådan at de boliger, der tilføres i Ringparken, er boliger, der efterspørges på markedet. Dermed kommer der også fokus på hvilke funktioner, der skal tilføres for at løfte området og bringe det fra et lukket boligområde til tre attraktive kvarterer i byen.

Det første kvarter af de tre, der ønskes udviklet, er det tætteste og mest urbane med ganske mange ungdomsboliger. Slagelse er en uddannelsesby i rivende udvikling, og der er en stor efterspørgsel på ungdomsboliger. Det er samtidig dette kvarter, hvor det er lettest hurtigt at frigive plads til at opføre nyt. For dette kvarter regner vi derfor med at komme under 40% almene familieboliger, sandsynligvis ender vi på 30-35% almene familieboliger. Herefter udvikler vi næste kvarter, som er det mest familievenlige, hvor der også bliver plads til nye ejerboliger. Og til sidst det mest seniorvenlige kvarter, hvor andelen af familieboliger bringes drastisk ned.

Vi er således overbeviste om, at den retning, som vi allerede i 2016 tegnede med visionsplanen, er den rigtige, og at vi med udviklingsplanen, som er under udarbejdelse, kommer til at levere en overbevisende plan, som viser, at trods en samlet set højere andel end 40% almene familieboliger, vil Ringparken i 2025 være betydeligt under ghettolistens tal, og senest i 2030 være et socialt balanceret og attraktivt område, som formår at tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere.

Endvidere har Slagelse Kommune og de berørte almene boligselskaber en samlet boligsocial helhedsplan *En fælles indsats*, der også dækker Ringparken. Helhedsplanen er bevilget for en fire-årig periode startende 1. oktober 2017. Helhedsplanen er en markant nyskabelse både organisatorisk og indholdsmæssigt i forhold til de boligsociale helhedsplaner, der gik forud. Helhedsplanens indsatsområder og fokus centrerer sig om jobskabelse, uddannelsesdeltagelse, kriminalitetsforebyggelse og styrkelse af det lokale ejerskab til boligområderne.

Det er visionen for den boligsociale indsats at understøtte udviklingen af Ringparken til et attraktivt by- og boligområde, så det naturligt integreres i de omkringliggende bydele. Denne vision indebærer, at ingen boligområder i Slagelse Kommune figurerer på regeringens ghettoliste i 2025.

Da tallene bag 2018-ghettolisten stammer fra 2016 og 2017, vil man endnu ikke kunne aflæse påvirkningen af den aktuelle boligsociale helhedsplan på ghetto-kriterierne. Trods dette har bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan besluttet, at indsatsen yderligere skal skærpes og fokuseres, så den i størst muligt omfang støtter Ringparkens/Motalavejs bestræbelser på at komme af ghettolisten.

Den boligsociale indsats er et ekstraordinært supplement til almene kommunale velfærdsydelser og yder hjælp til selvhjælp. Bestyrelsen bag den boligsociale helhedsplan har et stærkt ønske om at fortsætte med de fleste, nuværende boligsociale indsatser helt ud til 2030 således, at man dermed også kan være med til at understøtte udviklingen af områderne i forbindelse med de fysiske helhedsplaner, som vil blive igangsæt i forbindelse med udmøntningen af udviklingsplanerne.

Helhedsplanens indsatser, status og forventninger til fremtiden samt påvirkning på ghetto-kriterierne fremgår af bilag 3.

2) Andelen af almene familieboliger i Ringparken og på Motalavej overstiger til sammen 12 % af de almene familieboliger i kommunen.

Der er i alt 8.441 almene familieboliger i Slagelse Kommune. I Ringparken er der 868 almene familieboliger, og på Motalavej er der, efter gennemførelsen af den fysiske helhedsplan, som er i gang, 732 almene familieboliger. Det vil sige, at de to områder til sammen rummer 1.600 almene familieboliger, hvilket udgør 19 % af alle almene familieboliger i Slagelse Kommune. Dette overstiger kravet om 12 %. Do-

kumentationen for andelen af almene familieboliger i Slagelse Kommune fremgår af bilag 4.

3) Nybyggeri kan ikke i væsentligt omfang bidrage til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 %.

Det samlede grundareal i Ringparken, forudsat at den nye afgrænsning godkendes, er på ca. 170.000 m². Som det fremgår af nedenstående kort 4, rummer Ringparken i dag et bebygget areal på omkring 95.700 m² (70.300 m² er bruttoetageareal til boliger, erhverv og institution). Det giver en bebyggelsesprocent på 56 %.



Kort 4: Arealopgørelse af Ringparken, Slagelse (2018)

Det kommunale areal i den nordlige del af Ringparken, som i dag fremstår som et grønt, ubebygget område, tænkes bebygget med parcel- og rækkehuse for at skabe en overgang til eksisterende boligområde mod nord. De resterende grønne arealer mellem de enkelte blokke fungerer i dag som opholdsarealer for beboerne. Med en lav bebyggelsesprocent på det eneste større friareal til bebyggelse samt mindre områder til fortætning mellem blokkene, vurderes nybyggeri alene ikke at kunne nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 % i 2030.

Endvidere ligger prisen på nybyggeri væsentligt højere end den aktuelle salgspris pr. m², hvorfor det vurderes, at der skal arbejdes med flere forskellige tiltag for at nedbringe andelen af almene familieboliger.

Som det fremgår på boligsidens markedsindeks, jf. udtræk som bilag 5, ligger den gennemsnitlige salgspris pr. m² i Slagelse Kommune på

10.134 kr. (november 2018). I det nuværende marked er det, med henvisning til seneste analyse foretaget for Slagelse Kommune, muligt at bygge for kr. 14.000,- til 17.000,- pr. m² i Slagelse. Prisen er inklusiv moms, men uden omkostninger til grund og nedrivning samt bygherres fortjeneste. Det er samtidig en forudsætning, at der ikke er uforudsete forhold vedrørende jordbund.

4) Salg kan kun ske med tab

Ringparken repræsenterer i forhold til den offentlige vurdering en værdi på ca. 900 mio. kroner. Bygningerne er belånt for ca. 250 mio. kroner.

I 2018, forud for ghetto-lovgivningens vedtagelse i Folketinget, gennemførte Colliers International en markedsscreening for BL af de, på det tidspunkt, forventede 16 hårde ghettoområder. Den del af markedsscreeningen, der omhandler Ringparken, er vedlagt som bilag 5. Screeningen indikerer følgende:

- Bygningsværdien anslås til at være ganske lav, da investor må formodes at ville totalrenovere boligerne med henblik på at komme ud af krav til omkostningsbestemt husleje.
- En nyligt gennemført vurdering af bygningernes salgsværdi, udarbejdet af en statsautoriseret ejendomsmægler, viser... (er under udarbejdelse).
- Ved opgørelse af muligheden for salg uden tab skal der også indregnes omkostninger i forbindelse med genhusning og tomgang. Omkostningerne anslås til at være 50.000 kr. pr. lejemål svarende til en ekstraomkostning på 43,4 mio. kr.
- Salg af eksisterende boliger kan derfor ikke eller kun i så beskedent omfang ske uden tab, hvilket udelukker, at salg af eksisterende boliger markant kan medvirke til den nødvendige nedbringelse af almene familieboliger til 40 % inden 2030.

4. SAMMENFATNING

Ringparken opfylder efter vores bedste overbevisning kravene til at få dispensation fra 40-pct.'s kravet, som det er formuleret i lovgivningen, bemærkninger til lovgivningen og den gældende bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder, idet

- Det er sandsynliggjort, at Ringparken under alle omstændigheder ikke længere opfylder ghettokriterierne senest i 2030
- Andelen af almene familieboliger i såkaldte hårde ghettoer i Slagelse Kommune overstiger 12 % af de almene familieboliger i kommunen
- Nybyggeri af økonomiske og arealmæssige årsager ikke kan forventes at bidrage tilstrækkeligt til en nedbringelse af andelen af almene familieboliger til 40 % inden 2030
- Salg af boligerne kun vil kunne ske med tab

Boligselskaberne og Slagelse Kommune ønsker en markant omdannelse af det boligområde, vi i dag kender som Ringparken. Tilbage i 2016 fik vi derfor udarbejdet en ambitiøs visionsplan, som viser vejen til et attraktivt og socialt balanceret område. Vi har taget de første skridt til at realisere visionsplanen, som vi er overbeviste om, vil føre til målet at få Ringparken permanent af listen over udsatte boligområder. Konkret har vi i december 2018 netop indsendt en ansøgning til Landsbyggefondens infrastrukturpulje om en række vej- og byrumsændringer, som kommer til at ændre flowmønstrene i Ringparken radikalt. Det vil blive det første hovedgreb til at få området hægtet naturligt sammen med Slagelse by.

På den baggrund ønsker vi at fastholde et ambitiøst omdannelsesmål, hvor maksimalt 60 pct. af boligmassen i 2030 består af almene familieboliger. På længere sigt ønsker boligselskaberne og kommunen andelen af almene familieboliger i området nedbragt yderligere.

En hurtigere nedbringelse af andelen af almene familieboliger ses kun mulig at gennemføre inden 2030 ved salg af boliger med tab og/eller nedrivninger af velfungerende, billige boliger, der anses for nødvendige i Slagelses boligforsyning. Potentielle investorer skal først opleve, at first-movers opnår indtjening ved investeringer i Ringparken. Det betyder, at forandringshastigheden i Slagelse må forventes at være langsommere end f.eks. København og Aarhus.

Omdannelsen af Ringparken skal ske i etaper, og vi vil tage først hul på den vestlige tredjedel af området, hvor vi forventer at kunne nedbringe andelen af almene familieboliger til under 40%. Det er det naturlige sted at placere ungdomsboliger/studieboliger, som der er en stor efterspørgsel efter. Dermed får vi gang i den første drastiske forandringsbølge, der kan blive grundstenen til en forandring af dette delområde til et attraktivt nyt kvarter, der både tiltrækker og fastholder mere ressourcestærke beboere - en positiv effekt som vi kan bygge videre på i de efterfølgende etaper.

På grund af den meget korte tidsfrist for denne dispensationsansøgning har det ikke været muligt at gå fyldestgørende i dybden med omdannelsesplanerne for Ringparken. Disse vil fremgå af den kommende udviklingsplan.