

Udskriftsdato: 21. december 2025

VEJ nr 10030 af 29/11/2018 (Gældende)

Vejledning til udarbejdelse af en udviklingsplan og afgrænsning af boligområder

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Transport-, Bygnings- og Boligmin.,
Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, j.nr. BO0103-00031

Vejledning til udarbejdelse af en udviklingsplan og afgrænsning af boligområder

Indhold

1. Indledning
2. Temaer og hovedpunkter i vejledningen
 - 2.1 Beskrivelse af boligområdet
 - 2.2 Beskrivelse af initiativer
 - 2.3 Genhusning
 - 2.4 Organisering
 - 2.5 Tidsplan og milepæle
 - 2.6 Finansieringsskitse
3. Kommunal udviklingsplan
4. Proces i forhold til godkendelse af udviklingsplanen
5. Dispensation fra kravet om nedbringelse til højst 40 pct. almene familieboliger
 - 5.1 Den generelle dispensationsbestemmelse for fælles udviklingsplaner, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3.
 - 5.2 Dispensationsbestemmelse for fælles udviklingsplaner for mindre boligområder, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4.
 - 5.3 Dispensationsbestemmelse for kommunale udviklingsplaner, jf. almenboliglovens § 168 b, stk. 7 og 8.
6. Principper for afgrænsning og udvidelse af udsatte boligområder

1. Indledning

Formålet med udarbejdelsen af udviklingsplanen efter almenboliglovens § 168 a er, at boligorganisationen og kommunen redegør for, hvordan andelen af almene familieboliger i det pågældende boligområde vil være nedbragt til maksimalt 40 pct. inden 1. januar 2030.

For at nå det beskrevne mål kan boligorganisationen og kommunen tage en række fysiske skridt og redskaber i anvendelse og i udviklingsplanen beskrive, hvordan disse i kombination vil nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct.

Formålet er at forandre det udsatte boligområde til en velintegreret bydel med blandende boligtyper og en mere ressourcestærk beboersammensætning inden 2030.

Til arbejdet med udviklingsplanen er udarbejdet en skabelon med en række obligatoriske indholdspunkter, der skal anvendes og udfyldes i arbejdet med udviklingsplanen. Nævnte skabelon kan hentes som word-dokument på Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens hjemmeside.

Det er boligorganisation og kommune, der skal samarbejde om at udarbejde en udviklingsplan, som underskrives af kommunalbestyrelsen og øverste myndighed i boligorganisationen.

Hvis der ikke kan opnås enighed om en fælles udviklingsplan mellem kommune og boligorganisation, kan kommunalbestyrelsen anmode om transport-, bygnings- og boligministeren om i stedet at udarbejde en kommunal udviklingsplan, jf. nedenfor i afsnit 3.

En kommunal udviklingsplan skal indholdsmæssigt følge samme struktur som en fælles udviklingsplan, og der vil således skulle anvendes samme skabelon.

2. Temaer og hovedpunkter i vejledningen

Med denne vejledning sættes rammen for den indholdsmæssige del af en udviklingsplan og præsenterer de obligatoriske punkter, som planen skal indeholde for at kunne opnå godkendelse af transport-, bygnings- og boligministeren.

Herudover indeholder vejledningen en række nyttige opmærksomhedspunkter, som boligorganisationen og kommunen bør komme rundt om for at sikre en god proces omkring udarbejdelse og godkendelse af udviklingsplanen.

Obligatoriske indholdspunkter i udviklingsplanen

Udviklingsplanen skal indeholde følgende punkter:

- En kort og faktuel beskrivelse af boligområdets aktuelle boligsammensætning (hvor meget er almene boliger, privat byggeri, andelsboliger i pct.)
- Beskrivelse af de konkrete initiativer i udviklingsplanen.
- Overvejelser om genhusning.
- Organisering (ansvarsfordeling og samarbejde mellem kommune, boligorganisation og eventuelle samarbejdspartnere).
- Tidsplan og milepæle, herunder delmål og frist for afslutning af gennemførelse af målsætning om reduktion af andelen af almene familieboliger til 40 pct. inden 2030.
- Finansieringsskitse for initiativerne i udviklingsplanen.
- Underskrift for boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrelsen.

Hvis der allerede foreligger en helhedsplan for boligområdet, skal udviklingsplanen indeholde en redegørelse for, hvordan denne er indarbejdet i udviklingsplanen. Her vil det være naturligt at tage afsæt i de tiltag, der allerede er igangsat i helhedsplanen og justere disse i forhold til de nye krav, der stilles for at opnå transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af udviklingsplanen.

I de følgende afsnit uddybes det, hvad de enkelte indholdspunkter indeholder, og hvad der skal beskrives i skabelonen.

Det bemærkes at udviklingsplanen løbende kan tilpasses eller revideres, hvis de oprindelige forudsætninger viser sig uholdbare.

Opmærksomhedspunkter:

- Det er boligorganisationen og kommunalbestyrelsen, der i fællesskab skal udarbejde udviklingsplanen, og tage en aktiv rolle i forhold til at koordinere indsatsen med øvrige relevante samarbejdspartnere.
- Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal være enige om udviklingsplanen.
- Inden indsendelse af udviklingsplanen skal denne være vedtaget af boligorganisationens øverste myndighed og godkendt af kommunalbestyrelsen.
- Hvis flere boligorganisationer har afdelinger i boligområdet, udarbejdes der én samlet udviklingsplan. Denne skal inden indsendelsen til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen være besluttet af øverste myndighed i alle de implicerede boligorganisationer og af kommunalbestyrelsen.
- Der kan trækkes linjer bagud til 2010, og her redegøres for de fysiske tiltag, der er sket fra 2010 og frem til i dag.

2.1 Beskrivelse af boligområdet

Her skal boligorganisation og kommune præsentere de aktuelle boligtyper i området, bebyggelsesprocenten i området og gerne markere dette på et kort over området.

Det må desuden oplyses, hvilke nøgleinstitutioner der ligger i boligområdet, som fx daginstitutioner, skoler og lignende, om dele af boligområdet tilhører andre end boligorganisationen, og om der er erhverv, herunder dagligvarebutikker og lignende, i området.

Det vil endvidere være relevant at beskrive krav og muligheder i den aktuelle lokalplan for området.

De matrikelnumre, der som udgangspunkt afgrænser boligområdet fremgår af bilag til bekendtgørelse om afgrænsning af boligområder efter § 61 a, stk. 3, i lov om almene boliger m.v.

Transport-, bygnings- og boligministeren kan efter bekendtgørelsens § 3 godkende, at matrikelnumre som er fysisk sammenhængende med et boligområde, kan indgå i boligområdet. Ministeren kan også godkende opdeling af eksisterende boligområder efter bekendtgørelsen. Dette er nærmere beskrevet i afsnit 6.

2.2 Beskrivelse af initiativer

Reduktionen i andelen af almene familieboliger til maksimalt 40 pct. inden 2030 kan opnås gennem en kombination af flere tiltag, som skal beskrives og konkretiseres i udviklingsplanen.

Som fastslået, er der mulighed for at redegøre for de fysiske tiltag, der er sket fra 2010 og frem til i dag.

Tiltagene kan være:

- Der kan sælges almene familieboliger med henblik på at de kan anvendes som private udlejningsboliger, andelsboliger eller ejerboliger.
- Der kan sælges eventuelle restarealer med henblik på fortætning med fx private ejerboliger, andelsboliger eller private udlejningsboliger.
- Der kan indrettes ejer-, andels- eller private udlejningsboliger i uudnyttede loftsarealer eller nypåbyggede etager.
- Man kan nedbringe andelen af almene familieboliger ved at etablere erhvervsarealer i boligområdet, herunder ved at flytte kommunale arbejdspladser ind i området. Her skal det bemærkes, at 75 m² erhvervsareal tæller som én bolig, og et erhvervsareal på 150 m² tæller som to boliger osv.
- Man kan ommærke eller ombygge almene familieboliger til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger, hvis der er behov for sådanne boliger, og betingelserne herfor er opfyldt. I forhold til ommærkning til ældreboliger er det vigtigt, at kravene til tilgængelighed opfyldes.
- Der kan nedrives almene familieboliger, så de ikke længere indgår i boligområdet. Boliger, der rives ned, eller som er blevet nedrevet i perioden siden 2010, kan tælles med ved opgørelse i andelen af almene familieboliger. Det er en forudsætning for at tælle nedrevne boliger med, at de ikke er blevet erstattet af nye almene familieboliger i boligområdet.

Der skal endvidere være en beskrivelse af de forudsætninger, som skal tilvejebringes for, at udviklingsplanen kan gennemføres. Det kan fx være ændringer i lokalplanen for området.

Der behøver ikke at være truffet endelig beslutning om gennemførelse af planens enkelte initiativer. Selve beslutningerne følger efter i takt med gennemførelse af de tiltag, der er indeholdt i den godkendte udviklingsplan.

Initiativerne skal dog være beskrevet så præcist, at det er muligt at opgøre om målet om nedbringelse af almene familieboliger til 40 pct. opfyldes. På den anden side behøver man ikke at udpege konkrete boliger, som fx skal sælges eller nedrives, før der er truffet endelig beslutning herom.

Det bemærkes, at ministerens godkendelse af salg eller nedrivning skal søges, når der er truffet beslutning om, hvilke konkrete boliger, der skal sælges eller nedrives.

Uddybende om hvad der forstås ved erhvervsarealer

Begrebet erhvervsareal skal i denne sammenhæng forstås bredt. Det er dog et afgørende kriterium, at de erhverv som opføres eller indrettes i det pågældende boligområde bidrager positivt til den fysiske omdannelse af boligområdet fra et udsat monofunktionelt boligområde til en velintegreret og socialt sammenhængende bydel.

Følgende kategorier og betegnelser kan som udgangspunkt kategoriseres som *erhvervsareal* og indgå som led i udviklingsplanen:

- *Bygninger med et erhvervsformål*: bygning til hotel, kontor, butikcentre og anden detailhandel.
- *Bygninger med et fritids- og kulturformål*: bibliotek, koncertsted, idrætshal, svømmehal og klubhus til fx en fodboldklub eller lignende organiseret idræts- og fritidstilbud.
- *Bygninger med et institutionsformål*: skoler, daginstitutioner, sundhedscenter, lægehus og lignende bygninger.

Omvendt vil der være bygninger, som *ikke* vil kunne medtælles i opgørelsen. Disse er eksempelvis følgende:

- *Fabrikshaller.*
- *Garageanlæg, parkeringshuse, skure m.v.*

2.3 Genhusning

En række af de initiativer, som udviklingsplanen vil indeholde, indebærer, at de nuværende beboere ikke kan blive boende i deres nuværende bolig. Beboerne har krav på at få tilbudt en passende bolig i kommunen som genhusning.

Som udgangspunkt er det boligorganisationens opgave at sørge for genhusning. Der er også mulighed for, at kommunen via sin anvisningsret til almene boliger kan hjælpe med at løfte genhusningsopgaven. Endvidere kan boligorganisationen indgå aftale med andre boligorganisationer om at stille boliger til rådighed for genhusning.

Genhusningsopgaven er en stor opgave, som det er vigtigt ikke at undervurdere i den samlede planlægning. Ofte vil mulighederne for at skaffe boliger til genhusning kunne udgøre en begrænsning for hastigheden i gennemførelse af udviklingsplanen.

Med vedtagelsen af lov nr. 1322 af 27. november 2018 er det blevet muligt at opsigte lejere i almene boliger i udsatte boligområder med henblik på at sælge boligen. Genhusning i forbindelse med salg af boliger som led i en udviklingsplan skal ske indenfor boligområdet. Det vil sige i de boliger i området, der stadig er almene boliger.

Boligorganisationen vil som noget nyt kunne opskrive beboere på oprykningsventelisten og betale ventelistegebyret, men uden at de pågældende får forrang på oprykningsventelisten. Dette gælder dog ikke beboere over 65 år, som alene vil kunne blive genhuset uden for boligområdet, hvis de selv lader sig

opskrive på oprykningsventelisten. Beboere som på grundlag af oprykningsventelisten får og accepterer et boligtilbud uden for det boligområde, der er omfattet af udviklingsplanen, vil ikke have behov for genhusning.

2.4 Organisering

Det er vigtigt at sikre en effektiv og velkoordineret organisering af udviklingsplanens gennemførelse. Dette vil fx kunne ske ved at nedsætte en styregruppe bestående af repræsentanter fra teknik- og miljøforvaltningen i kommunen, boligorganisationen og afdelingen.

Det vil være hensigtsmæssigt, at der gøres overvejelser om, hvordan styregruppen kan træffe beslutninger i respekt for de involverede parter rammebetingelser.

Inddragelse af beboere

Som nævnt skal udviklingsplanen indeholde oplysninger om, hvordan det er hensigten at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet til 40 pct. Der er således ikke tale om, at der er truffet endelig beslutning om gennemførelse de enkelte tiltag i planen. Selve beslutningerne følger efter, i takt med gennemførelse af de tiltag, der er indeholdt i den godkendte udviklingsplan.

Uanset dette må det forventes, at beboerne i boligområdet vil være meget interesserede i planens indhold. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen bør derfor overveje nøje, hvordan de sikrer, at beboerne er informeret om indholdet i den udviklingsplan, som indsendes til godkendelse. Efter § 9, stk. 5, i bekendtgørelse om fysisk forandringer af hårde ghettoområder skal boligorganisationen orientere de relevante afdelingsbestyrelser om udviklingsplanen og dens indhold senest samtidig med indsendelse til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Det skal understreges, at det ikke er et krav, at udviklingsplanen godkendes på et afdelingsmøde.

Planerne vil blive gjort offentligt tilgængelige, når de er indkommet hos Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

2.5 Tidsplan og milepæle

Det er vigtigt, at udviklingsplanen indeholder en klar tidsmæssig ramme for de planlagte tiltag.

I skabelonen skal man beskrive, hvornår de enkelte tiltag sættes i gang, og hvornår de afsluttes. Ligeledes skal det angives, hvilke centrale delfaser tiltaget rummer. Det kan fx være relevant ved større genhusningsprojekter eller et nybyggeri.

En central milepæl vil være godkendelse af helhedsplan for omdannelsesprocessen. Helhedsplanen forudsætter, at de nødvendige beslutninger er truffet, og finansieringen af omdannelsesprocessen er på plads.

Hvis der som følge af de planlagte tiltag skal ske ændringer af områdets plangrundlag, skal tidsplan herfor også fremgå af udviklingsplanen.

Der kan også vælges at vedlægge et bilag med tidslinje og her beskrive de centrale nedslagspunkter i udviklingsplanen.

2.6 Finansieringsskitse

Udviklingsplanen skal indeholde en overordnet skitse for, hvordan tiltagene i udviklingsplanen forventes finansieret. Det er ikke et krav, at der ligger et endeligt budget, men det skal med realistiske beløb fremgå, hvordan initiativerne i udviklingsplanen vil kunne finansieres i de enkelte år frem mod 2030.

3. Kommunal udviklingsplan

Hvis der ikke kan opnås enighed mellem kommunen og boligorganisationen om en fælles udviklingsplan, har kommunalbestyrelsen mulighed for at anmode transport-, bygnings- og boligministeren om at godkende en kommunal udviklingsplan. De kommuner, som har behov for det, kan således sikre gennemførelse af en kommunal udviklingsplan for et hårdt ghettoområde, selv om der ikke kan opnås enighed om en fælles udviklingsplan.

Det er en forudsætning for transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af en kommunal udviklingsplan at mulighederne for at opnå enighed om en fælles udviklingsplan er udtømte.

Den kommunale udviklingsplan skal redegøre for de samme forhold som den fælles udviklingsplan, jf. afsnit 2.

Den kommunale udviklingsplan skal sendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, som sender den i høring hos den/de berørte boligorganisationer før ministeren træffer beslutning om godkendelse af udviklingsplanen.

Transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse af udviklingsplanen er ikke en godkendelse af de eventuelle ekspropriative indgreb, som den kommunale udviklingsplan måtte indeholde. Det er kommunalbestyrelsen, der er ansvarlig for eventuelle ekspropriative indgreb som følge af påbud om gennemførelse af en kommunal udviklingsplan. Det er således også kommunalbestyrelsen, som yder evt. erstatning som følge af påbud om gennemførelse af en kommunal udviklingsplan, som fx indeholder krav om salg eller nedrivning af almene familieboliger.

Det gælder endvidere, at ved en kommunal udviklingsplan er det kommunalbestyrelsen der overtager genhusningsforpligtelsen og afholder udgifter hertil, hvis den kommunale udviklingsplan indebærer påbud om salg eller nedrivning af boliger.

4. Proces i forhold til godkendelse af udviklingsplanen

Udviklingsplanen skal indsendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen inden den 1. juni i året efter, at boligområdet første gang er kategoriseret som et hårdt ghettoområde.

Det er vigtigt, at en fælles udviklingsplan inden indsendelse til transport-, bygnings- og boligministerens godkendelse skal være besluttet af boligorganisationens øverste myndighed og af kommunalbestyrelsen. En kommunal udviklingsplan skal i sagens natur kun være besluttet af kommunalbestyrelsen.

Der vil dog være mulighed for at indsende såvel en fælles som en kommunal udviklingsplan med forbehold for kommunalbestyrelsens endelige beslutning. Kommunalbestyrelsens endelige godkendelse skal foreligge inden 2 måneder efter fristen den 1. juni.

Det er ikke muligt at justere planen i forbindelse med kommunalbestyrelsens endelige beslutning. Hvis kommunalbestyrelsens endelige beslutning ikke indsendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen inden for

to måneder, ses der bort fra den oprindeligt indsendte plan, der således anses for ikke at være modtaget i styrelsen.

5. Dispensation fra kravet om nedbringelse til højst 40 pct. almene familieboliger

Der er efter loven to muligheder for, at transport-, bygnings- og boligministeren i fælles udviklingsplaner kan dispensere fra kravet om nedbringelse af andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. Der er dels den generelle dispensationsbestemmelse i almenboliglovens § 168 a, stk. 3, dels en dispensationsbestemmelse for mindre boligområder i almenboliglovens § 168 a, stk. 4.

Herudover kan transport, bygnings- og boligministeren dispensere fra kravet om nedbringelse af andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. i kommunale udviklingsplaner efter almenboliglovens § 168 b, stk. 7 og 8.

5.1. Den generelle dispensationsbestemmelse for fælles udviklingsplaner, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 3.

Transport-, bygnings- og boligministeren kan i særlige tilfælde godkende en udviklingsplan, hvor nedbringelsen af almene familieboliger i området inden 2030 sker til en andel, der er højere end 40 pct. Ansøgning om dispensation skal sendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen senest den 1. februar i året efter, at boligområdet første gang er kategoriseret som et hårdt ghettoområde.

Ansøgning om dispensation skal dog være styrelsen i hænde så hurtigt som muligt, så boligorganisationen og kommunen har mulighed for at tilpasse den fælles udviklingsplan til afgørelsen på dispensationsansøgningen.

Det er en betingelse for dispensation, at følgende fire betingelser alle er opfyldt:

- 1) Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen fyldestgørende redegør for, hvilke andre skridt, der vil blive taget for at sikre, at boligområdet inden 2030 ikke længere optræder på ghettolisten. Her kan man vælge at anskueliggøre, hvordan den boligsociale indsats, fx gennem beskæftigelsesrettede eller kriminalitetsforebyggende initiativer, kan bidrage til at boligområdet kommer af ghettolisten inden 2030.
- 2) Området indeholder mere end 12 pct. af det almene byggeri i kommunen set i forhold til det samlede antal almene familieboliger i kommunen. Hvis der i kommunen er flere boligområder, der er omfattet af kravet om nedbringelse af andelen af almene familieboliger, opgøres andelen samlet for de pågældende boligområder.
- 3) Nybyggeri kan ikke i væsentlig omfang bidrage til nedbringelsen af andelen af almene familieboliger til 40 pct. Med dette menes der, at der ikke er ledige arealer, der kan bygges på, at bebyggelsesprocenten i området allerede overstiger 60 pct., *eller* at prisen for nybyggeri overstiger den gennemsnitlige salgspris på ejerlejligheder i kommunen, hvorfor privat nybyggeri ikke er rentabelt. Dette opgøres særskilt for hver af de områder, der søger dispensation fra nedbringelseskravet.
- 4) Salg kan efter en markedsvurdering kun ske med tab. Her skal der foreligge en aktuel markedsvurdering udarbejdet af en statsautoriseret ejendomsmægler.

Derudover skal dispensationsansøgningen indeholde begrundede oplysninger om, hvilken procentsats, der søges dispensation til.

Der er ikke udarbejdet en skabelon til ansøgning om dispensation fra kravet om nedbringelse af andelen af almene familieboliger til højst 40 pct.

5.2. Dispensationsbestemmelse for fælles udviklingsplaner for mindre boligområder, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4.

Transport-, bygnings- og boligministeren kan i særlige tilfælde i forbindelse med udarbejdelse af en fælles udviklingsplan for mindre boligområder godkende en udviklingsplan, hvor nedbringelsen af almene familieboliger i området inden 2030 sker til en andel, der er højere end 40 pct.

Dispensation kan gives, hvis:

- 1) Boligområdet 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.

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 med henblik på, at boligområdet omdannes til et velfungerende boligområde, der er integreret med den omkringliggende by.

Ved transport-, bygnings- og boligministerens vurdering af en dispensationsansøgning lægges vægt på graden af parallelsamfund og boligområdets historik. Konkret lægges der bl.a. 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 afgørelsestidspunktet virker sandsynligt, at boligområdet kan omdannes til et velfungerende boligområde, der er integreret med den omkringliggende by,
- 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.

Ansøgning om dispensation skal sendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen senest den 1. april i året efter, at boligområdet første gang er kategoriseret som et hårdt ghettoområde.

Ansøgning om dispensation skal dog være styrelsen i hænde så hurtigt som muligt, så boligorganisationen og kommunen har mulighed for at tilpasse den fælles udviklingsplan til afgørelsen på dispensationsansøgningen.

5.3. Dispensationsbestemmelse for kommunale udviklingsplaner, jf. almenboliglovens § 168 b, stk. 7 og 8.

Transport-, bygnings- og boligministeren kan i særlige tilfælde godkende en kommunal udviklingsplan, hvor nedbringelsen af almene familieboliger i området inden 2030 sker til en andel, der er højere end 40 pct.

Det er en forudsætning for godkendelsen, at betingelserne for dispensation og kravene til ansøgningen for fælles udviklingsplaner, som er beskrevet ovenfor i enten afsnit 5.1. eller afsnit 5.2, er opfyldt.

Ansøgning om dispensation for en kommunal udviklingsplan, jf. almenboliglovens § 168 b, stk. 7 og 8, skal sendes til Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen senest samtidig med indsendelse af en kommunal udviklingsplan – det vil sige senest den 1. juni i året efter, at boligområdet første gang er kategoriseret som et hårdt ghettoområde.

6. Principper for afgrænsning og udvidelse af udsatte boligområder

Boligområder, som er kategoriseret som hårde ghettoområder er nærmere afgrænset i bilaget til bekendtgørelse om afgrænsning af boligområder efter § 61 a, stk. 3, i lov om almene boliger m.v.

Boligområdernes opdeling i matrikelnumre kan være meget forskellig, hvilket skyldes historiske forhold og traditioner. Det vil derfor kunne forekomme, at matrikelnumre i et boligområde har været ubebyggede, men alligevel kommer til at indgå som led i en plan for området og dermed bliver aktiveret med nye boligformer.

Der kan derfor være behov for, at matrikelnumre, som er fysisk sammenhængende med boligområdet, men som ikke indgår i den oprindelige afgrænsning, medtælles.

Der kan fx være tale om et erhvervsareal, som oprindeligt har været udlagt til butikker, men som led i planen udbygges med private ejerboliger. De nye beboere kan hensigtsmæssigt indgå i opgørelsen af kriterierne for boligområdet.

Der kan også være tale om tilfælde, hvor der inde i boligområdet ligger en ubebygget grund, der ikke tilhører boligorganisationen, men naturligt støder op til boligorganisationens ejendomme, og som man ønsker at inddrage i udviklingsplanen.

Transport-, bygnings- og boligministeren vil derfor kunne godkende, at matrikelnumre, som er fysisk sammenhængende med et boligområde, kan indgå i boligområdet.

Det kan også forekomme, at den afgrænsning af boligområdet, som fremgår af bekendtgørelsen, ikke stemmer overens med den lokale opfattelse af, hvor grænserne for det pågældende boligområde går. Transport-, bygnings- og boligministeren vil på den baggrund kunne godkende en opdeling af boligområder.

Ansøgning om opdeling eller udvidelse af et boligområde sendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Det er som udgangspunkt boligorganisationen og kommunen, som i fællesskab ansøger transport-, bygnings- og boligministeren om opdeling eller udvidelse af et boligområde. Det vil dog også være muligt for en boligorganisation eller en kommune alene at ansøge om opdeling eller udvidelse af et boligområde. I den situation vil Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen indhente en udtalelse fra den anden part.

Det gælder som udgangspunkt, at boligområder ikke kan opdeles eller udvides for at undgå de forpligtigelser, der følger af at være et hårdt ghettoområde, et ghettoområde eller et udsat boligområde.

Ansøgning om opdeling eller udvidelse af et boligområde skal endvidere være begrundet ud fra de principper, som er beskrevet nedenfor for henholdsvis opdeling eller udvidelse af et boligområde.

Principper for opdeling af boligområder

- Ved opdeling af et boligområde i to nye boligområder gælder det, at mindst ét af boligområderne skal ændre status i forhold til at være et udsat boligområde eller ghettoområde set i relation til det oprindelige boligområde.
- Ved opdeling af et hårdt ghettoområde skal mindst ét af de nye boligområder fortsat være et hårdt ghettoområde.
- Det eksisterende boligområde skal have en beboersammensætning, der adskiller sig meget mellem de underopdelte boligområder, der samtidig grupperer sig i adskilte og forskelligartede bebyggelser.
- Et af de nye boligområder har mindst 1.000 beboere efter opdelingen, og området optræder på enten listen over udsatte boligområder eller listen over ghettoområder. Det skal hertil bemærkes, at

eksisterende områder ikke kan opdeles, så ingen af de underopdelte boligområder optræder på en af de to nævnte lister.

- Der skal være en klar og tydelig fysisk grund til opdeling af boligområdet, som for eksempel en større vej, der naturligt adskiller området. Der kan således ikke opdeles områder, der oplagt er placeret samlet.
- Det er ikke muligt at underopdele almene boligafdelinger (afdelinger pr. 1.januar 2018), så de indgår i hver sit underopdelte boligområde.

Principper for udvidelse af boligområder

- Udgangspunktet er, at der her skal etableres nye private boliger eller erhverv på de matrikelnumre, der inddrages i boligområdet, og der skal etableres en ny og tæt fysisk sammenhæng med det oprindelige område.
- Udvidelsen med et nyt område forudsætter, at det oprindelige område ændrer karakter, som følge af udvidelsen. Det kan eksempelvis ske ved, at der opstår en ny naturlig sammenhæng i bydelen og tilgang af andre mennesker i boligområdet.
- Et boligområde kan ligeledes udvides med tilstødende almene boligafdelinger, som har samme byggestil og opførelsesperiode, og hvor beboersammensætningen ikke afviger væsentligt fra det oprindelige boligområde.

Udvides et hårdt ghettoområde vil boligområdet fortsat være et hårdt ghettoområde og vil således skulle leve op til de forpligtigelser, der gælder for hårde ghettoområder.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, den 29. november 2018

KÅRE CLEMMESSEN