

Omdannelse af ghettoområder

Der sættes krav om, at de hårde ghettoområder skal nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. Det kan gøres på en række forskellige måder herunder ved salg af almene boliger, salg af grunde til at opføre private boliger, erhverv og andelsboliger og med målrettet nedrivning.

Instrumenterne til at sikre salg eller nedrivning af almene boliger i udsatte boligområder bruges i dag ikke i tilstrækkelig grad. Særligt salg af almene boliger skal understøttes, hvis det skal være et effektivt redskab til at blande ejerformerne og ændre beboersammensætningen i de udsatte områder.

For at tilskynde til et øget salg og nedrivning i ghettoområderne gennemføres følgende:

- Der afsættes i alt 10 mia. kr. fra Landsbyggefondens til blandt andet renovering, nedrivning og infrastrukturændringer til en ekstraordinær indsats i udsatte boligområder med prioritet til ghettoområderne.
- Dele af midlerne øremærkes til renovering med henblik på salg.
- Rammen til nedrivning forhøjes med 50 mio. kr. årligt og der øremærkes midler til nedrivning i de udsatte boligområder.
- Desuden stilles det fremadrettet som krav, at den fysiske helhedsplan i ghettoområderne, indeholder en målsætning om at andelen af almene familieboliger nedbringes til højst ca. 40 pct., inden 2030.

Salg af almene ejendomme skal åbne for en omformning af de udsatte boligområder og sikre, at private investorer og boligejere kan bidrage til at ændre beboersammensætningen. Desuden kan indtægter fra salg styrke en boligafdelings mulighed for fremtidssikring af de tilbageværende ejendomme. Målrettet nedrivning kan bidrage til at bryde områdets isolation og skabe rum for en ny udvikling i ghettoområdet.

Dispensation for nedbringelse af andel af almene familieboliger til 40 pct.

Boligministeren kan undtagelsesvis godkende en udviklingsplan, hvor nedbringelsen af almene familieboliger i området inden 2030 sker til en andel, der er højere end 40 pct. Det er en betingelse, at samtlige følgende tre forhold som minimum gør sig gældende:

- 1) Området udgør en betydelig del af det almene byggeri i kommunen (andelen af almene familieboliger i hårde ghettoområder i forhold til almene familieboliger i kommunen overstiger 12 pct.).
- 2) Nybyggeri kan ikke i væsentlig omfang bidrage til nedbringelsen til 40 pct. (der er ikke arealer eller bebyggelsesprocent at fortætte med ikke-almene boliger på *eller* prisen for nybyggeri overstiger den gennemsnitlige salgspris på ejerlejligheder i kommunen, hvorfor privat nybyggeri ikke er rentabelt).
- 3) Salg kan efter en markedsvurdering kun ske med tab.

Det er endvidere en forudsætning for at opnå godkendelse af nedbringelse til en højere andel almene familieboliger end 40 pct. f.eks. 50 eller 60 pct., at udviklings-

planen anviser, hvordan det sikres, at boligområdet inden 2030 ikke længere optræder på ghettolisten.