

28. maj 2019 - Sagsnr. 18/37395 - Løbenr. 124438/19

Følg brev til fremsendelse af udviklingsplan for Skovvejen/Skovparken og udviklingsplan for Munkebo

På vegne af Kolding Kommune og de berørte boligorganisationer, Boligselskabet Kolding, AAB Kolding / Bovia samt Alfabo, fremsendes hermed de lovpligtige udviklingsplaner for de to udpegede såkaldte hårde ghettoområder i Kolding i henhold til Almenboliglovens § 168a. Jf. Bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder (BEK 1354) skal dette ske senest den 1. juni 2019.

Indsendelse af de fælles udviklingsplaner er godkendt af Kolding Byråd den 28. maj 2019, samt på ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 2. maj 2019 i Boligselskabet Kolding og den 2. maj 2019 i AAB Kolding / Bovia (for Skovvejen/Skovparken) samt den 14. maj 2019 i Alfabo (for Munkebo).

Forudsætninger for godkendelse af udviklingsplaner

Parterne har godkendt de to fælles udviklingsplaner, idet planernes udarbejdelse baserer sig på en række forudsætninger og forbehold.

- Planerne indeholder tiltag, som nødvendiggør selvstændige politiske godkendelser efter fremsendelse af udviklingsplanerne – og på baggrund af konkretisering af løsningsforslag, samt anvisning af finansiering.
- De tiltag der fremgår af planerne er ikke myndighedsbehandlet, hvilket må forventes at indebære justeringer af de foreslåede tiltag og afdække tiltagenes muligheder for at kunne realiseres.
- Realisering af de fælles udviklingsplaner indebærer at de berørte almene boligorganisationer vil komme til at reducere antallet af almene boliger i området. Der har været dialog mellem Kolding Kommune og boligorganisationerne, hvori boligorganisationerne er blevet stillet i udsigt, at kommunen vil være indstillet på at gå i nærmere dialog om fremtidige byggeprojekter fra de berørte organisationer, uden at der dermed er givet tilsagn om kvoter, men med en videreførelse af hidtidige principper om tildeling af almen byggeri.

Kolding Kommune og de berørte boligorganisationer indledte i starten af april 2019 i fællesskab en konkret dialog med Landsbyggefonden om opstilling af finansieringsskitser, der følger fondens principper

for støtte. Overordnet set skal skitserne angive mulig finansiering af tiltag inden for boligorganisationernes matrikler og deres ejendomme. Ved Kolding Byråds behandling af udviklingsplanerne har samarbejdspartnerne alene modtaget fondens skitse for huslejestøtte-/kapitaltilførselssag mv. (udviklingsplan, helhedsplan mv.) for Munkebo. Denne er vedlagt fremsendelsen i skematisk oversigt. På baggrund af den hidtidige dialog med fonden - og på grundlag af de principper, som den konkrete tilbagemelding på Munkebo tilkendegiver - er opstillet en *forventet* finansiering for Skovvejen / Skovparken.

Kolding Kommune har estimeret omkostninger ved de af udviklingsplanens tiltag, der kan indebære en fremtidig kommunal finansiering – fuldt eller delvist. Der er tale om et groft overslag, idet udviklingsplanerne skal ses som en rammeplan, der indeholder et miks af forskellige virkemidler, som kan ændres undervejs i realiseringen af planerne. Eksempelvis kan salg af boliger til private investorer vise sig at udgøre et større omfang end forudsat.

Som en del af de estimerede kommunale omkostninger indgår udgifter til blandt andet infrastruktur og grundkapital i forbindelse med erstatningsbyggeri. Som beskrevet ovenfor er der i samarbejdet afgivet nogle hensigtserklæringer ift. gennemførelse af udviklingsplanerne i forlængelse af ministeriets godkendelse. Den konkrete gennemførelse vil bero på nærmere gensidig dialog og aftaler parterne imellem – herunder også de nødvendige, opfølgende politiske godkendelser af konkrete tiltag.

Boligorganisationerne er i fortsat dialog med Landsbyggefonden om konkretisering af finansieringsforhold i henhold til udviklingsplanerne. Dette indebærer blandt andet muligheden for, at der efter denne fremsendelse af udviklingsplaner for de to områder, kan foreligge nogle præciseringer, fx i forhold til de estimerede forventede udgifter til grundkapital. De fremsendte beskrivelser af tiltagenes finansiering er således udarbejdet på grundlag af de forventninger, som den eksisterende konkrete viden har kunnet aflede.

Udvidelse af afgræsning af Munkebo

Transport-, Bygnings- og Boligministerens fremsendte den 24. april 2019 sin afgørelse om delvis dispensation til, at Kolding Kommune og Alfabo kan fremsende en udviklingsplan for Munkebo, der beskriver nedbringelse af andelen af almene familieboliger i 2030 til højst 60 pct. i stedet for lovgivningens 40 pct.

Parterne har i forlængelse heraf udarbejdet en udviklingsplan, der søger at balancere de forskellige værktøjer efter den samme overordnede målsætning som tidligere; at området skal blive endnu mere attraktivt og velintegreret i forhold til den omgivende by.

I den sammenhæng foreslår udviklingsplanen området udvidet, således at afgrænsningen af det hårde ghettoområde også omfatter et kommunalt ejet areal beliggende på hjørnet af Vejlevej / Gl. Esbjergvej (matrikel nr. 28h Kolding Markjorder 2. Afd), hvor der planlægges privat fortætning.

Med fremsendelsen af udviklingsplanen for Munkebo følger således også en anmodning om, at området udvides – se selvstændigt anmodningsbrev.

Udviklingsplanernes dokumenter

Af BEK 1354, § 9, fremgår, at den fælles udviklingsplan skal udarbejdes efter den i bekendtgørelsen viste skabelon til udarbejdelse af en udviklingsplan.

Kolding Kommune har vurderet, at skabelonen med fordel kan fungere som en rettesnor for, hvor konkrete de fysiske forandringer, som loven kræver udarbejdet en plan for, skal være beskrevet. Desuden vurderes skabelonen at være brugbar ift. at sikre og tydeliggøre at det samlede materiale besvarer de påkrævede forhold.

Hvor skabelonen til udarbejdelse af en udviklingsplan overvejende fokuserer på målsætningen om nedbringelse af andelen af almene familieboliger, har eksempelvis Almenboliglovens bestemmelser vedrørende dispensationsmulighed fra nedbringelseskravet til 40 pct. en noget bredere tilgang til det komplekse område. Her er større fokus på helheden, og der gives mulighed for at redegøre for sammenhænge mellem og udvikling i socioøkonomiske, boligsociale samt bystrukturelle forhold.

Kolding Kommune og boligorganisationerne har fra starten haft en ambition om, at den lovfæstede opgave bør løses med et mere helhedsorienteret og strategisk sigte, end der umiddelbart lægges op til. Derfor indeholder udviklingsplanerne også nogle perspektiver i forhold til, hvordan der i en fremtidig udvikling i områderne kan stiles efter endnu mere attraktive bydele generelt. Det handler om at se byen og bydelen i en helhed, fremfor at definere fragmenterede løsninger ift. det enkelte boligområde eller den enkelte almene boligafdeling. Samarbejdspartnerne vurderede også tidligt, at det ikke giver mening at arbejde med forandringer i boligantal og ejerforhold i de to områder, uden at se det i en større kontekst. I den sammenhæng kan det oplyses, at de to områder til sammen indeholder mere end 20% af alle almene familieboliger i kommunen. Med baggrund i de overvejelser har parterne i fællesskab søgt og fået tilsagn fra Realdania om støtte til udarbejdelse af udviklingsplaner for de såkaldt hårdeste ghettoområder, da lejligheden bød sig i slutningen af 2018. Med de midler blev der mulighed for at arbejde mere kvalificeret med en kompleks og komprimeret opgave.

Samlet set omfatter udviklingsplanen for hvert såkaldte hårde ghettoområde derfor følgende dokumenter:

- Udviklingsplan i form af et skematisk overblik (udfyldt skabelon)
- Strategisk udviklingsplan (for hvert område)
- Finansieringsskitse (opstilling af forventet finansiering af planens tiltag)

I forbindelse med udarbejdelse og godkendelse af udviklingsplanerne har parterne indgået samarbejdsaftalen "Genhusning og fælles opgaver – udviklingsplaner for Skovvejen/Skovparken og Munkebo". Denne har til formål at beskrive hensigtserklæringer mellem kommunen og de berørte boligorganisationer ift. den væsentlige opgave parterne har vedrørende genhusning af berørte beboere, som konsekvens af gennemførelsen af de godkendte udviklingsplaner. Samarbejdsaftalen udgør således et nødvendigt afsæt for en senere udarbejdelse af en mere konkret genhusningsaftale.

Samarbejdsaftalen fremsendes sammen med de øvrige dokumenter.

Kolding Kommune og boligorganisationerne stiller sig naturligvis til rådighed for eventuelle opklarende spørgsmål og dialog i forbindelse de fremsendte udviklingsplaner med tilhørende bilag.

Venlig hilsen



Jørn Pedersen
Borgmester

Oversigt over fremsendte dokumenter:

Nedenfor anføres de dokumenter, der er vedlagt ifm. fremsendelse af de to udviklingsplaner:

- *Udviklingsplan for Skovvejen/Skovparken - skematisk overblik (udfyldt skabelon fra styrelsen)*
- *Strategisk udviklingsplan for Skovvejen/Skovparken*
- *Bilag vedr. finansieringsskitse for Skovvejen / Skovparken*

- *Udviklingsplan for Munkebo - skematisk overblik (udfyldt skabelon fra styrelsen)*
- *Strategisk udviklingsplan for Munkebo*
- *Bilag vedr. finansieringsskitse for Munkebo*
- *Anmodning om udvidelse af såkaldt hårdt ghettoområde Munkebo*

- *Samarbejdsaftalen "Genhusning og fælles opgaver – udviklingsplaner for Skovvejen/Skovparken og Munkebo"*
- *Oversigt over estimerede, potentielle udgifter frem mod 2030 (ikke politisk godkendt)*