

NOTAT

Bilag 1  
Homann Advokater

Dato 1. december 2018  
J. nr. 2018-6411

### Liste over ghettoområder pr. 1. december 2018

I henhold til almenboligloven beregner og offentliggør transport-, bygnings- og boligministeren hvert år den 1. december en liste over ghettoområder.

Ved et ghettoområde forstås et alment boligområde med mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct., og hvor mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

På listen pr. 1. december 2018 er der 29 boligområder, mod 22 på sidste års liste. Der er 8 nye områder på listen og ét område, som forlader listen.

Stigningen i antallet af områder på listen skyldes opdaterede kriterier.

Områderne på den nye liste er vist i tabel 1 nedenfor. Tabellen viser kriterieværdierne for de enkelte områder, samt hvilke områder der er nye på listen i forhold til den foregående liste.

Den nærmere afgrænsning af boligområderne fremgår af Bekendtgørelse om afgrænsning af boligområder efter § 61 a, stk. 3, i lov om almene boliger m.v. På Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens hjemmeside findes et kort over boligområderne illustreret ved matrikelkort.



Tabel 2 viser de områder, der er udgået af listen for 2018 i forhold til 2017.

Side 2/5

Bilag 1 viser, hvilke almene boligafdelinger boligområderne på ghettolisten består af.

Tabel 1. Liste over ghettoområder pr. 1. december 2018

Område	Kommune	Beboere	Udenfor	E & I	Dømte	Kun	Gns.
		(1.000 +)	arb.marked	Ikke vestlig	≥ 1,98 pct.	grundskole	indkomst
		1. jan 2018	> 40 pct.	> 50 pct.	2016-17	> 60 pct.	< 55 pct.
			2016-17	1. jan 2018	2016-17	1. jan 2018	Ar 2017
Lundtoftegade	ny København	1.541	35,0	55,5	2,73	62,3	56,5
Aldersrogade	ny København	2.231	34,3	71,2	1,60	66,0	53,5
Mjølnerparken*	København	1.694	41,9	82,6	2,16	77,4	49,9
Gadelandet/Husumgård	København	1.034	30,9	68,4	1,88	71,8	54,1
Tingbjerg/Utterslevhuse*	København	6.526	27,6	73,1	1,83	76,3	51,4
Bispeparken	København	1.567	31,4	59,1	2,91	62,2	53,5
Hørgården	ny København	1.591	33,4	51,8	2,28	61,6	57,6
Tåstrupgård*	Høje-Taastrup	2.448	28,7	64,5	1,78	83,5	53,0
Charlotteager	ny Høje-Taastrup	1.753	35,6	53,6	1,99	70,2	57,1
Gadehavegård*	Høje-Taastrup	2.186	39,4	56,5	1,86	72,5	54,8
Nøjsomhed/Sydvej	ny Helsingør	1.088	43,0	56,2	2,40	72,4	50,7
Agervang*	Holbæk	1.436	43,7	56,8	1,34	70,4	62,4
Ringparken, Slagelse*	Slagelse	2.023	43,3	55,6	2,19	70,9	56,5
Motalavej*	Slagelse	1.680	40,4	53,3	2,14	72,8	58,8
Lindholm	Guldborgsund	1.559	48,9	51,0	1,13	65,2	54,8
Solbakken mv.	Odense	1.324	42,5	52,4	2,25	65,3	56,3
Korslækkeparken Øst	ny Odense	1.899	46,5	62,6	1,66	66,4	60,9
Vollsmose*	Odense	7.763	52,2	76,0	2,74	78,8	53,0
Nørager/Søstjernevej m.fl.	Sønderborg	1.317	48,1	66,5	2,06	76,6	56,7
Stengårdsvej*	Esbjerg	1.709	47,4	68,2	2,80	81,2	56,8
Sundparken*	Horsens	1.492	52,7	69,6	1,09	80,1	55,3
Munkebo*	Kolding	1.476	42,9	60,2	1,47	71,8	62,4
Skovvejen/Skovparken*	Kolding	2.326	41,5	66,4	2,30	74,2	58,9
Finlandsparken*	Vejle	1.611	41,5	73,5	1,43	77,3	60,8
Resedavej/Nørrevang II	ny Silkeborg	1.882	44,0	52,0	1,66	68,0	60,2
Bispehaven*	Aarhus	2.215	48,1	67,6	2,18	74,5	56,1
Skovgårdsparken	Aarhus	1.442	41,9	69,7	1,74	65,4	60,3
Gellerupparken/Toveshøj*	Aarhus	5.614	52,5	79,4	2,93	83,6	53,5
Ellekonebakken	ny Viborg	1.056	53,7	52,2	1,74	68,8	56,4

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på udtræk fra Danmarks Statistiks forskerordning.

Anm.: Hårde ghettoområder er markeret med stjerne.

Anm.: Afrunding har ikke betydning for, om et boligområde opfylder kriteriet for andel dømte og værdierne er derfor vist med det antal decimaler, der er nødvendige for at se, om et område lever op til kriteriet.





Tabel 2. Områder udgået af ghettolisten pr. 1. december 2018

Side 3/5

Område	Kommune	Beboere	Udenfor arb.marked	E & I	Dømte	Kun grundskole	Gns. indkomst
		(1.000 +)	> 40 pct.	Ikke vestlig > 50 pct.	≥ 1,98 pct.	> 60 pct.	< 55 pct.
		1. jan 2018	2016-17	1. jan 2018	2016-17	1. jan 2018	År 2017
Korskærparken	Fredericia	1.913	44,6	49,4	1,94	67,4	61,8

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på udtræk fra Danmarks Statistiks forskerordning.

Bilag 1. Liste over de boligafdelinger, der indgår på ghettolisten pr. 1. december 2018

Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Afdeling
København	Lundtoftegade	Boligselskabet AKB, København	1048-9, Lundtoftegade
København	Aldersrogade	Boligforeningen VIBO	106, Vognvænget
København	Aldersrogade	Bo-Vita	248-0 Sigynsgade/Rovsingsgade/Vermundsgade
København	Mjølnerparken	Bo-Vita	270-0 Mjølnerparken
København	Gadelandet/Husumgård	Boligforeningen AAB	80, Gadelandet
København	Gadelandet/Husumgård	fsb	Husumgård (1-70)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	fsb	Tingbjerg I (1-43)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	fsb	Tingbjerg II (1-50)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3026 Tingbjerg I
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3028 Tingbjerg II
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3029 Tingbjerg III
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3030 Tingbjerg IV
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3031 Tingbjerg V
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3040 Utterslevhuse
København	Bispeparken	fsb	Bispeparken (1-22)
København	Hørgården	Boligforeningen 3B	6071 Hørgården 1
København	Hørgården	Boligforeningen 3B	6072 Hørgården 2
Høje-Taastrup	Tåstrupgård	Boligselskabet AKB, Taastrup	1903-3, Tåstrupgård
Høje-Taastrup	Charlotteager	Boligforeningen VIBO	121, Charlotteager I
Høje-Taastrup	Charlotteager	Boligforeningen VIBO	135, Charlotteager II
Høje-Taastrup	Charlotteager	Danske Funktionærers Boligselskab	93/04, Charlotttegården
Høje-Taastrup	Gadehavegård	Danske Funktionærers Boligselskab	93/43, Gadehavegård
Helsingør	Helsingør Syd	Boliggården	105, Nøjsomhed
Helsingør	Helsingør Syd	Boliggården	114, Sydvej
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	123-0, Havevang/Agervang
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	166-0, Agervang/Engvang
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Slagelse almennyttige Boligselskab	Schackenborgvænge
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	23
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	24
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	26



Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Afdeling	Side 4/5
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	32	
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	15, Fasanstien/Egersundvej	
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	21, Motalavej/Egersundvej	
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	35, Motalavej	
Guldborgsund	Lindholm	Nykøbing F. Boligselskab	9, Gedservej	
Guldborgsund	Lindholm	Nykøbing F. Boligselskab	11, Lindevænget/Vendsyssevej	
Guldborgsund	Lindholm	Nykøbing F. Boligselskab	31, Vendsyssevej	
Guldborgsund	Lindholm	Boligselskabet Fjordparken	Lindeparken	
Guldborgsund	Lindholm	Boligselskabet Vendersbo Guldborgsund	09/25 Vendsyssevej m.fl.	
Odense	Solbakken mv	CIVICA	304, Påskeløkken	
Odense	Solbakken mv	CIVICA	311, Solbakken	
Odense	Solbakken mv	Fyns almennyttige Boligselskab	61 Riisingsparken	
Odense	Solbakken mv	Odense Boligselskab	2, Smedeløkken	
Odense	Korslækkeparken Øst	Fyns almennyttige Boligselskab	34 Korslækkeparken F	
Odense	Korslækkeparken Øst	Fyns almennyttige Boligselskab	35 Korslækkeparken E	
Odense	Korslækkeparken Øst	Fyns almennyttige Boligselskab	37 Korslækkeparken G	
Odense	Korslækkeparken Øst	Fyns almennyttige Boligselskab	40 Korslækkeparken K	
Odense	Vollsmose	CIVICA	013, Granparken	
Odense	Vollsmose	CIVICA	014, Egeparken	
Odense	Vollsmose	CIVICA	315, Lærkeparken	
Odense	Vollsmose	CIVICA	318, Bøgeparken	
Odense	Vollsmose	Fyns almennyttige Boligselskab	15 Fyrreparken	
Odense	Vollsmose	Fyns almennyttige Boligselskab	16 Birkeparken	
Sønderborg	Nørager/Søstjernevej m.fl	Sønderborg Andelsboligforening	24, Søstjernevej m.fl.	
Sønderborg	Nørager/Søstjernevej m.fl	Sønderborg Andelsboligforening	35, Nørager	
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	8, Ringparken I	
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	13, Ringparken II	
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	14, Ringparken III + IV	
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	18, Ringparken V	
Horsens	Sundparken	Andelsboligforeningen Odinsgaard	8	
Kolding	Munkebo	Lejerbo, Kolding	101-0 Munkebo	
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	21	
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Boligselskabet Kolding	2	
Vejle	Finlandsparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	29, Finlandsparken	
Silkeborg	Resedavej/Nørrevang II	Arbejdernes Byggeforening	16	
Silkeborg	Resedavej/Nørrevang II	AAB Silkeborg	18, Resedavej	
Aarhus	Bispehaven	Østjysk Boligadministration	6, Bispehaven	
Aarhus	Skovgårdsparken	Brabrand Boligforening	3, Skovgårdsparken	
Aarhus	Skovgårdsparken	Arbejdernes Andels Boligforening	24 Skovgårdsparken	



NOTAT

Bilag 2  
Homann Advokater

Dato d. 1. december 2019  
J. nr. [j.nr.]

### Liste over hårde ghettoområder pr. 1. december 2019

Efter almenboliglovens § 61 a, offentliggør boligministeren hvert år den 1. december, hvilke områder der opfylder betingelserne for at være et hårdt ghettoområde. Listen blev opgjort første gang i 2018.

Ved et hårdt ghettoområde forstås et boligområde, som de seneste fire år har opfyldt betingelserne for at være et ghettoområde.

Dog defineres et hårdt ghettoområde for årene 2018-2020 som et boligområde, der de seneste fem år har opfyldt betingelserne for at være et ghettoområde. Det betyder, at der i 2019 ikke er nye boligområder på listen over hårde ghettoområder.

Pr. 1. december 2019 er der 28 boligområder, som opfylder kriterierne for at være et ghettoområde. 15 af disse områder var på ghettolisten i alle årene 2014-2018 og er derfor på listen over hårde ghettoområder. Områderne fremgår af tabel 1, som også viser kriterieværdierne for de enkelte områder.



Table 1. Liste over hårde ghettoområder pr. 1. december 2019

Område	Kommune	Beboere	Udenfor	E & I	Dømte	Kun	Gns.
		(1.000 +)	arb.marked	Ikke vestlig	≥ 2,03	grundskole	indkomst
		1. jan	> 40 pct.	> 50 pct.	pct.	> 60 pct.	< 55 pct.
		2019	2017-18	1. jan 2019	2017-18	1. jan 2019	År 2018
Mjølnerparken	København	1.659	38,0	80,5	2,02	75,2	49,6
Tingbjerg/Utterslevhuse	København	6.626	25,7	73,0	2,04	75,4	52,8
Tåstrupgård	Taastrup	2.181	27,0	65,1	1,88	83,0	52,5
Gadehavegård	Taastrup	2.189	36,2	56,4	2,07	71,8	55,2
Agervang	Holbæk	1.414	41,7	56,2	1,38	67,4	61,7
Ringparken, Slagelse	Slagelse	2.008	41,2	57,0	2,07	70,2	57,7
Motalavej	Slagelse	1.674	38,6	51,7	2,20	72,1	60,1
Vollsmose	Odense	7.767	49,5	76,6	2,70	77,2	53,3
Stengårdsvej	Esbjerg	1.342	43,6	79,0	2,69	84,1	55,9
Sundparken	Horsens	1.588	47,8	69,1	1,21	78,4	54,7
Munkebo	Kolding	1.465	40,5	61,7	1,59	72,2	65,5
Skovvejen/Skovparken	Kolding	2.324	39,8	65,9	2,35	72,7	59,4
Finlandsparken	Vejle	1.586	41,1	74,0	1,03	77,2	62,7
Bispehaven	Aarhus	2.237	43,9	67,5	1,96	71,9	56,8
Gellerupparken/Toveshøj	Aarhus	5.191	49,3	80,8	2,96	82,0	53,9

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på udtræk fra Danmarks Statistiks forskerordning.

Anm.: Afrunding har ikke betydning for, om et boligområde opfylder kriteriet for andel dømte og værdierne er derfor vist med det antal decimaler, der er nødvendige for at se, om et område lever op til kriteriet. Der er i december 2019, brugt en anden beregningsmetode for opgørelsen af beboersammensætningen i de 15 hårde ghettoområder. Ghattokriterierne for de 15 hårde ghettoområder er beregnet på baggrund af beboere i samtlige boliger i området (herunder familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger). Den nye beregningsmetode har kun marginal betydning i 2019, men vil få stor betydning i takt med, at udviklingsplanerne for de hårde ghettoområder implementeres.





Bilag 1. Liste over de boligafdelinger, der indgår på listen over hårde ghettoområder pr. 1. december 2019

Side 3/3

Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Afdeling
København	Mjølnerparken	Bo-Vita	270-0 Mjølnerparken
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	fsb	Tingbjerg I (1-43)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	fsb	Tingbjerg II (1-50)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3026 Tingbjerg I
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3028 Tingbjerg II
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3029 Tingbjerg III
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3030 Tingbjerg IV
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3031 Tingbjerg V
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3040 Utterslevhuse
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3038 Tingbjerg hjemmet
Høje-Taastrup	Tåstrupgård	Boligselskabet AKB, Taastrup	1903-3, Tåstrupgård
Høje-Taastrup	Gadehavegård	Danske Funktionærers Boligselskab	9343, Gadehavegård
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	123-0, Havevang/Agervang
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	166-0, Agervang/Engvang
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Slagelse almennyttige Boligselskab	Schackenborgvænge
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	23
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	24
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	26
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	32
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	15, Fasanstien/Egersundvej
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	21, Motalavej/Egersundvej
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	35, Motalavej
Odense	Vollsmose	CIVICA	013, Granparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	014, Egeparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	315, Lærkeparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	318, Bøgeparken
Odense	Vollsmose	Fyns Almennyttige Boligselskab	15 Fyrreparken
Odense	Vollsmose	Fyns Almennyttige Boligselskab	16 Birkeparken
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	8, Ringparken I
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	13, Ringparken II
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	14, Ringparken III + IV
Horsens	Sundparken	Andelsboligforeningen Odinsgaard	8
Kolding	Munkebo	Lejerbo, Kolding	101-0 Munkebo
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	21
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Boligselskabet Kolding	2
Vejle	Finlandsparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	29, Finlandsparken
Aarhus	Bispehaven	Østjysk Boligadministration	6, Bispehaven
Aarhus	Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Boligforening	4, Gellerupparken
Aarhus	Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Boligforening	5, Toveshøj



## Udviklingsplan for Mjølnerparken

Maj 2019

### 1. Titel på udviklingsplan

Titel: Udviklingsplan for Mjølnerparken

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

Navn: Steffen Boel Jørgensen

Titel: Forretningsfører for Bo-Vita

Telefon: 6190 0501

E-mail: [stj@bo-vest.dk](mailto:stj@bo-vest.dk)

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

Navn: Rune Gamby (ansvarlig)

Titel: Specialkonsulent

Telefon: 2114 3618

E-mail: [zb6i@kk.dk](mailto:zb6i@kk.dk)

Navn: Line Jensen Buch

Titel: Specialkonsulent

Telefon: 2490 8843

E-mail: [g21g@kk.dk](mailto:g21g@kk.dk)



#### 4. Faktuel beskrivelse

Mjølnerparken er en almen boligafdeling fra 1986 under Bo-Vita (tidligere Lejerbo København).

Afdelingen består i dag af 528 familieboliger og 32 ungdomsboliger – i alt 560 boliger. Der er ikke andre boligformer eller erhvervslejemål. Boligerne er fordelt på fire karreer, hvoraf den fjerde er delt med en boligafdelingen Hothers Plads, på egen matrikel (ældreboligafdeling).

Mjølnerparken er anlagt som en karrébebyggelse, der er opført i fem etager med røde mursten og med traditionelle saddeltage belagt med teglsten. Bygningernes arkitektoniske udformning spejler ikke de kvaliteter, der findes i nabobebyggelserne. Mjølnerparken fremstår tung og klodset, blandt andet fordi vinduerne er relativt små i forhold til de massive facader, og fordi detaljer og materialer ikke er på niveau med det omgivende byggeri. Boligafdelingen lukker sig mod byen og er uhensigtsmæssigt koblet op på den øvrige infrastruktur i området.

Selvom boligområdet i de seneste år har været inde i en positiv social udvikling, er der stadig en massiv koncentration af beboere, der er økonomisk, socialt og kulturelt udsatte. Udfordringerne bunder især i en overrepræsentation af børn og unge, der har det svært i skolen og ikke deltager i hverken kommunale tilbud eller foreningsliv.

Byområdet omkring Mjølnerparken har gennem årene været omgivet af en række fysiske, sociale og tryghedsskabende tiltag, der har haft til hensigt at styrke boligafdelingen.

For nærværende har Mjølnerparken opnået tilsagn fra Landsbyggefonden og kommunen til en omfattende helhedsplan, der vil ændre afgørende på Mjølnerparken. Det fysiske hovedgreb vil bl.a. lukke de delvist åbne gårdrum til "Københavnerkarrer", der vil blive tilført erhvervslejemål som et handelsstrøg, og fornyet infrastruktur vil opdele afdelingen i mindre fraktioner, samtidig med at den bindes bedre op på den øvrige by. Dertil kommer en ændring af boligsammensætningen til gode og moderne boliger og med en markant ændret og tidssvarende fremtoning, der bl.a. vil betyde, at afdelingen efter reovering vil bestå af 454 familieboliger og 73 ungdomsboliger – i alt 527 boliger.

Ud over den fysiske helhedsplan er afdelingen frem mod 2021 omfattet af en boligsocial helhedsplan. Og der anvendes skærpet fleksibel udlejning, der regulerer tilflytningen til heltømte boliger.

De aktuelle tiltag kombineres med, at de omkringliggende anlæg "Superkilen" og "Mimersparken" har allerede gjort sit, og der lige nu bygges ca. 1000 ungdomsboliger inden for få hundrede meter fra Mjølnerparken.

På grundlag af de beskrevne initiativer forventes det derfor, at Mjølnerparken inden for en overskuelig fremtid ikke længere er en "ghetto".

#### 5. Præsentation af tiltagene

Grundet det fremskredne tidspunkt for den planlagte helhedsplan har kommunen og boligorganisationen vurderet, at helhedsplanen skal gennemføres som planlagt og dermed danne grundlag for de valg af redskaber, som kan bringes i anvendelse i udviklingsplanen.

Generelt ønsker kommunen og boligorganisationen som udgangspunkt ikke at fjerne boliger.

Hovedgrebet i udviklingsplanen bliver videreførelse af den fysiske helhedsplan og derefter frasalg af overskydende familieboliger.

#### Den fysiske helhedsplan

Den fysiske helhedsplan, som blev vedtaget i Borgerrepræsentationen den 10. december 2015 omfatter:

- Renovering af eksisterende boliger
- Oprettning af friarealer og infrastruktur
- Etablering af handelsegade
- Etablering af nye tagboliger
- Etablering af ungdomsboliger i infillbyggeri
- Etablering af nyt fælles kvarterhus
- Flytning af daginstitution

Tiltagende fordeler sig på tre områder.

*Den gode bolig:* Variationen i boligtilbud bl.a. med nye tagboliger og ungdomsboliger samt modernisering og sammenlægninger af eksisterende boliger skal højne boligstandarder i boligafdelingen.

*Trygt boligområde:* De primære greb handler om at skabe fysiske rammer for et trygt miljø, hvor flere færdes og opholder sig.

*Sammenhæng med Nørrebro:* Etablering af handelsegade, kvarterhus og ny infrastruktur i Mjølnerparken skal bidrage til øget tryghed og styrket naboskab mellem Mjølnerparkens beboere og Nørrebro. Tiltagene skal endvidere understøtte, at Mjølnerparken bliver en integreret del af byen.

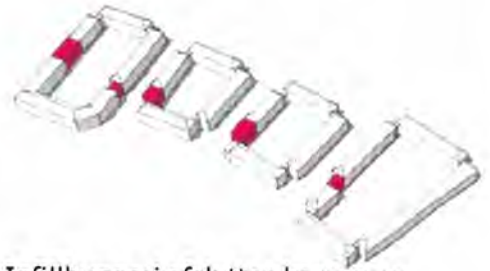
Samlet set skal ovenstående indsatser sikre et velfungerende og trygt boligområde med attraktive og gode boliger, der skaber en positiv forandring og et løft af Mjølnerparken.

Helhedsplanen vil give et løft af det samlede område.

#### Udviklingsplanen

Udviklingsplanen vil efter afslutningen af de første etaper i helhedsplanen følge op med at reducere andelen af familieboliger til 40 pct. Forventeligt i 2021 og 2022.

#### Nybyggeri



#### Infillbyggeri afslutter karreerne



#### Tagboliger på alle blokke

#### Renovering



Eksisterende brandvej som omdannes til boliggade.



Fremtidig boliggade hvor facadeforløbet fremstår meget varieret for at nedbryde den ensartede bebyggelse og skabe bedre proportioner.



Af hensyn til salgs- og driftbarhed vil det blive tilstræbt, at salget foregår samlet og i hele enheder eller hele karreer. Det er hensigten at gennemføre et salg til en investor, der har et langsigtet ønske om at påvirke Mjølnerparken. Bo-Vita har modtaget flere interesserede, seriøse henvendelser fra investorer med langsigtet interesse vedr. salg.

Ved at frasælge i hele karreer styrkes potentialet for bæredygtigt fællesskab. Dertil kommer, at der kan sikres en mere optimal driftsmæssig situation, ligesom der ikke behøves administrativt omstændelige ejerforeninger mv.

Der vurderes at være et betydeligt provenu ved salg, også efter at Landsbyggefonden og kommunen er kompenseret for støtten til renoveringen af de frasolgte dele og en forholdsmæssig andel af de eksisterende realkreditlån er indfriet.

Det forventede provenu giver Bo-Vita mulighed for at understøtte genhusningen af de berørte familier med midler fra dispositionsfonden, så familierne og de modtagende afdelinger vil opleve en så god flytteproces som muligt under omstændighederne, herunder at der kommer et godt naboskab i den nye afdeling (se endv. afsnit 9).

Det er Bo-Vitas hensigt, at den resterende del af provenuet anvendes til at understøtte opførelsen af mindst lige så mange almene familieboliger i hovedstadsområdet, som der frasælges.



*Tabel 1 Beregning af boligtyper under nuværende forhold, efter den planlagte helhedsplan og efter udviklingsplanen.*

	Nuværende forhold	%	Efter helhedsplanen	%	Udviklingsplanen	%
Ungdomsboliger	32	6	73	13	45	8
Familieboliger	528	94	463	79	233	39,9
Ældreboliger	0	0	0	0	0	0
Erhverv	0	0	25	4	7	1
<b>Boliger sum</b>	<b>560</b>	<b>100</b>	<b>561</b>	<b>96</b>	<b>285</b>	<b>49</b>
Nedrevne	0	0	23	4	23	4
Salg, familieboliger	0	0	0	0	221	38
Salg, ungdomsboliger	0	0	0	0	28	5
Erhverv solgt	0	0	0	0	27	5
<b>Sum/nævneren</b>	<b>560</b>	<b>100</b>	<b>584</b>	<b>100</b>	<b>584</b>	<b>100</b>

Mjølnerparken vil efter udviklingsplanen have reduceret sit antal af almene familieboliger til ca. 233 boliger svarende til de 40 % (se tabel 1), som lovgivningen kræver. Det betyder et salgskrav på ca. 221 familieboliger. På baggrund af ønsket om at sælge hele karreer, kan det blive nødvendigt at sælge familieboliger udover de påkrævede 221. Da karreerne også indeholder ungdomsboliger, vil det endvidere kunne blive nødvendigt at sælge et antal ungdomsboliger. Endvidere skal en del af erhvervsarealet forventeligt sælges.

## 6. Tidsplan

Der er følgende tidsplan, hvor de karreer, der skal sælges, renoveres først

1. juni 2019: Udviklingsplan indsendt

Primo 2020: Helhedsplanens arbejder påbegyndes

Primo 2021(milepæl): Den første karre, der skal sælges, er fraflyttet og færdigrenoveret, salg kan effektueres. Arbejder påbegyndes i næste karre, der skal sælges.

Primo 2022(milepæl): Den anden karre, der skal sælges, er fraflyttet og færdigrenoveret, salg kan effektueres.

Primo 2022: Resten af helhedsplanen påbegyndes.

2024(milepæl): Helhedsplanen er gennemført.

## 7. Organisering

Der er nedsat en styregruppe og en herunder værende arbejdsgruppe med repræsentanter for Bo-Vita, Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune.

I arbejdet fremover vurderes der især at være behov for en tæt koordinering omkring genhusningen (se afsnit 9). Da fremdriften i udviklingsplanen er tæt opkoblet på fremdriften i helhedsplanen, planlægges den overordnede styring organiseret som helhedsplanen, suppleret med kommunal repræsentation.

## 8. Milepæle

De tre milepæle er indeholdt i tidsplanen jf. afsnit 6, men væsentligst at fremhæve er, at parallelsamfundspakkens krav forventes at være opfyldt allerede primo 2022. Den samlede helhedsplan vil være gennemført i 2024, hvor området vil have et afgørende ændret udtryk og en ændret social profil.

Bo-Vita holder løbende informationsmøder med beboerne, ligesom der fast er mindst et medlem fra Bo-Vitas organisationsbestyrelse til stede på Mjølnerparkens afdelingsbestyrelsesmøder.

Der påtænkes en omfattende og dybtgående direkte kommunikation med beboerne om den kommende genhusningsindsats (se afsnit 9).

Dokumentation vil ikke mindst være helhedsplanens dokumentationsmateriale, i form af de ændringer renoveringen og nybyggeriet har medført. Der vil i forbindelse med endeligt

byggeregnskab for helhedsplanen blive udarbejdet en oversigt over de gennemførte ændringer. I forbindelse med milepælene vil der blive fremsendt en opgørelse over de solgte boliger samt de indgåede salgsaftaler. Bo-Vita forventes i primo 2020 at have en markedets afklaring som udviklingsplanen kan suppleres med.

Fremdriften i udviklingsplanen vil ikke mindst være givet ved den vedtagne helhedsplan.

- Milepæl I: Primo 2021 renoveringen afsluttes af den første karre, salg er effektueret af pågældende karre
- Milepæl II: Primo 2022 renoveringen afsluttes af den anden karre, salg er effektueret af pågældende karre. Udviklingsplan er gennemført
- Milepæl III: 2024 renoveringen afsluttes

## 9. Overvejelser om genhusning

Genhusning er for beboerne erfaringsmæssigt forbundet med betydelig utryghed. Det er derfor vigtigt for boligorganisationen og kommune at sikre en omsorgsfuld genhusning.

Genhusningsforpligtigelsen håndteres i regi af helhedsplanen. I de områder, der frasælges, vil salget blive effektueret, når helhedsplanen er gennemført i det pågældende område og således står fraflyttet. Salget vil som nævnt ske karrevis, men for at minimere lejetab, påtænkes at købers overtagelse sker blokvis.

Bo-Vita vil allerede i foråret 2019 tilbyde en frivillig genhusning til Mjølnerparkens beboere.

Pga. den foranstående helhedsplan er der de seneste år udelukkende sket genudlejning i Mjølnerparken på midlertidige kontrakter. Ved årsskiftet 2018/2019 var ca. 100 boliger lejet ud på midlertidige kontrakter. Udlejning på midlertidige lejekontrakter vil som princip blive fastholdt i hele Mjølnerparken. Det forventes, at fraflytning vil bevirke flere midlertidige kontrakter. Efter endt renovering vil beboere med midlertidige lejekontrakter ikke blive forlænget, mens beboere med permanente lejekontrakter vil blive genhuset i lejligheder, som ikke skal frasælges. Det forventes derfor, at det reelle genhusningsbehov i regi af udviklingsplanen vil være betydeligt mindre end antallet af solgte lejligheder.

Bo-Vita har pt. ca. 5000 familieboliger og med en fraflytningsprocent på ca. 5. Det giver årligt ca. 250 ledige familieboliger, de fleste med en husleje meget tæt på den husleje Mjølnerparken får efter renoveringen – ca. 1000 kr. pr. kvm pr. år (nuværende 900 kr/kvm/år + 10%).

Når det er fastlagt præcis hvilke karreer, der skal sælges, vil der blive udarbejdet en konkret genhusningsplan, der kan sikre en omsorgsfuld og håndholdt genhusning for de enkelte familier og deres nye naboer.

Bo-Vitas bestyrelse har vedtaget nedenstående genhusningsprincipper:

- Alle tilbydes at indlede frivillig genhusning fra nu (hvis man har permanent lejekontrakt)
- Fraflytter får som udgangspunkt hele indskud tilbage (evt. istandsættelse tages over byggesag, medmindre der er tale om hærværkslignende skader)
- Fortrinsret til venteliste hvis på permanent lejekontrakt (vedtaget forrige møde), men mange har i forvejen meget høj placering på venteliste
- Flyttehjælp efter gældende praksis (inkl. lån til indskud)
- Håndholdt støtte fra Bo-Vita til at falde til i det nye sted (skole, naboskab mv.)
- Når det er afklaret hvor salg kommer til at foregå, gives der prioritet her.



- Der skal i fordelingen af familier fra MP tages hensyn til de modtagende afdelingers hidtidige beboersammensætning mht. boligsociale kriterier.

Bo-Vita vil i tæt samarbejde med relevante offentlige myndigheder kunne yde en omsorgsfuld og håndholdt genhusningsindsats.

En væsentlig del af genhusningsindsatsen vil fokusere på de afdelinger, hvor familierne fra Mjølnerparken skal flytte til. Bo-Vita vil understøtte et lykkeligt møde mellem nye og gamle beboere i de modtagende afdelinger.

Der vurderes i første omgang at være midler i helhedsplanens eksisterende genhusningsbudget, men det kan komme på tale at stille en garanti fra Bo-Vitas dispositionsfond og med senere modregning i et eventuelt salgsprovenu.

Det vurderes at være nødvendigt med en helt særlig kommunikationsindsats. Ikke blot ift. omverdenen, men især til Mjølnerparkens beboere. Kommunikationsindsatsen om parallelsamfundspakken og genhusningen vil i praksis ofte være sammenfaldende med kommunikationsindsatsen om renoveringen. Bo-Vita udarbejder en detaljeret kommunikationsplan, der ikke blot indebærer de traditionelle og oftest skriftlige metoder, men også f.eks. et "ambassadørkorps", der kan briefes særligt grundigt og komme tilbage med spørgsmål.

## 10. Finansieringsskitse

Der foregår i øjeblikket drøftelser med Landsbyggefonden om, hvilke beløb der skal tilbageføres i tilfælde af salg. Beregningen af dette er ikke tilendebragt, hvilket blandt andet beror på, at der skal tages hensyn til den renovering, der gennemføres og finansieringen af denne. Som bekendt er der ikke gennemført udbud af entreprisen, hvorfor beløbet ikke kan fastlægges endeligt p.t. Dette forventes afklaret i primo 2020.

De foreløbige sonderinger og konkrete forhandlinger om salg af dele af Mjølnerparken peger helt tydeligt på, at der kan opnås en salgspris mindst på niveau med ministeriets notat "Boligpriser og gæld ved salg af almene familieboliger i hårde ghettoområde" og, at der som konsekvens heraf kommer til at foreligge et betydeligt salgsprovenu. Den mere nøjagtige salgssindtægt afhænger af en række elementer, der endnu ikke ligger fast, herunder allervigtigst det samlede antal boliger, der sælges og de nærmere vilkår herfor. Dette kan ikke afklares før udviklingsplanen er vedtaget, og forhandlingerne med de interesserede købere er afsluttet. I primo 2020 forventer Bo-Vita at have en markedsafklaring klar, der betyder, at dette forhold kan forelægges og supplere udviklingsplanens finansieringsskitse. Ligeledes ligger det samlede omkostningsniveau heller ikke fast, idet det samlede niveau for antallet af permanente genhusninger og omkostningerne forbundet med de enkelte genhusninger heller ikke er fastlagt.

Salgsprovenuet vil som bekendt tilgå Bo-Vitas dispositionsfond og kan herfra helt eller delvist allokeres til løsning af de opgaver, der er forbundet med gennemførelse af de ekstraordinære opgaver, der kommer til at være i relation til gennemførelse af udviklingsplanen.

**Underskrift**  
øverste myndighed i  
boligorganisationen

---

**Underskrift**  
kommunalbestyrelsen

---

# Bo-Vitas repræsentantskab godkender: Dele af Mjølnerparken skal sælges

Bilag 4  
Homann Advokater

Af: Line Brabæk - [lbr@bo-vest.dk](mailto:lbr@bo-vest.dk)

15-05-2019

Udviklingsplanen for Mjølnerparken, der indebærer at flere boliger i området skal sælges, er godkendt. Det sker efter en afstemning til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde tirsdag.

221 boliger i Mjølnerparken skal sælges. Det blev besluttet på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i Bo-Vita tirsdag 14. maj. Her stemte 19 ja, 10 nej og én blankt til afstemningen om godkendelse af udviklingsplanen for området.

Som en del af lovkravene skal antallet af familieboliger i Mjølnerparken skal bringes fra 528 og ned til 233, svarende til 40 procent. Den nu godkendte udviklingsplan kommer som følge af parallelsamfundpakkens lovkrav, forklarer formand for Bo-Vita Jan Hyttel til mødet tirsdag.

"Mjølnerparken er på regeringens Ghetto-liste og derfor skal Transport-, Bygnings- og Boligministeriet senest 1. juni modtage en udviklingsplan om, hvordan antallet af almene familieboliger bliver bragt ned til 40 procent.

Selvom vi fra Bo-Vita tidligere sagt, at vi synes loven er både brutal og sjusket, så er den vedtaget af et bredt flertal i Folketinget, og vi har som boligorganisation en pligt til at føre loven ud i livet. Derfor har vi sammen med Københavns kommune arbejdet hårdt i mange måneder for at lave den udviklingsplan, som vi nu skal tage stilling til," siger Jan Hyttel.

Hovedlinjerne i planen er at den tager udgangspunkt i den Helhedsplan, som Bo-Vita og Københavns kommune allerede har arbejdet med i 8-9 år. Målet er, at Mjølnerparken skal udvikles med boligrenovering, nybyggeri, butikker, kvarterhus og grønne områder, der vil skal gøre boligområdet til et mere attraktivt sted at bo.

*Her kan du læse mere om afstemningen og udviklingen af Mjølnerparken.*



*Der var 30 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer til stede ved afstemningen, som foregik skriftligt. 19 stemte ja, 10 stemte nej og 1 stemmeseddel var blank.*

BO-VEST anvender cookies for at indsamle statistik og forbedre brugerens oplevelse. Ved at fortsætte med at bruge siden, accepterer du denne brug af cookies [Læs vores cookiepolitik](#)



# 11. Udviklingsplan for Mjølnerparken, Nørrebro (2019-0086174)

Bilag 5  
Homann Advokater

## Bilag

Bilag 1 - Overblik over den politiske behandling

Bilag 2 - Mjølnerparkens udviklingsplan

Bilag 3 - Fremtidige funktioner i Mjølnerparken

Bilag 4 - Notat vedr. muligheden for sikring af seniorbofællesskabet Midgårds genetablering som bofællesskab

Bilag 5 - Henvendelse fra afdelingsbestyrelse, Mjølnerparken

Bilag 6 - Svar fra overborgmesteren

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til udviklingsplan for Mjølnerparken, som Københavns Kommune i samarbejde med den almene boligorganisation Bo-Vita skal indsende til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

## Sagsfremstilling

### Indstilling

Indstilling om,

1. at godkende udviklingsplan for Mjølnerparken (bilag 2).  
(Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget)

### Problemstilling

Den almene boligafdeling Mjølnerparken er udpeget som et hårdt ghettoområde efter den nye lovgivning fra 2018 om parallelsamfund. Derfor er Københavns Kommune pålagt i samarbejde med den almene boligorganisation Bo-Vita at indsende en udviklingsplan til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, der viser, hvordan andelen af almene familieboliger i Mjølnerparken reduceres til højst 40 % senest i 2030.

På den baggrund skal Borgerrepræsentationen tage stilling til en udviklingsplan for Mjølnerparken.

### Løsning

Siden august 2018 har Københavns syv borgmestre i regi af Borgmesterforum for Udsatte Boligområder drøftet hovedprincipperne for Københavns Kommunes håndtering af den nye lovgivning om parallelsamfund, kaldet Københavnermodellen. Borgmesterforum drøftede på mødet den 11. marts 2019 udviklingsplanerne for hhv. Mjølnerparken og Tingbjerg/Utterslevhuse.

For at imødekomme de nye lovkrav anvendes i Mjølnerparkens udviklingsplan to hovedgreb: Først gennemføres den af Borgerrepræsentationen besluttede fysiske helhedsplan (BR den 10. december 2015), der vil skabe et attraktivt boligområdet, som er intentionen i lovkravene. Herefter indeholder udviklingsplanen salg af et antal almene familieboliger for at nedbringe andelen af almene familieboliger til maksimalt 40 % i overensstemmelse med lovgivningens krav.

Mjølnerparken står foran en gennemgribende fysisk helhedsplan<sup>2</sup>, der vil ændre boligområdets fysiske udtryk markant, tilføre flere kvaliteter og skabe mere tryghed og en større sammenhæng til Nørrebro. Beboerne, Landsbyggefonden og Borgerrepræsentationen godkendte helhedsplanen den 27. august 2015, og arbejderne står foran at skulle udbydes i licitation.

Helhedsplanen omfatter bl.a.:

- Etablering af hande­lsgade med butikker, der henvender sig til hele byområdet
- Åbning af nye trafikforbindelser gennem kvarteret og opkobling på Nordvestpassagen
- Ændring af bygningsstrukturen, så bygningerne – i lighed med almindelige københavnerkarreer – får indgange på ydersiden, hvor bolig­gader med almindeligt "københavnerfortov" anlægges
- Etablering af nye tagboliger og nye ungdomsboliger i alle karréer
- Renovering af eksisterende boliger og etablering af nyt fælles kvarterhus

Herudover undersøges mulighederne for etablering af et lægehus i Mjølnerparken.

#### Den lovbestemte udviklingsplan

Efter gennemførelsen af helhedsplanen skal andelen af almene familieboliger reduceres til maksimalt 40 %. Det svarer til, at der skal være minimum 221 færre almene familieboliger. Boligselskabet Bo-Vita, der ejer boligerne i Mjølnerparken, ønsker at sælge det nødvendige antal boliger. Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen vurderer, at et salg af boligerne vil bidrage til en markant forandring af Mjølnerparken til et mere blandet boligområde med en balanceret beboersammensætning.

Boligorganisationens øverste myndighed, repræsentantskabet, har den 14. maj 2019 godkendt udviklingsplanen.

#### Forventninger til salgsscenario

Mjølnerparken består af fire karréer (I, II, III og IV. Se kort i bilag 2). De 221 familieboliger, der med udviklingsplanen skal sælges i Mjølnerparken, forventes at blive solgt i karré II og III. De to karréer indeholder efter helhedsplanens gennemførelse 228 almene familieboliger og er den karrékombination, hvor man når tættest på lovkravet om at reducere med 221 boliger. Herefter vil der være 226 almene familieboliger i Mjølnerparken. Antallet af boliger er vejledende og kan i mindre omfang ændres efterfølgende, alt efter købers og Bo-Vitas fremtidige behov. Det er forvaltningernes og Bo-Vitas vurdering, at salg af hele karréer som overordnet princip vil skabe de mest bæredygtige enheder og en mindre kompliceret drifts- og ejermodel. Herudover oplyser Bo-Vita, at deres markedsdialog har vist, at salg af hele karréer vil indbringe et øget salgsprovenu.

Såfremt hele karreer sælges, vil i alt 28 nye ubeboede almene ungdomsboliger, der indgår i karré II og III, også blive solgt.

Herudover indeholder de to karréer erhvervslejemål i stueetagen ud mod Borgmestervangen, som også sælges. Bo-Vita overvejer endvidere at sælge det planlagte erhvervslejemål til supermarked i karré IV.

*Tabel 1 Beregning af lovkrav til fremtidige familieboliger. Boligtyper vist under nuværende forhold, efter den planlagte helhedsplan og efter udviklingsplanen. Fordi man gennemfører den oprindelige helhedsplan, indgår der nedrevne boliger, idet man har nedrevet øverste etage og bygget større boliger, der samlet set reducerer boligantallet. De almene bolig­ers andel ud af den samlede boligmasse i Mjølnerparken er angivet under "boliger sum".*

	Nuværende forhold	%	Efter helhedsplanen	%	Efter Udviklingsplanen	%
Ungdomsboliger	32	6	73	13	45	8
Familieboliger	528	94	463	79	233*	39,9
Ældreboliger	0	0	0	0	0	0
Erhverv	0	0	25	4	7	1
<b>Boliger sum</b>	<b>560</b>	<b>100</b>	<b>561</b>	<b>96</b>	<b>285</b>	<b>49</b>





Nedrevne	0	0	4	23	4	23	4
Salg, familieboliger	0	0	4	0	0	221*	38
Salg, ungdomsboliger	0	0		0	0	28	5
Erhverv solgt	0	0		0	0	27	5
<b>Sum/nævneren</b>	<b>560</b>	<b>100</b>		<b>584</b>	<b>100</b>	<b>584</b>	<b>100</b>

Note (\*): Kolonnen "Efter udviklingsplanen" afspejler lovkravet til reduktion i andelen af almene familieboliger. Der må i fremtiden højst være 233 familieboliger i Mjølnerparken og der skal sælges 221. Pga. ønsket om salg af hele karreer forventes yderligere syv familieboliger solgt og 28 almene ungdomsboliger. I alt sælges 256 almene boliger. Efter salg forventes der at være 226 almene familieboliger i Mjølnerparken svarende til 38,2 %.

Al salg af almene boliger skal godkendes af Borgerrepræsentationen, Landsbyggefonden, panthavere og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, inden salg kan gennemføres. Det konkrete salg vil således blive forelagt Borgerrepræsentationen, når udviklingsplanen er godkendt og en køber fundet.

Bo-Vita ønsker at sælge boligerne på én gang til en langsigtet investor e.lign. med henblik på privat udlejning. Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen vurderer, at det er en fornuftig løsning at sælge til en langsigtet investor af hensyn til at styre den kommende beboersammensætning og for at sikre en køber med langsigtede interesser i boligområdet. Ved salg af almene boliger i et udsat boligområde som Mjølnerparken skal Borgerrepræsentationen ifølge almenboligloven vedtage udlejningskriterier, der skal tinglyse de solgte boliger og gælde 10 år frem. Det kan fx være kriterier i forhold til beskæftigelse og uddannelse. Disse kriterier vil blive forelagt Borgerrepræsentationen i forbindelse med godkendelse af det konkrete salg.

Der er tale om en omfattende udvikling af området henover en række år. Hvis nogle forudsætninger mod forventning skulle ændre sig, så der skal reduceres med yderligere familieboliger, vil forvaltningerne gå i dialog med Bo-Vita om at afsøge alternative muligheder frem for yderligere salg. Alternative muligheder kan fx være omdannelse til erhverv eller ommærkning af et mindre antal familieboliger til almene ældre- eller ungdomsboliger.

### *Genhusning*

Det er Bo-Vita, der står for genhusningen. Al genhusning søges gennemført i regi af helhedsplanen, hvor alle beboere i forvejen ville skulle genhuses enten midlertidigt eller permanent pga. de omfattende renoveringer. Genhusningen vil ske gradvist henover en årrække i takt med gennemførelsen af helhedsplanen for området, hvor karreerne renoveres én for én frem mod 2024.

Med helhedsplanen og udviklingsplanen tilsammen bliver antallet af almene boliger reduceret med 282 boliger. Alle nye udlejninger i Mjølnerparken er siden vedtagelsen af den fysiske helhedsplan i december 2015 foregået på tidsbegrænsede kontrakter for at minimere genhusningsbehovet. Bo-Vita oplyser, at der i marts 2019 var ca. 120 tidsbegrænsede lejekontrakter i Mjølnerparken.

Bo-Vita tilbyder alle beboere på permanente lejekontrakter, der ønsker det, mulighed for frivillig, permanent genhusning. For at gøre genhusningen så attraktiv og selve flytningen så tryk som muligt for beboerne i Mjølnerparken, har Bo-Vitas organisationsbestyrelse vedtaget en række principper og vilkår for genhusningen. Bo-Vita tilbyder således én til én vejledning i et lokale i Mjølnerparken om den enkeltes mulighed for genhusning. Herudover tilbyder Bo-Vita dækning af flytteudgifter, praktisk flyttehjælp, hjælp til at falde på plads det nye sted, samt mulighed for at beboerens indskud i boligen i Mjølnerparken kan anvendes til at dække indskuddet i den nye bolig.

## **Økonomi**

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

5

Helhedsplanen på ca. 612 mio. kr. finansieres ved lån og tilskud. Ved et efterfølgende salg vil lånene fra helhedsplanen og de eksisterende lån blive tilbagebetalt forholdsmæssigt, heriblandt kommunens grundkapitallån.

Bo-Vita forventer et større provenu, der ifølge loven tilføres boligorganisationens dispositionsfond og efterfølgende kan benyttes efter lovens forskrifter, herunder til opførelse af nye almene boliger.

## Videre proces

Udviklingsplanen indsendes til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet den 1. juni 2019 med forbehold for Borgerrepræsentationens godkendelse. På grund af den forholdsvis korte tid til at udarbejde udviklingsplanen har ministeriet tilladt, at ansøgningen indsendes med forbehold for politisk godkendelse.

Forvaltningerne vil løbende evaluere udviklingsplanen og orientere udvalgene om status på fremdriften.

Borgerrepræsentationen vil blive forelagt indstilling om selve salget til godkendelse og indstilling om fastsættelse af udlejningskriterier for de solgte boliger. Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen vil senere foreslå egnede lokaliteter for erstatningsbyggeri for de frasolgte boliger samt finansieringsbehov for udvalgene.

Peter Stensgaard Mørch

Michel Schilling

## Oversigt over politisk behandling

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende udviklingsplan for Mjølnerparken (bilag 2).

### Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 27. maj 2019

Indstillingen blev anbefalet over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med fem stemmer mod to. Et medlem undlod at stemme.

For stemte: A, C, F og O.

Imod stemte: Ø.

Undlod at stemme: Å.

Socialistisk Folkeparti og Socialdemokratiet, Det Konservative Folkeparti og Alternativet afgav følgende protokolbemærkning: "Partierne ønsker frem mod behandlingen i Borgerrepræsentationen afklaret, hvordan det

juridisk kan sikres, at seniorbofællesskabet efter udviklingsplanens gennemførelse kan genetableres i Mjølnerparken eller på Hothers Plads som et bofællesskab under Almenboligloven.”

Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

“Enhedslisten stemmer mod udviklingsplanen for Mjølnerparken. Enhedslisten støtter ikke en løsning for Mjølnerparken, der ikke respekterer beboernes ønske om at undgå frasalg.”

Enhedslisten og Alternativet afgav følgende protokolbemærkning:

“Partierne finder det kritisabelt, at man bruger lejernes penge til at renovere boligerne for, for derefter at sælge til en privat investor, der kan udleje de nyrenoverede lejligheder til højere priser og dermed omsætte lejernes investeringer i renoveringerne til øget privat indtjening.”

Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

“Enhedslisten appellerer til Bo-Vita om at boligorganisationen ved frasalg til privat investor pålægger servitutter gående på huslejeregulering og huslejekontrol samt på fortrinsret til nuværende beboere, der opfylder kriterierne ift. parallelsamfundslovgivningen, for derved at sikre et rimeligt huslejeniveau i de nye private lejligheder og give nuværende beboere størst mulig mulighed for at blive i lokalområdet”.

Enhedslisten og Socialistisk Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

“Partierne ønsker flere almene seniorbofællesskaber og arbejder på en justering af almenboligloven, så man fremover kan skelne mellem familieboliger og almene seniorbofællesskaber. Det skal sikre, at man kan nedbringe andelen af almene familieboliger ved at ommærke til seniorbofællesskaber på samme måde som til ungdomsboliger. Der er stor efterspørgsel efter almene seniorbofællesskaber i København, og beboerne er ofte ressourcestærke mennesker med stor vilje til at engagere sig i lokalsamfundet og bidrage med eksempelvis lektiehjælp, sprogundervisning og andet, der kan være en hjælp for mere udsatte beboere.”

Alternativet afgav følgende protokolbemærkning:

“Alternativet er meget kritisk overfor ghettopakken generelt og her specifikt overfor Mjølnerparken, hvor beboerne kræves fraflyttet uden garanti for en bolig med samme husleje som de kommer fra.”

## Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 11. juni 2019

Enhedslisten og Alternativet fremsatte følgende ændringsforslag som tilføjelse til indstillingens 1. at-punkt:

“dog således, at muligheden for om-mærkning af de 125 boliger med midlertidig udlejning og de 80 lejligheder, som frivilligt ønsker at fraflytte undersøges som alternativ til frasalg.”



Det af Enhedslisten og Alternativet fremsatte ændringsforslag blev forkastet med 7 stemmer mod 4. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: Ø og Å.

Imod stemte: A, B, V, C og O.

Indstillingen blev herefter anbefalet over for Borgerrepræsentationen med 7 stemmer mod 4. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, B, V, C og O.

Imod stemte: Ø og Å.

Radikale Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

"Til trods for, at Radikale Venstre ikke har stemt for loven om parallelsamfund, så accepterer vi nødvendigheden af, at vi som kommune overholder lovgivningen, og vi anerkender, at der i udviklingsplanen er gode initiativer, der er blevet til sammen med de almene boligfællesskaber."

Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

"Enhedslisten ønsker flere almene seniorbofællesskaber og ungdomsbofællesskaber, og arbejder på en justering af almenboligloven, så man fremover kan skelne mellem familieboliger og almene seniorbofællesskaber og ungdomsbofællesskaber. Det skal sikre, at man kan nedbringe andelen af almene familieboliger ved at ommærke til seniorbofællesskaber og ungdomsbofællesskaber på samme måde som til ungdomsboliger. Der er stor efterspørgsel efter almene seniorbofællesskaber og ungdomsbofællesskaber i København, og beboerne er ofte ressourcestærke mennesker med stor vilje til at engagere sig i lokalsamfundet og bidrage med eksempelvis lektiehjælp, sprogundervisning og andet, der kan være en hjælp for mere udsatte beboere."

Socialdemokratiet, Alternativet og Det Konservative Folkeparti videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 27. maj 2019:

"Partierne ønsker frem mod behandlingen i Borgerrepræsentationen afklaret, hvordan det juridisk kan sikres, at seniorbofællesskabet efter udviklingsplanen gennemførelse kan genetableres i Mjølnerparken eller på Hothers Plads som et bofællesskab under Almenboligloven."

Enhedslisten videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 27. maj 2019:

"Enhedslisten stemmer mod udviklingsplanen for Mjølnerparken. Enhedslisten støtter ikke en løsning for Mjølnerparken, der ikke respekterer beboernes ønske om at undgå frasalg."

Enhedslisten og Alternativet videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 27. maj 2019:

"Partierne finder det kritisabelt, at man bruger lejernes penge til at renovere boligerne for, derefter at sælge til en privat investor, der kan udleje de nyrenoverede lejligheder til højere priser og dermed omsætte lejernes investeringer i renoveringerne til øget privat indtjening."

Enhedslisten videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 27. maj 2019:

"Enhedslisten appellerer til Bo-Vita om, at boligorganisationen ved frasalg til privat investor pålægger servitutter gående på huslejestyring og huslejekontrol samt på fortrinsret til nuværende beboere, der opfylder kriterierne ift. parallelsamfundslovgivningen, for derved at sikre et rimeligt huslejeniveau i de nye private lejligheder og give nuværende beboere størst mulig mulighed for at blive i lokalområdet".

Alternativet videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 27. maj 2019:

"Alternativet er meget kritisk overfor ghettopakken generelt og her specifikt overfor Mjølnerparken, hvor beboerne kræves fraflyttet uden garanti for en bolig med samme husleje som de kommer fra."

## Beslutning

### Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 20. juni 2019

Enhedslisten og Alternativet genfremsatte følgende ændringsforslag (ÆF1) fra udvalgsbehandlingen om tilføjelse til 1. at-punkt:

"dog således, at muligheden for om-mærkning af de 125 boliger med midlertidig udlejning og de 80 lejligheder, som frivilligt ønsker at fraflytte undersøges som alternativ til frasalg."

Det af Enhedslisten og Alternativet genfremsatte ændringsforslag (ÆF1) blev forkastet med 34 stemmer imod 16. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: Ø og Å.

Imod stemte: A, B, F, V, O og I.

En samlet Borgerrepræsentation fremsatte følgende ændringsforslag (ÆF2) om tilføjelse af nyt at-punkt:

"At Teknik- og Miljøforvaltningen med inddragelse af Økonomiforvaltningen pålægges at gå i dialog med boligselskabet Bo-Vita om en sikring af videreførelsen af seniorbofællesskabet enten i Mjølnerparken eller på Hothers Plads som en forudsætning for Borgerrepræsentationens godkendelse af salget af boliger i Mjølnerparken."

Det af Borgerrepræsentationens fremsatte ændringsforslag (ÆF2) blev vedtaget uden afstemning.

Den således ændrede indstilling blev herefter godkendt med 37 stemmer imod 16. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, B, F, V, C, O og I.

Imod stemte: Ø og Å.

Radikale Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

"Hvis en ny regering justerer kriterierne i ghetto-loven, vil Radikale Venstre gerne genbesøge aftalen."

Radikale Venstre videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:



10  
10  
"Til trods for, at Radikale Venstre ikke har stemt for loven om parallelsamfund, så accepterer vi nødvendigheden af, at vi som kommune overholder lovgivningen, og vi anerkender, at der i udviklingsplanen er gode initiativer, der er blevet til sammen med de almene boligfællesskaber."

Enhedslisten og SF videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Partierne ønsker flere almene seniorbofællesskaber og arbejder på en justering af almenboligloven, så man fremover kan skelne mellem familieboliger og almene seniorbofællesskaber. Det skal sikre, at man kan nedbringe andelen af almene familieboliger, ved at ommærke til seniorbofællesskaber på samme måde som til ungdomsboliger. Der er stor efterspørgsel efter almene seniorbofællesskaber i København, og beboerne er ofte ressourcestærke mennesker med stor vilje til at engagere sig i lokalsamfundet og bidrage med eksempelvis lektiehjælp, sprogundervisning og andet, der kan være en hjælp for mere udsatte beboere."

Enhedslisten videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Enhedslisten stemmer mod udviklingsplanen for Mjølnerparken. Enhedslisten støtter ikke en løsning for Mjølnerparken, der ikke respekterer beboernes ønske om at undgå frasalg."

Enhedslisten og Alternativet videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Partierne finder det kritisabelt, at man bruger lejernes penge til at renovere boligerne for, for derefter at sælge til en privat investor, der kan udleje de nyrenoverede lejligheder til højere priser og dermed omsætte lejernes investeringer i renoveringerne til øget privat indtjening."

Enhedslisten videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Enhedslisten appellerer til Bo-Vita om at boligorganisationen ved frasalg til privat investor pålægger servitutter gående på huslejeregulering og huslejekontrol samt på fortrinsret til nuværende beboere, der opfylder kriterierne ift. parallelsamfundslovgivningen, for derved at sikre et rimeligt huslejeniveau i de nye private lejligheder og give nuværende beboere størst mulig mulighed for at blive i lokalområdet".

Alternativet videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Alternativet er meget kritisk overfor ghettopakken generelt og her specifikt overfor Mjølnerparken, hvor beboerne kræves fraflyttet uden garanti for en bolig med samme husleje som de kommer fra."

**Til:** Transportministeriet (trm@trm.dk)  
**Fra:** Muhammad Aslam (maslam1@live.dk)  
**Titel:** Udviklingsplan for Mjølnerparken  
**Sendt:** 31-05-2019 16:32:03  
**Bilag:** Afdelingsbestyrelsen i Mjølnerparkens udviklingsplan 1.pdf;

Til rette vedkommende i boligministeriet

Vedhæftet er udviklingsplan for Mjølnerparken, tag godt imod den med respekt, den er nemlig godkendt af et enigt afdelingsbestyrelse, samt beboerne med et sort overvældende flere tal på et afdelingsmøde. Med princippet om ommærkning og ikke frasalg af billige boliger, med disse principper er der ikke behov tvangsudsmede familier ude af deres hjem. Samtidig opnås loven mål, om reducere af familieboliger.  
Vi står naturligvis til rådighed for yderlige uddybning samt dialog med ministeriet.

Med venlig hilsen  
M.Asam  
Formand for Mjølnerparken

Bilag 7  
Homann Advokater



## BILAG 1

Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S  
Telefon 7221 8800  
Fax 7262 6790  
info@tbst.dk  
tbst.dk

# Afdelingsbestyrelsens udviklingsplan for Mjølnerparken

Maj 2019

## 1. Titel på udviklingsplan

Titel: Afdelingsbestyrelsens udviklingsplan for Mjølnerparken

## 2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

Navn: Muhammad Aslam

Titel: Afdelingsbestyrelsesformand

Telefon: 40 95 39 93

E-mail: maslam1@live.dk

## 3. Ansvarlig kontaktperson(er) i kommune

Navn:

Titel:

Telefon:

E-mail:



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

Mjølnerparken er en almen boligafdeling fra 1986 under Bo-Vita (tidligere Lejerbo København).

Afdelingen består i dag af 528 familieboliger og 32 ungdomsboliger – i alt 560 boliger. Der er ikke andre boligformer eller erhvervslejemål. Boligerne er fordelt på fire karreer, hvoraf den fjerde er delt med en boligafdeling Hothers Plads, på egen matrikel (ældreboligafdeling).

Mjølnerparken er anlagt som en karrébebyggelse, der er opført i fem etager med røde mursten og med traditionelle saddeltage belagt med teglsten.

Boligområdet har i de seneste år har været inde i en positiv social udvikling, hvilket afspejler sig i de tal der findes på diverse ghettolister. Her fremgår det tydeligt at udviklingen omkring uddannelses og kriminalitet går i den rigtige retning.

For nærværende har Mjølnerparken opnået tilsagn fra Landsbyggefonden og kommunen til en omfattende helhedsplan, der vil ændre afgørende på Mjølnerparken. Det fysiske hovedgreb vil bl.a. lukke de delvist åbne gårdrum til "københavnerkarærer", der vil blive tilført erhvervslejemål som et handelsstrøg, og fornyet infrastruktur vil opdele afdelingen i mindre fraktioner, samtidig med at den bindes bedre op på den øvrige by. Dertil kommer en ændring af boligsammensætningen til gode og moderne boliger og med en markant ændret og tidssvarende fremtoning, der bl.a. vil betyde, at afdelingen efter renovering vil bestå af 454 familieboliger og 73 ungdomsboliger – i alt 527 boliger.

Ud over den fysiske helhedsplan er afdelingen frem mod 2021 omfattet af en boligsocial helhedsplan. Og der anvendes skærpet fleksibel udlejning, der regulerer tilflytningen til heltømte boliger.

De aktuelle tiltag kombineres med, at de omkringliggende anlæg "Superkilen" og "Mimersparken" har allerede gjort sit.

På grundlag af de beskrevne initiativer forventes det derfor, at Mjølnerparken inden for en overskuelig fremtid ikke længere er en "ghetto".

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

Hvilke konkrete tiltag igangsætter I med henblik på at opnå målet om at ned-

bringe andelen af almene familieboliger til maks. 40 pct. inden 2030? (husk at I kan tage udgangspunkt i 2010 og frem).

Løsningen er efter beboerne opfattelse ikke, at der foretages frasalg af boligblokke i et omfang, som svarer til ca. 300 lejligheder således, som Bo-Vita har beskrevet i deres udviklingsplan. Dette frasalg til private ejere, kapitalfonde eller lignende, vil med sikkerhed medfører stigende huslejer da de billige almene boliger der bliver solgt ikke kommer igen.

Det er heller ikke acceptabelt, at lejernes midler i Landsbyggefonden, som bl.a. skal bruges til at renovere Mjølnerparken og andre almene boliger, også bliver brugt til at gøre almene boliger "grydeklare" til et efterfølgende salg.

Efter vores opfattelse er løsningen, at et større antal af boligerne i Mjølnerparken ommærkes og at dette sker i det omfang som den naturlige fraflytning finder sted.

Denne ommærkning bør indeholde:

- Etablering af et større antal ungdoms- og studieboliger med det formål at opfylde noget af behovet for ungdomsboliger, som i dag er i København.
- Sådanne boliger kan etableres som dele-boliger indenfor rammerne af en renowering af Mjølnerparken,- eventuelt med forbi- lede i de nyopførte ungdomsboliger i Borgmestervangen.
- Etablering af et større antal tilgængelighedsboliger for ældre og seniorer.
- Etablering af flere seniorbofællesskaber, som er en betydelig "mangelvare" i København.

Vi forventer, at beboerne og deres repræsentanter inviteres til de forhandlinger, som skal udforme den udviklingsplan, som skal gælde for Mjølnerparken. Det er trods alt os, som skal leve og bo med resultatet. Når vi kender konsekvenserne af planerne for Mjølnerparken, vil der være behov for en ny gennemtænkt fysisk helhedsplan. Det vil vi gerne medvirke til.

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.

Der er i alt 560 boliger i Mjølnerparken hvoraf de 32 boliger er ungdomsboliger. Antallet af almene familieboliger skal således ned til 40% eller 224, hvilket betyder at 303 almene familieboliger skal ommærkes for at leve op til Ghetto-planen.

Med en gennemsnitlig fraflytningsprocent på 5% kan der ommærkes 28 boliger pr år hvilket er 280 boliger frem mod 2030. Dertil skal lægges de 105 boliger som er udlejet på midlertidige lejekontrakter.

Der vil således være 385 potentielle boliger der kan ommærkes frem mod 2030, mens målet kun er en ommærkning på 303 boliger.

## 6. Tidsplan

Der er følgende tidsplan, mht ommærkningen af boligerne:

1. juni 2019: Afdelingsbestyrelsens udviklingsplan indsendt

Primo 2020: Helhedsplanens ommærkninger påbegyndes

Primo 2023 (milepæl): De første 100 boliger er ommærket til enten ungdomsboliger, tilgængelighedsboliger eller seniorfællesskaber og ældreboliger

Primo 2026 (milepæl): De første 200 boliger er ommærket til enten ungdomsboliger, tilgængelighedsboliger eller seniorfællesskaber og ældreboliger

Primo 2029 (milepæl): Resten af helhedsplanen påbegyndes.

Primo 2030 (milepæl): Alle 303 almene familieboliger er ommærket  
Bemærk, at familiebolig på tre værelser vil ved ommærkning blive til tre ungdomsboliger med hver deres værelse.

## 1. Organisering

Beskriv det organisatoriske set-up for udviklingsplanens gennemførelse.  
Der nedsættes en styregruppe med repræsentanter for afdelingsbestyrelsen, Afdelingsbestyrelsens rådgiver BOSAM, Bo-Vita og Københavns Kommune



## **2. Milepæle, dokumentation og afrapportering**

Opstil og beskriv milepæle for hvert af tiltagene i udviklingsplanen. Som beskrevet i afsnit 6 og i afsnit 7 vil milepælene løbende blive evalueret i styregruppen.

## **3. Overvejelser om genhusning**

Da planen er en løbende ommærkning i forbindelse med fraflytning eller ophør af midlertidig lejekontrakter vil der ikke være behov for genhusning.

Det skal bemærkes at dette betyder at ventelisterne i den almene boligsektor ikke vil stige som følge af denne plan.

## **4. Finansieringsskitse**

Beskriv her hvordan tiltagene forventes finansieret. Planen forventes at kunne finansieres indenfor rammerne at midlerne fra Landsbyggefonden.

**Underskrift  
øverste myndighed i  
boligorganisationen**

---

**Underskrift  
kommunalbestyrelsen**

---

**Bilag 8****Homann Advokater**

**Til:** Muhammad Aslam (maslam1@live.dk)  
**Fra:** 'Thomas Aarup Due' (thad@tbst.dk)  
**Titel:** SV: Fra Formand for Mjølnerparken, Mohammed Aslam vedr. udviklingsplan for Mjølnerparken  
**Sendt:** 25-06-2019 13:00:00  
**Bilag:** signaturbevis.txt;

Kære Mohammed Aslam

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har d. 31. maj 2019 modtaget en henvendelse med et udkast til en udviklingsplan fra afdelingsbestyrelsen i Mjølnerparken i København. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har videresendt henvendelsen til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen med henblik på besvarelse.

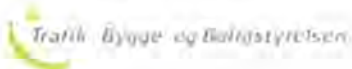
Jf. lov om almene boliger §168 a, skal en udviklingsplan indsendes af kommunen og boligorganisationen i fællesskab. Kan der ikke opnås enighed mellem kommunen og boligorganisationen kan kommunen alternativt indsende en udviklingsplan på egen hånd jf. almenboliglovens §168 b.

Udviklingsplanen, der er indsendt af afdelingsbestyrelsen i Mjølnerparken, er ikke godkendt eller underskrevet af borgerrepræsentationen i Københavns Kommune eller af Bovitas øverste myndighed. Der er desuden indsendt en fælles udviklingsplan fra Københavns Kommune og Bovita. På den baggrund kan Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen ikke behandle afdelingsbestyrelsens udviklingsplan.

Dbh, Thomas

De bedste hilsener

Thomas Aarup Due  
 Fuldmægtig – Kontor for Almene Boliger



Carsten Niebuhrs Gade 43  
 DK-1577 København V

Tlf.: +45 4178 0400  
 thad@tbst.dk  
 www.tbst.dk

**Til:** Transportministeriet (trm@trm.dk)  
**Fra:** Muhammad Aslam (maslam1@live.dk)  
**Titel:** Fra Formand for Mjølnerparken, Mohammed Aslam vedr. udviklingsplan for Mjølnerparken  
**E-mailtitel:** Udviklingsplan for Mjølnerparken  
**Sendt:** 31-05-2019 16:32:03

Til rette vedkommende i boligministeriet

Vedhæftet er udviklingsplan for Mjølnerparken, tag godt imod den med respekt, den er nemlig godkendt af et enigt afdelingsbestyrelse, samt beboerne med et stort overvældende flertal på et afdelingsmøde. Med princippet om ommærkning og ikke frasalg af billige boliger, med disse principper er der ikke behov tvangsudsmide familier ude af deres hjem. Samtidig opnås loven mål, om reducere af familieboliger.

Vi står naturligvis til rådighed for yderligere uddybning samt dialog med ministeriet.

Med venlig hilsen  
 M.Aslam  
 Formand for Mjølnerparken



Bilag 9  
Homann Advokater



BOLIGMINISTEREN

Steffen Boel Jørgensen [stj@bo-vest.dk]  
Forretningsfører, Bo-Vita

Rune Gamby [zb6i@kk.dk]  
Specialkonsulent, Københavns Kommune

Line Jensen Buch [qz1g@kk.dk]  
Specialkonsulent, Københavns Kommune

Dato 10. september 2019  
J. nr. 2019-2272

Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

**Godkendelse af udviklingsplan for boligområdet Mjølnerparken, Københavns Kommune, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 2**

Københavns Kommune og boligorganisationen Bo-Vita har i henhold til almenboliglovens § 168 a, stk. 1, udarbejdet en fælles udviklingsplan for boligområdet Mjølnerparken, som ved e-mail af 28. maj 2019 er sendt til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Udviklingsplanens mål er at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet til højst 40 pct. inden 2030.

I henhold til § 13 i bekendtgørelse nr. 1354 af 27. november 2018 foretager boligministeren en konkret vurdering af udviklingsplanen. Planen skal indeholde en redegørelse for, hvordan andelen af almene familieboliger i boligområdet planlægges nedbragt samt en tidsplan med milepæle for nedbringelsen.

Det er Transport- og Boligministeriets vurdering, at udviklingsplanen for Mjølnerparken lever op til kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger i boligområdet til højst 40 pct. inden 2030. Kommunens og boligorganisationens opgørelse af andelen af almene familieboliger efter udviklingsplanens gennemførelse for boligområdet Mjølnerparken viser følgende:

Andel af familieboliger i 2030:  $\frac{233}{561+23} * 100 = 39,9$  pct.

Følgende oplysninger ligger til grund for beregningen:

- Antal familieboliger i 2010: 528
- Nedrevne familieboliger: 23
- Antal familieboliger i 2030: 233
- Boligmassen i 2030: 561

Det skal noteres, at ministeriet ikke kan rekonstruere alle enkelheder i kommunens og boligorganisationens opgørelse af boligmassen på 561 boligheder jf. udviklingsplanen.

På baggrund heraf skal der senest ved den første årlige afrapportering den 1. oktober 2020 indsendes en detaljeret redegørelse for beregningen, herunder mellemregninger for opgørelsen af boligmassen på 561 boliger.



Boligorganisationen Bo-Vita og Københavns Kommune har angivet tidsplan og milepæle i udviklingsplanen, hvorfra fremhæves:

- 2021: Renovering og salg afsluttes af første karre
- 2022: Renovering og salg afsluttes af anden karre
- 2024: Renovering og udviklingsplan afsluttes.

Idet udviklingsplanen for boligområdet Mjølnerparken opfylder nedbringelseskravet på højst 40 pct., jf. ovenstående beregning, og idet den udarbejdede tidsplan og milepælene specificerer den overordnede udvikling frem mod realiseringen af planen, godkender jeg udviklingsplanen.

Transport- og Boligministeriet vil i perioden frem til 2030 følge nøje med i udviklingsplanens fremdrift og gennemførelse.

Boligorganisationen Bo-Vita og kommunalbestyrelsen for Københavns Kommune er forpligtet til en gang årligt at fremsende en redegørelse om status for udviklingsplanens gennemførelse. Den første status skal indsendes senest den 1. oktober 2020.

Konstaterer boligorganisationen Bo-Vita eller Københavns Kommune væsentlige afvigelser i fremdriften, skal sådanne afvigelser løbende indberettes.

Opstår der behov for at ændre udviklingsplanen for Mjølnerparken, skal boligorganisationen sammen med kommunalbestyrelsen ansøge Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om godkendelse af ændringerne.

Opmærksomheden henledes på, at der med min godkendelse af udviklingsplanen *ikke* er bevilget støtte fra Landsbyggefonden til udmøntning af udviklingsplanen, ligesom ministeriet *ikke* har godkendt, at der kan foretages salg eller nedrivning af almene boliger i området, jf. almenboliglovens § 27, stk. 2 og § 28, stk. 3.

Ansøgning om støtte fra Landsbyggefonden og ansøgning om ministerens godkendelse af henholdsvis nedrivning og salg af almene boliger følger de almindelige procedurer herfor.

Venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek



# HELHEDSPLAN FOR MJØLNERPARKEN

## BILAG 1

Bilag 10  
Homann Advokater





Samlet set repræsenterer helhedsplanen for Mjølnerparken et ambitiøst omdannelses- og fremtidssikringsprojekt for et stort og velbeliggende boligområde.

Nærværende bilag rummer beskrivelse af de tre væsentligste delprojekter i helhedsplanen. Det første delprojekt udgør de samlede renoveringsarbejder for Mjølnerparken og indeholder renovering af eksisterende boliger, opretning af friarealer, etablering af ny infrastruktur og et nyt fælles kvarterhus.

Derudover beskrives to projekter med nybyggeri af almene boliger, dels i form af nye tagboliger oven på Mjølnerparken og dels i form af infill-byggeri i de eksisterende karréer.

I øvrigt rummer helhedsplanen renoveringsarbejder for boligafdelingen Hothers Plads og et projekt vedrørende flytning mv. af børneinstitution (som begge indstilles for Borgerrepræsentationen primo 2016). Endvidere etableres, som en del af helhedsplanen, ny støttet infrastruktur, tilvejebragt af Københavns Kommune og gennem Landsbyggefondens Infrastrukturlpule.

De enkelte delprojekter er tænkt og udarbejdet som en del af et samlet helhedsgreb. Helhedsgrebet skal omdanne Mjølnerparkens almene boligbyggeri til et tidssvarende og helstøbt byområde. Byområdet skal efter omdannelsen være baseret på de samme grundlæggende, velkendte og robuste kvaliteter og byelementer, som kendes fra det omkringliggende brokvarter og fra byen i øvrigt.

Med baggrund i Landsbyggefondens finansierings- og støttekategorier, inddeles helhedsplanen i en række delprojekter, der gennemgås i det efterfølgende.

Københavns Kommunes støtte til de enkelte delprojekter - som specificeret i bilag 2 - medvirker til realiseringen af det samlede omdannelsesprojekt.

## Indhold

<b>INDLEDNING</b>	S. 2
<b>BAGGRUND</b>	S. 3
<b>MÅLSÆTNING</b>	S. 4
<b>HELHEDSPLANEN</b>	S. 5
<b>RENOVERING</b>	S. 6
<b>HANDELSGADE</b>	S. 7
<b>NYT KVARTERHUS MV.</b>	S. 8
<b>FRIAREALER</b>	S. 8
<b>NEDRIVNING</b>	S. 9
<b>NYBYGGERI AF TAGBOLIGER</b>	S. 9
<b>NYBYGGERI AF INFILLBOLIGER</b>	S. 10
<b>FACADER</b>	S. 11
<b>BOLIGUDBUD</b>	S. 12
<b>PROCESSEN FREM MOD REALISERING</b>	S. 13
<b>BETINGELSER FOR GODKENDELSE</b>	S. 14





**MJØLNERPARKEN**  
Lejerbo København

## BAGGRUND

### Afdelingen

Lejerbo Københavns boligafdeling Mjølnerparken er beliggende på Ydre Nørrebro. Bebyggelsen består af 4 åbne karréer opført år 1985-87. Lejerbos boligafdeling Hothers Plads udgør en del af den sydlige karré I - ud mod Hothers Plads. Bebyggelsen grænser mod vest op til Mimersparken, mod øst til Superkilen, og mod nord op til Skats tidligere kontorejendom på Tagensvej.

Bygningerne er alle i 4½ etage, opført som betonelementbyggeri med karakteristiske røde teglfacader og høje valmede tage.

### Udfordringer

Mjølnerparken er beliggende i ét af kommunens seks udsatte byområder, og har i en årrække figureret på statens ghettoliste. Boligområdet er kendetegnet ved en lav beskæftigelsesgrad, lave indkomster, kriminalitet, utryghed og manglende sammenhæng til den omkringliggende by.



Bygninger og friarealer fremstår ved første blik i rimelig stand. Ved nærmere gennemgang er der dog en række skader - og grundlæggende uhensigtsmæssige forhold, som bør rettes op.

Behovet for en omfattende bygningsfysisk helhedsplan skyldes i høj grad, at bebyggelsens overordnede disponering har flere grundlæggende og uhensigtsmæssige træk, som er typiske for ghettoiserede områder.

### FAKTA

Afdelingsnummer: 270-0

Afdelingsnavn: **Mjølnerparken**

Boligselskab/forretningsfører: **Lejerbo København**

Opførelsesår: 1985-87

Antal boliger: 560, heraf 32 ungdomsboliger, samt et ældrebofællesskab med 18 boliger.

Adresse: Mjølnerparken 2-112, 2200 København N



## Målsætning

Den fysiske helhedsplan for Mjølnerparken arbejder med tre fokusområder:

### 1. Den gode bolig

Variationen i boligtilbud bl.a. med nye tagboliger og ungdomsboliger samt modernisering og sammenlægninger af eksisterende boliger skal højne boligstandarder i boligafdelingen.

### 2. Trygt boligområde

De primære greb handler om at skabe fysiske rammer for et trykt miljø, hvor flere færdes og opholder sig.

### 3. Sammenhæng med Nørrebro

Etablering af handelsegade, kvarterhus og ny infrastruktur i Mjølnerparken skal bidrage til øget tryk og styrket naboskab mellem Mjølnerparkens beboere og Nørrebro. Tiltagene skal endvidere understøtte, at Mjølnerparken bliver en integreret del af byen.

Samlet set skal ovenstående indsatser sikre et vel-fungerende og trykt boligområde med attraktive og gode boliger, der skaber en positiv forandring og løft af Mjølnerparken.

Arbejdet med at realisere den fysiske helhedsplan sker i et samarbejde mellem Lejerbo København, Landsbyggefonden, Københavns Kommune og naboer til Mjølnerparken.

## Planforhold

Lokalplan nr. 506, Mjølnerparken, vedtaget den 18. september 2014, er udarbejdet som den planmæssige forudsætning for gennemførelse af helhedsplanen og dens ændringer i infrastruktur og bebyggelse.

## Hothers Plads

Den fysiske helhedsplan for Mjølnerparken er udviklet samtidig med tilsvarende helhedsplanlægning for boligafdelingen Hothers Plads. Denne indstilles særskilt.

*Mjølnerparken set fra nord med Tagensvej i forgrunden*

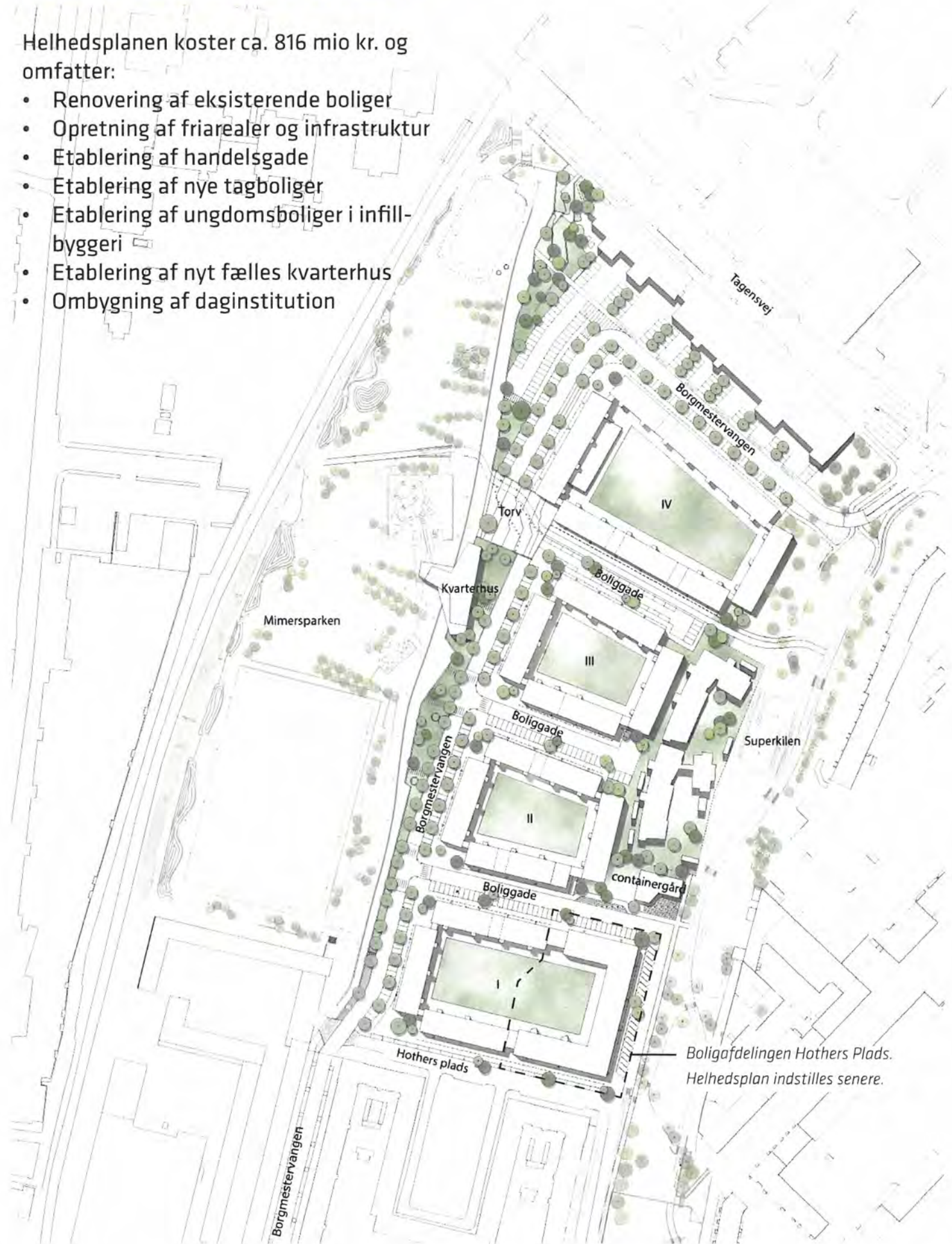




# HELHEDSPLANEN

Helhedsplanen koster ca. 816 mio kr. og omfatter:

- Renovering af eksisterende boliger
- Oprettning af friarealer og infrastruktur
- Etablering af hande|sgade
- Etablering af nye tagboliger
- Etablering af ungdomsboliger i infillbyggeri
- Etablering af nyt fælles kvarterhus
- Ombygning af daginstitution



*Boliga|fdelingen Hothers Plads. Helhedsplan indstilles senere.*



# RENOVERING

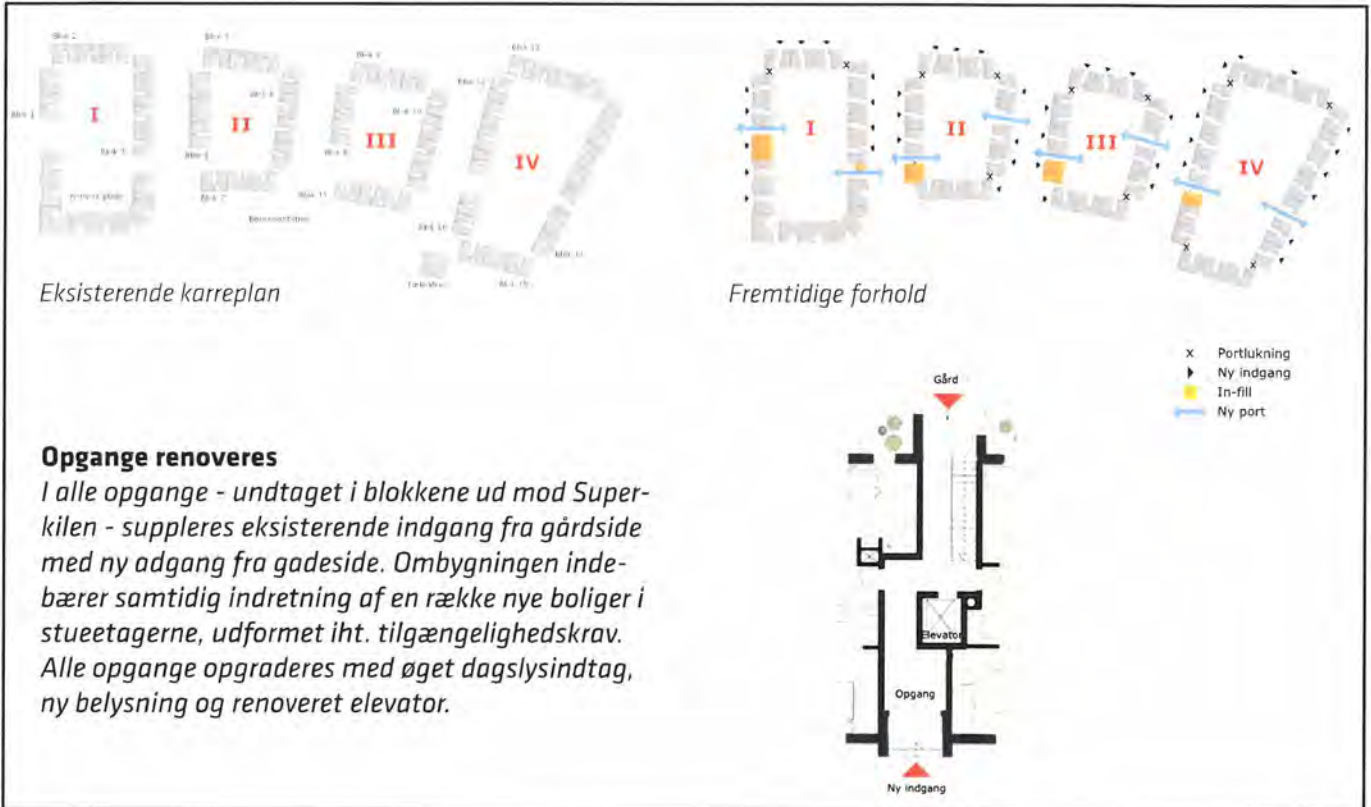
Renoveringsarbejderne omfatter bl.a. renovering af køkkener og badeværelser, forbedring af tilgængelighed, opgradering af opgange, indgangspartier og facader, sikring af kældre, nye vaskerier i stueplan samt et nyt kvarterhus, der opføres sammen med Københavns Kommune.

## Renovering af boliger

Der er i dag 560 boliger i Mjølnerparken. Som led i helhedsplanen nedlægges 164 boliger. 33 boliger omdan-

nes til erhverv, 10 boliger ombygges til daginstitution og 121 boliger rives ned for at give plads til større familieboliger. De resterende boliger renoveres med nyt køkken, bad, ventilation og vinduer – og en del af dem ændrer størrelse eller omdisponeres for at forbedre tilgængeligheden.

Beboere i nedlagte boliger tilbydes permanent genhusning. De øvrige beboere tilbydes midlertidig genhusning mens renoveringen af deres bolig pågår.



Eksisterende brandvej som omdannes til boliggade.



Fremtidig boliggade - illustration fra lokalplanen. I det videre forløb skal facader og altaner mv. bearbejdes yderligere, i forhold til den aktuelle projektøkonomi.



# HANDELSGADE

## Ny infrastruktur

Infrastrukturarbejderne består af bl.a. etablering af 'boliggader' mellem karréerne, omlægning af tilkørselsvej og parkering samt etablering af en cykelrute gennem området. Arbejderne er tilrettelagt i samarbejde med Københavns Kommune, der udfører anlæg på de tilstødende kommunale matrikler (bl.a. 'Nordvestpassagen' og et nyt vejkryds på Tagensvej).



Diagram - eksist. adg.forhold



Diagram - fremtidige adg.forhold

Borgmestervangen omlægges og føres igennem som et ubrudt gadeforløb over Superkilens nordligste del til krydset Tagensvej/Rovsingsgade. I øst-vest gående byrum mellem karréerne etableres boliggader med vejadgang, parkering og adgang til opgange.

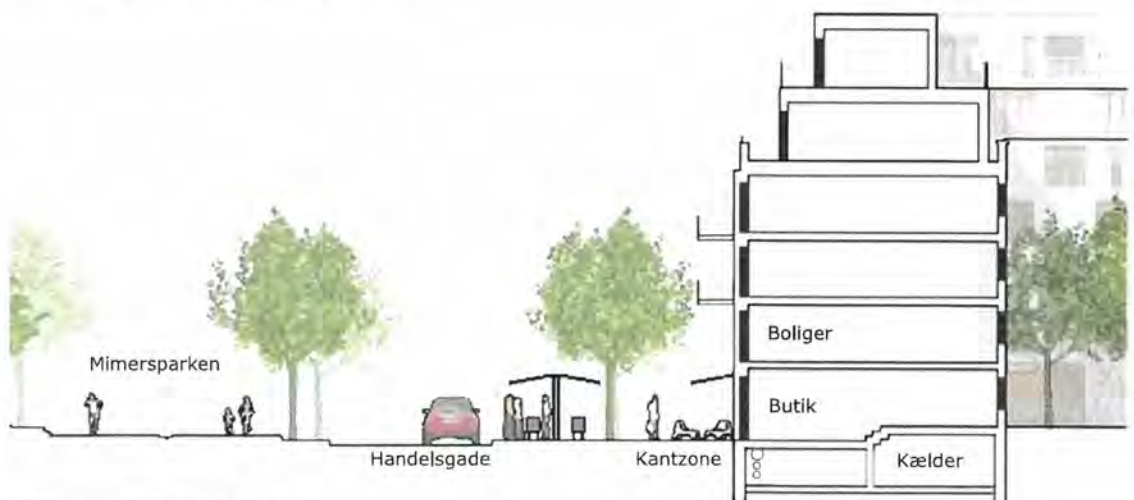
## Omdannelse af boliger til erhverv

Et vigtigt element i helhedsplanen er at skabe attraktioner, der kan tiltrække besøgende til Mjølnerparken og dermed bryde områdets isolation og medfølgende utryghed. Som led i dette omdannes stuelejligheder i de vestvendte blokke ud mod Mimersparken til erhvervslokaler med plads til butikker, restaurationer mv.



## PLANDIAGRAM STUEETAGE:

Handelsgaden lang med Mimersparken understøttes med udlæg af butiksareal og udadvendte fællesfunktioner i stueetager og i nyt kvartershus.



Principssnit i handelsgade

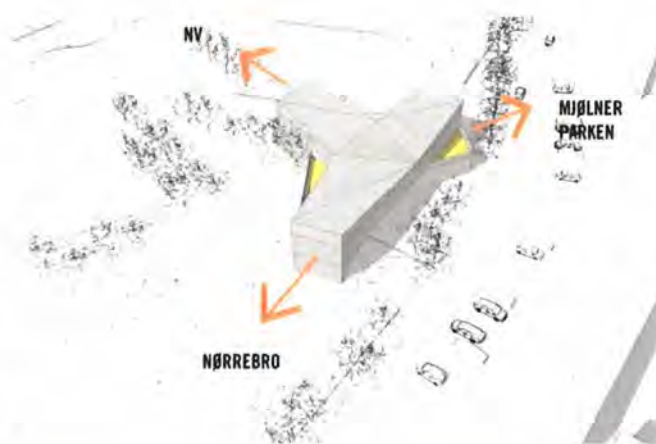
# NYT KVARTERHUS MV. <sup>8</sup>

## Nyt kvarterhus

På handelsgaden og kanten af Mimersparken opføres et nyt kvarterhus der rummer beboerfaciliteter, ejendomskontor, cafe, omklædning og lokaler til bemandet legeplads.

## Fællesfaciliteter

Eksisterende fællesvaskerier i kældre nedlægges og faciliteterne flyttes til lokaler i stueetagen langs handelsgaden. Der etableres et beboerværksted i stueetagen i forbindelse med infillbyggeriet. En række eksisterende klublokaler i eksisterende kældre nedlægges og der etableres erstatning i det ny kvarterhus.



# FRIAREALER

Friarealerne har i dag en række kvaliteter - men også dele som er nedslidte. Opretning og fornyelse af friarealerne sker derfor for udvalgte dele.

Det sker bl.a. ved at:

- dele af de fire gårdrum renoveres - og gårdene søges forsynet med LAR-anlæg
- Belysning gennemgås og suppleres på enkelte strækninger
- Eksisterende rampe fra Mjølnerparken til Tagensvej nedlægges og arealet anlægges som park
- Koblingen til parkrummene Superkilen og Mimersparken bearbejdes og styrkes.

*Eksisterende gårdrum med akacietræer*





# NEDRIVNING AF EKSISTERENDE TAGBOLIGER OG BEBOERHUS

De eksisterende tagboliger i boligafdelingen nedrives for at give plads til nyopførte tagboliger. Tagboligprojektet er beskrevet nedenfor. Det eksisterende beboerhus i Mjølnerparken nedrives for at give plads til en cykelforbindelse igennem området.

## NYBYGGERI AF TAGBOLIGER FAMILIEBOLIGER

Projektet indeholder 74 stk. almene familieboliger der opføres som tagboliger ovenpå Mjølnerparken. Tagboligerne skal bidrage til at sikre et bredere boligudbud i området, så det bliver lettere at fastholde familier i forskellige livsfaser.

Boligerne er fordelt med 72 stk. 4-5-rums boliger og to stk. 2-rums boliger. Det gennemsnitlige lejlighedsareal er 105 m<sup>2</sup>. Boligerne er elevatorbetjente.

Tagboligerne etableres som en selvstændig afdeling, dog med henblik på en senere sammenlægning med afdeling 0270-0 Mjølnerparken.

Boligerne opføres på 4.-5. sal efter nedrivning af de eksisterende tagboliger.



Tagboliger på alle blokke i Mjølnerparken (og i boligafdelingen Hothers Plads)



Planforslag til ny 5-rumsbolig med tagterrasse

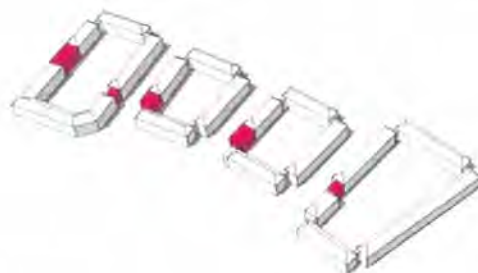
# NYBYGGERI AF INFILLBOLIGER

## UNGDOMSBOLIGER

Projektet indeholder 46 stk. almene ungdomsboliger der opføres som tre infill-byggerier i Mjølnerparken. Ungdomsboligerne skal bidrage til at tiltrække nye beboere til området. Samtidig afslutter de karréerne, så gårdrummene bliver lukkede og mere trygge. Nybyggeriet åbner også mulighed for at tilføje nye elementer til de monotone facadeforløb i Mjølnerparken.

Ungdomsboligerne er fordelt med 20 stk. 2-rums- og 26 stk. 1-rumsboliger. Det gennemsnitlige boligareal er 34 m<sup>2</sup>. Boligerne er elevatorbetjente, og en andel af boligerne indrettes med udgangspunkt i pladsbehovet for en selvhjulpne kørestolsbruger.

Ungdomsboligerne etableres som en selvstændig afdeling, dog med henblik på en senere sammenlægning med afdeling 0270-0 Mjølnerparken.



Infillbyggeri afslutter karréerne i Mjølnerparken (og Hothers Plads)



Planforslag til nye ungdomsboliger.



Planforslag - ny bolig i stueetage ved ombygget opgang. Planløsningen tilgodeser pladsbehov for en selvhjulpne kørestolsbruger. I alt 152 boliger indrettes efter tilgængelighedskriterier.



# FACADER

## Facadearkitektur

Mjølnerparkens arkitektoniske udtryk er en af helhedsplanens store udfordringer. Bebyggelsens facader opleves i dag monotone udført med ensartet murværk med relativt små vinduesåbninger og med lukkede og meget dominerende altaner.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er udarbejdet en række illustrative bybilleder, som bl.a. angiver retning og ambitioner for de fremtidige facader.

Imidlertid er der i det videre forløb behov for en videre bearbejdning som kan sikre, at intentionerne kan fastholdes med den aktuelle projektøkonomi.

Helhedsplanen rummer en samlet facadestrategi med bl.a. følgende elementer:

- Oprettning af mindre byggeskader i murværk
- Udskiftning af altanværn til visuelt åbne typer - medførende øget tryghed
- Kantzonebearbejdning og øget åbenhed i stueetage
- Ny facader på infillbyggeri og tagboliger
- Øget dagslysindtag på nogle facadepartier.



*De enkelte karréer skal gennem den videre bearbejdning sikres facader med eget særpræg.*

*Handelsgade - illustration fra lokalplanen. I det videre forløb skal facader og altaner bearbejdes yderligere i forhold til den aktuelle projektøkonomi.*





## EKSISTERENDE BOLIGER

	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	18	473	36	0	527
Ungdomsboliger	16	16	0	0	0	32
Ældreboliger	1	0	0	0	0	1
I alt	17	34	473	36	0	560

Samlet bruttoareal i dag: 45.050 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 80 m<sup>2</sup>

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m <sup>2</sup> /år (2015-niveau)	kr./md. i gns. (2015-niveau)
Husleje i dag	1.008	6.758
Anslået husleje fremover	1.125	7.628

Kommunens gennemsnitlige vægtede husleje er på 842 kr./m<sup>2</sup>/år.

Anslået husleje fremover gælder eksisterende boliger. For nybyggede boliger - se nedenfor.

## NYBYGGERI: INFILL

BOLIGUDBUD, INFILLBYGGERI	1v	2v				I alt
Ungdomsboliger	26	20				46

Samlet bruttoareal nye ungdomsboliger: 1.564 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse: 34 m<sup>2</sup>

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m <sup>2</sup> /år (2015-niveau)	kr./md. i gns. (2015-niveau)
Anslået husleje	1.353	5.187

## NYBYGGERI: TAGBOLIGER

BOLIGUDBUD, TAGBOLIGER	1v	2v	3v	4v-5v	I alt
Familieboliger	0	2	0	72	74

Samlet bruttoareal: 7.754 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse: 105 m<sup>2</sup>

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m <sup>2</sup> /år (2015-niveau)	kr./md. i gns. (2015-niveau)
Anslået husleje fremover	1.154	7.116

## SAMLET BOLIGUDBUD FREMOVER

SAMLET UDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	40	286	103	17	446
Ungdomsboliger	38	32	0	0	0	70
Ældreboliger	0	0	0	0	0	0
I alt	38	72	286	103	17	516

Samlet bruttoareal fremover: 42.372 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 82 m<sup>2</sup>

## ØKONOMI

### RENOVERING AF EKS. BOLIGER

ANSKAFSELSESSUM	
Renovering	548,2 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI	
Garanti på lån	457,5 mio. kr.

KOMMUNALT BIDRAG	
Kapitaltilførsel	14,0 mio. kr.

### NYBYGGERI: INFILL

ANSKAFSELSESSUM & KOMMUNAL GARANTI	
Renovering	42,3 mio. kr.

KOMMUNAL GRUNDKAPITAL	
Grundkapitallån	4,2 mio. kr.

### NYBYGGERI: TAGBOLIGER

ANSKAFSELSESSUM & KOMMUNAL GARANTI	
Renovering	182,5 mio. kr.

KOMMUNAL GRUNDKAPITAL	
Grundkapitallån	18,3 mio. kr.



# PROCESSEN FREM MOD REALISERING

Afdelingens beboere har godkendt helhedsplanen den 14. juni 2015 og organisationsbestyrelsen den 31. maj 2015.

Frem til borgerrepræsentationens godkendelse søges diverse godkendelser hos relevante ministerier, således at kommunens godkendelse af sagen (Skema A godkendelsen) kan gives ultimo 2015.

Indstilling om flytning mv. af institutionen i Mjølnerparken, samt om helhedsplan for Hothers Plads indstilles for Borgerrepræsentationen primo 2016. Begge sager er udarbejdet parallelt med helhedsplanen for Mjølnerparken, men har af forskellige årsager ikke kunne afklares i forbindelse med Mjølnerparkens indstilling.

Udførelsen af den samlede helhedsplan forventes påbegyndt primo 2017 og kan forventes afsluttet ultimo 2020. Dog fremrykkes opførelsen af Kvarterhuset til midten af 2016.



*Børneinstitution fremtidige og eksist. forhold*

Den nuværende vuggestue i blok 16 nedlægges og funktionerne flyttes til daginstitutionerne Asgård og Midgård. Samtidig udvides institutionerne ved at 10 boliger i de tilstødende blokke i karré 2 og 3 nedlægges.

*Handelsgade og kvarterhus - illustration fra lokalplanen.*





# BETINGELSER FOR GODKENDELSE

## Nødvendige juridiske forudsætninger

Helhedsplanen for Mjølnerparken er omfattende og kompleks. Boligorganisationen må tænke ud af boksen eller afprøve løsninger, som ikke klart er beskrevet i lovgivningen. Der er derfor taget kontakt til relevante ministerier, for at få forudsætninger afklaret.

## Matrikulær videreopdeling af en almen afdeling

Når en boligorganisation matrikulært vil videreopdele en almen afdeling som beskrevet i Almenboligloven, konflikter det uhensigtsmæssigt med Ejerlejlighedsloven. Boligorganisationen og Københavns Kommune er i dialog med relevante ministerier, fordi nogle af de nævnte tiltag i helhedsplanen kræver enten en dispensation eller en lovændring.

## Nedrivning af boliger

Både Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet og Københavns Kommune skal godkende nedrivningen af boliger ifølge almenboliglovens § 27, stk. 1 og § 28, stk. 2. Det er derfor en forudsætning, at ministeriet godkender nedrivningen efterfølgende.

## Huslejestøtte til erhverv

Borgerrepræsentationen godkendte i budget 2014 huslejekompensation til erhverv i stueetagerne på i alt 0,480 mio. kr. årligt fra 2016 og fem år frem (BR 03.10.2013)(A, B, F, O, Ø).

Da huslejen i alment byggeri er omkostningsbestemt, kan lejen i alment erhvervsudlejning ligge over lejen i tilsvarende erhverv i området. Hvis Lejerbo København fremover skal kunne udleje til områdets markedsleje uden tab for boligorganisationen, kræver det huslejekompensation. Da det vurderes at erhverv vil have en gavnlige virkning på området, gives en 5 årige husleje kompensation for at muliggøre etablering af erhverv. Da denne støtte ikke klart er beskrevet i lovgivningen, kræver det en accept fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

## Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A for de tre delprojekter under forudsætning af at:

- Projekterne i deres helhed viderebearbejdes i et samarbejde med - og endelig godkendes af - Teknik- og Miljøforvaltningen
- Projekterne overholder kravene i "Miljø i Byggeri 2010"
- Udformning af vejprofiler mv. på ny infrastruktur samordnes med, og godkendes af, Teknik- og Miljøforvaltningen.



## FRASALG AF BOLIGER

Det er ikke en del af den oprindelige fysiske helhedsplan fra 2015, at der skal sælges ca. 260 af Mjølnerparkens boliger i gård 2 og 3. Med regeringens vedtagelse af ghettoplanen i foråret 2018 og med Mjølnerparkens klassificering som hård ghetto er frasalget blevet, ikke den nemmeste, men den bedste løsning både her og nu og på lang sigt.

Gennem et salg opfylder Mjølnerparken lovens krav om, at antallet af familieboliger højest må udgøre 40 % inden år 2030. Med andre ord: 60 % af Mjølnerparkens familieboliger skal sælges.

Hvis du bor i en bolig, der skal sælges, og ønsker at flytte, kan du få økonomisk hjælp til at komme på plads, du kan hjælp af [Tryghedsteamet](https://mjolnerparken.dk/beboerinformation/faa-hjaelp-fra-tryghedsteamet/) (<https://mjolnerparken.dk/beboerinformation/faa-hjaelp-fra-tryghedsteamet/>) til at finde dig til rette i dit nye boligområde og forsteret, efter boligafdelingens egne beboere, til en ny bolig i én af Bo-Vitas boligafdelinger i København. [Læs alt om permanent genhusning.](https://mjolnerparken.dk/beboerinformation/vil-du-flytte-nu-permanent-genhusning/) (<https://mjolnerparken.dk/beboerinformation/vil-du-flytte-nu-permanent-genhusning/>)

**Læs om dine muligheder for at skrive dig op til en bolig her:**

[Vil du flytte nu? \(https://mjolnerparken.dk/wp-content/uploads/2019/04/Skriv-dig-op\\_DK\\_beboerbrev.pdf\)](https://mjolnerparken.dk/wp-content/uploads/2019/04/Skriv-dig-op_DK_beboerbrev.pdf)

[هل تريد الارتقاء بمنزلك الآن؟ \(https://mjolnerparken.dk/wp-content/uploads/2019/04/Skriv-dig-op\\_arabisk\\_beboerbrev.pdf\)](https://mjolnerparken.dk/wp-content/uploads/2019/04/Skriv-dig-op_arabisk_beboerbrev.pdf)

[Would you like to move now? \(https://mjolnerparken.dk/wp-content/uploads/2019/04/Skriv-dig-op\\_UK\\_beboerbrev.pdf\)](https://mjolnerparken.dk/wp-content/uploads/2019/04/Skriv-dig-op_UK_beboerbrev.pdf)

[Ma doonaysaa inaad hadda guurto? \(https://mjolnerparken.dk/wp-content/uploads/2019/04/Skriv-dig-op\\_somalisk\\_beboerbrev.pdf\)](https://mjolnerparken.dk/wp-content/uploads/2019/04/Skriv-dig-op_somalisk_beboerbrev.pdf)



RENOVERING og

UDVIKLING

af MJØLNERPARKEN

VIL DU  
FLYTTE NU?

MARTS 2019

**SKRIV DIG OP NU # SKRIVER DU DIG OP SOM DEN FØRSTE, ER DU DEN FØRSTE, DER FÅR TILBUD # DU FÅR HJÆLP # KONTAKT OS, OG FÅ MERE AT VIDE**

Mjølnerparken skal renoveres, og med regeringens vedtagelse af ghettoplanen skal vi også sælge 60 % af familieboligerne.

Derfor får du tilbud om at flytte nu.

Hvis du i dag har en permanent lejekontrakt i Mjølnerparken, tilbydes du permanent genhusning i en af Bo-Vitas andre boligafdelinger i København.

Skriv dig op allerede nu. Så bliver du blandt de første, der får tilbudt en ledig bolig i det boligområde,

du gerne vil bo i. Ved at du allerede skriver dig op nu, bliver der også mere tid til at hjælpe dig.

Læs mere på bagsiden om hvordan du kan få hjælp til at flytte.

Vi glæder os til at høre fra dig.

Med venlig hilsen

Bo-Vita



# VIL DU FLYTTE NU?

## KONTAKT ...

Har du i dag en permanent lejekontrakt i Mjølnerparken? Så kan du skrive dig op til en ny bolig i én af Bo-Vitas boligafdelinger i København ved at kontakte:

1. Boliggruppen i BO-VEST, der administrerer udlejningen af Bo-Vitas boliger, på tlf. 8818 0880 eller e-mail [mjolnerparken@bo-vest.dk](mailto:mjolnerparken@bo-vest.dk)
2. Tryghedskonsulent Søren Wiborg på tlf. 6190 0537, e-mail: [sor@bo-vest.dk](mailto:sor@bo-vest.dk)
3. Tryghedskonsulent Torben Randrup på tlf. 6190 0533, e-mail: [tra@bo-vest.dk](mailto:tra@bo-vest.dk)
4. Tryghedschef Eskild Dahl Pedersen på tlf. 2020 4700, e-mail [edp@bo-vest.dk](mailto:edp@bo-vest.dk)

Hvis du skriver dig op som den første, er du også den første, der får tilbud om en bolig i det boligområde, du godt kunne tænke dig at bo i. Når vi ved, hvilke boliger, der skal sælges, vil beboerne i disse boliger få førsteprioritet.

## VI HJÆLPER DIG MED AT FLYTTE ...

Det at flytte er meget mere end at finde en ny bolig. Det er også et nyt boligområde, og der er mange praktiske overvejelser i forbindelse med en flytning. Helt overordnet får du hjælp til/skal du vide:

- Du betaler kun husleje, indtil du flytter, altså til din fraflytningsdato.
- Du får betalt din flytning, låner flyttekasser og kan evt. få hjælp til at pakke ned.
- Du får rimelig økonomisk hjælp til dækning af rammerne for og justering af dit indbo, så det passer til din nye bolig (fx møblement, gardiner, gulvbelægning og opsætning af lamper).
- Du kan få hjælp til at tage kontakt til det offentlige, fx angående boligstøtte/-ydelse, Udbetaling Danmark m.v.
- Du kan få hjælp til at flytte telefon/internet.
- Du kan få hjælp til at finde ny skole/daginstitution.
- Du kan få hjælp til at etablere kontakt til dit nye ejendomskontor/din nye afdelingsbestyrelse.

Med hensyn til dit indskud er der tre ting, du skal vide:

1. Dit nuværende indskud fra Mjølnerparken kan overføres til din nye bolig.  
Du skal kun betale, hvis der er en forskel – altså hvis indskuddet i din nye bolig er højere end i din nuværende bolig.
2. Hvis du har indskudslån eller udlæg, betales det automatisk tilbage ved fraflytningsopgørelsen.
3. Du kan få et rentefrit lån til dit nye indskud, der skal afdrages inden for maks. ti år.

**Bo-Vita** administreret af BO-VEST  
Stationsparken 37  
2600 Glostrup  
Tlf. 8818 0880  
[www.bo-vest.dk](http://www.bo-vest.dk)

FÅ HJÆLP TIL FORSTÅELSE  
FRA TRYGHEDSTEAMET







Bilag 14  
Homann Advokater







































































# Parallelsamfund i Danmark

---

*I løbet af de sidste knap 40 år har befolkningens etniske sammensætning ændret sig betydeligt. I 1980 var der omkring 50.000 personer med en ikke-vestlig baggrund i Danmark. I dag er der omkring ½ mio., svarende til ca. 8½ pct. af Danmarks befolkning. Det betyder, at grobunden for parallelsamfund blandt personer med ikke-vestlig baggrund er større i dag end for blot fire årtier siden.*

*Et parallelsamfund er fysisk eller mentalt isoleret og følger egne normer og regler, uden nogen nævneværdig kontakt til det danske samfund og uden ønske om at blive en del af det danske samfund. Det udfordrer det danske samfunds sammenhængskraft, der er opbygget og udviklet gennem generationer via blandt andet foreningslivet, fælles undervisnings- og uddannelsesinstitutioner, godt naboskab og samarbejde med kollegaer på arbejdspladsen.*

*En stor koncentration af bestemte befolkningsgrupper, som det er tilfældet i boligområderne på ghettolisten, er sandsynligvis med til at forstærke eksistensen af parallelsamfund. Men i sagens natur handler parallelsamfund om det enkelte individs identitet og værdigrundlag. Derfor er det umuligt at komme med et sikkert, statistisk bud på, hvor mange personer med ikke-vestlig baggrund, der reelt lever i parallelsamfund i Danmark.*

*Til gengæld er det muligt på baggrund af registerdata at opstille forskellige indikatorer for personer med ikke-vestlig oprindelse, der lever relativt isoleret fra det omgivende samfund. Denne analyse tager udgangspunkt i otte forskellige indikatorer, der vedrører lange perioder uden beskæftigelse eller uddannelse (passivkultur), den etniske sammensætning i boligområder, på grundskoler og i daginstitutioner samt kriminalitet. Analysen bygger i hovedreglen på data fra 2014, som er det seneste år, hvor alle relevante oplysninger foreligger.*

*Tilsammen kan indikatorerne være med til at indkredse parallelsamfund, fx når personer med ikke-vestlig baggrund i lange perioder ikke er i arbejde eller uddannelse (langvarigt passiv). Når personer med ikke-vestlig baggrund bor i områder, hvor mange af naboerne også har ikke-vestlig baggrund, eller når børn med ikke-vestlig baggrund går på en skole eller er indskrevet i en daginstitution, hvor der er mange andre børn med ikke-vestlig baggrund.*



Indikatorerne viser blandt andet, at hver tredje person i Danmark med ikke-vestlig baggrund bor i et alment boligområde, hvor der bor mange andre med ikke-vestlig baggrund. Indikatorerne viser også, at hver tredje voksne indvandrere med ikke-vestlig baggrund er langvarigt passiv. Og at 4 ud af 10 børn med ikke-vestlig baggrund går på en skole, hvor der går mange andre børn med ikke-vestlig baggrund.

Hver for sig er indikatorerne næppe et godt bud på hvor mange ikke-vestlige personer, der lever isoleret fra det danske samfund. For eksempel er mange indvandrere og efterkommere, der bor et i alment boligområde, i arbejde eller uddannelse. En anden tilgang er derfor at tage afsæt i familier med ikke-vestlig baggrund, der er berørt af flere forskellige indikatorer, fordi familien er udgangspunktet for de fleste menneskers liv og værdigrundlag. Tilgangen lægger op til, at jo flere forskellige indikatorer en familie er berørt af, jo større er risikoen for, at familien har en beskedent tilknytning til det danske samfund og dermed kan siges at leve i et parallelsamfund.

Hovedbudskaberne i analysen er:

- De fleste familier tilhører ikke et parallelsamfund. Ud af i alt 180.000 familier med ikke-vestlig baggrund er 11.000 familier berørt af mindst 3 ud af de 8 indikatorer. Hertil kommer 17.000 små familier (1-3 familiemedlemmer), som er berørt af to indikatorer.
- Den typiske familie blandt de 28.000 familier har mindst én voksen i familien, som er langvarigt passiv, samtidig med at familien bor i et alment boligområde, hvor mange af beboerne har ikke-vestlig baggrund. Har familien børn, går de i en daginstitution eller skole, hvor mange af børnene har ikke-vestlig baggrund.
- De 28.000 familier omfatter i alt 74.000 personer. Personer med tyrkisk oprindelse er antalmæssigt den største etniske gruppe. Relativ set er personer med somalisk eller libanesisk oprindelse blandt de etniske grupper, hvor flest indgår. 44 pct. af alle med somalisk oprindelse og 41 pct. af alle med libanesisk oprindelse indgår i gruppen.
- Indsatsen i de såkaldte ghettoområder i det almene byggeri spiller en central rolle, hvis det skal lykkes at nedbryde og forebygge parallelsamfund. Godt 40 pct. af de 74.000 personer er således bosat i et ghettoområde eller et område på kanten af ghettolisten.
- 5.800 familier er berørt af mindst 4 ud af de 8 indikatorer (inkl. små familier med tre indikatorer). Omvendt er 36.000 familier berørt af mindst 2 ud af de 8 indikatorer. Spændvidden til de 28.000 familier vidner om, hvor vanskeligt det er at give et præcist bud på udbredelsen af parallelsamfund. Der kan således være mange flere eller mange færre familier og personer, som lever i parallelsamfund, end det centrale skøn i analysen.

## POLITIK

# Ny boligminister vil undgå ordet 'ghetto'

Kaare Dybvad vil ikke være med til at stemple udsatte boligområder.



Regeringen offentliggør hvert år en ghettoliste. Gadehavegård i Høje Taastrup er blandt andre vejnavne på ghettolisten. (Arkivfoto). (Foto: Liselotte Sabroe og Keld Navntoft © Ritzau Scanpix)

8. JUL 2019 BEMÆRK: ARTIKLEN ER MERE END 30 DAGE GAMMEL

[?] FORKLAR TEKST

[AA] STØRRE TEKST

[O] LÆS OP

Det bør være slut med at bruge ordet "ghetto" om de udsatte boligområder, mener boligminister Kaare Dybvad (S).

- Som minister vil jeg som noget af det første stoppe med at bruge ghetto som begreb, siger han til Politiken.

- Når man har været derude og set folk kæmpe for at få tingene til at hænge sammen, er det tydeligt, at det påvirker dem at bruge det negative udtryk. Og

jeg vil som minister ikke stemple dem, lyder det.

Boligministeren understreger desuden, at han står ved den samlede pakke af såkaldte ghettolove, som blev vedtaget sidste år.

Der indgår ordet ghetto mange gange, og der opdeles ghettoerne i kategorier som hårde ghettoområder, ghettoområder og udsatte boligområder.

- Vi kan ikke ændre formuleringerne i lovene. Jeg tror heller ikke, at sproget betyder alt, men det gør noget, udtrykker Kaare Dybvad.

### **Pia K.: Regeringen er konfliktsky**

Dansk Folkepartis udlændingeordfører, Pia Kjærsgaard, mener, at det er et udtryk for, at regeringen er konfliktsky.

- Det er led i regeringens tiltag for at bløde udlændingepolitikken op. Ghetto er blevet det almindelige ord, hvorfor må vi så ikke bruge det?, siger hun ifølge Politiken.

Hos organisationen Danmarks Almene Boliger, glæder man sig over signalværdien fra den nye boligminister.

- Det vil vores beboere blive rigtig glade for. Det er selvmodsigende at tale områder ned, som man arbejder med at bygge op. Og man skal huske: Det er faktisk folks hjem, siger Bent Madsen, direktør i Danmarks Almene Boliger til avisen.

- Vi har arbejdet på i mange år, at man ikke skal bruge ordet, så vi er rigtig glade for, at der bliver taget nogle skridt til, at man ikke skal bruge ordet ghetto, som er stigmatiserende, siger direktøren til Ritzau.

/ritzau/

**EMNER:** [Kaare Dybvad \(politiker\)](#) | [Pia Kjærsgaard \(politiker\)](#) | [Socialdemokraterne](#) | [Socialforhold](#) | [BL - Danmarks Almene Boliger](#)



### Liste over udsatte boligområder pr. 1. december 2019

I henhold til almenboligloven § 61 a, offentliggør boligministeren hvert år den 1. december en liste over udsatte boligområder.

Listen over udsatte boligområder omfatter almene boligområder med mindst 1.000 beboere, hvor mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 årige, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

På listen pr. 1. december 2019 er der 40 udsatte boligområder, mod 43 på sidste års liste. Der er 2 nye områder på listen og 5 områder, som udgår i 2019 i forhold til 2018.

De fem boligområder udgår af listen over udsatte boligerområder, da flere er kommet i arbejde, indkomsten er steget og kriminaliteten er faldet.

Listen over udsatte boligområder erstatter den tidligere infrastrukturliste.

Områderne fremgår af tabel 1, som også viser kriterieværdierne for de enkelte områder.

Tabel 2 viser de områder, der er udgået af listen for 2019 i forhold til 2018.





Bilag 1 viser, hvilke almene boligafdelinger der indgår i boligområderne på listen over udsatte boligområder.

Side 2/6

Tabel 1. Liste over udsatte boligområder pr. 1. december 2019

Område	Kommune	Beboere	Udenfor arb.marked	Dømte	Kun grundskole	Gns. indkomst
		(1.000 +)	> 40 pct.	≥ 2,03 pct.	> 60 pct.	< 55 pct.
		1. jan 2019	2017-18	2017-18	1. jan 2019	År 2018
Lundtoftegade	København	1.532	32,8	3,05	60,4	55,0
Aldersrogade	København	2.193	33,3	1,65	64,4	52,8
Mjølnerparken	København	1.659	38,0	2,02	75,2	49,6
Tingbjerg/Utterslevhuse	København	6.626	25,7	2,04	75,4	52,8
Bispeparken	København	1.558	30,9	3,13	60,4	56,2
Hørgården	København	1.583	32,4	2,32	61,8	57,9
Tåstrupgård	Høje- Taastrup	2.181	27,0	1,88	83,0	52,5
Gadehavegård	Høje- Taastrup	2.189	36,2	2,07	71,8	55,2
Nøjsomhed/Sydvej	Helsingør	1.084	41,1	2,27	72,7	51,7
Karlemoseparken	ny Køge	1.452	38,3	2,09	64,1	64,2
Agervang	Holbæk	1.414	41,7	1,38	67,4	61,7
Ringparken, Slagelse	Slagelse	2.008	41,2	2,07	70,2	57,7
Motalavej	Slagelse	1.674	38,6	2,20	72,1	60,1
Lindholm	Guldborgsund	1.527	48,7	1,22	64,6	55,6
Højstrupvej-kvarteret	Odense	1.522	40,7	2,12	52,0	63,6
Solbakken mv	Odense	1.331	41,5	2,55	62,4	56,0
Korsløkkeparken Øst	Odense	2.066	45,2	1,63	65,4	61,5
Kertemindevej-kvarteret	Odense	1.385	50,2	1,08	61,2	63,5
Vollsmose	Odense	7.767	49,5	2,70	77,2	53,3
Byparken/Skovparken	Svendborg	1.422	50,5	1,88	68,9	58,6
Nørager/Søstjernevej m.fl	Sønderborg	1.327	44,7	1,81	75,6	60,9
Præstebakken/Syrenparken	ny Esbjerg	1.535	41,0	1,50	70,4	57,6
Stengårdsvej	Esbjerg	1.342	43,6	2,69	84,1	55,9
Hedelundgårdparken	Esbjerg	2.403	45,1	2,01	63,4	63,0
Korskærparken	Fredericia	1.962	40,1	1,85	68,8	63,2
Sønderbro	Horsens	1.337	43,0	1,12	69,5	61,3
Sundparken	Horsens	1.588	47,8	1,21	78,4	54,7
Munkebo	Kolding	1.465	40,5	1,59	72,2	65,5
Skovvejen/Skovparken	Kolding	2.324	39,8	2,35	72,7	59,4
Finlandsparken	Vejle	1.586	41,1	1,03	77,2	62,7
Glarbjergvej-området	Randers	1.505	45,5	1,56	64,2	60,1
Gammel Jennumparken	Randers	1.363	49,7	1,69	67,5	58,6
Resedavej/Nørrevang II	Silkeborg	1.876	41,4	1,82	67,4	61,3
Bispehaven	Aarhus	2.237	43,9	1,96	71,9	56,8
Skovgårdsparken	Aarhus	1.476	39,6	2,14	65,6	59,9
Gellerupparken/Toveshøj	Aarhus	5.191	49,3	2,96	82,0	53,9
Havrevej	Thisted	1.201	40,6	1,70	71,0	62,9
Ellekonebakken	Viborg	1.053	52,1	1,79	67,9	56,8
Houlkærvænget	Viborg	1.063	45,1	1,29	63,1	60,9
Løvvangen	Aalborg	1.843	41,3	1,64	63,3	67,1



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på udtræk fra Danmarks Statistiks forskerordning.  
 Anm.: Afrunding har ikke betydning for, om et boligområde opfylder kriteriet for andel dømte og værdierne er derfor vist med det antal decimaler, der er nødvendige for at se, om et område lever op til kriteriet. Der er i december 2019, brugt en anden beregningsmetode for opgørelsen af beboersammensætningen i de 15 hårde ghettoområder. Ghetto-kriterierne for de 15 hårde ghettoområder er beregnet på baggrund af beboere i samtlige boliger i området (herunder familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger). Den nye beregningsmetode har kun marginal betydning i 2019, men vil få stor betydning i takt med, at udviklingsplanerne for de hårde ghettoområder implementeres.

Side 3/6

Tabel 2. Områder udgået af listen over udsatte boligområder pr. 1. december 2019

Område	Kommune	Beboere	Udenfor arb.marked	Dømte	Kun grundskole	Gns. indkomst
		(1.000 +)	> 40 pct.	≥ 2,03 pct.	> 60 pct.	< 55 pct.
		1. jan 2019	2017-18	2017-18	1. jan 2019	År 2018
Gadelandet/Husumgård	København	1.031	28,9	1,70	70,1	56,0
Charlotteager	Høje-Taastrup	1.778	33,3	1,93	70,0	57,5
Rønnebærparken/Æblehaven	Roskilde	1.475	39,4	1,55	61,0	64,3
Holtbjerg	Herning	1.753	39,8	1,52	68,0	62,3
Trekanten	Holstebro	3.081	38,2	1,16	62,8	61,6

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på udtræk fra Danmarks Statistiks forskerordning.





Bilag 1. Liste over boligafdelinger, der indgår på listen over udsatte boligområder pr. 1. december 2019

Side 4/6

Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Afdeling
København	Lundtoftegade	Boligselskabet AKB, København	1048-9, Lundtoftegade
København	Aldersrogade	Boligforeningen VIBO	106, Vognvænget
København	Aldersrogade	Bo-Vita	248-0 Sigynsgade/Rovsingsgade/Vermundsgade
København	Mjølnerparken	Bo-Vita	270-0 Mjølnerparken
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	fsb	Tingbjerg I (1-43)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	fsb	Tingbjerg II (1-50)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3026 Tingbjerg I
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3028 Tingbjerg II
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3029 Tingbjerg III
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3030 Tingbjerg IV
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3031 Tingbjerg V
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3040 Utterslevhuse
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3038 TingbjergHjemmet
København	Bispeparken	fsb	Bispeparken (1-22)
København	Hørgården	Boligforeningen 3B	6071 Hørgården 1
København	Hørgården	Boligforeningen 3B	6072 Hørgården 2
Høje-Taastrup	Tåstrupgård	Boligselskabet AKB, Taastrup	1903-3, Tåstrupgård
Høje-Taastrup	Gadehavegård	Danske Funktionærers Boligselskab	9343, Gadehavegård
Helsingør	Nøjsomhed/Sydvej	Boliggården	105, Nøjsomhed
Helsingør	Nøjsomhed/Sydvej	Boliggården	114, Sydvej
Køge	Karlemoseparken	Boligselskabet Sjælland	21, Karlemoseparken
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	123-0, Havevang/Agervang
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	166-0, Agervang/Engvang
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Slagelse almennyttige Boligselskab	Schackenborgvænge
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	23
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	24
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	26
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	32
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	15, Fasanstien/Egernsundvej
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	21, Motalavej/Egersundvej
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	35, Motalavej
Guldborgsund	Lindholm	Nykøbing F. Boligselskab	9, Gedservej
Guldborgsund	Lindholm	Nykøbing F. Boligselskab	11, Lindevænget/Vendsyssevej
Guldborgsund	Lindholm	Nykøbing F. Boligselskab	31, Vendsyssevej
Guldborgsund	Lindholm	Boligselskabet Fjordparken	Lindeparken
Guldborgsund	Lindholm	Boligselskabet Vendersbo	0925 Vendsyssevej/Aage Sørensensgade/Kringelborg/Fromsgade
Odense	Højstrupvej-kvarteret	CIVICA	001, Højstrupløkken
Odense	Højstrupvej-kvarteret	CIVICA	002, Uffesvej
Odense	Højstrupvej-kvarteret	CIVICA	006, Vermundsvej
Odense	Højstrupvej-kvarteret	CIVICA	007, Højstruphøve
Odense	Højstrupvej-kvarteret	Fyns Almennyttige Boligselskab	51 Højstrupparken
Odense	Højstrupvej-kvarteret	Odense Boligselskab	3, Skjoldsparken
Odense	Solbakken mv	CIVICA	304, Påskeløkken
Odense	Solbakken mv	CIVICA	311, Solbakken
Odense	Solbakken mv	Fyns Almennyttige Boligselskab	61 Riisingsparken
Odense	Solbakken mv	Odense Boligselskab	2, Smedeløkken



Odense	Korslækkeparken Øst	Fyns Almennyttige Boligselskab	34 Korslækkeparken F
Odense	Korslækkeparken Øst	Fyns Almennyttige Boligselskab	35 Korslækkeparken E
Odense	Korslækkeparken Øst	Fyns Almennyttige Boligselskab	37 Korslækkeparken G
Odense	Korslækkeparken Øst	Fyns Almennyttige Boligselskab	40 Korslækkeparken K
Odense	Kertemindevej kvarteret	CIVICA	015, Hybenhaven
Odense	Kertemindevej kvarteret	CIVICA	322, Slåenhaven
Odense	Kertemindevej kvarteret	Fyns Almennyttige Boligselskab	17 Tjørnehaven
Odense	Vollsmose	CIVICA	013, Granparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	014, Egeparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	315, Lærkeparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	318, Bøgeparken
Odense	Vollsmose	Fyns Almennyttige Boligselskab	15 Fyrreparken
Odense	Vollsmose	Fyns Almennyttige Boligselskab	16 Birkeparken
Svendborg	Byparken/Skovparken	Svendborg Andels-Boligforening	14, Skovparken
Sønderborg	Nørager/Søstjernevej m.fl.	Sønderborg Andelsboligforening	24, Søstjernevej/ Søgræsvej/ Korallvej/Konkylievej/Ringbakken
Sønderborg	Nørager/Søstjernevej m.fl.	Sønderborg Andelsboligforening	35, Nørager
Esbjerg	Præstebakken/Syrenparken	Andels Bolig- og Byggeföreningen af 1932	5, Præstebakken
Esbjerg	Præstebakken/Syrenparken	Andels Bolig- og Byggeföreningen af 1932	6, Tinghøj
Esbjerg	Præstebakken/Syrenparken	Ungdomsbo	6, Syrenparken
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	8, Ringparken I
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	13, Ringparken II
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	14, Ringparken III + IV
Esbjerg	Hedelungårdsparken	Andels Bolig- og Byggeföreningen af 1932	8, Hedegårdene
Esbjerg	Hedelungårdsparken	Andels Bolig- og Byggeföreningen af 1932	30, Kvaglundparken
Esbjerg	Hedelungårdsparken	Arbejdernes Boligforening	22, Birkekrattet/Cederkrattet/Daddelkrattet m.fl.
Esbjerg	Hedelungårdsparken	Boligforeningen Fremad	4, Hedelundsparken
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	214, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	307, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	405, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	boli.nu	10, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	boli.nu	11, Stendalparken
Horsens	Sønderbro	Arbejdernes Andelsboligforening af 1938	01 Sønderport
Horsens	Sønderbro	Arbejdernes Andelsboligforening af 1938	14 Axelborg
Horsens	Sønderbro	Andelsboligforeningen Odinsgaard	Afd.01 Sønderbrogade, Absalonsgade, Spedalsø Torv, Ægirsgade, Mimersgade
Horsens	Sundparken	Andelsboligforeningen Odinsgaard	8
Kolding	Munkebo	Lejerbo, Kolding	101-0 Munkebo
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	21
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Boligselskabet Kolding	2
Vejle	Finlandsparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	29, Finlandsparken
Randers	Glarbjergvej-området	A/B Gudenå	14, Hadsundvej/Falkevej
Randers	Glarbjergvej-området	Randers Boligforening af 1940	24
Randers	Glarbjergvej-området	Randers Boligforening af 1940	25
Randers	Glarbjergvej-området	Randers Boligforening af 1940	27
Randers	Glarbjergvej-området	MØLLEVÆNGET & STORGAARDEN	24, Ungskuepladsen
Randers	Glarbjergvej-området	MØLLEVÆNGET & STORGAARDEN	25, Blok A-G
Randers	Glarbjergvej-området	MØLLEVÆNGET & STORGAARDEN	26, Blok H-J
Randers	Glarbjergvej-området	MØLLEVÆNGET & STORGAARDEN	49 (8)
Randers	Glarbjergvej-området	MØLLEVÆNGET & STORGAARDEN	50 (9)
Randers	Gammel Jennumparken	MØLLEVÆNGET & STORGAARDEN	27, Gl. Jennumparken 1





Randers	Gammel Jennumparken	MØLLEVÆNGET & STORGAARDEN	28, Gl. Jennumparken 2
Randers	Gammel Jennumparken	MØLLEVÆNGET & STORGAARDEN	51 (10)
Randers	Gammel Jennumparken	MØLLEVÆNGET & STORGAARDEN	56, Møllehuset
Randers	Gammel Jennumparken	Lejerbo, Randers	104, Husarvej
Silkeborg	Resedavej/Nørrevang II	Arbejdernes Byggeforening	16
Silkeborg	Resedavej/Nørrevang II	AAB Silkeborg	18, Resedavej
Aarhus	Bispehaven	Østjysk Boligadministration	6, Bispehaven
Aarhus	Skovgårdsparken	Brabrand Boligforening	3, Skovgårdsparken
Aarhus	Skovgårdsparken	Arbejdernes Andels Boligforening	24 Skovgårdsparken
Aarhus	Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Boligforening	4, Gellerupparken
Aarhus	Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Boligforening	5, Toveshøj
Thisted	Havrevej	Thisted Bolig	4, Gl. Grønningen
Thisted	Havrevej	Thisted Bolig	6, Grønningen
Thisted	Havrevej	Thisted Bolig	7, Refsvej
Thisted	Havrevej	Thisted Bolig	8, Havrevej
Thisted	Havrevej	Lejerbo, Thisted	122-0
Viborg	Ellekonebakken	Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg	08, Ellekonebakken
Viborg	Houlkærvænget	Boligselskabet Viborg	12, Houlkærvænget
Aalborg	Løvvangen	Sundby-Hvorup Boligselskab	12, Løvvangen

## Bilag 25 Homann Advokater



Udlændinge-, Integrations-  
og Boligministeriet

### Liste over ghettoområder pr. 1. december 2015

I henhold til almenboligloven beregner og offentliggør udlændinge-, integrations- og boligministeren hvert år den 1. december en liste over ghettoområder.

Listen omfatter almene boligområder med mindst 1.000 beboere, der opfylder mindst 3 af 5 kriterier.

De 5 kriterier er:

1. Andelen af 18-64 årige uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse overstiger 40 pct. (gennemsnit for de seneste 2 år).
2. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.
3. Antal dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,70 pct. af beboere på 18 år og derover (gennemsnit for de seneste 2 år).
4. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse (inkl. uoplyst uddannelse), overstiger 50 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
5. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

På listen pr. 1. december 2015 er der 25 boligområder mod 31 områder på listen pr. 1. december 2014. Der er 3 nye områder på listen, mens 9 områder er udgået i forhold til den foregående liste.

Områderne på den nye liste er vist i tabel 1 nedenfor. Tabellen viser kriterieværdierne for de enkelte områder samt, hvilke områder der er nye på listen i forhold til den foregående liste. I tabel 2 er vist de områder, der er udgået af listen siden sidste gang.

I bilag 1 er vist de almene boligafdelinger, der indgår i boligområderne på listen.

1. december 2015

Udlændinge-, Integrations- og  
Boligministeriet

Boligkøbenhavn

Slotsholmsgade 10  
Post 1236 København K  
Tel 7276 8400  
Mail uibm@uibm.dk  
Web www.uibm.dk

CVR nr. 36977191

Sagsbehandlings-  
nr.

Tel. nr. 2011 5589

Tabel 1. Liste over ghettoområder pr. 1. december 2015

Område	Kommune		Beboere	Udenfor	E & I	Dømte	Kun grundskole	Gns. indkomst
			(1.000 +)	> 40 pct.	Ikke vestlige	> 2,7 pct.	> 50 pct.	< 55 pct.
Mjølnerparken	København		1.828	43,5	84,3	2,42	54,3	47,5
Tingbjerg/Utterslevhuse	København		6.709	29,2	72,5	2,07	58,8	52,3
Stærevej mv	København	Ny	1.094	33,2	34,3	3,91	51,7	54,9
Tåstrupgård	Høje Tåstrup		2.626	32,6	65,4	2,42	68,5	51,9
Charlotteager	Høje Tåstrup		1.741	39,7	52,6	2,93	59,5	55,6
Gadehavegård	Høje Tåstrup		2.142	42,6	57,0	2,71	59,8	54,8
Askerød	Greve	Ny	1.528	30,5	51,9	2,87	52,4	68,0
Karlemoseparken	Køge		1.467	42,3	52,7	2,41	53,0	63,4
Æblehaven/Rønnebærparken	Roskilde		1.499	42,0	44,5	3,35	53,5	61,0
Agervang mv.	Holbæk		1.448	48,0	55,4	3,22	60,2	54,7
Ringparken, Slagelse	Slagelse		1.949	46,1	55,6	3,03	56,6	52,5
Motalavej	Slagelse		1.570	47,0	44,2	3,71	63,6	52,2
Vollsmose	Odense		9.134	51,9	67,4	3,04	58,0	53,4
Byparken/Skovparken	Svendborg		1.206	56,5	48,5	3,33	59,8	53,2
Præstebakken/Syrenparken	Esbjerg		1.502	42,1	37,7	2,82	60,9	61,4
Stengårdsvej-kvarteret	Esbjerg		1.810	46,7	63,9	2,56	61,5	56,2
Korskærparken	Fredericia		1.898	43,8	49,6	2,73	54,4	62,4
Sundparken	Horsens		1.451	53,0	67,7	1,24	61,4	55,3
Munkebo	Kolding		1.440	44,9	58,8	1,79	50,6	61,9
Skovparken/Skovvejen	Kolding		2.465	43,1	60,7	2,53	56,2	58,1
Finlandsparken	Vejle		1.652	43,4	70,3	2,49	55,9	60,6
Bispehaven	Aarhus		2.315	44,7	66,6	2,50	51,4	56,7
Gellerupparken/Toveshøj	Aarhus		6.464	51,9	80,6	4,43	58,4	51,1
Løvvangen	Aalborg	Ny	1.567	44,8	46,9	2,89	55,5	62,4
Sebbersundvej mv	Aalborg		1.177	44,5	21,2	2,89	58,5	58,5

Tabel 2. Områder, der er udgået af listen siden listen pr. 1. december 2014

Område	Kommune		Beboere	Udenfor	E & I	Dømte	Kun grundskole	Gns. indkomst
			(1.000 +)	> 40 pct.	Ikke vestlige	> 2,7 pct.	> 50 pct.	< 55 pct.
Lundtoftegade	København		1.485	38,5	51,9	2,22	46,1	55,4
Sjælør Boulevard	København		1.240	33,4	57,2	2,33	51,3	57,5
Bispeparken	København		1.657	30,2	59,6	1,89	53,1	55,0
Degnegården mv	København		1.114	35,2	54,0	2,64	50,0	54,1
Hedemarken	Albertslund		1.741	39,4	52,8	2,03	58,4	58,2
Hedelundgårdparken	Esbjerg		2.396	45,2	27,9	2,56	59,0	62,5
Søndermarksvej mv	Fredericia		1.113	44,4	25,8	2,43	58,3	66,1
Højvangen	Skanderborg		1.170	41,9	28,7	2,25	51,0	63,7
Trigeparken	Aarhus		1.080	43,6	35,7	2,02	55,5	63,1

## Bilag 1.

## De boligafdelinger, der indgår i områderne på listen

Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Afdeling
København	Mjølnerparken	Lejerbo, København	270-0 Mjølnerparken
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	fsb	Tingbjerg I (1-43)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	fsb	Tingbjerg II (1-50)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3026 Tingbjerg I
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3028 Tingbjerg II
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3029 Tingbjerg III
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3030 Tingbjerg IV
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3031 Tingbjerg V
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3040 Utterslevhuse
København	Stærevej mv.	Boligforeningen AAB	49
København	Stærevej mv.	Samvirkende Boligselskaber	3008 Fynshuse
København	Stærevej mv.	Boligforeningen 3B	6067 Vestergårdsvej
Høje-Taastrup	Tåstrupgård	Boligselskabet AKB, Taastrup	1903-3, Tåstrupgård
Høje-Taastrup	Charlotteager	Boligforeningen VIBO	121, Charlotteager I
Høje-Taastrup	Charlotteager	Boligforeningen VIBO	135, Charlotteager II
Høje-Taastrup	Charlotteager	Danske Funktionærers Boligselskab	93/04, Charlotttegården
Høje-Taastrup	Gadehavegård	Danske Funktionærers Boligselskab	93/43, Gadehavegård
Greve	Askerød	Vridsløselille Andelsboligforening	11, Askerød
Køge	Karlemoseparken	Boligselskabet Sjælland	21, Karlemoseparken
Roskilde	Rønnebærparken/Æblehaven	Boligselskabet Sjælland	35, Æblehaven
Roskilde	Rønnebærparken/Æblehaven	Boligselskabet Sjælland	235, Rønnebærparken
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	123-0, Havevang/ Agervang
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	166-0, Agervang/Engvang
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Slagelse almennyttige Boligselskab	Schackenborgvænge
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	23
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	24
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	26
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	32
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	15, Fasanstien
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	21, Motalavej/Egersundvej
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	35, Motalavej
Odense	Vollsmose	CIVICA	013, Granparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	014, Egeparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	015, Hybenhaven
Odense	Vollsmose	CIVICA	315, Lærkeparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	318, Bøgeparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	322, Slåenhaven
Odense	Vollsmose	Fyns almennyttige Boligselskab	15 Fyrreparken
Odense	Vollsmose	Fyns almennyttige Boligselskab	16 Birkeparken
Odense	Vollsmose	Fyns almennyttige Boligselskab	17 Tjørnehaven
Svendborg	Byparken/Skovparken	Svendborg Andels-Boligforening	14, Skovparken
Esbjerg	Præstebakken/Syrenparken	Andels Bolig- og Byggefor. af 1932	5, Præstebakken
Esbjerg	Præstebakken/Syrenparken	Andels Bolig- og Byggefor. af 1932	6, Tinghøjen
Esbjerg	Præstebakken/Syrenparken	Ungdomsbo	6, Syrenparken
Esbjerg	Præstebakken/Syrenparken	Ungdomsbo	7, Syrenparken
Esbjerg	Præstebakken/Syrenparken	Ungdomsbo	37, Syrenparken



Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Afdeling
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	8, Ringparken I
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	13, Ringparken II
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	14, Ringparken III + IV
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	18, Ringparken V
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	214, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	307, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	405, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	503, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boli.nu i Fredericia	10, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boli.nu i Fredericia	11, Stendalparken
Horsens	Sundparken	Andelsboligforeningen Odinsgaard	8
Kolding	Munkebo	Lejerbo, Kolding	101-0 Munkebo
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	21
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	22
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Boligselskabet Kolding	2
Vejle	Finlandsparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	29, Finlandsparken
Aarhus	Bispehaven	Østjysk Boligadministration	6, Bispehaven
Aarhus	Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Boligforening	4, Gellerupparken
Aarhus	Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Boligforening	5, Toveshøj
Aalborg	Løvvangen	Sundby-Hvorup Boligselskab	12, Løvvangen
Aalborg	Sebbersundvej mv	Boligforeningen Vanggården	8

NOTAT

Dato [dato]  
J. nr. [j.nr.]**Liste over ghettoområder pr. 1. december 2016**

I henhold til almenboligloven beregner og offentliggør transport-, bygnings- og boligministeren hvert år den 1. december en liste over ghettoområder.

Listen omfatter almene boligområder med mindst 1.000 beboere, der opfylder mindst 3 af følgende fem kriterier:

1. Andelen af 18-64 årige uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse overstiger 40 pct. (gennemsnit for de seneste 2 år).
2. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.
3. Antal dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,70 pct. af beboere på 18 år og derover (gennemsnit for de seneste 2 år).
4. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse (inkl. uoplyst uddannelse), overstiger 50 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
5. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen(\*)

På listen pr. 1. december 2016 er der 25 boligområder, hvilket er samme antal, som på listen i 2015. Der er fire nye områder på listen og fire områder, som forlader listen.

Faldet i antallet af områder på listen skyldes primært en nedgang i antallet af dømte.

Modsat er det for to af fire boligområder *lavt uddannelsesniveau*, der er årsagen til at områderne kommer på listen. De øvrige to områder er kommet med på listen på grund af en stigning i andelen af beboere med ikke vestlig baggrund og faldende indkomst.

Områderne på den nye liste er vist i tabel 1 nedenfor. Tabellen viser kriterieværdierne for de enkelte områder samt, hvilke områder der er nye på listen i

forhold til den foregående liste. I tabel 2 ses de områder, der er udgået af listen for 2016 i forhold til 2015.

Side 2/6

Bilag 1 viser, hvilke almene boligafdelinger der indgår i boligområderne på listen.

\*)Danmarks Statistik har stoppet udgivelsen af den indkomstvariabel, der hidtil har været anvendt til beregning af ghettolistens gennemsnitlige indkomst. Fra og med i år anvender Transport-, Bygnings- og Boligministeriet derfor Danmarks Statistiks nye indkomstvariabel til beregning af listen. Den nye variabel indeholder flere indkomstkomponenter end den foregående, herunder boligstøtte og børnefamilieydelse. Kriteriet navngives uændret som den gennemsnitlige bruttoindkomst.

Tabel 1. Liste over ghettoområder pr. 1. december 2016

Side 3/6

Område	Kommune	Ændring	Beboere	Udenfor arbejds- markedet	E&I ikke vestlige	Dømte	Kun grund- skole	Gns. Indkomst
			(1.000 +) 1. jan. 2016	> 40 pct. 2014-2015	> 50 pct. 1. jan. 2016	> 2,7 pct. 2014 - 2015	> 50 pct. 1. jan 2016	< 55 pct. År 2014
Mjølnerparken	København		1790	43,9	82,6	2,64	53,7	51,3
Tingbjerg/Utterslevhuse	København		6612	28,2	72,5	2,01	59,7	52,7
Bispeparken	København	ny	1683	30,3	59,8	1,85	52,4	54,5
Tåstrupgård	Høje Tåstrup		2670	31,4	66,4	2,28	69,2	52,3
Charlotteager	Høje Tåstrup		1755	38,2	53,6	2,8	58,7	56,4
Gadehavegård	Høje Tåstrup		2153	42	57,3	2,47	59,6	56,1
Askerød	Greve		1539	29,9	51	2,71	51,8	71,2
Karlemoseparken	Køge		1488	40,7	52,7	1,89	53,5	66,6
Rønnebærparken/Æblehaven	Roskilde		1494	41,3	43,8	3,31	54,4	63,5
Agervang	Holbæk		1470	46,7	56	2,54	58	60
Ringparken	Slagelse		1978	46,1	55,3	2,5	57	56,6
Motalavej	Slagelse		1691	45,1	46,1	3,23	64,1	57,3
Solbakken mv	Odense	ny	1301	42,1	50,3	2,16	52,5	61,7
Vollsmose	Odense		9238	51,2	68	3,17	57,8	57,1
Byparken/Skovparken	Svendborg		1415	53,7	45,2	2,91	60,2	58,6
Nørager/Søstjernevej m.fl	Sønderborg	ny	1308	48	61,7	2,01	53	60,4
Stengårdsvej	Esbjerg		1811	47,7	65,4	2,72	61,5	59,8
Korskærparken	Fredericia		1679	42,8	52,4	1,8	55,7	65,6
Sundparken	Horsens		1446	55	68,7	1,69	63,8	58,2
Munkebo	Kolding		1418	42,1	59,2	1,67	51,3	66,9
Skovvejen/Skovparken	Kolding		2540	41,8	62,6	2,42	57	61,2
Finlandsparken	Vejle		1635	43,9	71,1	1,98	56,1	64,1
Bispehaven	Aarhus		2264	44,3	66,4	2,58	51,4	59,6
Skovgårdsparken	Aarhus	ny	1455	41,8	68,3	1,79	50,8	61,7
Gellerupparken/Toveshøj	Aarhus		6097	52	80,8	3,95	59,2	55,7

Tabel 2 Udgået af ghetto listen pr. 1. december 2016

Område	Kommune	Beboere	Udenfor arbejds- markedet	E&I ikke vestlige	Dømte	Kun grund- skole	Gns. Indkomst
		(1.000 +) 1. jan. 2016	> 40 pct. 2014-2015	> 50 pct. 1. jan. 2016	> 2,7 pct. 2014 - 2015	> 50 pct. 1. jan 2016	< 55 pct. År 2014
Præstebakken/Syrenparken	Esbjerg	1.566	42,8	43	2,17	63,5	62,5
Sebbersundsvej	Aalborg	1.200	42,2	22	2,25	57,3	65,6
Løvvangen	Aalborg	1.817	44	44	2,57	52,2	65,3
Stærevej	København	1.085	32,8	33,8	3,75	50,4	55,2



## Bilag 1.

Side 4/6

Liste over de boligområder, der indgår på listen pr. 1. december 2016

Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Afdeling
København	Bispeparken	fsb	Bispeparken (1-22)
København	Mjølnerparken	Lejerbo, København	270-0 Mjølnerparken
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3026 Tingbjerg I
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3028 Tingbjerg II
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3029 Tingbjerg III
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3030 Tingbjerg IV
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3031 Tingbjerg V
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3040 Utterslevhuse
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	fsb	Tingbjerg I (1-43)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	fsb	Tingbjerg II (1-50)
Høje-Taastrup	Charlotteager	Boligforeningen VIBO	121, Charlotteager I
Høje-Taastrup	Charlotteager	Boligforeningen VIBO	135, Charlotteager II
Høje-Taastrup	Charlotteager	Danske Funktionærers Boligselskab	93/04, Charlotttegården
Høje-Taastrup	Gadehavegård	Danske Funktionærers Boligselskab	93/43, Gadehavegård
Høje-Taastrup	Tåstrupgård	Boligselskabet AKB, Taastrup	1903-3, Tåstrupgård
Greve	Askerød	Vridsløselille Andelsboligforening	11, Askerød
Køge	Karlemoseparken	Boligselskabet Sjælland	21, Karlemoseparken
Roskilde	Rønnebærparken/Æblehaven	Boligselskabet Sjælland	235, Rønnebærparken
Roskilde	Rønnebærparken/Æblehaven	Boligselskabet Sjælland	35, Æblehaven
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	123-0, Havevang/Agervang
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	166-0, Agervang/Engvang
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	15, Fasanstien/Egersundvej
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	21, Motalavej/Egersundvej
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	35, Motalavej
Slagelse	Ringparken,	Fællesorganisationens Boligforening	23
Slagelse	Ringparken,	Fællesorganisationens Boligforening	24
Slagelse	Ringparken,	Fællesorganisationens Boligforening	26
Slagelse	Ringparken,	Fællesorganisationens Boligforening	32
Slagelse	Ringparken,	Slagelse almennyttige Boligselskab	Schackenborgvænge
Odense	Solbakken	CIVICA	304, Påskeløkken
Odense	Solbakken	CIVICA	311, Solbakken
Odense	Solbakken	Fyns almennyttige Boligselskab	61 Riisingsparken
Odense	Solbakken	Odense Boligselskab	2, Smedeløkken
Odense	Vollsmose	CIVICA	013, Granparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	014, Egeparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	015, Hybenhaven
Odense	Vollsmose	CIVICA	315, Lærkeparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	318, Bøgeparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	322, Slåenhaven
Odense	Vollsmose	Fyns almennyttige Boligselskab	15 Fyrreparken
Odense	Vollsmose	Fyns almennyttige Boligselskab	16 Birkeparken
Odense	Vollsmose	Fyns almennyttige Boligselskab	17 Tjørnehaven
Svendborg	Byparken/Skovparken	Svendborg Andels-Boligforening	14, Skovparken
Sønderborg	Nørager/Søstjernevej	Sønderborg Andelsboligforening	24, Søstjernevej/ Søgræsvej/ Koralvej/Konkylievej/Ringbak
Sønderborg	Nørager/Søstjernevej	Sønderborg Andelsboligforening	35, Nørager
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	13, Ringparken II
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	14, Ringparken III + IV
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	18, Ringparken V
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	8, Ringparken I
Fredericia	Korskærparken	Boli.nu i Fredericia	10, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boli.nu i Fredericia	11, Stendalparken
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	214, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	307, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	405, Korskærparken

Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Afdeling
Horsens	Sundparken	Andelsboligforeningen Odinsgaard	8
Kolding	Munkebo	Lejerbo, Kolding	101-0 Munkebo
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	21
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	22
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Boligselskabet Kolding	2
Vejle	Finlandsparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	29, Finlandsparken
Aarhus	Bispehaven	Østjysk Boligadministration	6, Bispehaven
Aarhus	Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Boligforening	4, Gellerupparken
Aarhus	Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Boligforening	5, Toveshøj
Aarhus	Skovgårdsparken	Arbejdernes Andels Boligforening	24 Skovgårdsparken
Aarhus	Skovgårdsparken	Brabrand Boligforening	3, Skovgårdsparken

## NOTAT

Dato 1. dec. 2017  
J. nr. [j.nr.]**Liste over ghettoområder pr. 1. december 2017**

I henhold til almenboligloven beregner og offentliggør transport-, bygnings- og boligministeren hvert år den 1. december en liste over ghettoområder.

Listen omfatter almene boligområder med mindst 1.000 beboere, der opfylder mindst 3 af følgende 5 kriterier:

1. Andelen af 18-64 årige uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse overstiger 40 pct. (gennemsnit for de seneste 2 år).
2. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.
3. Antal dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,70 pct. af beboere på 18 år og derover (gennemsnit for de seneste 2 år).
4. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse (inkl. uoplyst uddannelse)<sup>1</sup>, overstiger 50 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
5. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusivt uddannelsessøgende er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

På listen pr. 1. december 2017 er der 22 boligområder, mod 25 på sidste års liste. Der er 2 nye områder på listen og 5 områder, som forlader listen.

<sup>1</sup> En ændret opgørelsesmetode hos Danmarks Statistik har i september 2017 medført en opdatering af oplysningerne om "Andelen af beboere, der alene har en grunduddannelse (inkl. uoplyst uddannelse)" sådan, at der nu indgår oplysninger om uddannelse for alle, der er indvandret til Danmark siden 2004. Det har betydning for andelen af beboere, der registreres med kun grundskole eller uoplyst uddannelse i de udsatte almene boligområder. Da ghettokriterierne er fastsat ved lov, har det ikke været muligt at inddrage de nye oplysninger i dette års ghettoliste. Derfor er den gamle målemetode anvendt i dette års opgørelse af ghettoområder. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet arbejder på en model som ved opgørelsen af ghettolisten 2018 vil tage højde for den nye metode.





Faldet i antallet af områder på listen skyldes primært en nedgang i antallet af dømte.

Side 2/4

Det ene nye område på listen, Gadelandet/Husumgård, er kommet på listen grundet en stigning i andelen af beboere med lav indkomst. Det andet nye område, Lindholm, er kommet med på grund af en stigning i andelen af beboere med ikke vestlig baggrund. Der er fire boligområder, som opfylder fire ud af de fem ghettokriterier. Det drejer sig om Mjølnerparken i Københavns Kommune, Gadehavegård i Høje Taastrup Kommune, Vollsmose i Odense Kommune og Gellerupparken/Toveshøj i Aarhus Kommune. I år er der ingen boligområder, som opfylder alle ghettokriterierne.

Områderne på den nye liste er vist i tabel 1 nedenfor. Tabellen viser kriterieværdierne for de enkelte områder, samt hvilke områder der er nye på listen i forhold til den foregående liste. I tabel 2 ses de områder, der er udgået af listen for 2017 i forhold til 2016.

Tabel 1. Liste over ghettoområder pr. 1. december 2017

Område	Kommune	Beboere (1000+) 1.jan.2017	Udenfor arb.marked >40pct. 2015-2016	E&I ikke vestlig >50pct. 1.jan.2016	Dømte >2,7pct. 2015-2016	Kun grund- skole *) >50pct. 1.jan.2016	Gns. ind- komst <55pct. Ar 2015
Mjølnerparken	København	1752	43,5	82,1	2,52	53,0	51,0
Gadelandet/Husumgård	København	1048	31,9	69,8	1,82	56,2	54,4
Tingbjerg/Utterslevhuse	København	6527	28,1	72,7	2,06	59,4	51,5
Bispeparken	København	1701	30,3	60,4	2,36	51,1	53,1
Tåstrupgård	Høje Taastrup	2698	30,3	66,6	2,07	69,8	51,2
Gadehavegård	Høje Taastrup	2133	41,4	56,4	2,27	60,5	54,9
Agervang	Holbæk	1473	46,0	54,8	1,82	56,3	61,9
Ringparken	Slagelse	1979	45,4	56,0	2,54	57,8	56,8
Motalavej	Slagelse	1698	44,0	50,7	2,67	63,4	56,2
Lindholm	Guldborgsund	1549	48,7	50,4	1,48	54,1	56,9
Solbakken mv	Odense	1313	41,3	51,5	1,86	51,5	60,8
Vollsmose	Odense	9184	52,5	68,9	3,07	57,2	56,8
Nørager/Søstjernevej m.fl	Sønderborg	1344	48,5	65,2	2,09	54,9	58,8
Stengårdsvej	Esbjerg	1719	48,0	67,8	2,64	61,6	58,0
Korskærparken	Fredericia	1717	45,4	52,2	1,87	55,6	62,6
Sundparken	Horsens	1482	54,8	69,0	1,78	61,6	56,8
Munkebo	Kolding	1441	41,9	59,1	1,38	53,1	67,4
Skovvejen/Skovparken	Kolding	2512	41,9	62,2	2,29	58,2	60,4
Finlandsparken	Vejle	1630	42,5	71,9	1,92	55,9	63,5
Bispehaven	Aarhus	2256	46,5	67,0	2,42	51,3	58,6
Skovgårdsparken	Aarhus	1437	41,4	68,4	1,45	51,4	61,7
Gellerupparken/Toveshøj	Aarhus	5874	52,9	79,6	3,43	59,5	55,0

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på udtræk fra Danmarks Statistiks forskerordning.

Anm.: Den grå farve markerer, hvilke af ghettolistens kriterier der er opfyldt. (Min. 3 kriterier ud af 5 er opfyldt.) Note: \*) Data er opgjort efter den gamle målemetode af uddannelsesniveaue, og medtager derfor ikke de nye oplysninger, der følger af Danmarks Statistik har opdateret pågældende serie med oplysninger om uddannelse for alle de, der er indvandret til Danmark siden 2004.







Tabel 2. Udgået af ghettolisten pr. 1. december 2017

Område	Kommune	Beboere (1000+) 1.jan 2017	Udenfor arb.marked >40pct. 2015-2016	E&I ikke vestlig >50pct. 1.jan.2016	Dømte >2,7pct. 2015-2016	Kun grund- skole >50pct. 1.jan.2016	Gns. ind- komst <55pct. År 2015
Charlotteager	Høje Taastrup	1747	37,4	53,7	2,46	58,3	55,9
Askerød	Greve	1540	29,8	49,7	2,22	51,4	79,0
Karlemoseparken	Køge	1511	39,4	52,2	1,38	53,9	65,8
Rønnebærparken/Æblehaven	Roskilde	1483	41,6	43,1	2,14	53,2	63,5
Byparken/Skovparken	Svendborg	1379	54,4	45,2	2,18	59,9	58,3

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på udtræk fra Danmarks Statistiks forskerordning.

Anm.: Den grå farve markerer, hvilke af ghettolstens kriterier der er opfyldt. (1-2 kriterier ud af 5 er opfyldt, og derved udgår områderne fra ghettolsten.). Note: \*) Data er opgjort efter den gamle målemode af uddannelsesniveaue, og medtager derfor ikke de nye oplysninger, der følger af Danmarks Statistik har opdateret pågældende serie med oplysninger om uddannelse for alle de, der er indvandret til Danmark siden 2004.

Bilag 1 viser, hvilke almene boligafdelinger der indgår i boligområderne på ghettolsten.



## Bilag 1. Liste over de boligafdelinger, der indgår på listen pr. 1. december 2017

Side 4/4

Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Afdeling
København	Mjølnerparken	Lejerbo, København	270-0 Mjølnerparken
København	Gadelandet/Husumgård	FSB	Husumgård (1-70)
København	Gadelandet/Husumgård	AAB	80, Gadelandet
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3026 Tingbjerg I
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3028 Tingbjerg II
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3029 Tingbjerg III
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3030 Tingbjerg IV
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3031 Tingbjerg V
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3040 Utterslevhuse
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	FSB	Tingbjerg I (1-43)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	FSB	Tingbjerg II (1-50)
København	Bispeparken	FSB	Bispeparken (1-22)
Høje Taastrup	Tåstrupgård	Boligselskabet AKB, Taastrup	1903-3, Tåstrupgård
Høje Taastrup	Gadehavegård	Danske Funktionærers Boligselskab	93/43, Gadehavegård
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	123-0, Havevang/Agervang
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	166-0, Agervang/Engvang
Slagelse	Ringparken	Fællesorganisationens Boligforening	23
Slagelse	Ringparken	Fællesorganisationens Boligforening	24
Slagelse	Ringparken	Fællesorganisationens Boligforening	26
Slagelse	Ringparken	Fællesorganisationens Boligforening	32
Slagelse	Ringparken	Slagelse Almennyttige Boligselskab	Schackenborgvænge
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	15, Fasanstien/Egersundvej
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	21, Motalavej/Egersundvej
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	35, Motalavej
Guldborgsund	Lindholm	Boligselskabet Fjordparken	234
Guldborgsund	Lindholm	Boligselskabet Vendersbo Guldborgsund	09-25 Vendsysselvej m.fl.
Guldborgsund	Lindholm	Nykøbing F. Boligselskab	11, Lindevænget/Vendsysselvej
Guldborgsund	Lindholm	Nykøbing F. Boligselskab	31, Vendsysselvej
Guldborgsund	Lindholm	Nykøbing F. Boligselskab	9, Gedservej
Odense	Solbakken mv.	CIVICA	304, Påskeløkken
Odense	Solbakken mv.	CIVICA	311, Solbakken
Odense	Solbakken mv.	Fyns Almennyttige Boligselskab	61 Røisingsparken
Odense	Solbakken mv.	Odense Boligselskab	2, Smedeløkken
Odense	Vollsmose	CIVICA	013, Granparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	014, Egeparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	015, Hybenhaven
Odense	Vollsmose	CIVICA	315, Lærkeparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	318, Bøgeparken
Odense	Vollsmose	CIVICA	322, Slåenhaven
Odense	Vollsmose	Fyns Almennyttige Boligselskab	15 Fyrreparken
Odense	Vollsmose	Fyns Almennyttige Boligselskab	16 Birkeparken
Odense	Vollsmose	Fyns Almennyttige Boligselskab	17 Tjønehaven
Sønderborg	Nørager/Søstjernevej m.fl.	Sønderborg Andelsboligforening	24, Søstjernevej/Søgræsvej m.fl.
Sønderborg	Nørager/Søstjernevej m.fl.	Sønderborg Andelsboligforening	35, Nørager
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	13, Ringparken II
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	14, Ringparken III+IV
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	18, Ringparken V
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	8, Ringparken I
Fredericia	Korskærparken	Boli.nu i Fredericia	10, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boli.nu i Fredericia	11, Stendalparken
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	214, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	307, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	405, Korskærparken
Horsens	Sundparken	Andelsboligforeningen Odinsgaard	8
Kolding	Munkebo	Lejerbo, Kolding	101-0 Munkebo
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	21
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	22
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Boligselskabet Kolding	2
Vejle	Finlandsparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	29, Finlandsparken
Aarhus	Bispehaven	Østjysk Boligadministration	6, Bispehaven
Aarhus	Skovgårdsparken	Arbejdernes Andels Boligforening	24, Skovgårdsparken
Aarhus	Skovgårdsparken	Brabrand Boligforening	3, Skovgårdsparken
Aarhus	Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Boligforening	4, Gellerupparken
Aarhus	Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Boligforening	5, Toveshøj

## NOTAT

Dato 1. dec. 2018  
J. nr. 2018-6411**Liste over udsatte boligområder pr. 1. december 2018**

I henhold til almenboligloven § 61 a, offentliggør transport-, bygnings- og boligministeren hvert år den 1. december en liste over udsatte boligområder.

Listen over udsatte boligområder omfatter almene boligområder med mindst 1.000 beboere, hvor mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 årige, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

På listen pr. 1. december 2018 er der 43 udsatte boligområder. Listen over udsatte boligområder er ny og erstatter den tidligere infrastrukturliste.

Områderne fremgår af tabel 1, som også viser kriterieværdierne for de enkelte områder.

Den nærmere afgrænsning af boligområderne fremgår af Bekendtgørelse om afgrænsning af boligområder efter § 61 a, stk. 3, i lov om almene boliger m.v. På Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens hjemmeside findes et kort over boligområderne illustreret ved matrikelkort.





Bilag 1 viser, hvilke almene boligafdelinger der indgår i boligområderne på listen over udsatte boligområder.

Side 2/6

Tabel 1. Liste over udsatte boligområder pr. 1. december 2018

Område	Kommune	Beboere	Udenfor arb.marked	Dømte	Kun grundskole	Gns. indkomst
		(1.000 +)	> 40 pct.	≥ 1,98 pct.	> 60 pct.	< 55 pct.
		1. jan 2018	2016-17	2016-17	1. jan 2018	Ar 2017
Lundtoftegade	København	1.541	35,0	2,73	62,3	56,5
Aldersrogade	København	2.231	34,3	1,60	66,0	53,5
Mjølnerparken	København	1.694	41,9	2,16	77,4	49,9
Gadelandet/Husumgård	København	1.034	30,9	1,88	71,8	54,1
Tingbjerg/Utterslevhuse	København	6.526	27,6	1,83	76,3	51,4
Bispeparken	København	1.567	31,4	2,91	62,2	53,5
Hørgården	København	1.591	33,4	2,28	61,6	57,6
Tåstruggård	Høje-Taastrup	2.448	28,7	1,78	83,5	53,0
Charlotteager	Høje-Taastrup	1.753	35,6	1,99	70,2	57,1
Gadehavegård	Høje-Taastrup	2.186	39,4	1,86	72,5	54,8
Nøjsomhed/Sydvej	Helsingør	1.088	43,0	2,40	72,4	50,7
Rønnebærparken/Æblehaven	Roskilde	1.461	41,2	1,54	62,0	63,9
Agervang	Holbæk	1.436	43,7	1,34	70,4	62,4
Ringparken, Slagelse	Slagelse	2.023	43,3	2,19	70,9	56,5
Motalavej	Slagelse	1.680	40,4	2,14	72,8	58,8
Lindholm	Guldborgsund	1.559	48,9	1,13	65,2	54,8
Højstrupvej-kvarteret	Odense	1.713	41,1	2,53	54,6	61,3
Solbakken mv	Odense	1.324	42,5	2,25	65,3	56,3
Korsløkkeparken Øst	Odense	1.899	46,5	1,66	66,4	60,9
Kertemindevej-kvarteret	Odense	1.380	51,8	1,16	62,5	62,6
Vollsmose, reduceret	Odense	7.763	52,2	2,74	78,8	53,0
Byparken/Skovparken	Svendborg	1.411	54,9	1,86	67,0	56,8
Nørager/Søstjernevej m.fl	Sønderborg	1.317	48,1	2,06	76,6	56,7
Stengårdsvej	Esbjerg	1.709	47,4	2,80	81,2	56,8
Hedelundgårdparken	Esbjerg	2.438	45,4	2,14	65,8	60,9
Korskærparken	Fredericia	1.913	44,6	1,94	67,4	61,8
Sønderbro	Horsens	1.367	43,9	1,22	70,7	59,3
Sundparken	Horsens	1.492	52,7	1,09	80,1	55,3
Munkebo	Kolding	1.476	42,9	1,47	71,8	62,4
Skovvejen/Skovparken	Kolding	2.326	41,5	2,30	74,2	58,9
Finlandsparken	Vejle	1.611	41,5	1,43	77,3	60,8
Holtbjerg	Herning	1.753	44,8	1,67	66,9	61,8
Trekanten	Holstebro	3.123	40,2	1,35	64,2	60,9
Glarbjergvej-området	Randers	1.478	46,0	1,52	64,4	60,8
Gammel Jenumsparken	Randers	1.320	49,3	2,16	70,3	57,5
Resedavej/Nørrevang II	Silkeborg	1.882	44,0	1,66	68,0	60,2
Bispehaven	Aarhus	2.215	48,1	2,18	74,5	56,1
Skovgårdsparken	Aarhus	1.442	41,9	1,74	65,4	60,3
Gellerupparken/Toveshøj	Aarhus	5.614	52,5	2,93	83,6	53,5
Havrevej	Thisted	1.180	43,4	1,39	67,0	63,6
Ellekonebakken	Viborg	1.056	53,7	1,74	68,8	56,4



Område	Kommune	Beboere	Udenfor arb.marked	Dømte	Kun grundskole	Gns. indkomst
		(1.000 +)	> 40 pct.	≥ 1,98 pct.	> 60 pct.	< 55 pct.
		1. jan 2018	2016-17	2016-17	1. jan 2018	År 2017
Houkærvænget	Viborg	1.020	48,1	1,03	65,0	60,0
Løvvangen	Aalborg	1.842	43,5	1,90	65,4	63,9

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på udtræk fra Danmarks Statistiks forskerordning.

Anm.: Afrunding har ikke betydning for, om et boligområde opfylder kriteriet for andel dømte og værdierne er derfor vist med det antal decimaler, der er nødvendige for at se, om et område lever op til kriteriet.

### Bilag 1. Liste over boligafdelinger, der indgår på listen over udsatte boligområder pr. 1. december 2018

Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Afdeling
København	Lundtoftegade	Boligselskabet AKB, København	1048-9, Lundtoftegade
København	Aldersrogade	Boligforeningen VIBO	106, Vognvænget
København	Aldersrogade	Bo-Vita	248-0 Sigynsgade/Rovsingsgade/Vermundsgade
København	Mjølnerparken	Bo-Vita	270-0 Mjølnerparken
København	Gadelandet/Husumgård	Boligforeningen AAB	80, Gadelandet
København	Gadelandet/Husumgård	fsb	Husumgård (1-70)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	fsb	Tingbjerg I (1-43)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	fsb	Tingbjerg II (1-50)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3026 Tingbjerg I
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3028 Tingbjerg II
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3029 Tingbjerg III
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3030 Tingbjerg IV
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3031 Tingbjerg V
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	Samvirkende Boligselskaber	3040 Utterslevhuse
København	Bispeparken	fsb	Bispeparken (1-22)
København	Hørgården	Boligforeningen 3B	6071 Hørgården 1
København	Hørgården	Boligforeningen 3B	6072 Hørgården 2
Høje-Taastrup	Tåstrupgård	Boligselskabet AKB, Taastrup	1903-3, Tåstrupgård
Høje-Taastrup	Charlotteager	Boligforeningen VIBO	121, Charlotteager I
Høje-Taastrup	Charlotteager	Boligforeningen VIBO	135, Charlotteager II
Høje-Taastrup	Charlotteager	Danske Funktionærers Boligselskab	93/04, Charlottegården
Høje-Taastrup	Gadehavgård	Danske Funktionærers Boligselskab	93/43, Gadehavgård
Helsingør	Helsingør Syd	Boliggården	105, Nøjsomhed
Helsingør	Helsingør Syd	Boliggården	114, Sydvej
Roskilde	Rønnebærparken/Æblehaven	Boligselskabet Sjælland	35, Æblehaven
Roskilde	Rønnebærparken/Æblehaven	Boligselskabet Sjælland	235, Rønnebærparken
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	123-0, Havevang/Agervang
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	166-0, Agervang/Engvang





Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Afdeling	Side 4/6
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Slagelse almennyttige Boligselskab	Schackenborgvænge	
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	23	
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	24	
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	26	
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Boligforening	32	
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	15, Fasanstien/Egersundvej	
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	21, Motalavej/Egersundvej	
Slagelse	Motalavej	BoligKorsør	35, Motalavej	
Guldborgsund	Lindholm	Nykøbing F. Boligselskab	9, Gedservej	
Guldborgsund	Lindholm	Nykøbing F. Boligselskab	11, Lindevænget/Vendsysselvej	
Guldborgsund	Lindholm	Nykøbing F. Boligselskab	31, Vendsysselvej	
Guldborgsund	Lindholm	Boligselskabet Fjordparken	Lindeparken	
Guldborgsund	Lindholm	Boligselskabet Vendersbo Guldborgsund	09/25 Vendsysselvej m.fl.	
Odense	Højstrupvej-kvarteret	CIVICA	001, Højstrupløkken	
Odense	Højstrupvej-kvarteret	CIVICA	002, Uffesvej	
Odense	Højstrupvej-kvarteret	CIVICA	006, Vermundsvej	
Odense	Højstrupvej-kvarteret	CIVICA	007, Højstruphave	
Odense	Højstrupvej-kvarteret	Fyns almennyttige Boligselskab	51 Højstrupparken	
Odense	Højstrupvej-kvarteret	Odense Boligselskab	3, Skjoldsparken	
Odense	Solbakken mv	CIVICA	304, Påskeløkken	
Odense	Solbakken mv	CIVICA	311, Solbakken	
Odense	Solbakken mv	Fyns almennyttige Boligselskab	61 Riisingsparken	
Odense	Solbakken mv	Odense Boligselskab	2, Smedeløkken	
Odense	Korslækkeparken Øst	Fyns almennyttige Boligselskab	34 Korslækkeparken F	
Odense	Korslækkeparken Øst	Fyns almennyttige Boligselskab	35 Korslækkeparken E	
Odense	Korslækkeparken Øst	Fyns almennyttige Boligselskab	37 Korslækkeparken G	
Odense	Korslækkeparken Øst	Fyns almennyttige Boligselskab	40 Korslækkeparken K	
Odense	Kertemindevej-kvarteret	CIVICA	015, Hybenhaven	
Odense	Kertemindevej-kvarteret	CIVICA	322, Slåenhaven	
Odense	Kertemindevej-kvarteret	Fyns almennyttige Boligselskab	17 Tjørnehaven	
Odense	Vollsmose	CIVICA	013, Granparken	
Odense	Vollsmose	CIVICA	014, Egeparken	
Odense	Vollsmose	CIVICA	315, Lærkeparken	
Odense	Vollsmose	CIVICA	318, Bøgeparken	
Odense	Vollsmose	Fyns almennyttige Boligselskab	15 Fyrreparken	
Odense	Vollsmose	Fyns almennyttige Boligselskab	16 Birkeparken	
Svendborg	Byparken/Skovparken	Svendborg Andels-Boligforening	14, Skovparken	
Sønderborg	Nørager/Søstjernevej m.fl.	Sønderborg Andelsboligforening	24, Søstjernevej m.fl.	



Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Afdeling	Side 5/6
Sønderborg	Nørager/Søstjernevej m.fl	Sønderborg Andelsboligforening	35, Nørager	
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	8, Ringparken I	
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	13, Ringparken II	
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	14, Ringparken III + IV	
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	18, Ringparken V	
Esbjerg	Hedelundgårdparken	Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932	8, Hedegårdene	
Esbjerg	Hedelundgårdparken	Andels Bolig- og Byggeforeningen af 1932	30, Kvaglundparken	
Esbjerg	Hedelundgårdparken	Arbejdernes Boligforening	22, Birkekrattet m.fl.	
Esbjerg	Hedelundgårdparken	Boligforeningen Fremad	4, Hedelundsparken	
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	214, Korskærparken	
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	307, Korskærparken	
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret Fredericia	405, Korskærparken	
Fredericia	Korskærparken	boli.nu i Fredericia	10, Korskærparken	
Fredericia	Korskærparken	boli.nu i Fredericia	11, Stendalparken	
Horsens	Sønderbro	Arbejdernes Andelsboligforening af 1938	01 Sønderport	
Horsens	Sønderbro	Arbejdernes Andelsboligforening af 1938	14 Axelborg	
Horsens	Sønderbro	Andelsboligforeningen Odinsgaard	Afd.01 Sønderbrogade mv.	
Horsens	Sundparken	Andelsboligforeningen Odinsgaard	8	
Kolding	Munkebo	Lejerbo, Kolding	101-0 Munkebo	
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	21	
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Boligselskabet Kolding	2	
Vejle	Finlandsparken	Arbejdernes Andels-Boligforening	29, Finlandsparken	
Herning	Holtbjerg	FællesBo	20, Knudsvej	
Herning	Holtbjerg	FællesBo	21, Gormsvej	
Herning	Holtbjerg	FællesBo	23, Gormsvej/Thyrasvej	
Herning	Holtbjerg	FællesBo	24, Valdemarsvej/Thyrasvej	
Herning	Holtbjerg	FællesBo	25, Valdemarsvej	
Herning	Holtbjerg	Lejerbo, Herning	086-0, Valdemarsvej	
Holstebro	Trekanten	Boligselskabet Sct. Jørgen, Holstebro	8, Danagården	
Holstebro	Trekanten	Boligselskabet Sct. Jørgen, Holstebro	9, Humlegården/Lokegården	
Holstebro	Trekanten	Boligselskabet Sct. Jørgen, Holstebro	12, Lokegården	
Holstebro	Trekanten	Boligselskabet Sct. Jørgen, Holstebro	19, Døesvej/Thorsvej	
Holstebro	Trekanten	Boligselskabet Sct. Jørgen, Holstebro	24, Heimdalsparken	
Holstebro	Trekanten	Boligselskabet Holstebro	10, Asagården/Jættegården	
Holstebro	Trekanten	Lejerbo, Holstebro	152-0, Skjoldgården	
Randers	Glarbjergvej-området	A/B Gudenå	14, Hadsundvej/Falkevej	
Randers	Glarbjergvej-området	Randers Boligforening af 1940	24	
Randers	Glarbjergvej-området	Randers Boligforening af 1940	25	



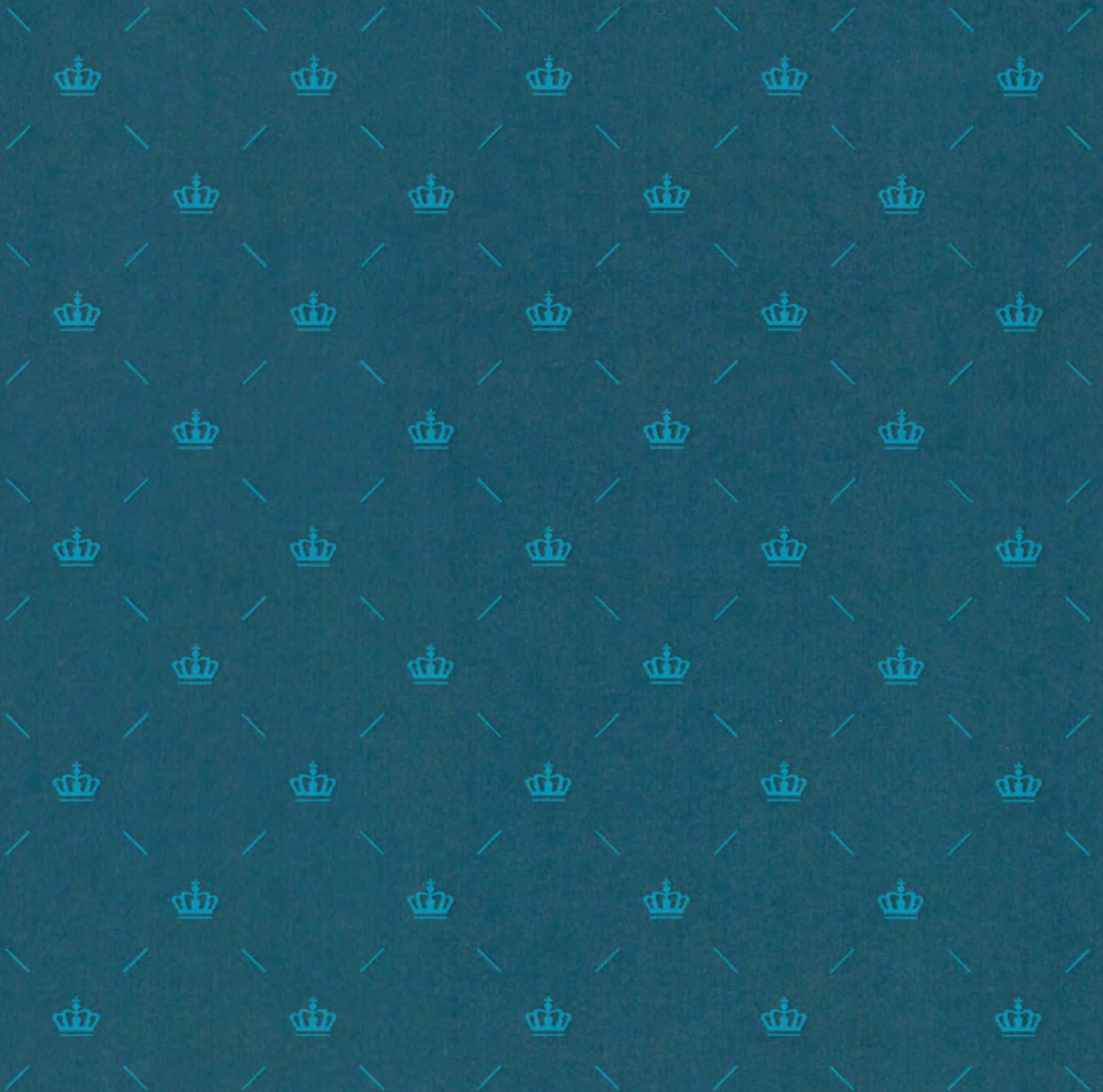


Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Afdeling	Side 6/6
Randers	Glarbjergvej-området	Randers Boligforening af 1940	27	
Randers	Glarbjergvej-området	Møllevangen & Storgaarden	24, Ungskuepladsen	
Randers	Glarbjergvej-området	Møllevangen & Storgaarden	25, Blok A-G	
Randers	Glarbjergvej-området	Møllevangen & Storgaarden	26, Blok H-J	
Randers	Glarbjergvej-området	Møllevangen & Storgaarden	49 (8)	
Randers	Glarbjergvej-området	Møllevangen & Storgaarden	50 (9)	
Randers	Gammel Jennumparken	Møllevangen & Storgaarden	27, Gl. Jennumparken 1	
Randers	Gammel Jennumparken	Møllevangen & Storgaarden	28, Gl. Jennumparken 2	
Randers	Gammel Jennumparken	Møllevangen & Storgaarden	51 (10)	
Randers	Gammel Jennumparken	Lejerbo, Randers	104, Husarvej	
Silkeborg	Resedavej/Nørrevang II	Arbejdernes Byggeforening	16	
Silkeborg	Resedavej/Nørrevang II	AAB Silkeborg	18, Resedavej	
Aarhus	Bispehaven	Østjysk Boligadministration	6, Bispehaven	
Aarhus	Skovgårdsparken	Brabrand Boligforening	3, Skovgårdsparken	
Aarhus	Skovgårdsparken	Arbejdernes Andels Boligforening	24 Skovgårdsparken	
Aarhus	Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Boligforening	4, Gellerupparken	
Aarhus	Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Boligforening	5, Toveshøj	
Thisted	Havrevej	Thisted Bolig	4, Gl. Grønningen	
Thisted	Havrevej	Thisted Bolig	6, Grønningen	
Thisted	Havrevej	Thisted Bolig	7, Refsvej	
Thisted	Havrevej	Thisted Bolig	8, Havrevej	
Thisted	Havrevej	Lejerbo, Thisted	122-0	
Viborg	Ellekonebakken	Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg	08, Ellekonebakken	
Viborg	Houkærvænget	Boligselskabet Viborg	12, Houkærvænget	
Aalborg	Løvvangen	Sundby-Hvorup Boligselskab	12, Løvvangen	



# INTEGRATION: STATUS OG UDVIKLING 2019

## Fokus på ikke-vestlige lande





Udgiver: Udlændinge- og Integrationsministeriet, juni 2019  
Hjemmeside: [www.uim.dk](http://www.uim.dk)  
E-mail: [uim@uim.dk](mailto:uim@uim.dk)  
Redaktion: Heino Jespersen  
ISBN nr. 978-87-93396-55-5

<b>1. OPBYGNING</b>	<b>5</b>
<b>2. BEFOLKNING</b>	<b>6</b>
2.1 Sammenfatning af befolkningstal	6
2.2 Indvandrere og efterkommere i Danmark	7
2.3 Oprindelsesland	8
2.4 Opholdstid	9
2.5 Børn af efterkommere	9
2.6 Vandringer	10
2.7 Udviklingen i antal indvandrere og efterkommere	12
2.8 Aldersfordeling og befolkningspyramider	13
2.9 Geografisk fordeling	15
2.10 Statsborgerskab	17
2.11 Indvandreres og efterkommeres boligforhold	18
2.12 Bilagstabeller – befolkning	20
<b>3. IGANGVÆRENDE UDDANNELSE</b>	<b>24</b>
3.1 Sammenfatning vedr. igangværende uddannelse	24
3.2 16-19-årige indvandrere og efterkommere	24
3.3 20-24-årige indvandrere og efterkommere	26
<b>4. HØJEST FULDFØRTE DANSKE UDDANNELSE</b>	<b>28</b>
4.1 Sammenfatning vedr. højeste fuldførte danske uddannelse	28
4.2 Grundskole	29
4.3 Ungdomsuddannelse	30
4.4 Videregående uddannelse	31



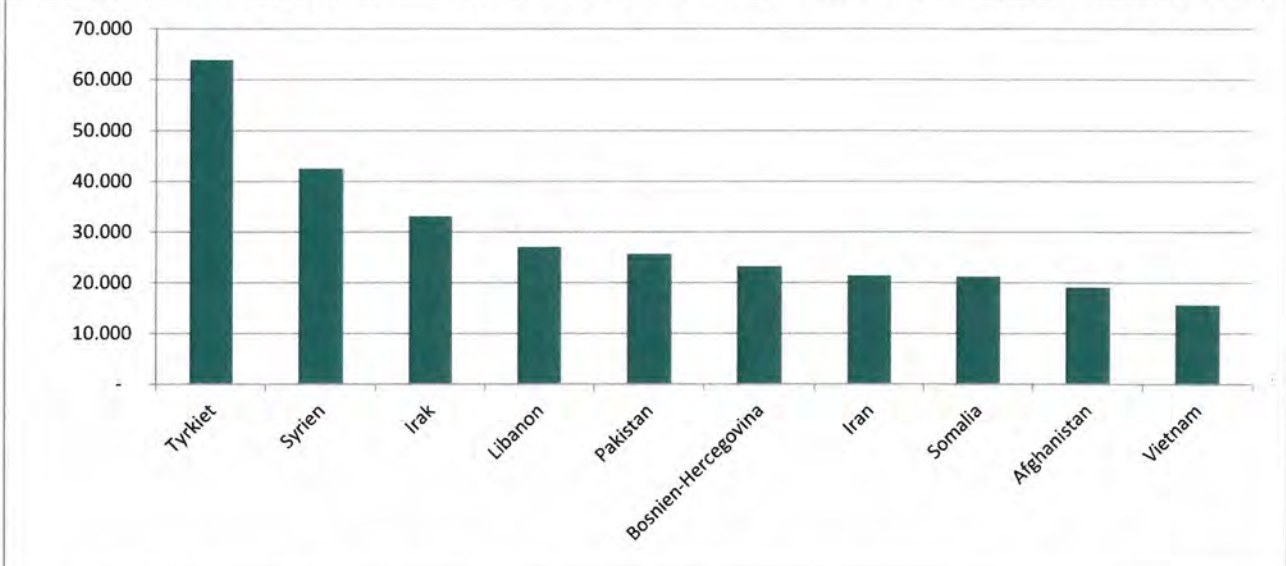
<b>5. BESKÆFTIGELSE</b>	<b>33</b>
5.1 Sammenfatning vedr. beskæftigelsen	33
5.2 Beskæftigelsen blandt personer i den erhvervsaktive alder	33
5.3 Beskæftigelsen blandt 25-64-årige	35
5.4 Udviklingen i beskæftigelsesfrekvensen blandt 25-64-årige	36
5.5 Bilagstabeller – beskæftigelse	38
<b>6. LØNMODTAGERBESKÆFTIGELSEN - BFL</b>	<b>39</b>
6.1 Sammenfatning vedr. BFL	39
6.2 BFL blandt 18-64-årige	39
6.3 Udviklingen i BFL	40
6.4 Udviklingen i BFL sammenlignet med RAS	41
6.5 BFL fordelt på opholdsgrundlag	42

### 2.3 Oprindelsesland

De 63.819 personer med tyrkisk oprindelse udgør den største gruppe af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere i Danmark. De tre næststørste grupper udgøres af personer fra Syrien (42.467), Irak (33.089) og Libanon (27.076).

Set under ét har knap 60 pct. af de ikke-vestlige indvandrere og efterkommere oprindelse i følgende 10 lande – Tyrkiet, Syrien, Irak, Libanon, Pakistan, Bosnien-Hercegovina, Iran, Somalia, Afghanistan og Vietnam, jf. figur 1.3.

Figur 1.3: Indvandrere og efterkommere fra de ti største ikke-vestlige indvandringslande, pr. 1. januar 2019, antal



Kilde: Statistikbanken i Danmarks Statistik, FOLK1C. Bilagstabel 1.b indeholder en oversigt over indvandrere og efterkommere fordelt på både vestlig og ikke-vestlig oprindelse.

#### Fakta: Definitioner

##### Hvad er vestlige henholdsvis ikke-vestlige lande?

Vestlige lande omfatter ifølge Danmarks Statistiks definition Norden, EU-landene samt Andorra, Liechtenstein, Monaco, San Marino, Schweiz, Vatikanstaten, Canada, USA, Australien og New Zealand. Ikke-vestlige lande omfatter alle øvrige lande.

##### Hvad vil det sige at være indvandrer?

Indvandrere er født uden for Danmark. Ingen af forældrene er både danske statsborgere og født i Danmark.

##### Hvad vil det sige at være efterkommer?

Efterkommere er født i Danmark. Ingen af forældrene er både danske statsborgere og født i Danmark.

##### Hvorfor fokuserer notatet på ikke-vestlige indvandrere og efterkommere?

Personer med ikke-vestlig oprindelse udgør størstedelen af indvandrere og efterkommere i Danmark. Desuden viser tidligere analyser, at denne gruppe står over for de største udfordringer, når det gælder integration.



PENGE

# De riges by: Huslejen i København tonser i vejret

På fem år er det blevet 31 procent dyrere at bo til leje i en toværelseslejlighed i København.



Boligstyrelsen estimerer, at antallet af udlejningsboliger på Frederiksberg og i København til under 5.000 kroner om måneden er faldet fra 48.000 i 2015 til cirka 36.300 i 2019.

AF MATHIAS SOMMER, JONATAN PLACING, SØREN KRISTENSEN OG LINE FELD  
28. OKT 2019 | OPDATERET 28. OKT 2019 BEMÆRK: ARTIKLEN ER MERE END 30 DAGE GAMMEL

[\[?\] FORKLAR ORD](#)[\[A\] STØRRE TEKST](#)[\[O\] LÆS OP](#)

På få år har huslejen for mindre lejligheder i København fået et markant vrid opad.

Mens en gennemsnitlig toværelseslejlighed i hovedstaden i 2014 kostede 8.536 kroner om måneden i gennemsnit, skal man i dag punge ud med månedlige 11.225 kroner for en udbudt toværelseslejlighed, viser tal fra Boligportalen.dk.

Det er en stigning på 31 procent på fem år.

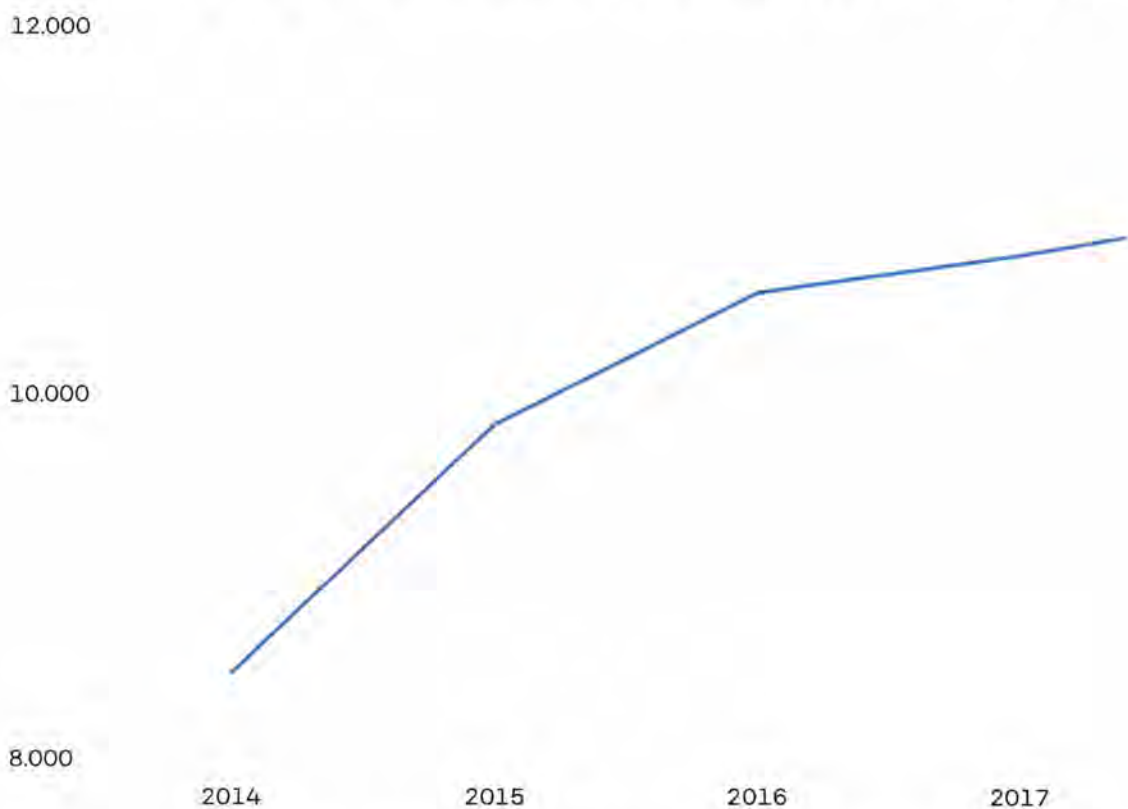
- De lejligheder, der er betalelige, de forsvinder lige nu i et meget højt tempo. Og efterhånden er det næsten umuligt at finde en bolig i København, hvis man har en middelindkomst, siger Claus Højte, der er direktør for Lejernes Landsorganisation i Hovedstaden.

### Politimanden flytter til København

Huslejestigningen er så voldsom, at flere eksperter ligefrem advarer mod at forsøge at bosætte sig i København, hvis man er en del af lav- eller middelindkomstgruppen.

- Vi er på vej ind i en krise, når vi taler boligbyrde, som er udgiften til bolig i forhold til indkomst. Det bliver sværere og sværere for de svage grupper at få råd til at bo i den centrale del af byen. Derfor bliver de skubbet længere ud, siger Curt Liliegreen, der er direktør i Boligøkonomisk Videncenter.

## Lejen på en 2-værelses i København er steget me



Gennemsnitlig husleje i kr. pr. måned for udbudte 2-værelsesudlejningsboliger på boligpo

Kilde: BoligPortal.dk



Boligmarkedet i København er opdelt i tre klumper: Omkring en tredjedel af boligerne er andelsboliger, en femtedel er ejerboliger, mens den sidste del af boligerne udlejes som almene boliger eller på det private udlejningsmarked.

Og rejser man ikke til hovedstaden med en bugnende bankbog, er det private udlejningsmarked stort set den eneste mulighed for at få tag over hovedet.

- Lad os sige, at du er en ung sygeplejerske eller politimand, som flytter til København. Kan du komme ind i en billig andelsbolig? Nix. Kan du få en almen lejlighed? Nej, der er 25 års venteliste.

- Hvis du skal købe en ejerlejlighed, kræver det, at du bliver godkendt i banken. Og der skal meget til. Kan du heller ikke det, så er du henvist til det private udlejningsmarked, og der er huslejen kommet rigtig højt op de seneste år, siger Curt Liliegreen.

Tallene fra Boligportalen.dk bakkes op af et skøn, som Boligstyrelsen har lavet for DR Nyheder.

Ifølge styrelsen er antallet af udlejningsboliger i København til under 5.000 kroner om måneden faldet fra 48.000 i 2015 til cirka 36.300 i 2019.

Et fald på knap 25 procent:

- Før var det de unge og de ældre og dem med lave indtægter, som havde svært ved at finde en bolig, de kunne betale. Men nu er problemet kommet til middelklassen, siger Claus Højte.

## **Fidusen**

En af årsagerne til at de billige lejeboliger forsvinder, skyldes en paragraf i boligreguleringsloven.

Paragraffen hedder 5 stykke 2 og giver udlejeren mulighed for at lave en 'gennemgribende forbedring' af lejemålet, hvorved huslejen kan få et vrid opad. Fra for eksempel 10.000 til 20.000 kroner om måneden.

Metoden er udbredt og kendes blandt andre fra den amerikanske kapitalfond Blackstone, der på få år har opkøbt københavnske udlejningsejendomme for næsten otte milliarder kroner.

*Dokumentaren "De Riges By - på desperat boligjagt" undersøger det københavnske boligmarked og konsekvenserne af de stigende lejepreiser. Se*

den [her <https://www.dr.dk/tv/se/dokumentar-4/lejeboligmarkedet/de-riges-by-1-2>](https://www.dr.dk/tv/se/dokumentar-4/lejeboligmarkedet/de-riges-by-1-2).

Ved at investere omkring 250.000 kroner i for eksempel et nyt køkken og badeværelse har investorer fundet en katteløse ud af den restriktive boligreguleringslov. I stedet skal lejemålet udlejes efter 'det lejedes værdi'.

Og det giver helt andre muligheder for at skrue på huslejen:

- Blackstone har fået øje på den her fidus. Ved at investere nogle få penge kan de få et kæmpe stort afkast, så snart en lejer flytter. Den har de fået øje på, og det er jo dygtigt set.

- Problemet er bare, at når de går ind og laver de her renoveringer, så kan det godt være, at der kommer en masse fine nye køkkener og badeværelser i København. Der er bare ikke nogen, som har råd til at bo i de lejligheder, siger Claus Højte.

Og den udbredte udnyttelse af paragraf 5 stykke 2 er ikke god for sammensætningen af beboere i København, vurderer Curt Liliegreen, direktør i Boligøkonomisk Videncenter:

- Hvis du går ind og udnytter paragraf 5, stk. 2, så er der en rigtig god forrentning i lige netop den investering. Og der er altså noget, der tyder på, at det har negative konsekvenser for det københavnske boligmarked.

## **Blackstone: Vi hæver kvaliteten**

James Seppala, der er øverste chef for Blackstones europæiske ejendomsportefølje, fortæller til DR Nyheder, at de markante huslejestigninger skal ses i lyset af et lavt udgangspunkt.

Blackstone har de seneste år købt massivt op i ældre udlejningsejendomme i København, hvor mange lejere sidder i store lejligheder til en lav månedlig husleje.



James Seppala er chef for Blackstones europæiske ejendomsinvesteringer. Han sidder samtidig i bestyrelsen for det Blackstone-ejede 360 North, som administrerer ejendomsporteføljen i Danmark.

- I mange tilfælde er de her lejligheder ikke blevet berørt i årtier. Jeg synes, det er fair, at en udlejer, som investerer store beløb i en lejlighed, skal have en højere leje for en fuldt renoveret lejlighed, end for en lejlighed der måske ikke er blevet berørt i årtier, siger James Seppala.

*Men lejeniveauet er ikke bare højere. Det er langt, langt højere. Ofte dobbelt så højt og nogle gange tre gange så højt?*

- Det afhænger signifikant af, hvornår de historiske lejekontrakter var indgået. Hvis de blev indgået 30-40 år siden, er lejen i dag måske 4.000 kroner om måneden, og det er halvdelen af niveauet for almene boliger, siger Seppala.

Også Ejendom Danmark, som repræsenterer udlejerne, henviser til en ubalance mellem udbud og efterspørgsel i København.

- Mange mennesker ønsker at bo i København. Der er stor efterspørgsel, og mange vil gerne ind at bo centralt, og det er klart, at det giver højere priser, siger Jannick Nytoft, administrerende direktør i Ejendom Danmark.

**Værelse på 17 m<sup>2</sup>**  
Margretheholmsvej, 1432 København K - 7. sal

**12.500 kr/må.**

Månedlig aconto 0,-  
Indflytningspris 35.000,-  
Find din såkaldte lejemål

**Beautiful and furnished room for individual or couple in co-living apartment**

Live in a beautiful, fully furnished and serviced co-living apartment, together with awesome young professionals from all over the world.

The apartment is on the top floor of a modern apartment building designed by

Overtagelse 01/10-2019  
Udbogtænset lejeperiode

Save to favorites

Værelse på 15 m<sup>2</sup>  
Spacious and furnished living apartment

Et 17 kvadratmeter stort værelse i nærheden af Amager Bakke koster 12.500 **1** / 4 kroner om måneden.

Han afviser dog, at lejepriserne efterhånden er drevet til et niveau, som driver middelklassen ud af byen.

- Det her med at middelklassen ikke har mulighed for at bo i København, det er ikke rigtigt. Men det er klart, at når mange ønsker at bo i København, så



betyder det stigende priser, siger Jannick Nytoft.

7

*Opdateret med kommentarer fra Ejendom Danmark.*

**EMNER:** København | Bolig | Boligøkonomi |  
Boligøkonomisk Videncenter | LLO

## PENGE LIGE NU



**PENGE** | I DAG KL. 11:16

### Forretningsrejsende kan støve kufferten af



KØBENHAVN

# København siger nej til nedrivning af ghettoer

Udsatte områder skal løftes med genhusning og byggeri af private boliger i ghettoer.



Blandt andet i Mjølnerparken på Nørrebro, som overborgmester Frank Jensen her besøger, vil Københavns Kommune bede beboere om at flytte for at reducere antallet af almene boliger. (arkivfoto) (Foto: Simon Skipper © Scanpix)

AF MAJA LÆRKE MAACH

12. DEC 2018 BEMÆRK: ARTIKLEN ER MERE END 30 DAGE GAMMEL

[\[?\] FORKLAR ORD](#)[\[A\] STØRRE TEKST](#)[\[o\] LÆS OP](#)

I Aarhus har kommunen allerede revet boligblokke ned i Gellerupparken.

Odense Kommune har valgt at gå samme vej i Volsmose i et forsøg på at efterleve regeringens krav om at komme ghettoernes dårlige ry til livs og nedbringe antallet af almene boliger.



Men nedrivning af boliger kommer ikke til at ske i København, siger byens overborgmester, Frank Jensen (S), der har bred politisk opbakning til løsningen i hovedstaden.

## Ghettoplan med færre familieboliger

I slutningen af november vedtog et flertal i Folketinget en ny ghettoplan.

- Det er nødvendigt at lave en særlig københavnermodel for at indfri regeringens og Folketingets ghettoplan. Vi har et meget stort pres på vores boligmarked, så vi kan ikke rive boliger ned, siger Frank Jensen til DR Nyheder.

København vil ligesom den jyske og fynske storby gøre op med boligområdernes dårlige ry, men vil i stedet for bede folk fra belastede boligområder om at flytte til andre almene boliger i byen.

Samtidig vil København bygge private boliger ved siden af ghettoerne i et forsøg på at løfte kvartererne.

*Man ved fra Holland, at når man gør sådan noget som det her, er der andre områder i byen, som lige pludselig får en masse sociale problemer*

PROFESSOR HANS SKIFTER ANDERSEN

## Der kommer private boliger i Mjølnerparken

København har de to boligområder Tingbjerg og Mjølnerparken, der er på regeringens ghettoliste over såkaldte hårde områder. Det vil sige, at de har været på listen i mindst fire år. På grund af den nyligt vedtagne ghettolov er kommunen forpligtet til maksimalt 40 procent almene boliger i de områder.

*Den store opgave er at finde nogle ledige boliger, som de har råd til. Det ansvar skal vi nu løse sammen på rådhuset og sammen med den almene boligsektor*

OVERBORGMESTER FRANK JENSEN(S)

I Mjølnerparken er der blandt andet planer om at frasælge en række af boligerne til private. Ifølge kommunens plan bliver hver bolig erstattet med en ny almen bolig i områder, hvor der ikke ligger så mange almennyttige boliger.

Kommunen forventer frem mod 2030 at måtte genhuse mellem 200 og 400 personer. Det gælder især i boligområdet Mjølnerparken på Nørrebro. Frank Jensen siger, at alle bliver sikret genhusning.

**LÆS OGSÅ:** [58.000 står i kø til en bolig i en hård ghetto](#)

- Vi har et kæmpe ansvar for de mennesker, som nu skal flytte fra den almene boligafdeling, for at vi kommer ned på de 40 procent almene boliger. Men vi har over 60.000 almene boliger, så der kommer nogle ledige boliger. Den store opgave er at finde nogle ledige boliger, som de har råd til. Det ansvar skal vi nu løse sammen på rådhuset og sammen med den almene boligsektor, siger overborgmesteren til DR Nyheder.

### **Ingen ghettos i 2030?**

Løsningen i København bliver desuden 1.000 nye private boliger i bydelen Tingbjerg, og så vil kommunen omdanne flere familieboliger til ungdomsboliger for at kunne leve op til kravet fra regeringen.

Etableringen af nye boliger i hovedstadens ghettoområder er ét blandt i alt fem punkter, som Københavns Kommune er klar med for at give de udsatte boligområder et nødvendigt ansigtsløft.



Et andet af punkterne lyder, at kommunen i 2030 ikke længere skal have boligområder, der bliver betegnet som en ghetto eller som et udsat boligområde.

*Hvor sandsynligt er det, at vi ser et ghettofrit København i 2030?*

- Med de redskaber, vi nu har, er det i hvertfald meget mere sandsynligt, at der ikke kommer nogen nye ghettoer i København, men det forudsætter, at vi bygger rigtig mange almene boliger i de kommende år, siger Frank Jensen.

**LÆS OGSÅ:** [29 boligområder er på årets ghettoliste](#)

Ifølge Hans Skifter Andersen, der er adjungeret professor ved Aalborg Universitet, er Københavns Kommune dog noget optimistisk ved at tro på et København helt uden ghettoer. Problemerne flyttes bare nye steder hen.

- Et eller andet sted skal de mennesker jo bo. Med mindre det lykkes kommunen at eksportere dem til omegnskommunerne eller udkantsområder, vil de her mennesker bosætte sig i andre dele af det almene boligområde. Man ved fra Holland, at når man gør sådan noget som det her, er der andre områder i byen, som lige pludselig får en masse sociale problemer, forklarer han.

## Kommunens fem principper:

- Der skal ikke være områder i København i 2030, som kan karakteriseres som 'ghettoer' eller udsatte områder.
- Antallet af almene boliger må ikke falde. Kommunen skal derfor medfinansiere almene erstatningsboliger andre steder i byen, hvis man er nødt til at frasælge almene familieboliger.
- Der skal fortsat være daginstitutioner i udsatte boligområder.
- Der skal investeres massivt i de i alt syv områder, der enten karakteriseres som 'hård ghetto' eller 'ghetto' af regeringen.
- Muligheden for social anvisning skal fastholdes gennem nybyggeri af små boliger til udsatte. *Kilde: Københavns Kommune.*