



## Notat

### Orientering vedr. afrapportering fra Taskforcen til hurtigere opførelse af almene boliger i København

#### Resumé

Som led i udmøntningen af bolig- og hjemløseaftalen om "Fonden for blandede byer - flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed" fra 26. november 2021 blev der nedsat en taskforce om hurtigere opførelse af almene boliger i København (bilag 3). Nedsættelsen af taskforcen er et element i samarbejdsaftale mellem Københavns Kommune og staten om flere almene boliger (vedtaget i Borgerrepræsentationen d. 22. september 2022). Taskforcen har nu afrapporteret og foreslået en række anbefalinger samt samlet op på nogle af de indsatser som henholdsvis Københavns Kommune og staten har iværksat på området.

#### Sagsfremstilling

Taskforcen har afholdt seks møder i perioden 2022 - 2024, og har haft deltagere fra Social- og Boligministeriet (tidligere det daværende Indenrigs- og Boligministerium), Teknik- og Miljøforvaltningen, Økonomiforvaltningen, almene boligorganisationer og private developere.

Taskforcen har haft til opgave at klarlægge samarbejdet og sagsbehandlingen om almene nybyggeriprojekter, de kommunale og statslige regler og rammevilkår. Taskforcen har udarbejdet 11 anbefalinger, hvor nogle er påbegyndt sideløbende eller supplerer andre indsatser, der allerede er igangsat.

**Tabel 1: Oversigt over anbefalinger**

| Nr. | Navn   | Ansvarlig          | Status  | Tidspunkt      |
|-----|--|--------------------|---|----------------|
| 1   | Rækkefølgeplanlægning/betinget byggetilladelse | Staten             | Social-, Bolig- og Ældreministeriet er ved at se på anbefalingen om rækkefølgeplanlægning/betinget byggetilladelse, og er i dialog med By-, Land- og Kirkeministeriet om mulighederne for realisering af rækkefølgeplanlægning (kræver lovændringer og er forligsbelagt). | Er iværksat    |
| 2   | Flere ressourcer til lokalplanlægning          | Københavns Kommune | Tre yderligere årsværk tilføjet.  | Primo 2024     |
| 3   | Optimeret støttesagsbehandling                 | Københavns Kommune | Indstilling hos TMU, ØU og BR om delegering af skema A-godkendelse og garantistillelse til forvaltningen og fagudvalg.  | 1. halvår 2024 |

16-04-2024

Sagsnummer i F2  
2023 - 19069

Dokumentnummer i F2  
111777

Sagsnummer i eDoc  
2023-0433815

|    |  |                                       |   |              |
|----|--|---------------------------------------|---|--------------|
| 4  | Styrket koordinering   | København Kommune                     | Styrket koordinering og bredere repræsentation i mødefora på tværs af forvaltninger.  | Er iværksat  |
| 5  | Styrket samarbejde i støttesagsprocessen og tydelighed om kommunale vilkår | København Kommune, almene boligsektor | Faste medarbejderkonferencer og porteføljemøder om byggeprojekter mellem Københavns Kommune og BL 1. kreds, procesguide til boligorganisationer og rådgivere.<br><br>Revision af administrationsgrundlag for anvendelsen af almenboligkravet. | Er iværksat  |
| 6  | Øget digitalisering og bedre data  | København Kommune                     | Digital procesunderstøttende lokalplanportal, videreudvikling af digital portal, AlmenByg for almene støttesager.   | Er iværksat  |
| 7  | Vejledning om delegeret bygherre   | Staten                                | Social- og Boligministeriet har påbegyndt forarbejdet til bedre vejledning.   | Er påbegyndt |
| 8  | Tydeliggøre ansvar/roller ift. BR18  | Staten                                | Anbefalingen er gennemført i og med, at BR18 § 36 blev ændret pr. 1. januar 2024.   | Er iværksat  |
| 9  | Forlænget gyldighed af byggetilladelser                                    | Staten                                | Social- og Boligministeriet er pt. i gang med at undersøge problemstillingen.   | Er påbegyndt |
| 10 | Mindre kontrol med fravigelser fra AB-systemet                             | Staten                                | Social- og Boligministeriet er pt. i gang med at undersøge problemstillingen.   | Er påbegyndt |
| 11 | Boligstøtte  | Staten                                | Social- og Boligministeriet ser pt. nærmere på dette som del af boligpolitisk udspil.   | Er påbegyndt |

De 11 anbefalinger og status er beskrevet nærmere nedenfor:

1. *Rækkefølgeplanlægning/betingede byggetilladelser*, som skal give kommunerne bedre mulighed for at sikre, at de 25 % almene boliger, der er stillet krav om i en lokalplan, opføres i samme tempo som de private boliger i samme område.

Københavns Kommune har ved flere lejligheder peget på behovet for at indføre rækkefølgeplanlægning/betingede byggetilladelse, herunder ved henvendelse til boligministeren. Indførelse af rækkefølgeplanlægning/betingede byggetilladelser kræver lovændring og vil dermed skulle godkendes af Folketinget.

2. *Flere ressourcer til lokalplanlægningen*, der skal understøtte en hurtigere lokalplansproces.

Der er i 2024 tilført tre yderligere årsværk til lokalplansarbejdet i Teknik- og Miljøforvaltningen.

3. *Optimeret støttesagsbehandling* ved ændring af den kommunale godkendelsesproces i forbindelse med tilsagn til almene nybyggerier (skema A) med henblik på at forkorte processen.

Der er udarbejdet en indstillingssag til politisk beslutning med forslag til delegation af kompetence til godkendelse af skema A for nybyggeri af almene boliger.

4. *Styrket koordinering* i forbindelse med almene byggesager på tværs af Københavns Kommunes forvaltninger og myndigheder med henblik på at understøtte en sammenhængende sagsbehandling og mindre procestid.

Som supplement til en styrket intern koordinering i Teknik- og Miljøforvaltningen om støttesags- og byggesagsbehandlingen, er der iværksat en bredere repræsentation i mødefora af relevans for almene byggesager på tværs af forvaltningerne i kommunen.

5. *Styrket samarbejde i støttesagsprocessen og tydelighed om de kommunale vilkår* med henblik på at understøtte et solidt og dialogbaseret samarbejde samt effektive processer.

Styrkelse af samarbejdet har været i fokus igennem længere tid, og er prioritet som en indsats i den nye Almenboligaftale for perioden 2024 - 2027 mellem Københavns Kommune og BL 1.kreds.

I 2021 er der udarbejdet et administrationsgrundlag om en dialogbaseret støttesagsbehandling af almene nybyggerisager. Som opfølgning herpå har Teknik- og Miljøforvaltningen i dialog med BL 1. kreds udarbejdet en procesguide om støttesagsbehandlingen, som i 2023 er formidlet til boligorganisationerne og deres rådgivere. Der er indført faste porteføljemøder om almene byggeprojekter samt medarbejderkonferencer mellem Københavns Kommune og boligorganisationerne i BL 1. kreds, hvor samarbejdet og fælles problemstillinger drøftes. Endelig er der som led i arbejdet med at lette og tydeliggøre de kommunale vilkår igangsat en revision af kommunens administrationsgrundlag for almenboligkravet.

6. *Øget digitalisering og bedre data* i lokalplan- og byggesagsarbejdet, som skal bidrage til effektivisering af sagsbehandlingen og lette dialogen mellem bygherre og forvaltning.

Der er på nuværende tidspunkt sat en digital procesunderstøttende lokalplanportal i drift i 2023 ligesom Teknik- og Miljøforvaltningen har udviklet en digital portal, AlmenByg, hvor kommunen og de almene boligorganisationer kommunikerer om blandt andet nybyggerisager. Der arbejdes videre med de to indsatser, herunder på en integration (overførsel) af data fra statens system på støttesagsområdet i AlmenByg for at optimere arbejdet hos såvel kommune som boligorganisationer ved at samle data ét sted. Såvel den digitale lokalplanportal som AlmenByg forventes at kunne styrke datagrundlag og den løbende monitorering af det almene nybyggeri.

Anbefaling 7 – 11 er staten ansvarlig for. Social- og Boligministeriet har påbegyndt et afdækningsarbejde vedrørende de fem initiativer.

7. *Vejledning om delegeret byggherre*, hvilket skal gøre det lettere at anvende en samarbejdsmodel, hvor bygherrerollen uddelegeres fra en almen boligorganisation til en privat aktør, der kan gennemføre projekter med blandet byggeri med almene, private og eventuelt erhverv.
8. *Tydeliggørelse af ansvar/roller i forhold til BR18*, for at skabe klarhed om byggherres, kommunens og rådgiveres rolle- og ansvarsdeling i den tekniske byggesagsbehandling.
9. *Forlænget gyldighed af byggetilladelser*, hvor der ses nærmere på, hvorvidt en forlængelse af byggetilladelser kan bidrage til hurtigere og billigere gennemførelse af nybyggeriprojekter.
10. *Mindre kontrol med fravigelser fra AB-systemet (Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed)*, hvor det overvejes at ændre lovgivning med henblik på at gøre det valgfrit for kommunen at godkende fravigelser i almene nybyggerisager og derved spare proces tid og administrative ressourcer både i boligsektoren kommunen.
11. *Afklaring af boligstøttereglernes krav i forhold til ungdomsboliger*, som skal klarlægge, hvorvidt mere lempelige regler og undtagelse af almene ungdomsboliger fra kravet om eget køkken kan medvirke til at spare tid og ressourcer samt resultere i flere almene ungdomsboliger.

Som led i opfølgningen på anbefalingerne vil der blive udarbejdet særskilte indstillingssager til udvalgene i det omfang, der er behov for politisk godkendelse.

### **Politisk handlerum**

Orienteringssagen er en afrapportering, og det politiske handlerum er derfor begrænset.

## **Videre proces**

Forvaltningerne vil følge op på anbefalingerne fra Taskforcen for hurtigere opførelse af almene boliger i København, herunder i samarbejde med Social- og Boligministeriet, de almene boligorganisationer i BL 1. kreds samt de relevante eksterne parter. De relevante udvalg vil løbende blive orienteret om implementeringen af anbefalingerne eller få forelagt indstillinger til opfølgning på anbefalingerne.

Bilag 1 – Overblik over politisk behandling

Bilag 2 – Anbefalinger til hurtigere opførelse af almene boliger i Københavns Kommune

Bilag 3 – Kommissorium for taskforce til hurtigere opførelse af almene boliger



## Bilag 1 Overblik over politisk behandling

### **Borgerrepræsentationen den 22. september 2022, Godkendelse af samarbejdsaftale mellem regeringen og Københavns Kommune om flere almene boliger i København**

Som led i godkendelse af samarbejdsaftale mellem regeringen og Københavns Kommune om flere almene boliger i København, blev Borgerrepræsentationen orienteret om nedsættelsen af en Taskforce til hurtigere opførelse af almene boliger i Københavns Kommune.

Indstillingens punkt 1. med indstilling til godkendelse af samarbejdsaftale mellem regeringen og Københavns Kommune blev godkendt af Borgerrepræsentationen med 33 stemmer for og 19 imod.

17-03-2024

Sagsnummer I F2  
2023 - 19069

Dokumentnummer i F2  
111777

Sagsnummer eDoc  
2023-0433815

Klima og Byudvikling

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

# **Anbefalinger til hurtigere opførelse af nye almene boliger i Københavns Kommune**

Marts 2024

## Indledning

Som led i den politiske aftale om Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed (indgået mellem den daværende regering (S), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Kristendemokraterne d. 26. november 2021) blev der primo 2022 nedsat en taskforce med det formål at styrke opførelsen af nye almene boliger i Københavns Kommune. Konkret fik taskforcen til opgave at undersøge, hvordan allerede besluttede almene boliger samt de almene boliger, som følger af aftalen, kan opføres hurtigere end i dag.

Baggrunden for taskforcens nedsættelse er, at eksekveringsgraden for det almene nybyggeri i Københavns Kommune ligger væsentligt lavere end for det private byggeri i de områder, hvor kommunen har stillet krav om almene boliger i lokalplanlægningen. Det betyder imidlertid ikke, at det almene nybyggeri ikke opføres eller bygges langsommere end det private byggeri, når først det er igangsat – men at det almene nybyggeri typisk opføres som det sidste i et lokalplanområde.

Der kan være flere forklaringer på den langsommere eksekveringsgrad, herunder bl.a. private grundejeres/udvikleres rammevilkår, økonomiske incitamenters og kendskab til de almene byggeprocesser, størrelsen på lokalplanområder samt de mere komplicerede godkendelsesprocesser for alment byggeri.

Problemstillingen skal ses i lyset af, at krav om almene boliger i lokalplanlægningen er den primære måde at tilvejebringe almene byggemuligheder i København, hvorfor den senere eller udskudte opførelse af alment nybyggeri har den konsekvens, at skabelsen af blandede by- og boligområder forsinkes, trods et stort behov for flere billige boliger i København.

## Taskforce

Taskforcen blev nedsat primo 2022 og er blevet ledet af en styregruppe bestående af social- og boligministeren (tidligere indenrigs- og boligministeren), overborgmesteren og teknik- og miljøborgmesteren. Styregruppen blev betjent af en underliggende arbejdsgruppe bestående af ledende medarbejdere fra Social-, Bolig- og Ældreministeriet (tidligere Indenrigs- og Boligministeriet), Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune samt repræsentanter fra den almene boligsektor, herunder adm. direktør Jens Elmelund (KAB) og adm. direktør Bjarne Larsson (fsb) samt repræsentanter fra den private ejendomsbranche, herunder direktør Tony Christrup (AG Gruppen) og direktør Mia Manghezi (PensionDanmark).

Taskforcens arbejde blev afsluttet i primo 2024 og dette katalog udgør taskforcens anbefalinger.



## Anbefalinger til hurtigere opførelse af nye almene boliger i Københavns Kommune

Nedenfor præsenteres taskforcens 11 anbefalinger til hurtigere opførelse af nye almene boliger i Københavns Kommune.

Der findes adskillige indgangsvinkler til at påvirke opførelsestakten af nye almene boliger, hvis opførelse forudsætter gennemførelse af den lovfastede skematik (Skema ABC), og som i udgangspunktet involverer flere aktører (private og offentlige), der varetager forskellige hensyn og interesser. De lovbestemte rammevilkår for det almene nybyggeri betyder, at nye almene boliger i udgangspunktet tager længere tid at opføre end privat nybyggeri, dels fordi alment nybyggeri skal igennem et længere kommunalt godkendelsesforløb, dels fordi der med byggeriet af almene boliger varetages et samfundshensyn, som bl.a. medfører, at almene boliger kan opføres med offentlig støtte, er underlagt udbudsloven, og at anskaffelsestakten ikke kan overstige et vist niveau af hensyn til at sikre betalelige boliger m.v.

Arbejdsgruppen har i udgangspunktet ikke foretaget en nærmere vurdering af betydningen af eksempelvis markedsforhold, omkostninger for private udviklere eller lignende, da det må opfattes som eksogene forhold, som er vanskelige at påvirke. Arbejdsgruppens anbefalinger er især rettet mod initiativer i Københavns Kommune, da indretningen af kommunens rammer og processer for almene nybyggeriprojekter, herunder støttesags- og byggesagsbehandling, lokalplanproces m.v., kan have indvirkning på eksekveringstakten for alment nybyggeri. Anbefalingerne skal ses som supplement til de initiativer, der allerede er igangsat som resultat af et øget fokus på optimering af rammerne for dialogen, koordineringen og støttesagsbehandlingen af de almene byggeprojekter i Københavns Kommune, jf. bilag 1. Det bemærkes, at der ikke er anbefalinger målrettet byggesagsbehandlingen, idet kommunen allerede har et stort fokus på løbende at sikre hurtigere og bedre processer på byggesagsområdet til gavn for såvel alment som privat nybyggeri. Ligeledes har staten nedsat et strategisk dialogforum, hvor byggeovsrelaterede emner kan tages op af kommuner og byggeriets parter, herunder eksempelvis implementering af certificeringsordningen i BR18.

Derudover har taskercen medtaget en række anbefalinger rettet mod lovgivningen vedrørende opførelsen af almene boliger.

Det bemærkes, at Københavns Kommune og tidligere regeringer på en række andre områder allerede har iværksat initiativer, som gør det lettere og hurtigere at opføre alment nybyggeri, jf. bilag 1.

Endelig skal det fremhæves, at anbefalingernes gennemslagskraft helt grundlæggende afhænger af, at Københavns Kommune modtager ansøgninger fra de almene boligorganisationer om støtte til nybyggeriprojekter.

| Nr. | Anbefaling   | Forventet effekt   | Implementering   | Implementeringsansvarlig |
|-----|--|--|--|--------------------------|
| 1   | <p><b>Rækkefølgeplanlægning/betinget byggetilladelse:</b></p> <p>Indføre mulighed for, at kommuner bedre kan sikre realisering af almene boliger inden for et givent lokalplanområde ved anvendelse af enten rækkefølgeplanlægning eller betingede byggetilladelser.</p> | <p>Rækkefølgeplanlægning/betingede byggetilladelser forventes at have en væsentlig indvirkning på opførelsestakten for alment nybyggeri.</p>                                   | <p>Indførelse af rækkefølgeplanlægning/betingede byggetilladelser kræver lovændring.</p>   | Staten                   |
| 2   | <p><b>Flere ressourcer til lokalplanlægning:</b></p> <p>Fokus på nye initiativer til optimering af lokalplanprocessen og tilførsel af flere ressourcer til lokalplansarbejdet mhp. understøttelse af en hurtigere lokalplanproces i Københavns Kommune.</p>              | <p>Anbefalingen forventes at reducere ventelister i forhold til lokalplansbehandling samt optimere lokalplanprocessen.</p>   | <p>Anbefalingen kan implementeres uden lovændringer, men kræver, at Teknik- og Miljøforvaltningens bevilling til lokalplanlægning øges.</p>  | Københavns Kommune       |
| 3   | <p><b>Optimeret støttesagsbehandling:</b></p> <p>Optimering af den kommunale beslutningsproces ift. skema A-tilsagn ved fx at uddelegere godkendelse af skema A og garantistillelse til hhv. Teknik- og Miljøforvaltningen og Teknik- og Miljøudvalget.</p>              | <p>Ved en optimering af den politiske beslutningsproces er det vurderingen, at processen kan afkortes med op til 3-4 mdr., og dermed kan byggeriet komme hurtigere i gang.</p> | <p>Anbefalingen vurderes at kunne implementeres indenfor styrelseslovens rammer, men forudsætter, at Borgerrepræsentation og Teknik- og Miljøudvalget kan godkende en uddelegering i større eller mindre omfang.</p> | Københavns Kommune       |

| Nr. | Anbefaling  | Forventet effekt  | Implementering   | Implementeringsansvarlig                          |
|-----|---|---|--|---|
| 4   | <p><b>Styrket koordinering:</b></p> <p>Styrket koordinering, faste processer og fora ifm. behandling af almene nybyggeriprojekter på tværs af Københavns Kommunes forvaltninger/myndigheder. Fx deltagelse af almene bygherrer på såkaldte "stjernemøder", nyt dialogforum til afklaring af brandrelaterede forhold, styrket koordinering på tværs af forvaltningerne i KK ifm. almene projekter.</p> | <p>Anbefalingen forventes at sikre en mere sammenhængende sagsbehandling, hurtigere identifikation og evt. håndtering af modsatrettede myndighedshensyn. Bygherre vil få reduceret procestid i forhold til samarbejdet med myndighederne, og dermed hurtigere eksekvering af byggeprojekter.</p>  | <p>Anbefalingen kan implementeres uden lovændringer.</p>   | <p>Københavns Kommune</p>                         |
| 5   | <p><b>Styrket samarbejde i støttesagesprocessen og tydelighed om kommunale vilkår:</b></p> <p>Fortsat styrkelse af samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationer, løbende opfølgning på administrationsgrundlaget om støttevilkår, fortsat udvikling af procesguides og afholdelse af årlig fælles medarbejderkonferencer.</p>   | <p>Fokus på vigtigheden af et solidt og dialogbaseret samarbejde om de almene nybyggeriprojekter vil kunne føre til bedre, lettere og mere effektive processer. Det indbefatter både god service i myndighedsudøvelsen og god varetagelse af bygherreopgaverne i boligorganisationerne. Samlet set forventes det at bidrage til hurtigere eksekvering af almene byggeprojekter.</p> | <p>Anbefalingen forudsætter en fortsat tæt dialog og et tillidsbaseret samarbejde mellem kommunen og de almene boligorganisationer.</p> <p>Anbefalingen kan implementeres uden lovændringer.</p> | <p>Københavns Kommune,<br/>almene boligsektor</p> |

| Nr. | Anbefaling   | Forventet effekt  | Implementering   | Implementeringsansvarlig |
|-----|--|---|--|--------------------------|
| 6   | <p><b>Øget digitalisering og bedre data:</b></p> <p>Digitalisering af lokalplansarbejdet og øget brug af digitalisering i sagsbehandlingen af byggeprojekterne, herunder bedre data om byggesags- og støttesagsbehandlingen.</p>   | <p>Øget digitalisering vil bidrage til effektivisering af sagsbehandling og lette dialogen mellem bygherre og forvaltning. Ved at opbygge bedre data vil det være nemmere at følge udviklingen i sagsbehandlingstider og mere målrettet se, hvor der kan procesoptimeres.</p>   | <p>Anbefalingen kræver vedligeholdelse og udvikling af solide og tilgængelige databaserede systemer.</p> <p>Såfremt der er større udgifter til udvikling og drift end forventet, forudsættes politisk flertal for at prioritere midler til indsatsen.</p> <p>Anbefalingen kan implementeres uden lovændringer.</p> | Københavns Kommune       |
| 7   | <p><b>Vejledning om delegeret bygherre:</b></p> <p>Vejledningsindsats rettet mod opbygning og udbredelse af viden om mulighederne i den delegerede bygherremodel og andre samarbejdsformer mellem almene og private.</p>   | <p>Mere og bedre vejledning om mulighederne i den delegerede bygherremodel kan bidrage til at det bliver lettere og mindre omkostningstungt for de almene og private parter at gennemføre projekter med blandet byggeri med almene, private og evt. erhverv.</p>  | <p>Anbefalingen kan implementeres uden videre.</p>   | Staten                   |
| 8   | <p><b>Tydeliggøre ansvar/roller ift. BR18:</b></p> <p>Tydeliggørelse af roller og ansvar mellem kommuner og certificerede rådgivere som følge af afskaffelse af den tekniske byggesagsbehandling i kommunerne.</p> <p>Anbefalingen skal ses som et supplement til den eksisterende, løbende vejledningsindsats på byggeområdet</p> | <p>Certificeringsordningen for brandrådgivere og statikere har været en stor forandring for kommuner såvel som rådgivere. Selvom der løbende er foretaget justeringer på baggrund af de praktiske erfaringer med ordningen, kan der fortsat være et potentiale i at tydeliggøre/vejlede om den nye rolle- og ansvarsdeling i den tekniske byggesagsbehandling, hvilket kan understøtte en lettere og mere ensartet byggesagsproces.</p> | <p>Der kan uden videre iværksættes en målrettet vejledningsindsats.</p>  | Staten                   |

| Nr. | Anbefaling   | Forventet effekt   | Implementering  | Implementeringsansvarlig |
|-----|--|--|---|--------------------------|
| 9   | <p><b>Forlænget gyldighed af byggetilladelser:</b></p> <p>Der igangsættes et arbejde mph. at undersøge fordele/ulempes ved en forlænget gyldighed af byggetilladelser ud over de nuværende 1 år. Undersøgelsen skal i sin vurdering tage udgangspunkt i et repræsentativt udsnit af nybyggerisager i en række udvalgte kommuner, herunder KK.</p>  | <p>Undersøgelsen skal kvalificere, hvorvidt en forlænget gyldighedsperiode kan forventes at bidrage til hurtigere og billigere gennemførelse af nybyggeriprojekter samt en mere optimal brug af kommunale ressourcer i byggesagsbehandlingen.</p>  | <p>Den anbefalede undersøgelse kan igangsættes uden videre.</p> <p>Afhængig af undersøgelsens resultater kan anbefalingen påpege et behov for ændring af byggeloven.</p>  | Staten                   |
| 10  | <p><b>Mindre kontrol med fravigelser fra AB-systemet:</b></p> <p>Der igangsættes et arbejde mph. at undersøge fordele/ulempes ved at gøre kommunernes godkendelsespligt med fravigelser fra AB-systemet, jf. § 30 stk. 2 i støttebekendtgørelsen, valgfri.</p> <p>Det forudsættes, at AB-systemet uden fravigelser fortsat lægges til grund, som betingelse for kommunale støttetilsagn – dog uden krav om kommunal godkendelse af evt. standardfravigelser.</p> | <p>Indførelse af muligheden for at de enkelte kommuner selv kan beslutte, om de skal godkende evt. fravigelser fra AB-systemet i almene nybyggerisager, kan fremme eksekveringen af alment nybyggeri, da både boligorganisationer og kommunen vil kunne spare administrative ressourcer på hhv. at redegøre for/godkende evt. fravigelser.</p> | <p>Den anbefalede undersøgelse kan igangsættes uden videre.</p> <p>Afhængig af undersøgelsens resultater kan anbefalingen påpege et behov for ændring af støttebekendtgørelsen m.v.</p> <p>Anbefalingen kræver inddragelse af BL – Danmarks Almene Boliger.</p> | Staten                   |

| Nr. | Anbefaling   | Forventet effekt  | Implementering  | Implementeringsansvarlig  |
|-----|--|---|---|---|
| 11  | <p><b>Boligstøtte:</b></p> <p>Der igangsættes et arbejde mhp. at undersøge mulighederne for undtagelse af almene ungdomsboliger fra boligstøttereglernes krav om eget køkken m.v. på lige fod med almene familieboliger, der opføres som bofællesskaber.</p> | <p>Undersøgelsen skal klarlægge, hvorvidt en undtagelse kan medvirke til at spare ressourcer og tid til etablering af individuelle tekøkkener i almene ungdomsboliger med adgang til fælleskøkkener, og samtidig skabe mindre komplekse byggerier og bedre mulighed for fx mindre boenheder, samt en hurtigere eksekvering.</p> <p>Undersøgelsen skal samtidig belyse de evt. økonomiske konsekvenser for staten ved en undtagelse.</p> | <p>Den anbefalede undersøgelse kan igangsættes uden videre.</p> <p>Afhængig af undersøgelsens resultater kan anbefalingen påpege et behov for ændring af boligstøttereglerne.</p> | <p>Afhængig af undersøgelsens resultater kan anbefalingen påpege et behov for ændring af boligstøttereglerne.</p> |

# Anbefalingernes påvirkning

Anbefalingerne påvirker forskellige dele af bygge- og støttesagsbehandlingen i Københavns Kommune, jf. figur 1.

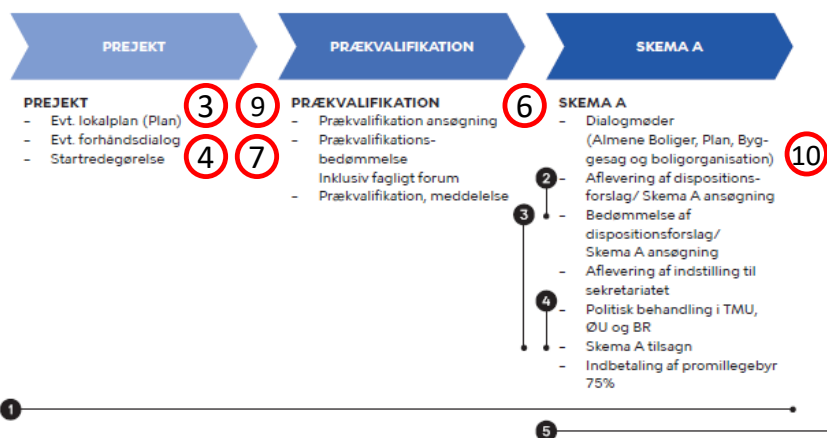
Figur 1

## Procesoversigt – alment nybyggeri

Overordnet proces i Boligorganisationen:



Proces i Københavns Kommune (Almene boliger, Plan og Byggesag): 1 2 5 8



### Anbefalinger til hurtigere opførelse af almene boliger i Københavns Kommune

- 1 Rækkefølgeplanlægning/Betinget byggetilladelse
- 2 Flere ressourcer til lokalplanlægning
- 3 Optimeret støttesagsbehandling
- 4 Styrket koordinering
- 5 Styrket samarbejde i støttesagsprocessen og tydelighed omkring kommunale vilkår
- 6 Øget digitalisering og bedre data
- 7 Vejledning om delegeret bygherre
- 8 Tydeliggøre ansvar/roller ift. BR18
- 9 Forlænget gyldighed af byggetilladelser
- 10 Mindre kontrol med fravigelser fra AB-systemet
- 11 Boligstøtte

#### Udgangspunkt for sagsbehandlingstid i Københavns Kommune\*:

|   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| 1 | Fra igangsættelse til vedtagelse af lokalplan                      | 64 uger (Plan / Almene Boliger) |
| 2 | Fra aflævering af dispositionsforslag/Skema A til bedømmelse deraf | 3-5 uger (Almene Boliger)       |
| 3 | Fra bedømmelse til Skema A tilsagn                                 | 24 uger (Almene Boliger)        |
| 4 | Fra politisk godkendelse til Skema A tilsagn                       | 2 uger (Almene Boliger)         |
| 5 | Fra Skema A tilsagn til Skema B ansøgning                          | 15 mdr. (Almene Boliger)        |
| 6 | Fra byggeandragende til byggetilladelse                            | 8-12 uger (Byggesag)            |
| 7 | Fra Skema B ansøgning til Skema B tilsagn                          | 8 uger (Almene Boliger)         |
| 8 | Fra Skema C tilsagn til ansøgning om afsatte beløb                 | 6 mdr. (Almene Boliger)         |

\* skemaet indeholder både lovbestemte og KK servicemål, samt procestider.

## **Implementering og opfølgning på anbefalinger**

Taskforcens styregruppe har besluttet, at der skal arbejdes videre med ovennævnte anbefalinger. Størstedelen af anbefalingerne er allerede igangsat, mens en række af anbefalingerne kræver politisk stillingtagen i Københavns Kommune eller konkrete lovændringer gennem fremsættelse af lovforslag, behandling heraf og efterfølgende vedtagelse i Folketinget, hvorfor realiseringen af disse anbefalinger afhænger heraf.



## Bilag 1. Allerede iværksatte initiativer

### Tidligere regeringer:

- **Midlertidig forhøjelse af maksimumsbeløb:** Il lyset af de stigende bygge- og materialepriser fik boligministeren med vedtagelse d. 9. juni 2022 af det lovforslag, som udmønter aftale om Fonden for blandede byer, bemyndigelse til, efter forhandling med finansministeren, at fastsætte regler om, at kommunerne midlertidigt kan godkende en overskridelse af anskaffelsestallet for almene byggerier på op til 20 pct. Bemyndigelsen er, i henhold til en tværministeriel arbejdsgruppes anbefalinger, sidenhen blevet afgrænset til en landsdækkende ramme på 1.400 almene boliger, som har fået tilsagn inden 1. januar 2022 og er gået i stå som følge af de stigende bygge- og materialepriser. Overskridelsen af maksimumsbeløbet finansieres 90 pct. af Landsbyggefonden og 10 pct. af kommunerne, således at overskridelsen ikke medfører en højere husleje sammenlignet med tilsvarende nye almene boliger opført inden for maksimumsbeløbet. Derudover er maksimumsbeløbet blevet ekstraordinært reguleret med 5,5 pct. per 1. september 2022.
- **Etablering af Fonden for blandede byer:** Med aftale om *Fonden for blandede byer* afsættes i alt 10 mia. kr. i perioden frem mod 2035, hvoraf 5 mia. kr. med aftalen konkret udmøntes i perioden 2022-2031. Midlerne placeres i en nyetableret fond – Fonden for blandede byer – under Landsbyggefonden og går hovedsageligt til finansiering af en række nye støtteordninger, som har til formål at sætte ekstra gang i byggeriet af nye almene boliger – særligt i områder, hvor det i dag kan være vanskeligt at etablere nye almene boliger grundet høje grund- og ejendomspriser. Med de nye støtteordninger vil der bl.a. kunne ydes støtte til almene boligorganisationers køb af byggegrunde, hvis pris ligger over de almene boligorganisationers betalingsevne, samt til almene boligorganisationers køb og ombygning af relevante og attraktive erhvervsjendomme, køb og omdannelse af private udlejningsejendomme til almene boliger m.v.
- **Mulighed for frafald af tillægskøbesum:** Visse kommuners krav om betaling af tillægskøbesum har tidligere sat en effektiv stopper for fortætningsprojekter i eksisterende almene boligafdelinger, da den økonomiske gevinst for den eksisterende afdeling ved fortætning ofte var begrænset. Trods visse kommuners ønske, herunder Københavns Kommune, om at kunne frafalde krav om tillægskøbesum for at muliggøre fortætning i almene boligafdelinger kan kommunerne ikke uden videre undlade at opkræve tillægskøbesum, medmindre der er udtrykkelig lovhjemmel til dette. Med vedtagelse af lovforslag d. 2. marts 2021 blev der givet lovhjemmel i almenboligloven til, at kommuner kan vælge at frafalde krav om tillægskøbesum ved fortætning i eksisterende almene boligafdelinger.
- **Delegeret bygherremodel:** Med vedtagelse af lovforslag d. 28. november 2019 blev det muligt at opføre nye almene boliger i samarbejde med en privat part for derved at understøtte udviklingen mod blandet boligbyggeri afstedkommet af særligt kommunernes mulighed for at stille krav om op til 25 pct. almene boliger i lokalplanlægningen.

### Københavns Kommune:

- **Tidlig prækvalifikation af almene nybyggeriprojekter:** Initiativet betyder, at der indgås et samarbejde mellem grundejer og en almen boligorganisation i en helt tidlig fase af udviklingen af et givent lokalplansområde. Ligesom der opstartes en tidlig dialog mellem den almene bygherre og forvaltningen.
- **Partnerskab med private developere om eksekvering af almene boliger i lokalplaner med almenboligkrav:** Initiativet har haft til formål at sikre dialog mellem Københavns Kommune og de private aktører med henblik på at opnå gensidig forståelse og kunne rydde konkrete barrierer for eksekvering af vejen. Initiativet skal ses i lyset af, at det er Københavns Kommunes opfattelse, at en stor andel af de private grundejere er positive overfor at lade almene boliger indgå i byudviklingen.
- **Maksimal grundpris på 20 pct. af anskaffelsestallet:** Initiativet sikrer en præcisering af almene boligorganisationers betalingsevne, hvilke særligt har betydning i lokalplansområder, hvor der er stillet krav om 25 pct. almene boliger.

- **Administrationsgrundlag for vilkår i almene byggesager:** Administrationsgrundlaget klarlægger hvilke regler og vilkår, der er gældende ved alment byggeri og styrker dermed gennemsigtighed og forudsigelighed for både de almene boligorganisationer og deres private samarbejdspartnere. Med administrationsgrundlaget er der i dialog med boligorganisationerne blevet saneret i vilkår, der samtidig langt overvejende er gjort dialogbaserede og fleksible. Vægten er lagt på en programmerende tilgang hos forvaltningen.
- **Administrationsgrundlag for placering af almene boliger i lokalplaner:** Med konkret indplacering af almene boliger i lokalplaner øges sandsynligheden for, at det almene byggeri kan komme tidligere i gang.
- **Øget digitalisering af samarbejdet og støttesagsbehandlingen om almene byggeprojekter:** Med udrulningen af den digitale platform AlmenByg har Københavns Kommune taget et stort skridt i forhold til at lette sagsbehandlingen og kommunikationen mellem parterne i almene byggesager. Platformen bruges til at uploade dokumenter og udfylde informationer om projekterne i de forskellige faser i nybyggeri- og renoveringssager. AlmenByg er udviklet for at forenkle samarbejdet mellem boligorganisationen og forvaltningen og tilbagemeldingerne fra de almene boligorganisationer og deres rådgivere er positive. Ligesom AlmenByg gør det muligt at indsamle data om byggeprojekterne og byggeaktiviteten i den almene projektportefølje.
- **Ny teamorganisering på støttesagsområdet i Teknik- og Miljøforvaltningen:** Den nye organisering er opdelt efter almene boligorganisationer, så det er mere entydigt, hvor de almene boligorganisationer skal henvende sig. Teamorganiseringen understøttes af porteføljemøder mellem forvaltning og boligorganisation med henblik på at sikre fremdrift i de almene byggesager.
- **Etablering af fast alment dialogforum i Teknik- og Miljøforvaltningen:** Dialogforummet har fokus på optimering, koordinering og afdækning af risiko for dobbeltarbejde i støttesags- og byggesagsbehandling, herunder interne stjernemøder.
- **Flere ressourcer til at fremme de almene byggeprojekter:** Der er afsat ekstra ressourcer med fokus på at understøtte udviklingen af nye almene byggeprojekter mv., herunder som led i udmøntningen af Fonden for blandede byer.

# Kommissorium for taskforce til hurtigere opførelse af almene boliger

---

## Formål og baggrund

Med aftale om *Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed* (indgået mellem regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Kristendemokraterne d. 26. november 2021) er det besluttet, at der skal nedsættes en taskforce med det formål at styrke eksekveringen af almene boliger i Københavns Kommune. Således har taskforcen til formål at sikre en hurtigere opførelse af allerede besluttede almene boliger samt de almene boliger, som følger af aftalen.

Baggrunden for taskforcens nedsættelse er, at en række opgørelser viser, at eksekveringsgraden for det private byggeri ligger væsentligt højere end eksekveringsgraden for det almene byggeri i Københavns Kommune.

En opgørelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen fra marts 2021 viser således, at det almene byggeri har en eksekveringsgrad på 28,8 pct. og det private byggeri har en eksekveringsgrad på 40,2 pct. i de lokalplaner, hvor der på daværende tidspunkt var givet byggetilladelser og ibrugtagningstilladelser, og hvor krav om almene boliger var anvendt i de pågældende lokalplaner/lokalplantillæg.

Denne tendens forstærkes yderligere, hvis der udelukkende indregnes lokalplaner, hvor det er private grundejere (dvs. lokalplaner, hvor hverken Københavns Kommune eller By & Havn er de primære grundejere). Her er eksekveringsgraden for det almene byggeri 18,7 pct. og eksekveringsgraden for det private byggeri er 52,4 pct., hvilket giver en forskel på 33,7 procentpoint.

Ses der heroverfor udelukkende på de lokalplaner, hvor By & Havn er den primære grundejer, er eksekveringsgraden for det almene byggeri 59,8 pct. og eksekveringsgraden for det private byggeri er 28,5 pct., hvilket giver en forskel på 31,3 procentpoint.

Dette billede bekræftes af en analyse fra Bolig- og Planstyrelsen fra juni 2021, som blandt andet viser, at der er bygget godt 10.400 boliger i områder, hvor der i lokalplanen er stillet krav om almene boliger. Af de 10.400 boliger er 635 almene familie- eller ungdomsboliger, hvilket svarer til 6 pct. af boligerne.

Taskforcen har derfor overordnet set til formål at øge eksekveringen af almene boliger i Københavns Kommune, således at den observerede diskrepans mellem opførelsen af hhv. alment og privat byggeri udjævnes med henblik på at fremme etableringen af blandede by- og boligområder samt adressere manglen på boliger til mennesker med almindelige lønninger.

### Opgaver

Konkret får taskorcen til opgave at klarlægge sagsbehandlingen af almene boliger, herunder samarbejdet om almene nybyggeriprojekter, monitorering og udviklingsinitiativer. Det kan overvejes, at taskorcen gennemgår en case fra start til slut med henblik på at identificere barrierer og forbedringspotentialer. I forlængelse heraf skal taskorcen kortlægge de væsentligste udfordringer og barrierer for gennemførelse af planlagt alment nybyggeri, herunder undersøge tilrettelæggelsen af den kommunale sagsbehandling og -proces vedrørende alment (og privat) nybyggeri, samspillet med de private og almene bygherrer og regelgrundlaget på området m.v., herunder om statslige regler og/eller kommunale særkrav har betydning for, at private bygherre oplever barrierer i relation til almene boligprojekter.

På baggrund af identificerede udfordringer/barrierer skal taskorcen udarbejde mulige løsningsforslag. I den forbindelse kan taskorcen komme med forslag til evt. relevante ændringer af lovgivningen.

I forlængelse heraf kan taskorcen drøfte, hvorvidt der er mulighed for forenklinger og ændringer i rammerne for almene byggeprojekter, og/eller om det kunne overvejes at igangsætte forsøgs- eller pilotprojekter i Københavns Kommune.

Derudover skal taskorcen undersøge, om samarbejdet med private aktører kan fremmes yderligere gennem øget brug af den delegerede bygherremodel. Det bemærkes, at den delegerede bygherremodel er anvendt i 60 % af de sager, der har fået skema A eller B tilsagn fra 2019 eller senere i Københavns Kommune. Taskorcen kan undersøge, om der er behov for yderligere vejledning eller eventuelle ændringer i lovgrundlaget, som kan øge de private og almene bygherres incitament til at indgå i den delegerede bygherremodel. Det kunne fx være ift. at lave en vejledning til de forskellige modeller for at varetage udbudslovgivningen.

Til grund for taskorcens arbejde vil indgå den nyeste status for igangværende projekter med henblik på øget fremdrift for allerede besluttede almene boligprojekter. Det er i den forbindelse vigtigt, at årsagen til evt. manglende igangsættelse eller langsommere eksekvering af det almene nybyggeri over for det private byggeri anføres på baggrund af gennemgang på projektniveau. På den baggrund kan taskorcen identificere konkrete eksekveringsbarrierer og i forlængelse heraf vurdere, om der skal anbefales generelle (tværgående) og/eller specifikke tiltag, som kan fremskynde projekterne.

Taskorcen kan herudover drøfte den konkrete udmøntning af de elementer, der indgår i Københavns Kommunes etablering af nye almene boliger på baggrund af boligaftalen, herunder:

- Ombygning/omdannelse af eksisterende ejendomme
- Fremme af fællesskabsorienterede boligløsninger
- Fremme af fortætningsprojekter
- Udmøntning af grundkøbslån

- Etablering af særligt billige boliger

### **Organisering og tidsplan**

Taskforcens arbejde tilrettelægges så det bliver muligt at udkomme med delresultater, der hurtigt kan følges op på med henblik på hurtigere opførelse af almene boliger.

Taskforcen består organisatorisk af to overordnede niveauer, herunder:

- Styregruppe
- Arbejdsgruppe
  - Sekretariat

#### *Ad styregruppe*

Styregruppen består af politiske repræsentanter under ledelse af indenrigs- og boligministeren som formand og med deltagelse af overborgmesteren samt teknik- og miljøborgmesteren i Københavns Kommune. Styregruppen træffer de overordnede beslutninger på baggrund af indstillinger/anbefalinger fra arbejdsgruppen og forelægges løbende status på fremdrift af konkrete nybyggeriprojekter, som forberedes af arbejdsgruppen.

Styregruppen mødes som udgangspunkt hver anden måned.

#### *Ad arbejdsgruppe og sekretariat*

Arbejdsgruppen består af ledende medarbejdere fra Indenrigs- og Boligministeriet, Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen samt 2 udpegede medlemmer (byggechefer/-direktører) fra nogle af de største almene boligorganisationer i København, som udpeges i samarbejde med BL – Danmarks Almene Boliger. Tilsvarende udpeges der 2 medlemmer fra den private ejendomsbranche, herunder større udviklere (Tony Christrup, AG Gruppen) og institutionelle investorer (Mia Manghezi, PensionDanmark). Afhængig af de konkrete projekter under drøftelse kan arbejdsgruppen indkalde supplerende repræsentanter fra de relevante almene boligorganisationer/private bygherrer/andre relevante videnpersoner.

Arbejdsgruppen har som overordnet formål at overvåge fremdriften i konkrete byggeprojekter og forberede de sager, som skal drøftes af styregruppen.

Arbejdsgruppen mødes som udgangspunkt hver måned og betjenes af et sekretariat bestående af medarbejdere fra Indenrigs- og Boligministeriet, Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen.

#### *Tidsplan*

Taskforcen nedsættes per februar 2022 efter aftale mellem staten og Københavns Kommune og virker i udgangspunktet indtil parterne er enige om, at der er sket en væsentlig fremdrift i opførelsen af allerede besluttede almene boliger samt, at yderligere initiativer er igangsat for at sikre en hurtigere opførelse af kommende

almene boliger. Taskforcen kan dog til enhver tid ophæves af indenrigs- og boligministeren efter aftale med kredsens bag boligaftalen af d. 26. november 2021. Ligeledes kan Københavns Kommune over for indenrigs- og boligministeren til enhver tid indstille til at taskforcen ophæves, hvilket forelægges aftalekredsens til beslutning.