

19. Tiltag for en styrket eksekvering af almene boliger og et mere smidigt samarbejde med boligsektoren (2019-0081535)

- Bilag
- Bilag 1 Oversigt over tidligere politisk behandling
 - Bilag 2 Notat om tilskudsdeklarationsmidler
 - Svar på spørgsmål fra Klaus Mygind om muligheden for planmæssigt at stille krav til, hvornår almene boliger skal bygges

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til gennemførelse og finansiering af tiltag, der skal styrke eksekvering af almene boliger, understøtte lavere huslejer samt smidiggøre samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne.

Sagsfremstilling

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen anvender 1,0 mio. kr. af tilskudsdeklarationsmidlerne til gennemførelse af en huslejeanalyse af de eksisterende almene boliger.
2. at Teknik- og Miljøforvaltningen anvender 1,7 mio. kr. af tilskudsdeklarationsmidlerne til videreudvikling af digital løsning for sagsbehandling af almene boliger 'AlmenByg'.

Problemstilling

Københavns Kommune og BL 1. kreds har indgået en Almenboligaftale, der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 20. juni 2019. Parallelt med forhandlingerne har parterne taget stilling til to tiltag inden for Teknik- og Miljøudvalgets område, som der efterfølgende vil skulle findes servicemåltal til at igangsætte. Teknik- og Miljøudvalget skal på den baggrund tage stilling til tiltagene.

Løsning

Som konsekvens af stigende bygge- og grundpriser samt stadigt mere komplicerede byggeprojekter er der behov for fokus på, hvordan eksekveringen af almene boliger styrkes, og hvordan samspejlet mellem Københavns Kommune og den almene boligsektor smidiggøres. Samtidig er der behov for at sikre en fælles forståelse mellem boligsektoren og kommunen om de virkemidler, der kan holde de almene huslejer nede. Nedenstående tiltag skal derfor sikre, at en bred gruppe af borgere fortsat har adgang til en bolig i København.

Tiltagene finansieres af tilskudsdeklarationsmidlerne, som kommer fra en række ejendomme i Københavns Kommune, der gennem årene har frikøbt sig fra en tinglyst tilskudsdeklaration. Tilskudsdeklarationsmidlerne er placeret i Københavns Kommunes kasse (kommunekassen) og er gennem lovgivningen øremærket til boligsociale formål, primært fremme af boligproduktion, til boligfilantropi eller lignende (bilag 2). Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at anvendelsen af midlerne er i overensstemmelse med formålet.

For at sikre, at København har almene boliger til alle indkomstgrupper, og at det fortsat er muligt at løse byens boligsociale opgave, er det nødvendigt, at huslejerne i det eksisterende almene byggeri holdes på et fornuftigt, lavt niveau.

Gennem Teknik- og Miljøforvaltningens samarbejde og drøftelser med den almene boligsektor har forvaltningen identificeret et behov for en analyse af huslejens udvikling gennem de seneste år. Herunder de forskellige forhold, der påvirker huslejen, som eksempelvis kan være tilrettelæggelse af drift, ønsker og krav ved renoveringer, forholdet mellem låneoptag og henlæggelser ved vedligeholdelsesopgaver, lejlighedssammenlægninger, forbedringsarbejder, offentlige skatte- og afgiftsstrukturer m.v. Analysens konklusioner skal pege på tiltag, som kan nedbringe huslejerne i det etablerede byggeri og modvirke forhold, der måtte give unødige eller uhensigtsmæssige huslejestigninger i byens almene boliger. Teknik- og Miljøforvaltningen vil udarbejde undersøgelsesdesign for huslejeanalysen med inddragelse af BL 1. kreds og indgå aftale med en ekstern konsulent om at gennemføre undersøgelsen. Gennemførelse af analysen kræver, at der findes servicemåltal hertil, jf. økonomiafsnittet.

Videreudvikling af den digitale løsning AlmenByg

Som et kernevelfærdsprojekt gennemfører forvaltningen pt. en digitalisering af sagsbehandlingen af almene nybyggeri- og renoveringsprojekter. På baggrund af en omfattende LEAN-optimering af interne sagsgange er der udviklet et digitalt sagsbehandlings- og dialogværktøj, AlmenByg, som har til formål at fremme byggeri af almene boliger gennem bedre og mere ensartet sagsbehandling, effektive sagsforløb og øget gennemsigtighed.

For yderligere at sikre et smidigt samarbejde med boligorganisationerne, og så AlmenByg også kommer boligorganisationerne direkte til gavn, foreslår forvaltningen, at der frigives midler til at udvikle en ny funktionalitet. Denne funktionalitet vil være afgørende for boligorganisationernes brug af AlmenByg, da den vil øge gennemsigtigheden af processerne, sikre større fremdrift i sagerne og spare de almene bygherrer tid og ressourcer, hvormed de kan indhøste en effektiviseringsgevinst. Dermed skabes bedre rammer for fremme af både boligproduktionen og fremtidssikringen af de eksisterende almene boliger.

Tilskuddet på op til 1,7 mio. kr. af tilskudsdeklarationsmidlerne går til inddragelse af eksterne IT-virksomheder. Videreudvikling af AlmenByg kræver, at der findes servicemåltal hertil, jf. økonomiafsnittet.

Økonomi

Udgifterne på 2,7 mio. kr. finansieres af de resterende 93,4 mio. kr. fra tilskudsdeklarationsmidlerne, hvorefter der vil restere 90,7 mio. kr.

Gennemførelsen af de to tiltag vil kræve tilførsel af servicemåltal på et tilsvarende beløb. Hvis der ikke kan findes ledigt servicemåltal indenfor Teknik- og Miljøudvalgets eget budget, vil Teknik- og Miljøforvaltningen søge det nødvendige servicemåltal i forbindelse med budgetforhandlingerne til Budget 2020. Teknik- og Miljøforvaltningen vil først gennemføre de to tiltag, når der findes servicemåltal til det. Hvis projekterne tildeles servicemåltal ved budgetforhandlingerne, kan de igangsættes primo 2020, og derfor søges anvendelsen af tilskudsdeklarationsmidlerne godkendt nu.

Videre proces

Når der er fundet servicemåltal, vil de to tiltag blive igangsat. Videreudviklingen af AlmenByg forventes færdigudviklet i 2020. Det forventes, at de nye funktioner kan sættes i drift, efterhånden som de færdiggøres. Huslejeanalysen forventes gennemført i løbet af 2020.

Søren Wille

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 26. august 2019

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

Et samlet udvalg afgav følgende protokolbemærkning:

“Partierne forudsætter, at forvaltningen - inden initiativerne iværksættes - overfor udvalget har redegjort for udvalgets kompetence til, uden inddragelse af Borgerrepræsentationen, at disponere over tilskudsdeklarationsmidlerne til de nævnte tiltag.”

Enhedslisten og Alternativet afgav følgende protokolbemærkning:

“Partierne ser frem til et forslag, som sikrer en byggepligt for private bygherrer af almene boliger.”