



Notat

Til Jakob Næsager (C)

Politikersvar vedr. By & Havns salg til almene boliger

I e-mail den 1. september 2022 til Overborgmesteren har du stillet følgende spørgsmål:

Spørgsmål

"Kære overborgmester

Hvem har besluttet, at By & Havn må sælge ud af deres grunde til en pris under markedsniveau og dermed tab til følge, jf. denne artikel (bilag 1).

Kan overborgmesteren bekræfte, at overskuddet fra By & Havn anvendes til at investere i infrastruktur i København, og at der ved salg under markedsprisen er færre penge til at investere i bl.a. Metro? Tak."

Økonomiforvaltningens svar

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 9 giver lokalplanmyndigheden hjemmel til at stille krav om, at op til 25 % af boligmassen skal være almene boliger.

Denne mulighed har Borgerrepræsentationen benyttet ved godkendelse af nye lokalplaner i bl.a. By & Havns udviklingsområder.

Med hjemmel i almenboligloven gælder der endvidere et loft for den maksimale anskaffelsespris for almene boliger. Dette loft indebærer, at der er en grænse for byggeretsprisens størrelse, hvis et byggeri skal kunne gennemføres indenfor loftet.

Det forhold, at By & Havn sælger byggeret til almene boliger til en lavere pris end til private boliger, skyldes således en kombination af det lovregulerede loft over almene boligers maksimalpris og at der i lokalplanlægningen er stillet krav om 25 % almene boliger.

Salg til en lavere pris giver færre indtægter i By & Havn til finansiering af infrastruktur.

Bilag:

1. Artikel i Altinget (1. september 2022)

22-09-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 13569

Dokumentnummer i F2
1920912

Sagsnummer eDoc
2022-0284290

Sagsbehandler
Allan Nicolas Jørgensen

Altinget

1. september 2022

Almene boligorganisationer får minimum halv pris hos By & Havn, når de køber retten til at opføre nye boliger på selskabets arealer, viser notat. Fortsætter det, kan rabatten over det næste årti skære flere hundrede millioner kroner af By & Havns potentielle indtægter.

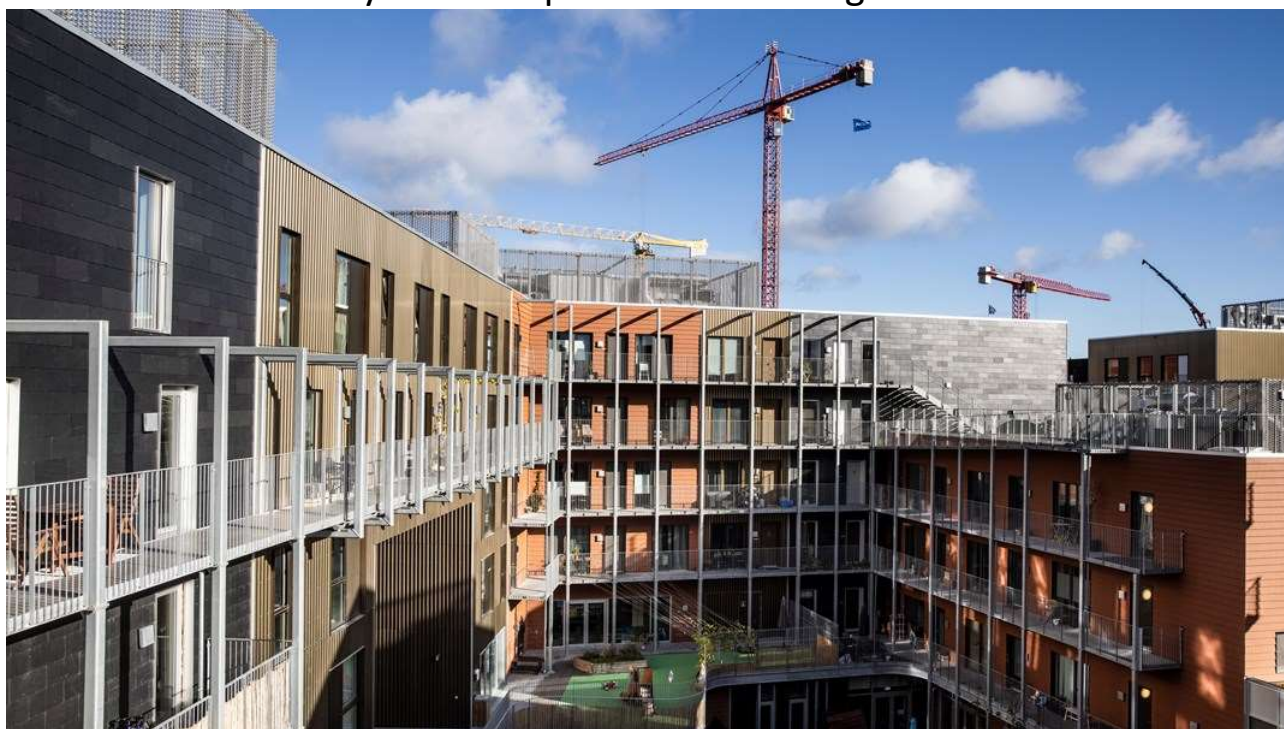


Foto: Olafur Steinar Gestsson/Ritzau Scanpix

Daniel Bue Lauritzen

Redaktør

Københavns Kommunes krav om, at der skal opføres et stort antal almene boliger i hovedstadens nye byudviklingsområder, koster By & Havn mange millioner kroner.

Ønsket om at opføre 25 procent almene boliger i områder som Nordhavn, Sydhavn og Ørestad betyder nemlig, at By & Havn, som kommunen ejer 95 procent af, risikerer at gå glip af et trecifret millionbeløb over det kommende årti.

Det peger et notat, som By & Havn har sendt til Bolig- og Indenrigsministeriet som bidrag til svar på et spørgsmål fra boligordfører Heidi Bank (V), på.

Her skriver selskabet, at man erfaringsmæssigt sælger retten til at opføre alment byggeri til under halvdelen af, hvad en privat investor må betale.

“For disse byggeretter sker salget til almene boligorganisationer til en lavere pris end markedsprisen,” lyder det i notatet.

V: Vigtigt at få belyst

Ifølge By & Havn betaler almene boligorganisationer mellem 3.500 og 4.000 kroner for at erhverve sig retten til at udvikle en etagemeter bolig i København, mens en privat aktør må slippe mellem 8.000 og 16.000 kroner.

Der er altså minimum tale om en rabat på 50 procent af markedsprisen.

By & Havn vurderer også i notatet, at der frem mod 2031 skal udvikles 400.000 etagemeter boligbyggeri, og på grund af Københavns Kommunes ønske om, at mindst 25 procent skal være almene, vil byggeretten til 100.000 etagemeter skulle sælges til almene aktører.

Derfor står By & Havn - alt andet lige - til at tabe cirka 400 millioner kroner på kommunens ønske om at etablere nye almene boliger.

Det tal er vigtigt at få frem i lyset, mener Venstres Heidi Bank, der generelt savner mere åbenhed om de samlede omkostninger ved at etablere almene boliger.

"Der skal mere gennemsigtighed om, hvad vores almene boliger reelt koster at opføre. Det kan ikke passe, at man som borger i København ikke ved, hvad det her koster," siger hun.

Fond træder til

Det er imidlertid ikke længere blot 25 procent af de nyudviklede boligkvadratmeter, som Københavns Kommune har et ønske om at opføre som almene boliger.

Inden sommerferien indgik kommunen og regeringen en aftale, der betyder, at der fremover kan opføres op til 40 procent alment nybyggeri i nye byområder.

Her vil den nyetablerede Fond for Blandede Byer dog træde til og bidrage med delvis finansiering gennem den nye grundkøbslåneordning.

Her er der afsat 1,8 milliarder kroner fra Nybyggerifonden til at etablere almene boliger ud over de først 25 procent, mens kommunerne forventes at bidrage med yderligere 700 millioner kroner.