

Pia Lindgren

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Svar på spørgsmål stillet af MB Emil Sloth (Å) om almene boliger - Nordhavn, By & Havn-arealer den 4. marts 2024, eDoc nr. 2024-0080609

Fra: TMFKP Klima Rådhuspost
Sendt: 11. marts 2024 11:15
Til: Emil Sloth Andersen (Borgerrepræsentationen)
Emne: Svar på spørgsmål stillet af MB Emil Sloth (Å) om almene boliger - Nordhavn, By & Havn-arealer den 4. marts 2024, eDoc nr. 2024-0080609

Kære Emil Sloth, MB

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Klima og Byudvikling, fremsendes svar på dine spørgsmål stillet den 4. marts 2024 vedrørende almene boliger i Nordhavn, By & Havn-arealer.

Med venlig hilsen

Erik Schunck
Fuldmægtig
Klima og Byudviklingssekretariatet

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling



Besvarelse vedrørende politikerspørgsmål om almene boliger - Nordhavn, By & Havn-arealer

Medlem af Borgerrepræsentationen Emil Sloth (Å) har den 4. marts 2024 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

- 1) Hvilke muligheder foreligger der for, at procentdelen af almene boliger på arealer, der hører under By & Havn, kan sættes op til 60 eller 70 %? Er der noget juridisk til hinder herfor? Er der fondsmidler under det almene boligsystem til det?
- 2) Hvad ligger til grund for, at mængden af almene boliger i udvidelsen af Nordhavn (gennem Svanemølleholm) kan ligge på 40 % samtidig med at man kan overholde kravet om at By & Havn skal drives på et forretningsmæssigt grundlag?
- 3) Hvordan ser den konkrete finansieringskonstruktion for de 40 % almene boliger i Svanemøllehavn ud? Hvilke eventuelle fondsmidler ligger til grund? (herunder midler fra Fonden for blandede byer)

Svar

Ad 1)

Der er ikke noget i Planloven eller Almenboligloven, som sætter en øvre grænse for, hvor stor en andel af boliger i et område, der må planlægges til at være almene boliger. Københavns Kommune har dog med planloven kun mulighed for at kræve, at op til 25 % af boligmassen skal fastlægges til almene boliger, når der planlægges for nye boliger i lokalplaner.

Hvis grundejer ønsker at frasælge mere end 25 % til en almen boligorganisation, kan der for den del af boligerne, som ligger ud over 25 %, ydes grundkøbslån som beskrives i besvarelsen af spørgsmål 2 nedenfor.

Dette vil kræve, at Københavns Kommune afsætter tilstrækkelige midler til at kunne yde grundkapitallån og grundkapital til det øgede antal almene boliger.

11-03-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 4820

Dokumentnummer i F2
128889

Sagsnummer i eDoc
2024-0080609

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Københavns Kommune har med Samarbejdsaftale mellem regeringen og Københavns Kommune om flere almene boliger i København (BR 23. september 2022) aftalt, at der skal etableres 40 % almene boliger i byudviklingsområder frem til 2031, såfremt der kan opnås grundkøbslånemuligheder til den andel, der ligger ud over 25 %.

Jf. [Samarbejdsaftale mellem regeringen og Københavns Kommune om flere almene boliger i København | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#)

Ad 2)

Med etableringen af Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed af 26. november 2021 blev der afsat 1.778 mio. kr. frem til 2031 til en grundkøbslåneordning. Formålet med ordningen er at understøtte almene boligorganisationers køb af byggegrunde i områder med grundpriser, der er højere, end hvad det er muligt for almene boligorganisationer at betale inden for maksimumsbeløbet.

Det betyder, at de almene boligorganisationer, som ønsker at opføre almene boliger på fx Svanemølleholm og Levantkaj i Nordhavnen, kan søge om grundkøbslån til at dække den del af de samlede grundudgifter, som ligger over 20 % af det maksimumsbeløb, der er gældende for almene familieboliger. Dermed vil det blive muligt for By & Havn at sælge byggegrunde til en almen boligorganisation til den markedsbestemte grundpris.

Ad 3)

Der er endnu ikke bekendtgjort en lokalplan for området Svanemøllehavn, og forvaltningen har ikke kendskab til, at der er indgået en købsaftale med en almen boligorganisation endnu, men By & Havns bestyrelse har besluttet, at der skal arbejdes på at etablere 40 % almene boliger på Svanemølleholm (<https://byoghavn.dk/by-havn-vil-etablere-40-procent-almene-boliger-paa-svanemoelleholm/> 22. november 2022).

De første 25 % almene boliger finansieres som de øvrige almene boliger i Københavns Kommune, hvor kommunen yder grundkapitallån på mellem 8 % og 12 % af anskaffelsessummen for boligerne.

For den del af boligerne, der ligger udover 25 % af det samlede boligareal, vil der udover kommunal grundkapital også kunne søges om grundkøbslån til at dække en andel af grundudgiften jf. besvarelsen af punkt 2.

Grundkøbslånet finansieres med 72 % fra puljen på 1.778 mio. i Fonden for blandede byer. De resterende 28 % af grundkøbslånet ydes af kommunen. I Københavns Kommune er der tidligere afsat en pulje til

grundkøbslån (BR 30. april 2015), hvor de udisponerede midler pr. januar 2024 udgjorde 239 mio. kr.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoedvalget/politikerspoergsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør