



Frikommunenetværk om billige boliger og fleksible boligløsninger

ANSØGNING

22-02-2017

Ansøgning om forsøg om billigt nybyggeri

Frikommunenetværk	Flere billige boliger og fleksible boligløsninger		
Titel på forsøg	Billigt nybyggeri		
Deltagerkommuner	Københavns Kommune		
Faglig kontaktperson	Susan Fiil Præstegaard		
	Telefon	5170 7155	E-mail
Netværkskoordinator	Christine Bagge Petersen		
	Telefon	2059 8692	E-mail
Dato for ansøgning	1. maj 2017		

1. Beskrivelse af forsøget

Der har de seneste år været en stigende efterspørgsel efter boliger, som borgere på de laveste overførselsindkomster fx kontanthjælp eller integrationsydelse, har råd til at betale. Dette viser sig bl.a. ved, at antallet af borgere i kommunerne, som venter på akutanvisning er stigende. Forventningen er, at antallet af borgere med akut boligsocialt behov vil fortsætte med at stige i de kommende år.

Én af måderne at forsøge at imødekomme denne efterspørgsel er at der bygges et antal mindre boliger, som er særligt billige.

Der viser sig dog flere udfordringer, når målet er at bygge billige boliger til borgere på de laveste overførselsindkomster. Det gælder love og regler fx Bygningsreglementet, Almenboligloven etc.

Frikommunenetværket ønsker at gennemføre et antal almene boligbyggerier, hvor der kan anvendes nedenstående forsøgshjemler og dispensationsmuligheder.

2. Mål og forventede resultater

Det konkrete mål er, at 20 pct. af de almennyttige boliger, der opføres i årene 2017 og 2018 som led i frikommuneforsøget får så lav en husleje, at mennesker med de laveste overførselsindkomster (fx kontanthjælp og integrationsydelse) har råd til at leje disse boliger. Netværket ønsker at kunne indarbejde forsøgene i byggerier, som allerede er på tegnebrættet for at sikre, at boligerne kan etableres i

Aarhus Kommune
Favrskov Kommune
Høje Taastrup
Kommune
Københavns Kommune
Randers Kommune
Roskilde Kommune

forsøgsperioden. Det ville skulle ske i dialog med de pågældende bygherrer.

Fastsættelsen af huslejen for disse boliger, og dermed det præcise mål, fastsættes i samarbejde med ministeriet, men det forventes at ligge i niveauet mellem 2.500 og 3.000 kr. pr. md. inkl. forbrug, i Københavns Kommune dog op til 3.500 kr. md. ekskl. forbrug.

Målet er, at flere borgere med akut boligsocialt behov vil kunne anvises bolig. En bolig er for mange en grundlæggende forudsætning for efterfølgende at komme fra overførselsindkomst til selvforsørgelse. Boligen vil også kunne forebygge unødvendigt lange ophold på botilbud/herberger, eller at borgeren ender i hjemløshed.

3. Konkrete behov for forsøgshjemler, undtagelser fra gældende lovgivning mv.

For at nå målet er der behov for undtagelser fra en eller flere af følgende 5 områder:

1. Dispensation fra bygningsreglementet ved omdannelse af eksisterende ejendomme til nye almene afdelinger

I bestræbelserne på at bygge billigt ønskes der en drøftelse med ministeriet, om der kan dispenseres fra dele af bygningsreglementet med henblik på at kunne bygge mindre og billigere boliger. Heriblandt ønskes der mulighed for at dispensere fra bygningsreglementets krav til nybyggeri i forbindelse med omdannelse af eksisterende bygninger til ny eller anden anvendelse. Fx kunne der evt. dispenseres fra kravet om afstand ud for installationer som håndvask og WC på min. 1,1 m. Hvis der ikke stilles alle de samme krav som til nybyggeri, kunne det ved transformation blive nemmere og billigere for den almene sektor at bygge nye boliger i eksisterende bygninger, såsom et nedlagt plejehjem eller en tidligere kirke.

2. Fritagelse fra bygningsreglementets krav om affaldsskakter

En generel fritagelse fra reglen ved almene byggerier kan gøre det billigere at opføre nybyggeri samt drive boligafdelingerne – uden at det skal begrundes konkret i de enkelte tilfælde, som ved dispensationsadgang.

3. Mulighed for etablering af nøglefærdigt alment byggeri ved blandede byggerier

Der ønskes mulighed for, at private grundejere i visse tilfælde kan opføre nøglefærdigt alment byggeri. Det vil sige alment byggeri, som en privat bygherre opfører, og en boligorganisation efterfølgende overtager. Dette er i dag ikke tilladt jf. skrivelse fra MBBL d. 21. juni 2012 med orientering om alment byggeri og ejendomserhvervelser. Det kunne dog formodentligt gøre det billigere og nemmere at opføre

blandet byggeri, hvor en mindre almen del skal integreres i et større byggeri - fx i områder, hvor kommuner i lokalplanen stiller krav om 25 % alment byggeri. Fordelen er bl.a., at en privat bygherre i de tilfælde, hvor bygherren som entreprenør selv ønsker at opføre byggeriet, ikke behøver at følge udbudsreglerne og dermed kan stå for det samlede blandede byggeri.

4. Vederlagsfri brug af kommunale grunde til socialt udsatte i op til 30 år

For at kunne opføre skæve boliger til hjemløse ønskes generel tilladelse til at stille kommunale grunde vederlagsfrit til rådighed for almene boligorganisationer, som bygger skæve boliger, i op til 30 år. Dette gør det muligt at bygge billige boliger til socialt udsatte.

5. Reduktion af beboerandelen af ydelsen på realkreditlånet

Der ønskes mulighed for at reducere beboernes ydelse på realkreditlånet, som optages ved alment nybyggeri (svarende i dag til 2,8 % af byggeriets anskaffelsessum) jf. Almenboliglovens paragraf 129. Dette vil reducere beboernes husleje.

4. Hvordan realiseres de forventede resultater

Frikommunenetværket foreslår, at kommunerne drøfter med de relevante ministerier, hvilke elementer i lovgivningen, herunder de nævnte idéer, der kunne være relevante for at gøre det muligt at kunne bygge flere billige boliger.

Kommunerne forventer at kunne afprøve forsøgshjemlerne og undtagelserne fra gældende lov i et antal konkrete almennyttige boligprojekter med forventet opførelse i 2017 og 2018. Dvs. at der er tale om almene boligprojekter, som allerede er aftalt med de almene boligorganisationer til opførelse inden for de kommende to år, og som derfor allerede er på tegnebrættet.

En væsentlig præmis for forsøgene er, at de billige boliger bliver bygget i sammenhæng med ”almindelige” almene familieboliger for derved at modvirke den ’ghetto’-dannelse, der vil være større risiko for, hvis der kun bliver opført små, billige boliger i en afdeling. Det forventes, at de små, billige boliger maksimalt vil skulle udgøre 20 % af den samlede almene afdelings boligmasse for at sikre en blandet beboersammensætning.

I udformningen af konkrete byggeprojekter vil kommunerne i hvert enkelt tilfælde afveje hensynene til forskellige borgergrupper. Det er ikke hensigten, at forsøgshjemlerne fremover skal gælde alle typer af alment byggeri, men at kommunerne i konkrete projekter skal vurdere, hvad der er hensigtsmæssigt i forhold til byggeriets målgruppe.

5. Evaluering

Den nærmere evaluering af forsøget opbygges i samarbejde med KORA i løbet af foråret 2017. Grundlæggende vil der blive evalueret på, hvor stor effekt de enkelte dispensationer og undtagelser har haft for etableringen af billige boliger, samt på hvilke afledte ulemper de enkelte dispensationer og undtagelser har haft.