



Samarbejdsaftale mellem
regeringen (Socialdemokratiet) og
Københavns Kommune om:

Flere almene boliger i København

23. juni 2022



Indledning

Som opfølgning på aftalen *Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed* indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Kristendemokraterne den 26. november 2021 indgår regeringen og Københavns Kommune hermed en samarbejdsaftale. Formålet er at sikre størst mulig effekt af initiativerne i boligaftalen med henblik på etablering af flere almene boliger i København og derved fremme blandede by- og boligområder.

Parterne er enige om, at København, som Danmarks hovedstad, har et særligt ansvar for at gå forrest og sikre en blandet by med plads til alle, også de svageste i vores samfund. Samarbejdsaftalen skal bidrage til, at almene boliger i endnu højere grad kan indgå i den løbende udbygning af København gennem udnyttelse af mulighederne i boligaftalen fra efteråret 2021.

Med samarbejdsaftalen forpligter parterne sig til at arbejde sammen på en række områder for at fremme den blandede by. En række af initiativerne kan fremmes med tilførsel af midler fra Fonden for blandede byer, som udmøntes på baggrund af konkrete ansøgninger og efter objektive kriterier. Ansøgning om støtte fra fonden til almene nybyggeriprojekter i Københavns Kommune vil blive behandlet på lige fod med ansøgninger for projekter beliggende i andre kommuner.

Aftalen omfatter perioden 2022-2031 og indgås med forbehold for Borgerrepræsentationens endelige godkendelse. Inden udgangen af 2026 vil parterne mødes med henblik på stillingtagen til, om samarbejdsaftalen skal revideres for den efterfølgende periode frem til og med 2031.

Parterne vil en gang om året følge op på indfrielsen af samarbejdsaftalens målsætninger med henblik på at drøfte eventuelle justeringer.

Taskforce om bedre eksekvering af almene boliger i Københavns Kommune

Regeringen og Københavns Kommune har nedsat en taskforce med deltagelse af repræsentanter fra den almene boligsektor og den private bygge- og ejendomsbranche. Taskforcen skal undersøge mulighederne for en hurtigere etablering af allerede besluttede almene boliger såvel som kommende almene boligbyggerier, der følger af boligaftalen.

Parterne er enige om løbende at følge op på taskforcens arbejde og gennemføre de nødvendige justeringer af processer m.v. med henblik på at forbedre eksekveringen på området.

Parterne noterer sig, at i det omfang, at taskforcen kommer med løsningsforslag, der kræver finansiering, vil disse indgå i Københavns Kommunes budgetforhandlinger.

Flere almene boliger i byudviklingsområderne

Byudviklingsområderne rummer det største potentiale for etablering af nye boliger og således det største potentiale for at skabe blandede byområder gennem etablering af nye almene boliger, som en integreret del af byudviklingen og det private byggeri.

Kommunerne har i dag mulighed for at stille krav om op til 25 pct. almene boliger i lokalplanlægningen af byudviklingsområderne, hvilket Københavns Kommune i vid udstrækning gør brug af. Der er dog brug for endnu flere almene boliger fremadrettet.

Parterne er derfor enige om, at der i nye byudviklingsområder frem til og med 2031 skal etableres almene boliger svarende til 40 pct. af det samlede forventede nye antal boliger i områderne, såfremt der kan opnås grundkøbslånemuligheder til den andel, der ligger ud over 25 pct., jf. bilag 1.

Parterne er desuden enige om, at man vil arbejde for at tilvejebringe de nødvendige byggemuligheder samt, at Københavns Kommune vil arbejde for at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag og den nødvendige finansiering i form af grundkapital m.v. med henblik på, at der kan etableres almene boliger ud over de 25 pct., som kommunen vil stille krav om i lokalplanlægningen.

Målsætningen omfatter i udgangspunktet, men ikke udelukkende, de områder, hvor By & Havn er den primære grundejer, såsom Københavns Nordhavn, Sydhavn m.v. Parterne er derfor enige om, at staten går i dialog med Freja Ejendomme og DSB Ejendomsudvikling med henblik på at opnå en højere andel almene boliger i områder ejet af Freja Ejendomme og DSB Ejendomsudvikling, herunder Jernbanebyen på Vesterbro. Parterne er desuden enige om at undersøge mulighederne for, om der hensigtsmæssigt kan etableres flere almene boliger i de byudviklingsområder, som er tæt på at være færdigudviklede såsom Ørestad Syd. Til at understøtte målsætningen om en højere andel almene boliger opfordrer parterne til, at de almene boligorganisationer særligt gør brug af den kommende mulighed for at ansøge om grundkøbslån til opkøb af supplerende byggeretter i områder med høje grundpriser, og hvor der er stillet krav om 25 pct. almene boliger. Parterne er enige om, at finansieringen af grundkøbslånet tilvejebringes i fællesskab, jf. fordelingen i aftalen om Fonden for blandede byer.

Flere almene boliger i eksisterende byområder

De københavnske byområder er ligesom byudviklingsområderne i konstant udvikling, hvorfor der løbende opstår nye byggemuligheder gennem fortætning, ombygning og omdannelse af eksisterende ejendomme, omdannelse af større områder m.v. Parterne er enige om, at potentialet i de eksisterende byområder i højere grad end i dag skal udnyttes til etablering af nye almene boliger. Parterne noterer sig, at en analyse fra Københavns Kommune (baseret på analyse udarbejdet af Kuben for Transport- og Boligministeriet) viser, at der eksempelvis er et potentiale for fortætning med cirka 2.000 nye almene boliger på eksisterende almene matrikler i København.

Med de nye støttemuligheder i *Fonden for blandede byer* øges potentialet for etablering af nye almene boliger i eksisterende byområder yderligere og er med til at understøtte, at kendte og kommende byggemuligheder kan udnyttes bedre end i dag. Parterne vil derfor arbejde for, at der kan etableres nye almene boliger på en række konkrete steder, herunder eksempelvis på Trekantsgrunden på Nørrebro, hvor det p.t. undersøges, om der kan opføres almene boliger i sammenhæng med opførelsen af et nyt og bæredygtigt statsligt kontorknudepunkt. Derudover har parterne som en generel målsætning, at en så stor del af potentialet for nye almene boliger i eksisterende byområder som muligt realiseres frem til og med 2031, jf. bilag 1.

Parterne er enige om, at øget fortætning med almene boliger på almene matrikler vil være et centralt bidrag til at nå målsætningen om flere almene boliger i eksisterende byområder. Et mål om øget fortætning skal realiseres gennem et tæt samarbejde mellem Københavns Kommune og den almene boligsektor, herunder beboerdemokratiet.

For at sikre flere nye almene boliger i eksisterende byområder vil Københavns Kommune gå i aktiv dialog med de almene boligorganisationer om anvendelse af støttemulighederne i *Fonden for blandede byer*, herunder grundkøbslån, tilskud til ombygning af eksisterende erhvervsejendomme, lån til opkøb af private boligudlejningsejendomme samt tilskud ved fortætning i eksisterende almene boligafdelinger.

Parterne er derudover enige om, at såfremt staten opnår enighed med Fonden Fri-staden Christiania om etablering af almene boliger på Christiania, forpligter Københavns Kommune sig til at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag.

Flere billige almene boliger til hjemløse og andre udsatte grupper i København

Manglen på billige boliger i København er ikke kun et problem, der har betydning for mennesker med almindelige lønninger, men udfordrer i særdeleshed de svageste grupper i vores samfund. Hjemløshed er et problem i København, som nye almene boliger kan være med til at løse. Parterne er derfor enige om, at der skal gøres en ekstra indsats for at gøre op med hjemløshed i København. Som led i denne indsats udarbejder Københavns Kommune en hjemløseplan.

Københavns Kommune vil, med udgangspunkt i hjemløseplanen og sammen med de almene boligorganisationer, arbejde for at tilvejebringe det tilstrækkelige antal nye, billige almene boliger med fuld kommunal anvisningsret, som kan målrettes personer med et akut boligsocialt behov og en lav betalingsevne, herunder særligt borgere i hjemløshed. Til at understøtte målsætningen vil Københavns Kommune gå i dialog med de almene boligorganisationer om en udnyttelse af de kommende støttemuligheder i *Fonden for blandede byer* i en københavnsk kontekst, herunder bl.a. ansøgning om tilskud til nedsættelse af huslejen i eksisterende almene boliger, samt muligheden for etablering af nye, særligt billige almene boliger gennem ydelse af et engangstilskud.

Hurtigere opførelse af 4.000 nye ungdomsboliger i København

Manglen på ungdomsboliger i København er én af de faktorer, som er med til at presse de studerende allermest – særligt op til studiestart. Boliger til studerende er afgørende for at sikre et godt studieliv, hvorfor Københavns Kommune har en målsætning om, at der skal etableres 12.000 nye ungdomsboliger frem mod 2031.

Parterne er enige om, at der, som opfølgning på boligaftalen fra efteråret 2021, skal arbejdes for en hurtigere opførelse af 4.000 nye private og almene ungdomsboliger i København. Københavns Kommune vil inden udgangen af 2022 udarbejde en analyse af, hvor der kan fremrykkes ungdomsboligbyggerier og i hvilket omfang. Analysen vil blive forelagt parterne til drøftelse og danne grundlag for Københavns Kommunes videre dialog med private og almene aktører om konkrete byggerier. Parterne lægger vægt på, at ungdomsboligerne opføres som billige boliger, som studerende og unge under uddannelse (lærlinge m.v.) kan betale.

Parterne noterer sig i den forbindelse, at der i forhandlingerne om planloven er opnået enighed om at give kommunerne mulighed for at planlægge for private ungdomsboliger, der er øremærket til unge under uddannelse.

Bilag 1.

Status på etablering af almene boliger og estimat for fremtidige boligpotentialer

Status

Københavns Kommune har et mål i kommuneplan 2019 om at, der skal skabes plads til 15.000 almene boliger frem mod 2031. Der er siden 2019 ibrugtaget 2.249 almene boliger i Københavns Kommune, og Teknik- og Miljøforvaltningen har prækvalificeret ca. 3.850 almene boliger i konkrete projekter, der pt. står til at blive ibrugtaget frem mod 2025 (status pr. marts 2022). Herudover er der forventet rummelighed til at bygge yderligere 7.227 boliger i de nye byudviklingsområder, der er udpeget i Københavns Kommuneplan i perioden 2019-31 ved at stille krav om 25 pct. almene boliger i lokalplaner, der udarbejdes for områderne, samt et potentiale på 1.982 boliger som fortætning på almene matrikler i eksisterende by. Potentialet ved at øge andelen af almene boliger til 40 pct. kommer ud over denne restrummelighed. Disse boliger er ikke forankret i konkrete projekter, men er opgjort ud fra et areal og med et boligennemsnit på 67,5 m². Der er tale om et skøn, som løbende ændrer sig efterhånden som kommunen udarbejder nye vurderinger af potentialet.

Flere almene boliger i byudviklingsområderne

Etablering af almene boliger ud over de 25 pct. almene boliger, som Københavns Kommune som udgangspunkt stiller krav om i nye lokalplaner, beror dels på de byggemuligheder som kan tilvejebringes til almene boliger (via dialog med grundejere), dels at den fornødne finansiering til støtte til grundkøb kan tilvejebringes via puljen til grundkøbslån fra hhv. stat og kommune.

Københavns Kommunes boligprognose er lagt til grund for nedenstående skøn. Boligprognosen er et estimat for antal boliger, der forventes realiseret til og med 2030. Boligprognosen er ikke det samme som den restrummelighed, der er til rådighed i de omfattede områder. Restrummeligheden er et udtryk for den maksimale byggemulighed i et område, men fortæller ikke noget om, hvorvidt disse udnyttes og hvornår. Boligprognosen afspejler derimod den forventede realisering af boliger inden for et defineret tidsrum i et område. Boligprognosen er baseret på Københavns Kommunes løbende dialog med brancheaktører mv., og er således den mest sigende opgørelse af hvor mange boliger, der fremadrettet kan forventes i et område inden for en vis tidsramme. Boligprognosen medtager ikke året 2031, hvorfor potentialet i aftalens samlede løbetid kan være lidt større end angivet nedenfor, hvor årene til og med 2030 er medtaget.

Det antages i nedenstående, at andelen af almene boliger i de omfattede områder øges til 40 pct. af nytilkomne boliger inden for de enkelte områder frem til 2031. Skønnet er behæftet med betydelig usikkerhed. Det skyldes bl.a. at der ikke er udarbejdet lokalplaner for alle områderne endnu, hvorfor den endelige boligandel ikke er fastlagt. Endvidere afhænger det endelige antal realiserede boliger af boligstørrelse, type mv.

Nordhavn

Den resterende rummelighed til boligformål i Nordhavn er opgjort til ca. 1,4 mio. etagemeter. I perioden 2022 og frem til 2031 forventes ca. 250.000 etagemeter bolig opført. Heraf antages det, at aktuelle og kommende lokalplaner vil stille krav om 25 pct. almene boliger. Såfremt andelen af almene boliger hæves til 40 pct. med anvendelse af grundkøbslån, vil der i alt kunne tilvejebringes

→ Cirka 100.000 etagemeter almene boliger,
svarende til ca. 1.450 boliger.

Jernbanebyen

Rummeligheden til boligformål i Jernbanebyen forventes at udgøre ca. 280.000 etagemeter. I perioden 2022 og frem til 2031 forventes ca. 120.000 etagemeter bolig opført. Heraf antages det, at kommende lokalplaner vil stille krav om 25 pct. almene boliger. Andelen af almene boliger kan hæves herover med anvendelse af grundkøbslån. Det forudsætter, at der kan opnås enighed med de primære grundejere i Jernbanebyen om en højere almen boligandel.

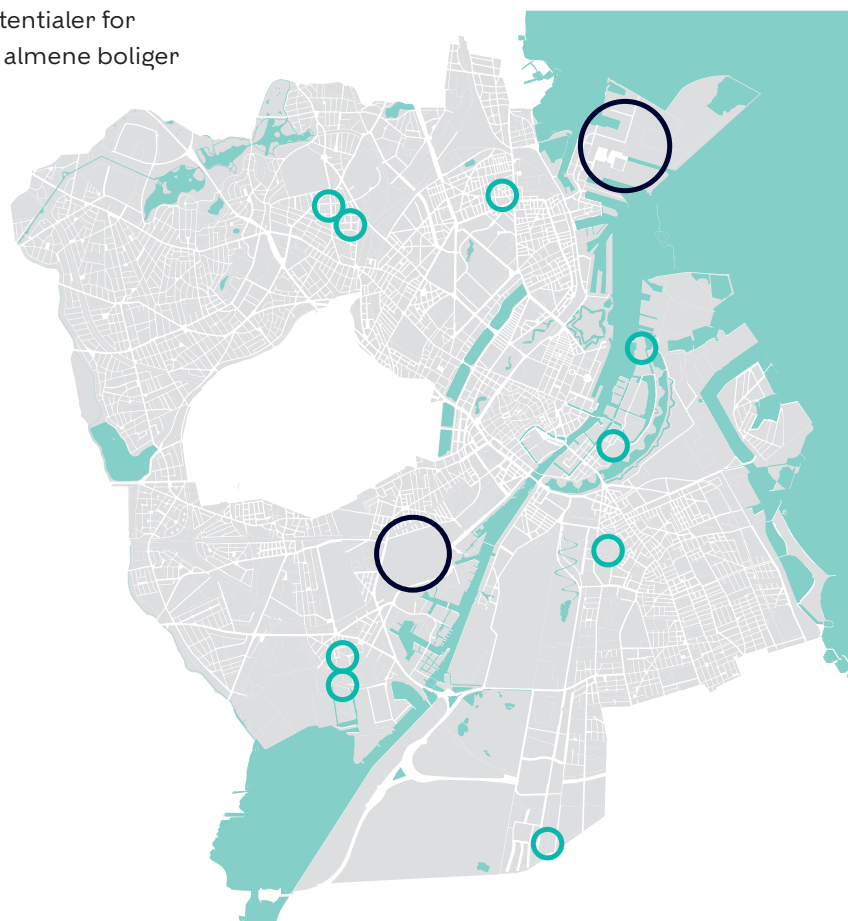
Flere almene boliger i eksisterende byområder

Der er gode muligheder for fortætning i de eksisterende byområder. Københavns Kommune vurderer, at der frem mod 2031 samlet set er et potentiale for ca. 2.000 nye almene boliger ved fortætning på eksisterende almene matrikler i København. Dette potentiale er ud over de almene boliger, der tilvejebringes via kravet om 25 pct. almene boliger i nye lokalplansområder. Hertil kommer, at ny byfortætning og konvertering også kan rumme potentialer for etablering af almene boliger – enten via krav i lokalplanen og supplerende via grundkøbslån. Fortætning i de eksisterende byområder beror på, at det nødvendige plangrundlag kan tilvejebringes, ligesom at det konkrete potentiale for boliger i de enkelte sager er afhængig af de lokale forhold.

Udvalgte muligheder frem mod 2031 for flere almene boliger i eksisterende byområder:

- Amager Vest
- Østerbro
- Valby Idrætspark
- Christiania
- Nyholm
- Bispebjerg
- Ny Ellebjerg
- Sydhavn
- Ørestad Syd
- Titangade/Sigurdsgade,
Nørrebro

Figur 1. Potentialer for yderligere almene boliger



- Almene boliger i byudviklingsområder
- Almene boliger i eksisterende byområder