



Bilag 2

14-09-2012

Redegørelse om Københavns Kommunes arbejde med at tilvejebringe billige boliger

Sagsnr.
2012-57767

Københavns Kommune arbejder allerede i dag ihærdigt for at sikre, at der er billige boliger til københavnernes. Kommunens aktuelle arbejde for at tilvejebringe billige boliger dækker over en række indsatser, som beskrevet herunder.

Dokumentnr.
2012-583570

Sagsbehandler
Simon Kofod-Svendsen
Grith Kyrsted

Byggeri af almene boliger

Almene boliger er som udgangspunkt billige boliger. Det skyldes, at en almen bolig først og fremmest er karakteriseret ved, at ingen skal tjene på huslejen. Huslejen skal fastsættes således, at den dækker det, det koster at drive afdelingen. Det vil sige, at regnskabet for en almen boligafdeling så vidt muligt skal balancere år for år. I København er den gennemsnitlige husleje for en almen bolig på 85 m² ca. 6.000 kr. om måneden.

Samtidig er det en boform for alle. Det skyldes, at de almene boliger har en række sociale forpligtelser over for de befolkningsgrupper, der har særlige boligbehov. Det gælder f.eks. unge med boligproblemer, ældre og handicappede, enlige med børn mv. som kommer ind via den kommunale anvisningsret.

I København såvel som på landsplan er omkring 20 % af alle boliger almene boliger. Københavns Kommunes målsætning er at fastholde den andel, selvom der forventes en historisk høj befolkningsvækst med et heraf lige så markant afledt boligbehov.

Byggeriet af flere almene boliger var stort set ikke eksisterende i perioden 2000-2010. Det skyldes blandt andet højkonjunktorens høje bygge- og grundpriser, som umuliggjorde byggerier i København inden for det af staten definerede maksimumbeløb for nybyggeri. De senere års lavkonjunktur har imidlertid igen gjort muligt og Københavns kommune har de senere år vedtaget 2 'boligpakker', som indebærer, at der bygges godt 1.200 nye almene boliger i perioden 2011 – 2013. Et kort over lokaliseringen af de [vedtagne boligprojekter kan ses på kommunens hjemmeside](#).

De kommende år forventes at muliggøre endnu flere almene boliger, blandt andet fordi det i perioden frem mod 2016 er billigere for kommunerne, da det kommunale grundkapitallån er nedsat fra 14 % til 10 %. Det giver kommunerne mulighed for at få bygget ca. 30 % flere almene boliger for de samme midler. Og i lyset af det begrænsede byggeri af almene boliger under seneste højkonjunktur vurderes det

Center for Byudvikling

Rådhuset
1599 København V

Telefon
3366 2514

E-mail
gky@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

hensigtsmæssigt at få realiseret flest muligt, mens konjunkturerne fordrer det.

Forligskredsen bag Budget13 har prioriteret at afsætte 140 mio. kr. i 2013 til understøttelse af byggeri af op til ca. 725 nye almene boliger, heraf ca. 145 almene ungdomsboliger. Op til halvdelen af beløbet forventes udmøntet via partnerskabsaftaler om fx Almen Bolig+ eller lignende, mens den resterende del konkurrenceudsættes ved udbud. Begge dele kan realiserere billige boliger.

Når Københavns Kommune udbyder grundkapitallånsmidler i åben konkurrence til nye almene boliger, lægges der i udbudskriterierne vægt på, at huslejeniveauet i de nye boliger ligger på ca. 8.000-8.500 kroner om måneden for en 95 m² bolig. Men med partnerskabsaftaler er det muligt at komme endnu længere ned i huslejeniveau. Den gældende partnerskabsaftale om Almen Bolig+ mellem Københavns Kommune og KAB m.fl. har resulteret i, at beboernes husleje er ca. 10 % lavere end konventionelle nye almene boliger.

Økonomiforvaltningen blev for nogle år siden bedt om at vurdere hensigtsmæssigheden i, at kommuner selv ville kunne bygge familieboliger og andre boligformer, selvom lovgivningen ikke giver mulighed herfor. Dengang og i dag vurderes det ikke hensigtsmæssigt. Økonomisk set ville det være uhensigtsmæssigt i lyset af, at kommunerne kan få opført almene familieboliger for 10 % af opførelsesudgifterne i form af grundkapitallån, når boligerne opføres under almenboligloven. Det vil være en dyr løsning for kommunerne at opføre disse boliger selv, da 100 % så ville skulle finansieres. Samtidig er kommunerne ikke gearet til at være bygherre og indgå i konkurrence med det private boligmarked, hvorfor det ud fra et effektivitetshensyn ikke vil være at foretrække. Derudover vil en ny offentligt ejet boform forplumre konkurrenceaspektet mellem de eksisterende boligtyper og formentligt udvande konceptet 'almene boliger'.

Det er i dag allerede muligt for kommunen selv at opføre plejeboliger og boliger til andre grupper, der er omfattet af serviceloven. Sundhedsforvaltningen og Socialforvaltningen afdækker i øjeblikket denne model.

I forhold til den eksisterende boligmasse har forligskredsen bag Budget13 prioriteret 50 mio. kr. til, at kommende renoveringer i den eksisterende boligmasse fastholder huslejeniveauet stabilt, så boligafdelingerne både kan fastholde eksisterende beboere og tiltrække ressourcestærke grupper, fx børnefamilier i beskæftigelse. Dermed sikres, at også renoverede boliger fastholdes som billige boliger.

Redskaber til sikring af billige boliger / almene boliger

Økonomiforvaltningen arbejder med forskellige redskaber for at sikre, at der bygges boliger for alle i hele byen. En særlig udfordring i København er, at Københavns Kommune ejer ganske få boligegnede kommunale grunde. Så selv hvis kommunen ville få mulighed for at sælge kommunale grunde til priser, som i højkonjunkturer giver private og almene bygherrer mulighed for at bygge billige boliger, vil det ikke have den store effekt.

Økonomiforvaltningen arbejder derfor aktuelt for, at der bliver indgået frivillige byudviklingsaftaler med private bygherrer for på den måde at sikre en vis andel billige boliger / almene boliger i nybyggeri. I forlængelse heraf har Københavns Kommune blandt andet indgået en aftale med grundejer By & Havn om ca. 110 almene boliger i Nordhavn. Boligbyggeriet blev allerede finansieret med budget 2012, og forventes påbegyndt i 2013. Kommunen arbejder i øjeblikket på en lignende aftale med grundejerne på Enghave Brygge om at sikre op mod 20 % almene boliger. Budgettet hertil skal findes i forbindelse med kommende års budgetforhandlinger.

Byudviklingsaftaler bygger på gensidig frivillighed, og der er ikke nogen sanktionsmuligheder ved misligholdelse. En mulighed er derfor at arbejde videre med at forsøge at få hjemmel til at formalisere disse aftaler i retning af egentlige udbygningsaftaler. En sådan model kendes i England som 'section 106'. §106 i den engelske planlov muliggør således, at kommuner kan kræve, at en vis andel af nybyggeriet skal være "affordable housing".

En anden mulighed af samme spor er, at kommunerne via planloven får mulighed for i lokalplaner og kommuneplan at fastlægge grunde - både kommunalt og privatejede - til almene boliger eller andre typer af billige boliger. Dette vil i højkonjunkturperioder, hvor der er efterspørgsel på arealer til dyre boliger, selvfølgelig betyde, at de pågældende arealer, der udlægges til almene/billige boliger vil blive mindsket i værdi. Økonomiforvaltningen arbejder derfor med en model, hvor kommunen forpligtes til at godtgøre den private grundejer ved at opkøbe grunden til den oprindelige markedspris for den anvendelse, som arealet var udlagt til, hvorefter kommunen kan videresælge grunden til fx en almen boligorganisation til den reducerede grundpris. Modellen betyder, at udgiften til at sikre almene boliger på private grunde tilfalder kommunen og kræver en hjemmel i planloven såvel som i almenboligloven.

Videre proces med ministeriet

Overborgmesteren var d. 8. august 2012 sammen med borgmestrene fra Århus, Aalborg og Odense inviteret til at drøfte aktuelle

boligpolitiske udfordringer med Minister for By-, Bolig- og Landdistrikter Carsten Hansen. København adresserede udfordringerne med kommunens begrænsede redskaber i forhold til at sikre billige boliger – en udfordring som især gælder for kommuner som København, der har få kommunalt ejede grunde tilbage.

Ministeriet har på den baggrund igangsat en dialog med Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen, hvor der arbejdes videre med ovenstående redskaber til sikring af billige boliger / almene boliger. På et møde d. 10. september 2012 forelagde forvaltningerne ideerne og ministeriet lovede at vende tilbage efter at have vurderet og bearbejdet dem. BR orienteres om status i arbejdet primo 2013.

Billige boliger gennem grundskyldstilskud og grundskyldsfritagelse

Københavns Kommune kan ikke nedsætte grundskylden generelt for at skabe billigere familieboliger. Således har Københavns Kommune hverken hjemmel til at sænke grundskylden eller yde tilskud hertil generelt. Derudover vurderer Økonomiforvaltningen ikke, at det vil være et økonomisk effektivt redskab til at skabe billige boliger. En generel grundskyldsfritagelse vil betyde en stor nedgang i kommunens indtægter samtidig med, at indsatsen ikke kommer særlige boliger og grupper af borgere med særlige behov til gode.

En af målgrupperne, som har et særligt behov for billige boliger, er de unge. Vedtagelsen af Boligstrategi for unge og studerende primo 2012 tydeliggør flere af Københavns Kommunes indsatser på ungdomsboligområdet. Et af delmålene er at sikre en optimal anvendelse af den eksisterende boligmasse i København, herunder at de støttede ungdomsboliger også fremover er attraktive og til at betale for målgruppen.

Blandt andet giver Københavns Kommune tilskud til betaling af grundskyld til de almene ungdomsboliger i København. Således er almene ungdomsboliger og selvejende ungdomsboliger opført med støtte i dag - med særlig lovhjemmel - fritaget for at betale grundskyld ved, at KK yder grundskyldstilskud svarende til deres udgifter hertil. Dette netop for at nedbringe huslejen i disse boliger til den særlige målgruppe.

Forligskredsen bag Budget13 har prioriteret at afsætte yderligere midler af til at understøtte et lavt huslejeniveau i andre understøttede almenvelgørende kollegier. Således er det aftalt, at sådanne kollegier, såfremt ejendomsskattelovgivningen giver mulighed herfor, fremover fritages for betaling af grundskyld.