



Til: Teknik- og Miljøudvalget

Fra: Plan & Arkitektur

Vedr.: Genhusning i forbindelse med byfornyelse

Dato: 6. februar 2006

Journalnr.
602-0010-99

/MIH

Baggrund

I mødet den 17. juni 1999 tiltrådte Borgerrepræsentationen (BR 281/99) en tillægsbevilling til administration af en ny kommunal anvisningsordning, hvorefter hver 3. ledige private og almene udlejningsbolig i nærmere angivne bydele (Indre By, Christianshavn, Indre Østerbro, Indre og Ydre Nørrebro, Vesterbro, Sundby Nord og Islands Brygge – delen af Vestamager) skal stilles til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelsen (anvisningsordningen). For den almene sektors vedkommende er aftalen senere ændret til at omfatte hver 9. ledige bolig i hele kommunen.

Bygge- og Teknikudvalget anmodet i mødet den 29. september 1999 - i forbindelse med en redegørelse om resultatet af forhandlinger med de private udlejere og de almene boligorganisationer om indgåelse af frivillige genhusningsaftaler (BTU 350/1999) - om kvartalsvis orientering om antallet af tilbudte lejligheder og den andel der udnyttes, jf. Bilag 1. Fra begyndelsen af 2001 er udvalget endvidere blevet orienteret om årsagen til at tilbudte lejligheder ikke udnyttes (returneres), jf. Bilag 2. Herudover er udvalget kvartalsvis blevet orienteret om den samlede genhusningsaktivitet i form af såvel midlertidige som permanente genhusninger, idet disse udover ovennævnte tilbudte genhusningsmuligheder også finder sted i en række lejemål byfornyelsesselskaberne ejer eller har særlig aftale om, jf. Bilag 3.

Anvisningsordningen

Opgørelserne er baseret på oplysninger fra sbs Byfornyelse og Byfornyelse København, der varetager den praktiske administration af ordningen.

Af *Bilag 1* fremgår, at der siden anvisningsordningen trådte i kraft den 1. oktober 1999 er tilbudt i alt 3.723 lejligheder, heraf 2.236 i den private sektor og 1.487 i den almene sektor. Af de tilbudte boliger er 1.931 blevet udnyttet, heraf 1.000 i den private sektor og 931 i den almene sektor. Det fremgår endvidere at, antallet af udnyttede lejemål har varieret gennem årene (mellem 250 og 420). Dette antal forventes med ændringen af byfornyelsesstrategien og de reducerede statslige

Byfornyelse

Rådhuspladsen 77
1550 København V

Telefon
33 66 12 90

Telefax
33 66 70 20

Direkte
33661209

E-mail
mih@tmf.kk.dk

www.planogarkitektur.kk.dk

rammer i de kommende år at falde til et lidt lavere niveau, hvilket også afspejles i udviklingen de seneste år.

Endvidere fremgår af *Bilag 2*, at der i 4. kvartal 2005 er returneret 155 lejemaal, hvoraf 106 almene og 49 privatejede. Hovedårsagen hertil er for de almenes vedkommende at lejlighedernes beliggenhed (66 %) og pris (30 %) ikke modsvarer de genhusede husstandes ønsker og formlaan. For de private udlejningsboligers vedkommende er årsagen til returnering især lejlighedsstørrelse (33 %), servitutbegrænsninger (27 %) og prisen (20 %).

Et lignede mønster med beliggenhed og pris som hovedårsagen til returnering har for de almenes vedkommende gjort sig gældende gennem alle årene, mens årsagen for de private udlejningsboliger vedkommende i perioden har omfattet flere mere ligeværdige begrundelser med hovedvægt på servitutter samt lejlighedernes beliggenhed, kvalitet og størrelse.

Det skal endvidere bemærkes, at antallet af returnerede almene boliger i de 4 første år udgjorde 50 – 75 lejligheder men i 2005 voksede til over 200, hvorved det for første gang oversteg antallet af returnerede private udlejningsboliger.

Den samlede genhusningsaktivitet

Udover de ovenfor beskrevne udnyttede private eller almene lejemaal, der har varieret mellem ca. 250 og ca. 420 om året, finder genhusningen sted i en række lejemaal byfornyelsesselskaberne ejer eller har særlig aftale om.

Denne samlede genhusningsaktivitet foreligger ligeledes oplyst kvartalsvis og er baseret på indberetninger fra Byfornyelse København, sbs Byfornyelse og Håndværkets Byfornyelsesselskab. Oplysningerne er opdelt i midlertidige genhusninger, der finder sted indtil beboerne kan flytte tilbage til den byfornyeede lejlighed, samt i permanente genhusninger, hvor beboerne accepterer en erstatningsbolig, f.eks. som følge af stigende husleje i den byfornyeede lejlighed eller lejlighedssammenlægning.

Af *Bilag 3* fremgår, at der siden 1. oktober 1999 er gennemført i alt 4.741 genhusninger, heraf 1.936 permanente og 2.805 midlertidige svarende til gennemsnitlig ca. 750 genhusninger om året, heraf ca. 40 % permanente. Det fremgår endvidere, at den samlede genhusningsaktivitet med 475 genhusninger i 2005 er halveret i forhold til 2001, hvor den toppede med knap 1.000 genhusninger.

Antallet af permanente genhusninger har i perioden 2000-2004 udgjort 300-375 om året, men er i det seneste år faldet til ca. 200. Disse genhusninger sker primært i de tilbudte ovennævnte private og almene lejemaal.

Også antallet af midlertidige genhusninger har varieret gennem årene – fra ca. 500 i 2000 over ca. 670 i 2001 til det seneste år at udgøre ca. 270. Den midlertidige genhusning er overvejende sket i byfornyelsesselskabernes egne ejendomme, råde-overejendomme, fraflyttede byfornyele lejligheder, ejerlejligheder på midlertidige kontrakter og ved frivillige aftaler med private boligejere.