



Til: Teknik- og Miljøudvalget

Fra: Plan & Arkitektur

Vedr.: Genhusning i forbindelse med byfornyelse,
4. kvartal 1999 – 1. kvartal 2006.

Dato: 14. juni 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 anmodede 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 lejemaal 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 3.883 lejligheder, heraf 2.289 i den private sektor og 1.594 i den almene sektor. Af de tilbudte boliger er 1.968 blevet udnyttet, heraf 1.013 i den private sektor og 955 i den almene sektor. Det fremgår endvidere at, antallet af udnyttede lejemaal har varieret gennem årene (mellem 250 og 420). Dette antal forventes fortsat at falde i de kommende år til et lidt lavere niveau, hvilket også afspejles i udviklingen de seneste år.

Byfornyelse

Rådhuspladsen 77
1550 København V

Telefon
33 66 12 90

Telefax
33 66 70 20

Direkte
33661209

E-mail
mih@tmf.kk.dk

Endvidere fremgår af *Bilag 2*, at der i 1. kvartal 2006 er returneret 123 lejemål, hvoraf 83 almene og 40 privatejede. Hovedårsagen hertil er for de almenes vedkommende at lejlighedernes pris (50 %) og beliggenhed (45 %) ikke modsvarer de genhusede husstandes ønsker og formåen. For de private udlejningsboligers vedkommende er årsagen til returnering især servitutbegrænsninger (45 %), lejlighedsstørrelse (17 %), og prisen (12 %).

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 lejemål, der har varieret mellem ca. 250 og ca. 420 om året, finder genhusningen sted i en række lejemål 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 4.849 genhusninger, heraf 1.966 permanente og 2.883 midlertidige svarende til gennemsnitlig ca. 746 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 lejemål.

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 byfornyelses-
selskabernes egne ejendomme, råde-overejendomme, fraflyttede by-
fornyele lejligheder, ejerlejligheder på midlertidige kontrakter og ved
frivillige aftaler med private boligejere.

Side 3 af 3

Bilag 1.

Oversigt over tilbudte, udnyttede og returnerede lejemål i forbindelse med genhusning af forfornyede beboere i almene og privatejede udlejningsboliger i København siden 1. oktober 1999.

LEJEMÅL	TILBUDTE			UDNYTTEDE			RETURNEREDE		
	almene	private	i alt	almene	private	i alt	almene	private	i alt
4/1999	36	33	69	11	19	30	25	14	39
1/2000	24	84	108	24	40	64	0	44	44
2/2000	26	77	103	21	38	59	5	39	44
3/2000	38	108	146	24	50	74	14	58	72
4/2000	44	70	114	26	28	54	18	42	60
I alt 2000	132	339	471	95	156	251	37	183	220
1/2001	49	113	162	30	47	77	19	66	85
2/2001	58	83	141	45	39	84	13	44	57
3/2001	71	71	142	51	28	79	20	43	63
4/2001	60	62	122	33	19	52	27	43	70
I alt 2001	238	329	567	159	133	292	79	196	275
1/2002	36	120	156	23	60	83	13	60	73
2/2002	55	145	200	42	90	132	13	55	68
3/2002	52	128	180	44	85	129	8	43	51
4/2002	60	128	188	35	41	76	25	87	112
I alt 2002	203	521	724	144	276	420	59	245	304
1/2003	57	121	178	42	34	77	15	87	102
2/2003	53	82	135	38	17	55	15	65	80
3/2003	94	100	194	65	20	85	29	80	109
4/2003	38	89	127	11	35	46	27	54	81
I alt 2003	242	392	634	156	106	262	86	286	372
1/2004	24	86	110	14	46	60	10	40	50
2/2004	62	105	167	48	55	103	14	50	64
3/2004	90	98	188	72	70	142	18	28	46
4/2004	72	54	126	63	19	82	9	35	44
I alt 2004	248	343	591	197	190	387	51	153	204
1/2005	83	69	152	69	39	108	14	30	44
2/2005	83	88	171	47	46	93	36	42	78
3/2005	86	57	143	23	18	41	63	39	102
4/2005	136	65	201	30	17	47	106	48	154
I alt 2005	388	279	667	169	120	289	219	159	378
1/2006	107	53	160	24	13	37	83	40	123
I ALT	1.594	2.289	3.883	955	1.013	1.968	639	1.276	1.915

Bilag 2.

Returnerede almene og privatejede lejemål til genhusning i København med angivelse af årsag til at tilbuddet ikke benyttes - siden 1. januar 2001.

	Servitut	Stand/ kvalitet	Beliggen- hed	Størrelse	Pris	Andet	I alt	
1/2001	<i>almene</i>	0	2	13	0	4	0	19
	<i>private</i>	15	28	2	9	9	3	66
	<i>i alt</i>	15	30	15	9	13	3	85
2/2001	<i>almene</i>	0	0	9	0	1	3	13
	<i>private</i>	10	10	1	5	4	14	44
	<i>i alt</i>	10	10	10	5	5	17	57
3/2001	<i>almene</i>	0	10	10	0	0	0	20
	<i>private</i>	11	16	2	4	3	7	43
	<i>i alt</i>	11	26	12	4	3	7	63
4/2001	<i>almene</i>	0	13	14	0	0	0	27
	<i>private</i>	10	8	2	5	7	11	43
	<i>i alt</i>	10	21	16	5	7	11	70
2001	<i>almene</i>	0	25	46	0	5	3	79
	<i>private</i>	46	62	7	23	23	35	196
	<i>i alt</i>	46	87	53	23	28	38	275
1/2002	<i>almene</i>	0	6	7	0	0	0	13
	<i>private</i>	11	21	2	0	8	18	60
	<i>i alt</i>	11	27	9	0	8	18	73
2/2002	<i>almene</i>	0	6	7	0	0	0	13
	<i>private</i>	13	22	2	0	9	9	55
	<i>i alt</i>	13	28	9	0	9	9	68
3/2002	<i>almene</i>	0	4	4	0	0	0	8
	<i>private</i>	11	12	5	0	8	7	43
	<i>i alt</i>	11	16	9	0	8	7	51
4/2002	<i>almene</i>	0	0	23	0	0	2	25
	<i>private</i>	14	35	0	0	31	7	87
	<i>i alt</i>	14	35	23	0	31	9	112
2002	<i>almene</i>	0	16	41	0	0	2	59
	<i>private</i>	49	90	9	0	56	41	245
	<i>i alt</i>	49	100	50	0	56	43	304
1/2003	<i>almene</i>	0	0	13	0	0	2	15
	<i>private</i>	26	11	6	7	19	18	87
	<i>i alt</i>	26	11	19	7	19	20	102
2/2003	<i>almene</i>	0	0	14	0	0	1	15
	<i>private</i>	20	8	13	5	14	5	65
	<i>i alt</i>	20	8	27	5	14	6	80
3/2003	<i>almene</i>	0	0	27	0	0	2	29
	<i>private</i>	16	17	19	16	11	1	80
	<i>i alt</i>	16	17	46	16	11	3	109
4/2003	<i>almene</i>	0	0	17	0	10	0	27
	<i>private</i>	10	13	17	6	4	4	54
	<i>i alt</i>	10	13	34	6	14	4	81
2003	<i>almene</i>	0	0	71	0	10	5	86
	<i>private</i>	72	49	55	34	48	28	286
	<i>i alt</i>	76	40	107	23	61	36	372

	Servitut	Stand/ Kvalitet	Beliggen- hed	Størrelse	Pris	Andet	I alt
1/2004 <i>almene</i>	0	0	5	0	5	0	10
<i>private</i>	15	7	3	6	7	2	40
i alt	15	7	8	6	12	2	50
2/2004 <i>almene</i>	0	0	8	0	6	0	14
<i>private</i>	15	4	11	9	9	2	50
i alt	15	4	19	9	15	2	64
3/2004 <i>almene</i>	0	0	10	0	8	0	18
<i>private</i>	8	3	5	10	0	2	28
i alt	8	3	15	10	8	2	46
4/2004 <i>almene</i>	0	0	5	0	4	0	9
<i>private</i>	10	4	7	4	5	5	35
i alt	10	4	12	4	9	5	44
2004 <i>almene</i>	0	0	28	0	23	0	51
<i>private</i>	48	18	26	29	21	11	153
i alt	48	18	54	29	44	11	204
1/2005 <i>almene</i>	0	0	11	3	0	0	14
<i>private</i>	18	3	3	3	2	1	30
i alt	18	3	14	6	2	1	44
2/2005 <i>almene</i>	0	0	30	0	6	0	36
<i>private</i>	16	0	13	5	4	4	42
i alt	16	0	43	5	10	4	78
3/2005 <i>almene</i>	0	0	50	0	13	0	63
<i>private</i>	14	0	10	5	7	3	39
i alt	14	0	60	5	20	3	102
4/2005 <i>almene</i>	0	0	70	4	32	0	106
<i>private</i>	12	3	9	16	7	1	48
i alt	12	3	79	20	39	1	155
2005 <i>almene</i>	0	0	161	7	51	0	219
<i>private</i>	60	6	35	29	20	9	159
i alt	60	6	196	36	71	9	378
1/2006 <i>almene</i>			38	3	42		83
<i>private</i>	18	3	6	7	5	1	40
i alt	18	3	6	45	8	1	123

Servitutter: I de private udlejningsejendomme, der er omfattet af tinglyste servitutter eller vedtægtsbestemmelser, der fastlægger retningslinier for, hvilken personkreds, der skal bebo lejlighederne, er kommunen forpligtet til at følge de gældende retningslinier og anviser en erstatningsboligsøgende lejer til ejendommen, der opfylder disse retningslinier. De gældende betingelser er oftest medlemskab af en pensionskasse, bestemte uddannelsesgrene (lærlinge, sygeplejersker m.v.) samt ejendomme ejet af fonde - eksempelvis enkefruer efter sømænd.

Når disse lejligheder returneres, skyldes det, at man på anvisningstidspunktet har genhusningsberettigede lejere, der opfylder de gældende betingelser.

Stand/kvalitet: Her er der typisk tale om lejligheder i meget ringe vedligeholdelsesmæssig stand, utidsvarende opvarmning og indretning, som f.eks. manglende toilet og bad i lejligheden. I hvert enkelt tilfælde vurderes omkostningerne og mulighederne for istandsættelse, eventuelt med indestående på vedligeholdelseskontoen.

Størrelse: De lejligheder, der returneres på grund af størrelse, er hovedsaglig små lejligheder, og som oftest 1-værelseslejligheder, hvorimod store lejligheder er returneret på grund af prisen.

Pris: De lejligheder, der returneres på grund af prisen er ofte nystandsatte lejligheder med en høj m2-leje, eller meget store lejligheder.

I hvert tilfælde foretages en vurdering af lejemålet, huslejens størrelse samt hvad de genhusningsberettigede lejere har oplyst, de kan betale.

Beliggenhed: Endvidere returneres lejligheder, fordi der ikke er behov for genhusningslejligheder i det pågældende område. Som oftest er behovet for genhusningslejligheder størst nær byfornyelsesområderne.

Andet: Lejligheder i andelsboligforeninger returneres, hvis der ikke er genhusningsberettigede, der ønsker at overtage lejligheden på andelsbasis.

Bilag 3.

Midlertidige og permanente genhusninger i København opdelt kvartalsvis siden 1. oktober 1999.

	LEJEMÅL		I alt
	Permanente	Midlertidige	
4/1999	76	172	248
1/2000	92	176	268
2/2000	78	131	209
3/2000	81	119	200
4/2000	92	77	169
I alt 2000	343	503	846
1/2001	130	208	338
2/2001	77	156	233
3/2001	58	150	208
4/2001	53	157	210
I alt 2001	318	671	989
1/2002	74	105	179
2/2002	103	110	213
3/2002	114	133	247
4/2002	84	116	200
I alt 2002	375	464	839
1/2003	87	123	210
2/2003	91	63	154
3/2003	94	70	164
4/2003	49	43	92
I alt 2003	321	299	620
1/2004	56	111	167
2/2004	118	131	249
3/2004	88	138	226
4/2004	35	47	82
I alt 2004	297	427	724
1/2005	42	81	123
2/2005	59	125	184
3/2005	58	11	69
4/2005	47	52	99
I alt 2005	206	269	475
1/2006	30	78	108
I ALT	1.966	2.883	4.849