

Almenboligaftale 2019
mellem
Københavns Kommune
og
BL 1. kreds

København vokser kraftigt, og i 2030 vil der være ca. 100.000 flere indbyggere end i 2019. Københavns Kommune og BL 1. kreds har set, hvordan andre populære storbyer er blevet nærmest utilgængelige for folk med en lav eller bare almindelig indkomst. Med prisudviklingen på Københavns boligmarked risikerer København at bevæge sig i samme retning. Københavns Kommune og BL 1. kreds arbejder allerede i dag tæt sammen for en socialt bæredygtig og sammenhængende hovedstad med plads til alle og med boliger til en mangfoldighed af københavnere.

Den almene boligsektor løfter en stor opgave med at få byen til at hænge socialt sammen, først og fremmest ved at være hjem for en mangfoldighed af københavnere, der hver dag passer job og uddannelse og deltager i byens liv. Velfungerende almene boliger sikrer, at københavnere med almindelige indkomster fortsat kan bo i byen. Og de danner en ramme for gode livsvilkår, et godt børneliv, godt naboskab, og et liv med muligheder i hele byen.

De almene boligorganisationer er en velkendt og stabil samarbejdspartner for kommunen, også når det handler om at skabe et sikkerhedsnet for de borgere, der ellers ikke ville have nogen steder at bo. Den almene boligsektor tilbyder boliger til alle målgrupper, tilvejebringer boliger, der er til at betale for folk med en almindelig eller en lav indkomst, tager imod udsatte borgere fra kommunens anvisning og gør en stor indsats i de boligsociale helhedsplaner og andre sociale tiltag.

Boligpriserne i København er steget støt gennem de seneste mange år, og der er færre borgere, der kan bosætte sig i byen. Samtidig er byggeomkostningerne stigende, og betalingsevnen hos socialt udsatte er reduceret. Dertil kommer, at antallet af de billigste almene familieboliger, der også kan betales af borgere på de laveste ydelser, bliver færre – ikke mindst fordi ydelserne ikke modsvarer udviklingen i priser og husleje.

For også på længere sigt at sikre det nødvendige udbud af almene boliger er der behov for:

- At der arbejdes for, at der opføres boliger, så der fortsat er mindst 20% almene boliger i byen.
- At der gennem nybyggeri tilvejebringes billige boliger til nye københavnere og særligt til kommunens løsning af den boligsociale opgave.
- At der fastholdes et fokus på at drive almene boliger effektivt for at sikre en rimelig udvikling i huslejen i det etablerede byggeri.

Sammen med denne aftale indgår parterne en udlejningsaftale, der bygger videre på mere end 10 års succesfuldt samarbejde om at skabe blandede almene boligafdelinger. Udlejningsaftalen bygger videre på de hidtidige erfaringer om styret indflytning ved at balancere fortrinsret til de ansøgere på ventelisterne, der opfylder bestemte kriterier (fleksibel udlejning), med behovet for boliger til den kommunale anvisning og behovet for boliger til ansøgere på den almindelige venteliste.

Ambitionen om en blandet by er med til at sikre, at Københavns almene boligafdelinger ikke kommer på regeringens lister over "udsatte boligområder", "ghettoområder" og "hårde ghettoområder".

Parterne er enige om, at det skal være enkelt, gennemsigtigt og ikke unødigt omkostningsfuldt at blive skrevet op til en almen bolig. Derfor gennemføres en analyse af, om der er behov for initiativer, eksempelvis fælles opnotering, der kan styrke boligsøgendes muligheder for at lade sig opnotere til ledige boliger på en enkel og gennemsigtig måde.

Københavns Kommune og BL 1. kreds har et tæt samarbejde, og parterne er enige om at fortsætte og videreudvikle dette samarbejde for i fællesskab at nå de bedste løsninger på byens udfordringer.

Partnerskabsforum er en politisk platform for dialogen mellem kommunen og de almene boligorganisationer i København. De syv borgmestre repræsenterer kommunen, idet der er aftalt et delt formandskab mellem overborgmesteren og teknik- og miljøborgmesteren. BL 1. kreds udpeger ligeledes op til syv repræsentanter medlemmer. Der afholdes mindst et møde om året i Partnerskabsforum.

Samarbejdsforum er samarbejdsorganet på det ledende administrative niveau. Alle syv forvaltninger er repræsenteret i Samarbejdsforum, hvortil BL 1. kreds udpeger otte repræsentanter. Samarbejdsforum mødes tre til fire gange om året.

Denne aftale udgør den overordnede ramme for samarbejdet. Ved det årlige Partnerskabsforum prioriteres den kommende periodes indsats, som parterne vil have et særligt fælles fokus på.

1. Flere boliger for alle

København skal fortsat være en mangfoldig og velfungerende by, hvor mennesker med forskellige forudsætninger har gode muligheder for at bo og bidrage til fællesskabet. Det er parternes målsætning, at andelen af almene boliger skal udgøre mindst 20% af boligerne i byen – og at hver fjerde nye bolig, der tilføres byen, er almen.

De forskellige ejerformer danner tilsammen kommunens boligforsyning og skal understøtte en by for alle. I lokalplanerne lægges de overordnede rammer for byggeriet og udformningen af byen, og det er vigtigt, at lokalplanerne skaber det størst mulige grundlag for, at der kan bygges billige boliger i en blandet by.

For at sikre at der bygges boliger til borgere med almindelige indkomster og samtidig tilvejebringes almene boliger til de københavnere, som modtager de laveste ydelser, kan der i forbindelse med tildeling af grundkapital til nye almene boliger blive stillet krav om boligstørrelser, indretning og husleje mv. For op til 20% af boligerne kan der blive stillet krav om, at boligerne i særlig grad kan anvendes til boligsocial anvisning.

Kommunen har løbende afsat grundkapital til at realisere ambitionen om en by med mindst 20% almene boliger. Parterne må dog konstatere, at det ikke er lykkedes at realisere byggeri af almene boliger i samme takt, som der opføres private boliger. Det vil derfor kræve et særligt fokus.

Sammen har BL 1. kreds og Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet 14 hovedprincipper for samarbejdet om nybyggeri og renovering. Disse hovedprincipper vil være omdrejningspunkt for et fælles fortløbende fokus på at styrke samarbejdet og eksekveringen af alment nybyggeri og renovering. Principperne tydeliggør rollefordelingen, hvor boligorganisationerne som bygherrer er projekterende, mens kommunen som bevillings- og godkendende myndighed forholder sig programmerende. Det betyder, at kommunen fremsætter visioner, målsætning og vilkår, som udspringer af kommunens boligforsyningsbehov, mens boligorganisationen har ansvar for konkrete løsninger, der kan leve op til kommunens vilkår og målsætninger.

Parterne forpligter sig til:

- At gennemføre nødvendige tiltag for at sikre, at byggeudgifter og grundpriser bliver holdt på et niveau, hvor boligerne bliver attraktive, på kort og længere sigt.
- At arbejde for, at de fastsatte vilkår for tildeling af grundkapital står i passende forhold til de meromkostninger, de medfører.
- At boligorganisationerne er tydeligt til stede i byggeriets væsentligste beslutninger, også når byggeriet opføres sammen med en privat developer.
- At kommunen er tydelig om krav og rammer for nybyggeri og renovering af den etablerede bygningsmasse i kommunens programmer for nybyggeri og renovering.
- At samarbejdet mellem parterne til stadighed udvikles og styrkes.

2. En by uden udsatte byområder

København er i vækst, men der er områder i byen, der står uden for udviklingen. Disse områder har flere socialt udsatte og byder på færre muligheder end resten af byen. Her er livskvaliteten og sundheden ringere, fællesskabet sættes under pres, og byens potentialer forringes. Det har konsekvenser – for den enkelte, for byområdet og for hele byen.

Københavns Kommune har i sin Politik for Udsatte Byområder udpeget dele af byen, der har behov for en særlig indsats. Parterne deler ambitionen om, at København skal være en by uden udsatte byområder, og at de udsatte byområder skal være halvt så udsatte i 2025 som i 2017. Parterne er enige om at udvikle de udsatte byområder med en øget kommunal kernerdrift, boligsociale helhedsplaner og områdefornyelse, hvor det er nødvendigt. Parterne er også enige om, at det med en strategisk udlejning og anvisning skal sikres, at socialt udsatte ikke koncentrerer sig i særlige dele af byen. Parterne er endvidere enige om, at der arbejdes med muligheden for at løfte betalingsevnen for udsatte borgere og empowerment af beboerne i forhold til uddannelse, beskæftigelse og sundhed.

Københavns Kommune og BL 1. kreds står sammen i ønsket om en by uden udsatte byområder og i ambitionen om, at København skal hænge sammen socialt.

Parterne forpligter sig derfor til:

- At investere målrettet i udvikling af udsatte byområder i anlægsinvesteringer, byudvikling, renoveringer mv.
- At prioritere udsatte byområder i den kommunale kernerdrift.
- At sikre, at der er boligsociale helhedsplaner og områdefornyelse.

Københavns Kommunes Politik for Udsatte Boligområder er rygraden i den gennemgående indsats på tværs af kommunens syv forvaltninger i de udsatte dele af byen. I 2018 satte regeringen derudover et særligt fokus på nogle bestemte boligområder i byen og gav kommuner og boligorganisationer en bunden opgave i netop de områder, der er på regeringens lister over "udsatte boligområder", "ghettoområder" og "hårde ghettoområder". Københavns Kommune og BL 1. kreds er enige om, at det er en opgave, der skal løftes i fællesskab.

Parterne arbejder sammen om en københavnermodel for at styrke trygheden, for at forebygge udsathed og for at udvikle udsatte boligområder, så alle københavnere har mulighed for at bo i et trygt og velfungerende boligområde og har lige muligheder for uddannelse, beskæftigelse og sundhed.

Almene boliger er vigtige for København, og København skal have flere gode, billige almene boliger, der giver mulighed for at sikre en blandet by med en mangfoldighed i beboersammensætningen på tværs af byen. Derfor vil København ikke bruge nedrivning som et redskab til at nedbringe andelen af almene familieboliger i de boligområder, som er udpeget som "hårde ghettoer". København vil benytte redskaber som fortætning, ommærkning og frasalg som redskaber til at leve op til lovgivningens krav, samtidig med at det forebygges, at andre boligområder bliver udsatte.

I København har de syv borgmestre sat sig sammen om udfordringen og vedtaget fem målsætninger for arbejdet med de udpegede boligområder. Københavns Kommune og BL 1. kreds står sammen om at indfri de fem mål:

- At ingen københavnske boligområder er udpeget på statens ghettoliste eller listen over udsatte boligområder i 2030.
- At København ikke får færre almene boliger som følge af parallelsamfundslovgivningen.
- At daginstitutioner fastholdes i alle udsatte boligområder.
- At fysisk udvikling af alle udsatte boligområder sikres med fx flere funktioner og offentlige investeringer, privat fortætning og almene ungdoms- og ældreboliger.
- At der fortsat sikres adgang til små, billige boliger til boligsocial anvisning for byens mest udsatte.

Arbejdet med de udsatte boligområder er gennemgribende og vil berøre mange beboere i almene boligafdelinger. Og nogle beboere vil skulle genhuses enten i deres eget boligområde eller andre steder i byen. De almene boligorganisationer har god tradition for at bidrage til en solidarisk løsning af store genhusningsopgaver, når opgaven ikke kan løses af den enkelte boligorganisation alene. Parterne er enige om, at det er et fælles ansvar for kommunen og boligorganisationerne at sikre, at genhusning sker med tryghed for den enkelte beboer, og at de modtagende boligafdelinger er robuste og ikke risikerer at skabe nye udsatte boligområder. Genhusning vil indgå som et kernepunkt i udviklingsplanerne for de hårde ghettoområder og i øvrige store fysiske helhedsplaner om omdannelse af udsatte boligområder.

Der skal i det hele taget tages særligt godt vare på beboerne i de udsatte boligområder, som måtte opleve forandringer i deres boligområde eller boligsituation. Parterne vil derfor prioritere en fælles og koordineret kommunikation til beboere i udsatte boligområder for at sikre klarhed og tryghed for alle.

3. Husleje, der er til at betale

København er en populær by, hvor mange gerne vil bo, og hvor boligpriserne i lang tid har været kraftigt stigende. Erfaringerne fra andre europæiske storbyer viser, at prisen for at bo hurtigt kan komme uden for rækkevidde for mennesker med almindelige indkomster. Almene boliger er den boligform, der kan sikre, at der på tværs af byen er gode boliger til en lavere husleje, og som gør, at København er helt sin egen i sammenligning med øvrige attraktive storbyer.

Flertallet af beboerne i almene boliger er velfungerende og i beskæftigelse. En andel af byens borgeres levegrundlag er imidlertid de laveste sociale ydelser, som gør det vanskeligt at have råd til at leve og bo i en storby som København, hvor boligpriserne som i andre storbyer er stigende. Parterne er enige om, at almene boliger fortsat skal sikre, at København nu og i fremtiden er en by, hvor et bredt udsnit af den danske befolkning har mulighed for at bo. Det kræver fokus på effektivitet, huslejedannelse og tæt samarbejde mellem parterne.

Den almene boligsektor er unik, når det kommer til fastsættelse af husleje. Ingen skal tjene på huslejen. Derfor opkræves kun den leje, som er nødvendig for at sikre en forsvarlig og effektiv drift. Den almene sektor har også til opgave at fremtidssikre boligerne, så de i mange år kan udgøre hjem også for fremtidens københavnere. Det er beboerdemokratiet i de almene boligorganisationer, der har det overordnede driftsansvar, herunder ansvaret for, at driften organiseres og tilrettelægges effektivt. Dette arbejder den almene sektor allerede med, så det sikres, at beboerne ikke betaler mere end nødvendigt i husleje, hvormed almene boliger også forbliver et attraktivt tilbud for familier, unge og ældre.

Huslejen i de almene boliger er afgørende for, at alle indkomstgrupper har adgang til boliger i København. Parterne sætter derfor fokus på, hvilke forhold i de almene boligorganisationer og i kommunen, som påvirker huslejens sammensætning. Det kan eksempelvis være tilrettelæggelsen af driften, ønsker og krav ved renoveringer, forholdet mellem låneoptag og henlæggelser ved vedligeholdelsesopgaver, lejlighedssammenlægninger, forbedringsarbejder, offentlige skatte- og afgiftsstrukturer m.v.

Parterne er enige om:

- I perioden at fastholde, styrke og udvikle arbejdet med effektivisering af driften, så boligorganisationerne forfølger de mulige effektiviseringspotentialer, hvormed driftsudgifterne holdes i ro og også gerne reduceres.
- At gennemføre en grundig analyse af huslejens udvikling gennem de seneste år, herunder de forskellige forhold, der påvirker huslejen. Analysens konklusioner skal pege på tiltag, som kan modvirke forhold, der måtte give unødige eller u hensigtsmæssige huslejestigninger.
- At arbejde videre med huslejeanalysens konklusioner.
- At der løbende tilvejebringes data, der gør det muligt at overvåge huslejeniveauet.

Partnerskab om realisering af aftalen

Et tæt, tillidsbaseret og stærkt partnerskab mellem Københavns Kommune og BL 1. kreds er en forudsætning for realisering af aftalen.

Partnerskabsforum og Samarbejdsforum er rammen om partnerskabet. Det er afgørende, at der i samarbejdet er fokus på konstruktiv dialog og værdiskabelse til glæde for de almene beboere og Københavns øvrige borgere.

Partnerskabsforum vil årligt drøfte og prioritere de indsatser, der kan bidrage til at realisere målsætningerne i denne aftale, ligesom Partnerskabsforum og Samarbejdsforum følger systematisk og datadrevet op på realiseringen af aftalen og samarbejdet mellem parterne.

Aftalen løber til 1. juli 2023.

[Underskrifter]

På vegne af BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds

På vegne af Københavns Kommune

UDKAST