



Almene boliger

Resume

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget introduceres til området almene boliger, herunder centrale processer og politisk styring på området. Området dækker almene renoverings- og nybyggeriprojekter, udlejningsaftaler med boligorganisationerne samt det boligsociale område. Området er kendetegnet ved blandingen af at være tilsynstungt samtidig med at udvalget har mulighed for høj grad af styring i udvalgssagerne. Almene boliger udgør typisk 7-15 pct. af sagerne i udvalget.

Introduktion til området samt den politiske styring af området

Almene boliger spiller en central rolle i byens udvikling og bidrager til at sikre et varieret boligudbud, så forskellige indkomstgrupper kan bo i byen. Udviklingen af de almene boligområder er karakteriseret ved et tæt samspil mellem kommune, boligorganisationer og beboere.

I 2024 udgjorde almene boliger 19,1 % af boligmassen i København. Andelsboliger udgjorde 29,8 %, ejerboliger 21,7% og private udlejningsboliger 29,8 %. Siden 2014 er der bygget 4.300 nye almene boliger, svarende til 9 % af alle nye boliger i perioden.

Tilsynet med de almene boligorganisationer

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget har uddelegeret tilsynet med de almene boligorganisationer til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen. Tilsynet omfatter bl.a. sikring af en forsvarlig drift og foregår primært proaktivt gennem årlige styringsdialoger med i alt 21 boligorganisationer.

Administrationsgrundlag for alment byggeri

Forvaltningen behandler sager om almene boliger ud fra politisk vedtagne administrationsgrundlag. De dækker nybyggeri, renovering, placering i lokalplaner og brug af grundkapital. Udvalget skal godkende ændringer heri. På baggrund af et medlemsforslag igangsættes primo 2026 en analyse af administrationsgrundlaget for nybyggeri og renovering af almene boliger med henblik på at optimere opførslen af almene boliger generelt. Denne analyse vil omfatte alle led af en almen

09-12-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 19445

Dokumentnummer i F2
219155

Sagsnummer eDoc
2025-0289360

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

byggesag, som forvaltningen har myndighed på – fra lokalplan over støttesagsbehandling til byggesagen.

Udlejningsaftalen

Udlejningsaftalen fastlægger rammerne for udlejning af almene familie- og ungdomsboliger og bidrager til at styre beboersammensætningen i de almene boligafdelinger. Aftalen indgås mellem Københavns Kommune og BL og fornyes hvert fjerde år. Den gældende udlejningsaftale løber i perioden 2024-2027.

Udvalget kan justere den fleksible udlejning og fastsætte nye kriterier, hvis der fx sker negativ udvikling i ét eller flere boligområder. Udlejningsaftalen gennemføres via individuelle aftaler med hver boligorganisation, hvor Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen er tovholder i samarbejde med Socialforvaltningen.

Almene nybyggerier og renovering

Forvaltningen administrerer alle typer almene nybyggerier og har budgetansvar for grundkapital til familie- og ungdomsboliger. Tilsagnsprocessen består af tre trin:

- Skema A: Godkendelse af nybyggeri
- Skema B: Godkendelse af igangsætning
- Skema C: Endelig godkendelse af byggeri og økonomi

Forvaltningen kan give tilsagn til familie- og ungdomsboliger uden politisk forelæggelse for at fremskynde processen. Direktionen skal dog først godkende grundkapital, grundkøbslån og garanti, mens selve garantistillelsen skal godkendes af udvalget.

For ældre- og plejeboliger udarbejder forvaltningen indstilling og giver tilsagn i samarbejde med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen samt Socialforvaltningen, der har budgetansvar for grundkapitalen.

Udvalget godkender, ligesom ved nybyggeri, også almene renoveringssager. Det omfatter godkendelse af fysiske helhedsplaner og garantistillelse, som sendes videre til Borgerrepræsentationen. Helhedsplanerne dækker boligafdelinger med både byggetekniske, husleje- og boligsociale problemer og følger samme tretrinsproces med skema A, B og C.

Politik for udsatte byområder

Klima-, Miljø-, og Teknikudvalget har ansvar for kommunens Politik for udsatte byområder 2025-2035, som går på tværs af alle syv forvaltninger. Med politikken udpeges kommunens udsatte byområder, som også inkluderer boligområderne udpeget på statens lister over omdannelsesområder, parallelsamfund, udsatte boligområder og forebyggelsesområder. Politikken sætter retningen for kommunens arbejde i udsatte byområder med to overordnede målsætninger:

- Gode livschancer og -muligheder for københavnere i alle aldre
- Trygge og attraktive byområder for alle københavnere

Med denne politik er det besluttet at udarbejde to-årige handleplaner for politikken på tværs af alle syv forvaltninger. Klima-, Miljø-, og Teknikudvalget godkender indholdet i handleplanerne, som herefter skal godkendes af Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Boligsociale helhedsplaner

Udvalget godkender budget og indhold i de boligsociale helhedsplaner, som skal styrke sociale og forebyggende indsatser i udsatte almene boligområder på tværs af kommunens syv forvaltninger.

Planerne udarbejdes efter et statsligt regulativ, der fastlægger temaerne. Udvalget kan foreslå, at særlige kommunale indsatser – fx fritidsjob eller aktiviteter på nærgenbrugsstationer – indarbejdes i kommende planer. Dette forhandles med Landsbyggefonden og boligorganisationerne.

Landsbyggefonden finansierer 75 % af planerne, mens kommune og boligorganisation hver bidrager med mindst 12,5 %. Forvaltningen fører tilsyn og koordinerer arbejdet på tværs af forvaltningerne.

Forandringsplaner

Udvalget godkender Forandringsplaner, der er strategiske langsigtede handleplaner med fokus på at skabe attraktive boligområder i de mest udsatte byområder med primært fysiske indsatser. Udvalget godkender indholdet i forandringsplanerne, som herefter skal godkendes af Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen. Udvalget kan ønske en drøftelse af planerne inden godkendelsen, hvis der er et ønske om større indflydelse på indholdet i planerne.

Områdefornyelser

Udvalget godkender derudover kvarterplanerne for Områdefornyelser, som er 5-årige områdebaserede indsatser i udsatte byområder, hvor der arbejdes med en helhedsorienteret tilgang på tværs af traditionelle fag- og forvaltningsskel. Områdefornyelser arbejder med fysiske, sociale og kulturelle projekter i tæt samarbejde med beboere og de lokale aktører.

Ophæng i strategi og vision

Områder almene boliger har sit primære ophæng i Politik for udsatte byområder, men også i den kommende Arkitektur- og Planlægningsstrategi, hvor lokalplanlægning for boligtyper forventes at indgå.