



Notat

Orientering om regeringens bolig- og hjemløseudspil af oktober 2021

28. oktober 2021

Sagsnummer
2021-0336466

Dokumentnummer
2021-0336466-1

Boligudspil - Tættere på II - Byer med plads til alle

Regeringen præsenterede den 12. oktober 2021 deres nye udspil på boligområdet *"Tættere på II - Byer med plads til alle"*.

Udspillet består af 14 initiativer, der dels skal sikre flere almene boliger og dels mere bæredygtige, kulturelle og ældrevenlige byer. I udspillet er der generelt fokus på opførelse af flere billige almene boliger og bedre mulighed for at målrette dem til bl.a. udsatte borgere.

Udover en større almen boligmasse (22.000 almene boliger tilsammen i de store byer) kan nogle af initiativerne få en særlig betydning for Socialforvaltningen. Herunder indebærer udspillet forslag om:

- Tilskud til nedsættelse af huslejen til 3.500 kr./md. i op til 1.200 almene boliger på landsplan i en midlertidig årrække.
- Engangstilskud, som permanent nedsætter huslejen til 3.500 kr./md. for op til 1.700 nye almene boliger på landsplan. Dette og ovenstående tilskud prioriteres til kommuner med størst behov og med betingelse om fuld kommunal anvisningsret. Men det er uklart, hvor mange boliger det konkret kommer til at betyde i Københavns Kommune.
- Mulighed for at stille krav om op til 33 pct. almen boligmasse (mod 25 pct. tidligere) i lokalplaner for nybyggeri samt fortætning af eksisterende områder.
- Mulighed for midlertidig udnyttelse af ubenyttede områder. Det kan potentielt give mulighed for at opføre særligt billige midlertidige boliger til udsatte borgere.

Udspillet kan have positiv betydning for de borgere, som i dag har vanskeligt ved at betale huslejen i en almen bolig, og som er indstillet til kommunens boligsociale anvisning – herunder unge, voksne og ældre hjemløse samt mennesker med psykiske lidelser, handicap eller misbrug. Det bemærkes dog, at unge hjemløse ofte vil have behov for en endnu lavere husleje end 3.500 kr., fordi de modtager de laveste satser af kontanthjælp.

Det bemærkes derudover, at den boligsociale anvisning i dag begrænses af lovgivningen omkring ghettoer fra 2018 og det nye lovforslag om parallelsamfund, som er under behandling og forventes at træde i kraft 30. november 2021, hvis det vedtages. Disse medfører bl.a., at kommunen enten helt eller delvist er afskåret fra boligsocial anvisning i

Socialpolitik og Udvikling
Bernstorffsgade 17
1577 København V

EAN-nummer
5798009683052

områder med en høj koncentration af sociale problemer, såsom kriminalitet, lav tilknytning til arbejdsmarkedet m.m. Det kan således være en forhindring for, at de kommende almene boliger skal komme udsatte københavnere til gavn. Københavns Kommune og BL, Danmarks Almene Boliger 1. Kreds, er i færd med at justere udlejningsaftalen 2019 – 2023, så den er i overensstemmelse med den nye lovgivning, der ventes at træde i kraft 30. november.

Økonomiforvaltningen har ligeledes udarbejdet en orientering til Økonomiudvalget samt Teknik- og Miljøudvalget, hvor de 14 initiativer i boligudspillet præsenteres og vurderes, og som er vedlagt.

Hjemløseudspil – Alle skal have et hjem

Den 25. oktober 2021 præsenterede regeringen sit nye hjemløseudspil *"Alle skal have et hjem"*. Udspillet skal ses i sammenhæng med ovennævnte boligudspil således, at forslagene om tilskud til huslejenedsættelse og etablering af særlige billige boliger også indgår i udspillet på hjemløseområdet.

Hjemløseudspillet tager overordnet udgangspunkt i en faglig retning baseret på Housing First-metoden, hvor hjemløse borgere i højere grad skal hjælpes fra herberg og over til støtte i egen bolig. Dette er i tråd med Københavns Kommunes egen tilgang på hjemløseområdet, hvor Socialforvaltningen i forvejen arbejder ud fra princippet om, at hjemløse borgere så vidt muligt skal tilbydes en bolig med den nødvendige støtte, frem for midlertidige tilbud.

Udspillet har dog på nuværende tidspunkt en meget overordnet karakter, og derfor er det endnu ikke muligt at vurdere de konkrete potentialer og konsekvenser for Københavns Kommune. Der er særligt stor usikkerhed om de økonomiske konsekvenser for København, hvor en fjerdedel af landets hjemløse befinder sig. Derudover gør manglen på de billigste boliger det usikkert, om det reelt er muligt at arbejde med Housing First tilgangen for alle Københavns hjemløse borgere.

Socialforvaltningen har i det følgende kommenteret på de initiativer i udspillet, som vurderes at få særlig betydning for forvaltningen:

Alle skal have et hjem – flere boliger til borgere i hjemløshed

Det foreslås, at:

- *Der afsættes 100 mio. kr. til midlertidigt at nedsætte huslejen til 3.500 kr./md. i op til 1.200 eksisterende almene boliger på landsplan målrettet borgere i hjemløshed og andre udsatte borgere. Tilskuddet løber over en årrække og prioriteres til kommuner med det største behov og med betingelse om fuld kommunal anvisning. (Indgår også i boligudspillet)*
- *Der afsættes 680 mio. kr. frem til 2026 til et engangstilskud, som permanent nedsætter huslejen til 3.500 kr./md. for op til 1.700 nye almene boliger på landsplan. Tilskuddet prioriteres*

kommuner med størst behov og med betingelse om fuld kommunal anvisningsret. (Indgår også i boligudspillet)

- *Regeringen ønsker at indgå en aftale med kommunerne om en bedre udnyttelse af den kommunale anvisningsret til de 500.000 almene familieboliger, der allerede findes på landsplan, hvoraf de knap 40.000 har en husleje på mindre end 3.500 kr./md.*
- *Kommunernes mulighed for at tilbyde huslejetilskud i udslusningsboliger bliver mere fleksible, herunder ved udvidelse af målgruppen, længere tidshorisont, og at det kan omfatte flere boligtyper.*

Socialforvaltningen ser et vigtigt potentiale i, at boligområdet er tænkt med i initiativerne på hjemløseområdet. Hvis de sammenlagt 2.900 ekstra billige boliger på landsplan, der nævnes i boligudspillet og hjemløseudspillet, reelt bliver realiseret inden for få år, kan hjemløse i København i højere grad få egen bolig med bostøtte frem for de lange ophold på herberg, som i dag er nødvendige pga. manglen på meget billige boliger, som hjemløse borgere kan betale. Det vides dog ikke, om Københavns Kommune bliver prioriteret i forhold til udmøntningen af udspillets midlertidige huslejetilskud og engangstilskud på en måde, der er i overensstemmelse med de særlige udfordringer, der eksisterer i København i form af høj koncentration af hjemløse og mangel på billige boliger. Det bemærkes i forlængelse heraf, at der er ca. 1.500 hjemløse i København.

En udvidet mulighed for anvendelse af huslejetilskud ift. målgruppe, boligformer og varighed vil betyde, at flere hjemløse kan få egen bolig. Det fremgår ikke af udspillet, hvordan udvidelsen konkret udmøntes, men der vil formentlig være tale om en model, der ligner den, der fremgår af regeringens nyligt foreslåede forlængelse af et frikommuneforsøg på området. I så fald vil der være tale om, at der gives mulighed for at forlænge støtteperioden i udslusningsboliger fra to til fem år for udsatte borgere eller borgere med et handicap, der inden for den længere tidshorisont forventes at kunne opnå en indtægtsmæssig forbedring.

Der lægges i hjemløseudspillet ikke op til, at huslejetilskuddene, som kommunerne kan yde, vil være omfattet af statsrefusion.

Det bemærkes, at en husleje på 3.500 kr./md. vil kunne hjælpe flere hjemløse i bolig, men at der ikke bør være tale om et fastlåst tal. Man bør i stedet forholde den maksimale husleje til satserne i de overførselsindkomster, hjemløse borgere modtager. Der bør i regeringens analysearbejde derfor indgå et fokus på, hvad en hjemløs borger på de forskellige satser kan betale i husleje.

Vi skal investere i mennesker – systemet må ikke fastholde mennesker i hjemløshed

Det foreslås, at:

- *Omlægning af refusionsordningen, så den statslige refusion efter et kort ophold på et herberg (op til 90 opholdsdage årligt) overgår til støtte til borgeren frem for at dække udgifter for lange ophold på herberger.*
- *Der indføres en ny bostøtteparagraf i serviceloven, der skal understøtte øget brug af de specialiserede støttemetoder efter Housing First-tilgangen (CTI, ICM, ACT). Bostøtteparagraffen underlægges den nye refusionsordning.*
- *Der indføres et krav om, at kommuner skal udarbejde handleplaner for alle borgere på herberger.*
- *Der gives mulighed for kommunal udskrivningskompetence fra herbergerne, såfremt kommunerne kan stille med en egnet bolig og social støtte i stedet. I forlængelse heraf vil regeringen sørge for bedre klageadgang for mennesker i hjemløshed.*
- *Der gennemføres en analyse af, hvordan det fremadrettet - og i takt med at flere kommer i egen bolig - sikres, at der i fremtiden er det rette antal herbergspladser til de borgere, der akut har brug for ophold og støtte.*

Det er fagligt set en god bevægelse at omlægge refusionen fra herberg til bostøtte i eget hjem, så flere borgere kan leve i egen bolig fremfor langvarige herbergsophold. For København er udfordringen, om der er billige boliger nok. Såfremt der ikke kommer et tilstrækkeligt antal billige boliger – eller hvis refusionsomlægningen indføres hurtigere, end de billige boliger etableres - vil refusionsomlægningen indebære betydelige merudgifter for København, idet mulighederne for at flytte borgere i egen bolig vil være begrænset samtidig med, at statsrefusion på herbergsophold bortfalder (forventeligt efter 90 dage). Dermed vil det ikke være muligt at reducere omkostningerne til herberger i den takt, som umiddelbart lægges til grund i udspillet.

Det er herudover uklart, hvilke støtteindsatser i eget hjem, der vil blive omfattet af refusionsordningen, og i hvilken tidsperiode. Umiddelbart læses udspillet sådan, at refusionen alene omfatter bostøtteindsatser, og der er særligt fokus på anvendelsen af tre konkrete metoder (ACT, ICM, og CTI). I et helhedsorienteret perspektiv vil det være hensigtsmæssigt, at refusionsordningen også omfatter fx hjemmepleje eller hjemmesygeplejeindsatser til hjemløse borgere i egen bolig.

Det er heller ikke tydeligt, hvorvidt refusion på bostøtte også vil komme til at gælde for borgere, der ikke har haft ophold på herberg, men dette vil være hensigtsmæssigt ud fra et forebyggelsesperspektiv. Det vil omvendt være en u hensigtsmæssig incitamentsstruktur, hvis refusion på bostøtten er betinget af forudgående ophold på herberg, da det risikerer at bidrage negativt til borgerens sociale situation og udvikling.

Selvom det er positivt, at der lægges op til, at kommunerne får udskrivningsret fra herbergerne, når en borger har relevant tilbud om bolig,

havde forvaltningen gerne set, at der i udspillet også indgik en tydeligere takst- og kapacitetsstyring af herbergsområdet. Kommunerne har i dag ikke mulighed for at styre serviceniveauet og udgifterne på herbergsområdet. Selvom en kommune vælger at lukke kommunale herbergspladser i takt med faldende behov, kan private aktører etablere nye pladser og fastsætte taksten for disse. Denne vil typisk være højere end for de kommunale pladser, og en sådan bevægelse vil derfor indebære merudgifter frem for det modsatte. Det bemærkes i forlængelse heraf, at Københavns Kommune gennem flere år har oplevet stigende udgifter på herbergsområdet, ikke mindst som følge af højere takster hos ikke-kommunale aktører.

Det forventes dog, at udspillet initiativ om en analyse af udviklingen på herbergsområdet mhp. at sikre det rette antal herbergspladser kan danne grundlag for nye initiativer ift. kapacitetsstyring.

En ny vej ud af hjemløshed – udbredelse af Housing First

Det foreslås, at:

- *Der etableres et nationalt partnerskab på hjemløseområdet på tværs af stat, regioner, kommuner, fonde, NGO'er og boligorganisationer. Det nationale partnerskab skal følge udviklingen på hjemløseområdet, implementeringen af Housing First-tilgangen samt følge målsætningen om, at der skal være markant færre borgere i hjemløshed i Danmark, herunder afskaffelse af langvarig hjemløshed.*
- *Indsatsen i kommunerne styrkes gennem en taskforce på hjemløseområdet. Taskforcen skal tilbyde længerevarende analyse- og udviklingsforløb til kommunerne samt systematiske rådgivningsforløb til kommuner og herberger.*

Det er usikkert, hvor meget udspillet binder sig op på de tre konkrete bostøttemetoder under Housing First (CTI, ICM, ACT). Housing First kan også betragtes bredere som en faglig tilgang, hvor den relevante støtte kan være en af de tre metoder, men også kan være almindelig bostøtte eller fx fleksibel bostøtte, hvor støtten løbende kan op- eller nedjusteres efter behov. Hjemløse er en meget forskelligartet gruppe, og ikke alle vil have behov for en af de tre bostøttemetoder.

Det er derudover vigtigt, at den foreslåede task force på hjemløseområdet ikke kun fokuserer på de socialfaglige aspekter af Housing First, men også har kompetencer ift. boliglovgivning m.v.

Øvrige initiativer i indsatsen mod hjemløshed

Det foreslås:

- *At der afsættes midler til at udvikle ICM-støtte til unge mellem 17-25 år i hjemløshed og unge i risiko for hjemløshed*

- *At der afsættes midler til en ansøgningspulje, så regionerne i samarbejde med kommuner og NGO'er kan etablere omsorgspladser til mennesker, som udskrives og har behov for sundhedsfaglig og socialfaglig støtte efter indlæggelse.*
- *Desuden foreslås en national undersøgelse af levevilkårene for socialt udsatte grønlændere i Danmark med det formål at tilvejebringe aktuel viden og data om forholdene for samt de tilbud, som socialt udsatte grønlændere modtager.*

I Københavns Kommune har Socialforvaltningen siden 2009 arbejdet efter Housing First-principperne og de evidensbaserede støttemetoder (CTI, ICM, ACT), herunder med CTI og ICM-støtte til netop unge hjemløse og unge i risiko for hjemløshed. Dette er sket i regi af ungeindsatsen, hvor unge mellem 17-29 år i eller på kanten af hjemløshed tilbydes en målrettet og sammenhængende indsats med henblik på at fastholde bolig, netværk, uddannelse eller beskæftigelse.

Ift. forslaget om at skabe mulighed for, at der kan etableres flere omsorgspladser for hjemløse borgere, fremgår det ikke, hvordan driften af pladserne – efter etableringen – skal finansieres, og hvorvidt den også vil være refusionsbelagt.

Endeligt lægges der i udspillet op til en national undersøgelse af levevilkårene for socialt udsatte grønlændere. Det vurderes, at det vil være gavnligt med et øget videns- og datagrundlag for denne målgruppe, som ofte kæmper med omfattende sociale problemstillinger, og er overrepræsenteret i København, sammenlignet med de fleste andre byer i landet.

Andre initiativer, der også nævnes i udspillet:

- *Civilsamfundet understøttes gennem investering i organisationernes fremtidige rolle og tilbud, som i samarbejde med kommunerne skal bidrage til, at flere borgere får egen bolig med udgangspunkt i Housing First-tilgangen.*
- *En række øvrige tiltag i form af fortsættelse af forsøg med borgerstyrede budgetter til socialt udsatte borgere (aftalen for 2021-2024), styrket rådgivning om retssikkerhed hos landsdækkende hjemløseorganisationer, understøttelse af fællesskaber for tidligere hjemløse borgere i overgangen til egen bolig via væresteder og boligsocialt arbejde samt midlertidig støtte til kapacitetstilpasning på natcaféer.*

A man with a beard, wearing a grey beanie and a dark jacket, is seen from the back and side, looking out from a window. The background is a blurred outdoor scene with a wall and some foliage.

REGERINGEN

Alle skal have et hjem

- En ny vej ud af hjemløshed

25. OKTOBER 2021

Ingen mennesker i Danmark skal bo på gaden. I et velfærdssamfund som vores fortjener alle at have sit eget hjem, hvor man føler sig tryk. Men sådan er det desværre ikke for alle.

Gennem de seneste 10 år er antallet af hjemløse steget, og ved seneste tælling i 2019 levede knap 6.500 mennesker i hjemløshed. Det er alt for mange, og det bør og kan vi som velfærdssamfund gøre bedre.

Regeringens mål er klart: Vi vil bringe antallet af hjemløse markant ned. Og vi vil helt afskaffe langvarig hjemløshed i Danmark.

Herbergerne er det akutte sikkerhedsnet, når nogle af samfundets mest udsatte mennesker står uden tag over hovedet og har brug for hjælp. De tilbyder tryk og hjælp til nogle af de allermest udsatte mennesker i vores samfund.

Men det har aldrig været tanken, at nogen skal leve halve og hele år af deres liv på et herberg. Alligevel opholder mange hjemløse sig i dag i alt for lang tid i midlertidige tilbud så som herberger i stedet for, at de får tilbudt en permanent bolig og støtte til at etablere et rigtigt hjem.

Tiden er derfor inde til mere grundlæggende forandringer.

Vi ved, hvad der virker: Housing First – Et hjem først. Nu skal vi også gøre det

Regeringen tog med udspillet *Tættere på II - Byer med plads til alle* et første afgørende skridt mod afskaffelsen af langvarig hjemløshed ved at afsætte penge til 2900 ekstra billige boliger til de særligt udsatte og hjemløse.

Nu tager vi de næste vigtige skridt, så vi kan komme helt i mål.

For en billig bolig gør det ikke alene. Derfor handler Housing First om, at den hjemløse får tilbudt egen bolig kombineret med en individuelt tilpasset bostøtte. Dermed bliver boligen også et sted, hvor man føler sig hjemme.

Når både bolig og bostøtte er en del af indsatsen, kan vi lykkes med at hjælpe mennesker ud af hjemløshed: Erfaringer viser, at i mere end otte ud af 10 tilfælde er den hjemløse stadig i egen bolig efter et år.

Med udspillet her vil regeringen udbrede Housing First-metoden og sikre, at bolig- og socialpolitik i langt højere grad end tidligere reelt tænkes sammen, så flere hjemløse kommer i egen bolig med den nødvendige støtte, og færre har behov for ophold på herberger.

Venlig hilsen

Astrid Krag

Sådan vil vi skabe en ny vej ud af hjemløshed

Regeringen foreslår:

- Alle skal have et hjem – flere billige boliger til udsatte og hjemløse
- Vi skal investere i mennesker – systemet må ikke fastholde mennesker i hjemløshed
- En ny vej ud af hjemløshed – udbredelse af Housing First

Alle skal have et hjem – flere billige boliger til borgere i hjemløshed.

En grundlæggende forudsætning for at kunne få et sted at bo er, at man kan betale huslejen. Antallet af meget billige almene boliger har over en årrække været faldende, hvorfor det bliver stadig sværere at finde en betalelig bolig for de grupper i vores samfund, der har en lav betalingsevne.

Regeringen fremlagde den 12. oktober udspillet *Tættere på II - Byer med plads til alle*. Udspillet er en ambitiøs plan for at tilvejebringe langt flere billige boliger. Det er regeringens ambition at tilvejebringe 2.900 ekstra billige boliger. Der er både tale om nybyggede almene boliger med fuld kommunal anvisningsret og eksisterende almene boliger, hvor huslejen sættes ned.

Flere billige boliger er en afgørende forudsætning, hvis den langvarige hjemløshed skal afskaffes. Det kræver, at alle parter bidrager, så der både bygges nyt, og den eksisterende boligmasse udnyttes bedre via øget brug af anvisningsretten.

Regeringen foreslår:

- Der afsættes 100 mio. kr. til midlertidigt at kunne nedsætte huslejen i op til 1.200 eksisterende almene boliger til 3.500 kr./md. Tilskuddet løber over en årrække og prioriteres til kommuner med det største behov og med betingelse om fuld kommunal anvisningsret. Boligerne målrettes borgere i hjemløshed og andre udsatte borgere.
- Der afsættes 680 mio. kr. frem mod 2026 til et engangstilskud, som permanent nedsætter huslejen til 3.500 kr./md. for op til 1.700 nye almene boliger. Tilskuddet prioriteres til kommuner med det største behov og med betingelse om fuld kommunal anvisningsret til boligerne.
- Regeringen ønsker at indgå en aftale med kommunerne om en bedre udnyttelse af den kommunale anvisningsret til de 500.000 almene familieboliger, der allerede findes, hvoraf de knap 40.000 har en husleje på mindre end 3.500 kr./md.
- At kommunernes mulighed for at tilbyde huslejetilskud i udslusningsboliger bliver mere fleksible, herunder ved udvidelse af målgruppen, længere tidshorisont og at det kan omfatte flere boligtyper.

Vi skal investere i mennesker – systemet må ikke fastholde mennesker i hjemløshed

Vi har i dag et system, som fastholder mennesker i langvarige ophold på de midlertidige herberger i stedet for reelle Housing First-indsatser, hvor en fast bolig og sociale indsatser går hånd i hånd.

Regeringen vil derfor gennemføre en ændring af de økonomiske strukturer, så det bedre kan betale sig at investere i mennesker. Incitamenterne skal vendes om, og vi skal honorere og understøtte de kloge langsigtede løsninger for den enkelte udsatte. Det skal bidrage til, at de mest udsatte grupper i fremtiden vil få et ordentligt sted at bo og en tryk ramme til at komme videre i livet i stedet for at strande i midlertidige tilbud.

Endelig vil regeringen sørge for en øget brug af individuelle handleplaner for hjemløse på herberger. Handleplaner skal øge borgerens retssikkerhed og indgå som et aktivt redskab til at sikre en målrettet, koordineret og sammenhængende indsats for borgere i hjemløshed på herberger.

Regeringen foreslår:

- Omlægning af refusionsordningen, så den statslige refusion efter et kort ophold på et herberg overgår til støtte til borgeren frem for at dække udgifter for lange ophold på herberger. Derved får kommunerne større økonomisk incitament til at tilbyde borgere en ordentlig indsats gennem bolig med bostøtte eller et midlertidig § 107-botilbud frem for de langvarige ophold på herberger, som vi ser nu.
- Der indføres en ny bostøtteparagraf i serviceloven, der skal understøtte øget brug af de specialiserede støttemetoder efter Housing First-tilgangen. Bostøtteparagraffen er underlagt den nye refusionsordning.
- Der indføres et krav om, at kommuner skal udarbejde handleplaner for alle borgere på herberger.
- Der gives mulighed for kommunal udskrivningskompetence fra herbergerne, såfremt kommunerne kan stille med en egnet bolig og social støtte i stedet. I forlængelse heraf vil regeringen sørge for bedre klageadgang for mennesker i hjemløshed.
- Der gennemføres en analyse af, hvordan vi fremadrettet - og i takt med at flere kommer i egen bolig - sikrer, at der i fremtiden også er det rette antal herbergspladser til de borgere, der akut har brug for ophold og støtte.

En ny vej ud af hjemløshed – udbredelse af Housing First

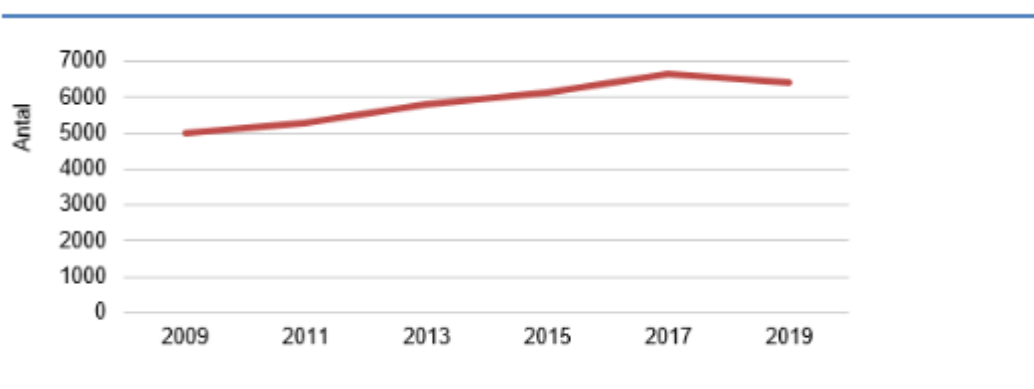
Det er centralt, at der lokalt arbejdes med de metoder, som, vi ved, virker. Efter ti år med Housing First i Danmark er metoden langt fra udbredt til alle kommuner og hjemløse. En rapport fra Socialstyrelsen fra 2021 viser, at kun otte procent af de hjemløse bliver tilbudt en Housing First-indsats.

Housing First-tilgangen betyder, at hjemløse hurtigt bliver tilbudt egen bolig samtidig med, at de får den rette bostøtte. Metoden har vist sig at være så effektiv, at 8-9 ud af 10 hjemløse, der får hjælp efter metoden, bliver hjulpet ud af hjemløshed.¹

Derfor skal vi sikre en mere ensartet og vidensbaseret indsats mod hjemløshed i kommunerne baseret på Housing First-tilgangen, ligesom de rette værktøjer skal være til rådighed for kommunerne.

Regeringen foreslår:

- Der etableres et nationalt partnerskab på hjemløseområdet på tværs af stat, regioner, kommuner, fonde, NGO'er og boligorganisationer. Det nationale partnerskab skal følge udviklingen på hjemløseområdet, implementeringen af Housing First-tilgangen samt følge målsætningen om, at der skal være markant færre borgere i hjemløshed i Danmark, herunder afskaffelse af langvarig hjemløshed.
- Indsatsen i kommunerne styrkes gennem en taskforce på hjemløseområdet. Taskforcen skal tilbyde længerevarende analyse- og udviklingsforløb til kommunerne samt systematiske rådgivningsforløb til kommuner og herberger.
- Civilsamfundet understøttes gennem investering i organisationernes fremtidige rolle og tilbud, som i samarbejde med kommunerne skal bidrage til, at flere borgere får egen bolig med udgangspunkt i Housing First-tilgangen.



*Udviklingen i antallet af hjemløse borgere registreret ved kortlægningerne fra 2009 til 2019.
Kilde: VIVE's hjemløsetælling fra 2019.*

¹ Rambøll, SFI (2013): Hjemløsestrategien. Afsluttende rapport

Øvrige initiativer i indsatsen mod hjemløshed

I de seneste to aftaler om udmøntning af reserven til foranstaltninger på social-, sundheds- og arbejdsmarkedsområdet for 2020-2023 og 2021-2024 er det aftalt at afsætte en ramme til hjemløse, som skal forhandles i forbindelse med forhandlingerne om udmøntning af reserven til foranstaltninger på social-, sundheds- og arbejdsmarkedsområdet for 2022-2025.

Regeringen foreslår, at den allerede afsatte ramme øges og forlænges til 2025, så der samlet udmøntes i alt 134,6 mio. kr. i årene 2022-2025. Rammen skal ud over en task force, et nationalt partnerskab, investeringer i civilsamfundet og en analyse af herbergerne blandt andet gå til særlige indsatser for unge, til hjemløse borgere, som udskrives fra hospitaler, samt til ny viden om udsatte grønlandere.

Fakta om unge hjemløse

- Ved kortlægningen af hjemløshed i Danmark blev der i 2019 registreret 1.023 hjemløse unge mellem 18 og 24 år og 905 hjemløse borgere mellem 25 og 29 år personer. Det vil sige, at ca. 2.000 borgere ud af ca. 6.500 hjemløse er unge. En analyse fra VIVE viser, at hver tiende ung, der har været anbragt i barndommen, bliver registreret i hjemløshed, når de er mellem 18 og 24 år. Samlet set er det cirka hver tredje af de unge i hjemløshed, der har haft en anbringelse i barndommen, og desuden er der også en del, der har fået forebyggende foranstaltninger (VIVE, 2020).

Fakta om omsorgscentre

- I København ligger et omsorgscenter, Eirsgaard, som er henvendt til hjemløse voksne, som bliver udskrevet fra hospitaler, men som endnu ikke er helt raske efter afsluttet hospitalsbehandling.
På omsorgscenteret sørger plejepersonalet for ro og pleje i op til to uger, mens borgeren bliver helt rask. Det gælder eksempelvis hjælp til sårpleje, medicinbehandling, ambulant opfølgning og antibiotikakur. Husets team af frivillige er der til at yde omsorg, samtale og give sundhedsfaglig vejledning. Gennem opholdet på centret får man en seng, aflåst skabsplads og adgang til bade- og toiletfaciliteter. Eirsgaard omsorgscenter er etableret af Røde Kors i samarbejde med Region Hovedstaden.

Fakta om grønlandske hjemløse i Danmark

- 8 pct. af hjemløse i Danmark har grønlandsk baggrund. Det betyder, at cirka 400 hjemløse har grønlandsk baggrund i Danmark. I Aalborg har næsten en tredjedel af alle hjemløse grønlandsk baggrund.

Regeringen foreslår:

- At der afsættes midler til at udvikle ICM-støtte til unge mellem 17- 25 år i hjemløshed og unge i risiko for hjemløshed.
- At der afsættes midler til en ansøgningspulje, så regionerne i samarbejde med kommuner og NGO'er kan etablere omsorgspladser til mennesker, som udskrives og har behov for sundhedsfaglig og socialfaglig støtte efter indlæggelse.
- Desuden foreslås en national undersøgelse af levevilkårene for socialt udsatte grønlændere i Danmark med det formål at tilvejebringe aktuel viden og data om forholdene for samt de tilbud, som socialt udsatte grønlændere modtager.
- En række øvrige tiltag i form af fortsættelse af forsøg med borgerstyrede budgetter til socialt udsatte borgere (aftalen for 2021-2024), styrket rådgivning om retssikkerhed hos landsdækkende hjemløseorganisationer, understøttelse af fællesskaber for tidligere hjemløse borgere i overgangen til egen bolig via væresteder og boligsocialt arbejde samt midlertidig støtte til kapacitetstilpasning på natcaféer.



Tættere på II

Byer med plads til alle



Indhold

Byer med plads til alle	4
Byer for alle – mange flere almene boliger	10
Bæredygtige, kulturelle og ældrevenlige byer	24
Finansiering	29

Byer med plads til alle

Byer med plads til alle

Der skal være plads til alle i det danske velfærdssamfund. Det gælder også i vores store byer. Her er udviklingen i de seneste årtier gået den forkerte vej. Det er blevet vanskeligere for mennesker med almindelige indtægter at slå sig ned. Byerne er blevet opdelt – afstanden mellem velhavende og udsatte boligkvarterer er for stor. Den udvikling vil regeringen vende.

I Danmark skal alle have mulighed for at blive en del af fællesskabet. Og alle skal have mulighed for at slå sig ned i byerne – uanset størrelsen på ens pengepung. Derfor er der brug for mange flere almene boliger.

Historisk set har almene boliger været en hjørnesten i opbygningen af det danske velfærdssamfund – og den almene sektor er fortsat storleverandør af gode boliger med en rimelig husleje.

Vi vil derfor sætte ekstra gang i byggeriet af almene boliger i byerne – især de steder, hvor grund- og ejendomspriserne er højest, og hvor det er sværest at bygge nye almene boliger.

Regeringens ambition om at skabe den blandede by skal kunne ses og mærkes overalt. Konkret betyder det eksempelvis i hovedstaden, at vi nu vil arbejde målrettet for at skabe flere almene boliger såvel i Charlottenlund som på Christiania.

Blandede by- og boligområder giver de bedste forudsætninger for, at vi kan dyrke det store såvel som det nære fællesskab og kan mødes i det daglige – i skolen, i fritiden og i supermarkedet. Blandede byer er en forudsætning for den sammenhængskraft, som et stærkt velfærdssamfund er kendetegnet ved.

Fremvæksten af parallelsamfund i visse områder er ét eksempel på en udvikling, som sætter sammenhængskraften i vores samfund under pres. Derfor har regeringen allerede sat ind for at styrke indsatserne og bremse den negative udvikling. De stigende boligpriser i særligt hovedstadsområdet og de øvrige store byer er et andet eksempel på en udvikling, som sætter sammenhængskraften og den blandede by under pres.

Adgangsbilletten til at kunne bosætte sig i København eller på Frederiksberg er blevet for dyr for de fleste. Danskere med mellem- og lavindkomster såsom politibetjenten, SOSU'en og pædagogen, der alle løser vigtige opgaver i velfærdssamfundet, kan have svært ved at bosætte sig i de store byer.

Det samme gør sig gældende for dem, der knokler i ufaglærte jobs, samt udsatte borgere, eksempelvis borgere i hjemløshed.

Det er udviklingen hen imod stadig mere opdelte byer, regeringen ønsker at vende. Det bliver ikke nogen nem opgave, men de store byer skal kunne rumme alle.

Der er de senere år blevet bygget mange nye boliger i de store byer. Kommunerne planlægger også i de kommende år at bygge mange flere nye boliger. Det er der behov for – og der er behov for endnu mere.

Over de næste 10-15 år ønsker regeringen, at der opføres væsentligt flere almene boliger i hovedstadsområdet og de øvrige store byer. En del af de nye almene boliger skal være særligt billige, så borgere med en vanskelig økonomisk situation og sociale problemer kan få et ordentligt sted at bo i byerne. Samtidig vil regeringen imødegå manglen på studieboliger i København.

Ændret befolkningssammensætning i København

I visse centrale dele af København er andelen af folk med mellemlange og lange videregående uddannelser steget over de seneste par årtier og ligger i dag væsentligt over landsgennemsnittet.

Andelen af børn fra familier med lavere indkomster er skrumpet ind i København og

på Frederiksberg over de seneste 30 år og udgjorde i 2018 ca. 10 pct. af de 0-2-årige mod 41 pct. i 1988.

Omvendt er andelen af børn fra familier med høje eller meget høje indkomster vokset i samme periode og udgjorde i 2018 43 pct. af de 0-2-årige mod 11 pct. i 1988.

Kilde: Arbejderbevægelsens Erhvervsråd. "Arbejderklassen forsvinder blandt Københavns børnefamilier". 17. august 2020.



Muligheder for nye almene boliger i hoved- stadsområdet



- På kort sigt
- På længere sigt
- Nye studieboliger

Regeringen vil undersøge, om der kan etableres nye almene boliger på en lang række konkrete steder i København såsom Skjolds Plads på Nørrebro, Bispebjerg, Christiania m.v.

Kommunerne har efter gældende lovgivning i dag mulighed for at stille krav om, at en andel af boligerne i et område bliver almene via lokalplanerne. Regeringen vil drøfte denne mulighed med kommunerne, herunder eksempelvis på Nyholm.

Derudover vil det blive undersøgt, om nogle af Frederiksberg Boligfonds ejendomme kan blive omdannet til almene boliger.

Regeringen vil ligeledes arbejde for, at der indgås konkrete aftaler med de større bykommuner.

10 mia. kr.

til nye almene boliger



22.000

flere almene boliger



Regeringen har allerede på en række punkter gjort det lettere og billigere for kommunerne at opføre nye almene boliger og samtidig sikret, at de private og almene boliger, som i dag er billige, også vil være billige i fremtiden. På trods af det er der stadig et stykke vej til at opnå det omfang af nye og billige boliger, der skal til for at skabe den blandede by. Den blandede by udfordres samtidig visse steder af, at de nye almene boliger, som kommunerne stiller krav om i lokalplanlægningen, lader vente på sig. Det går ikke. Når kommunerne stiller krav om almene boliger, skal boligerne opføres i samme takt som det private byggeri.

Med dette udspil tager regeringen et nødvendigt og ambitiøst skridt i retning af at skabe blandede byer gennem etablering af en ny fond. Fonden for blandede byer skal med 10 mia. kr. frem til 2035 sikre, at der kan bygges endnu flere almene boliger fremadrettet. Fonden for blandede byer forventes at kunne understøtte opførelse af cirka 42.000 nye almene familieboliger frem til 2035 med en forventet nettotilvækst på cirka 22.000 nye almene boliger.

Regeringen tager med udspillet samtidigt et stort skridt i retning af at imødegå manglen på studieboliger.



Gennemførte initiativer på boligområdet

- Nedsat og differentieret grundkapitalindskud, som gør det billigere for kommunerne at støtte nye almene boliger og sikre små (og billige) almene familieboliger.
- Differentieret maksimumsbeløb, som gør det lettere for de almene boligorganisationer at opføre mindre og billige boliger.
- Frafald af tillægskøbesum, som gør det lettere og billigere for almene boligorganisationer at bygge nye almene boliger i eksisterende almene boligafdelinger.
- Grøn renovering af de almene boliger med over 30 mia. kr. frem mod 2026.
- Aftale om bæredygtigt byggeri, der sætter de langsigtede rammer for en ambitiøs omstilling i den danske bygge- og anlægssektor.
- Øget tilgængelighed for 4,8 mia. kr. i den almene boligsektor frem mod 2026.
- Forbud mod lejlighedssammenlægninger i de store byer, som skal bremse faldet i bestanden af små almene boliger.
- Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger.

Regeringens initiativer

Byer for alle – mange flere almene boliger

1. Fonden for blandede byer – 10 mia. kr.
2. Flere studieboliger
3. Mindst 33 pct. almene boliger i storbyerne
4. Nye almene boliger gennem omdannelse af hoteller og private boligejendomme
5. Nye almene boliger gennem en bedre udnyttelse af pladsen
6. Nye almene boliger til anvisning
7. Billige andelsboliger
8. Fokus på konkrete projekter

Bæredygtige, kulturelle og ældrevenlige byer

9. **Ældrevenlig indretning af byrum**
10. **Bæredygtige almene boliger**
11. **National arkitekturpolitik**
12. **Forundersøgelse af en ombygning af Nationalmuseet**
13. **Bedre muligheder for midlertidig brug af ubenyttede områder**
14. **Flere bygge- og bofællesskaber**

Byer for alle – mange flere almene boliger

De største byer lukker sig mere og mere om sig selv og bliver samtidig mere opdelte. En gennemsnitlig ejerlejlighed på 70-80 m² i København eller på Frederiksberg koster 3,6 mio. kr., hvilket for den typiske førstegangskøber kræver en samlet husstandsindkomst på omkring 1 mio. kr. årligt. Det er mere end hvad et par eller en familie med almindelige lønninger kan betale. Tilsvarende er der ofte lang ventetid til de almene boliger i hovedstadsområdet.

De stigende boligprisers betydning ses tydeligt i beboersammensætningen i de største byer. Det er en udvikling, som kan true sammenhængskraften og gøre det stadig vanskeligere at holde fast i, at byerne skal være for alle – uanset indkomst. Regeringen arbejder for at skabe blandede byer.

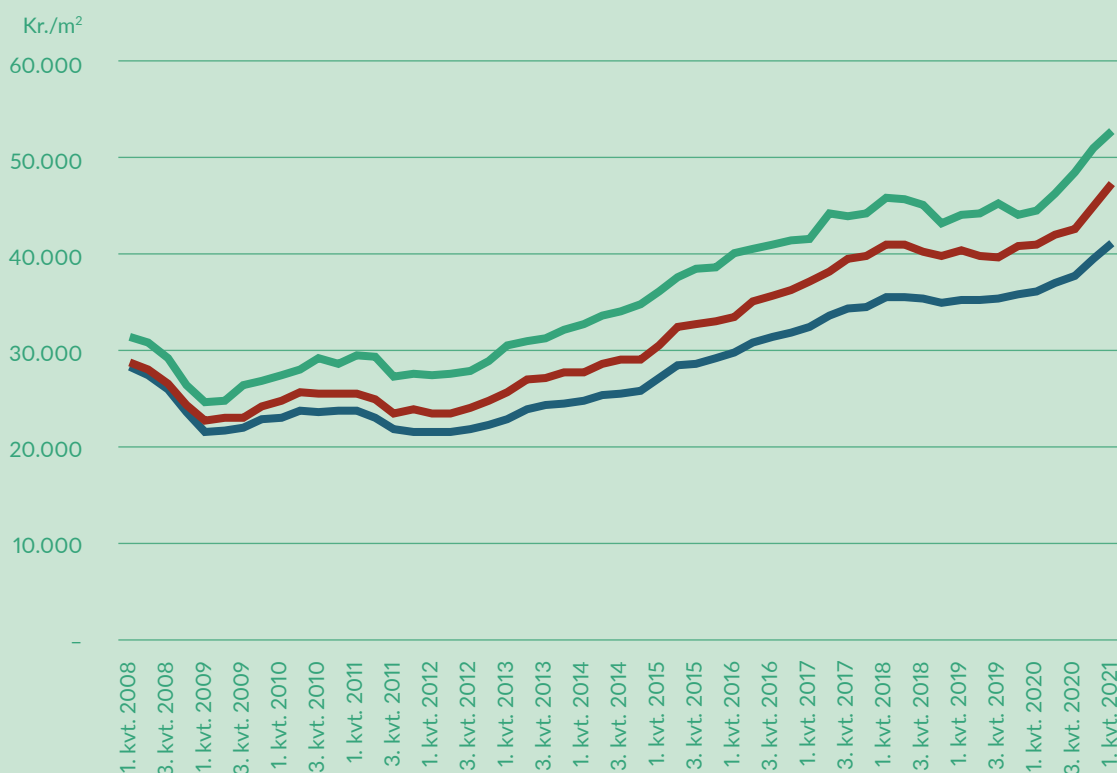


Udviklingen i boligpriser i hovedstadsområdet

■ Region Hovedstaden
■ København
■ Frederiksberg

Anm.: Udviklingen i de realiserede handelspriser pr. m² for ejerlejligheder er opgjort i 2021-prisniveau, korrigeret for udviklingen i nettoprisindekset.

Kilde: Indenrigs- og Boligministeriet pba. Finans Danmark tabel BM010. Statistikbanken, PRIS116.





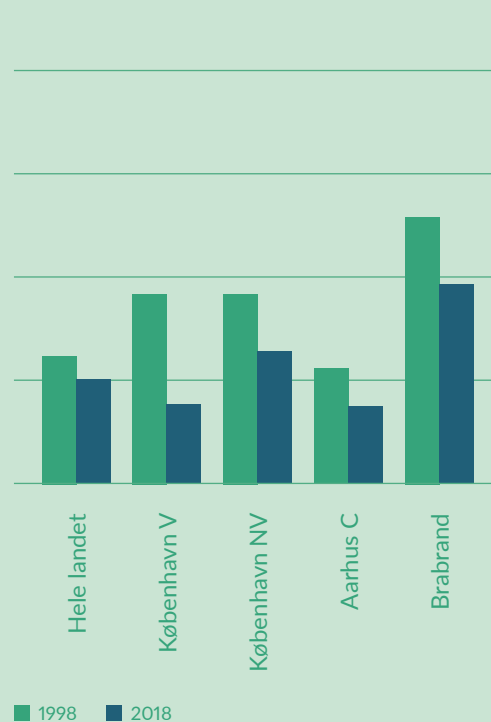
Stadig mere opdelte byer

Beboersammensætningen i mange bydele i de større byer har skiftet karakter. Figurene nedenfor viser, at mens der er kommet flere højtuddannede i bydelene, er andelen af personer i de laveste indkomstgrupper faldet.

Figur 1
Procentvis andel højtuddannede beskæftigede



Figur 2
Procentvis andel førtidspensionister og ledige



Anm.: Den procentvise andel højtuddannede beskæftigede omfatter beskæftigede med en mellemlang eller lang videregående uddannelse og andel førtidspensionister og ledige omfatter førtidspensionister, personer på langvarig offentlig forsørgelse, kontanthjælpsmodtagere og ledige

Kilde: Danmarks Statistik, Bolig- og Planstyrelsen samt Indenrigs- og Boligministeriet.

Regeringens initiativer

Byer for alle – mange flere almene boliger

1. Fonden for blandede byer – 10 mia. kr.
2. Flere studieboliger
3. Mindst 33 pct. almene boliger i storbyerne
4. Nye almene boliger gennem omdannelse af hoteller og private boligejendomme
5. Nye almene boliger gennem en bedre udnyttelse af pladsen
6. Nye almene boliger til anvisning
7. Billige andelsboliger
8. Fokus på konkrete projekter

1. Fonden for blandede byer – 10 mia. kr.

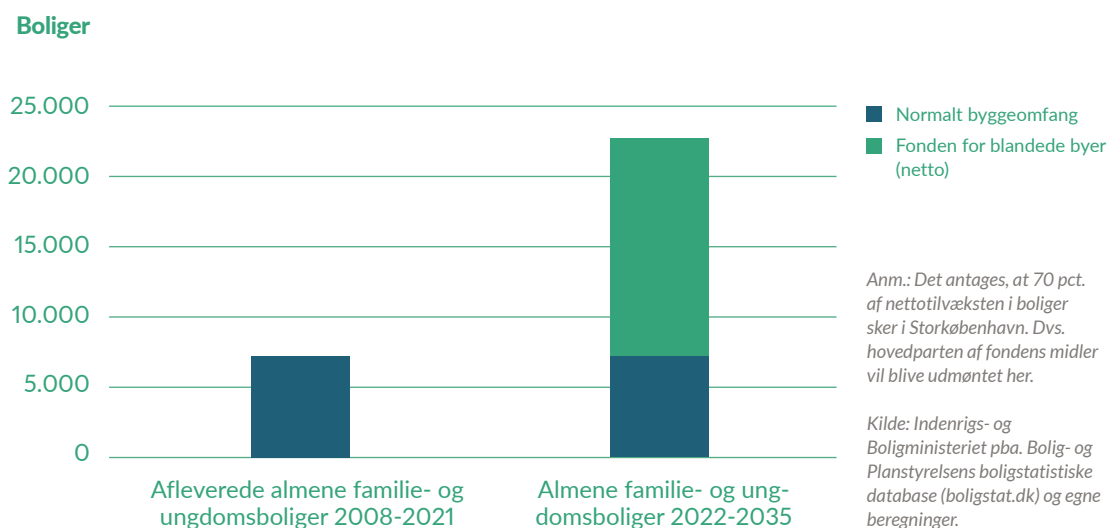
For at sikre flere billige almene boliger over de næste 10-15 år er der brug for dedikerede midler til en række nye initiativer, som regeringen ønsker at igangsætte med henblik på at skabe blandede byer.

Regeringen foreslår:

- » Etablering af Fonden for blandede byer.
- » Fonden for blandede byer skal finansiere en række nye initiativer målrettet den almene boligsektor og vil få tilført samlet 10 mia. kr. fra Nybyggerifonden i perioden frem til 2035.
- » Der udmøntes 5 mia. kr. frem til 2031 til de foreslåede initiativer. Udmøntning af de resterende 5 mia. kr. frem til 2035 aftales senere.
- » Udmøntningsprofilen kan på et senere tidspunkt justeres under hensyntagen til konjunktursituationen.



Eksempel: Nye almene familie- og ungdomsboliger i Storkøbenhavn



2. Flere studieboliger

Boligmarkedet i de største byer er generelt presset og svært tilgængeligt for unge og studerende.

København og Frederiksberg skiller sig ud fra de øvrige storbyer, idet det her er særligt vanskeligt at finde boliger for unge og studerende. I København er der eksempelvis kun én studiebolig til ca. hver femte studerende.

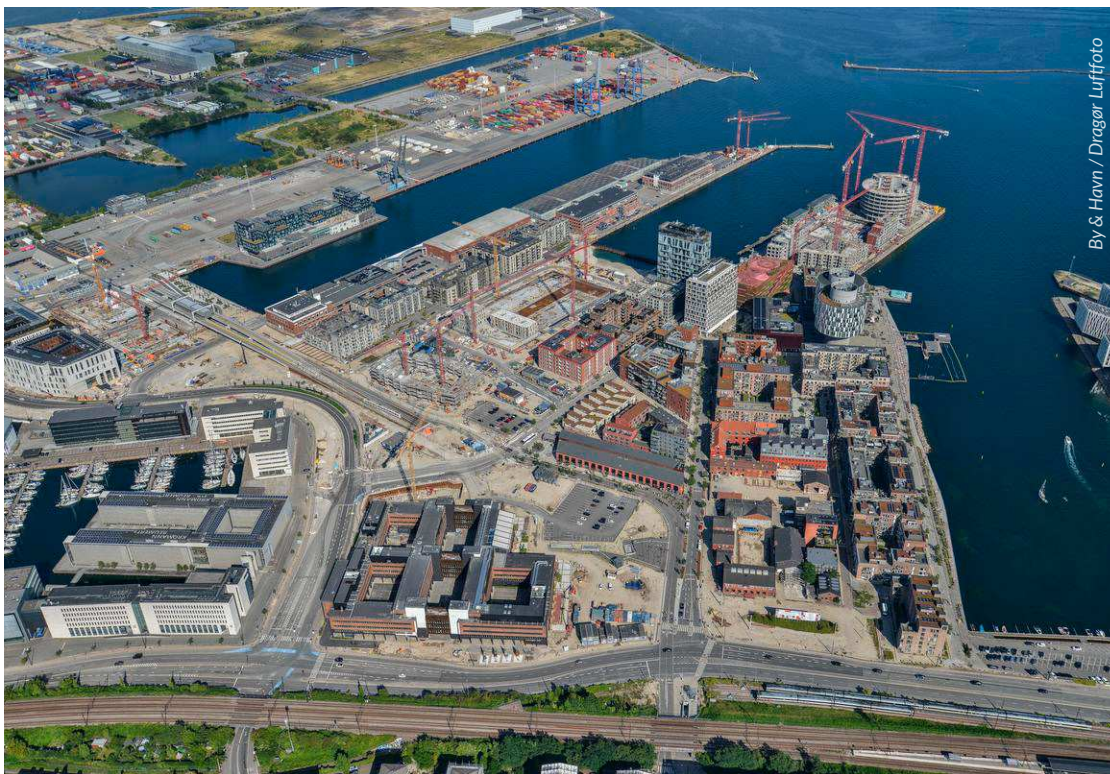
Det er afgørende for et godt studieliv, at det er muligt at skaffe sig en god og betalelig bolig, så længe man studerer. Men lige så vigtigt er det, at boligerne efter endt studie fraflyttes og derved gives videre til nye studerende.

Regeringen foreslår:

- » Hurtigere etablering af 4.000 nye studieboliger. Mulighederne undersøges i samarbejde med Københavns Kommune.
- » Kommunerne skal have mulighed for at planlægge for ungdomsboliger i lokalplaner.
- » Kommunerne skal have bedre muligheder for at sikre, at private ungdomsboliger rent faktisk lejes ud til unge under uddannelse.
- » Private udlejere af ungdomsboliger skal have mulighed for at opsiges lejekontrakter, når lejeren ikke længere er studieaktiv.



Eksempel: Flere studieboliger i København



Københavns Kommune har planlagt at opføre studieboliger på en række områder frem mod 2031. Levantkaj i Nordhavn er et af de områder, hvor regeringen sammen med Københavns Kommune vil undersøge mulighederne for en hurtigere realisering af nye studieboliger. Dette skal bidrage til at imødegå den store efterspørgsel, der er efter studieboliger i hovedstaden.

3. Mindst 33 pct. almene boliger i storbyerne

Almene boligorganisationer er bundet af et loft over, hvor meget nye almene boliger må koste at opføre – det såkaldte maksimumsbeløb. Det er for at sikre, at nye almene boliger opføres med en rimelig husleje. Loftet er ofte under pres i særligt København og det øvrige hovedstadsområde, fordi grundpriserne ligger over det niveau, som almene boligorganisationer maksimalt må betale, og fordi det generelt er dyrt at bygge. Derfor har det været afgørende for byggeriet af nye almene boliger, at det med ændringen af planloven i 2015 blev muligt for kommuner at stille krav om op til 25 pct. nye almene boliger for nye boligområder.

Særligt Københavns Kommune har gjort flittigt brug af denne mulighed, hvilket har betydet, at almene boliger i højere grad end tidligere er en integreret del af byudviklingen. Nye almene boliger i lokalplanlægningen har vist sig at være en effektiv måde at skabe blandede by- og boligområder, da almene boliger typisk planlægges opført sammen med andet byggeri med forskellig anvendelse og ejerformer. Derfor ønsker regeringen, at kommunerne

får endnu bedre muligheder for at sikre nye almene boliger i lokalplanlægningen. Herudover ønsker regeringen, at der gennem konkrete aftaler med bykommunerne og større private udviklere gøres en ekstra indsats for at sikre så mange nye almene boliger som muligt i de største danske byer gennem en ny statslig grundkøbslånsordning.

Regeringen foreslår:

- » Kommunerne får mulighed for at stille krav i lokalplaner om, at op til 33 pct. af boligmassen i nye boligområder forbeholdes almene boliger.
- » Kommunerne får mulighed for at stille krav i lokalplaner om, at op til 33 pct. af den boligmasse, som muliggøres med lokalplaner for fortætning med nye boliger i eksisterende byområder, forbeholdes almene boliger.
- » Der afsættes 1,9 mia. kr. i perioden 2022-2031 til en ny statslig grundkøbslånsordning med kommunal medfinansiering på 700 mio. kr. – dvs. 2,6 mia. kr. i alt. Ordningen skal understøtte almene boligorganisationers køb af attraktive byggegrunde i områder med høje grundpriser.



Maksimumsbeløbsordningen

Af hensyn til at sikre rimelige huslejer er alment byggeri underlagt et såkaldt bindende maksimumsbeløb, som bestemmer den øvre grænse for, hvor dyrt der må bygges. Det bindende maksimumsbeløb for anskaffelsesudgiften på alment byggeri trådte i kraft 1. januar 2004. Det er en betingelse for, at et alment byggeprojekt kan modtage offentligt støtte, at maksimumsbeløbet ikke overskrides.

Maksimumsbeløbets størrelse er afhængigt af byggeriets geografiske placering og hvilken type almen bolig (familie-, ungdoms- eller ældrebolig), der er

tale om. Maksimumsbeløbene reguleres årligt med udviklingen i lønindeks og nettoprisindekset.

Maksimumsbeløbsordningen er blevet revideret med virkning fra august 2020, hvilket bl.a. betyder, at det såkaldte energitillæg er integreret i de nye maksimumsbeløb, og at der nu er et øget incitament til at bygge mindre familie- og ungdomsboliger. Tidligere var maksimumsbeløbet konstant i forhold til boligstørrelse, men med den nye ændring er maksimumsbeløbet en funktion af boligstørrelsen.

Den foreslåede grundkøbslånsordning vil særligt fremme byggeriet af nye almene boliger i hovedstadsområdet, hvor grundpriserne er høje. Sammenligner man den gennemsnitlige husleje for en nyere almen familiebolig i København med en tilsvarende privat udlejningsbolig, ses der en markant huslejeforskel, hvilket taler for, at der bygges flere almene boliger.

Krav om nye almene boliger i lokalplanlægningen kan nogle gange tage for lang tid at indfri. Indimellem lader de almene boliger vente på sig, hvilket forsinket skabelsen af den blandede by.

Når kommunen stiller krav om nye almene boliger i lokalplaner, ønsker regeringen, at der skal være sikkerhed for, at boligerne opføres i samme takt som det private byggeri.

Regeringen foreslår:

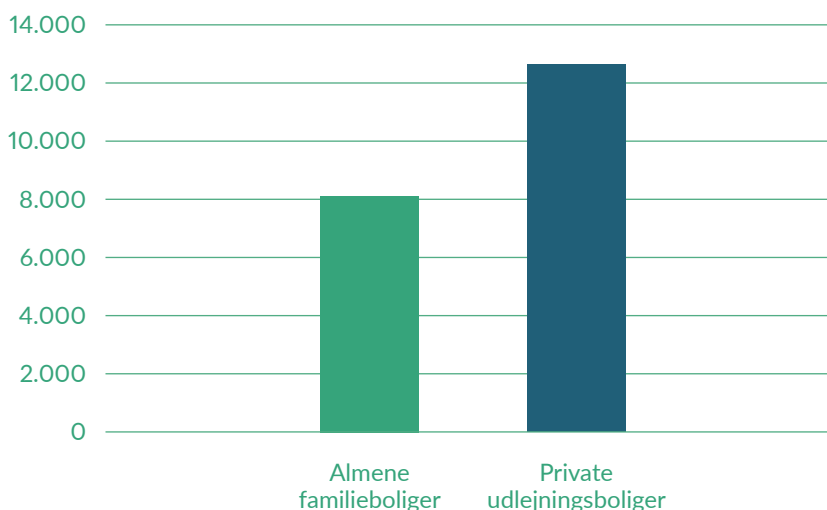
- » Kommunerne skal gennem rækkefølgeplanlægning kunne sikre, at de almene boliger opføres i samme takt som øvrige boliger.



Nye almene boliger har en markant lavere husleje end private udlejningsboliger

Månedlig leje (90 m²)

kr.



Anm.: Figuren viser den gennemsnitlige husleje pr. måned for hhv. en almen familiebolig og en privat udlejningsbolig på 90 m² i København. Den månedlige husleje er beregnet ud fra oplysninger om den gennemsnitlige kvadratmeterhusleje for almene familieboliger og for private udlejningsboliger ibrugtaget fra 2010 og frem.

Kilde: Bolig- og Planstyrelsen på baggrund af tal fra Boligstat.dk

4. Nye almene boliger gennem omdannelse af hoteller og private boligejendomme

Det skal være nemmere at ombygge og opkøbe eksisterende erhvervsjendomme som hoteller og udlejningsejendomme til almene boliger, fordi det er en god måde at sikre, at nye almene boliger kan etableres på steder med en central og attraktiv beliggenhed. Samtidig kan de eksisterende bygninger genanvendes, hvilket kan være en mere bæredygtig måde at etablere nye boliger på.

Almene boligorganisationers køb af eksisterende boligejendomme med attraktive beliggenheder i særligt København og det øvrige hovedstadsområde sker sjældent, fordi almene boligorganisationer

kan have vanskeligt ved at konkurrere på prisen. Regeringen ønsker, at det skal være nemmere at konvertere eksisterende boligudlejningsejendomme til almene boliger.

Regeringen foreslår:

- » Der afsættes 1 mia. kr. i 2022-2031 til at understøtte ombygning af egnede og centralt beliggende erhvervsjendomme til etablering af nye almene boliger.
- » Der afsættes 1 mia. kr. i 2022-2031 til at understøtte opkøb af egnede og centralt beliggende udlejningsejendomme med henblik på omdannelse til almene boliger.



Foto: Ritzau / Scanpix



Eksempel: Omdannelse af industribygning til almene ungdomsboliger

Bygherre

Boligselskabet B45

Adresse

Østerbrogade 67D & 71,
8500 Grenaa

Oprindelig opført / omdannet

1893 / 2013-15

Boligantal og størrelse

139 boliger (herunder dubletter)
25/50 m²

Husleje

2.200-4.500 kr./md. inkl. forbrug
(vand, varme, el og internet/fælles
fiber)

Arkitekt og Ingeniør

Arkikon A/S

Grenaa Dampvæveri lukkede i 2002 og var indtil da byens største arbejdsplads og Danmarks største væveri, hvorfor virksomheden i sit klimaks udgjorde sin egen by i byen, endda med tilhørende arbejderboliger. De ældste bygninger er fra 1893.

Efter den sidste arbejder forlod fabrikken i 2002 blev området gradvist afviklet, men der var et ønske om at bevare dampvæveriets volumen i bybilledet som et fysisk spor i Grenaa kulturhistorie.

Ny funktion i historiske rammer

Byens erhvervsskole VidenDjurs, som bl.a. arbejder med spiludvikling og iværksætteri, søgte lokaler, hvor der kunne skabes et miljø for deres iværksættergrupper - og hvor alle studerende kunne få en naturlig adgang til det innovative miljø. Sammen med et stigende behov for ungdomsboliger i byen gik et større samarbejde om at bringe nyt liv og nye funktioner til Grenaa Dampvæveri i gang.

Boligselskabet B45, VidenDjurs, Museum Østjylland, Norddjurs Kommune og tegnestuen Arkikon var sammen om at facilitere mulighederne for at omdanne Grenaa Dampvæveri til ungdomsboliger og i 2013 stod de første 103 boliger opført i sokkelridset af den tidligere kedelbygning fra 1946.

Et par år senere var endnu en etape opført i konturen af dampvæveriets tidligere jetfarveri med 36 ungdomsboliger, to erhvervsenheder, hvoraf den ene huser VidenDjurs' iværksættergrupper. I dag er Dampvæveriets grund tæt på udbygget med yderligere 38 senioregnede boliger og 6 familieboliger.

Før omdannelse



Foto: Arkikon

Efter omdannelse



Foto: Arkikon



Eksempel: Ombygning af kirke til almene boliger

Bygherre
VIBO

Adresse
Thorsgade 65, 2200 København N

Oprindelig opført / ombygget
1924-1936 / 2017

Boligantal og størrelse
34 boliger
70 m² – 2 familieboliger
50 m² – 32 ungdomsboliger

Husleje
7.442-7.655 kr./md. inkl. forbrug –
familieboliger
4.785-6.002 kr./md. inkl. forbrug –
ungdomsboliger

Arkitekt og ingeniør

Arkitekter:
Arkitektbutikken v./Seistrup +
Lundgaard C ApS
Arcgency ApS
Sophus Søbye Arkitekter ApS

Ingeniører:
Eduard Troelsgaard A/S
Michael Serritzlew ApS –
Rådgivende ingeniørfirma

Samuels kirke i Thorsgade på Nørrebro blev, som en af seks bykirker i København, lukket i sommeren 2013.

Kirkebygningen blev herefter ombygget og, nye beboere er rykket ind i 34 attraktive og moderne almene boliger i Samuels Hus, som siden 2017 huser en moderne boligbebyggelse.

Boligbebyggelsen består af 32 ungdomsboliger og to familieboliger fordelt på fire niveauer, som i daglig tale er døbt Krypten, Kirkegulv, Pulpitur og Hvælvet. De øverste to etager er helt nye og indskudt i den høje bygning i selve kirkeskibet. Der er indrettet syv boliger nede ved terræn i den gamle krypt, 23 boliger i kirkeskibet og fire boliger er placeret i sidebygninger. To af boligerne i krypten er indrettet til kørestolsbrugere.

Boligerne er placeret med 7-11 boliger på hvert niveau, ordnet i en enkel hovedstruktur med boliger på begge sider af en midtergang, der går fra et centralt rum til bygningens bageste ende og med boliger og fælleslokale på den modstående side af opgangen ud imod gaden.

Der er ikke to af boligerne, der er ens, selvom flere af dem er ensartede. Der er tale om 32 et-rums boliger med unikke rumlige variationer og to forskellige familieboliger med 2-3 rum. Alle boliger har køkken samt eget bad og toilet, som til gengæld er udformet efter samme skabelon. Hver bolig rummer kirkens tilstedeværelse med høje og gode rumlige kvaliteter, hvor den historiske og massive bygning møder en ny struktur og funktion.

Kilde: Renoverprisen



5. Nye almene boliger gennem en bedre udnyttelse af pladsen

Byggeri af nye almene boliger i eksisterende almene bebyggelser kan være en bæredygtig måde at tilvejebringe nye boliger på, fordi eksisterende infrastruktur og faciliteter udnyttes.

På trods af et stort potentiale har fortætningsprojekter idag et begrænset omfang. Regeringen vil derfor gøre det mere økonomisk attraktivt for nuværende almene beboere at bygge nye almene boliger i eksisterende afdelinger.

Regeringen foreslår:

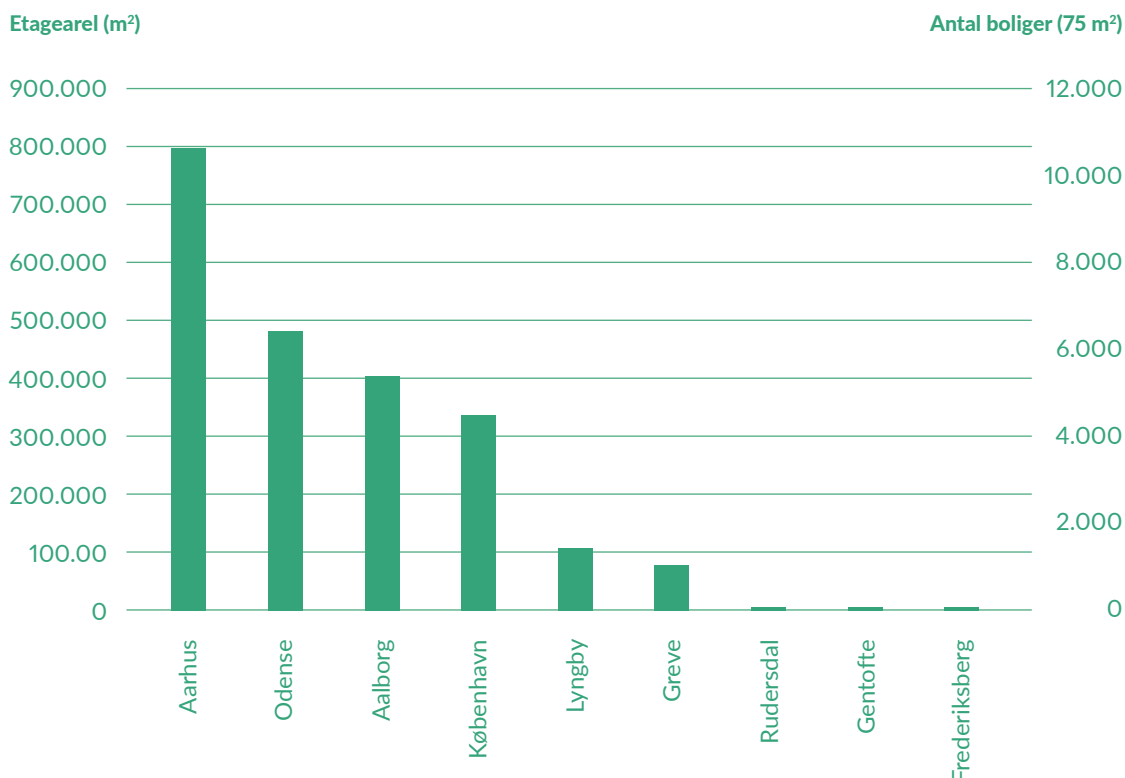
- » Der afsættes 287 mio. kr. i 2022-2031 til at fremme fortætning i eksisterende almene boligafdelinger ved ydelse af et fortætningsbidrag. Bidraget supplerer den økonomiske gevinst, som afdelingen i første omgang opnår ved at sælge byggeretter fra.



Stort potentiale for fortætning i den almene boligsektor

Kuben Management har på vegne af det daværende Transport- og Boligministerium undersøgt fortætningspotentialet i den almene boligsektor med udgangspunkt i ni udvalgte kommuner, herunder København, Frederiksberg, Gentofte, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Greve, Aarhus, Odense og Aalborg. Fortætningspotentialet er opgjort som det uudnyttede 'gap' mellem den reelle bebyggelsesprocent på hver enkelt almene matrikel og den planbestemte

bebyggelsesprocent. Undersøgelsen viser, at der er et væsentligt potentiale for infill-fortætning (dvs. nybyggeri på en matrikels grundareal) på tværs af de ni undersøgte kommuner. Det samlede potentiale for kommunerne er opgjort til ca. 29.500 nye almene boliger (å 75 m²). Aarhus Kommune har det absolut største potentiale efterfulgt af Odense, Aalborg og København. Omvendt har Frederiksberg og Gentofte det mindste fortætningspotential.



Kilde: Kuben Management: Fortætning i almene boligområder. 22. april 2020.

6. Nye almene boliger til anvisning

En grundlæggende forudsætning for at kunne få et sted at bo er, at man kan betale huslejen. Antallet af meget billige almene boliger har over en årrække været faldende, hvorfor det bliver stadig sværere at finde en betalelig bolig for de grupper i vores samfund, der har en lav betalingsevne.

Det er regeringens ambition at tilvejebringe 2.900 ekstra billige boliger til socialt udsatte, som skal være med til at give kommunerne bedre rammer for at sætte ind mod hjemløshed. Der er både tale om nybyggede almene boliger med fuld kommunal anvisningsret og eksisterende almene boliger, hvor huslejen sættes ned. Regeringen kommer med et samlet hjemløseudspil i forlængelse heraf.

Regeringen foreslår:

- » Der afsættes 100 mio. kr. i 2022-23 til midlertidigt at kunne nedsætte huslejen i op til 1.200 eksisterende almene boliger til 3.500 kr./md. Tilskuddet løber over en årrække og prioriteres til kommuner med det største behov og med betingelse om fuld kommunal anvisningsret. Boligerne målrettes borgere i hjemløshed og andre udsatte borgere.
- » Der afsættes 680 mio. kr. til og med 2026 til et engangstilskud, som permanent nedsætter huslejen til 3.500 kr./md. for op til 1.700 nye almene boliger. Tilskuddet prioriteres til kommuner med det største behov og med betingelse om fuld kommunal anvisningsret til boligerne.



Markant fald i antallet af billige almene familieboliger

Både antallet og andelen af billige almene familieboliger er faldet siden 2015. Antallet af billige familieboliger er faldet med lidt over 11.000 boliger, hvilket svarer til et fald på cirka 20 procent.

Af samtlige almene familieboliger udgjorde de billige boliger – med en maksimal husleje på 3.500 kr./md. – 11 pct. i 2015. I dag udgør de lidt under 9 pct.

Udviklingen i antallet af meget billige almene familieboliger med nettohusleje op til 3.500 kr./md. (2020-priser)

År	Antal boliger	Gns. boligareal (m ²)	Gns. Nettohusleje (kr.)	Andel af alle almene familieboliger (pct.)
2015	54.686	55	2.936	11,1
2016	48.742	54	2.938	9,9
2017	46.105	53	2.939	9,4
2018	44.707	54	2.945	9,1
2019	45.408	54	2.948	9,2
2020	43.341	53	2.954	8,7

Kilde: Bolig- og Planstyrelsen pba. Landsbyggefondens huslejeregister.

Flere særligt billige almene familieboliger målrettet socialt udsatte grupper

Det er ikke kun i København, at der er mangel på billige boliger. I Aarhus, Aalborg og andre større og mellemstore provinsbyer kan boliger til anvisning af udsatte være svære at finde, hvorfor det også her kan blive relevant at etablere særligt billige almene familieboliger ved brug af den foreslåede støtteordning.

Som eksempel blev der i Aarhus Kommune givet tilsagn til 470 nye almene familieboliger i 2020. Hvis der f.eks. var blevet indarbejdet 20 pct. særligt billige almene familieboliger i disse projekter, ville det svare til 94 nye almene boliger med fuld kommunal anvisningsret. Til sammenligning anviste Aarhus Kommune i 2020 til 67 almene familieboliger med en husleje på under 3.500 kr./md., svarende til 13 pct. af samtlige udlejninger til billige almene familieboliger i 2020. Flere billige almene familieboliger med fuld kommunal anvisningsret vil således væsentligt kunne forbedre kommunernes muligheder for at anvise boliger til borgere med den laveste betalingsevne.

Kilde: Indenrigs- og Boligministeriet baseret på udtræk fra Boligstat.dk og Bolig- og Planstyrelsen baseret på Landsbyggefondens huslejerregister og egne beregninger.

7. Billige andelsboliger

Andelsboliger var oprindeligt tænkt som et billigt alternativ til ejerboligen, men stadig flere andelsboligforeninger vælger at anvende valuarvurderinger, hvilket, grundet markedsudviklingen for udlejningsejendomme, medfører stigende priser for andelsboliger og dermed færre billige andelsboliger.

Regeringen mener, at der er behov for en ny andelsboligform, som ligger tættere på den oprindelige andelsboligtanke, og som kan være med til at modvirke liberaliseringen af andelsboligmarkedet med de stigende priser til følge.

Regeringen foreslår:

- » Der igangsættes et arbejde, som har til formål at undersøge mulighederne for etablering af en særlig andelsboligform, hvor anskaffelsessummen fastholdes som grundlag for værdiansættelsen. Den nye andelsboligform skal gøre det muligt at etablere andelsboliger med en begrænset fremtidig prisudvikling i modsætning til valuarvurderede andelsboliger, som derved bliver relativt billige.

8. Fokus på konkrete projekter

I forlængelse af de foreslåede initiativer på boligområdet vil regeringen sideløbende undersøge, om der kan etableres nye almene boliger på en lang række konkrete steder i København såsom Skjold Plads på Nørrebro, Bispebjerg, Christiania m.v.

Kommunerne har efter gældende lovgivning i dag mulighed for at stille krav om, at en andel af boligerne i et område bliver almene via lokalplanerne. Regeringen vil drøfte denne mulighed med kommunerne, herunder eksempelvis på Nyholm.

Derudover vil det blive undersøgt, om nogle af Frederiksberg Boligfunds ejendomme kan blive omdannet til almene boliger. Regeringen vil ligeledes arbejde for, at der indgås konkrete aftaler med de større bykommuner, herunder København, Aarhus og Odense m.fl., med udgangspunkt i de foreslåede initiativer på boligområdet.

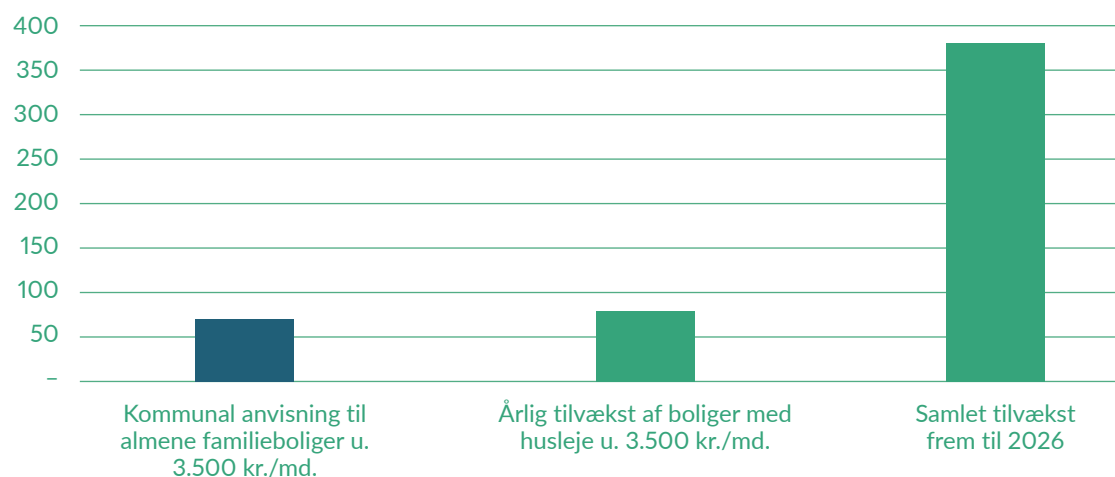
Regeringen foreslår:

- » Eksekveringen af almene boliger styrkes ved, at der nedsættes en taskforce, som skal sikre hurtigere opførelse af allerede besluttede almene boliger i Københavns Kommune.
- » Taskforcen nedsættes efter aftale mellem regeringen og Københavns Kommune og vil bestå af repræsentanter fra staten, Københavns Kommune og den almene boligsektor.



**Eksempel:
Flere særligt
billige almene
familieboliger
til kommunal
anvisning i
Aarhus**

Boliger



Kilde: Indenrigs- og Boligministeriet pba. Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database (boligstat.dk) og egne beregninger.



Bæredygtige, kulturelle og ældrevenlige byer

Fremtiden er grøn. Derfor arbejder regeringen målrettet på at indfri de store ambitioner på klima- og miljøområdet på tværs af en række områder. Regeringen har bl.a. allerede taget et ambitiøst skridt med den politiske aftale om en national strategi for bæredygtigt byggeri. Med dette udspil ønsker regeringen at sikre mere bæredygtige byer ved at fremme nye og alternative bygge- og boformer samt at revitalisere eksisterende bygninger og byrum, hvorved sammenhængskraften i byerne opretholdes. Hertil ønsker regeringen at fremme et mere bæredygtigt byggeri igennem opdyrkning af bl.a. de gamle byggetraditioner, der lægger vægt på holdbarhed og kvalitet.

Men bæredygtighed handler ikke kun om miljø og klima. Det handler også om, at skabe boligområder og byrum, som både i en social og økonomisk sammenhæng er bæredygtige. Vi skal skabe de bedste rammer om det gode liv for de folk, der skal bo der, herunder vores ældre og sikre, at boligerne er til at betale. Selve arkitekturen og den måde man arbejder arkitektonisk med byrum og boligområder kan være med til at sikre denne helhedstænkning, hvor det levede liv, klimaet og økonomien går hånd i hånd.

Byerne skal samtidig være kulturelle bastioner, hvor man kan gå på opdagelse og søge inspiration. Derfor er det også vigtigt at holde fast i og udvikle byernes kulturelle tilbud og samtidig understøtte mangfoldigheden gennem f.eks. nye og anderledes måder at anvende ubenyttede områder midlertidigt.

Regeringens initiativer

Bæredygtige, kulturelle og ældrevenlige byer

9. Ældrevenlig indretning af byrum
10. Bæredygtige almene boliger
11. National arkitekturpolitik
12. Forundersøgelse af en ombygning af Nationalmuseet
13. Bedre muligheder for midlertidig brug af ubenyttede områder
14. Flere bygge- og bofællesskaber

9. Ældrevenlig indretning af byrum

Vi lever længere og længere, hvilket er en positiv udvikling. Udviklingen betyder samtidig, at vores ældre udgør en stadig større del af samfundet. Det er en udvikling, der vil fortsætte de kommende år. Det stiller nye krav til byrummene. Byernes indretning har stor betydning for vores ældres livskvalitet. Projektet "Brugbare byer for seniorer" viste, at tilgængelighed og aktiviteter i byrummene er afgørende for, om vores ældre kommer ud og får rørt sig, har social kontakt og oplever fællesskab. I projektet indgår en række konkrete eksempler på greb, man kan tage lokalt, for at sikre at byerne også er indrettet med vores ældre medborgere for øje. Vi har brug for, at vores byrum bliver tilpasset den aldrende befolkning, så der bliver bedre muligheder for, at vores ældre kan komme rundt og tage del i aktiviteter til gavn for både vores ældres sundhed, trivsel og indsatsen mod ensomhed.

Regeringen foreslår:

- » Der afsættes 30 mio. kr. i 2023-2025 målrettet en ældrevenlig indretning af byrum.

10. Bæredygtige almene boliger

Fremtidens almene boliger skal ikke bare have en så lav husleje som muligt, men også opføres efter bæredygtige principper. Derfor skal bæredygtigt byggeri udvikles og fremmes ved en genopdykning af nogle af de gamle byggematerialer og byggeskikke.

Regeringen foreslår:

- » Der afsættes 30 mio. kr. i 2022-2024, som efter ansøgning kan anvendes til at dække de meromkostninger, der følger af at opføre bæredygtige almene boliger efter gamle byggetraditioner og byggematerialer.

11. National arkitekturpolitik

Regeringen ønsker, at de fysiske rammer om det levede liv i højere grad skal understøtte levedygtige blandede byer i hele landet med plads til fællesskaber, trivsel og tryghed for alle.

Her spiller arkitekturen og den fysiske planlægning en væsentlig rolle, fordi den er med til at definere, hvordan fremtidens boliger, byrum og byliv vil blive udformet. Det er bl.a. vigtigt, at den høje almene

byggeaktivitet - som følge af regeringens udspil - ledsages af gennemtænkte arkitektoniske løsninger, hvor bl.a. det levede liv, kvalitet og klimaet er centrale i ligningen. De arkitektoniske løsninger skal i højere grad have fokus på potentialer i den eksisterende bygningsmasse. Ligeledes skal boliger og byrum kunne omfavne nye familiemønstre og boformer samt være attraktive og brugbare for den aldrende befolkning. Arkitekturen skal derudover kunne omfavne mangfoldigheden af personer, herunder også borgere med funktionsnedsættelse.

Regeringen ønsker derfor, at der nedsættes en ekspertgruppe, hvis formål er at udforme en national arkitekturpolitik og i den sammenhæng skabe debat om arkitekturens rolle og funktion i vores samfund.

Regeringen foreslår:

- » Der afsættes 19,5 mio. kr. i 2022-2024 til formulering af en national arkitekturpolitik, som bl.a. skal forholde sig til 1) Alment boligbyggeri til fremtiden, 2) Bæredygtig arkitektur i et helhedsperspektiv og 3) Aktive bymidter og revitaliserede landsbyer.

Initiativet skal ses i sammenhæng med øvrige initiativer, herunder initiativer vedrørende udviklingen af den almene bygningsmasse, ungdomsboliger, bofællesskaber og ældrevenlig indretning af byrum.

12. Forundersøgelse af en ombygning af Nationalmuseet

Regeringen vil undersøge muligheden for en gennemgribende fornyelse af Nationalmuseet i København.

Såfremt forundersøgelsen viser gode resultater, er en forudsætning for at igangsætte projektet, at der kan rejse et substantielt beløb fra fondsdonationer til at indfri projektets ambition, hvor regeringen samtidig vil indskyde et væsentligt økonomisk bidrag.

Det er regeringens ambition, at Nationalmuseet kan byde på engagerende og nybrydende formidling af danmarkshistorien til alle danskere og til besøgende turister, samt at få flere genstande fra museets store samling ud i hele landet og tilbage til de steder, de oprindeligt er fundet og hører til. På den måde sigtes der efter, at Nationalmuseet bliver et reelt nationalt museum, der i samarbejde med landets lokale, kulturhistoriske museer er til stede i hele landet til gavn for borgerne.

Regeringen foreslår:

- » Der afsættes 11,8 mio. kr. i 2021-2023 til en forundersøgelse af en gennemgribende ombygning og fornyelse af Nationalmuseet.

13. Bedre muligheder for midlertidig brug af ubenyttede områder

I byerne er der ofte attraktivt beliggende områder, som ligger ubenyttet hen over en længere periode. Det kan f.eks. være tidligere industrigrunde, perspektivområder eller andre arealer, som på længere sigt skal anvendes til byudvikling. Midlertidig brug af ubenyttede områder kan være en god måde at bidrage til byernes mangfoldighed og samtidig sikre en bedre arealudnyttelse. Et godt eksempel på det er nogle af de projekter, som ses på Refshaleøen i København, hvor de tidligere industriområder har fået nyt liv med nye og anderledes studieboliger, madmarkeder, udstillinger m.v.

Regeringen foreslår:

- » Kommunerne får mulighed for at lokalplanlægge for midlertidig anvendelse af områder, f.eks. til studieboliger, boliger til socialt udsatte m.v., indtil den endelige lokalplan kan realiseres. Tidsbegrænsningen for den midlertidige anvendelse i lokalplanen fastsættes til højst ti år, men vil kunne forlænges med op til fem år ad gangen.
- » Kommunerne får mulighed for at dispensere fra en lokalplan med henblik på midlertidig anvendelse af ubenyttede områder til byhaver i op til 10 år. Tidsbegrænsningen vil kunne forlænges med op til fem år ad gangen.



14. Flere bygge- og bofællesskaber

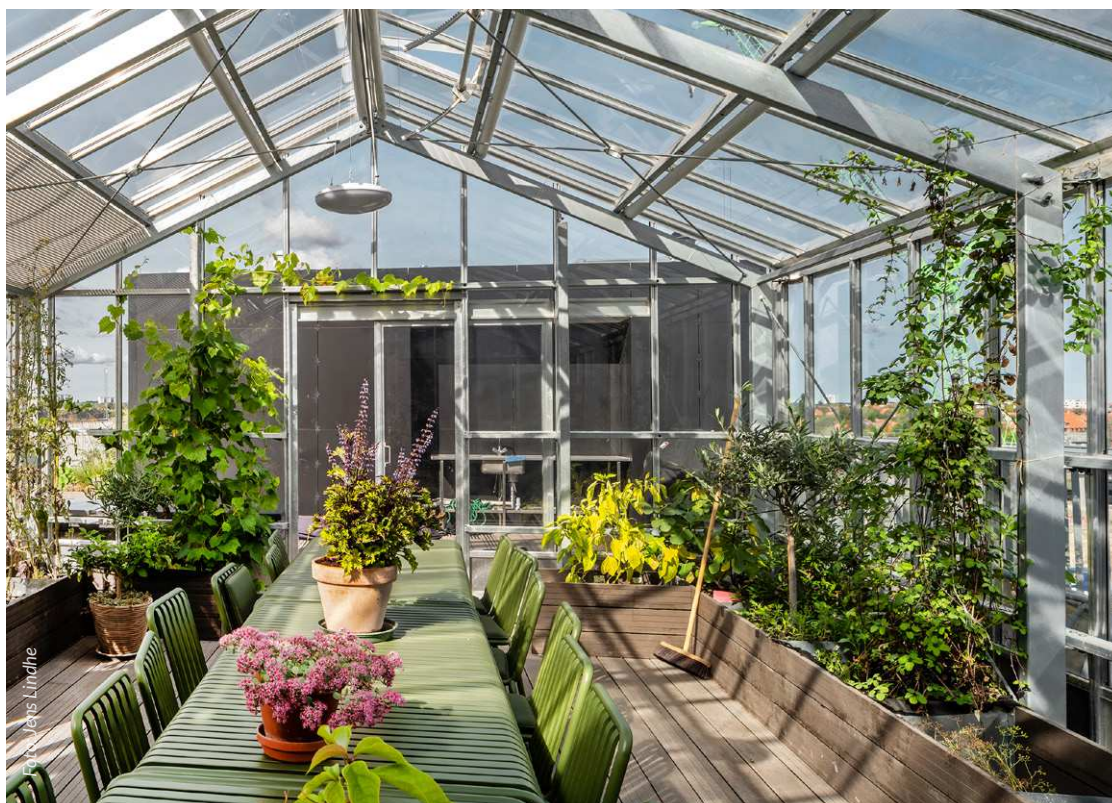
Der er i dag en stor efterspørgsel efter nye måder at bygge og bo på med fællesskabet i centrum.

Bygge- og bofællesskaber findes i mange forskellige former og bidrager med deres alsidighed og mangfoldighed til at skabe mere blandede byer. Udover at fremme mere blandede boligtyper og beboersammensætninger i et område kan disse boligprojekter også medvirke til at skabe større arkitektonisk mangfoldighed, bæredygtigt byggeri og mere fællesskab og beboerinddragelse.

En af de væsentlige barrierer er, at der er begrænset viden om, hvordan man etablerer bygge- og bofællesskaber. Regeringen ønsker at fremme bygge- og bofællesskaber, som gennem deres alsidighed og fokus på stærke beboerfællesskaber kan bidrage til mangfoldigheden.

Regeringen foreslår:

- » Der afsættes 3 mio. kr. i 2022-24 til oplysning og vejledning om etablering af bygge- og bofællesskaber.



Finansiering

Regeringens udspil er fuldt finansieret. I finansieringen indgår flere elementer. Regeringen foreslår, at der etableres en fond for blandede byer, som vil få tilført 10 mia. kr. i alt i perioden 2022-2035, og som finansieres af Nybyggerifonden under Landsbyggefonden. Med nærværende udspil disponeres 5 mia. kr. i perioden 2022-2031.

Regeringen foreslår endvidere, at der afsættes i alt 36,6 mio. kr. i 2022, 25,1 mio. kr. i 2023, 16,2 mio. kr. i 2024, 11,2 mio. kr. i 2025 og 1,2 mio. kr. i 2026. Udspillet er finansieret inden for rammerne af reserven til land, by og sundhed, der fremgår af regeringens finanslovsforslag for 2022.



Finansiering – Nybyggerifonden

Mio. kr. (2022-pl)	2022-31
Ny grundkøbslånsordning	1.900
Ombygning af erhvervsejendomme til almene boliger	1.000
Omdannelse af boligudlejningsejendomme til almene boliger	1.000
Særligt billige almene boliger	680
Fortætning med nye almene boliger	287
Huslejetilskud	100
Bæredygtige almene boliger	30
Flere bygge- og bofællesskaber	3
Samlet	5.000



Finansiering – Forslag til finanslov for 2022

Mio. kr. (2022-pl)	2022	2023	2024	2025	2026
Ramme til øvrige boliginitiativer	25,4	1,2	1,2	1,2	1,2
Ældrevenlig indretning af byrum	0,0	10,0	10,0	10,0	0,0
Forundersøgelse af ombygning af Nationalmuseet*	8,4	2,2	0,0	0,0	0,0
National arkitekturpolitik	2,8	11,7	5,0	0,0	0,0
Samlet	36,6	25,1	16,2	11,2	1,2

Anm:

* Merudgifter på 1,2 mio. kr. i 2021 finansieres af de generelle reserver på finansloven for 2021.



Indenrigs- og Boligministeriet

Stormgade 2-6, 1470 København K

Tlf. : +45 72 28 24 00

E-mail: im@im.dk



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget

21-10-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 6864

Dokumentnummer i F2
469418

Sagsnummer i eDoc
2021-0326189

Orientering om regeringens boligudspil 'Tættere på II - Byer med Plads til alle' den 12. oktober 2021

Resumé

Regeringen har den 12. oktober 2021 lanceret udspillet 'Tættere på II - Byer med plads til alle' om bl.a. udmøntning af Nybyggerifondens midler til fremme af flere almene boliger, studieboliger m.m.

Notatet er til orientering.

Problemstilling

Udspillet fra regeringen har til formål at fremme blandede byer og tilvejebringe flere almene boliger for at imødegå den boligmangel og stigende boligpriser, der særligt gør sig gældende i København. Endvidere har udspillet til formål at understøtte grønne bæredygtige byer ved at fremme nye og alternative bygge- og boformer, samt udnyttelse af eksisterende bygninger og byrum.

Løsning

Udspillet initiativer består blandt andet af nye planlægningsredskaber til kommunerne og statslig medfinansiering via Nybyggerifonden til at fremme almene boliger – herunder via huslejetilskud til billige boliger, fortætningspræmier, støtte til grundkøbslån mv.

Forvaltningerne vurderer, at udspillet initiativer samlet set vil kunne understøtte realiseringen af almene boliger i København på kortere sigt (via finansieringsredskaber) og længere sigt (via planlægningsredskaber). Dog udestår en konkretisering af initiativerne og planlægningsmulighederne for at kunne vurdere den reelle effekt af udspillet og kommende lovforslag. Udspillet skal forhandles mellem de politiske partier i efteråret.

Udspillet er opdelt i to temaer:

- Byer for alle – mange flere almene boliger
- Bæredygtige, kulturelle og ældrevenlige byer.

Under de to temaer, foreslås 14 indsatser, som forvaltningerne vurderer nedenfor:

Tema 1: Byer for alle - mange flere almene boliger

1. Ny fond for blandede byer - 10 mia. kr.

Regeringen vil afsætte 10 mia. kr. til en ny boligfond, "Fonden for blandede byer", med midler fra Nybyggerifonden under Landsbyggefonden. Der udmøntes 5 mia. kr. frem til 2031 til de foreslåede initiativer. Udmøntning af de resterende 5 mia. kr. frem til 2035 aftales senere.

Forvaltningernes bemærkninger:

Nybyggerifonden er en del af Landsbyggefonden, og blev oprettet i 1998. Midlerne indbetales som en del af huslejen for beboere i den almene sektor. Nybyggerifondens midler er ikke tidligere anvendt. Udmøntningen af midlerne fra Nybyggerifonden anvendes til finansiering af initiativerne under punkt 2-8 i udspillet.

Regeringen vil med midlerne sikre, at der etableres 22.000 nye almene boliger i de store danske byer frem mod 2035 (udover de allerede planlagte).

2. Flere studieboliger

Regeringen foreslår en hurtigere etablering af 4.000 nye studieboliger. Mulighederne vil skulle undersøges i samarbejde med Københavns Kommune. Specifikt nævnes Levantkaj i Nordhavn.

Kommunerne skal have mulighed for at planlægge for ungdomsboliger i lokalplaner. Endvidere skal kommunerne have bedre mulighed for at sikre, at private ungdomsboliger lejes ud til unge under uddannelse. Ligesom private udlejere af ungdomsboliger skal have mulighed for at opsig lejekontrakter, når lejeren ikke længere er studieaktiv.

Forvaltningernes bemærkninger:

Det fremgår ikke, hvor de 4.000 studieboliger skal ligge, eller om der er tale om almene eller private ungdomsboliger.

Indenrigs- og Boligministeriet har haft indledende dialog med Økonominforvaltningen og By og Havn om etablering af studieboliger på Levantkaj. Dette skal undersøges yderligere, herunder den evt. økonomiske konsekvens.

Initiativet om, at kommuner med forslaget vil få mulighed for at stille krav om, at private ungdomsboliger bebos af uddannelsessøgende flytter med anbefalingerne i Københavns Kommunes studiebyspolitik. Det forventes, at kravet kun vil kunne stilles fremadrettet, og kun i nye lokalplaner.

3. Mindst 33 % almene boliger, rækkefølgeplaner og grundkøbslån

Regeringen vil give kommunerne bedre muligheder for at sikre nye almene boliger i lokalplanlægningen. Regeringen vil gøre det muligt at stille krav om 33 % almene boliger i lokalplaner, hvor det i dag kun er muligt at stille krav om 25 %. De 33 % almene boliger skal også kunne kræves i lokalplaner for fortætning med nye boliger i eksisterende boligområder. Desuden skal det være muligt via 'rækkefølgeplanlægning', at sikre, at de almene boliger, der bliver lokalplanlagt for, også bliver bygget i samme takt som private boliger.

Herudover afsættes 1,9 mia. kr. til statslig finansiering til grundkøbslån i perioden 2022-2031 til almene boligselskaber, hvor der forudsættes 700 mio. kr. i kommunal medfinansiering. Ordningen skal understøtte almene boligorganisationers køb af attraktive byggegrunde i områder med høje grundpriser, særligt i hovedstaden.

Forvaltningernes bemærkninger:

Hvis forslaget om de 33 % gennemføres, vil det kunne bidrage positivt til byggetakten for nye almene boliger, samtidig med, at det i kommunen vil forudsætte et øget fokus og ressourceallokering med henblik på at sikre eksekveringen.

Muligheden for at rækkefølgeplanlægge kan bidrage til at sikre, at de almene boliger, der lokalplanlægges for, også bliver bygget i samme takt som private boliger. Københavns Kommune har haft en længerevarende dialog med ministeriet om netop denne løsningsmodel.

Det forventes, at grundkøbslånsordningen vil skulle fungere nogenlunde ligesom den nuværende ordning fra 2015, men med betydelig ekstra finansiering. Ordningen kan dog med den nuværende lovgivning kun bruges i områder uden almenboligkrav i lokalplanen, hvorfor den kun anvendes sjældent i København, hvor kravet om almene boliger stilles i langt de fleste lokalplaner.

Alt efter, hvordan den endelige model ender med at blive, kan det blive relevant at justere i det nuværende administrationsgrundlag for grundkøbslån. Herudover kan det blive relevant at afsøge mulighederne for at indgå større, samlede aftaler med de offentligt ejede selskaber, der i praksis råder over en stor del af de grunde, hvor der er mest volumen til almene boliger. Københavns Kommune har pt. 240 mio. kr. afsat til den nuværende grundkøbsordning.

Forvaltningerne bemærker derudover, at det med den kommende ændring af grundkøbslånsordning bør sikres, at de almene boligorganisationer fortsat ikke køber grunde til en grundkøbspris, der overstiger 20 % af anskaffelsessummen, som kommunen stiller krav om. Desuden bør det sikres, at ordningen ikke ender med at stat/kommune yder tilskud til grundkøbslån, der omsættes til en større fortjeneste hos de private

grundsælgere ved salg til almene aktører fremfor etablering af flere almene boliger, som er hensigten.

4. Nye almene boliger gennem omdannelse af hoteller og private boligejendomme

Regeringen vil afsætte 2 mia. kr. frem mod 2031 til at understøtte, at almene boligselskaber kan opkøbe egnede og centralt beliggende erhvervsejendomme eller private udlejningsboliger med henblik på at konvertere dem til almene boliger. Herunder vil regeringen oprette en ansøgningspulje på 1 mia. kr., som skal understøtte almene boligorganisationers opkøb af private udlejningsboliger og erhvervsejendomme med henblik på at ombygge og omdanne dem til almene boliger.

Forvaltningernes bemærkninger:

Mulighederne for at opkøbe og konvertere erhvervs- og udlejningsejendomme til almene boliger findes i dag, og det har siden 2015 været muligt at støtte dette via grundkøbslånsordningen. Denne har ikke i Københavns Kommune været anvendt til grundkøb i forbindelse med konverteringer.

Et tilskud til ombygningsomkostningerne kan imidlertid være relevant i forbindelse med, at der stilles krav om almene boliger i en lokalplan, hvor denne omfatter eksisterende bygninger.

5. Nye almene boliger gennem en bedre udnyttelse af pladsen

Regeringen vil gøre det mere økonomisk attraktivt for nuværende almene beboere at sælge byggeretter i eksisterende afdelinger til nye almene boliger. De vil derfor afsætte 287 mio. kr. i 2022-2031 til at fremme fortætning i eksisterende almene boligafdelinger via et "fortætningsbidrag".

Forvaltningernes bemærkninger:

Fortætning af almene boligområder med nye almene og private boliger er et led i kommunens samlede strategi for etablering af 15.000 almene boliger i København, jf. KP19. Fortætning er dermed et vigtigt opmærksomhedspunkt, og den hidtidige dialog mellem de almene boligorganisationer og Københavns Kommune har også afspejlet et ønske herom. Dog kan der være manglende incitament til fortætning/frasalg for beboerne i en eksisterende afdeling. Den foreslåede ordning vil kunne afhjælpe dette i nogen grad.

6. Nye almene boliger til anvisning

Regeringen vil skaffe 2.900 billige boliger til socialt udsatte. De foreslår derfor med betingelse om fuld kommunal anvisningsret dels 1) at afsætte 100 mio. kr. til midlertidigt i 2022 og 2023 at nedsætte huslejen til 3.500 kr. i op til 1.200 almene boliger målrettet udsatte familier og hjemløse samt 2) at afsætte 680 mio. kr. til og med 2026 som engangstilskud til permanent at nedsætte huslejen til 3.500 kr. i 1.700 nye almene boliger.

Forvaltningernes bemærkninger:

Initiativet flugter med anbefalingerne fra "Arbejdsgruppen om billige boliger", der blev nedsat i forlængelse af den Grønne Boligaftale og de anbefalinger BL har fremsat vedr. "Basal-boliger".

Det forventes, at disse boliger etableres som mindre andele af den samlede boligmasse i kommende almenboligprojekter, således at en koncentration af socialt udsatte beboere undgås. Initiativet vil ikke medføre nye almene boliger, men billiggøre eksisterende og allerede planlagte almene boliger.

7. Billige andelsboliger

Regeringen vil igangsætte et arbejde, som skal se på muligheden for at etablere en særlig andelsboligform med en begrænset fremtidig prisudvikling, som ligger tættere på den oprindelige andelsboligtanke.

Forvaltningernes bemærkninger:

Det er uvist hvilken model, regeringen ønsker udviklet. Det bemærkes, at der allerede i dag i lovgivningen findes mulighed for at lave udstøttede private andelsboligforeninger, som bl.a. kan opføres af almene boligorganisationer med kommunal garanti. Teknik- og Miljøforvaltningen har bl.a. været i dialog med boligorganisationen AAB om deres tanker om en "almen andelsbolig".

8. Fokus på konkrete projekter

I forlængelse af de foreslåede initiativer på boligområdet vil regeringen sideløbende undersøge, om der kan etableres nye almene boliger på en lang række konkrete steder i København såsom Skjolds Plads på Nørrebro, Bispebjerg, Christiania m.v. En række af grundene er i dag ejet af staten.

Derudover ønsker regeringen at styrke eksekvering af almene boliger ved at nedsætte en taskforce efter aftale mellem regeringen og Københavns Kommune. Taskforcen vil bestå af repræsentanter fra staten, Københavns Kommune og den almene boligsektor.

Forvaltningernes bemærkninger:

Forvaltningerne forventer, at en fælles taskforce vil have fokus på udvikling af konkrete nye projekter, nye redskaber, herunder statslige regler, rammer og myndighedsbehandling i forhold til almene boliger. Taskforcen vil muligvis også skulle have en form for politisk overbygning, fx med løbende afrapportering af fremdrift.

Figur 1. Muligheder for nye almene boliger, jf. udspillet



Forvaltningerne har ikke kendskab til hvilke forudsætninger, der fra Indenrigs- og Boligministeriet er indarbejdet i udvælgelsen af byggemulighederne på kortet, men bemærker, at de byggemuligheder, som er udpeget i kommuneplanen, også fremgår af kortet. Det er heller ikke beskrevet, hvorvidt de byggemuligheder, regeringen har udpeget, omfatter eksisterende/planlagte almene boliger, eller om der antages yderligere boliger på de nævnte arealer.

Det bemærkes, at der allerede indgår almene boliger i byudviklingsplanerne for mange af arealerne, selvom der ikke foreligger færdig lokalplanlægning endnu – herunder Jernbanebyen, Nordhavn, Levantkaj, Lynetteholmen og Sydhavn.

Ift. Ørestad Syd, så er området lokalplanlagt, hvilket betyder at der er begrænsede muligheder for at øge andelen af almene boliger. Det kan dog ske ved fx konvertering fra erhverv til boligformål, eller ved at støtte grundkøb.

Udspillet udpeger derudover Bispebjerg og Skjolds Plads på Nørrebro. Det antages, at der er tale om arealerne øst for Bispebjerg st. ved Vingelodden. Udover DSB og Bane Danmarks arealer er der en række private lodsejere. Ved en bebyggelsesprocent på 150 vil der være knap 200.000 etagemeter byggeret, og heraf kan en overvejende andel blive til boliger. Ift. Skjolds Plads, så antages det, at området er nævnt, fordi staten råder over en række bygninger i området Titangade/Vermundsgade/Sigurdsgade, også kaldet Trekantsgrunden. BYGST har undersøgt mulighederne for etablering af op til 12.000 kvm bolig i området. Der har været dialog herom med Økonomiforvaltningen. Det bemærkes, at der i det tilstødende udsatte boligområde Aldersrogade også er udarbejdet en forandringsplan, som bl.a. indeholder muligheder for fortætning. Det

anbefales, at der laves en samlet plan for udviklingen af området (jf. områdefornyelsens kvarterplan for området, som indstilles til TMU og BR ultimo 2021).

Nyholm nævnes også i udspillet. Det bemærkes, at der pågår en omfattende fredningsproces for området, hvor det forventes at størstedelen af arealet vil blive fredet i større eller mindre omfang. En fredning vil begrænse det areal indenfor området, der kan anvendes til boligformål. Der undersøges i kommunen pt. mulighed for at placere et plejecenter på den sydlige del af Nyholm. Der forventes pt. ikke mulighed for at placere yderligere almene boliger på området.

Endelig peges der i udspillet på Christiania som mulig placering af nye almene boliger. Grundejer er staten og Fonden Fristaden Christiania.

Tema 2: Bæredygtige, kulturelle og ældrevenlige byer

9. Ældrevenlig indretning af byrum

Regeringen vil afsætte 30 millioner kroner i 2023-25 til ældrevenlig indretning af byrum.

Forvaltningernes bemærkninger:

Det er ikke beskrevet, hvordan udmøntning af midlerne vil komme til at foregå. Som udgangspunkt vil initiativet kunne bidrage med inspiration og nye greb til udvikling af byrum i forhold til den aktuelle demografi med en større andel af ældre i samfundet.

10. Bæredygtige almene boliger

Regeringen vil afsætte 30 millioner kroner i 2022-24 til at dække meromkostningerne ved at opføre almene boliger efter gamle og bæredygtige byggetraditioner og byggematerialer.

Forvaltningernes bemærkninger:

Det er ikke beskrevet, hvad initiativet mere konkret vil indebære, men det må forudsættes at kunne bidrage positivt til den grønne omstilling i den almene bygningsmasse.

11. National arkitekturpolitik

Regeringen vil nedsætte en ekspertgruppe, der skal udforme en national arkitekturpolitik, som bl.a. skal forholde sig til 1) Alment boligbyggeri til fremtiden, 2) Bæredygtig arkitektur i et helhedsperspektiv, 3) Aktive bymidter og revitalisering af landsbyer. Der afsættes 19,5 millioner kroner fra 2022-2024 til arkitekturpolitikken.

Forvaltningernes bemærkninger:

Forvaltningerne kender ikke til den nærmere udmøntning af arkitekturpolitikken, eller hvem der inviteres til at deltage i arbejdet.

Forvaltningerne noterer sig, at initiativet skal ses i sammenhæng med øvrige initiativer i udspillet, herunder vedrørende udvikling af den almene bygningsmasse, ungdomsboliger, bofællesskaber mv.

12. Forundersøgelse af en ombygning af Nationalmuseet

Regeringen vil afsætte 11,8 millioner kroner til en forundersøgelse af ombygning af Nationalmuseet.

Forvaltningernes bemærkninger

Ingen bemærkninger.

13. Bedre muligheder for midlertidig brug af ubenyttede områder

Regeringen vil give kommunerne bedre muligheder for at lokalplanlægge for midlertidig anvendelse af områder som i lang tid ligger ubenyttede hen – f.eks. tidligere industrigrunde til fx studieboliger, boliger til socialt udsatte osv. ved at kunne dispensere fra en lokalplan i op til 10 år, med mulighed for at forlænge dispensationen i yderligere fem år.

Forvaltningernes bemærkninger:

Forvaltningerne vurderer, at forslaget vil lette mulighederne for eksempelvis etablering af boliger til unge og socialt udsatte.

14. Flere bygge- og bofællesskaber

Regeringen vil fremme bygge- og bofællesskaber ved at skabe mere vidt om området. Til dette afsættes 3 mio. kr. i 2022-24.

Forvaltningernes bemærkninger:

Det er uvist, hvad initiativet vil indebære. Der har også været nedsat en arbejdsgruppe i ministeriet, som ifølge forvaltningernes oplysninger skulle komme med en række anbefalinger i 2021.

Økonomi

Boligudspillet forventes omsat til lovforslag fremsat i februar 2022, jf. regeringens fremsatte lovprogram. Hvis udspillet vedtages med de nuværende elementer, forventes det at kunne have økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune. Dels ift. at dække kommunens bidrag til grundkøbslån, midler til grundkapital samt øvrigt ressourcebehov ift. lokalplanlægning, støttesags- og byggesagsbehandlingen af de mange almene byggesager samt myndighedsbehandling af de øremærkede private ungdomsboliger m.m. Forvaltningerne forventer at udarbejde evt. budgetnotater herom, når lovforslaget er fremsat, som kan indgå i forhandlingerne om Budget 2023.

Videre proces

Forhandlingerne om udspillet og de mulige lovændringer forventes indledt midt oktober 2021, og ifølge regeringens udsendte lovprogram forventes lovforslaget fremsat februar 2022.

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen er i løbende dialog om de mulige konsekvenser af kommende ny lovgivning, og vil når lovforslaget er fremlagt også gå i dialog med BL 1. kreds for at fremme byggeriet af almene boliger i København.

Bilag

Regeringens udspil 'Tættere på II- Byer med plads til alle', offentliggjort 12. oktober 2021.