

Notat

Orientering om udfordring med genhusning ifm. almene renoveringsprojekter

Resume

Med notatet orienteres Økonomiudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Socialudvalget om, at der på grund af en række store renoveringsprojekter i almene boligafdelinger i de næste 10 år kan forventes et ekstraordinært stort behov for at genhuse beboere. Det vil skabe udfordringer med at stille tilstrækkeligt med boliger til rådighed til Socialforvaltningens boligsociale anvisning samt medføre længere ventelister til almene boliger generelt.

Sagsfremstilling

I perioden 2025-2034 er det planlagt at igangsætte ekstraordinært mange renoveringsprojekter i almene boligafdelinger i København. Det drejer sig om 50 større renoveringsprojekter og fysiske helhedsplaner, primært som opfølgning på en boligpolitisk aftale om afvikling af ventelisten for renoveringsprojekter i Landsbyggefonden fra 2020.

På nuværende tidspunkt vurderer de almene boligorganisationer i BL 1. kreds, at de planlagte renoveringer vil medføre et samlet behov for genhusning af næsten 11.000 almene boliger i Københavns Kommune i perioden.

Tabel 1 nedenfor viser det forventede årlige behov for genhusningsboliger i perioden. I den forbindelse skal der tages forbehold for, at igangsættelse og gennemførelse af store renoveringsprojekter er komplekse, og derfor kan blive forsinket. Det kan have indflydelse på, hvornår en renovering og et genhusningsbehov vil være til stede. Det kan heller ikke fastlægges ned på boligniveau, hvor mange af de billigste boliger der skal renoveres eller benyttes til genhusning, og hvornår disse ikke vil være tilgængelige for boligsocial anvisning.

Tabel 1. Forventet behov for boliger til genhusning 2024-2034

År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	I alt
Antal boliger	1.212	2.113	2.029	1.592	1.023	1.072	818	429	359	239	10.885

Tabellen viser, at det forventede behov for boliger til genhusning når det højeste niveau fra og med 2026. Tallene skal ses i relation til, at der anslået bliver ca. 3.750 almene familieboliger ledige om året.

16-09-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 14755

Dokumentnummer i F2
208129

Sagsnummer i eDoc
2025-0213595

De mange boliger, der skal bruges til genhusning, særligt frem mod 2028, udgør derfor en forholdsmæssig stor del af de boliger, der bl.a. er til rådighed for Socialforvaltningens boligsociale anvisning. Boligorganisationerne har desuden oplyst, at over halvdelen af afdelingerne, der renoveres, har iværksat et udlejningsstop eller udlejer på midlertidige kontrakter.

Hovedvægten af boligerne, der skal renoveres, ligger i Brønshøj-Husum, Bispebjerg og Valby.

Til sammenligning kan oplyses følgende om genhusningsbehovet m.v. i årene 2022 – 2024, der ligger væsentligt under niveau af det som ventes de kommende år:

År	2022	2023	2024
Antal boliger	229	749	432

Boligsocial anvisning

Det omfattende behov for almene boliger til genhusning – samt at en række boliger ikke kan bebos på grund af renoveringsprojekter - vil bl.a. medføre, at Socialforvaltningens boligsociale anvisning vil få tilbudt væsentligt færre boliger til anvisning af borgere med et akut boligsocialt behov. Den boligsociale anvisning er allerede presset af stigende huslejer, en lav boligomsætning i København og et stigende antal boligindstillede borgere, bl.a. som følge af hjemløse-reformen. Presset på genhusningsboliger påvirker desuden boligomsætningen og boligorganisationernes ventelister til både eksisterende og kommende almene boliger. Desuden ventes der også i nogle afdelinger betydelige huslejestigninger, hvilket yderligere vil påvirke muligheden for boligsocial anvisning.

Regler og aftaler om genhusning

Når en boligorganisation er forpligtet til at genhuse beboere, går genhusning forud for al anden udlejning, herunder ventelisteudlejning (inkl. fleksibel udlejning) og boligsocial anvisning.

I almenboligloven er der hjemmel til, at en boligorganisation kan indgå aftale med en anden almen boligorganisation om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den første boligorganisation er forpligtet til at genhuse. Udlejningsaftalen 2024-2027 mellem Københavns Kommune og boligorganisationerne i BL 1. kreds fastslår, at løsningen af store genhusningsopgaver i forbindelse med gennemførelse af større renoveringer i almene bebyggelser skal ske solidarisk, hvor opgaven ikke kan løses af den enkelte boligorganisation alene.

Handlemuligheder

De almene boligorganisationer kan kun, hvis lejeren er indforstået hermed, genhuse deres beboere uden for kommunen. En stor del af beboerne, der skal genhuses, vil have behov for at bo tæt på fx skole og arbejde.

Arbejdsgruppe om genhusning

Teknik- og Miljøforvaltningen har sammen med BL 1. kreds nedsat en arbejdsgruppe, der skal se på løsninger, som kan bidrage til at mindske eller omfordele presset på genhusningsboliger. I arbejdsgruppen indgår BL, Teknik- og Miljøforvaltningen samt repræsentanter for Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen.

Arbejdsgruppen kigger fx på at finde egnede arealer til opstilling af midlertidige pavillonbyer, der kan genhuse beboere, så der ikke skal benyttes eksisterende boliger. De midlertidige genhusningsboliger forventes som udgangspunkt placeret i eget nærområde på boligorganisationens friarealer. Da alle afdelinger ikke har tilstrækkelig plads, ses der også på, om andre arealer kan udlejes til formålet, herunder kommunale arealer. Teknik- og Miljøforvaltningen er i gang med at afdække de juridiske og organisatoriske rammer for en evt. solidarisk løsning.

Desuden undersøges muligheden for genhusning i den eksisterende boligmasse, fx i ældreboliger, der ikke kan udlejes; i boliger, der returneres fra den boligsociale anvisning, fordi de er for dyre til anvisning; boliger der udlejes på midlertidige kontrakter, som senere skal renoveres m.v.

Endvidere arbejder Teknik- og Miljøforvaltningen på en vejledning til boligorganisationerne, der beskriver mulighederne for etablering af midlertidige genhusningsboliger.