



Til: Teknik- og Miljøudvalget

Fra: Plan & Arkitektur

Vedr.: Genhusning i forbindelse med byfornyelse
2. kvartal 2006

Dato: 12.9.2006

Journalnr.
602-0010-99

/MIH

Baggrund

I mødet den 17. juni 1999 tiltrådte Borgerrepræsentationen (BR 281/99) en tillægsbevilling til administration af en ny kommunal anvisningsordning, hvorefter hver 3. ledige private og almene udlejningsbolig i nærmere angivne bydele (Indre By, Christianshavn, Indre Østerbro, Indre og Ydre Nørrebro, Vesterbro, Sundby Nord og Islands Brygge – delen af Vestamager) skal stilles til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelsen (anvisningsordningen). For den almene sektors vedkommende er aftalen senere ændret til at omfatte hver 9. ledige bolig i hele kommunen.

Bygge- og Teknikudvalget anmodede i mødet den 29. september 1999 - i forbindelse med en redegørelse om resultatet af forhandlinger med de private udlejere og de almene boligorganisationer om indgåelse af frivillige genhusningsaftaler (BTU 350/1999) - om kvartalsvis orientering om antallet af tilbudte lejligheder og den andel der udnyttes, jf. Bilag 1. Fra begyndelsen af 2001 er udvalget endvidere blevet orienteret om årsagen til at tilbudte lejligheder ikke udnyttes (returneres), jf. Bilag 2. Herudover er udvalget kvartalsvis blevet orienteret om den samlede genhusningsaktivitet i form af såvel midlertidige som permanente genhusninger, idet disse udover ovennævnte tilbudte genhusningsmuligheder også finder sted i en række lejemål byfornyelsesselskaberne ejer eller har særlig aftale om, jf. Bilag 3.

Anvisningsordningen

Opgørelserne er baseret på oplysninger fra sbs Byfornyelse og Byfornyelse København, der varetager den praktiske administration af ordningen. Det skal bemærkes at sbs byfornyelse varetager den samlede genhusningsopgave efter 1. september 2006, efter at selskabet har vundet det udbud der blev afholdt i sommeren 2006 med budåbning d. 16. august 2006..

Af *Bilag 1* fremgår, at der siden anvisningsordningen trådte i kraft den 1. oktober 1999 er tilbudt i alt 4.026 lejligheder, heraf 2.332 i den private sektor og 1.694 i den almene sektor. Af de tilbudte boliger er 2.008 blevet udnyttet, heraf 1.033 i den private sektor og 975 i den almene sektor. Ved udnyttet forstås at byfornyelsesselskaberne har

Byfornyelse

Rådhuspladsen 77
1550 København V

Telefon
33 66 12 90

Telefax
33 66 70 20

Direkte
33661209

E-mail
mih@tmf.kk.dk

sagt ja til at anvende de anviste lejligheder, der kan således godt være lejligheder anvist i ét kvartal der først reelt indflyttes i et andet kvartal. Det fremgår endvidere at, antallet af udnyttede lejemål har varieret gennem årene (mellem 250 og 420). Dette antal forventes fortsat at falde i de kommende år til et lidt lavere niveau, hvilket også afspejles i udviklingen de seneste år og de helt aktuelle tal.

Endvidere fremgår af *Bilag 2*, at der i 2. kvartal 2006 er returneret 103 lejemål, hvoraf 80 almene og 23 privatejede. Hovedårsagen hertil er for de almenes vedkommende at lejlighedernes beliggenhed (ca. 59 %) og pris (ca. 35 %) ikke modsvarer de genhusede husstandes ønsker og formåen. For de private udlejningsboligers vedkommende er årsagen til returnering især beliggenhed (ca. 35 %), servitutbegrænsninger (ca. 26 %), og stand/kvalitet (ca. 17 %).

Et lignende mønster med beliggenhed og pris som hovedårsagen til returnering har for de almenes vedkommende gjort sig gældende gennem alle årene, mens årsagen for de private udlejningsboliger vedkommende i perioden har omfattet flere mere ligeværdige begrundelser med hovedvægt på servitutter samt lejlighedernes beliggenhed, kvalitet og størrelse.

Det skal endvidere bemærkes, at antallet af returnerede almene boliger i de 5 første år udgjorde 35 - 85 lejligheder årligt, men i 2005 voksede til over 200, hvorved det for første gang oversteg antallet af returnerede private udlejningsboliger. Andelen af tilbudte almene boliger som udnyttes til genhusning er dermed faldet fra et niveau på 72 % til ca. 20 % de seneste 4 kvartaler.

Den samlede genhusningsaktivitet

Udover de ovenfor beskrevne udnyttede private eller almene lejemål, der har varieret mellem ca. 250 og ca. 420 om året, finder genhusningen sted i en række lejemål byfornyelsesselskaberne ejer eller har særlig aftale om.

Denne samlede genhusningsaktivitet foreligger ligeledes oplyst kvartalsvis og er baseret på indberetninger fra Byfornyelse København, sbs Byfornyelse og Håndværkets Byfornyelsesselskab. Oplysningerne er opdelt i midlertidige genhusninger, der finder sted indtil beboerne kan flytte tilbage til den byfornyeede lejlighed, samt i permanente genhusninger, hvor beboerne accepterer en erstatningsbolig, f.eks. som følge af stigende husleje i den byfornyeede lejlighed eller lejlighedssammenlægning.

Af *Bilag 3* fremgår, at der siden 1. oktober 1999 er gennemført i alt 4.883 genhusninger, heraf 1.980 permanente og 2.903 midlertidige svarende til gennemsnitlig ca. 725 genhusninger om året, heraf ca. 40 % permanente. Det fremgår endvidere, at den samlede genhusningsaktivitet med 475 genhusninger i 2005 er halveret i forhold til 2001,

hvor den toppede med knap 1.000 genhusninger samt at genhusningen er faldet yderligere i første halvår af 2006.

Side 3 af 3

Antallet af permanente genhusninger har i perioden 2000-2004 udgjort 300-375 om året, men er i perioden medio 2005-2006 faldet til ca. 150. Disse genhusninger sker primært i de tilbudte ovennævnte private og almene lejemål.

Også antallet af midlertidige genhusninger har varieret gennem årene – fra ca. 500 i 2000 over ca. 670 i 2001 til de seneste 4 kvartaler at udgøre ca. 160. Den midlertidige genhusning er overvejende sket i byfornylsesselskabernes egne ejendomme, råde-overejendomme, fraflyttede byfornyede lejligheder, ejerlejligheder på midlertidige kontrakter og ved frivillige aftaler med private boligejere.