

FORSLAG:

# BOLIGER FOR ALLE

BOLIGPLAN

FOR KØBENHAVNS KOMMUNE

2005-2008



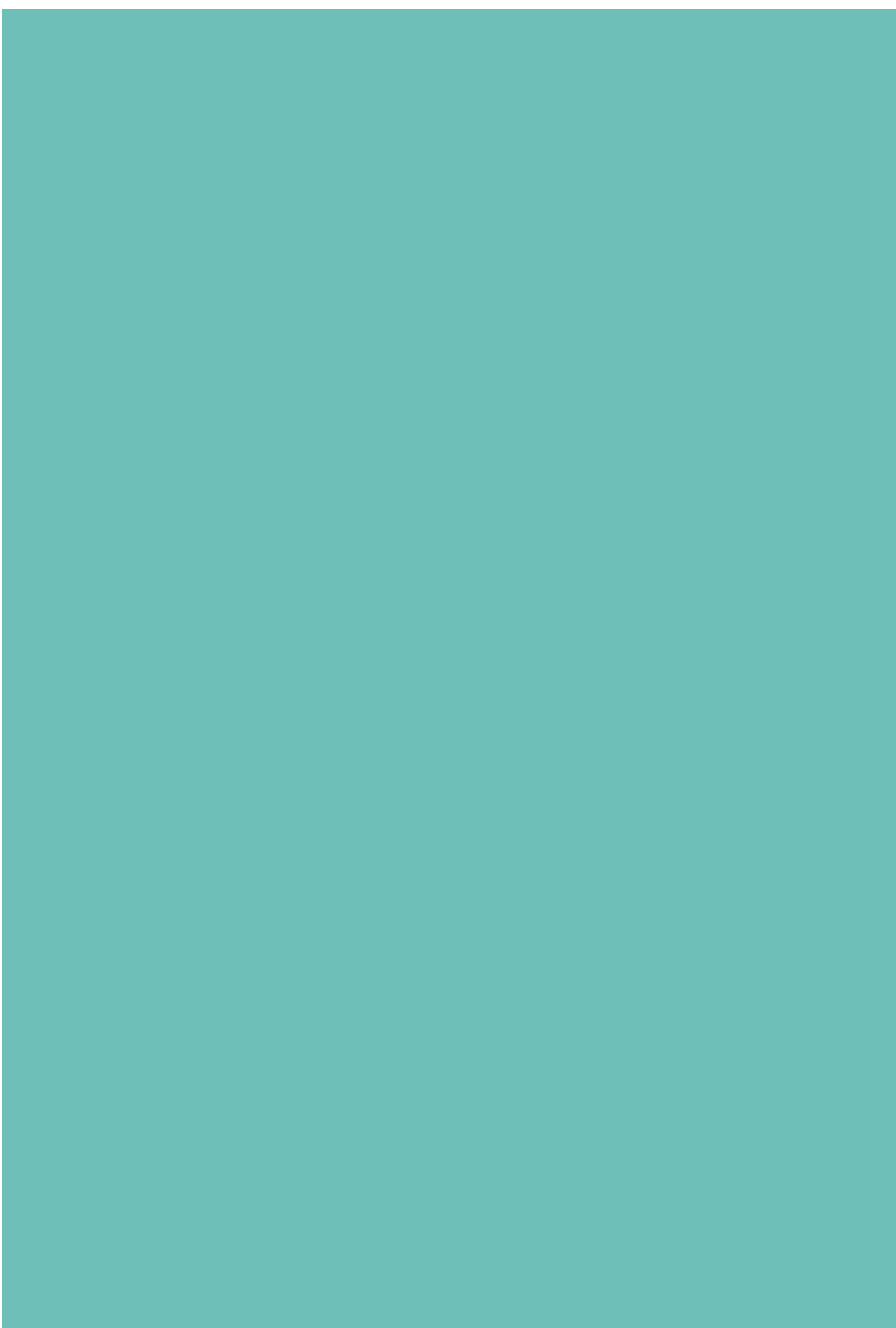




FORORD	5
<b>STRATEGI</b>	6
KØBENHAVN SOM BOLIGBY	6
KØBENHAVNERNES BOLIGBEHOV	8
MÅL FOR DEN ALSIDIGE BOLIGBY	10
REALISERING OG ØKONOMI	12
PARTNERSKAB OM UDVIKLINGEN AF BYEN	14
DEN FREMTIDIGE UDVIKLING I KØBENHAVNS BOLIGER	16
<b>HANDLING</b>	18
NYBYGGERI	18
FORBEDRING AF DEN EKSISTERENDE BY	20
Boligomdannelse	20
Byfornyelse og fysiske forbedringer	22
Områdefornyelse og boligsocial indsats	24
<b>BOLIGER FOR SÆRLIGE GRUPPER</b>	26
Ungdomsboliger	26
Boliger for voksne med særlige behov	28
Ældre- og plejeboliger	30
HENVISNINGER OG UDARBEJDELSE	32
KOLOFON	34



# FORORD



# KØBENHAVN SOM BOLIGBY

## En mangfoldig boligby

København er i dag en af Europas mest velbevarede og velfungerende storbyer. Det er mangfoldigheden, som giver hovedstaden sit særlige præg. Byen rummer mange forskellige typer boliger - nye som gamle - beliggende i kvarterer med hvert deres særpræg.

Byen rummer store herlighedsværdier i bymidten og ved havnen. Brokvartererne indeholder de karakteristiske boligkarréer med gårdmiljøer. Og yderdistrikterne har de mere forstadsprægede villaområder og samlede boligbebyggelser på åbne arealer.

Nærheden til vandet - både søerne, havnen og Amager Strand - og de mange parker og bynære naturområder giver byen en særlig blå og grøn karakter.

Mangfoldigheden kommer også til udtryk i borgernes forskellige levevis. Det er karakteristisk for store dele af København, at der selv inden for de enkelte boligkvarterer bor folk fra mange sociale lag og med forskellig kulturel baggrund. Det er blandt andet et resultat af en stor ind- og udflytning, som ikke mindst hænger sammen med, at hovedstaden er universitetsby og erhvervscentrum. De mange forskellige strømninger i hovedstaden gør den spændende at bo i, men tilfører også byen en særlig dynamik.

Hovedstadens mangfoldighed afspejler sig ligeledes i et stort udbud af job og karrieremuligheder, som gør det muligt at bo tæt på sin arbejdsplads. Alsidigheden ses også i de mange kultur- og fritidsmuligheder byen byder på. En af Københavns største kvaliteter er netop det store udbud af mangeartede

tilbud. Det giver gode muligheder for at dyrke sine forskellige interesser uden at skulle flytte efter det. Nærheden til de mange muligheder understøttes af et meget velfungerende kollektivt trafiknet, som netop i disse år udbygges med Metro og ringbane.

## Flere vil bo i byen

Fra 1995 til 2002 steg antallet af indbyggere i Københavns Kommune med ca. 35.000 personer. Og København har i dag ca. 500.000 indbyggere. Stigningen skyldes, at flere unge flytter til København - typisk i forbindelse med påbegyndelse af uddannelse. Og i dag er hver fjerde af byens borgere mellem 20 og 29 år: Men flere vælger at blive boende, også efter de har stiftet familie. Antallet af familier med børn er således steget med ca. 20 % i løbet af de sidste 10 år; men kun hver femte husstand i byen rummer børn. Antallet af ældre er faldet betydeligt - og det over en længere periode. Det har givet bedre plads til de mange unge, som typisk flytter ind i de gamle lejligheder på 1 - 2 værelser, som fortsat udgør halvdelen af boligerne i kommunen.

## Behov for familieboliger

Sværere er det for børnefamilierne, som har vanskeligt ved at få opfyldt deres ønske om en passende bolig. Boliger med 2 eller 3 værelser udgør 70 % af byens boliger. Det er boliger som almindeligvis er velegnede til byens mange enlige eller par uden børn, men som ikke lever op til tidens krav til en familiebolig. Alligevel bor mange familier i dag i byens 2 - 3-værelseslejligheder. Således bor hver tredje børnefamilie i en bolig, hvor der

ikke er et rum til hvert familiemedlem. Derfor er der i Københavns Kommune et meget stort behov for flere store boliger.

## Boligbyggeriet kan ikke følge med

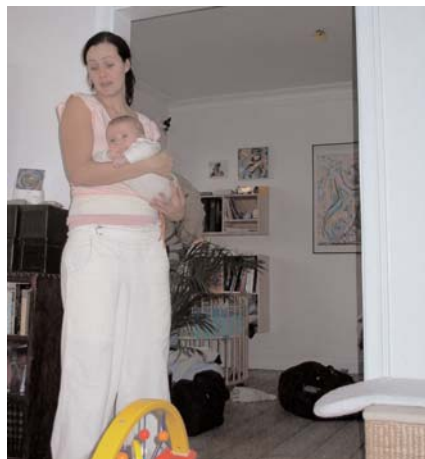
I perioden fra 1995 til 2000 har byggeriet været faldende, og der er kun blevet opført i alt ca. 5.000 boliger. Siden da er byggeriet steget igen, og i 2004 forventes færdiggjort ca. 1.400 boliger. Boligbyggeriet har således ikke kunnet følge med befolkningstilvæksten, og derfor har antal kvadratmeter pr. indbygger været faldende i København i modsætning til det øvrige land, hvor folk har fået mere plads. De nye familieboliger er dog typisk på 90 - 100 m<sup>2</sup> og således væsentligt over gennemsnittet på 77 m<sup>2</sup> i København.

## Flere lægger lejligheder sammen

Ønsket om en større bolig til en rimelig pris ses også af det stigende antal lejlighedssammenlægninger. I løbet af de sidste 5 år er antallet af sammenlægninger af boliger i København mere end tredoblet. Sammenlægningerne foregår primært i andelsboligerne, og de er med til at fastholde de unge familier i byen - typisk i brokvartererne. Også i de kommende år vil der være behov for flere frivillige sammenlægninger af boliger, for af den vej at kunne tilvejebringe flere familieboliger til en overkommelig husleje.

## Behov for billigere nybyggeri

Den øgede interesse for at bo i København afspejler sig også i de stigende priser på ejerboliger. Priserne på ejerlejligheder er på 10 år tredoblet. Den overvejende del af de nye boliger langs havnen ligger også i et prisleje,



hvor det er svært for familier med almindelige indkomster at få råd til at flytte ind. Den offentlige byfornyelse har imidlertid indtil seneste lovændring sørget for tidssvarende boliger til et bredt udsnit af københavnere. Byggebranchen er generelt præget af en manglende konkurrence, som betyder, at nye boliger er ca. 20 - 30 % dyrere end i sammenlignelige EU-lande. Ved udbud af støtte til byggeri af almene boliger medvirker kommunen til en billiggørelse af nybyggeriet. I Ørestad og Sydhavnen er der udsigt til, at byggeriet i større omfang retter sig mod familier med mere almindelige indkomster.

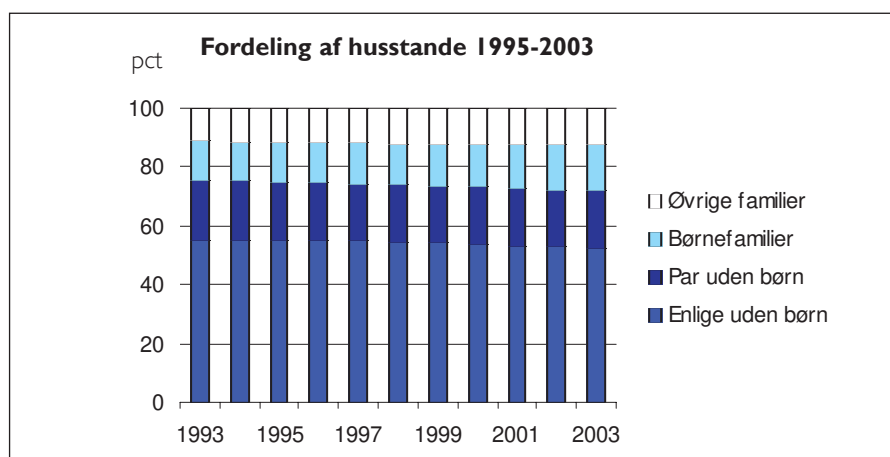
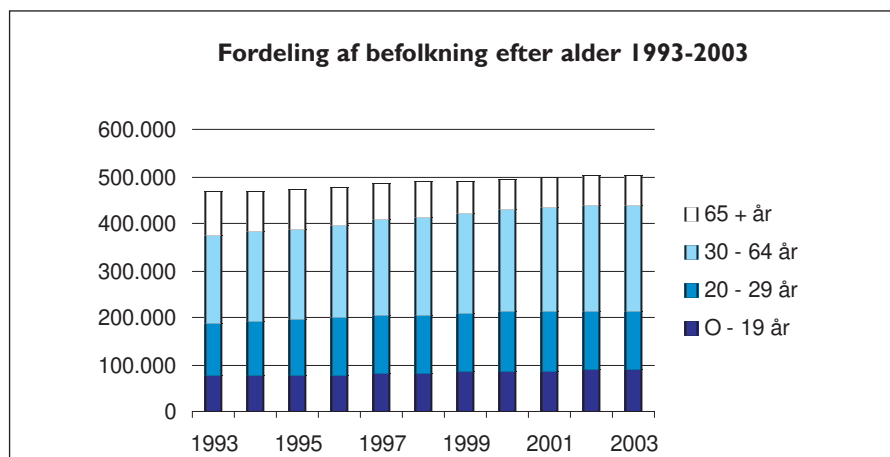
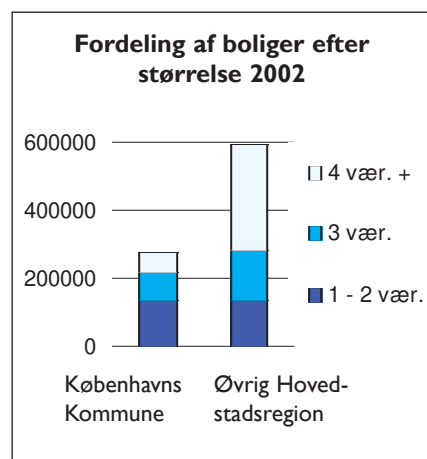
### Boligerne bliver bedre

Der er sket betydelige forbedringer af de eksisterende boliger over de sidste 10 år. Det skyldes ikke mindst den meget omfattende byfornyelse, som primært har været koncentreret om Vesterbro. Som en del af byfornyelsen er friarealforholdene blevet forbedret med fælles gårdanlæg. Der er dog fortsat ca. 45.000 boliger, der ikke har eget bad. De udgør ca. 16 % af boligene i København og findes primært i de ældre andelsboligforeninger og private udlejningsejendomme. Med de mange boliger med væsentlige installationsmangler er der fortsat behov for en betydelig byfornyelsesindsats.

### Socialt belastede områder

Over en længere årrække er der foregået en udvikling, hvor socialt svage og etniske minoriteter i stigende grad koncentrerer sig i bestemte områder. Kommunen har med forskellige initiativer forsøgt at modvirke denne udvikling. Byfornyelsens forbedringer af byg-

ninger og gårdanlæg har medvirket til at give tidligere socialt svage områder et løft. Tilsvarende har Kvarterløft med dens helhedsorienterede indsats forbedret forholdene i områder præget af nedslidte bebyggelser og sociale problemer. Kommunens byudvalgsindsats har haft betydning for de større almene bebyggelser. Og via fleksibel udlejning og boligsocial anvisning reguleres beboersammensætningen i de almene boliger, hvilket har medvirket til at stabilisere de sociale forhold i de almene bebyggelser.



# KØBENHAVNERNES BOLIGBEHOV

## Flere københavnere

Der bliver flere københavnere i de kommende år. Ifølge kommunens prognoser vil befolkningstallet frem til 2018 stige med ca. 30.000 personer. Antallet af børnefamilier vil fortsat stige. Antallet af 20 - 29-årige vil i første omgang falde, hvorefter det vil stige til lidt over det nuværende niveau. Endelig vil antallet af ældre fortsat falde i de førstkommande år. Herefter forventes antallet af ældre igen at stige lidt.

## Nye samlivsformer

Antallet af husstande med én person er stagneret i København, men udgør fortsat lidt over halvdelen. Derimod er der kommet nye typer familier til. Blandt andet er antallet af husstande, som rummer flere familier steget. Den udvikling forventes at fortsætte i de kommende år, hvilket også vil øge behovet for større boliger. Endvidere ændrer husstandene sig over tid, f.eks. som følge af separation eller skilsmisser, hvorfor der også er behov for boliger, med plads til at børnene er hos forældrene på skift. Det stiller krav til boligernes og boligmarkedets fleksibilitet.

## Nye livsformer

Byens mangfoldighed giver gode muligheder for at tiltrække veluddannede og kreative medarbejdere samt iværksættere inden for de fremtidige serviceerhverv og højteknologiske brancher. I de kommende år må det derfor forventes, at der bliver flere, der prioriterer karriere og det at bo tæt på byens mange muligheder og tilbud inden for erhverv, arbejde og byliv. Senior-

erne er også en gruppe, som vil vokse fremover. For mange seniorer er Københavns byliv også en attraktion, som gør, at flere overvejer at flytte til hovedstaden. Fælles for dem er, at de tiltrækkes af den tætte by. Der vil derfor være behov for en øget fortætning i byen og udvikling af nye boligkvarterer, som generelt får en høj tæthed og stor variation i service- og kulturtilbud samt god kollektiv trafikbetjening.

## Centrum for erhverv og uddannelse

Siden 1995 er der etableret 40.000 nye arbejdspladser i København. De flere arbejdspladser øger behovet for flere boliger. Flere boliger i København vil endvidere kunne mindske pendlingstrafikken med deraf følgende miljøgener. Traditionelt har København en stor tilflytning af unge, som udelukkende bor i byen, mens de studerer. I de kommende år forventes endvidere, at et stigende antal medarbejdere fra andre landsdele og udlandet vil arbejde i københavnske virksomheder i kortere eller længere perioder. Det vil øge behovet for flere lettilgængelige boliger - f.eks. lejeboliger eller virksomhedslejligheder.

## Boligmarkedet udvides

Siden Øresundsbroens indvielse har til- og fraflytningen mellem København og Skåne været stigende, ligesom pendlingen mellem bopæl og arbejde er øget - dog fra et lavt udgangspunkt. Drivkraften i pendlingen er høje lønninger i hovedstaden og lavere boligudgifter i Sverige. I de kommende år forudses, at flere fra hovedstad-

en vil bosætte sig i Malmø-området. Det stiller større krav til det københavnske boligmarkeds konkurrencedygtighed.

## Boligmarkedets tilgængelighed

Over en længere årrække er der kommet flere andelsboliger, som følge af omdannelse af private og kommunale ejendomme til andelsboligforeninger. Det har dog ikke ændret på boligmarkedets tilgængelighed. Den store efterspørgsel på boliger i København har heller ikke øget mobiliteten. Således bebos ca. hver fjerde af kommunens boliger på 4 værelser og derover af enlige. For at opnå en bedre udnyttelse af boligmassen er der derfor behov for at øge mobiliteten på boligmarkedet.

## Sociale tendenser

Tendenser til social opdeling af byen er en af de store udfordringer København står over for, hvis byen fortsat skal være en mangfoldig by, hvor kvartererne har en bredt sammensat befolkning - fx socialt og kulturelt. I de kommende år vil der derfor fortsat være behov for en stor indsats for at modvirke den stigende sociale opdeling af boligmarkedet. Det vil både være i form af en forebyggende indsats og en indsats, som kan genoprette den sociale balance i belastede områder.

## Boligmassens udvikling

I disse år er det primært private boliger (andels- og ejerboliger) der bygges, men der vil i de kommende år være et større indslag af almene boliger, hvilket også er nødvendigt for at få flere udlejningsboliger

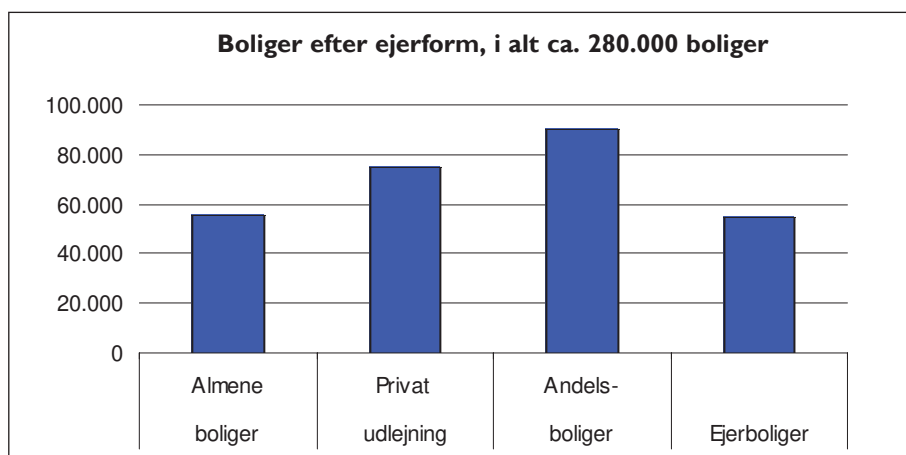
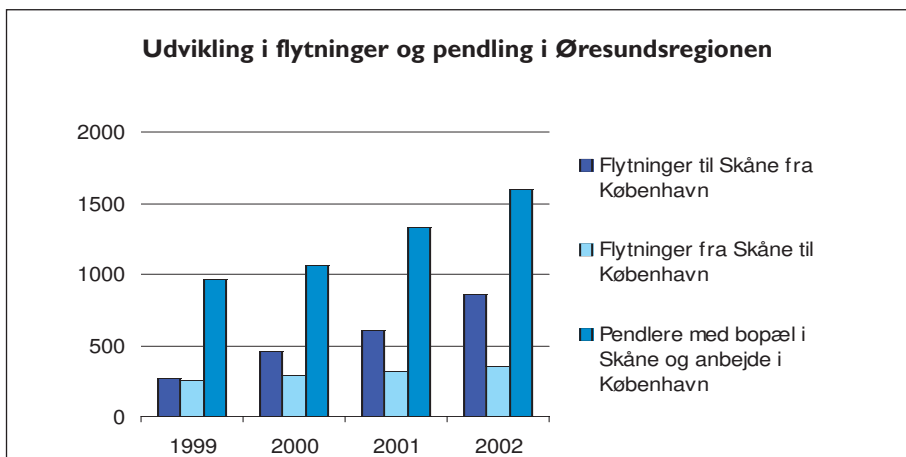
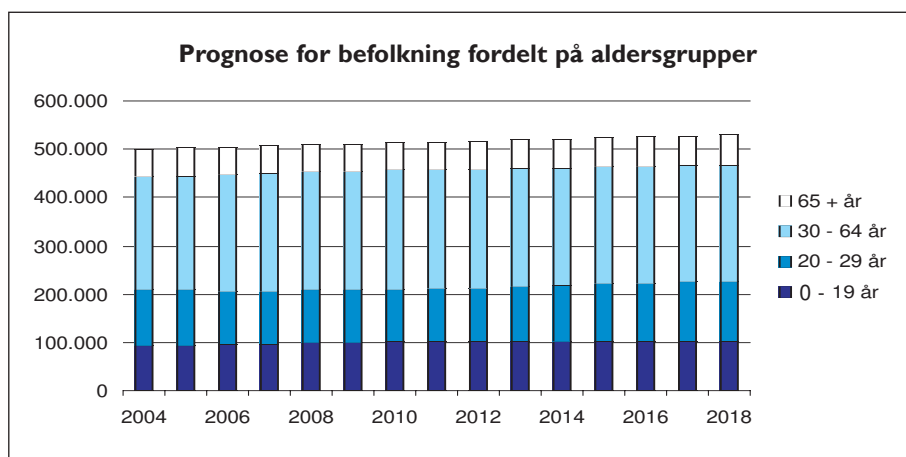




og en større grad af blanding i ejerformerne. Byggeriet har i de seneste år været meget rettet mod husstande med høje indkomster. For at imødekomme efterspørgslen fra andre indkomstgrupper må der forventes en øget fokusering på byggeri af nye københavnerboliger for familier med mere almindelige indkomster. Det må forventes, at antallet af private udlejningsboliger fortsat vil falde som følge af omdannelse til andelsboliger. Det vil så til gengæld give flere lejlighedssammenlægninger; da det er forholdsvis økonomisk attraktivt at sammenlægge andelsboliger i den ældre boligmasse, og da disse i mange tilfælde bebos af yngre familier med behov for mere plads.

### Fleksible faciliteter

Mange karréers gårdrum er i løbet af en årrække blevet ryddet og anlagt som bolignære friarealer, hvor børnene kan lege og beboerne være ude. Mange af byens pladser er blevet renoveret og på cafélivet ses, at beboerne i høj grad opholder sig udendørs og bruger byens rum. Omdannelserne langs havnen har skabt nye udfoldelsesmuligheder, som f.eks. badestederne i havnen. I de kommende år vil der også være yderligere fokus på, hvordan offentlige arealer og fritids- og kulturinstitutioner kan indrettes så mange forskellige grupper kan have glæde af faciliteterne. De forskellige grupper har varierende behov. Behovet for friarealer og parkeringspladser i tilknytning til f.eks. ungdoms- og ældreboliger er mindre end for familieboliger.



# MÅL FOR DEN ALSIDIGE BOLIGBY

Målet er at udvikle København som en alsidig og attraktiv boligby med et boligudbud, der modsvarer københavnernes behov og ønsker nu og i fremtiden. Det indebærer, at København skal have et varieret boligudbud i bykvarterer med kvaliteter og et aktivt, sundt og mangfoldigt byliv.

## Mål for københavnernes boliger

Københavns Kommune vil arbejde for:

### 1. Et bredt og varieret udbud af boliger

København skal kunne tilbyde et bredt og varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med udbuddet i den øvrige hovedstads- og Øresundsregion for at kunne imødekomme københavnernes mange forskellige behov. Kommunens muligheder for at rumme flere haveboliger er yderst begrænsede. Derimod har kommunen gode muligheder for at kunne tilbyde et meget bredt spektrum af forskellige etageboliger herunder tagboliger, boliger indrettet i tidligere erhverv, råhusboliger og havneboliger, hvor byens særlige forudsætninger nyttiggøres. Dertil kommer husbåde, hvor havnens særlige kvaliteter udnyttes. Endvidere vil byboligen kunne kombineres med en kolonihave eller et sommerhus for at imødekomme manges ønske om egen have.

### 2. Flere store og fleksible boliger

Der er behov for flere store boliger i København. De vil kunne etableres ved

nybyggeri, omdannelse og sammenlægning af eksisterende boliger. Nybyggeriet vil endvidere bidrage til, at flere mindre boliger frigøres til singler og par uden børn, f.eks. seniorer. Familiemønstrene og boligbehov ændres løbende. Derfor er det vigtigt, at de nye boliger gøres fleksible således, at boligernes størrelse og indretning kan tilpasses efter behov og ønsker.

### 3. Billigere nybyggeri

Den overvejende del af nybyggeriet i København er dyrt at bo i. Der er behov for at udvikle et boligbyggeri, som familier med almindelige indkomster har råd til. Københavns Kommune vil derfor arbejde for et mere effektivt etageboligbyggeri.

### 4. Bedre boliger

København har fortsat mange utidssvarende boliger. Der er derfor også i de kommende år behov for en betydelig byfornyelsesindsats, herunder forbedring af de nære friarealer gennem gårdanlæg i tætbebyggede karréer. Boligstandard skal både højnes ved privat modernisering og ved en offentlig støttet byfornyelse. I det hele taget ønsker kommunen at tilskynde ejere, bygherrer m.v. til størst mulig miljømæssig bæredygtighed ved byfornyelse og nybyggeri. Ligeledes vil kommunen fremme byggeri af boliger, som har høje arkitektoniske og byggetekniske kvaliteter.

### 5. Bedre udnyttelse af boligerne

Der er behov for at øge mobiliteten på det københavnske boligmarked, så flere kan få en bolig, der svarer til deres behov. Københavns Kommune vil fremme mobiliteten gennem nybyggeri af flere større boliger, som vil sætte skub i flyttekæderne. Med den store efterspørgsel på de københavnske boliger er der behov for, at alle boliger bebos hele året. Derfor skal alle nye boliger som udgangspunkt være helårsboliger.

## Mål for boligområderne i København

Københavns Kommune vil arbejde for:

### 6. Blandede boligområder

En by, hvor kvartererne har en bredt sammensat befolkning - aldersmæssigt, socialt, kulturelt og etnisk - er med til at sikre en større gensidig forståelse og trykthed. Derfor vil Københavns Kommune arbejde for, at de forskellige boligkvarterer i byen får en alsidig beboersammensætning. Mangfoldigheden er en af byens kvaliteter, men det skal samtidig være muligt at finde fællesskaber med folk, der ligner én selv i boligområdet. De forskellige boligområder skal have et varieret udbud af boliger i forskellige størrelser, ejerform, kvalitet og pris. Indsatsen i de belastede boligområder skal videreudvikles, bl.a. gennem bygningsfornyelse, områdefornyelse samt integration og boligsocial indsats.



### 7. Kvaliteter i boligkvarterer

De forskellige kvarterer i byen har forskellige kvaliteter. Boligudbuddet i de enkelte kvarterer skal tilpasses kvaliteterne i de enkelte områder. De nye kvarterer skal udformes i samspil med det omgivende, men sådan at de tilføjes deres særegne identitet.

### 8. En tæt og levende by

En tæt by er en forudsætning for, at det er muligt at skabe kvarterer med et tilstrækkeligt befolkningsunderlag for butikker, servicetilbud og offentlig transport. For også at gøre boligområderne levende er det vigtigt at blande boliger, erhverv og service. Københavns Kommune vil derfor arbejde for en øget fortætning i eksisterende stationsnære områder og andre områder med en god kollektiv trafikbetjening og generelt give de nye boligkvarterer i udviklingsområderne en høj tæthed.

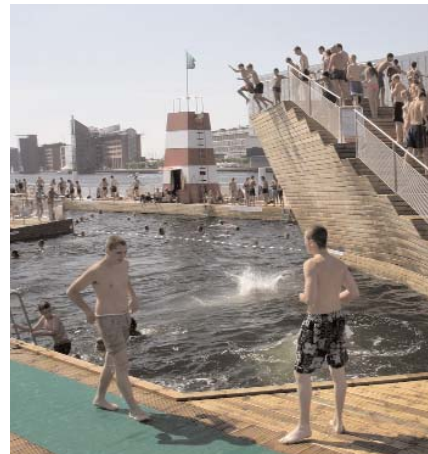
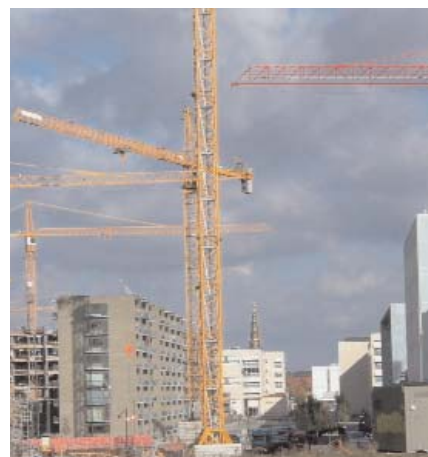
### 9. Fleksible faciliteter

De forskellige livsformer i byen gør, at byens fælles rum som f.eks. parker, pladser, sports- og kulturfaciliteter i større udstrækning skal indrettes, så de kan give plads til mange forskellige former for udfoldelse. Københavns Kommune vil derfor tilstræbe, at udearealer og offentlige kultur- og fritidsfaciliteter indrettes varieret og fleksibelt. Flexibiliteten gælder også i forhold til krav om friarealer og parkering i tilknytning til boliger. Kommunen vil derfor i den eksisterende by fremover stille mindre vidtgående krav til friarealer og parke-

ring i tilknytning til f.eks. ungdoms- og ældreboliger; ikke mindst hvis sådanne faciliteter er eller kan tilvejebringes tæt ved boligen.

### 10. Offentlige servicetilbud og trafikforhold

Der er sket en væsentlig udbygning af de kommunale servicetilbud over en længere årrække. I de senere år er børnepasningsmulighederne udbygget markant, og også i de kommende år er planlagt betydelige forbedringer inden for børn og ungeområdet. Den kollektive transport er ligeledes blevet udbygget. For at gøre boligområderne mere attraktive skal den igangværende udvikling af offentlige institutions- og servicetilbud samt forbedringer på trafikområdet fortsættes.



## REALISERING OG ØKONOMI

### Kommunens muligheder

Kommunen har en række muligheder for at fremme realiseringen af boligplanen dels som planmyndighed, dels som medfinansierende på alment byggeri og byfornyelse, dels som ansvarlig for den tekniske infrastruktur og en række offentlige servicetilbud. Kommunens indsats på disse områder vil være målrettet kommunens boligpolitiske mål.

### Kommune- og lokalplanlægning

Udmøntningen af kommunens boligpolitik sker bl.a. i kommuneplanen og i lokalplaner. I kommuneplanen udlægges områder til boliger og fastlægges bebyggelsestæthed, bygningshøjde, friarealstørrelse og parkeringsdækning for disse. I lokalplanerne fastlægges ydermere bebyggelsens omfang, placering og udformning, herunder boligstørrelser. I forbindelse med den nye kommuneplan og den løbende revision vil mulighederne for etablering af boliger blive udvidet.

### Støtte til boligbyggeri

Kommunen afsætter løbende midler til medfinansiering af alment boligbyggeri - aktuelt bidrager kommunen med 7 % af grundkapitaludgifterne ved alment nybyggeri. For at fremme kommunens boligpolitik, herunder et effektivt nybyggeri, tildeles grundkapitallån for byggeri af almene boliger på baggrund af udbud.

### Udlejning af almene boliger

Kommunen har forskellige muligheder for at øve indflydelse på, hvorledes beboer-

sammensætningen udvikler sig i den almene sektor. Det sker gennem en kommunal godkendelsesordning, fleksibel udlejning og boligsocial anvisning. Kommunen vil herigennem fremme en mere alsidig beboersammensætning i samarbejde med den almene sektor.

### Byfornyelse

Gennem den offentlige byfornyelse har kommunen mulighed for at fremme forbedringen af den eksisterende boligmasse. Kommunen afsætter løbende midler til bygnings- og områdefornyelse inden for de rammer, som fastlægges af staten. Det er fortsat målet, at de kommunale midler skal matche statens ramme for byfornyelse, og at der skal opnås mest mulig byfornyelse for de offentlige midler i samarbejde mere ejere og beboere.

### Infrastruktur og kommunal service

Kommunen har traditionelt ansvaret for etableringen af den tekniske infrastruktur - f.eks. forsyningsanlæg, veje, stier og grønne områder - og de kommunale servicetilbud - f.eks. børnepasning, folkeskole og kultur- og fritidstilbud. Kommunens investeringer i de nye større boligområder er meget afgørende for områdernes udvikling og attraktivitet. Kommunen vil derfor målrette sine investeringer i infrastruktur og kommunal service i forhold til boligstrategiplanens mål.

### Investeringer i boligbyen

De kommunale anlægsinvesteringer og driftsmidler går primært til servicetilbud og

teknisk infrastruktur. Af oversigten over by- og boligrelaterede udgifter i budget 2004 fremgår det, at især udgifterne til byfornyelse, boligsocial indsats og vejanlæg tynger i det kommunale budget. Udgifterne til boligbyggeri i form af støtte til alment byggeri er derimod af mindre omfang. Kommunens investerings- og driftsmidler på by- og boligområdet går således først og fremmest til forbedringer i de eksisterende boligområder.

Den 13. juni 2001 godkendte Borgerrepræsentationen "Boliger for alle - boligstrategiplan for Københavns Kommune 2001 - 2004" med dertil hørende investeringsoversigt.

De 400 mio. kr., som blev afsat til planens realisering, blev fordelt på følgende puljer:

- Infrastruktur og byggemodning
- Forbedring af veje, pladser, grønne områder o.l.
- Flere boliger for unge
- Frivillige lejlighedssammenlægninger
- Information om København som boligby
- Fremme af mobiliteten på boligmarkedet

Det har ikke været muligt i løbet af 2001 - 04 at anvende alle de afsatte midler. Der er således ca. 72 mio. kr., som ikke er disponeret, eller som har fungeret som mellemfinansiering og derfor vil indgå i realiseringen af boligplanen for 2005 - 08:

De ca. 63 mio. kr. afsat til infrastruktur og byggemodning i nye boligområder vil i den kommende periode blive anvendt som





hidtil fastlagt herunder til mellemfinansiering af strategiske grundkøb i forbindelse med etablering af skoler, institutioner o.l.. Beløbet er inklusive de ca. 60 mio. kr., som forventes tilbageført i 2005- 08 fra mellemfinansiering i forbindelse med Valby eksempelprojekt, broen mellem Sluseholmen og Tegholmen og bro ved Fisketorvet/Islandsbrygge.

De ca. 9 mio. kr., som oprindeligt var afsat til frivillige lejlighedssammenlægninger, bliver i den kommende periode brugt til forbedringer i den eksisterende by. Der er afsat 250.000 kr. til målrettet information om mulighederne for frivillige lejlighedssammenlægninger. De resterende ca. 8,5 mio. kr. er afsat til en Kickstartpulje, der skal støtte lokale projekter med bl.a. fysisk, socialt eller integrationsmæssigt sigte. Uforbrugte midler fra "Flere boliger for unge" 0,7 mio. kr. overføres til Kickstartpuljen. Overskydende midler fra "Fremme af mobiliteten på boligområdet" 0,3 mio. kr. forventes omdisponeret til andre formål.

Ud over disse midler er der i det kommunale budget afsat ressourcer til at fremme bolig- og byudviklingen. For at styrke gennemførelsen af boligpolitikken vil der i den kommende periode være yderligere behov for en målretning af de ordinære kommunale midler mod de udvalgte indsats- og udviklingsområder.

Der vil i forbindelse med den årlige statusbeskrivelse blive gjort rede for midlernes anvendelse. Endvidere vil der i det årlige boligbarometer blive givet centrale oplysninger om den generelle udvikling på boligområdet og inden for udvalgte indsatsområder.

### Udgifter til by og boliger

	Regnskab 2003		Budget 2004	
	Samlede udgifter	Kommunens andel	Samlede udgifter	Kommunens andel
<i>Driftsudgifter</i>				
Byfornyelse	154,7	154,7	161,1	161,1
Parker og legepladser	79,8	74,3	87,0	79,4
Kvartærløft	48,9	14,0	16,3	6,0
Vejvedligeholdelse	275,3	230,0	278,7	239,3
Boligsocial indsats (inkl. psykisk syge)	613,8	422,9	606,4	424,5
Driftsudgifter i alt	1.172,5	895,9	1.149,5	910,3
<i>Anlægsudgifter og lovbundne udgifter</i>				
Byfornyelse	679,2	353,1	584,8	351,9
Grønne gårde	30,1	15,1	38,3	19,2
Driftssikring af boligbyggeri (lovbundne)	34,6	27,3	36,2	32,1
Tilskud til andelsboliger (lovbundne)			5,2	5,2
Parker og legepladser	19,6	19,6	10,4	10,4
Vejanlæg (vejanlæg og trafikomlægninger)	107,2	86,9	111,7	111,7
Byudviklingspuljen	2,8	2,8	16,2	16,2
Ombygning/renovering af plejeboliger	12,5	12,5	10,6	10,6
Indskud i landsbyggefonden (almene familieboliger)	40,1	40,1	75,6	75,6
Boligsocial indsats	4,9	4,9	1,8	1,8
Anlægsudgifter i alt	931,0	562,3	890,8	634,7
I alt	2.103,5	1.458,2	2.040,3	1.545,0

### Investeringsoversigt for boligstrategi 2005-2008

	Pris- og		Til	
	Oprindeligt afsat	lønfremskrevet	Disponeret	anvendt else
2001 - 04 2005 - 08				
Infrastruktur og byggemodning*	280.000	297.120	233.868	63.252
Byudviklingspulje	50.000	52.836	52.836	0
Frivillig lejlighedssammenlægning	25.000	6.322	6.322	0
Information om lejlighedssammenlægning		250	250	
- Mjølnerparken		10.000	10.000	0
- Kickstart pulje**		10.474	1.794	8.680
Flere boliger for Unge***	30.000	31.703	31.703	0
Fremme af mobiliteten på boligområdet	3.000	3.161	2.861	300
Information om København som boligby	12.000	12.612	12.612	0
I alt	400.000	424.478	352.246	72.232

\* Beløbet under disponeret indeholder forventede indbetalinger i forbindelse med mellemfinansiering. Forventede indtægter i perioden 2005-2008, t. kr. 60000

\*\*Denne omdisponering er en del af indstillingen t.kr. 703 kr. 60000

\*\*\*En del af p/l-fremskrivningen er omdisponeret til Kickstart puljen t.kr. 703

# PARTNERSKAB OM UDVIKLINGEN AF BYEN

## Bredt samarbejde

Københavns Kommune har gennem årene udviklet et bredt samarbejde og mangesidet partnerskab mellem byen, dens borgere og investorer. Partnerskaber kendes allerede i dag, f.eks. fra byfornyelsen, samarbejdet med de almene boligorganisationer og samarbejdet med boliginvestorerne i omdannelsesområderne. Det er et godt udgangspunkt for byens videre udvikling. Skal det lykkes at udvikle de nye boligkvarterer og forbedre de eksisterende boligområder er der behov for en fortsat styrkelse af samarbejdet mellem alle parter, som har del i byens udvikling.

## Behov for partnerskaber

De bedste resultater skabes oftest i et tæt samspil mellem de parter, som skal føre tingene ud i livet. Et partnerskab kan kun lykkes, hvis det består af de relevante handlekraftige deltagere, som

- er indstillet på et forpligtende samarbejde
- har fælles forståelse, gensidig tillid og respekt for hinandens interesser
- i fællesskab kan bidrage til opgavens løsning
- trækker i samme retning og
- alle oplever en gevinst ved at indgå i samarbejdet

Hvordan partnerskaber i praksis skrues sammen er helt afgørende for, i hvilken udstrækning partnerskabets mål nås. De enkelte partnerskaber vil således skulle opbygges forskelligt, alt efter hvilken opgave, der skal løses.

## Partnerskab med investorerne

Københavns Kommune har gode erfaringer med forskellige former for partnerskaber med investorerne om udvikling af større by- og omdannelsesområder i byen. Partnerskabsaftaler ligger således til grund for udviklingen af Valby Bymidte, Dan-Link-området og Sluseholmen. Københavns Kommune vil videreudvikle sit samarbejde med investorerne i form af nye partnerskaber, hvor man er fælles om den samlede udvikling og sikring af helhed og kvalitet i de konkrete områder.

I partnerskaberne står f.eks. grundejere, entreprenører, developere, pensionskasser, boligselskaber o.l. for boligbyggeriet og etableringen af de bolignære områder. Københavns Kommune vil bidrage med det nødvendige plangrundlag, etablere den basale infrastruktur, tilvejebringe den offentlige service, yde støtte til evt. alment byggeri samt evt. strategiske grundkøb.

I den forløbende periode har kommunen afholdt dialogmøder med repræsentanter for boliginvestorerne, hvor centrale problemstillinger og barrierer på boligområdet har været drøftet. Københavns Kommune vil videreudvikle den løbende dialog med de centrale aktører på boligområdet - f.eks. ved årlige dialogmøder.

## Partnerskab med den almene sektor

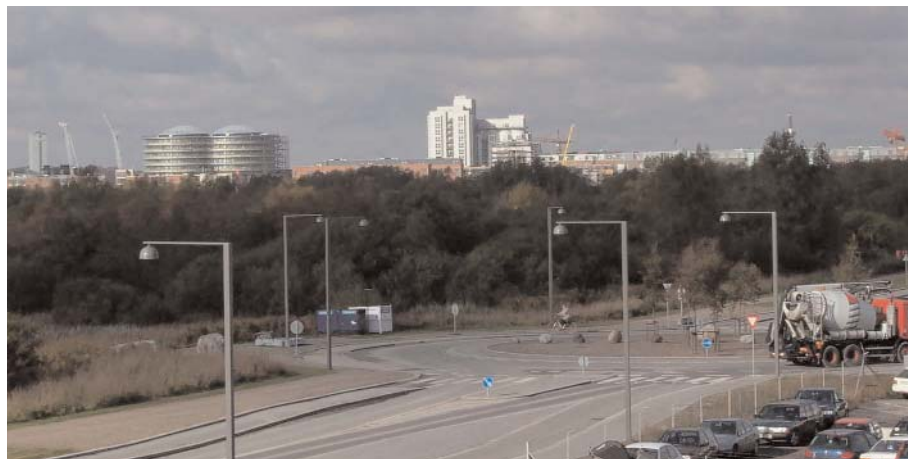
København har tradition for et tæt samarbejde med den almene boligsektor om at

tilvejebringe gode boliger til et bredt udsnit af københavnere og løsning af boligsociale opgaver.

Der er indgået aftale om social boliganvisning og etablering af flere boliger for særligt udsatte grupper. Kommunen arbejder tæt sammen med den almene sektor om boligsociale projekter i udvalgte bebyggelser. Og der er indgået partnerskaber med to større almene bebyggelser: Tingbjerg-Utterslevhuse og Remisevænget-Hørgården-Dyvekevænget om forbedringer i områderne. Løbende drøftes forhold vedr. tilsyn, fleksibel udlejning, drift og anlæg med kommunen via kontaktudvalget. I partnerskabsforum drøftes centrale spørgsmål i samarbejdet mellem den almene sektor og kommunen og forslag til fremtidige initiativer.

En række almene boligområder i København er imidlertid præget af sociale problemer. Den almene sektor yder her en stor indsats sammen med kommunen for at løse disse problemer. Endvidere er der en række større almene bebyggelser med op til 2.500 boliger, som er præget af meget ensidige ejerformer. I de kommende år vil der være behov for fortsat fokus på at understøtte en mere alsidig beboersammensætning i de almene boligbebyggelser.

Københavns Kommune vil videreudvikle samarbejdet med den almene sektor via de etablerede samarbejds- og partnerskabsfora og ved aftaler om konkrete part-



nerskaber om udvikling i udvalgte større almene bebyggelser; boligforbedringer og boliger for særlige grupper - f.eks. unge.

Endvidere vil kommunen forny den generelle partnerskabsaftale med de almene boligorganisationer med henblik på at sikre en tilstrækkelig andel af almene boliger i kommunen, at videreudvikle den almene bolig som et attraktivt boligtilbud, at understøtte en alsidig beboersammensætning i de almene boligområder og at udvikle blandede ejerformer i de nye boligkvarterer, såvel som i eksisterende boligbebyggelser i form af nybyggeri, f.eks. andelsboliger og ved udvidet råderet/forskellige former for medejerskab.

### Partnerskab med lokale initiativer

Kommunen har gode erfaringer med et tæt og tværgående samarbejde med de lokale kræfter om at udvikle den eksisterende by. Den traditionelle byfornyelse med bolig- og bygningsforbedringer som det centrale omdrejningspunkt er foregået i et tæt samarbejde med ejendomssejere og beboere. I Kvarterløft har der været fokus på en mere helhedsorienteret indsats i områder præget af fysisk nedslidning og sociale problemer. Indsatsen har været baseret på en høj grad af borgerinddragelse og består af initiativer, som kan forskønne kvarterne, forbedre boligstandarden og afhjælpe sociale problemer.

Kommunen har endvidere via byudviklingspuljen understøttet mindre lokale initiativer spredt i byen, hvor formålet har været at gennemføre synlige forbedringer af f.eks.

fælles opholds- og legeområder, gøre kvarteret grønnere og trafiksanering.

Københavns Kommune ønsker fortsat et tæt samarbejde med de lokale initiativer om at udvikle og forbedre de eksisterende boligområder. Indsatsen forudsætter på den ene side en høj grad af beboerinddragelse og medansvar og -finansiering fra de konkrete initiativer. På den anden side vil kommunen forpligte sig til at støtte økonomisk og ved en koordineret indsats fra de involverede forvaltninger.

Der vil være tale om tre typer partnerskaber med de lokale initiativer. Partnerskaber med:

- Kvarterer med behov for en bred, samlet indsats som områdefornyelse
- Kvarterer som har brug for en punktvis indsats, f.eks. bygningsfornyelse, integration eller grønne områder, og
- Områder som kun har behov for mindre forbedringer, og hvor der er lokale kræfter, som er i stand til at yde en betydelig egenindsats



# DEN FREMTIDIGE UDVIKLING I KØBENHAVNS BOLIGER

## Børnefamilier har mindst plads

Der er i dag i Københavns Kommune ca. 280.000 boliger. Omkring 50 % af boligerne er på 1 - 2 værelser. Næsten 30 % af boligerne er på 3 værelser. Den resterende del af boligerne - ca. 20 % - er på 4 værelser og derover. Den gennemsnitlige bolig i København er således på 2,8 værelser.

Lidt over 50 % af husstandene består af enlige uden børn. Næsten 20 % er par uden børn. Omkring 20 % af husstandene rummer børn under 18 år. Og de resterende ca. 10 % er husstande med minimum 3 voksne, hvor alle er 18 år eller derover.

Boligforbruget er imidlertid uens fordelt. Således har husstande med 1 eller 2 personer i København det højeste boligforbrug, idet de i gennemsnit har henholdsvis 2,4 og 1,5 værelser pr. beboer i 2003.

Husstande på 3 personer eller flere - typisk familier med børn - har derimod gennemsnitlig 1 værelse pr. beboer. Af de ca. 22.000 husstande i København, hvor der er mindre end 1 værelse pr. beboer, er 74 % husstande med børn. Disse familier bor typisk i 2 - 3-værelsesboliger.

Københavnernes boligforbrug er faldet en smule i løbet af de sidste 10 år - mest for de større husstande.

## Børnefamilierne har et efterslæb

Antallet af boliger på 3 værelser og derunder er gennem de sidste 15 år faldet 1 %.

Derimod er antallet af husstande med 1 eller 2 beboere faldet med 3 %. De mindre husstandes boligdækning er dermed blevet udvidet en smule.

Antallet af boliger på 4 værelser er steget med 2 % fra 1988 til 2003. Husstande på 3 personer eller mere - typisk børnefamilier - er derimod steget med 26 % i løbet af de sidste 15 år. Børnefamiliernes muligheder for at få en passende bolig er således blevet forværret væsentligt.

Gennem de sidste 20 år er der i København foregået en udvikling, hvor antallet af ældre er faldet markant. Modsat er antallet af unge steget betydeligt. Denne ændring har kunnet rummes inden for den eksisterende boligmasse, fordi de boliger, som de ældre fraflytter, typisk har været små og derfor passende som begynderboliger for unge. Men i takt med at de unge stifter familie, er efterspørgslen på boligmarkedet flyttet til familieboligerne.

## Flere københavnere

Ifølge Københavns Kommunes befolkningsprognose vil antallet af københavnere vokse med omkring 30.000 indbyggere frem til 2018.

Antallet af 0 - 19-årige vil stige en del frem til 2010, hvorefter udviklingen vil stagnere. De unge på 20 - 29 år vil også blive flere, primært i den sidste del af perioden. Antallet af 30 - 64-årige forventes at vokse væsentligt frem til 2010, hvorefter udviklingen vil vende. Antallet af ældre på 65 år og derover vil fortsat falde i første del af peri-

oden, hvorefter antallet vil stige igen i anden periode frem til 2018.

## Flere større husstande

Der er på baggrund af befolkningsprognosen foretaget beregninger for at få en vurdering af udviklingen i husstandsstørrelserne i fremtiden. I denne beregning er indregnet en fortsættelse af den ændring af familiemønstret, som har kunnet iagttages i løbet af de sidste 15 år i København.

Beregningen viser, at antallet af husstande på én person ventes at være nogenlunde uændret i 2018 i forhold til i dag. Antallet af husstande på to personer vil stige en smule. Derimod forventes et mindre fald i antallet af husstande på 3 personer. Til gengæld påregnes en vækst i antallet af husstande på 4 personer eller flere.

## Flere større boliger

Boligfremskrivningen viser, at det samlede antal boliger i København forventes at stige med 17.500 boliger fra 2003 til 2018. Det er et resultat af et nybyggeri på 27.000 boliger og nedlæggelser af 9.500 boliger som følge af lejlighedssammenlægninger.

Boligmassens størrelsessammensætning vil også ændre sig i fremtiden. Ifølge prognosen vil antallet af boliger på 1 værelse være uændret, idet antallet af nye ungdomsboliger opvejer antallet af små boliger, som nedlægges ved lejlighedssammenlægninger. Antallet af boliger på 2 værelser forventes at falde med 6.500. Og antallet af boliger på 3, 4 og 5 værelser forventes at stige



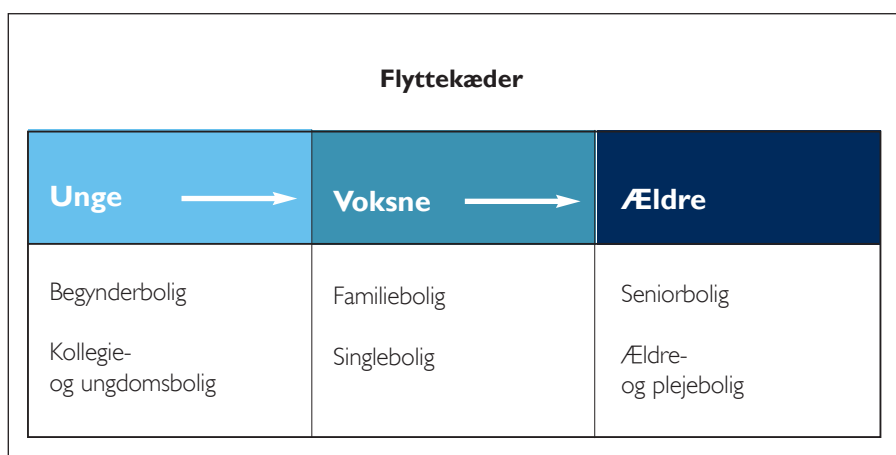
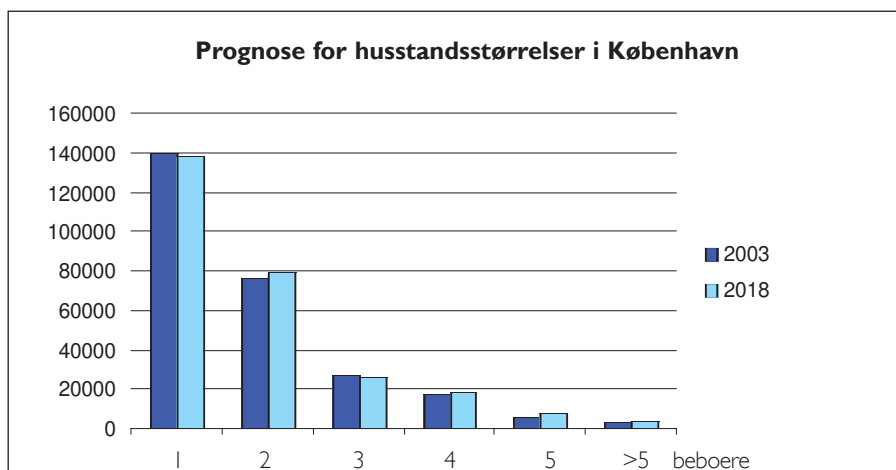
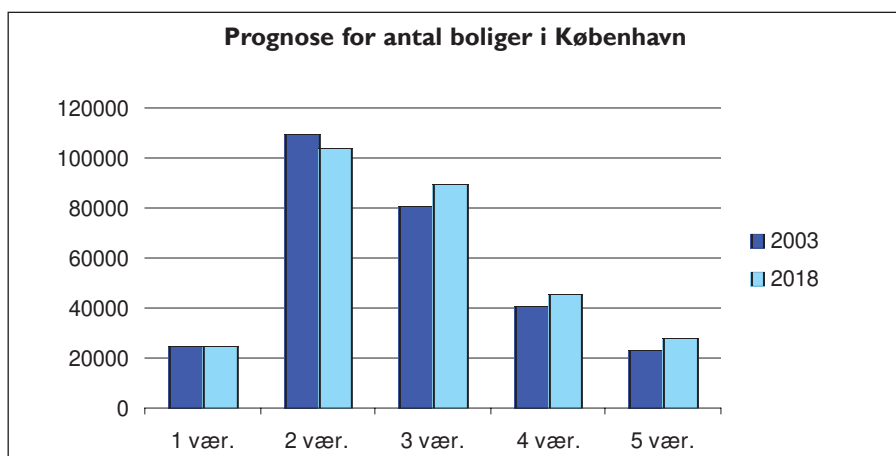


med henholdsvis 9.000, 10.000 og 5.000 boliger.

### Familier får bedre plads

Den forventede udvikling i boligerne på 1 - 3 værelser vurderes at komme til at passe med udviklingen i antallet af husstande på 1 eller 2 personer. Stigningen i antallet af boliger på 4 værelser og flere vil være større end den forventede udvikling i husstande på 3 personer eller flere, hvilket vil betyde, at børnefamiliehusstandenes "boligefterslæb" fra den foregående periode vil blive indhentet.

Den forventede stigning i antallet af større boliger vurderes primært af komme de større husstande til gavn. De familier, som flytter ind i nye boliger i København, kommer for næsten to tredjedels vedkommende fra en bolig i kommunen. Da den overvejende del af byens boliger er på 2 eller 3 værelser, vil indflytningen i nye større boliger frigøre boliger, som er velegnede til ikke mindst enlige og par uden børn. Etableringen af større boliger vil således have en positiv indvirkning på mobiliteten på det københavnske boligmarked.



## NYBYGGERI

### Begrænset nybyggeri

I løbet af de sidste 10 år er der i Københavns Kommune i gennemsnit pr. år opført 800 nye boliger. I forhold til resten af landet og de øvrige nordiske hovedstæder er boligbyggeriet i Københavns Kommune af mindre omfang. Da det københavnske boligbyggeri var på sit højeste midt i 90'erne, blev der i forhold til boligmassens størrelse bygget forholdsmæssigt lige så mange boliger i København som i resten af landet. Siden da har boligbyggeriet ligget på et niveau, hvor der i København bygges halvt så meget som i den øvrige del af landet. Over en 10-årig periode har boligbyggeriet i de øvrige nordiske hovedstæder generelt set også ligget på et højere niveau end i København.

### Boligbyggeriets nedgang er vendt

Det markante fald i boligbyggeriet i Københavns Kommune fra midt i 1990'erne og frem til 2000 skyldtes primært ændringer i pensionskassernes beskatning samt en opbremsning i det almene byggeri. Siden er boligbyggeriet steget. I 2003 blev der bygget ca. 850 boliger. I september 2004 er der ca. 3.000 boliger under opførelse i Københavns Kommune. Endvidere foreligger der konkrete byggeprojekter med i alt 3.400 boliger herunder ungdomsboliger og boliger for voksne med særlige behov, som forventes igangsat inden udgangen af 2005.

### Københavnerne fastholdes

Der opføres især ejerlejligheder og andelsboliger, men i de kommende år vil

der blive bygget flere almene boliger. Lidt over halvdelen af beboerne i de nye boliger i Københavns Kommune er mellem 25 og 49 år. Indflytterne i de nye boliger er lidt yngre end københavnernes generelt. Dette hænger sammen med, at der blandt indflytterne er en del unge børnefamilier typisk med et barn på 0 - 5 år. Derudover er seniorerne en stor gruppe blandt indflytterne i nybyggeriet. Omkring 2/3-del af indflytterne i de nye boliger kommer fra en anden bolig i kommunen. Resten er primært flyttet til fra det øvrige hovedstadsområde. Nybyggeriet er således med til at fastholde københavnernes i kommunen, og sætter samtidig skub i flytekæderne ved at frigøre en anden bolig i kommunen.

### Dyrt nybyggeri

Høje grundpriser i København gør det bl.a. vanskeligt at bygge store boliger til en pris, som familier med almindelig indkomst kan betale. Men også andre forhold har betydning. Generelt er det 20 - 30 % dyrere at bygge boliger i Danmark i forhold til sammenlignelige lande. Årsagerne hertil skal i sidste instans søges i, at byggeriet i Danmark opererer på et forholdsvist lukket marked med få, dominerende aktører. Københavns Kommune har siden 2003 gennemført udbud af grundkapitallån til alment boligbyggeri. Et centralt mål for udbudene har været at fremme billigere alment kvalitetsbyggeri f.eks. via samarbejde mellem almene og private bygherrer, men den eksisterende lovgivning rummer imidlertid barrierer herfor.

### Fleksible københavnerboliger

De nye familiemønstre og livsformer skaber behov for at nytænke københavnerboligen - at definere de særlige kvaliteter, som gør den attraktiv. Boligbehovene vil også ændre sig fremover. Københavnerboligen skal derfor være fleksibel, så indretning og installationer kan modsvarer de forskellige husstandstypers fremtidige behov - unge, seniorer, socialt svage som handicappede. Flexibilitet handler bl.a. om flytbare vægge og om råhusboliger, hvor de kommende beboere selv vælger gulve, køkken og bad alt efter smag og pengepung. Større boliger er som udgangspunkt mere fleksible end små. Derfor er det vigtigt at fastholde fokus på etableringen af større boliger.

### Mål

Det er kommunens mål:

- at øge byggeri af store familieboliger
- at sikre det fornødne antal boliger for unge, voksne og ældre med særlige behov
- at fremme billigere boliger af tidsvarende standard
- at få etableret flere fleksibelt indrettede boliger
- at opnå blandede ejerformer i nybyggeri

### Handlinger

Københavns Kommune vil arbejde for, at følgende gennemføres fra 2005 til 2008:

#### I. Flere grunde til boligbyggeri

I de lokalplanlagte områder i København



skønnes der at være mulighed for at opføre omkring 8.500 nye boliger, inkl. de byggerier, som er under opførelse. Gennem den igangværende lokalplanlægning skabes grundlag for boligbyggeri i flere områder. Nye boliger i Københavns Kommune skal mindst være på 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal ved etablering af flere boliger mindst være på 95 m<sup>2</sup> med mindre særlige forhold gør sig gældende, jf. kommuneplanens rammer. I forbindelse med kommuneplanlægningen vil kommunen tilvejebringe yderligere muligheder for byggeri af boliger ved at omdanne erhvervsområder til boligområder. Endvidere vil kommunen sikre en målrettet information om byggermuligheder i hovedstaden til potentielle boliginvestorer.

## 2. Udbud af almene boliger

Københavns Kommune vil afsætte de fornødne midler til støtte for etablering af almene familieboliger på niveau med de sidste års byggeri. Valg af bygherrer vil ske via udbud af grundkapitallån. Københavns Kommune vil arbejde for ændring af reglerne for udbud og byggeri af almene boliger, så barriererne for bebyggelser med blandede ejerformer fjernes.

## 3. Billigere boliger

For at få et billigere boligbyggeri vil kommunen arbejde for den nødvendige lovgivning, der kan øge konkurrencen og effektiviteten i byggeriet bl.a. via dialog med de relevante ministerier. Københavns Kommune medvirker gerne i iværksættelse af for-

søg og andre tiltag, der kan effektivisere og billiggøre byggeriet. Gennem deltagelse i byudviklingsselskaber med grundejerne vil kommunen arbejde for, at der opføres boliger i et rimeligt prisleje.

## 4. Statslig støtte

Københavns Kommune vil arbejde for en øget målretning af de statslige støttemidler til områder med størst behov for flere boliger. Støtten skal sikre billige og konkurrencedygtige boliger, og ydes på ens vilkår for alle bygherrer, som opfylder sociale krav om udlejning til bestemte grupper - f.eks. unge, ældre, handicappede og socialt svage. En del af finansieringen af de støttede boliger skal desuden kunne ske ved forskellige former for medejerskab. Endvidere vil kommunen arbejde for lovændringer, som yderligere kan fremme pensionskassernes incitament til at investere i boliger for familier med almindelige indkomster.

## 5. Effektiv udnyttelse af boligmassen

Der er behov for, at alle boliger, der opføres med henblik på beboelse på

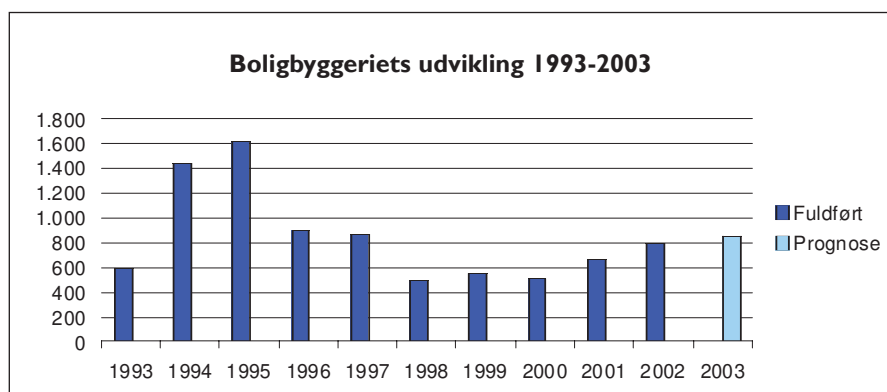
helårsbasis benyttes med det formål. Derfor vil kommunen arbejde for en lovændring, som sikrer bopælspligt for helårsboliger.

## 6. Udvikling af fremtidens bolig

Københavns Kommune vil medvirke til at udvikle visionære og realiserbare bud på nye, fleksible københavnertilboliger. Det vil bl.a. ske inden for rammerne af Copenhagen X. Gennem udbud og arkitektkonkurrencer vil Københavns Kommune sikre en fortsat udvikling af attraktive, moderne boligprojekter, der kan leve op til kravene til fremtidens københavnertilboliger.

## 7. Blandede ejerformer

Kommunens mål er boligområder med blandede ejerformer. Derfor vil kommunen forstærke indsatsen for, at der indgås frivillige aftaler med bygherrer om blandede ejerformer i forbindelse med større byggerier og ved tilsagn om støttet byggeri. Endvidere vil kommunen arbejde for, at almene boligorganisationer kan opføre private boliger.



## BOLIGOMDANNELSE

### Omdannelse i gang

I gennem de seneste år er der for alvor kommet gang i omdannelsen af den eksisterende boligmasse i form af lejligheds-sammenlægninger, tagboliger og erhverv til boliger. Lejlighedssammenlægninger og anden boligomdannelse er en oplagt mulighed for at skaffe flere familieegnede boliger. Københavns Kommune har siden starten af 1990'erne tilvejebragt særlige muligheder for disse omdannelser.

### Mange lejlighedssammenlægninger

Antallet af sammenlægninger har været stærkt stigende gennem de seneste år. Der er kun ydet økonomisk støtte i få sager, hvilket peger mod, at lejlighedssammenlægning er et økonomisk fordelagtigt alternativ til at flytte til en større ny bolig. Lejlighedssammenlægningerne giver den eksisterende by et mere varieret udbud boliger i forskellige størrelser. Endelig giver lejlighedssammenlægninger de nuværende beboere mulighed for at blive i lokalområdet. Sammenlægningerne finder primært sted i andelsboliger, og da potentialet her er størst ønsker Københavns Kommune at fremme denne udvikling. Derimod foregår der stort set ingen sammenlægninger i den almene sektor. En årsag kan være, at sammenlagte almene lejligheder bliver forholdsmeget dyrere p.g.a. de gældende regler.

### Flere tagboliger

Nye tagboliger eller boligudvidelser i uudnyttede tagrum kan skabe boliger af høj kvalitet med spændende indretning, opti-

male lysforhold og udsigt. Antallet af nye tagboliger har været stærkt stigende gennem de seneste år. Det vurderes, at der på det uudnyttede tagetageareal i København vil kunne etableres op til 4.000 boliger. Ca. halvdelen af det uudnyttede tagetageareal er beliggende i Indre By og brokvartererne. I 2003 udgav Københavns Kommune en pjece om mulighederne for etablering af tagboliger. En ændring i ejerlejlighedsloven har gjort det muligt at blande ejerformer i ellers rene andels- eller lejeboligbebyggelser, hvilket vil fremme mulighederne for flere tagboliger.

### Omdannelse fra erhverv til bolig

Siden midten af 1990'erne har København været ramme om et omfattende nybyggeri af erhvervslokaler, ikke mindst ved havnefronten og i Ørestad. Det har medvirket til, at der nu er ledige kontorer i de centrale bydele. Omdannelse af nogle af de ledige erhvervslokaler til boliger vil kunne give flere boliger, mere liv og variation i de centrale bykvarterer. Mange af de ledige kontorlokaler i Indre By har tidligere været beboelse og kan derfor forholdsvis let omdannes igen. For andre erhvervslokaler kan omdannelse til f.eks. "New York'er-lejligheder" eller såkaldte "råhus-boliger" være en attraktiv mulighed. I april 2004 var Københavns Kommune medudgiver af en pjece, der grundigt oplyser om muligheder og barrierer i forbindelse med omdannelse af erhverv til bolig. En ændring i ejerlejlighedsloven har nu også gjort det muligt at omdanne ledige erhvervslokaler til ejerlejligheder i

ejendomme, som både indeholder erhverv og bolig.

### Husbåde

Over en længere årrække har der været en nedgang i erhvervssejladser i Københavns Havn. Det har betydet ledige kajarealer, som nu giver mulighed for nye anvendelser. I 2003 udsendte kommunen debatoplægget Blå Plan ud fra et ønske om at tilføre havneområderne liv, aktivitet og nye boformer. Et særligt kommuneplantillæg for husbåde har været i offentlig høring og afventer endelig vedtagelse. Grundejerne afgør selv, om de ønsker husbåde ved deres havnefront. Der er foreløbig udarbejdet en statslig vejledning i byggesagsbehandling i forhold til husbåde. Kommunen er på den baggrund nu bemyndiget til at behandle konkrete sager.

### Mål

Det er kommunens mål:

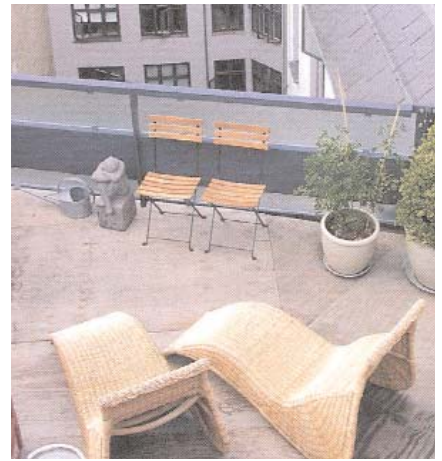
- at understøtte tilvejebringelse af flere store boliger ved lejlighedssammenlægninger, tagboliger og erhverv til boliger i den eksisterende by
- at muliggøre husbåde i Københavns Havn under regulerede forhold

### Handlinger

Københavns Kommune vil arbejde for følgende fra 2005 til 2008:

#### I. Lejlighedssammenlægninger

Københavns Kommune vil i vid udstrækning lade støtten i byfornyelsessager være afhængig af omfanget af lejlighedssammen-



lægninger. Kommunen vil udarbejde en pjece om frivillige lejlighedssammenlægninger, som primært målrettes andelsboligforeninger. Københavns Kommune vil derudover undersøge dels mulighederne for at kombinere lejlighedssammenlægninger i den almen sektor med udvidet råderet og medejerskab, dels mulighederne for ophævelse af den lovgivningsmæssige maksimumsgrænse for boligstørrelsen i støttet byggeri.

## 2. Flere tagboliger

Københavns Kommune vil arbejde for en udvidelse af statens støtte til nye private udlejningsboliger, så den også gælder for nye boliger indrettet i den eksisterende bygningsmasse, herunder erhverv-til-boliger og tagboliger.

## 3. Erhverv til bolig

Københavns Kommune vil arbejde for, at Planlovens § 56 om, at hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde (erhverv), som er i strid med gældende planforhold (boliger), bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 år, ændres til 1½ år. Dette vil kunne fremskynde en hurtigere omdannelse af erhverv til boliger. Endvidere skal der i forbindelse med Kommuneplan 2005 overvejes mere fleksible rammer, så omdannelse fra erhverv til bolig efterfølgende muliggøres uden rammeændring.

## 4. Husbåde

Når forslaget til kommuneplantillæg om husbåde vedtages endeligt af Borgerrepræsentationen, vil Københavns Kommune fortsætte det videre arbejde med tilveje-

bringelse af lokalplaner, udarbejdelse af informationsmateriale m.v.

## 5. Status for udviklingen

Kommunen ønsker nøje at følge udviklingen på boligomdannelsesområdet og vil derfor foretage en løbende registrering af etablerede lejlighedssammenlægninger, tagboliger, boliger indrettet i tidligere erhvervslokaler samt husbåde. På baggrund heraf vil Kommunen undersøge effekten af disse omdannelser mht. ændringer i beboersammensætningen.

### Kommunens regler for sammenlægninger af boliger:

Sammenlægninger i etagebyggeri:

- Sammenlægning tillades, hvis den sammenlagte bolig ikke overstiger 150 m<sup>2</sup>
- Mulighed for at give dispensation til sammenlagte boliger på op til 180 m<sup>2</sup>

Sammenlægninger i 2- og 3-familiehuse:

- Der er ingen arealgrænser almene boliger

### Sammenlægninger i 2003:

- 1.630 boliger sammenlagt til ca. 835 større boliger

### Tagboliger i 2003:

- Udstedte byggetilladelser 282

Heraf:

- Nye boliger 131
- Udvidelser af eksisterende boliger 151

### Erhverv til bolig

- ca. 400.000 m<sup>2</sup> ledige kontorer i Københavns Kommune, 4. kvartal 2004. De udgør 8,5% af kontorbygningerne
- I 2003 blev 186 boliger omdannet fra erhverv



## BYFORNYELSE OG FYSISKE FORBEDRINGER

### Massiv indsats

I brokvartererne, særligt på Vesterbro og Nørrebro, er der i de sidste 30 år gennem massiv byfornyelse og anden byudvikling sket store forbedringer, der har betydet en mere varieret og tidssvarende boligsammensætning. Desuden er der sat øget fokus på udvikling af attraktive friarealer, trafiksikkerhed, trafikafvikling og den kommunale service som f.eks. skoler, daginstitutioner og idrætsfaciliteter.

Den traditionelle byfornyelse på Indre Vesterbro med en handlingsplan omfattende 23 karréer er stort set gennemført, idet der alene udestår 34 ejendomme med til sammen 471 lejligheder. Byfornyelsen har betydet en vedligeholdelsesmæssig genopretning og afhjælpning af installationsmanglerne. Karreerne har fået fælles gårdanlæg, og der er taget en række initiativer på det sociale, kulturelle og trafikale område. Befolkningssammensætningen på Indre Vesterbro er nu tæt på gennemsnittet for Københavns Kommune. Andelen af familier er således øget.

### Grønne gårde

Grønne gårde eller fælles gårdanlæg etableres ved etageboliger med utilfredsstillende udendørs opholdsarealer, typisk i hele karréer. Det er kommunen, som træffer beslutning om, at en ejendoms udendørs opholdsarealer skal omlægges og indgå i et fælles gårdanlæg med naboejendommene. Det offentlige betaler udgifterne ved gårdanlæggets etablering, mens ejere/beboerne dækker de løbende udgifter til ren- og vedligeholdelse. I perioden 1992 - 2003 er

der etableret fælles gårdanlæg i 169 karréer omfattende ca. 29.400 boliger med ca. 47.200 beboere.

### Forbedringer af almene boliger

Omkring halvdelen af de københavnske almene boliger er opført før 1960. Ejendommene er generelt i en rimelig vedligeholdelsesstand, men der udestår omfattende reoveringer og forbedringer, hvis ejendommene skal være attraktive og konkurrencedygtige i fremtiden. Ved forhandlingerne mellem Københavns Kommune og regeringen i 2001 blev det aftalt, at der skulle afsættes 25 mio. kr. hvert af årene 2002 - 2005 til forsøg med fremtidssikring af almene boliger i København. Ved en ændring i år 2000 af lov om almene boliger m.v. blev der skabt mulighed for særlig støtte til visse almene afdelinger (2. omprioriteringsrunde). I København vil 45 afdelinger modtage støtte efter disse regler. De 45 afdelinger indeholder ca. 10.000 boliger, og der påregnes iværksat vedligeholdelses- og forbedringsarbejder for omkring 1,4 mia. kr.

### Byudviklingspuljen

I 2001 etablerede Københavns Kommune en byudviklingspulje med i alt 50 mio. kr. Målet var at styrke lokale initiativer, som kan forbedre de eksisterende boligområder og støtte udviklingen af lokale partnerskaber mellem kommune, beboere og andre lokale aktører. Puljen har støttet en lang række projekter, f.eks. har en række trafiksaneringsprojekter, beplantnings- og forskønnelsesprojekter samt adskillige projekter til forbedring af torve, pladser og lege- og opholdsarealer fået støtte. Støtten er givet i

form af medfinansiering af anlægsprojekter - dvs. initiativtagerne selv skal bidrage med en betydelig del af finansieringen. Puljen har været meget populær, og antallet af "uorganiserede" beboere, som søger om midler til friarealforbedringer, har været stigende.

### Fortsat behov

Københavns Kommunes samlede byfornyesindsats er sket samtidig med, at statens støtte til byfornyelse er formindsket betydeligt gennem de seneste 10 år. Trods den store byfornyesindsats har København fortsat mange boliger med væsentlige installationsmangler. Så der er stadig behov for en omfattende bygningsfornyelse.

### Lovændring

I 2003 vedtog Folketinget en ny lov om byfornyelse. I forhold til den tidligere lov indeholder den store begrænsninger på en række områder vedr. bygningsfornyelse og støtte dertil. Bygningsfornyelse kan alene ske efter ansøgning fra ejer. Kommunen har således ikke mulighed for at råde over ejendomme. Mulighederne for andels- og ejerboliger er blevet stærkt begrænset såvel bygnings- som støttemæssigt. Almene boliger er ikke længere omfattet af loven, og kan således ikke modtage støtte til bygningsfornyelse. På private udlejningsejendomme kan udføres arbejder i samme omfang som tidligere og støtten beregnes efter samme principper som hidtil, dog skal lejerne betale forbedringsforhøjelse efter lejelovens regler, ligesom det forudsættes, at ejeren skal betale en så stor del af vedligeholdelsesudgifterne som muligt.



## Byfornyelsesstrategi

I juni 2004 besluttede Borgerrepræsentationen, at, i det omfang det er muligt efter den nye lov, fastholdes den hidtidige strategi for byfornyelse, hvor karrévis indsats er udgangspunktet. Den nye lov giver mulighed for en karrévis indsats bestående af nedrivninger i karréernes indre og forbedring af friarealer. Dette indebærer, at kommunen kan fortsætte med at etablere fælles friarealer, hvor hovedproblemet er mangel på egnede friarealer, og at kommunen i samarbejde med byfornyelsesselskaberne håndterer karréer med mere sammensatte problemer. Bygningsfornyelsen vil således finde sted i karréer med en flerhed af problemer, hvor etablering af friarealerne bruges som udgangspunkt for en opsøgende indsats over for ejerne af de ejendomme i karréen, der kunne trænge til bygningsfornyelse. Hovedparten af midlerne til bygningsfornyelse reserveres til de dårligste ejendomme uanset geografisk beliggenhed, idet dog ejendomme inden for de (tidligere) udpegede byfornyelses- og Kvarterløftområder har fortrinsret, ligesom ejendomme beliggende i de 2 nyudpegede områder til områdefornyelse prioriteres.

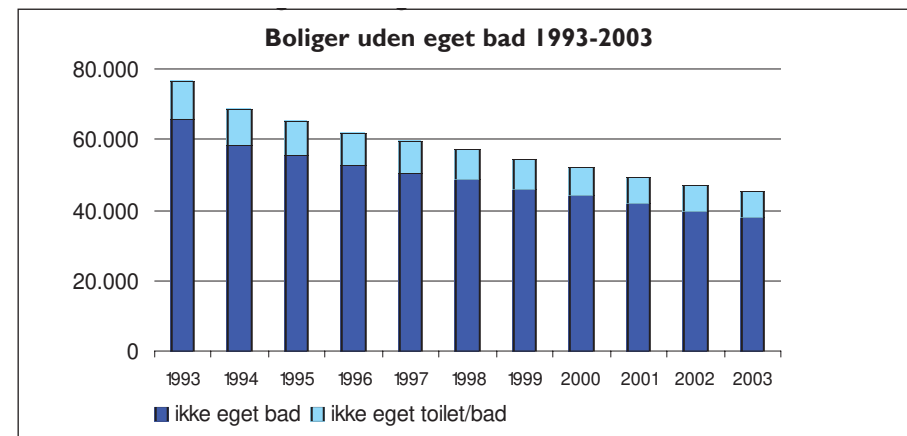
## Mål

Det er kommunens mål:

- at få forbedret københavnernes boligstandard, så den kommer på højde med resten af landet
- at fremme fysiske forbedringer i eksisterende boligområder

## Handlinger

Københavns Kommune vil arbejde for, at føl-



gende gennemføres fra 2005 til 2008:

### 1. Gennemførelse af byfornyelsesstrategi

Københavns byfornyelsesindsats gennemføres i overensstemmelse med kommunens strategi for byfornyelse, hvor den karrévis indsats fastholdes i det omfang, det er muligt efter den nye lov. Aktuelt er 10 karréer under byfornyelse eller planlægning heraf; 4 på Ydre Vesterbro, 5 på Amager (3 i Holmbladsgadekvarteret og 2 i Øresundsvejs-kvarteret) og en på Nørrebro.

### 2. Undersøgelse af grønne gårde

Københavns Kommune vil undersøge effekten af etablering af grønne gårde herunder eventuelle ændringer i beboersammensætningen i de berørte karréer.

### 3. Støtte til bygningsfornyelse

Støttmulighederne er med den nye lov afskaffet for almene boliger og stærkt begrænset for andels- og ejerforeninger. I det mange andelsboliger i kommunen fortsat har installationsmangler, og fordi en række ældre,

almene boliger er utidssvarende, vil Københavns Kommune arbejde for en lovændring, der forbedrer mulighederne for at støtte bygningsfornyelse i andelsboliger og i ældre, almene bebyggelser.

### 4. Fremme af lokale initiativer

Forbedringer i det offentlige rum - f.eks. nye torve og pladser - virker ansporende for private forbedringer af egen bolig. Københavns Kommune ønsker at fremme denne udvikling ved støtte til lokale initiativer, som har til formål at forbedre det offentlige byrum. I det omfang, det er muligt, vil det ske via forskellige kommunale puljemidler. I forlængelse heraf er der i forbindelse med budgetforlig 2005 for de næste 4 år afsat 0,9 mio. kr. til opzooomerne i København.

# OMRÅDEFORNYELSE OG BOLIGSOCIAL INDSATS

## En vifte af initiativer

De sidste år har Københavns Kommune arbejdet med helhedsorienteret byfornyelse, Kvarterløft og indsats i almene bebyggelser i flere dele af byen. Her arbejdes med udgangspunkt i det sociale og det offentlige rum.

## Kvarterløft

Første generation af kvarterløft er netop afsluttet med udgangen af 2003, nemlig i Kgs. Enghave, Holmbladsgade og Femkanten. Kvarterløft omfatter forbedringer af boliger, byrum, friarealer samt de sociale forhold, herunder integration og det kulturelle liv. Idéen er, at de enkelte tiltag skal støtte hinanden, og gennem samarbejde mellem kommunen og borgerne skal der skabes en positiv udvikling i kvarteret. Borgerdeltagelsen og en lokal styregruppe er vigtige omdrejningspunkter for projekterne og er med til at sikre, at de projekter, der vægtes højest lokalt, bliver prioriteret. Der er stor tilfredshed blandt beboerne omkring indsatserne, og statens evalueringer viser, at projekterne i høj grad har opfyldt målsætningerne. Der er to igangværende kvarterløftprojekter i Nord-Vest og Nørrebro Park Kvarter, og de løber til og med 2007.

## Helhedsorienteret indsats

Samtidig har kommunen iværksat et projekt under statens program "Byer for Alle" i Tingbjerg-Utterslevhuse, der løber frem til 2006. Sammen med boligorganisationerne i Remisevænget, Hørgården og Dykevænget har kommunen desuden igangsat et partnerskabsprojekt, der varer til som-

meren 2007. I Folehaven, på Ydre Vesterbro og i Tingbjerg-Utterslevhuse er der helhedsorienteret byfornyelse i gang.

## Områdefornyelse

Erhvervs- og Boligstyrelsen har i juni 2004 bevilliget "Områdefornyelse" efter lov om byfornyelse og byers udvikling for 2 områder: Øresundsvej og Mimersgadekvarteret. Projekterne bygger ligesom Kvarterløft på en høj borgerdeltagelse og lokal prioritering af helhedsorienterede projekter.

I Mimersgadekvarteret har Københavns Kommune i samarbejde med Fonden Real-dania indgået aftale om yderligere 100 mio. kr. til udvikling af området.

## Boligsociale projekter

I perioden 2004 - 2008 gennemfører Københavns Kommune desuden i samarbejde med de almene boligorganisationer 15 boligsociale projekter med beboerrådgi-vere i en række boligområder og kvarterer i København. Projekterne består dels af generelle aktiviteter for alle beboere, og dels af en række målrettede aktiviteter for særlige grupper som f.eks. udsatte børn og unge. Evalueringer har vist, at den boligsociale indsats har været med til at standse en negativ og starte en positiv udvikling i områderne.

## Fleksibel udlejning

Københavns Kommune har over en årrække iværksat tiltag med henblik på at modvirke en social skæv beboersammensætning i den almene sektor. Inden for reglerne om fleksibel udlejning er i 2004 indgået aftaler, som omfatter ca. 39.000 af kommu-

nens i alt 50.000 almene familieboliger. De fleste aftaler indeholder typisk kriterier, der giver fortrinsret f.eks. for pendlere, der flytter tættere på arbejdspladsen ("grøn anvisning"), unge/studerende, seniorer, fraskilte/enlige forældre eller boligsøgende med særlig tilknytning til lokalområdet. De hidtidige erfaringer er, at fleksibel udlejning kan bidrage til at tiltrække beboere fra et større udsnit af befolkningen og dermed give en bredere beboersammensætning.

## Ny strategi for områdefornyelse

Kommunens erfaringer fra fornyelse af lokalområder gennem kvarterløft og partnerskaber peger på, at for at vende udviklingen i problemramte kvarterer er der behov for en helhedsorienteret indsats, der er skræddersyet til kvarteret. Strategien for bygningsfornyelsen er nu blevet tilpasset - også med henblik på områdefornyelse - således, at den karré-insats fortsættes på det niveau, den nye lov muliggør. Den nye strategi for områdefornyelse skal være med til at optimere udvælgelsen af områder. Endvidere er der fortsat behov for en målrettet indsats i de almene bebyggelser, bl.a. i form af fleksibel udlejning, omprioriteringer og boligsocial indsats.

## Mål

Det er kommunens mål:

- at forbedre områder med fysiske mangler og sociale problemer
- at arbejde for en fortsat udvikling af de almene boligområder





## Handlinger

Københavns Kommune vil arbejde for, at følgende gennemføres fra 2005 til 2008:

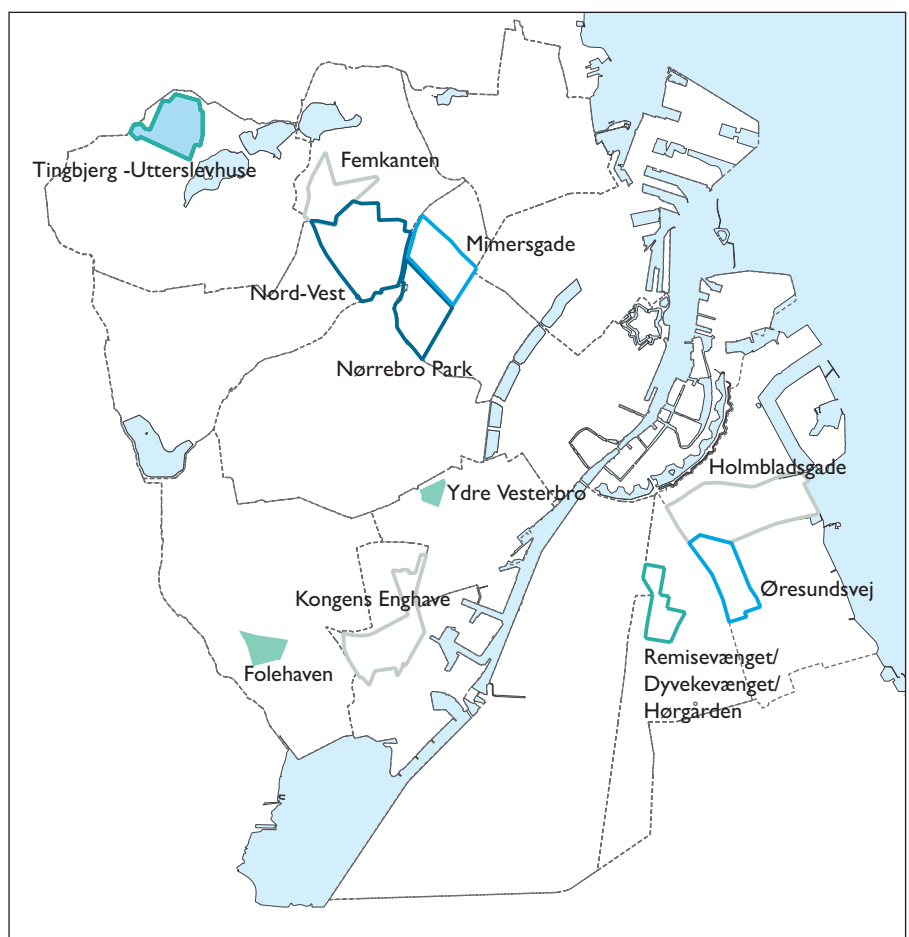
### 1. Kvarterløft og områdefornyelse

Kvarterløft i Nord-Vest og Nørrebro Park Kvarter fortsættes frem til og med 2007. "Byer for Alle" i Tingbjerg-Utterslevhuse videreføres frem til 2006. Partnerskab med Remisevænget, Hørgården og Dyvekevænget varer frem til medio 2007. Der iværksettes områdefornyelse i Øresundsvejkvarteret og Mimergadekvarteret fra 2004 til 2010.

### 2. Almene boliger

Kommunen vil fortsætte sin indsats for at forbedre forholdene i de problemramte bebyggelser f.eks. via fleksibel udlejning, omprioriteringer og boligsocial indsats. Koncentrationen af socialt svage i almene bebyggelser mindsker også accepten af den sociale boliganvisning og etablering af særboliger. Kommunen ønsker derfor at styrke de socialt udsatte områder, så de også fortsat kan rumme social boliganvisning og særboliger. Derudover vil kommunen arbejde for at forbedre de almene boligorganisationers muligheder for at købe eksisterende private boligejendomme. I takt med, at der bliver færre private udlejningsboliger, får de almene boliger øget betydning i relation til mobiliteten på boligmarkedet og boligsociale opgaver. Der er derfor i de kommende år behov for, at kommunens tilsyn med de almene boliger udvides til - sideløbende med juridiske og økonomiske forhold - også at omfatte afdelingernes fysiske, bygningsmæssige og techni-

ske standard, den forebyggende vedligeholdelse samt den løbende udvikling i beboersammensætningen. Københavns Kommune vil i forlængelse heraf videreudvikle redskaberne til at følge udviklingen i beboersammensætningen i de almene boligbebyggelser, herunder nøje følge indflytningen i de nye almene boliger.



## UNGDOMSBOLIGER

### Flere boliger for unge

Byens mange studerende og andre unge nyder godt af, at hver anden bolig i København er på 1 eller 2 værelser. Således bor ca. 70.000 af kommunens 121.000 20 - 29-årige i en bolig på 1 eller 2 værelser. I løbet af de sidste 10 år har stadig flere af hovedstadsregionens unge valgt at bo i hovedstaden.

Næsten hver anden af regionens 20 - 29-årige og studerende bor i dag i København, og byen har nu flere bosatte studerende end studiepladser.

Københavns Kommune har i dag ca. 8.000 kollegie- og ungdomsboliger. Disse fungerer som indslusningsboliger på det københavnske boligmarked. Siden 2001 har kommunen haft et mål om op til 1.000 nye kollegie- og ungdomsboliger i Ørestad. Dette mål er nu ved at være indfriet med 360 kollegie- og ungdomsboliger under opførelse og ca. 550, som er planlagt etableret. Boligerne forventes at stå færdige inden for 1 - 2 år. Andre steder i kommunen er ca. 800 kollegie- og ungdomsboliger på vej.

I den almene boligsektor forventes 2.200 små almene familieboliger ommærket til ungdomsboliger i forbindelse med, at kommunen giver støtte til byggeri af nye store almene familieboliger. Ca. 1.300 er planlagt ommærket, og i forbindelse med fraflytning vil de løbende blive forbeholdt unge. Ca. 3/4 af de 50.000 almene familieboliger i Københavns Kommune er omfattet af aftaler om fleksibel udlejning. Aftalerne sætter i et vist omfang den almindelige ventelisteudlejning ud af kraft til fordel for udlejning efter særlige kriterier, der bl.a. tilgodeser unge/stude-

rende. På baggrund af undersøgelse af Centralindstillingsudvalgets (CIU) venteliste til kollegie- og ungdomsboliger er der sket en opstramning i administrationen af og kravene til ansøgere på ventelisten, hvilket har afstedkommet et markant fald i antallet af ansøgere på CIU's venteliste.

### Begrænset udbygning i fremtiden

Københavns Kommunes befolkningsprognose forudsiger, at antallet af unge mellem 20 og 29 år nu vil falde frem til år 2010. Herefter vil antallet af unge 20-29-årige igen stige og nå det nuværende niveau i 2015. Det forventes, at antallet af uddannelsespladser og udvekslingsstuderende vil stige i de kommende år.

Byggeriet af familieboliger og det fortsatte fald i antallet af ældre frem til 2008 må forventes at frigøre flere små boliger til bl.a. unge, som ikke har brug for så meget plads. Det betyder, at der i de kommende år kun vil være behov for en begrænset udvidelse af antallet af kollegie- og ungdomsboliger.

Hidtil har de unge primært valgt at bosætte sig i kommunens brokvarterer, hvor den overvejende del af de små boliger ligger, herunder kollegie- og ungdomsboliger. I de kommende år vil der være behov for en bedre fordeling af de unge i hele kommunen for at leve op til kommunens mål om en alsidig beboersammensætning i de enkelte bydele.

### Mål

Det er kommunens mål:

- at lette de unges adgang til det

københavnske boligmarked

- at fastholde kollegie- og ungdomsboliger som indslusningsboliger
- at medvirke til en bedre fordeling af unge i hele kommunen
- at arbejde for en mere ligelig fordeling af boliger for unge i regionen samt øget regionalt samarbejde

### Handlinger

Københavns Kommune vil arbejde for, at følgende gennemføres fra 2005 til 2008:

#### 1. Ommærkning til ungdomsboliger

Københavns Kommune vil træffe beslutning om ommærkning af 900 små almene familieboliger til ungdomsboliger som led i kommende udbud af kommunale grundkapitalån til byggeri af nye almene familieboliger. Endvidere vil den praktiske gennemførelse af ommærkningen blive igangsat.

#### 2. Omdannelse af pleje- og ældreboliger til ungdomsboliger

Kommunen vil i forbindelse med reovering af plejeboliger og tilpasning af antallet af ældreboliger vurdere, om nogle af boligerne med fordel vil kunne omdannes til ungdomsboliger eller midlertidigt udlejes til studerende.

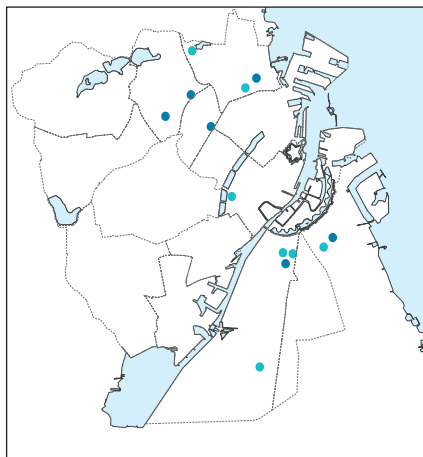
#### 3. Byggeri af kollegie- og ungdomsboliger

I Københavns Kommune kan etableres op til 200 nye kollegie- og ungdomsboliger i de centrale byområder og brokvarterer og op til 600 kollegie- og ungdomsboliger i områderne uden for de centrale byområder og brokvarter samt i byudviklings- og byomdan-

Placering af kommende ungdomsboliger i Københavns Kommune.

● Igangværende byggeri

● Planlagt byggeri



nessesområder: Nye kollegie- og ungdomsboliger kan alene etableres som nybyggeri eller ved omdannelse af erhvervsbyggeri i områder med en høj tæthed og god kollektiv trafikbetjening samt i områder, hvor boligerne ikke kommer til at udgøre en dominerende boligtype, jf. kommuneplanens rammer.

#### 4. Behovsorienteret udlejning

Københavns Kommunes mål er at opnå en behovsorienteret, ensartet og effektiv udlejning af kommunens støttede kollegie- og ungdomsboliger, og at det fornødne antal boliger stilles til rådighed for udvekslingsstuderende. Derfor vil kommunen i 2005 efter forhandling med aktørerne på ungdomsboligområdet sikre dette.

#### 5. Måltrettet information

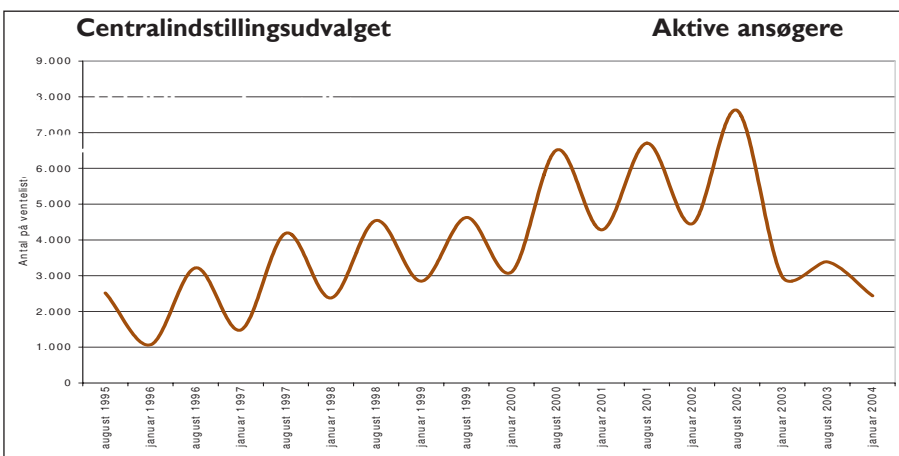
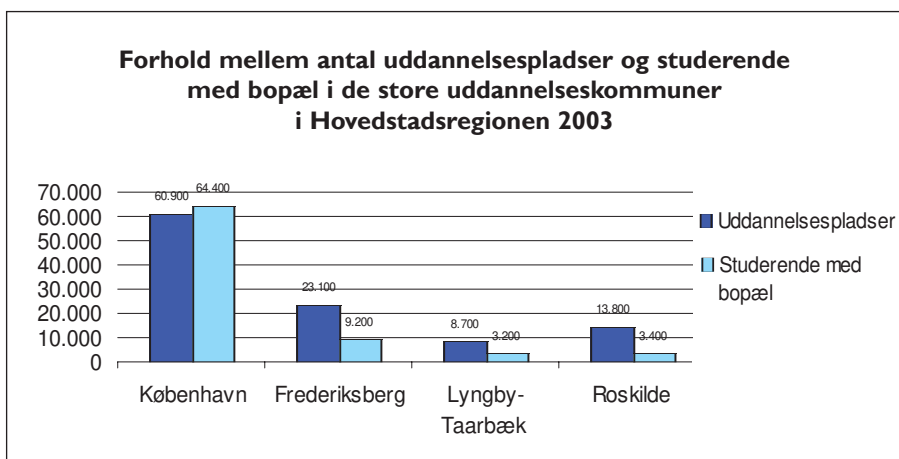
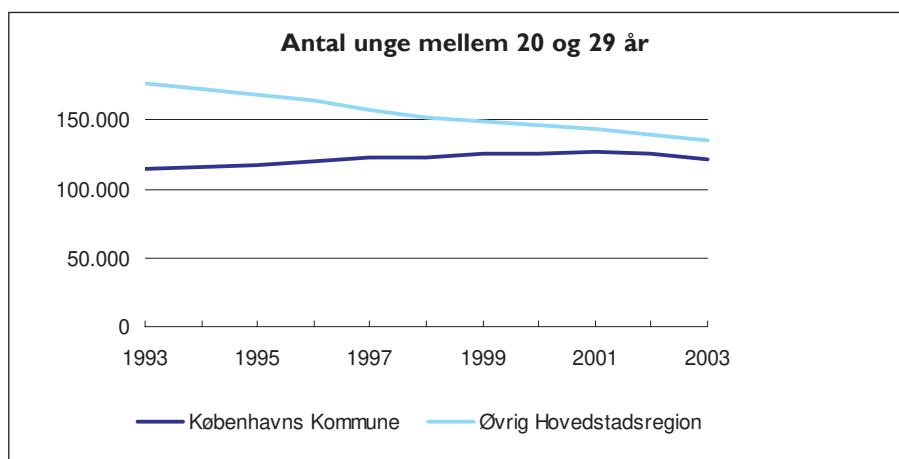
Kommunen vil styrke den måltrettede information til nye studerende om boligmulighederne for unge i hovedstadsregionen.

#### 6. Regional venteliste for kollegie- og ungdomsboliger

Københavns Kommune vil arbejde for, at der - evt. ved statens mellemkomst - etableres en fælles venteliste for hovedstadsregionens kollegie- og ungdomsboliger.

#### 7. Statslig støtte

Københavns Kommune vil arbejde for en øget målretning af de statslige støtte midler for ungdomsboliger. Støtten skal sikre billige og konkurrencedygtige boliger for studerende og andre unge med behov. Boligerne skal kunne indrettes fleksibelt, og der skal være krav om udlejning via fælles venteliste.



## BOLIGER FOR VOKSNE MED SÆRLIGE BEHOV

### Bred indsats

Som storby har København flere borgere med sociale problemer end andre danske byer. Der er derfor et større behov for boliger for voksne med særlige behov, - både til borgere, der står på venteliste i den sociale boliganvisning og til de særligt udsatte grupper, der står på ventelisterne til de øvrige botilbud.

Kommunen har de seneste år bl.a. arbejdet for:

- at nedbringe ventelisten i den sociale boliganvisning
- at afvikle ventelisterne til andre botilbud
- at etablere boliger i kommunen til københavnere, der er i botilbud uden for kommunegrænsen
- at etablere erstatningsboliger for utidssvarende boliger
- at etablere varige botilbud i stedet for midlertidigt ophold på f.eks. herberg

### Flere boliger til voksne med særlige behov

Der er fortsat behov for flere og bedre botilbud til voksne med særlige behov.

Københavns Kommune samarbejder med de almene boligorganisationer om etablering af flere almene boliger til særligt udsatte grupper (særboliger). I 2001 afsatte Borgerrepræsentationen 40 mio. kr. (I/p 42 mio. kr.) til en intensivere boligsocial indsats for særligt udsatte grupper i perioden 2001 - 2004.

Foreløbigt er de 18 mio. kr. udmøntet, og

indsatsen for flere særboliger betragtes som en succes, bl.a. i kraft af det gode samarbejde med personalet tilknyttet særboligernes beboere, ejendomsfunktionærerne i de berørte bebyggelser m.fl. Derfor fortsætter samarbejdet om etablering af særboliger indtil de fornødne boliger er etableret, og de resterende 24 mio. kr. er anvendt.

### Boliger for psykisk syge og handicappede

Der har gennem de sidste 5 år været ca. 160 personer på venteliste for botilbud til psykisk syge, og antallet forventes at stige som følge af omlægning af behandlingsindsatsen fra hospitalsindlæggelser til ambulantly behandling.

På handicapområdet er ventelisten p.t. på 37 personer. Til gengæld er boligerne relativt dyre at opføre, idet der i indretningen skal tages hensyn til beboernes fysiske funktionsevne.

Der er således behov for etablering af flere boliger for psykisk syge og handicappede. Endvidere er der et markant behov for modernisering af de eksisterende boliger. De fleste boccetre er opført i beton og med flade tage, hvilket har medført en del indeklimaproblemer. Dertil kommer, at hovedparten af boligerne er 1-rums boliger uden eget bad og toilet.

### Styrkelse af socialt belastede boligområder

Via fleksibel udlejning og boligsocial anvisning reguleres beboersammensætningen i

de almene boliger. Sammen med den generelle boligsociale indsats har det medvirket til, at de sociale forhold har stabiliseret sig i de almene bebyggelser. I udsatte boligområder kan de sociale problemer mindske beboernes accept af den sociale boliganvisning og etablering af særboliger. Kommunen ønsker derfor at styrke de udsatte områder, så de fortsat kan rumme social boliganvisning og særboliger.

### Mål

Det er Københavns Kommunes mål:

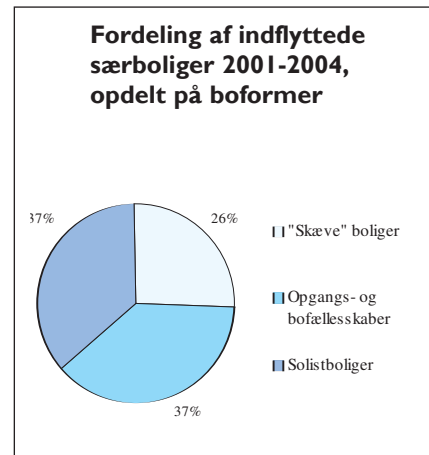
- at sikre et tilstrækkeligt antal varierede, moderne og målrettede botilbud til borgere med sociale problemer, psykisk syge og handicappede samt
- at styrke de boligområder, der skal rumme disse borgere

### Handlinger

Kommunen vil arbejde for, at følgende gennemføres i perioden 2005-2008:

#### 1. Etablering af boliger for voksne med særlige behov

Københavns Kommune vil fortsætte bestræbelserne på at skaffe flere billige almene boliger til voksne med særlige behov. Endvidere ønsker Københavns Kommune bedre muligheder for social boliganvisning i det private udlejningsbyggeri, og vil derfor arbejde for lovændringer, der gør det lettere for kommunen at samarbejde med private udlejere. Københavns Kommune vil også arbejde for, at borgere med sociale problemer fortsat har råd til at betale huslejen i kommunens botilbud. Derfor vil kommunen rette hen-



vendelse til staten om behov for ændring af f.eks. boligstøttereglerne.

Københavns Kommune vil desuden samarbejde med staten og de øvrige kommuner i Hovedstadsområdet om en fælles social boliganvisning.

## 2. Flere og bedre boliger for psykisk syge og handicappede

I henhold til budgetforlig 2005 er der som første fase bevilget 26 mio. kr. årligt i perioden 2005 til 2008 til etablering af ca. 160 nye boliger og ombygning/modernisering af 120 boliger til psykisk syge og handicappede. Målet er at nedbringe ventetiden til boligerne til 4 måneder i 2007.

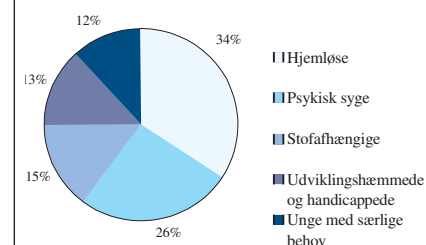
## 3. Etablering af boliger til særligt udsatte grupper

Københavns Kommune vil arbejde for at etablere et tilstrækkeligt antal særboliger til hjemløse, stofafhængige, psykisk syge, handicappede, udviklingshæmmede og unge med særlige behov. Kommunen vil fortsat udvikle den boligsociale indsats i tilknytning til særboligerne. Københavns Kommune vil endvidere samarbejde med den almene boligsektor om information af naboer om særboliger og deres beboere.

### Etablering af særboliger

- Borgerrepræsentationen har god kendt 10 nybygningsprojekter med i alt ca. 180 særboliger
- Der er i perioden 2001-2003 etableret ca. 135 særboliger i det eksisterende byggeri

### Fordeling af indflyttede særboliger 2001-2004, opdelt på målgrupper



### Fakta om særboliger

- Målgrupperne er hjemløse, psykisk syge, stofafhængige, udviklingshæmmede og handicappede samt unge med særlige behov
- Særboligerne etableres i almene boligafdelinger
- Boformerne er opgangsfællesskaber, bofællesskaber og solistboliger
- Alle beboerne i særboliger har egne lejekontrakter og får personalestøtte

### Social boliganvisning

- Den almene boligsektor stiller hver tredje ledige lejlighed til rådighed for Københavns Kommunes sociale boliganvisning
- Der er ca. 500 boligsøgende på den sociale boliganvisnings venteliste
- På den sociale boliganvisnings venteliste optages personer, som udover at mangle bolig også har alvorlige sociale problemer. Personerne skal kunne klare sig i egen bolig, evt. med hjælp fra boligrådgiver eller kontaktperson
- Kommunen får ca. 1.300 boliger stillet til rådighed årligt, men behovet skønnes at være ca. 1.700 boliger årligt

## ÆLDRE- OG PLEJEBOLIGER

### Færre ældre og bedre vilkår

I dag er der en tredjedel færre ældre borgere i København end for 10 år siden. Det har betydet mindre behov for pleje- og ældreboliger. Ifølge kommunens fremskrivning af befolkningens udvikling forventes også færre ældre i fremtiden.

Københavns Kommune har gennem de seneste år arbejdet målrettet for at forbedre de ældres vilkår på boligområdet. F.eks. er målet om en 4 ugers garanti til en plejebolig nået. Nu kan en plejehjemsgodkendt borger dermed tilbydes en af Københavns Kommunes plejeboliger senest fire uger efter godkendelsen. Desuden har Københavns Kommune styrket rådgivning og information til ældre om mulighederne på boligmarkedet ved på forsøgsbasis at etablere en Boligrådgivning for ældre.

I maj 2004 vedtog Borgerrepræsentationen en boligpolitik for ældre i København. Formålet er at få et samlet grundlag for at udvikle boligområdet for ældre i København med fokus på ældre med særlige behov. Boligpolitikken understøtter og bygger videre på mål og anbefalinger i Københavns Kommunes andre politikker for ældre, f.eks. ældrepolitik, demenspolitik og kostpolitik.

### De ældres boliger skal fremtidssikres

Borgernes ønsker til boliger ændres løbende. Det stiller krav om varierede og fleksible boligtilbud, der så vidt muligt kan modsvare individuelle behov og ønsker. I de kommende år vil en række plejehjem skulle

moderniseres, og der skal gøres en indsats for at tilpasse ældreboligerne til behovet. Kommunen vil benytte denne anledning til at fremtidssikre såvel ældre- som plejeboliger:

#### Indsats mod ledige ældreboliger

Kommunen råder over 4.400 ældreboliger af moderne standard. En stor del af boligerne er koncentreret i enkelte lokalområder, f.eks. Bispebjerg og Kongens Enghave. I de seneste år har det været svært at udleje en del af ældreboligerne i områder med mange ældreboliger. Det skyldes bl.a., at antallet af ældre falder, men også at boligtilbudene ikke længere matcher de ældres boligønsker:

Udfordringen er her og nu at få lejet ældreboligerne ud i takt med, at de bliver ledige. På længere sigt er det nødvendigt at tilpasse kapaciteten og sikre overensstemmelse mellem udbud og efterspørgsel.

#### Modernisering af plejeboliger

Københavns Kommune råder over 5.300 plejeboliger. Mange af plejehjemmene er utidssvarende, og der er derfor behov for modernisering, som f.eks. forbedrer fællesfaciliteter. Kommunens befolkningsprognose viser, at plejeboligernes primære beboergruppe (over 80 år) vil falde med knap 20 % de næste 10 år:

Herved har Københavns Kommune en historisk mulighed for at modernisere og fremtidssikre de københavnske plejeboliger. Små plejeboliger kan ombygges, antallet af plejeboliger kan tilpasses antallet af ældre,

og de fysiske rammer kan udvikles til større og tidssvarende boliger:

Det er kommunens mål samtidig at opretholde det nuværende serviceniveau med tilbud om en plejebolig inden for 4-uger:

#### Information og rådgivning

Som forsøg har Københavns Kommune i samarbejde med organisationen Boligrivsel i Centrum fra 2003 - 2005 etableret en Boligrådgivning for ældre. Formålet er at tilbyde ældre københavnere rådgivning og information om boligforholdene i kommunen og derigennem bidrage til at øge mobiliteten på boligmarkedet.

Boligrådgivningen har bl.a. udbredt sit budskab via deltagelse i forskellige arrangementer på ældreområdet og på en række informationsmøder; og de ældre har samtidig haft mulighed for individuel rådgivning i 16 timer/uge. Midtvejsevalueringen viser, at informations- og temamøder samt deltagelse på ældremesser generelt har resulteret i kontakt med markant flere ældre, end man har opnået med den individuelle rådgivning.

#### Mål

Ifølge boligpolitikken for ældre er det Københavns Kommunes mål med udgangspunkt i den enkelte borgers individuelle ønsker, behov og ressourcer:

- at tilbyde ældre borgere med særlige behov attraktive, fleksible og varierede boliger
- at medvirke til at sikre gode bygningsmæssige rammer, der understøtter borgerens trivsel, sundhed og sociale relationer gennem hele den 3. alder





## Handlinger

Københavns Kommune vil arbejde for, at følgende gennemføres fra 2005 til 2008:

### 1. Modernisering af de københavnske plejeboliger

På baggrund af en langsigtet strategi for modernisering af de utidssvarende plejeboliger vil kommunen begynde ombygning af udvalgte plejehjem til moderne og fremtids-sikre plejeboliger. I forbindelse med budgetforliget 2005 er der afsat 528 millioner kroner til ombygning i perioden frem til 2014. Kommunen har i 2004 etableret et boligsekretariat i Sundhedsforvaltningen, der har til opgave at planlægge og styre ombygningen af 1.600 boliger til 900 moderne plejeboliger. Det er aftalt, at kommunen senere skal tage stilling til modernisering af de resterende 1.400 utidssvarende plejeboliger.

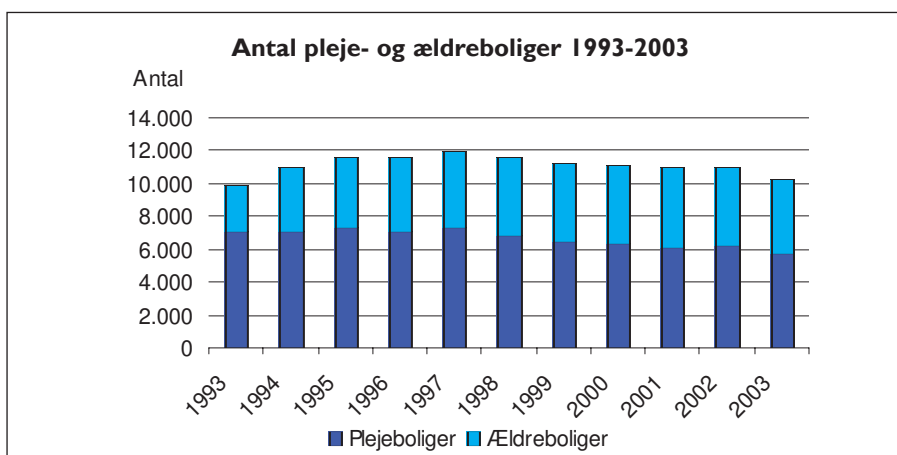
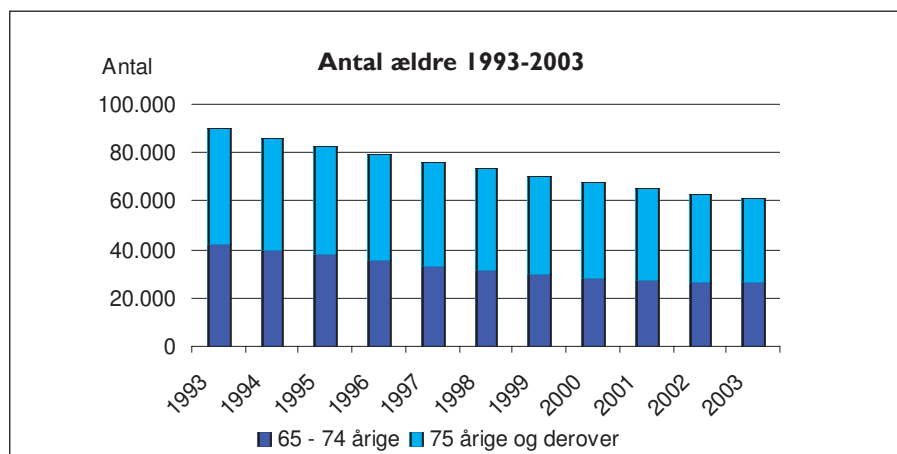
### 2. Anden anvendelse af ledige ældreboliger

I samarbejde med den almene boligsektor vil kommunen arbejde for midlertidig udlejning af ledige ældreboliger til andre målgrupper. Samtidig vil kommunen afdække mulighederne for en mere permanent anvendelse af disse ældreboliger; og på baggrund heraf tilpasse kapaciteten til det fremtidige behov.

### 3. Boliginformation for ældre

Der er fortsat behov for information til de ældre om deres muligheder på det københavnske boligmarked; herunder mulighederne for bofællesskaber og andre boligtilbud samt om hvorledes de i tide får taget stilling til, hvordan de ønsker at bo i fremtiden. Kommunen vil derfor i de kommende år

målrette boliginformationen til de ældre i samarbejde med de relevante interesseorganisationer:



## HENVISNINGER OG UDARBEJDELSE

### Henvisninger

På det boligpolitiske område er der udarbejdet forskellige planer, rapporter, vejledninger o.l. af Københavns Kommune m.fl., som der her skal henvises til.

Den overvejende del af materialet vil kunne findes på Københavns Kommunes hjemmeside: [www.kk.dk](http://www.kk.dk)

### Generelt

*Boliger for alle - Boligpolitisk strategiplan for Københavns Kommune 2001 - 04*, Københavns Kommune, juni 2001

*Kommunaløkonomiske konsekvenser af nye boliger i København*, februar 2002

*Boligbyggeri og Arkitektonisk kvalitet*, Plan & Arkitektur 2004

*Københavnslivsformer*, Københavns Kommune 2004

### Løbende status

*Boligbarometer 2003*, Københavns Kommune, maj 2003

*Boligbarometer 2004*, Københavns Kommune, august 2004

*Statusrapport september 2002*, maj 2003 og april 2004

### Boligpræferenceundersøgelser

*De unges ønsker og forventninger til deres fremtidige boligsituation*, Københavns Kommune, marts 2003

*Familiernes ønsker og forventninger til deres fremtidige boligsituation*, Københavns Kommune, marts 2003

*De ældres ønsker og forventninger til deres fremtidige boligsituation*, Københavns Kommune, marts 2003

### Nybyggeri

*Boligbyggemuligheder i Københavns Kommune*, maj 2002

*De seneste erfaringer med indflyttere i nyopførte boliger i Københavns Kommune*, Bygge- og Teknikforvaltningen, februar 2004

*Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri*, Københavns Kommune 2001.

### Boligomdannelse

*Tagboliger - en vejledning*, Københavns Kommune m. fl. 2003

*Fra erhverv til bolig*, Københavns Kommune m.fl., maj 2004

### Byfornyelse og fysiske forbedringer

*Byfornyelsen i København - budgetanalyse*, maj 2002

*Beskrivelse af ældre almene boliger, opført før 1960*, Bygge- og Teknikforvaltningen, november 2001

*Ændringer i beboersammensætningen m.v.*

*1994- 2002 i 29 byfornyede karréer i København*, arbejdsnotat Plan & Arkitektur, august 2004

*Indre Vesterbros fornyelse - planlægning og gennemførelse*, Bygge- og Teknikforvaltningen, Københavns Kommune, marts 2004

*Hedebygadekarreen. Tolv byøkologiske demonstrationsprojekter i Hedebygadekarreen, Ydre Vesterbro, Erhvervs- og Boligstyrelsen* 2004.

*44 fælles gårdanlæg*, Grønne Gårde, maj 2004

### Områdefornyelse og boligsocial indsats

*De syv første kvarterløft - sammenfattende evaluering af udviklingen 1997-2002*, By og Byg, Statens Byggeforskningsinstitut, 2970 Hørsholm 2003

*Tre Kvarterløft i Københavns Kommune - Holmbladsgadekvarteret, Kongens Enghave, Femkanten*, Københavns Kommunes Kvarterløftsekretariat, Økonomiforvaltningen, januar 2000

*Nye Veje i Byfornyelsen - Kvarterløft i Københavns Kommune 1996-2001*, Københavns Kommunes Kvarterløftsekretariat, Økonomiforvaltningen, februar 2002

*En antologi om Kvarterløft i København 1996-2003*, Københavns Kommunes Kvarterløftsekretariat, Økonomiforvaltningen, december 2003

*Borgerinddragelse i Kvarterløft*, Gallup undersøgelse for Københavns Kommunes Kvarterløftsekretariat (årstal mangler!!!)

### Ungdomsboliger

*Centralindstillingsudvalgets ventelistesystem for kollegier og ungdomsboliger*, Københavns Kommune m.fl., maj 2003

*Ungdomsboliger i Københavns Kommune*, maj 2003

*Unge flytninger til Københavns Kommune*, marts 2004

*Unge og boliger i Københavns Kommune*, april 2004





### **Boliger for voksne med særlige behov**

*Sektorplan for psykisk syge 2000-2003, vedtaget (FAU 7/00), Københavns Kommune 2000*

*Sektorplan for indsats for Stofafhængige, vedtaget (FAU 341/2001), Københavns Kommune 2001*

*Sektorplan for børn, unge og forældre med særlige behov, vedtaget (FAU523/2003), Københavns Kommune 2003*

*Sektorplan for handicapområdet, vedtaget (FAU291/2004), Københavns Kommune 2004*

### **Ældre- og plejeboliger**

*Boligpolitik for ældre, Københavns Kommune, maj 2004*

### **Udarbejdelse**

Boligplanen er udarbejdet af Økonomiforvaltningen i samarbejde med Bygge- og Teknikforvaltningen, Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen og Sundhedsforvaltningen.

Udarbejdelsen er blevet samordnet af den boligpolitiske koordinationsgruppe:

Direktør Jens Ole Nielsen,  
Bygge- og Teknikforvaltningen, Plan & Arkitektur.

Direktør Ole Bach,  
Bygge- og Teknikforvaltningen, Vej & Park.  
Konsulent Mikael Jarvad,  
Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen.

Kontorchef Rasmus Bjerregaard,  
Økonomiforvaltningen, 2. kontor.  
Planchef Holger Bisgaard,  
Økonomiforvaltningen, 8. kontor (Formand).

Samt af en række undergrupper med repræsentanter fra:

Bygge- og Teknikforvaltningen,  
Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen,  
Sundhedsforvaltningen og  
Økonomiforvaltningen



#### **Boligplanen fås ved henvendelse til:**

Økonomiforvaltningen, 8. kontor  
Københavns Rådhus  
1599 København V  
Telefon: 33 66 26 81  
E-mail: 8kontor@okf.kk.dk

København Information  
Rådhuspladsen 7  
1550 København V  
Telefon 33 66 66 33  
E-mail: info@okf.kk.dk

Eller findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/boligpolitik](http://www.kk.dk/boligpolitik)

## KOLOFON

### **Fotografer:**

Side 11, næstnederste billede: P. Wessel

Side 11, nederste billede: S. Lange

Side 15, næstnederste billede: P. Wessel

Side 15, nederste billede: Økonomiforvaltningen, Kvarterløftsekretariatet

Side 25, billede til venstre: Økonomiforvaltningen, Kvarterløftsekretariatet

Side 25, billede til højre: J. Whitehome

Side 29: S. Lange

Side 31, øverste venstre billede: S. Lange

Resten af billederne er taget af Økonomiforvaltningen, 8. kontor.

### **Grafisk tilrettelæggelse:**

Økonomiforvaltningen, 8. kontor.

### **Sats, reproduktion og trykning:**

xxx



