

Til Økonomiudvalget

8. april 2005

/TBK

Hvordan kan der opnås en mere bæredygtig beboersammensætning i de almene boliger?

Der har over en længere årrække foregået en udvikling, hvor socialt svage og etniske minoriteter i stigende grad koncentrerer sig i almene boligbebyggelser. Således er andelen af beboere i almene boliger med anden etnisk herkomst end dansk i perioden 1995 – 2005 steget fra 23,7 % til 40,1 %. Til sammenligning har der i Københavns øvrige boliger været en stigning fra 10,7 % til 13,1 %. I samme periode for hele kommunen er andelen af personer med anden etnisk herkomst end dansk steget fra 13,4 % til 19,0 %.

Kommunen har med forskellige initiativer forsøgt at modvirke denne udvikling.

For at gøre mindre socialt velfungerende områder bedre arbejder kommunen med:

1. Regulering i udbudet af almene boliger:

- *Alment nybyggeri*
- *Forbedringer i den eksisterende boligmasse*
- *Ommærkning af små familieboliger til ungdomsboliger*
- *Bedre boligtilbud for særligt udsatte grupper*
- *Udvidet råderet og medejerskab*

2. Regulering af indflytningen i de almene boliger:

- *Godkendelsesordning ved udlejning af almene nybebyggelser*
- *Fleksibel udlejning*
- *Kommunal anvisning*

3. Forbedringer af kvartererne:

- *Byudvalgsindsats*
- *Kvarterløft og områdefornyelse*
- *Model- og partnerskabsområder samt helhedsorienteret byfornyelse*

4. Aflastning af de almene boliger i København

- *Kommunal anvisning til privat udlejningsbyggeri*
- *Regional anvisning i Hovedstadsområdet*

8. kontor

Rådhuset
1599, København V

Telefon
33 66 33 66

Telefax
33 66 70 23

Direkte telefon
33 66 26 72

E-mail
tbk@okf.kk.dk

www.kk.dk

1. Regulering i udbudet af almene boliger

Kommunen har forskellige muligheder for at påvirke beboersammensætningen i den almene sektor ved at regulere i udbudet af almene boliger. Det kan ske gennem omfanget af alment nybyggeri, forbedringer i den eksisterende boligmasse, omdannelse af små familieboliger til ungdomsboliger, bedre boligtilbud til de særligt udsatte grupper, samt ved udvidet råderet og medejerskab.

Alment nybyggeri

Det er kommunens politik at støtte alment byggeri, når byggeriet dels har høje arkitektoniske og byggetekniske kvaliteter, dels udlejes efter regler, der sikrer en alsidig og bæredygtig befolkningssammensætning, dels opføres sammen med mindst et tilsvarende antal private boliger for at få blandede ejerformer.

Nye almene boliger opføres både som huludfyldning og som nybyggeri ved påbegyndelse af nye boligområder. Huludfyldningen sker ofte i forbindelse med byfornyelse, dvs. i områder som er domineret af privat udlejning og andelsboliger, hvorved området bibringes en større grad af alsidighed.

Københavns Kommune har for 2003 og 2004 afsat midler til støtte for byggeriet af 1.500 – 1.700 almene boliger, herunder ca. 300 ungdomsboliger. Ved at udvide antallet af almene boliger er der mulighed for på sigt at modvirke en høj koncentration af socialt svage og grupper af anden etnisk herkomst end dansk i de enkelte almene bebyggelser.

Som supplement til det almene nybyggeri vil antallet af almene boliger kunne udvides ved at forbedre almene boligorganisationers muligheder for at opnå støtte til køb og ombygning af eksisterende private boligejendomme. Det vil endvidere kunne gøre boligområder med mange private boliger mindre ejermæssigt ensidige.

Forbedringer i den eksisterende boligmasse

En opgradering af boligernes kvalitet i det eksisterende byggeri vil også kunne medvirke til, at boligerne bliver mere attraktive for en bredere kreds af borgere, og dermed kunne bibringe sektoren en større beboermæssig alsidighed¹.

¹ Om de generelle erfaringer med byfornyelse (uanset ejerform) henvises til, Plan & Arkitekturs analyse fra 2004 af beboersammensætningen i 29 byfornyeede karréer med i alt 7.000 boliger. Undersøgelsen viste bl.a., at andelen af beboere med anden etnisk herkomst end dansk i de byfornyeede områder er stagnerende, hvor andelen har været stigende i det øvrige København, samtidig med at der kommer flere børnefamilier, og at indkomsterne er steget betydeligt. Beboersammensætningen i de byfornyeede karréer har i det hele taget nærmet sig gennemsnittet for resten af byen, hvor der tidligere var en overvægt af beboere med en svagere socioøkonomisk baggrund sammenlignet med resten af 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.

Omkring halvdelen af de københavnske almene boliger er opført før 1960. Ejendommene er generelt i en rimelig vedligeholdelsesstand, men der udestår omfattende renoveringer og forbedringer, hvis ejendommene skal være attraktive og konkurrencedygtige i fremtiden². I forhandlingerne mellem Københavns Kommune og regeringen i 2001 blev det på den baggrund aftalt, at der skulle afsættes 25 mio. kr. hvert af årene 2002 – 2005 til forsøg med fremtidssikring af almene boliger i København. Det var imidlertid kun halvdelen af det samlede beløb på 100 mio. kr., som kommunen var stillet i udsigt, der rent faktisk blev bevilget fra staten (årene 2002 og 2003).

Dette skyldes, at Folketinget i 2003 vedtog en ny lov om byfornyelse, der indebærer, at almene boliger ikke længere er omfattet af loven, og dermed ikke længere kan modtage støtte til bygningsfornyelse.

I den almene sektor er andelen af små lejligheder lidt mindre end generelt i København. Men den ældre del af den almene boligmasse har en lejlighedsstruktur, som er identisk med det generelle mønster for København. Derfor er der også her behov for flere lejlighedssammenlægninger for at bringe den samlede boligmasse op på en størrelsesmæssig tidssvarende standard.

Lejlighedssammenlægninger gør det lettere for familierne at få en passende bolig. Flere familier kan være med til at give et område en større social stabilitet. Der gennemføres i dag meget få lejlighedssammenlægninger i den almene sektor. For at fremme lejlighedssammenlægninger har Borgerrepræsentation i 2003 bevilliget henholdsvis 3 mio. kr. til Tingbjerg-Utterslevhuse og 3 mio. kr. til Remisevænget-Dyvekevænget-Hørgården.

Bedre muligheder for forbedringer i den eksisterende almene boligmasse bl.a. i form af byfornyelse vil kunne medvirke til at give boligerne en mere bæredygtig beboersammensætning.

Ommærkning af små familieboliger til ungdomsboliger

I de almene boligområder er unge og studerende svagere repræsenteret end generelt i kommunen. Københavns Kommune har omkring 8.000 almene familieboliger på 55 m² og derunder. En ommærkning af nog-

² Beskrivelse af ældre almene boliger, Københavns Kommune nov. 2001

le af de små almene familieboliger til ungdomsboliger³ vil ligeledes kunne bibringe de almene boligområder en større aldersmæssig og social alsidighed samtidig med, at det vil medvirke til en bedre fordeling af de unge i kommunen.

Det er kommunens mål at ommærke ca. 2.200 små almene familieboliger til ungdomsboliger i forbindelse med, at kommunen giver støtte til byggeri af nye store familieboliger. Omkring 1.300 boliger er planlagt ommærket, og i forbindelse med fraflytning vil de over 10 – 15 år blive til boliger forbeholdt unge.

Bedre boligtilbud for særligt udsatte grupper

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. (p/l 42 mio. kr.) til en intensiveret boligsocial indsats for særligt udsatte grupper i perioden 2001 – 04. Foreløbig er de 18 mio. kr. udmøntet.

Målgruppen er hjemløse, psykisk syge, stofafhængige, udviklingshæmmede og handicappede samt unge med særlige behov.

Boligerne etableres dels i almene boligafdelinger som opgangsfællesskaber, bofællesskaber eller solistboliger med personalestøtte, dels som såkaldte ”skæve boliger”.

Foreløbig har Borgerrepræsentationen godkendt 5 nybygningsprojekter i form af etageejendomme med i alt ca. 120 særboliger. Desuden er aftalt med den almene sektor 5 projekter med i alt 49 skæve boliger, hvoraf 4 bebyggelser med 41 boliger er opført. Endvidere har de almene boligorganisationer tilvejebragt ca. 150 særboliger i det eksisterende byggeri. Kommunen har 100 % anvisningsret til boligerne.

I de seneste år har det været svært at udleje en del af ældreboligerne i områder med mange ældreboliger. Københavns Kommune og de almene boligorganisationer har derfor igangsat en undersøgelse af mulighederne for anden anvendelse af disse ældreboliger, herunder til særboliger. Undersøgelsen forventes afsluttet medio april 2005.

Endvidere er etableret særlige boliger til såkaldte skæve eksistenser, som ikke har kunnet finde sig til rette i ordinære almene boligtilbud.

En udvidelse af antallet af særboliger vil betyde en aflastning af de ordinære almene boliger samtidig med, at de særligt udsatte grupper får et boligtilbud, som bedre passer til den situation, de befinder sig i.

³ Boligerne er ifølge loven forbeholdt unge under uddannelse og andre unge med et særligt behov.

Udvidet råderet og medejerskab

I februar 2005 har regeringen fremsat forslag om en udvidelse af råderetten i de almene boliger. Den udvidede råderet giver bl.a. beboere i almene boliger mulighed for at investere op til 100.000 kr. i forbedring af boligen f.eks. i form af nyt køkken, bad eller toilet. Den udvidede råderet vil kunne bidrage til, at den almene bolig fortsat kvalitetsmæssigt er tidssvarende og medvirker derfor til at gøre boligen attraktiv for en bredere kreds af boligsøgende.

Københavns Kommune har forholdsvis mange små almene familieboliger. Det er generelt kommunens mål at fremme lejlighedssammenlægninger for at få tilvejebragt flere tidssvarende familieboliger. Derfor er der behov for en udvidelse af råderetten til også at gælde ved lejlighedssammenlægning.

Der er enkelte steder i Københavns Kommune gennemført forsøg med etablering af almene medejerboliger – f.eks. Bogholder Allé 28 – 32 med 24 boliger fordelt på 6 ”almindelige” almene familieboliger og 18 medejerboliger⁴.

I medejerboliger ejer beboerne en vis del af boligen - f.eks. 20 % af den nyopførte boligs samlede pris. En generel adgang til at etablere almene medejerboliger vil kunne bidrage til at give den almene sektor en mere varieret beboersammensætning.

2. Regulering af indflytningen i almene boliger

Kommunen har forskellige muligheder for at øve indflydelse på, hvorledes beboersammensætningen udvikler sig i den almene sektor. Det sker gennem en kommunal godkendelsesordning, fleksibel udlejning og kommunal anvisning.

Godkendelsesordning ved udlejning af almene nybebyggelser

Borgerrepræsentationen besluttede i juni 1996 som led i kommunens boligpolitiske bestræbelser, at der som forsøg skulle indføres en kommunal godkendelsesordning omfattende udlejning af almene bebyggelser, der blev taget i brug efter 1. juli 1996. Forsøget, som senest ved Borgerrepræsentationens beslutninger den 20. september 2001 er blevet forlænget frem til den 1. oktober 2005, indebærer, at boligorganisationernes udlejning af boliger i disse bebyggelser skal godkendes af kommunen i hvert enkelt tilfælde.

Ordnningen har indtil oktober 2004 omfattet lidt over 900 almene boliger. Siden 1996 er registret 1.879 ansøgninger, hvoraf 100 (5 %) ikke

⁴ Om de første erfaringer med indflytningen i Bogholder Allé kan oplyses, at der i bebyggelsen under et er flere børn i aldersgruppen 0 – 17 år end gennemsnitligt i københavnske nybyggerier samt flere beboere med dansk statsborgerskab.

er blevet godkendt. Lidt over halvdelen af ikke godkendte ansøgninger er afslået af økonomiske årsager, idet huslejen har oversteget halvdelen af husstandsindtægten. Den resterende del er ikke godkendt på grund af manglende dokumentation.

Uanset, at kommunen kun i meget begrænset omfang har mulighed for at nægte at godkende boligorganisationens udlejning, og ordningen dermed ikke giver kommunen den store indflydelse på, hvem der flytter ind, er den eksisterende ordning blevet forlænget frem til 1. oktober 2005.

Der er herved lagt vægt på, at hovedparten af de almene boliger i Storkøbenhavn er omfattet af godkendelsesordninger, samt på at godkendelsesordningen i sig selv kan tænkes at påvirke, hvem der søger bolig i de pågældende bebyggelser.

Fleksibel udlejning

Borgerrepræsentationen vedtog den 1. juni 1995 en række boligpolitiske mål herunder indførelse af en tidsbegrænset suspension af ventelisterne i bestemte byggerier og overvejelser om ændring af fortrinsretten for børnefamilier til 3 – 4-rumsboliger. Baggrunden herfor var, at der i en række almene boligbebyggelser var opstået en skævhed i beboersammensætningen, bl.a. med hensyn til alders- og familiestrukturen. De generelle udlejningsvilkår betød bl.a., at der var relativt få unge husstande i de almene boliger, og at husstande uden børn kun i meget begrænset omfang havde adgang til de større boliger.

En ændring af lov om almene boliger i foråret 1997 gav startskuddet til iværksættelsen af en lang række udlejningsforsøg i Københavns Kommune. I maj 2000 fik kommunen med reglerne om fleksibel udlejning udvidet adgangen til at indgå aftaler direkte med de enkelte boligselskaber om udlejning efter særlige kriterier, suspension af ventelister og oprykningsrettigheder samt fravigelse af børnefamiliernes fortrinsret til store boliger. Dog skal mindst 10 % af de ledige boliger i hver enkelt boligafdeling udlejes efter de almindelige ventelisteregler. Pr. 1. 4. 2005 er ca. 37.000 af kommunens i alt 50.000 almene familieboliger omfattet af fleksibel udlejning eller udlejningsforsøg.

Med få undtagelser har kommunen anvisningsret til 1/3 af de ledige boliger. 1/9 tilbydes til genhusning i forbindelse med byfornyelsen og 10 % skal som nævnt udlejes efter almindelige ventelisteregler. Der kan indgås aftaler om fleksibel udlejning af "resten". De fleste aftaler indeholder 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.

I 2002 gennemførtes en evaluering af en lang række udlejningsforsøg omfattende i alt 30.900 almene boliger. Evalueringen viste bl.a., at man med forsøgene har opnået en afbalancering af beboersammensætningen i forhold til ventelisteudlejninger og kommunal anvisning. Det gælder både med hensyn til alder, husstandstype, statsborgerskab/herkomst, indkomst/forsørgelsesstatus og tidligere bopæl. Evalueringen viste endvidere, at forsøgene ikke diskriminerer i forhold til herkomst/statsborgerskab. På kort sigt vil effekten være lille, fordi fraflytningsaktiviteten generelt er lav i den almene boligsektor. Effekten er størst i nybyggerier og i afdelinger, hvor udlejningen efter særlige kriterier kombineres med andre tiltag. På dette grundlag er forsøgene videreført med visse justeringer i form af fleksible udlejningsaftaler m.v. For bedre at kunne følge udviklingen i beboersammensætningen er der i samarbejde med boligselskaberne gennemført en registrering af alle almene boliger i København på adresseniveau. Det er endvidere indføjet som et vilkår i de fleksible udlejningsaftaler, at boligselskaberne hvert år i februar måned skal foretage indberetning til kommunen om udlejningen i det forløbne år, hvilket gør det muligt at følge indflytningen indenfor såvel hver af grupperne fleksibel udlejning, kommunal anvisning og ventelisteudlejning m.v. som beboerudviklingen i de øvrige boliger under ét. Næste større evalueringsrunde finder sted i slutningen af 2005.

Kommunal anvisning

Københavns Kommune har - som andre kommuner - en aftale med den almene sektor, der giver ret til at anvise borgere til en almen bolig, jf. Almenloven⁵. Københavns Kommune har aktuelt anvisningsret til 33 % af alle almene boliger. Dette betyder i praksis, at kommunen får tilbudt hver 3. ledige lejlighed i den almene sektor i København.

Målgruppen for den kommunale boligsociale anvisning er familier og enlige, der udover at mangle en egnet bolig, også har risiko for at få andre alvorlige problemer, og hvor løsningen af det boligsociale behov afhjælper disse problemer helt eller delvist. Personerne skal kunne klare sig i egen bolig, evt. med hjælp fra boligrådgiver eller kontaktperson. Det skønnes, at 80 % af de ventende på den boligsociale venteliste har kontanthjælp som forsørgelsesgrundlag. Derudover er der en mindre andel af revalidenter og førtidspensionister blandt de ventende.

Kommunen får i gennemsnit stillet omkring 1.300 boliger til rådighed årligt af den almene boligsektor. De 1.300 boliger dækker dog ikke kommunens behov, som skønnes at være ca. 1.700 boliger årligt.

⁵ Almenlovens § 59, lovbekendtgørelse nr. 427 af 28.05.01 suppleret med en aftale med den almene boligsektor i København, frikøbsaftalen af 22. marts 2000

Via den boligsociale anvisning foregår der en spredning af de socialt svage grupper ud på alle almene boligafdelinger i kommunen, dog således, at områder med mange alders- og førtidspensionister, som ofte vil have en lav fraflytningshyppighed, vil få tilført færre anviste end i områder med almene boliger med en relativt højere husleje og større fraflytningshyppighed. Der har endvidere været indgået aftaler, som har suspenderet den kommunale anvisningsret i en periode mod kompensation i andre almene afdelinger.

Som følge af Lov af 13. august 2003 om aktiv socialpolitik må den samlede kontanthjælp, boligstøtte og særlige støtte ikke overstige de maksimale dagpenge. Dette "loft" over kontanthjælpen træder i kraft, når en person har modtaget kontanthjælp i seks mdr.

Der er derfor ikke længere mulighed for at give ekstra støtte til huslejen til kontanthjælpsmodtagere, da den vil indgå i beregningen af de samlede ydelser og dermed loftet over kontanthjælpen.

Dette loft over kontanthjælp m.v. betyder, at kommunen kun i begrænset omfang har mulighed for at udnytte anvisningsretten i nye almene boliger.

Dette begrænser kommunens mulighed for at sprede de boligsocialt anviste optimalt, og giver dermed en skævhed ved fordelingen af disse.

Loftet over kontanthjælpen bør derfor fjernes eller hæves, således at det bliver muligt at anvise personer på den boligsociale venteliste til nye boliger i København.

Som led i udmøntningen af regeringens strategi mod ghettoisering har regeringen i februar 2005 fremsat forslag om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og lov om kommunal anvisning. Lovændringen vil give kommunerne mulighed for at indføre en ny model for udlejning og anvisning af almene boliger i større boligområder med en særlig høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet (kombineret udlejning). Modellen indebærer blandt andet, at boligorganisationerne skal afvise boligsøgende modtagere af kontanthjælp, starthjælp og introduktionsydelse, som ellers ifølge den eksterne venteliste ville være berettiget til en bolig i de omfattede afdelinger. Kommunen skal anvise de pågældende en anden passende bolig.

I Københavns Kommune er det generelt således i de almene boliger, at omkring halvdelen af beboerne over 17 år er uden for arbejdsstyrken. Endvidere gælder det for den overvejende del af de almene afdelinger i København, at mellem 40 – 60 % af beboerne over 17 år er uden for arbejdsmarkedet. Ved at indføre kombineret udlejning som foreslået

af regeringen, vil der således blot ske en omfordeling af kontant-hjælpsmodtagere fra de større afdelinger med en høj koncentration af personer uden for arbejdsmarkedet til de mindre afdelinger ligeledes med en høj koncentration af personer uden for arbejdsmarkedet.

3. Forbedring af kvarteret

En række almene boligområder i København er præget af sociale problemer. Koncentrationen af socialt svage i almene bebyggelser mindsker også accepten af den boligsociale anvisning. I disse områder yder kommunen i samarbejde med den almene sektor en stor og helhedsorienteret indsats for at få forbedret forholdene i form af byudvalgsindsats, kvarterløft og områdefornyelse samt ved indsats i model- og partnerskabsområder og helhedsorienteret byfornyelse. Indsatsen er med til at gøre de almene boligområder mere attraktive. Det vil kunne medvirke til, at de almene boliger bedre vil kunne fastholde og tiltrække mere ressourcestærke beboere. Samtidig vil områderne også bedre kunne rumme boligsocialt anviste.

Byudvalgsindsats

I 1993 nedsatte den daværende regering et tværministerielt Byudvalg⁶ med det formål at dæmme op for de stadig voksende problemer i en række byområder – socialt, økonomisk og fysisk samt det heraf afledte negative renommé.

På baggrund af Byudvalgets initiativer blev der gennemført omprioriteringer og en omfattende boligsocial indsats i en række almene boligområder. Omprioriteringerne skulle skabe rum for støtte til fysiske forbedringer og huslejenedsættelser, mens den boligsociale indsats gennem ansættelse af beboerrådgivere og igangsætning af sociale aktiviteter i de problemramte områder, skulle medvirke til sociale forbedringer.

Byudvalgets indsat har betydet, at den såkaldte forslumningsproces i bebyggelserne er standset, ligesom indsatsen har bevirket, at mange af problemerne ikke er blevet værre og i bedste fald mindsket.

I Finansloven for 2002 afskaffedes hovedparten af bypuljens målrettede støttemuligheder samt støtten til forsøg. Statens bidrag til beboerrådgivere er endvidere blevet fjernet.

På trods af nedskæringerne har kommunen valgt at videreføre indsatsen.

I perioden 2004 – 08 gennemfører Københavns Kommune i samarbejde med de almene boligorganisationer 15 boligsociale projekter med

⁶ Byudvalgets indsats 1993 – 98, sammenfattende evaluering, SBI, rapport 320, 1999

beboerrådgivere i en række boligområder og kvarterer i København. Projekterne består dels af generelle aktiviteter for alle beboere, dels af en række målrettede aktiviteter for særlige grupper som f.eks. udsatte børn og unge.

Kvarterløft og områdefornyelse

Flere københavnske kvarterer er kendetegnet ved et sammenfald af sociale problemer samt fysiske og funktionelle mangler. Ved kvarterløft sættes der fokus på hele kvarteret og på at gennemføre en bred indsats over for de forhold, der i forening har bidraget til, at et kvarter har udviklet sig i negativ retning. Det sker gennem initiativer som f.eks. bygningsfornyelse, trafiksanering, idræt, kultur, beskæftigelse og sociale aktiviteter.

Første generation af kvartløft er afsluttet med udgangen af 2003, nemlig Kongens Enghave, Holmbladsgade og Femkanten. Der er to igangværende kvarterløftprojekter: Nord-Vest og Nørrebro Park, og de løber til og med 2007.

Staten har i juni 2004 bevilliget områdefornyelse for to steder i København: Øresundsvej og Mimersgadekvarteret. Projekterne bygger ligesom kvarterløft på en høj grad af borgerdeltagelse og lokal prioritering af helhedsorienterede projekter. Endvidere har Københavns Kommune i Mimersgadekvarteret i samarbejde med Fonden Realdania indgået aftale om yderligere 100 mio. kr. til udvikling af området.

For projektområderne gælder, at de i varierende grad rummer alment byggeri.

Model- og partnerskabsområder samt helhedsorienteret byfornyelse

I 2001 afsatte den daværende regerings Byudvalg 70 mio. kr. til i årene 2002 – 2005 at gennemføre en særlig indsats til løsning af boligso- ciale problemer i udvalgte by- og boligområder. Det almene boligområde Tingbjerg-Utterslevhuse blev udpeget som modelområde. Projek- tet løber frem til 2006.

Der er endvidere indgået partnerskabsaftale med de almene boligorga- nisationer i Remisevænget-Hørgården-Dyvekevænget om forbedringer i området. Indsatsen varer indtil sommeren 2007.

I de almene boligbebyggelser Folehaven og Tingbjerg-Utterslevhuse er der helhedsorienteret byfornyelse i gang.

4. Aflastning af de almene boliger i København

Det er i dag udelukkende den almene boligsektor, som bidrager med boliger til den kommunale anvisning i Københavns Kommune. Der er visse muligheder for anvisning i private udlejningsboliger og andels-

boliger. Endvidere ville en regional løsning kunne sikre en bedre fordeling af de boligsociale opgaver i hovedstadsområdet.

Kommunal anvisningsret i privat udlejningsbyggeri

Ifølge lov om kommunal anvisning kan kommunen indgå aftale om erhvervelse af anvisningsret. Dette forudsætter, at kommunen opfordrer samtlige ejere af private udlejningsejendomme i kommunen til inden samme bestemte tidspunkt og på samme grundlag at give skriftlig og bindende meddelelse om, hvor mange lejligheder de vil overdrage anvisningsret til og til hvilken pris.

Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen har i forskellige sammenhænge arbejdet for, at der skabes bedre muligheder for kommunal anvisningsret til private udlejningsboliger.

Senest har Familie- og Arbejdsmarkedsborgmester Bo Asmus Kjeldgaard og Medlem af borgerrepræsentationen Klaus Hansen haft møde med forskellige repræsentanter fra private udlejningsselskaber og -organisationer om mulighederne for udvidet boliganvisning. På baggrund heraf vurderes, at kommunen vil have svært ved at lave aftaler om anvisningsret til private udlejningsboliger, som vil være tilstrækkelig attraktive for de private udlejere. Det skyldes dels, at der for øjeblikket ikke er problemer med udlejning af private boliger, dels at huslejeniveauet i de private udlejningsboliger, som kommunen i givet fald vil få tilbudt, vurderes at ville ligge på et så højt niveau, at det er urealistisk, at personer fra den boligsociale venteliste kan få råd til at bo der.

I forbindelse med den nye ”indsats mod ghettoisering” er der lagt op til en forhøjelse af den maksimale godtgørelse til de private udlejere for kommunal anvisningsret til 30.000 kr. pr. anvist bolig. Københavns Kommunes hørings svar til denne forhøjelse var, at det ikke er sandsynligt, at det vil have en effekt på de fremtidige muligheder for at lave aftaler med private udlejere om kommunal anvisningsret. Endvidere påpegede kommunen i sit hørings svar, at kravet om samtidig opfordring til alle, krav om en tidsbegrænsning i aftalernes løbetid og det forhold, at der skal betales vederlag også uden udnyttelse af anvisningsretten, udgør barrierer i forhold til kommunen.

Derfor er der behov for mere vidtgående initiativer på området. Dette vil eksempelvis kunne ske ved at stille krav om anvisning i et rimeligt omfang, når man fra statslig side giver støtte til privat byggeri og til byfornyelse.

Regional anvisning i Hovedstadsområdet

Som storby har København flere borgere med sociale problemer end andre danske byer, og løser boligsociale problemer for hele regionen.

Presset på de almene boliger er derfor mindre i andre områder i Hovedstadsregionen.

I det daværende By- og Boligministeriums rapport om "Boligsocial samordning og bymæssig integration i hovedstadsregionen" anbefales det, at der arbejdes for at etablere en fælles social boliganvisning i Hovedstadsområdet.

Den foreslåede model i rapporten sikrer, at regionens behov for anvisning til boliger til boligsociale klienter kan dækkes med den lovpligtige anvisningsprocent på 25 pct.

En fælles regional anvisning vil sikre en bedre fordeling af de boligsocialt anviste til de mindst belastede afdelinger i hovedstadsregionen, og vil derved bidrage til, at de almene boliger i Københavns Kommune får en mere bæredygtig beboersammensætning.