



Bilag 2

Identificerede tiltag til tilvejebringelse af flere billige boliger til Socialforvaltningens målgrupper

Socialforvaltningen har undersøgt, om der findes mulige tiltag til tilvejebringelse af flere betalbare boliger til boligsocial anvisning, der ikke allerede er beskrevet i de to sager, Socialudvalget behandlede henholdsvis d. 28. februar 2025 ("Muligheder for tilvejebringelse af flere billige boliger til Socialforvaltningens målgrupper") og 9. oktober 2024 ("Analyse af barrierer for billige boliger" – bilag 1 til denne sag).

Som det fremgår af indstillingen, har forvaltningen kun identificeret et enkelt tiltag, som vurderes at have et meget begrænset potentiale. Derudover gives en status på en række tidligere præsenterede anbefalinger fra en teknisk arbejdsgruppe. Ingen af de beskrevne tiltag vil kunne iværksættes af Socialforvaltningen alene.

1. Opfølgning på anbefalingerne fra den tekniske arbejdsgruppe ml. Københavns Kommune og BL's 1. kreds

Samarbejdsforum, som består af det øverste administrative niveau fra hhv. de syv forvaltninger i Københavns Kommune og repræsentanter fra BL 1. kreds samt Lejernes Landsorganisation, har haft nedsat en teknisk arbejdsgruppe med repræsentanter fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Socialforvaltningen og BL 1. kreds.

Baggrunden for nedsættelsen af den tekniske arbejdsgruppe var det stigende pres på behovet for betalbare boliger i København, særligt til borgere med meget lav betalingsevne, som anvises af Socialforvaltningen. Arbejdsgruppen har blandt andet undersøgt, om der vil kunne bygges boliger på færre kvadratmeter med henblik på at opnå en billigere husleje, og har haft til formål at afdække de byggetekniske og juridiske barrierer og muligheder, der er forbundet med tilvejebringelse af billige boliger til boligsocial anvisning.

Afdækningen har mundet ud i en række anbefalinger, både inden for og uden for de lovmæssige rammer for alment nybyggeri, som blev præsenteret og drøftet i Samarbejdsforum d. 20. september 2024. Anbefalingerne er tidligere beskrevet i "Analyse af barrierer for billige boliger" og fremgår af skemaet nedenfor.

25-06-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 5698

Dokumentnummer i F2
7671184

Sagsnummer i eDoc
2025-0084027

Sagsbehandler
Lærke Fritzboeger Christensen
Kimmie Falstrøm

Nr.	Anbefaling	Status
1	At differentiere fordelingen af husleje i en boligafdeling, så de billige boliger til boligsocial anvisning ikke betaler samme andel af udgifterne til etablering af fællesarealer og trappeopgange som resten af boligerne.	Teknik- og Miljøforvaltningen har drøftet anbefalingen med Social- og Boligstyrelsen, som umiddelbart vurderer, at anbefalingen kan anvendes inden for de nuværende juridiske rammer for byggeri af almene boliger. Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder videre med anbefalingen.
2	At placere billige boliger til boligsocial anvisning i stueetagen med direkte indgang fra terræn, så adgangs-/ankomstarealer kan udgå af boligernes areal.	Anbefalingen kan anvendes, men under hensyntagen til for behovet for forskellige byggerier og boliger i København. Det vil være en vurdering i det konkrete nybyggeriprojekt, om de billige boliger til boligsocial anvisning skal indarbejdes i stueetagen.
3	At muliggøre større fleksibilitet af husdybden i byggefeltet, hvilket vil kunne bidrage til realiseringen af boliger til boligsocial anvisning.	Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder videre med anbefalingen.
4	At fritage ungdomsboliger til boligsocial anvisning fra at betale til fællesarealer, hvorved de vil få en lavere husleje.	Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder videre med anbefalingen.
5	At øge opmærksomheden på muligheden for at omdanne hybler/supplementsrum til billige boliger til boligsocial anvisning ifm. fysiske helhedsplaner og ansøgninger om sammenlægninger.	Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder videre med anbefalingen.
6	At tilvejebringe en lavere P-norm ved almene boliger til Socialforvaltningens målgrupper til boligsocial anvisning.	Anbefalingen er implementeret som led i vedtagelsen af Kommuneplan 2024.
7	At udvide bestemmelsen om fritagelse fra krav i kommuneplanen.	Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder videre med anbefalingen.
8	At undersøge barrierer og potentialer ved at ommærke allerede opførte ungdomsboliger, der overskrider husleje-grænsen på 3.000 kr., til små familieboliger med en husleje under 5.000 kr.	Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder videre med anbefalingen.

Socialforvaltningen har været i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen, som vurderer, at særligt anbefalingen om at ommærke allerede opførte ungdomsboliger, der overskrider Socialforvaltningens anbefalede husleje-grænse på max. 3.000 kr./md. ex. forbrug, til små familieboliger med en betalbar husleje, har et potentiale. Og måske særligt for ungdomsboliger, som er indarbejdet i boligafdelinger, der i øvrigt består af familieboliger.

Københavns Kommune vil ikke kunne igangsætte et sådant arbejde – det vil afhænge af, at de almene boligselskaber ønsker at ommærke boligerne. Ifølge Teknik- og Miljøforvaltningen vil et videre arbejde med anbefalingen derfor kræve et tæt samarbejde med boligselskaberne, herunder afdækning af de faktiske muligheder og vilkår for ommærkning. Bl.a. skal det afklares, om det statslige ungdomsboligbidrag skal betales tilbage, hvis ungdomsboligerne ommærkes. Dette kan i så fald medføre, at huslejen i boligerne stiger.

2. Genudbud af den statslige pulje til etablering af inklusionsboliger

Inklusionsboliger (jf. almenboligloven § 62 a) er almene boliger, hvor der er knyttet en social vicevært direkte til boligen og boligmiljøet. Boligerne er således målrettet borgere, som er psykisk og socialt sårbare, og som i en periode har behov for en bolig med tilknyttet social vicevært.

Inklusionsboliger kan anvises til psykisk og socialt sårbare borgere i en periode på op til to år med henblik på at understøtte, at borgeren opnår en selvstændig tilværelse i egen bolig. Efter lejeperiodens ophør er kommunen forpligtet til at anvise borgeren en anden bolig eller, hvis relevant, et botilbud efter serviceloven.

Boligerne etableres i almene familieboliger ved aftale mellem kommunen og boligselskabet. I boligerne søges der om statsligt tilskud til, at der knyttes en social vicevært direkte til boligen og boligmiljøet. Der kan ikke ydes tilskud til sociale støttefunktioner, der leveres af kommunen, og kommunens forpligtelser til at tilbyde ydelser efter serviceloven gælder også for lejere i inklusionsboliger. Der kan ikke gives tilsagn om statslig støtte til inklusionsboliger, hvis de forudsatte sociale støttefunktioner i gennemsnit overstiger 5 timer pr. uge pr. beboer i inklusionsboligerne.

Foruden økonomisk støtte til den sociale vicevært kan der søges om statslig støtte til løbende nedsættelse af huslejen i de pågældende boliger. Der kan dog maksimalt ydes 12.000 kr. pr. år (2016-P/L) til huslejenedsættelse, hvilket Socialforvaltningen vurderer, vil have en begrænset effekt i en københavnsk kontekst.

Det er det almene boligselskab, der i fællesskab med kommunen søger om støtte til huslejenedsættelse og social vicevært i inklusionsboligerne, og Socialforvaltningen kan derfor ikke etablere inklusionsboliger, uden at der er indgået aftale herom med et eller flere almene boligselskaber.

Den statslige pulje til støtte til etablering af inklusionsboliger i almene familieboliger skal genudbydes, hvis der skal etableres inklusionsboliger til boligsocial anvisning i København. Puljen blev senest genudbudt i 2022, hvor samtlige midler blev uddelt.

Det er et væsentligt opmærksomhedspunkt, at når Socialforvaltningen er forpligtet til at anvise borgeren en ny og betalbar bolig efter endt ophold i inklusionsboligen, vil det få den konsekvens, at andre borgere, der venter på at blive anvist en betalbar almen bolig, får forlænget deres ventetid.

Socialforvaltningen vurderer samlet set, at de eksisterende muligheder for at anvende hhv. midlertidigt statsligt og kommunalt huslejetilskud (jf. puljen under Fonden for blandede byer og udslningsboligordningen) er mere relevante greb at anvende for målgruppen for boligsocial anvisning end inklusionsboligordningen. Det skyldes ikke mindst, at disse huslejetilskud kan gives i hhv. fem og ni år, hvor tilskuddet i inklusionsboliger kun kan gives i to år.

Derudover er de to huslejetilskud nogle greb, som forvaltningen allerede anvender og samarbejder med boligselskaberne om, og som ikke kræver yderligere aftale med den almene sektor eller yderligere statslige puljemidler. De delelementer, som inklusionsboligerne udgøres af, vil desuden kunne stykkes sammen af forvaltningen på andre måder, som ikke kræver statslig involvering, og som ikke er underlagt samme tidsbegrænsning.