



Til Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget

Orientering om planlovsændring ved Finanslovsindgåelse november 2014

I forbindelse med indgåelsen af finansloven for 2015, er der indgået aftale om en ændring af planloven, der styrker kommunens mulighed for at opføre almene boliger betydeligt.

Der tages forbehold for, at dette notat bygger på den tekst der foreligger i Finanslovsaftalen og medierne. De præcise konsekvenser kan først klarlægges, når lovtæksten foreligger.

Hvad indebærer aftalen?

Hovedformålet er at styrke de store byers muligheder for at sikre alsidige bydele og boligområder, hvor der er plads til en bred beboersammensætning.

Det sker gennem to nye værktøjer:

- a) **Krav om op til 25 pct. almene boliger i lokalplaner**
Regeringen, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten er enige om en ændring af planloven, så kommunerne gives mulighed for at stille krav om op til 25 pct. almene boliger i nye boligområder.
Det vil sige arealer, der ikke allerede anvendes eller er lokalplanlagt til boligformål. Kommunerne gives dermed mulighed for at ændre planlægningen for et lokalplanlagt erhvervsområde til et boligområde med en væsentlig andel af almene boliger, hvilket også vil gælde for erhvervsområderne i lokalplaner, der er udlagt til blandet bolig og erhverv. Ordningen indføres som en forsøgsordning i 10 år.
- b) **Kommunal støtte til alment boligbyggeri på dyre byggegrunde**
Kommunerne gives mulighed for at give støtte til alment boligbyggeri på dyre byggegrunde i lokalplanlagte boligområder, hvor det ellers ikke vil være muligt at opføre almene boliger. Konkret vil ordningen indebære, at kommunerne kan give ekstra grundkapitallån til støtte af grundkøb ud over 20 pct. af rammebeløb (ca. 4.400 kr.). Forventet ramme på 300 mio. kr. for København.

Begrænsninger

Planlovsændringen og tilskudsmuligheden, medfører ikke at der kan stilles krav om et bestemt huslejeniveau. Huslejen i nye almene boliger vil fortsat, og i lighed med dem boligorganisationerne allerede opfører, være bestemt af almenboliglovens bestemmelser og dermed

14-11-2014

Sagsnr.
2014-0237086

Dokumentnr.
2014-0237086-1

Sagsbehandler
Simon Schou Jakobsen
Maja Busck

**Center for Byudvikling,
afsnit I**

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen I
1550 København V

Telefon
2887 2515

E-mail
SIJ@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

af det maksimumsbeløb, der er til opførelse af almene boliger i København.

Selv om der stilles krav i en lokalplan, er der ikke en byggepligt hos grundejer. Det betyder, at der kan være tilfælde hvor grundejerne vælger at lægge en del af deres grund brak frem for at sælge til en almen boligorganisation. Det vil dog være forbundet med betydelige omkostninger for grundejeren i form af ejendomsskatter og manglende forrentning af investeringen i grunden, hvilket i praksis mindsker sandsynligheden.

Hvad betyder lovændringen for København?

København vokser med 100.000 indbyggere frem mod 2025. Det betyder, at der skal etableres omkring 45.000 nye boliger i perioden. Københavns Kommune har en ambition om, at 20 pct. af boligerne bliver almene, hvilket betyder, at der skal etableres 9.000 boliger frem mod 2025.

Med det forbehold, at forvaltningen ikke kender den konkrete planlovsændrings ordlyds, er der foretaget et skøn over lovændringens betydning for København.

Ifølge Økonomiforvaltningens beregninger, skønnes ændringen af planloven at give mulighed for op til 2.800 almene boliger, mens den nye lånemulighed giver mulighed for op til 3.800. Derudover er ca. 2000 almene boliger allerede på vej og dertil ca. 500 almene boliger under udvikling i bl.a. Århusgadekvarteret, Valby Syd og ved Bella Centeret. Det giver i alt rum for ca. 9.000 nye almene boliger i København frem mod 2025, heraf op til 6.600 almene boliger som følge af de nye lovændringer.

Målsætningen om de 20 pct. almene boliger skal vurderes i forhold til de konkrete sager, og i udgangspunktet skal afdelinger som minimum indeholde 40 boliger og maksimum 120 boliger.