



Til Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget

01-12-2014

Sagsnr.
2014-0252843

Orientering om Boligaftale 2014

Dokumentnr.
2014-0252843-1

Regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti har indgået en ny boligaftale.

Sagsbehandler
Jannik Egelund

Aftalen er fireårig og regulerer anvendelsen af Landsbyggefondens midler, herunder niveauet for renoveringsrammen som styrer, hvor mange projekter Landsbyggefonden kan støtte.

Boligaftalen indeholder en række emner, herunder:

- Renovering
- Infrastrukturændringer og nedrivning
- Boligsocial indsats og tryghed
- Lavere husleje gennem effektivisering

Renoveringsstøtte

Der er fortsat et stort behov for renovering af de almene boliger. Større renoveringsprojekter i de almene boligafdelinger forudsætter ofte, at projekterne kan opnå støtte i Landsbyggefonden.

Landsbyggefondens støtte er betinget af, at arbejdet foregår under normale danske løn- og arbejdsvilkår. Derudover ønsker parterne bag Boligaftalen at sikre, at de almene boligorganisationer kan stille krav om uddannelses- og praktikaftaler i de enkelte udbud.

Rammen for renoveringstilsagn i Landsbyggefonden vil i de kommende år være:

- renoveringsrammen forhøjes med 2.200 mio. kr. årligt til i alt 4.200 mio. kr. i hvert af årene 2015 og 2016
- rammen fastsættes til 2.555 mio. kr. i 2017, 2.500 mio. kr. i 2018 og til 2.300 mio. kr. årligt i 2019 og 2020

En mindre del af midlerne skal prioriteres til forsøg med energiforbedring og tilgængelighed.

For Københavns Kommune betyder det, at en række renoveringsprojekter fremrykkes, da en række almene boligafdelinger står i kø hos Landsbyggefonden til renoveringsstøtte. Forvaltningen vil gå i dialog med Landsbyggefonden med henblik på at afklare, hvad aftalen kon-

Almene boliger

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

E-mail
Z18M@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

kret betyder for København, samt hvilke konkrete projekter, der bliver fremrykket.

Københavns Kommune skal godkende større renoveringsprojekter, samt give kommunal garanti. Desuden yder kommunen i nogle tilfælde huslejetilskud til større renoveringssager. Disse sager vil blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget.

Infrastruktur og nedrivning

København arbejder målrettet for at nedbringe antallet af udsatte områder i byen. Hvis de store helhedsplaner skal lykkes, kræver det ofte strukturelle ændringer i form af eksempelvis nedrivning og infrastruktur, såsom Københavns Kommune planlægger at gøre det i Mjølnerparken og Urbanplanen.

Med den nye boligaftale er der enighed om, at udvide anvendelsesområdet for infrastrukturen, således at en yderligere negativ udvikling kan forebygges i områder, der er tæt på at komme på listen over udsatte boligområder.

Blandt andet sikres det:

- at infrastrukturen videreføres med 160 mio. kr. årligt fra 2017 til 2020
- at målgruppen for rammen udvides med områder, som opfylder to af kriterierne for at komme på listen over særligt udsatte områder
- at nedrivningsrammen fastsættes til 600 mio. kr. samlet i perioden 2015-2018

Udvidelsen af områder hvor infrastrukturmidlerne kan bringes i spil forventes at betyde, at flere områder i København får adgang til midlerne. Forvaltningen afventer en liste over de konkrete områder.

Boligsocial indsats og tryghed

Med aftalen videreføres den boligsociale indsats i de udsatte boligområder. Den boligsociale indsats foregår i et samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunen med støtte fra blandt andet Landsbyggefonden. Aftalen har fokus på, at den boligsociale indsats skal prioritere øget tryghed og trivsel, bryde den negative sociale arv og sikre entydig ledelse.

Der afsættes 465 mio. kr. årligt i perioden 2015-2018 til boligsociale indsatser.

Københavns Kommune bidrager aktuelt med 12,5 pct. af finansieringen til nye boligsociale helhedsplaner.

Lavere husleje gennem effektivisering

Boligaftalen sætter fokus på lavere husleje gennem effektivisering af driften, brug af benchmark og digitalisering i de almene boligafdelinger. Parterne vil blandt andet nedsætte en arbejdsgruppe, der skal se på optimering af driften.

Indsatsen ligger i forlængelse af Hovedaftalen mellem Københavns Kommunes BL's 1. kreds, som blev behandlet på TMU 10. november 2014.

Bilag

- Boligaftale 2014



Dato: 28. november 2014

Aftale mellem regeringen (Socialdemokraterne og Radikale Venstre) og Dansk Folkeparti, Enhedslisten, Socialistisk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti om anvendelsen af Landsbyggefondens midler og effektivisering af den almene boligsektor.

Indledning

Ca. 20 pct. af befolkningen svarende til godt og vel 1 million danskere bor i en almen bolig. En stor andel af boligområderne er trygge og velfungerende med boliger af god kvalitet. Andre boligområder trænger til et fysisk og socialt løft, og i et mindre antal udsatte boligområder, er der et særligt markant behov for at skabe tryghed og trivsel for beboerne.

Regeringen har siden tiltrædelsen i oktober 2011 indgået tre boligaftaler med en bred kreds af Folketingets partier. Den økonomiske ramme fra de tre boligaftaler bidrager sammen med den årlige grundbevilling til et vigtigt løft af de fysiske, sociale og integrationsmæssige forhold i en meget stor del af boligområderne.

Parterne er enige om, at der fortsat er behov for at reovere og modernisere de almene boliger, så de i stadig større grad bliver attraktive boligtilbud for danskerne. Det er et vigtigt redskab til at sikre en bredere beboersammensætning.

Samtidig er parterne enige om, at der skal gøres en særlig indsats for at forbedre de udsatte almene boligområder fysisk, socialt og økonomisk. Det er vigtigt i forhold til at understøtte gode rammer for et trygt liv for beboerne.

Parterne er enige om, at tryghed og trivsel skal være centrale og gennemgående temaer i den samlede indsats i de boligområder, der står på listen over udsatte boligområder samt i de øvrige boligområder, hvor der er problemer med bl.a. uroskabende adfærd blandt unge. Parterne er enige om, at der skal sættes målrettet, fokuseret og effektivt ind mod den uroskabende adfærd og kriminalitet, herunder ved mulighed for brug af forældre- og ungepålæg samt zoneforbud.

Parterne er samtidig enige om, at den boligsociale indsats skal understøtte en positiv og tryk udvikling gennem den forebyggende indsats. Det kræver konkrete initiativer, der kombinerer fysiske, sociale og kriminalitetsforebyggende indsatser for at skabe mest mulig effekt. Særligt i de udsatte boligområder.

Landsbyggefondens midler er centrale i denne forbindelse. Der er derfor enighed om fortsat at prioritere midler til en helhedsorienteret indsats over for de udsatte områder. Samtidig er der fortsat behov for nye almene boliger bl.a. med henblik på løsning af de boligsociale opgaver.

Den almene boligsektor har til formål at stille boliger til rådighed til en pris, der er til at betale for lave og almindelige indkomster. Det er derfor vigtigt at sikre, at der løbende er fokus på at forbedre sektorens konkurrencedygtighed gennem øget produktivitet og effektivitet både i nybyggeriet og i driften af de eksisterende boliger. Parterne er enige om at gennemføre initiativer, som styrker kommunernes, boligorganisationernes og beboernes fokus herpå, således at huslejerne holdes på lavest mulige niveau.

På den baggrund indeholder aftalen følgende elementer:

1. Renovering
2. Praktik- og lærlingepladser
3. Boligsocial indsats
4. Socialøkonomiske virksomheder
5. Infrastrukturændringer
6. Nedrivninger
7. Nybyggeri
8. Aftaleperiode
9. Arbejdsgruppe om Landsbyggefondens økonomi
10. Lavere husleje gennem effektivisering
11. Forsøgspulje
12. Værktøjskasse

1. Renovering

Der er fortsat et betydeligt behov for renovering af de almene boliger. En række afdelinger er utidssvarende med utilstrækkelig tilgængelighed, ofte ringe energistandard, ligesom udearealer mange steder er nedslidte og ligger øde hen.

Landsbyggefondens yder støtte til projekter, der forbedrer afdelingens energistandard op til bygningsreglementets krav. Afdelinger kan desuden altid selv uden støtte vælge at gennemføre sådanne arbejder. Parterne er endvidere enige om at styrke mulighederne for yderligere at reducere energiforbruget og forbedre indeklimaet som led i renoveringen ved at afsætte et beløb til projekter, der også kan fungere som demonstrationsprojekter og skabe efterspørgsel efter avancerede løsninger.

Utryghed, kriminalitet og uroskabende adfærd præger mange udsatte boligområder. Parterne peger på, at de fysiske rammer har væsentlig betydning for trygheden i de udsatte boligområder. Det er derfor vigtigt, at tryghed tænkes aktivt ind i forbindelse med renovering af de almene boliger.

Parterne er enige om løbende at følge udviklingen i Landsbyggefondens tilsagnsgivning. Der udarbejdes en årlig oversigt over tilsagn og ansøgninger, som tilsendes parterne med henblik på en vurdering af udviklingen i ventelisten. I forlængelse heraf drøfter parterne Landsbyggefondens venteliste i forbindelse med evaluering af aftalen efter 2 år.

Der er gjort en stor indsats for at gøre det almene byggeri tilgængeligt for ældre og handicappede. Denne indsats skal fortsættes og styrkes og parterne er enige om at afsætte yderligere midler hertil i den kommende periode.

Landsbyggefondens støtte er i dag betinget af, at arbejdet foregår under normale danske løn- og arbejdsvilkår. Parterne har noteret, at boligorganisationerne har mulighed for at stille tilsvarende krav i forbindelse med udbud af byggearbejder, ligesom kommunerne har mulighed herfor i forbindelse med alment nybyggeri.

Parterne understreger, at der fortsat skal sættes ind over for social dumping, så der sikres danske løn- og arbejdsvilkår.

På den baggrund er der enighed om

- at renoveringsrammen forhøjes med 2.200 mio. kr. årligt til i alt 4.200 mio. kr. i hvert af årene 2015 og 2016
- at rammen fastsættes til 2.555 mio. kr. i 2017, 2.500 mio. kr. i 2018 og til 2.300 mio. kr. årligt i 2019 og 2020
- at mindst 400 mio. kr. årligt skal anvendes til forbedret tilgængelighed (alle beløb i 2015-priser)
- at der af den samlede ramme frem til 2020 kan anvendes indtil 350 mio. kr. til gennemførelse af vidtgående energieffektiviseringsprojekter.

2. Praktik- og lærlingepladser

Parterne anerkender boligorganisationernes store indsats for at skaffe uddannelses- og praktikpladser.

Samtidig opfordrer aftaleparterne til, at der indgås flere lokale partnerskabsaftaler mellem boligorganisationer og entreprenører om etablering af yderligere uddannelses- og praktikpladser, således at flere unge kan gennemføre deres uddannelse og således at der stadig tilgår erhvervet kvalificeret arbejdskraft. Arbejdsmarkedets parter bør inddrages i arbejdet.

På den baggrund er der mellem regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten enighed om

- at mindst 12 pct. af de beskæftigede ved renovering og nybyggeri, som støttes af Landsbyggefonden, skal være lærlinge i praktik.
- at etablere hjemmel til - som supplement til de frivillige lokale partnerskabsaftaler - at almene boligorganisationer kan stille krav om uddannelses- og praktikaftaler i de enkelte udbud.
- at følge udviklingen i etableringen af praktik- og lærlingepladser som led i partnerskabsaftalerne og drøfte det i forbindelse med evaluering af aftalen om 2 år-

3. Boligsocial indsats

Der er fortsat brug for en boligsocial indsats over for de udsatte områder, herunder støtte til et rimeligt lejeniveau. Mange områder er præget af utryghed, uroskabende adfærd og kriminalitet og er karakteriseret ved en koncentration af sociale problemer med lav beskæftigelsesfrekvens, lavt uddannelsesniveau, mange indvandrere og efterkommere med behov for bedre integration.

Trygheden skal øges med en kriminalitetsforebyggende og -reducerende indsats. Akut opstået uro forårsaget af en lille hård kerne af stærkt utryghedsskabende og ofte kriminelle unge er ødelæggende for trygheden i boligområderne og for områdernes image. Sådanne situationer skal håndteres hurtigt og effektivt. I den forbindelse vil muligheden for at benytte forældre- og ungepålæg, som indgår i ministeriets værktøjskasse med effektfulde indsatser i udsatte boligområder, blive fremhævet overfor kommuner med udsatte boligområder. Her vil meddelelse af zoneforbud efter parternes opfattelse kunne være et relevant redskab for politiet til akut at forbedre trygheden i et område.

Den negative sociale arv skal brydes for at sikre børn og unge i udsatte boligområder de bedste betingelser for et rigt liv med skole, uddannelse, gode fritidsmuligheder, venskaber og arbejde. Det giver de bedste forudsætninger for, at børn og unge i udsatte boligområder fravælger gadefællesskabet.

Der skal opprioriteres en entydig ledelse i helhedsplanerne, som sikrer, at der arbejdes mod det samme mål og der skal sikres fremdrift og effektivitet i helhedsplanerne indenfor de prioriterede områder. Hertil kommer, at undersøgelser viser, at boligsociale indsatser i kombination med strukturelle forandringer giver de bedste resultater.

På den baggrund er der enighed om

- at den boligsociale ramme fastsættes til 465 mio. kr. (2015-pris) årligt i perioden 2015-2018
- at op til halvdelen kan anvendes til huslejenedsættelser
- at prioritere indsatser, der
 - øger trygheden og trivselen,
 - bryder den negative sociale arv
 - sikrer entydig ledelse
- at der i samarbejde med Landsbyggefonden og CFBU etableres et rejsehold, som kan vejlede og sparre med kommuner, boligorganisationer, frivillige organisationer, andre myndigheder m.m. om best-practice og anvendelse af ministeriets værktøjskasse om boligsociale indsatser og som skal kunne træde til, når der opstår situationer med alvorlig utryghed og uro i et specifikt boligområde
- at kravene til helhedsplanerne skærpes, således at helhedsplanen eksplicit skal forholde sig til indsatsen over for akut opståede situationer med uro og kriminalitet samt at der skal udarbejdes en proaktiv beredskabsplan i den forbindelse
- at der gennemføres et obligatorisk eftersyn af helhedsplanerne ét år efter opstart med henblik på at sikre en optimal eksekvering og effektskabelse og sådan, at midler kan omprioriteres eller stoppes
- at boligsociale indsatser, som kombineres med strukturelle fysiske forandringer med tilsagn fra infrastrukturpuljen, får forrang, når de boligsociale midler prioriteres.
- at konstatere, at regeringen i kommuner med udsatte boligområder med henblik på at styrke forældrenes mulighed for at hjælpe deres børn og sikre mod uro og kriminalitet vil iværksætte tiltag, som understøtter forældreansvaret. Dette vil ske i regi af regeringens Task Force til fremme af brugen af forældre- og ungepålæg, som vil afholde seminarer med særligt fokus på kommunernes mulighed for at anvende forældre- og ungepålæg og de såkaldte forældreprogrammer.
- at politiet udnytter mulighederne for at anvende zoneforbud over for de utryghedsskabende personer i de udsatte områder, hvor det er relevant.

- at de boligsociale helhedsplaner med fordel kan etablere fritidsjobindsatser, som opsøger lokale virksomheder med henblik på at virksomhederne skal ansætte boligområdets unge i fritidsjob.

4. Socialøkonomiske virksomheder

Parterne er enige om, at boligorganisationerne kan være et centralt omdrejningspunkt for koordinering af socialøkonomiske virksomheder med eksisterende boligsociale aktiviteter, rekruttering af de beboere, der ansættes i virksomheden og evt. også i kontakter til offentlige myndigheder mv. På den baggrund peger parterne på mulighederne i at styrke boligorganisationernes samarbejde med de socialøkonomiske virksomheder.

På den baggrund er der enighed om

- at der med sigte på at styrke boligorganisationernes samarbejde med de socialøkonomiske virksomheder foretages en kortlægning af muligheder og barrierer for det lokale samarbejde i de udsatte boligområder mellem boligorganisationer og socialøkonomiske virksomheder for herigennem at styrke arbejdsmarkedspartnerskab og beskæftigelsesmuligheder for de beboere i de udsatte boligområder, som befinder sig langt fra arbejdsmarkedet.

5. Infrastrukturændringer

Omdannelse fra boligkvarter til bykvarter kan vende udviklingen i de udsatte boligområder. Herved skabes områder, der i højere grad i sig selv rummer en større bymæssighed og som samtidig er langt bedre forbundet med den omliggende by og som øger den oplevede og faktiske trykthed i boligområderne.

Der er enighed om at udvide anvendelsesområdet for infrastrukturen, således at en yderligere negativ udvikling kan forebygges i områder, der er tæt på at komme på ghettolisten, således at der også her kan igangsættes en forebyggende indsats.

På den baggrund er der enighed om

- at infrastrukturen videreføres med 160 mio. kr. årligt fra 2017 til 2020 (2015-pris)
- at målgruppen for rammen udvides med områder, som opfylder to af kriterierne for at komme på listen over særligt udsatte områder, således at der også her kan igangsættes en forebyggende indsats.

6. Nedrivning

Behovet for nedrivning forventes at stige de kommende år bl.a. som følge af øget fokus på strategiske nedrivninger og som følge af udlejningsvanskeligheder, herunder også i en række landdistrikter. Landsbyggefonden støtter i dag udelukkende nedrivninger med henblik på en afdelings videreførelse. For at imødegå udlejningsvanskelighederne i blandt andet landdistrikterne foreslås det, at Landsbyggefonden, hvor boligerne ikke kan sælges til anden side, gives mulighed for at støtte nedrivning af hele almene afdelinger..

På den baggrund er der enighed om

- at nedrivningsrammen fastsættes til 600 mio. kr. samlet i perioden 2015-2018
- at indtil 200 mio. kr. heraf kan anvendes til nedrivning af hele almene boligafdelinger, som har vedvarende høj boligledighed, som er mere end 25 år gamle og som efter Landsbyggefondens vurdering ikke kan videreføres.

7. Nybyggeri

Der er fortsat behov for at bygge nye almene boliger, herunder for at bygge nye almene ældre- og plejeboliger med god handicaptilgængelighed. Landsbyggefonden har til formål at fremme selvfinansieringen af det almene byggeri, hvorfor fondens medfinansiering forlænges.

På den baggrund er der enighed om

- at Landsbyggefonden i årene 2015-2018 bidrager til finansiering af det almene nybyggeri med 25 pct. af den statslige ydelsesstøtte, der ydes til almene boliger og friplejeboliger med tilsagn i det pågældende år.

8. Aftaleperiode

Det er vigtigt at understøtte en langsigtet planlægning i den almene boligsektor, hvorfor aftalen indgås for en 4-årig periode med udløb i 2018. I lyset af udviklingen i samfundsøkonomien, herunder i bygge- og anlægssektoren, og i ventelisterne til renoveringsstøtte er parterne enige om, at der i de kommende år er behov for at følge udviklingen.

På den baggrund er der enighed om

- at der som udgangspunkt lægges 4 år til de eksisterende ordninger
- at aftalen efter 2 år skal evalueres og revurderes.
- at følge udviklingen i Landsbyggefondens tilsagnsgivning. Der udarbejdes en årlig oversigt over tilsagn og ansøgninger, som tilsendes parterne med henblik på en vurdering af udviklingen i ventelisten. I forlængelse heraf drøfter parterne Landsbyggefondens venteliste i forbindelse med evaluering af aftalen efter 2 år.

9. Arbejdsgruppe om Landsbyggefondens økonomi

Landsbyggefondens udgifter overstiger indtægterne, og fonden har derfor et underskud, der finansieres ved statslån. Med nærværende aftale vil fonden først have driftsoverskud ved udgangen af 2032.

Set i lyset heraf er der enighed om at analysere mulighederne for en holdbar anvendelse af fondens midler.

På den baggrund er der enighed om

- at nedsætte en arbejdsgruppe, som skal udarbejde forslag til en langsigtet plan for anvendelsen af fondens økonomi, sådan at der fremadrettet kan sikres midler til alment nybyggeri og eksisterende byggeri. Arbejdsgruppen har deltagelse af MBBL og FM. Landsbyggefonden inddrages i nødvendigt omfang. Arbejdet afsluttes primo 2016 og forelægges aftaleparterne i forbindelse med evalueringen, jf. aftalens pkt. 7.

10. Lavere husleje gennem optimering og gennemsigtighed

I nybyggeriet har byggeomkostninger, kvalitet og finansiering stor betydning for fastlæggelsen af huslejeniveauet. I det eksisterende byggeri udgør de samlede årlige driftsudgifter knap 30 mia. kr. To tredjedele heraf er i større eller mindre grad påvirket af beslutninger enten på boligorganisationsniveau eller på afdelingsniveau. Mange boligorganisationer arbejder allerede systematisk med at optimere driften.

Landsbyggefonden har i regi af styringsdialogen også fokus på effektivisering og produktivitet i den almene sektor. Arbejdet er særligt fokuseret på tværgående analyser, regnskabsvalidering og -analyser, udvikling af it-systemer vedr. regnskaber, styringsdialog og boligportal samt benchmarking til brug for styringsdialogen.

For yderligere at understøtte optimal drift i den almene sektor og dermed understøtte lavere husleje for beboerne er der behov for redskaber, der kan skabe yderligere gennemsigtighed og give kommuner, boligorganisationer og beboere bedre rammer for at foretage lokale prioriteringer af driften.

Parterne konstaterer, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter etablerer en enhed, der i dialog med Landsbyggefonden kan understøtte arbejdet for lavere husleje og kan udvikle et bedre overblik vedr. den almene sektor, indsamle bedste praksis, og levere rådgivning til boligselskaberne.

Optimering af driften i den almene sektor er en løbende proces. For at sikre fortsat arbejde med at holde omkostningerne og dermed huslejerne nede er parterne enige om under hensyntagen til beboerdemokratiet

- i 2015 at optage forhandlinger om tiltag, der kan sikre lavere huslejer i den almene sektor med afsæt i rapporten "Den almene boligsektors effektivisering".
- At nedsætte en arbejdsgruppe, der inden sommeren 2015 skal komme med forslag til konkrete og rimelige mål for effektivisering af driften i den almene sektor. Disse forslag forelægges parterne til drøftelse. Arbejdsgruppen har deltagelse af MBBL, FM, KL, BL og Landsbyggefonden

11. Forsøgspulje

Der har siden 2010 været afsat forsøgs- og udviklingsmidler med henblik på at udvikle det almene byggeri – i henseende til bl.a. energiforbrug, klimasikring, digitalisering, tilgængelighed, effektivisering af nybyggeri og drift, ny teknologi og bæredygtighed.

Formålet med midlerne er at skabe og udbrede ny viden indenfor det almene byggeri, så det også i fremtiden kan sikres, at almene boliger udgør et attraktivt og konkurrencedygtigt tilbud på boligmarkedet, herunder med en husleje, der er afpasset den primære målgruppes betalingsevne.

Det er af stor betydning for udviklingen af det almene byggeri, at der fortsat er mulighed for at iværksætte aktiviteter inden for forsøg, udvikling og vidensformidling.

På den baggrund er der enighed om

- at der afsættes en pulje på 11 mio. kr. i 2015 til forsøg og udvikling i den almene boligsektor.

12. Opdatering af værktøjskasse

Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter har udgivet en Værktøjskasse med effektive redskaber til at skabe en positiv udvikling i udsatte boligområder.

Værktøjskassen er målrettet kommuner, boligorganisationer og andre aktører, som er involverede i boligsociale helhedsplaner og andre indsatser i boligområderne. Værktøjskassen skal fortsat være anvendelig og opdateret med den seneste viden om effektive redskaber og de bedste eksempler fra de udsatte boligområder, som kan dokumentere gode resultater.

Med boligaftalen igangsættes en styrket indsats i den kommende periode med fokus på at skabe tryghed og trivsel i boligområderne og bryde den negative sociale arv.

På den baggrund er parterne enige om,

- at opdatere Værktøjskassen i lyset af den indgåede boligaftale. Den opdaterede Værktøjskasse forelægges aftaleparterne.