



Notat

Orientering om bolig- og hjemløseaftalen til Teknik- og Miljøudvalget, Socialudvalget og Økonomiudvalget

Regeringen har sammen med Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Kristendemokraterne indgået en aftale om etablering af Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed, som blev offentliggjort fredag den 26. november 2021.

Forvaltningerne opsummerer aftalens indhold i det følgende. Der er fokus på de initiativer, som er *nye* eller har *ændret sig*, siden regeringens udspil på bolig- og hjemløseområdet blev lanceret hhv. den 12. og 25. oktober 2021, som forvaltningen tidligere har orienteret udvalgene om. Der er endnu ikke fremsat lovforslag.

Det bemærkes, at der i regeringens boligudspil var nævnt en række nye planlægningsredskaber, der vil kunne være omfattet af eksisterende forlig på planlovsområdet. Disse elementer er ikke en del af boligaftalen.

Fonden for blandede byer

Der etableres en fond for blandede byer, som tilføres 10 mia. kr. i perioden 2022-2035 fra Nybyggerifonden, som skal finansiere størstedelen af initiativerne. Med aftalen udmøntes 5 mia. kr. i perioden 2022-2031. Udmøntningen af de resterende 5 mia. kr. aftales senere.

Det bemærkes, at Indenrigs- og Boligministeriet vil indgå samarbejdsaftaler med de største kommuner om etablering af flere almene boliger via de afsatte puljer, og at puljerne udmøntes på baggrund af konkrete ansøgninger og efter objektive kriterier, som ikke er nærmere defineret. Derudover indeholder boligaftalen et afsnit om, at der skal være balance i fordelingen af de nye almene boliger i aftalen, hvorfor tilskud til ombygning af erhvervsejendomme, særligt billige boliger og huslejetilskud skal fordeles balanceret på tværs af landet.

Tabel 1: Oversigt over initiativerne i aftalen, som uddybes i notatet

Afsnit i aftaleteksten	Evt. beløb	Sidetal
Del 1: Flere billige og bæredygtige boliger		
Bæredygtige almene boliger	100 mio. kr. i 2022-26	2
Ny grundkøbslånsordning	1,8 mia. kr. til 2031	2
Omdannelse af erhvervs- og udlejnings-ejendomme	Samlet 1,5 mia. kr.	3
Fortætning med nye almene boliger	422 mio. kr. i 2022-31	3

7-12-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 9168Dokumentnummer i F2
653618Sagsnummer i eDoc
2021-0384176Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-
reduktionNjalsgade 13
2300 København SEAN-nummer
5798009809452

Flere studieboliger og kollegier	-	4
Hurtigere opførelse af almene boliger	-	4
Almene boliger på Christiania	-	5
Del 2: En vej ud af hjemløshed		
Flere billigere boliger til anvisning	150 mio. kr. i 2022-23 900 mio. 2022-27	5
Borgere på krisecentre	-	6
Omlægning af hjemløseindsatsen	-	6
Kommunernes udskrivningsret på herbergsområdet	-	7
Kapacitetsstyring	-	7
Private/civilsamfunds-leverandører af bostøtte	-	7
Flexibile boligløsninger	-	8
Del 3: Bedre byer		
Flere ældreboliger	50 mio. kr. i 2022-26	8
Bedre tilgængelighed for personer med handicap	5 mio. kr. i 2022-23	8
Bedre udnyttelse af almene boliger til ældre og unge i yderområder		8
Fortrinsret til faggrupper		
National arkitekturpolitik	19,5 mio. kr. i 2022-24	9
Fremme af almene bygge- og bofællesskaber og alternative boformer	5 mio. kr. i 2022-25	9
Ny andelsboligform	-	9

Del 1: Flere billige og bæredygtige boliger

Bæredygtige almene boliger

Der afsættes 100 mio. kr. i 2022-2026 i Fonden for blandede byer til at finde mere bæredygtige løsninger i det almene byggeri, fx gennem udvikling af og forsøg med nye bæredygtige byggematerialer samt gennem demonstrationsprojekter og analyser. Puljen er udvidet med 70 mio. kr. og forlænget med to år ift. boligudspillet.

Ny grundkøbslånsordning til understøttelse af nye almene boliger

Der afsættes 1,8 mia. kr. frem til 2031 i Fonden for blandede byer til en ny grundkøbslånsordning, som skal understøtte almene boligorganisationers køb af byggegrunde i områder med grundpriser, der ligger over de almene boligorganisationers betalingsevne. Puljen er nedsat med 0,1 mia. kr. i forhold til boligudspillet.

Ordningen omfatter alle kommuner og områder med høje grundpriser og skal kunne bringes i anvendelse i såvel vedtagne lokalplaner som i kommende lokalplaner. Det er en betingelse, at grundkøbslånet ydes med kommunal medfinansiering inden for en samlet økonomisk

ramme på 700 mio. kr., hvorfor der vil kunne ydes grundkøbslån for samlet 2,5 mia. kr. frem til 2031.

Det bemærkes, at rammerne for den kommende ordning for grundkøbslån er ændret i forhold til rammerne for den nuværende ordning. Hvor grundkøbslån efter den gældende ordning ikke kan gives i lokalplansområder, hvor almenboligkravet er stillet, er det i den nye ordning en forudsætning for anvendelse af ordningen i kommende lokalplaner, at kommunen har udtømt sine muligheder for at stille krav om almene boliger i lokalplanlægningen (kravet om de 25 %). Københavns Kommune har pt. 240 mio. kr. afsat til den nuværende grundkøbsordning. Alt efter, hvordan den endelige model ender med at blive, kan det blive relevant at justere i kommunens nuværende administrationsgrundlag for grundkøbslån.

Omdannelse af erhvervsejendomme og boligudlejningsejendomme

Der afsættes fra Fonden for blandede byer:

- 870 mio. kr. til opkøb og omdannelse af private udlejningsboliger til almene boliger. Støtten gives som et 50-årigt rente- og afdragsfrit lån til dækning af op til 20 % af ejendomsværdien.
- 675 mio. kr. til et tilskud til ombygning af eksisterende og egnede erhvervsejendomme til nye almene boliger. Tilskuddet går til dækning af ombygningsudgiften udover, hvad maksimumsbeløbet for alment byggeri tillader.

Initiativet er nedskaleret med 455 mio. kr. ift. boligudspillet.

Fortætning med nye almene boliger

Den økonomiske tilskyndelse til at fortætte øges ved at afsætte 422 mio. kr. i perioden 2022-2031 i Fonden for blandede byer til et fortætningsbidrag. Bidraget udgør op til 150.000 kr. pr nye bolig tilvejebragt ved fortætning og går til finansiering af forbedringsarbejder (såsom nye køkkener, altaner m.v.) i den eksisterende almene boligafdeling efter beboernes ønske. Midlerne kan ikke anvendes til at fortætte med almene boliger i områder med en skæv beboersammensætning.

Initiativet er opskaleret med 135 mio. kr. i forhold til boligudspillet.

Flere studieboliger og kollegier

Indenrigs- og boligministeren vil som led i indgåelsen af de kommende samarbejdsaftaler med kommunerne søge at indgå en aftale med Københavns Kommune om en hurtigere etablering af 4.000 nye studieboliger. Der lægges vægt på, at studieboligerne opføres som billige boliger, som studerende og unge under uddannelse (lærlinge m.v.) kan betale. Studieboligerne kan ifølge aftalen både kan opføres som private studieboliger og almene ungdomsboliger. Derudover skal private udlejere af ungdomsboliger have mulighed for (men ikke pligt til) at opsig lejekontrakter, når lejeren ikke længere er studieaktiv. Det er ikke nærmere angivet, hvor eller hvordan parterne forventer, at fremrykningen af ungdomsboligerne konkret skal ske.

Det bemærkes, at initiativerne fra regeringens boligudspil om, at kommunerne skal kunne planlægge for ungdomsboliger i lokalplaner samt sikre, at private ungdomsboliger rent faktisk lejes ud til unge under uddannelse, ikke indgår i aftalen. Ligeledes omfatter aftalen ikke forslaget fra boligudspillet, om at kommunerne får mulighed for at lokalplanlægge for midlertidig anvendelse af områder, f.eks. til studieboliger, boliger til socialt udsatte m.v., indtil den endelige lokalplan kan realiseres.

Hurtigere opførelse af almene boliger

For at styrke eksekveringen af almene boliger i Københavns Kommune, skal der nedsættes en taskforce, der kan sikre hurtigere opførelse af allerede besluttede almene boliger og de almene boliger, som følger af denne aftale. Taskforcen skal blandt andet klarlægge sagsbehandlingen af almene boliger og undersøge, om den delegerede bygherremodel (hvor den almene boligorganisation delegerer bygherrollerollen til en privat aktør), kan fremmes, således at der i højere grad kan bygges private og almene boliger i fællesskab. Taskforcen nedsættes efter aftale mellem regeringen og Københavns Kommune og vil bestå af repræsentanter fra staten, kommunen, den almene boligsektor og den private ejendomsbranche.

Det fremgår af aftalen at: *Det er "centralt, at taskforcen har reel indflydelse på realiseringen af de almene projekter, hvorfor det kan overvejes, at ansvaret for de forsinkede almene projekter trækkes ud af de relevante forvaltninger og placeres i en særlig tværgående enhed i Københavns Kommune for derved at skabe fornyet fokus og fremdrift."* Forvaltningerne har ikke været involveret i udformningen af dette.

For at understøtte, at almene boliger kan opføres i samme takt som private boliger, er parterne enige om, at dette opnås mest hensigtsmæssigt ved at indføre rækkefølgeplanlægning i planloven. Det kræver dog tilslutning i en bredere planlovsforligskreds. Det bemærkes, at der i aftaleteksten står: *"Hvis der ikke kan opnås tilslutning hertil, er parterne enige om at indføre en ordning, der giver kommunerne mulighed for at anvende "betingede" byggetilladelser."*

Det bemærkes, at initiativet fra boligudspillet, om at kommunerne kan stille krav i lokalplaner om op til 33 % almene boliger, ikke indgår i aftalen.

Almene boliger på Christiania

Regeringen forpligter sig til at indgå en tillægsaftale med Christiania-Fonden om den fremtidige udvikling på Christiania med et mål om, at en almen boligorganisation etablerer min. 15.000 m² almene boliger.

Del 2: En vej ud af hjemløshed

Flere billigere boliger til anvisning

Der afsættes midler til særligt billige boliger og huslejetilskud med

henblik på at bekæmpe hjemløshed. Det samlede antal boliger er opjusteret fra udspillets 2.900 boliger til 4.050 billige boliger i aftalen.

Der afsættes midler i Fonden for blandede byer, så huslejen kan sættes ned i et antal boliger, som kommunerne vil have fuld anvisningsret til:

- 150 mio. kr. i perioden 2022-23 til et huslejetilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen til 3.500 kr. i 1.800 eksisterende almene boliger.
- 900 mio. kr. i perioden 2022-2027 til et engangstilskud, som permanent nedsætter huslejen til 3.500 kr. for op til 2.250 nye almene boliger med en maksimal boligstørrelse på 55 m².

Det fremgår ikke, om det midlertidige huslejetilskud kun tiltænkes almene familieboliger eller om det også kan anvendes til ungdomsboliger. Det bemærkes, at en reduktion af huslejen til 3.500 kr./md. for særligt de unge hjemløse ikke vurderes at være tilstrækkelig, da disse har en særligt lav betalingsevne. Endelig bemærkes det, at det ikke i aftalen ikke fremgår tydeligt, hvad der skal ske efter den midlertidige sænkning af huslejen for de boliger, der gøres billige efter denne ordning.

De nye særligt billige almene familieboliger skal ifølge aftalen integreres i projekter, hvor de højst udgør 20 % af boligerne i afdelingen, for at undgå ensidig og udsat beboersammensætning. Dette understøtter Københavns Kommunes vilkår til almene nybyggerier, jf. Kommuneplan 2019 og Administrationsgrundlaget for almene nybyggerier.

Midlerne til begge tilskudsordninger skal fordeles til de kommuner, hvor der er det største behov for anvisning af socialt udsatte, og hvor manglen på særligt billige boliger er størst. Kommuner, der modtager midler til særligt billige boliger, skal desuden lave en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder med indgåelse af udlejningsaftaler med den almene boligsektor. Der lægges i aftalen op til, at der afsættes i alt 435 mio. kr. til Region Hovedstaden til særligt billige boliger og huslejetilskud, svarende til 41 % af de afsatte midler til delinitiativet.

Aftalen peger derudover på, at regeringen vil søge at indgå en topartsaftale med KL om bedre udnyttelse af den eksisterende boligmasse, herunder til den boligsociale anvisning.

Borgere på krisecentre

Det er som noget nyt tilføjet i aftalen, at personer, der har brug for en bolig efter ophold på et krisecenter, efter en konkret vurdering, bør prioriteres i den kommunale, boligsociale anvisning, uanset om det er personens hjemkommune eller ej. Hermed vil der kunne tages hensyn til borgere, der er truede og har et behov for at fraflytte hjemkommunen. Det vil kunne påføre nogle kommuner, herunder København, øgede udgifter til etablering af billige boliger samt til sociale ydelser, og det kan føre til en øget søgning til de byer, hvor der ligger krisecentre.

Omlægning af hjemløseindsatsen

Aftaleparterne er enige om at omlægge refusionsordningen for herberger, så den statslige refusion efter et kort ophold på et herberg overgår til støtte til borgeren i egen bolig frem for at dække udgifter for lange ophold på herberger. Med aftalen vil der fremadrettet alene blive ydet refusion på 50 % for borgernes ophold på herberger i 90 dage pr. løbende år. Efter 90 dages ophold nedsættes refusionen til 0 %. Omlægningen indfases, således at der i 2023-2025 gives refusion i 120 dage pr. løbende år. Samtidig skal der ske en præcisering af målgruppen for og formålet med ophold på herberg. Refusionen kan ud over bostøtte i eget hjem omfatte ophold på midlertidige bosteder (§ 107-tilbud) i op til seks mdr.

Som varslet i regeringens hjemløseudspil lægger aftalen op til, at der indføres en ny bostøttebestemmelse i serviceloven. Den nye bostøttebestemmelse vil være omfattet af statsrefusion på 50 % i op til to år – men kun for borgere, der udskrives fra botilbud for hjemløse (§ 110-tilbud). Det bemærkes, at det kan medføre en u hensigtsmæssig incitamentsstruktur, hvis refusion på bostøtten er betinget af forudgående ophold på herberg. Det er uklart, om refusionen alene vil omfatte de tre konkrete Housing First metoder (ACT, ICM og CTI), eller om det også vil omfatte andre bostøtteindsatser.

Det er i aftalen præciseret, at aftaleparterne vil følge op på, om forudsætningerne for ændringen i refusionsordningen er til stede, og på baggrund heraf medio 2025 drøfte, om der er behov for at forlænge indfasningen af refusionsomlægningen. Det er i den forbindelse et opmærksomhedspunkt for kommunen, hvis indfasningen af refusionsomlægningen følger en anden takt end tilvejebringelsen af det tilstrækkelige antal billige boliger.

Der er stor usikkerhed om de økonomiske konsekvenser af omlægningen for København, hvor en fjerdedel af landets hjemløse befinder sig. Socialforvaltningen arbejder på at komme med et skøn herover.

Kommunernes udskrivningsret på herbergsområdet

I aftalen er det præciseret hvilke forhold, der er gældende for, at kommunerne kan udskrive borgere fra et herberg. Parterne er enige om, at kommunerne skal kunne udskrive en borger på betingelse af følgende forhold:

- Der foreligger en handleplan for borgeren.
- Der foreligger en anvisning til egen bolig eller visitation til botilbud.
- Der foreligger visitation til hjælp og støtte i egen bolig.

Selvhenvenderprincippet er fortsat gældende. Således understreges det i aftalen, at borgere, der måtte falde tilbage i hjemløshed, kan indskrives på et herberg igen, også selvom de har fået tilbudt en bolig og bostøtte fra kommunen – uden karenperiode eller lignende.

Kapacitetsstyring

Parterne er enige om at iværksætte en analyse i 2022, der undersøger udviklingen på herbergsområdet. Det fremgår af aftalen, at analysen bl.a. skal danne grundlag for indførelse af en ny model for kapacitetsstyring på området. Det er uklart, i hvilken grad Københavns Kommune får mulighed for at blive inddraget i analysen. Det bemærkes, at kommunerne i dag ikke har mulighed for at styre serviceniveauet, og Københavns Kommune har gennem flere år oplevet stigende takster hos ikke-kommunale aktører.

Private/civilsamfunds-leverandører af bostøtte

Det er som noget nyt i aftalen tilføjet, at som led i udarbejdelse af borgerens handleplan kan indgå borgerens eventuelle ønske om, at herberget kan optræde som leverandør på hele eller dele af bostøtten til borgeren, eller at herberget på anden vis kan støtte borgeren i overgangen til egen bolig. Det bemærkes, at det ikke er afklaret, om kommunen kan fastsætte taksterne for de ydelser, som private leverandører kan tilbyde i overgangen til egen bolig.

Fleksible boligløsninger (udslusningsboliger)

I aftalen præciseres det, at den eksisterende ordning om udslusningsboliger udvides, således at der gives mulighed for at give huslejetilskud i op til fem år i almene ungdomsboliger og ældreboliger såvel som familieboliger, samt at målgruppen udvides til at omfatte alle borgere med særlige sociale problemer, som er i hjemløshed, eller som kommunen vurderer at være i risiko for at ende i hjemløshed.

Det bemærkes, at de delinitiativer fra regeringens tidligere hjemløseudspil, der ikke fremgår af aftalen om Fonden for blandede byer, i stedet indgår i Aftale om udmøntning af reserven til foranstaltninger på social-, sundheds- og arbejdsmarkedsområdet 2022-2025. Det drejer sig bl.a. om en pulje til midlertidig tilpasning af kapaciteten på natcaféer, etablering af et nationalt partnerskab af interessenter på området, en pulje til omsorgspladser til borgere i hjemløshed efter indlæggelse, en pulje til udvikling af ICM til unge hjemløse, m.m. Eneste undtagelse er udspillets forslag om en national undersøgelse af levevilkårene for socialt udsatte grønlændere i Danmark, som er udgået.

Del 3: Bedre byer

Flere ældreboliger

Der afsættes en seniorboligpulje på 50 mio. kr. i 2022-2026 i Fonden for blandede byer, som målrettes demonstrationsprojekter, hvor eksisterende almene boliger og boligområder omdannes, så de bliver mere egnede til seniorer.

Bedre tilgængelighed for personer med handicap

Der afsættes 5 mio. kr. i 2022-2023 i Fonden for blandede byer til oprettelse af nye kategorier for tilgængelige boliger på baggrund af arbejdsgruppens rapport.

Bedre udnyttelse af almene boliger til ældre og unge i yderområder

Der skal gennemføre en analyse i 2022, som skal undersøge, om redskaberne til at imødegå udlejningsvanskeligheder i almene ældreboligafdelinger (særligt i yderområder) anvendes i tilstrækkeligt omfang.

Fortrinsret til faggrupper: Desuden har aftaleparterne taget stilling til, at det inden for de gældende regler om fleksibel udlejning af almene boliger vil være muligt at give fortrinsret til fx en bestemt faggruppe, hvis der er et særskilt og dokumenteret behov for at tiltrække den pågældende gruppe.

Det bemærkes, at rammerne for en eventuel fortrinsret for bestemte faggrupper i København vil skulle aftales med BL 1. kreds. Kommunens nuværende udlejningsaftale indeholder ikke fortrinsret for faggrupper.

National arkitekturpolitik

Der nedsættes en ekspertgruppe, hvis formål er at udforme en national arkitekturpolitik. Ekspertgruppen skal have fokus på alment boligbyggeri til fremtiden, herunder større renoveringer, bæredygtig arkitektur i et helhedsperspektiv, herunder gennemføre en arkitektkonkurrence om fremtidens kollegier og alternative boformer. Der afsættes 19,5 mio. kr. i 2022-2024 på finansloven for 2022 til formålet.

Fremme af almene bygge- og bofællesskaber og alternative boformer

Der afsættes 5 mio. kr. i Fonden for blandede byer i 2022-25 til en enhed i Bolig- og Planstyrelsen, som skal fremme bygge- og bofællesskaber og alternative boformer, herunder tiny houses, via vejledning om lovgivning og oplysning, der støtter kommuner, organisationer og civilsamfund i at udvikle fællesskabsorienterede boligløsninger.

Ny andelsboligform

Der igangsættes et arbejde, som har til formål at undersøge mulighederne for etablering af en særlig andelsboligform, hvor anskaffelsessummen fastholdes som grundlag for værdiansættelsen.