



Frikommunenetværk om billige boliger og fleksible boligløsninger

ANSØGNING

01-12-2016

### Ansøgning om forsøg om billigt nybyggeri

<b>Frikommunenetværk</b>	Flere billige boliger og fleksible boligløsninger		
<b>Titel på forsøg</b>	Billigt nybyggeri		
<b>Deltagerkommuner</b>	Roskilde Kommune Københavns Kommune  (begge med forbehold for efterfølgende politisk godkendelse af såvel deltagelse i forsøget som af konkrete projekter under en forsøgshjemmel)		
<b>Faglig kontaktperson</b>	Nicolai Riegels		
	<b>Telefon</b>	3084 1067	<b>E-mail</b>
<b>Netværkskoordinator</b>	Christine Bagge Petersen		
	<b>Telefon</b>	2059 8692	<b>E-mail</b>
<b>Dato for ansøgning</b>	1. december 2016		

#### 1. Beskrivelse af forsøget

Der har de seneste år været en stærkt stigende efterspørgsel efter boliger, som borgere på de laveste overførselsindkomster, som fx kontanthjælp eller integrationsydelse, har råd til at betale. Dette viser sig bl.a. ved, at antallet af borgere i kommunerne, som venter på akutanvisning er stærkt stigende. Forventningen er, at antallet af borgere med akut boligsocialt behov vil fortsætte med at stige i de kommende år.

Én af måderne at forsøge at imødekomme denne efterspørgsel er ved at tænke udfordringen ind, når der bygges nye almennyttige boliger. Dvs. at gå i samarbejde med – og stille krav til - de almennyttige boligselskaber om, at der i forbindelse med nybyggeri også bygges et antal mindre boliger, som er særligt billige.

Der viser sig dog flere udfordringer, når målet er at bygge boliger, som er billige nok til, at borgere på de laveste overførselsindkomster, har råd til at betale huslejen. Det gælder love og regler fx inden for bygningsreglementet, lov om almennyttigt boligbyggeri etc.

Frikommunenetværket ønsker at gennemføre et antal almennyttige boligbyggerier, hvor der gives undtagelse fra nogle af disse regler.

**Aarhus Kommune  
Favrskov Kommune  
Høje Taastrup  
Kommune  
Københavns Kommune  
Randers Kommune  
Roskilde Kommune**

## 2. Mål og forventede resultater

Det konkrete mål er, at 20 pct. af de almennyttige boliger, der opføres i årene 2017 og 2018 som led i frikommuneforsøget får så lav en husleje, at mennesker med de laveste overførselsindkomster (fx kontanthjælp og integrationsydelse) har råd til at leje disse boliger. Netværket ønsker at kunne indarbejde forsøgene i byggerier, som allerede er på tegnebrættet for at sikre, at boligerne kan etableres i forsøgsperioden. Det ville skulle ske i dialog med de pågældende bygherrer.

Fastsættelsen af huslejen for disse boliger, og dermed det præcise mål, fastsættes i samarbejde med ministeriet, men det forventes at ligge i niveauet mellem 2.500 og 3.000 kr. pr. md. inkl. forbrug, i Københavns Kommune dog op til 3.500 kr. md. inkl. forbrug.

Resultatet vil være, at flere borgere med akut boligsocialt behov vil kunne anvises bolig. En bolig, som for mange er en grundlæggende forudsætning for efterfølgende at komme fra overførselsindkomst til selvforsørgelse. Boligen vil kunne forebygge unødvendigt lange ophold på botilbud/herberger eller at borgeren kommuner ud i decideret hjemløshed.

## 3. Konkrete behov for forsøgshjemler, undtagelser fra gældende lovgivning mv.

For at nå målet er der behov for undtagelser fra en eller flere af følgende 3 lovområder:

### 1. Bygningsreglementet

Bygningsreglementet sikrer, at nybyggeri bliver bygget efter nutidens høje standarder ift. miljø, sikkerhed, lys, adgangsforhold etc. Men disse krav er alle med til at fordyre byggeriet. I bestræbelserne på at bygge billigt ønskes det at drøfte med ministeriet, om der kan dispenseres fra dele af bygningsreglementet med henblik på at kunne bygge mindre og billigere boliger.

Det kunne fx være en dispensation fra bygningsreglementets krav om elevator i byggeri over 2 etager (kapitel 3.2.2, stk. 5). Etableringen af elevator koster op til 200.000 kr. pr. bolig, hvilket medfører en stor belastning af huslejen. Dispensationen kunne evt. indebærer, at der kan bygges 3 etager uden elevator, og/eller at der ved byggeri over 2 etager kun skal klargøres til evt. senere opsætning af elevator.

Der kunne også fx være tale om dispensation fra bygningsreglementets krav til boligens indretning (kapitel 3.3). Nogle af disse krav kan være en arkitektonisk udfordring, når målet er at bygge funktionelle boliger, som er mindre end, hvad man har været vant til normalt at bygge.

Som eksempel kan også nævnes eventuel dispensation fra bygningsreglementets krav til ventilation (kapitel 6.3.1.2, stk.

3).

Frikommunenetværket er opmærksomt på, at dispensationer fra bygningsreglementet vil kunne betyde, at visse hensyn, fx til tilgængelighed og miljø, i et vist omfang vil vige til fordel for hensynet til efterspørgslen efter billige boliger.

Det er et stort dilemma for kommunerne at gå på kompromis med f.eks. handicaptilgængelighed af nybyggeri. Kommunerne er bevidste om, at det er væsentligt at sikre, at borgere med handicap kan have adgang til almindeligt boligbyggeri således, at de ikke blot kan få en bolig, men også kan tage på besøg hos venner og familie. Kommunerne har dog samtidig et behov for at kunne tilvejebringe nye boliger til andre målgrupper med meget lav betalingsevne, f.eks. unge hjemløse eller unge med psykisk handicap. I udformningen af konkrete projekter vil kommunerne i hvert enkelt tilfælde afveje hensynene til forskellige borgergrupper. Det er ikke hensigten at alt nybyggeri fremover skal have undtagelser fra alle statslige krav, men at kommunerne i forhold til byggeriet skal kunne vurdere, hvad der er hensigtsmæssigt i forhold til byggeriets målgruppe.

Vurderingen er derfor, at det som en del af frikommuneforsøget vil være hensigtsmæssigt at drøfte med ministeriet, hvilke elementer i bygningsreglementet, herunder de nævnte eksempler, der kunne være relevante at dispensere fra i bestræbelserne på at blive i stand til at bygge boliger, som er billige nok til borgere på de laveste overførselsindkomster.

## **2. Maksimumsbeløb for støttet boligbyggeri**

Jf. Almenboligloven §115, stk. 10 fastsætter ministeriet hvert år maksimumbeløbet (den maksimale anskaffelsespris pr. m<sup>2</sup>) for støttet boligbyggeri. Maksimumbeløbet afhænger af boligtype og geografi. Beløbet er højere i hovedstadsregionen, mindre i landets øvrige store byer og mindst i den øvrige provins.

M<sup>2</sup>-prisen for at bygge småt er højere end m<sup>2</sup>-prisen for at bygge stort, da de tekniske installationer som bad og køkken udgør en større del af den samlede byggepris. Da en ungdomsbolig typisk er mindre end en familiebolig, er maksimumsbeløbet derfor også 15-20 pct. højere for ungdomsboliger pr. m<sup>2</sup>. Samme princip gælder maksimumsbeløbet for almennyttige ældreboliger.

For at bygge så billigt, at borgere med de laveste overførselsindkomster har råd til at betale huslejen, er det nødvendigt at bygge småt – og formentlig mindre, end der hidtil har været tradition for. Frikommunenetværket ønsker derfor at drøfte muligheden for at hæve maksimumsbeløbet for familie- og/eller ungdomsboliger på 35 m<sup>2</sup> og derunder. Evt. omvendt progressivt, således at maksimumsbeløbet stiger, jo

mindre boligen bliver.

### 3. **Parkeringsfondcirkulæret**

Reglerne om kommunale parkeringsfonde er fastsat i parkeringsfondscirkulæret fra 1994, der er udstedt med hjemmel i byggelovens § 22, stk. 6, og planlovens § 21, stk. 2. Byggeloven og planloven bestemmer således, at dispensation fra bestemmelser om parkeringsarealer på egen grund kan gives af kommuner på betingelse af, at bygherrer indbetaler til en parkeringsfond. Dette er en betragtelig udgift ved nybyggeri af almene boligbyggerier, og det vurderes ofte at være overflødig, da mange beboere i almene boligområder ikke har biler, hvorfor mange af parkeringspladserne ikke bruges af beboerne. En dispensation skal ikke gælde alle boliger, som opføres i frikommuneforsøgets løbetid. Det skal i forbindelse med det enkelte byggeri afgøres, om en fritagelse er relevant i forhold til byggeprojektets målgruppe og målgruppens betalingsevne og boligbehov. Frikommunenetværket vurderer, at dispensation fra dette cirkulære særligt vil være relevant i Københavns Kommune.

### **4. Hvordan realiseres de forventede resultater**

Frikommunenetværket foreslår, at det i samarbejde med almennyttige boligorganisationer drøftes med relevante ministerier, i hvilket omfang de enkelte forslag til forsøgshjemler, undtagelser fra gældende lovgivning mv. kan gives til de deltagende kommuner.

Herefter vil kommunerne afprøve forsøgshjemlerne og undtagelserne fra gældende lov i et antal konkrete almennyttige boligprojekter med forventet opførelse i 2017 og 2018. Dvs. at der er tale om almennyttige boligprojekter, som allerede er aftalt med de almennyttige boligorganisationer til opførelse inden for de kommende to år, og som derfor er på tegnebrættet. I Roskilde Kommune er de pågældende almennyttige boligorganisationer – og tilknyttede arkitekter – indstillede på at deltage i disse forsøg. I de øvrige kommuner inddrages den almene boligsektor efterfølgende.

En væsentlig præmis for forsøgene er, at de billige boliger bliver bygget i sammenhæng med ”almindelige” almennyttige familieboliger for derved at modvirke den ghetto-dannelse, der vil være større risiko for, hvis der kun bliver opført billige boliger i en afdeling. Det forventes, at de billige boliger maksimalt vil skulle udgøre mellem 20 til 30 pct. af den samlede afdelings boligmasse for at sikre en blandet beboersammensætning.

### **5. Evaluering**

Den nærmere evaluering af forsøget opbygges i samarbejde med

KORA i løbet af foråret 2017. Grundlæggende vil der blive evalueret på den ene side, hvor stor effekt de enkelte dispensationer og undtagelser har haft for etableringen af billige boliger, samt på den anden side, hvilke afledte ulemper de enkelte dispensationer og undtagelser har haft.