



Kommissorium for boligpolitisk arbejdsgruppe

Baggrund

Det fremgår af budgetaftalen for 2026, at: *"Parterne er enige om at afsætte midler til nedsættelse af en boligpolitisk arbejdsgruppe, der skal undersøge barrierer og muligheder for at øge byggeriet af betalbare og bæredygtige boliger i København."* Der blev med Budget 2026 således afsat 0,6 mio. kr. på service i 2026 til drift og facilitering af arbejdsgruppen.

Midlerne til en boligpolitisk arbejdsgruppe blev afsat som følge af et medlemsforslag stillet af Socialistisk Folkeparti, Alternativet og Helle Jønch (løsgænger), hvori Økonomiforvaltningen blev pålagt at udarbejde et budgetnotat mhp. at kunne indgå i forhandlingerne om Budget 2026. Medlemsforslaget blev vedtaget på Borgerrepræsentationens møde den 26. juni 2025.

Af motivationen for medlemsforslaget fremgår det, at:

"Det københavnske boligmarked er i dag stærkt udfordret, bl.a. som følge af de mange dyre lejeboliger, der bygges. Ofte er det pensions-selskaberne, der bygger dyre lejeboliger. Det ville således være interessant at undersøge, hvordan den væsentlige kapital fra pensions-selskaberne i højere grad kan bruges på boligformer, som københavnere ønsker, i fremtiden. Der ses således en stor velvilje blandt mange borgere til at fremme andre boligtyper samt betalbare ejerboliger, nye andelsboliger, generationskvarterer og ikke mindst flere almene boliger."

Arbejdsgruppens formål

Hovedformålet med nedsættelse af en boligpolitisk arbejdsgruppe er, jf. budgetaftalen for 2026 og det bagvedliggende medlemsforslag, således at afdække evt. barrierer/muligheder for tilvejebringelse af flere betalbare boliger, som kan øge tilgængeligheden på boligmarkedet i København og derved sikre mere en mere (social) bæredygtig by.

Drøftelserne i arbejdsgruppen foreslås opsamlet i en afrapportering, som dels beskriver de eksisterende barrierer og muligheder for fremme af betalbare boliger, herunder kommunernes nuværende handlemuligheder, og dels indeholder en række anbefalinger til, hvordan der kan sikre flere betalbare boliger fremadrettet.

Arbejdsgruppens opgaver

Arbejdsgruppens væsentligste opgave er at bidrage med faglige input, som kan tjene til skabelse af et fælles vidensgrundlag for beskrivelse/vurdering af de eksisterende muligheder og barrierer for etablering af betalbare boliger. Derudover vil arbejdsgruppen skulle bidrage med faglige input til, hvordan der fremadrettet kan sikres flere betalbare boliger i København.

Arbejdet i den boligpolitiske arbejdsgruppe foreslås struktureret omkring 4-5 arbejdsgruppemøder, som tilstræbes indledt med et eller flere oplæg fra eksperter inden for et givent område, herunder med oplæg fra arbejdsgruppens medlemmer. Dette vil give det fornødne grundlag for en oplyst drøftelse i arbejdsgruppen af muligheder og barrierer for tilvejebringelse af betalbare boliger.

Nedenfor er angivet eksempler på mulige undersøgelsesspørgsmål til rammesætning af drøftelserne i arbejdsgruppen:

- Hvad forstås ved en betalbar bolig (relativ betalbar eller betalbar i absolutte termer), hvor mange er der, og hvem bor i de "billige" boliger?
- Øget adgang til betalbare boliger – hvordan arbejder KK med at tilvejebringe flere billige/betalbare boliger, og hvordan arbejder private grundejere med det?
- Hvad bestemmer, hvad der bygges, og hvad prisen på nye boliger skal være (byggeomkostninger, afkastkrav, udbud/efterspørgsel, lokale krav m.v.)?
- Kan byggeriet billiggøres uden at gå på kompromis med boligkvalitet (gerne understøttet af konkrete eksempler)?
- Hvilke muligheder har institutionelle investorer (såsom pensionsselskaber) for at tilvejebringe billige/betalbare (leje-)boliger?
- Vil en billiggørelse af byggeriet komme beboerne eller investorerne til gode - sammenhæng mellem opførelsesomkostninger og lejeniveau på tværs af lejeboligformer?
- Hvilke eksempler er der på betalbare nyopførte boliger?
- Hvordan arbejder andre kommuner med fremme af betalbare boliger?

Drøftelserne i arbejdsgruppen foreslås opsamlet i en afrapportering, som ligeledes udarbejdes med inddragelse af viden i eksisterende analyser på området.

Arbejdsgruppens arbejde vil blive tilrettelagt under iagttagelse af og koordinering med øvrige kommende eller igangsatte aktiviteter på bygge- og boligområdet, herunder bl.a.:

- Københavns Klimapartnerskab for Byggeri
- Analyse af seniorers boligønsker og flyttemobilitet

- Analyse af muligheder for at fremme andelsboliger i alment regi
- Taskforce til eksekvering af nye almene boliger som følge af det forhøjede maksimumsbeløb
- Relevante delanalyser i Boligredegørelsen 2026

Arbejdsgruppens medlemmer

Af det bagvedliggende budgetnotat fremgår det, at mulige deltagere i arbejdsgruppen "(...) kan sammensættes af centrale aktører inden for boligområdet i København, herunder repræsentanter fra ejendomsbranchen, pensionsselskaber, almene boligorganisationer, relevante vidensinstitutioner og eventuelt staten".

Arbejdsgruppen foreslås på den baggrund nedsat med deltagelse af 7-10 ledende medarbejdere fra relevante private udviklere/investorer (fx Urban Partners, CPH Village, Jeudan m.v.), pensionsselskaber (fx PensionDanmark, AP Pension, Danica Pension m.v.), repræsentanter fra den almene boligsektor (fx BL, KAB, fsb m.v.) og relevante vidensinstitutioner (fx BUILD, Boligøkonomisk Videnscenter m.v.).

Der vil i sammensætningen af arbejdsgruppen blive lagt vægt på, at deltagerne har en væsentlig viden om/tilstedeværelse på det Københavnske boligmarked samt derudover, at gruppen har en balanceret sammensætning af relevante kompetencer.

Arbejdsgruppen vil blive forankret i Økonomiforvaltningen, som betjener gruppen, og derudover deltager med en repræsentant i gruppen, ligesom Teknik- og Miljøforvaltningen deltager med en repræsentant.

Økonomiudvalget tager stilling til, hvorvidt der samtidig skal nedsættes en politisk følgegruppe og i så fald, hvordan denne skal sammensættes. Følgegruppen kan med fordel inddrages i forbindelse med igangsætningen samt ved afslutningen af arbejdsgruppens arbejde og bidrager med en politisk rammesætning af arbejdet.

Økonomi

Der er med Budget 2026 afsat 0,6 mio. kr. i 2026 til Økonomiforvaltningen til nedsættelse og betjening af arbejdsgruppen.

Tidsplan

Arbejdsgruppen nedsættes primo 2026 og forventes at mødes 4-5 gange i løbet af 2026.

Arbejdsgruppen skal komme med sin afrapportering med anbefalinger til, hvordan byggeriet af betalbare kan øges i København inden udgangen af 2026. Anbefalingerne vil blive præsenteret for Økonomiudvalget og evt. Borgerrepræsentationen.