

Initiativ: Ændre anvisningsregler og boligsociale anvisningskriterier

Ansvarlig(e) forvaltning(er): SOF i samarbejde med BIF, TMF, ØKF

Formålet med initiativet:

Ændrede anvisningsregler til udsatte boligområder:

Socialforvaltningen skal i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen, Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen og Økonomiforvaltningen komme med forslag til, hvilke anvisningsregler, der har størst effekt i forhold til at ændre beboersammensætningen i de udsatte boligområder (fleksibel udlejning, kombineret udlejning eller 100 % kommunal anvisning)

Ændret anvisning til boligområder: Kommunen skal ikke anvise flere personer uden tilknytning til arbejdsmarkedet til de almene boligområder, som har mere end 30 % beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet, men kun anvise til almene boligområder med mindre end 30 procent beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet

Ændring af kommunens boliganvisningskriterier: Kommunens boliganvisningskriterier – som i dag er boligsociale – skal ændres med henblik på at få et redskab, som kan medvirke til at reducere antallet af personer uden tilknytning til arbejdsmarkedet i den almene sektor

Imødekommelse af konsekvenser af ændrede boliganvisningskriterier: Kommunen skal opføre nye og anvende eksisterende særboliger til udsatte grupper (psykisk syge og narkomaner) i det omfang, disse grupper fortsat er omfattet af den boligsociale anvisning

Eventuelle ulemper ved initiativet:

Imødegåelse af konsekvenser af ændrede boliganvisningskriterier i form af nyopførelse af særboliger kan vise sig problematisk, såfremt prisen på byggeri af disse boliger ikke holdes på et lavt niveau, idet netop disse borgere ikke har råd til lejen i nyere byggeri jf., at FAF i 2005 returnerede 200 almene boliger fordi huslejen overstiger huslejevnen hos personer med behov for boligsocial anvisning. Dette gælder ligeledes for nye almene familieboliger.

Økonomiske konsekvenser:

	2006	2007	2008	2009
Nettoudgift				

Kan afholdes indenfor udvalgets budget for 2007?

[Ja/Nej/delvist] Forberedelse og indførelse af nye anvisningsregler vil givetvis føre til administrative merudgifter. For TMF's vedkommende især i.f.m. aftaleindgåelsen og forberedelsen af denne.

Øvrige bemærkninger:

Kræver beslutning i BR.

Initiativ 1: Evalueringen af de forskellige anvisningsmodeller og en efterfølgende tilpasning af anvisningsreglerne ligger fint i forlængelse af det allerede igangværende arbejde vedr. fleksibel udlejning og kombineret udlejning.

Det foreslåede stop for anvisning af borgere uden tilknytning til arbejdsmarkedet til risikoområder

og udsatte områder vurderes særdeles problematisk i forhold til mulighederne for at få dækket det samlede anvisningsbehov, da problemområderne omfatter 2/3 af alle almene boliger, mens kun den sidste tredjedel har under 30% uden tilknytning til arbejdsmarkedet. Det vil alt andet lige føre til et stort misforhold mellem antallet af anvisningsboliger og visiterede borgere. En løsning på dette kunne være at forsøge at få øget anvisningsprocenten til fx 50% af de ledige boliger. Dette ville imidlertid formentlig føre til, at de i øjeblikket "risikofri" afdelinger, p.g.a. ændret beboersammensætning ville komme i risikozonen.

Initiativ: Bedre kommunal organisering i de udsatte boligområder

Ansvarlig(e) forvaltning(er): BIF, SOF, BUF, KFF

Formålet med initiativet:

Kommunen skal koordinere beskæftigelses-, uddannelses- og familieindsatsen i de udsatte boligområder ved at etablere en administrativ organisation, som understøtter en helhedsorienteret servicetilgang over for den enkelte borger. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens task force skal facilitere denne udvikling

Eventuelle ulemper ved initiativet:

Økonomiske konsekvenser:

	2006	2007	2008	2009
Nettoudgift				

Kan afholdes indenfor udvalgets budget for 2007?

[Ja/Nej/delvist] Ja, såfremt der alene er tale om, at TMF får en formidlende rolle mellem kommunen og de almene boligselskaber. Arbejdet i forbindelse med Landsbyggefondens pulje er allerede tilrettelagt i kommunalt regi.

Øvrige bemærkninger:

Den kommunale organisering, herunder områdefornyelsesindsatsen, i boligområderne bør nøje koordineres med de almene boligorganisationer, der for manges vedkommende arbejder med forbedring af forholdene, blandt andet gennem inddragelse af beboerne.

I forbindelse med Landsbyggefondens 600 mio. kroners pulje vil der blive igangsat yderligere initiativer i en række afdelinger. I den sammenhæng skal der særligt fokuseres på koordineringen mellem kommunen og de almene boligselskaber.

Initiativ: Blandet boligbyggeri

Ansvarlig(e) forvaltning(er): ØKF, TMF

Formålet med initiativet:

Københavns Kommunes overordnede boligpolitik, hvor blandet boligbyggeri indgår som en hensigtserklæring, skal udmøntes i praksis, idet almene boligområder med over 500 boliger – i den udstrækning det er muligt – skal fortyndes ved hjælp af opførelse af boliger med andre ejerformer.

Eventuelle ulemper ved initiativet:

Hensynet til tilstrækkelige friarealer, der er væsentlige i forhold til udfoldelsesmulighederne uden for boligen og hensynet til p-forhold gør, at det kun undtagelsesvis er muligt at fortætte med andre ejerformer gennem nybyggeri fra grunden.

Økonomiske konsekvenser:

	2006	2007	2008	2009
Nettoudgift				

Kan afholdes indenfor udvalgets budget for 2007?

[Ja/Nej/delvist] Nej. En vellykket, målrettet indsats over for de almene boligselskaber for at skabe fortætning med andre ejerformer i de almene boligområder vil alt andet lige føre til administrative merudgifter, idet samtlige sager skal igennem såvel administrativ som politisk sagsbehandling.

TMF, Plan & Arkitektur, skal som tilsynsmyndighed godkende frasalg i almene boligafdelinger. Ligeledes vil der givetvis skulle udarbejde nye lokalplaner eller tillæg til eksisterende planer. Der er ikke budgetteret med dette i forvaltningens budget for 2007.

Øvrige bemærkninger:

"Fortætning" bør benyttes som udtryk i stedet for "fortynding", idet der sker en tilvækst af boliger. TMF vurderer, at de største muligheder for fortætning ligger inden for etablering af tagboliger. Ved vurderingen af hensigtsmæssigheden af etablering af tagboliger indgår en række kriterier som fx tekniske/konstruktionsmæssige, adgangsmæssige (elevatorkrav), arkitektoniske og økonomiske kriterier.

I flere tilfælde vil fortætning kræve enten ny lokalplan eller tillæg til lokalplaner. Der er tale om processer på omkring et år.

Initiativ: Henvendelse til staten vedr. boliganvisning til private boliger

Ansvarlig(e) forvaltning(er): ØKF, SOF, BIF

Formålet med initiativet:

Kommunen skal rette henvendelse til staten med henblik på at opnå (øget) mulighed for boliganvisning til private boliger. Tilsvarende skal kommunen søge at etablere samarbejde (OPP) med private aktører om anvisningsret til andre typer boliger end de almene – herunder pensionsselskabernes ejendomme. Endelig skal de eksisterende – om end begrænsede – muligheder for anvisning til private udlejningsejendomme tages i anvendelse.

Eventuelle ulemper ved initiativet:

Økonomiske konsekvenser:

	2006	2007	2008	2009
Nettoudgift				

Kan afholdes indenfor udvalgets budget for 2007?

[Ja/Nej/delvist] Afhængig af omfanget af TMF's deltagelse i arbejdet, kan det medføre administrative merudgifter, da det ikke er en opgave, der hidtil har været arbejdet med i forvaltningen.

Såfremt kommunen får øget adgang til den private boligmasse, vil dette næppe ske uden kommunale udgifter hertil. Efter den nugældende lovgivning, kan der ydes en godtgørelse på op til 30.000 kr. pr. bolig i den private boligmasse. Dette beløb anføres med jævne mellemrum af ejendomsjerne som alt for lav.

Øvrige bemærkninger:

TMF bør deltage i dette arbejde, da erfaringer såvel fra byfornyelsesgenhusningen i private udlejningsejendomme som fra aftaler med de almene boligselskaber om udlejning efter særlige kriterier med fordel kan anvendes såvel ved henvendelse til staten som ved samarbejde med private aktører – fx i OPP-regi.

Ejendomsjerne har i flere sammenhænge gjort opmærksom på, at et lovindgreb, der medfører øget adgang til kommunal anvisning i den private boligmasse, vil være at sammenligne med ekspropriation. Man kan derfor forestille sig at lovgivning om dette vil være lang tid undervejs. Dette taler efter TMF's opfattelse for, at der lægges flest kræfter i arbejdet med at etablere samarbejde med de private aktører, herunder de institutionelle investorer.

Initiativ: Integrationsrettet boligsocial indsats

Ansvarlig(e) forvaltning(er): SOF, BIF

Formålet med initiativet:

Københavns Kommune skal prioritere en særlig udvikling og investering i kommunens udsatte boligområder, så disse omdannes til mere attraktive miljøer, der kan tiltrække ressourcestærke beboere

Eventuelle ulemper ved initiativet:

Økonomiske konsekvenser:

	2006	2007	2008	2009
Nettoudgift				
Evt. indtægter				

Kan afholdes indenfor udvalgets budget for 2007?

[Ja/Nej/delvist] I det omfang, der alene er tale om en øget koordinering af kommunale indsatser, herunder arbejdet omkring Landbyggefondens 600 mio. kroners pulje, kan arbejdet finansieres inden for udvalgets budget for 2006. Omfanget af opgaven vil for TMF's vedkommende delvist være afhængig af, hvor mange almene boligafdelinger og hvilke, der modtager tilskud fra førnævnte pulje.

Såfremt ændringer i de planmæssige rammer skal gennemføres for at understøtte den boligsociale indsats, vil dette alt andet lige medføre administrative merudgifter i TMF's regi.

Øvrige bemærkninger:

Dette initiativ bør i særdeleshed koordineres med arbejdet i forbindelse med Landsbyggefondens 600 mio. kroners pulje. TMF, Plan & Arkitektur er tovholder på dette projekt. Det bør overvejes, om der er planmæssige rammer, der skal ændres for at understøtte den boligsociale indsats – fx i form af øgede muligheder for erhverv eller kultur- og fritidsaktiviteter.

Initiativ: Nedsætte taskforce til ansøgninger til LBF – 600 mio. kr. pulje

Ansvarlig(e) forvaltning(er): BIF i samarbejde med SOF, TMF, ØKF, KFF

Formålet med initiativet:

Der skal nedsættes en task-force med repræsentanter fra de relevante forvaltninger, som skal konkretisere et udspil, herunder finde finansieringsmuligheder. Sidstnævnte indebærer en koordinering af ansøgninger til Landsbyggefonden, som har afsat 600 mio. kr. til bekæmpelse af ghettosering, som kan søges af kommuner i samarbejde med boligorganisationer. Borgerrepræsentationen skal godkende de(n) endelige ansøgning herom inden den 1. juni 2006, idet en støtteansøgning kan fremsendes med forbehold for BRs endelige godkendelse.

Eventuelle ulemper ved initiativet:

Økonomiske konsekvenser:

	2006	2007	2008	2009
Nettoudgift				

Kan afholdes indenfor udvalgets budget for 2007?

[Ja/Nej/delvist] Ja.

Øvrige bemærkninger:

TMF, P&A er tovholder på dette projekt. Der er sikret tæt samarbejde med særligt BIF og SOF, men også øvrige relevante forvaltninger er involveret i arbejdet med de ansøgninger, som de almene boligorganisationer har sendt til kommunens videre foranstaltning. Der er meldt fælles ud til de almene boligorganisationer i kommunen, og der er fastlagt og fulgt en procedure for fælles behandling af ansøgningerne efter modtagelsen i P&A. Landsbyggefonden tildeler støtten til projekterne efter endt ansøgningsrunde. Cirka 10 % af de almene boliger i Danmark ligger i Københavns Kommune. En forholdsmæssig modtagelse af støtte beløber sig således til 60 mio. kr., men set i forhold til, at andelen af boliger i udsatte områder og risikoområder er væsentligt større end på landsplan, bør også andelen af 600 mio. kronerspuljen blive højere.

Der er kommet 25 ansøgninger fra 11 boligorganisationer gældende for 96 boligafdelinger. TMU får sagen til behandling den 17. maj 2006 og Økonomiudvalget den 30. maj 2006.

Initiativ: Henvendelse til omegnskommuner

Ansvarlig(e) forvaltning(er): ØKF, SOF, BIF

Formålet med initiativet:

Kommunen skal rette henvendelse til omegnskommuner og staten med henblik på at sikre regionale anvisningsmuligheder

Eventuelle ulemper ved initiativet:

Økonomiske konsekvenser:

	2006	2007	2008	2009
Nettoudgift				

Kan afholdes indenfor udvalgets budget for 2007?

[Ja/Nej/delvist]

Øvrige bemærkninger:

Forvaltningen forudsætter, at der menes regionale anvisningsmuligheder i *almene boligafdelinger* i omegnskommuner.

Der er truffet politisk beslutning om at rette henvendelse til Socialministeren om muligheden for Københavns Kommune for at anvise borgere i andre kommuner.

Initiativ: Mærkning af boliger til ressourcestærke i udsatte boligområder

Ansvarlig(e) forvaltning(er): ØKF, TMF, SOF

Formålet med initiativet:

Med henblik på at stimulere indflytning til de udsatte områder etableres ressourceboliger i de udsatte boligområder, som er boliger mærket til ressourcestærke personer, f.eks. studerende og personer med mellemindkomst, eksempelvis skolelærere, politibetjente m.fl.

Eventuelle ulemper ved initiativet:

En egentlig mærkning af boliger til ressourcestærke borgere vil efter TMF's vurdering mindske fleksibiliteten i forhold til fastholdelse/tiltrækning af ressourcestærke borgere – fx som følge af mærkning af en boligstørrelse, der ikke konkret efterspørges.

Økonomiske konsekvenser:

	2006	2007	2008	2009
Nettoudgift				

Kan afholdes indenfor udvalgets budget for 2007?

[Ja/Nej/delvist] Ja, under forudsætning af, at arbejdet gennemføres som foreslået neden for, idet det der vil indgå i allerede planlagte aktiviteter.

Øvrige bemærkninger:

TMF vurderer umiddelbart, at målet bedre nås gennem udlejningsaftaler med boligselskaberne og eventuelt ændrede anvisnings-/visitationskriterier, der tager hensyn til modtageområdet.

BR har besluttet, at de hidtidige aftaler om fleksibel udlejning inden udgangen af 2006 skal evalueres, og at der på baggrund af evalueringen skal indgås nye aftaler med boligselskaberne. Arbejdet med anvisning af ressourcestærke borgere kunne med fordel indpasses i denne opgave.

Initiativ: Integrationsrettet områdefornyelse				
Ansvarlig(e) forvaltning(er): TMF, BIF				
Formålet med initiativet: Københavns Kommune skal prioritere en særlig udvikling og investering i kommunens udsatte boligområder, så disse omdannes til mere attraktive miljøer, der kan tiltrække ressourcestærke beboere.				
Eventuelle ulemper ved initiativet: Se "Øvrige bemærkninger"				
Økonomiske konsekvenser:				
	2006	2007	2008	2009
Nettoudgift				
Kan afholdes indenfor udvalgets budget for 2007? [Ja/Nej/delvist] Se "Øvrige bemærkninger"				
Øvrige bemærkninger: Initiativet bør efter TMF's opfattelse udgå, da 4 af de 5 ghettoområder i dag er omfattet geografiske eller på anden vis bredere initiativer. Det gælder Tingbjerg, Lundtoftegade, Mjølnerparken og Haraldsgadekvarteret. Det 5. område, Akacieparken, består udelukkende af almene boliger, og der vurderes ikke i de tilstødende områder aktuelt grundlag for særlig fornyelsesmæssig indsats. Der vurderes derfor ikke her mulighed for områdefornyelse.				

Initiativ: Salg af almene boliger i udsatte boligområder

Ansvarlig(e) forvaltning(er): TMF, BIF

Formålet med initiativet:

Kommunen skal i moderat omfang og med et klart integrationsmæssigt sigte gennemføre salg i de udsatte boligområder i samarbejde med boligorganisationerne. Målet er at sikre en blandet beboersammensætning og nye funktioner i de udsatte boligområder.

Eventuelle ulemper ved initiativet:

Antallet af boliger som bidrager til den kommunale anvisning vil alt andet lige falde proportionelt i forhold til det antal boliger, der sælges. Anvisning af de ca. 2.000 borgere årligt, skal dermed ske til et mindre antal boliger. Det bør overvejes, hvordan kommunen skal/kan forholde sig i forhold til en mulig præcedens for tilladelse til salg af almene boliger – også i velfungerende afdelinger. Man kunne forestille sig, at beboere i især velfungerende afdelinger vil være interesserede i at købe deres egne boliger, hvilket vil bidrage til yderligere at fastfryse situationen og opdelingen af det københavnske boligmarked.

Økonomiske konsekvenser:

	2006	2007	2008	2009
Nettoudgift				

Kan afholdes indenfor udvalgets budget for 2007?

[Ja/Nej/delvist] I et begrænset omfang vil opgaven kunne løses inden for de nuværende ressourcer i Plan & Arkitektur, Støttet Byggeri. Hvis initiativet bliver mere omfattende, kan det medføre administrative merudgifter i et omfang, der ikke på nuværende grundlag kan defineres nærmere.

Øvrige bemærkninger:

Salg af almene boliger er omfattet af kommunens tilsyn med de almene boligselskaber. Tilsynet er forankret i TMF, Plan & Arkitektur, Støttet Byggeri.

TMF gør opmærksom på, at salg af almene boliger som udgangspunkt kræver såvel boligorganisationens som BR's accept og, at der i øvrigt er knyttet en række krav til proceduren omkring salg. TMF deltager gerne i afdækningen af mulighederne for målrettet salg af almene boliger og peger i den anledning på, at salg af hele blokke/opgange vil være det praktisk letteste.

Initiativ: Flyttetilskud og bedre flytteinformation

Ansvarlig(e) forvaltning(er): SOF

Formålet med initiativet:

Muligheden for at give flyttetilskud og bedre flytteinformation til ressourcesvage beboere i de udsatte boligområder skal udnyttes med henblik på at stimulere fraflytning

Eventuelle ulemper ved initiativet:

Økonomiske konsekvenser:

	2006	2007	2008	2009
Nettoudgift				

Kan afholdes indenfor udvalgets budget for 2007?

[Ja/Nej/delvist] Ja.

Øvrige bemærkninger:

Såfremt, der findes hjemmel i lovgivningen til at lade de udsatte områder være omfattet af flyttetilskudsordninger og flytteinformationsordninger, deltager TMF gerne i konkretiseringen af dette initiativ, såfremt det måtte være nødvendigt.

Område: Bolig

Initiativ: Samarbejde med foreninger om projekter vedr. kulturmøde

Ansvarlig(e) forvaltning(er): KFF, BIF

Formålet med initiativet:

Kultur- og fritidsforeninger skal bryde isoleringen i de udsatte boligområde og medvirke til at skabe muligheder for mødet mellem minoritet og majoritet. Der skal arbejdes for, at foreninger, som går forrest, kan belønnes af kommunen.

Eventuelle ulemper ved initiativet:

Økonomiske konsekvenser:

	2006	2007	2008	2009
Nettoudgift				

Kan afholdes indenfor udvalgets budget for 2007?

[Ja/Nej] Der er ikke afsat særskilte midler til gennemførelse af initiativet. Afhængig af omfanget kan det medføre administrative merudgifter. Eventuelle planmæssige aktiviteter vil skulle indgå i den samlede prioritering af plansager.

Øvrige bemærkninger:

Såfremt der i forbindelse med initiativet fx skal etableres foreningshuse eller andre bygninger, kan der være krav om kommunal godkendelse af eventuelt frasalg af arealer fra almene boligafdelinger. Ligesom det kræver kommunal sagsbehandling og godkendelse, såfremt bygninger etableres i alment regi. Der kan blive behov for lokalplantillæg og/eller kommuneplantillæg for at kunne opføre bygninger eller på anden måde ændre på formålet for arealer.

Initiativ: Tiltrække virksomheder og foreninger

Ansvarlig(e) forvaltning(er): ØKF, BIF, TMF

Formålet med initiativet:

Kommunen skal søge at stimulere virksomheder til at etablere sig også i de udsatte boligområder og på denne måde hjælpe til at tiltrække ressourcestærke borgere til området. Der skal arbejdes for, at virksomheder, som går forrest, kan belønnes af kommunen.

Eventuelle ulemper ved initiativet:

Økonomiske konsekvenser:

	2006	2007	2008	2009
Udgift				

Kan afholdes indenfor udvalgets budget for 2007?

[Ja/Nej/delvist] Der er ikke særskilt afsat midler til gennemførelse af lokalplaner, der måtte blive behov for som følge af initiativet. Behandlingen af lokalplaner indgår i den samlede prioritering på lokalplanområdet.

Øvrige bemærkninger:

Det er vigtigt i denne sammenhæng at holde sig for øje, at der kan være kommuneplanmæssige og lokalplanmæssige hindringer for etablering af erhvervsvirksomheder og foreninger i boligområder. Dette bør afklares på et tidligt stade i arbejdet, idet planprocesserne har en vis varighed – gerne op imod et år for fx en lokalplan.