



Til Rasmus Steenberger (F)

Politikersvar til Rasmus Steenberger (F) – om kommunens muligheder for at sikre øget fremdrift i plejehjemsbyggeri

Rasmus Steenberger har den 21. marts 2025 stillet følgende spørgsmål:

"Der er udfordringer med at sikre den nødvendige fremdrift i kommunens plejehjemsbyggerier, fordi der er udfordringer med den samlede projektøkonomi.

Derfor vil jeg gerne spørge om kommunens mulighed for at frafalde krav om hjemfaldspligt ved byggerier, hvor vi har en kommunal forsyningsforpligtelse, herunder plejehjemmene?

Samt andre mulige virkemidler Økonomiforvaltningen kan pege på, og hvad det ville kræve af politiske beslutninger."

Økonomiforvaltningens svar

Det er afgørende for fremdriften i plejeboligprojekterne, at de almene boligselskaber kan opføre plejehjem indenfor almenboliglovens maksimumsbeløb.

I øjeblikket er byggeomkostningerne typisk 20 – 25 procent for høje. En række planlagte byggeprojekter er derfor sat i bero, og det er aktuelt meget vanskeligt at sætte nye projekter i gang, før byggeomkostningerne sænkes eller maksimumsbeløbet i almenboligloven hæves.

Vedrørende hjemfaldspligt

Generelt om støtte

Det gælder generelt, at kommuner har pligt til at varetage deres interesser, herunder økonomiske rettigheder, på en forsvarlig måde. Det betyder, at kommunal støtte altid kræver hjemmel enten i lovgivningen eller i den ikke lovfæstede kommunalfuldmagt.

Hvis Københavns Kommune undlader at gøre en økonomisk rettighed gældende – for eksempel hjemfaldspligt/ tilbagekøbsret – vil der være tale om støtte, som kræver en hjemmel.

28-03-2025

Sagsnummer i F2

Dokumentnummer i F2
7624166

Sagsnummer eDoc

Sagsbehandler

Rabatmulighed for almene boligorganisationer

Almenboliglovens § 98a giver hjemmel til, at almene boligorganisationer kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om udskydelse eller frikøb af en ejendom pålagt en tinglyst tilbagekøbsret for Københavns Kommune.

Ved en sådan aftale kan: *”kommunalbestyrelsen fastsætte frikøbssummen til et beløb, der er lavere end den markedsæssige værdi af tilbagekøbsklausulen, eller helt undlade at kræve betaling for ophævelse af klausulen”*. Kilde – Almenboligloven §98a, stk. 2.

Borgerrepræsentationen besluttede den 15. december 2022 (dagsordspunkt 6), at Økonomiforvaltningen får mandat til at indgå aftaler om frikøb eller udskydelse af tilbagekøbsret med rabat for almene ejendomme beliggende i Københavns Kommune, hvor der tidligere har været institutioner eller erhverv (se følgende link: Almene ejendomme i Københavns Kommune – frikøb eller udskydelse af tilbagekøbsret | Københavns Kommune).

Endvidere giver Almenboliglovens § 98b mulighed for, at bestemte institutioner kan indgå aftale med Borgerrepræsentationen om frikøb af en ejendom pålagt en tinglyst tilbagekøbsklausul for Københavns Kommune.

Det gælder således at:

”For almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, selvejende ungdoms- og ældreboliger samt lette kollektivboliger m.v., der har fået tilsagn om offentlig støtte efter denne lov, tidligere boligbyggerilove, tidligere byggestøttelove, tidligere kollegiestøttelove eller den tidligere ældreboliglov, kan institutionen indgå aftale med kommunalbestyrelsen om frikøb af ejendommen, hvis der er tinglyst en tilbagekøbsklausul for kommunen.”

BR har endnu ikke truffet beslutning om at udnytte hjemlen i § 98b.

Almene plejehjem

For almene ejendomme/afdelinger beliggende i Københavns Kommune, hvor der tidligere har været institutioner eller erhverv, kan der gives rabat på frikøb på bestemte forudsætninger, jvf. ovennævnte BR-indstilling.

Rabatten skal i så fald understøtte enten en realisering af en større plan eller en fortætning af et område med almene boliger, som opfylder kommunens administrationsgrundlag for tildeling af grundkapital. Det bærende princip er, at omdannelsen af området skal bidrage positivt til byens udvikling.

Hvis der er tale om et udsat boligområde/forebyggelsesområde, vil der kun kunne gives rabat, hvis frikøbet er et led i en større omdannelse, som har til formål at mindske boligområdets udsathed.

Hvis boligområdet ikke falder ind under kriterierne for forebyggelsesområde/udsat byområde, kan der gives rabat på frikøb eller udskydelse, hvis der er tale om et projekt med fortætning med almene boliger, som lever op til kommunens administrationsgrundlag¹ for tildeling af grundkapital.

Andre virkemidler

Sundheds- og omsorgsborgmesteren har den 23. januar 2025 skrevet til social- og boligminister Sophie Hæstorp Andersen med opfordring til at hæve maksimumsbeløbet i almenboligloven, så byggerierne kan genoptages og kommunen kan sikre ældre medborgere en plads på plejehjem i fremtiden.

Foruden dette har Københavns Kommune udpeget en række kommunale ejendomme og arealer til alment plejehjemsbyggeri (Hulgårdsvej 117 ('Cirkusgrunden'), Ørnevej 55, Valby Idrætspark, Gasværksvejens Skole, Amager Strandvej 3, Sundby Idrætspark og Beauvaisgrunden).

Kommunen kan udbyde disse ejendomme til plejehjem til markedsprisen for almene plejeboliger og ikke for private boliger, da kommunen har en saglig interesse i at sikre plejehjemspladser til sine borgerne.

Kommunen kan desuden vurdere krav til de konkrete projekter i forbindelse med lokalplanerne. Kommunen kan ikke fravige krav til brandsikkerhed og bygningsreglementet m.v., men kommunen kan vurdere, om der er mulighed for at stille færre krav på øvrige områder.

Det vurderes dog samlet, at de kommunale tiltag kun vil have mindre betydning for de almenes evne til at bygge inden for maksimumsbeløbet. Der kommunale tiltag kan fungere som et supplement til nationale initiativer om at hæve maksimumsbeløbet i almenboligloven. En forhøjelse af maksimumsbeløbet er afgørende for, at byggerierne kan realiseres.

¹ "Administrationsgrundlag for almene boliger - anvendelse af krav om almene boliger i lokalplaner og udmøntning af grundkapital." Administrationsgrundlaget er godkendt af BR den 9. maj 2019.