



Temamøder om oplæg til en boligpolitisk strategi

– baggrundsmateriale til
orientering

Baggrund for arbejdet med boligpolitisk strategi



- BR beslutter den 11. december, at der skal udarbejdes et Oplæg til en boligpolitisk strategi”

- TMU godkender arbejdsprogram for ”Oplæg til boligpolitisk strategi” den 14. januar 2009 og ØU godkender den 20. januar 2009

- Temamøder i arbejdsprogrammet:

”Forvaltningerne vil i forlængelse af allerede kalendersatte møder i de relevante fagudvalg holde et boligpolitisk temamøde, hvor medlemmerne kan drøfte de boligpolitiske udfordringer og temaer, som er særligt relevante for det pågældende udvalg.”

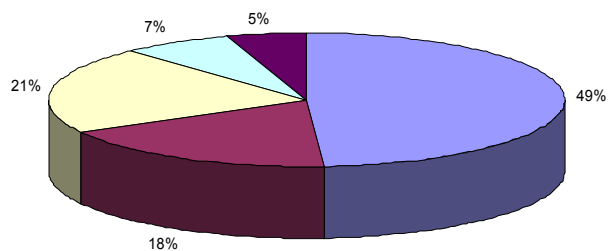


De københavnske boliger i tal

Boliger efter ejerform

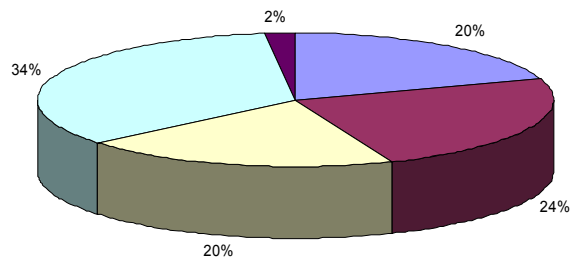


Boliger efter ejerform, Danmark, 2006.



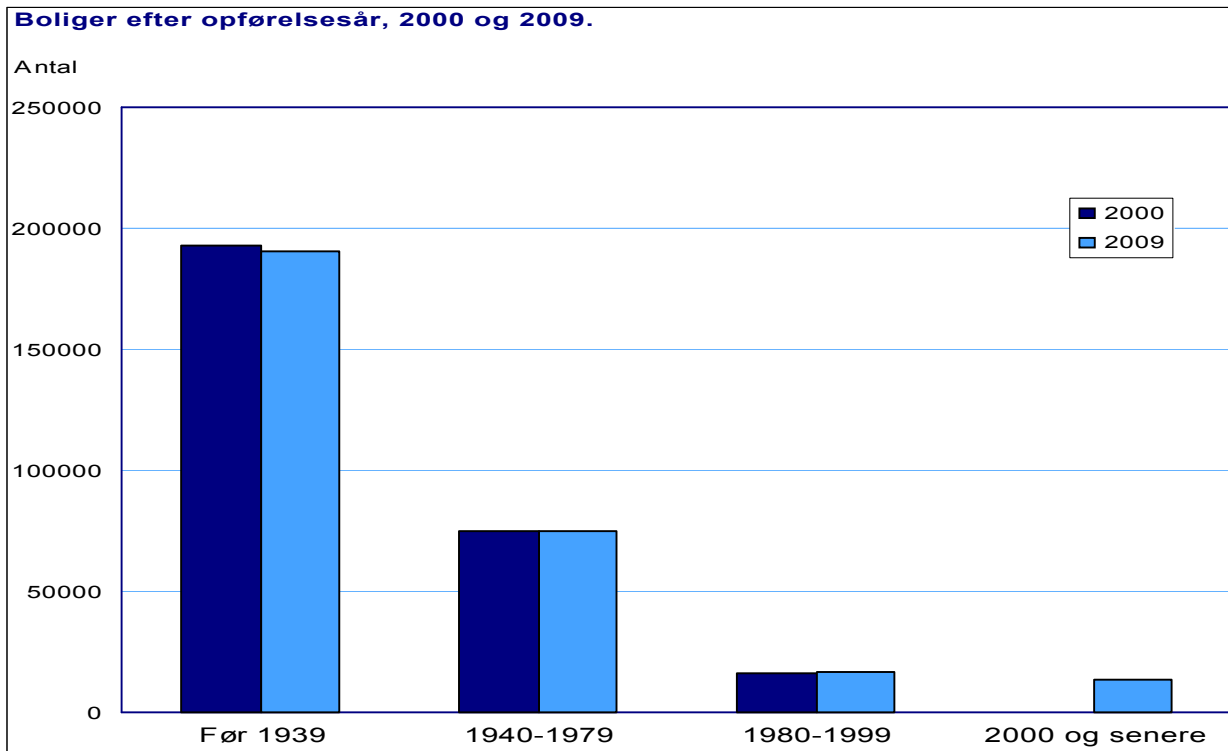
■ Ejerboliger ■ Privat udlejning □ Almene Boliger □ Andelsboliger ■ Øvrige

Boliger efter ejerform, København, 2009.

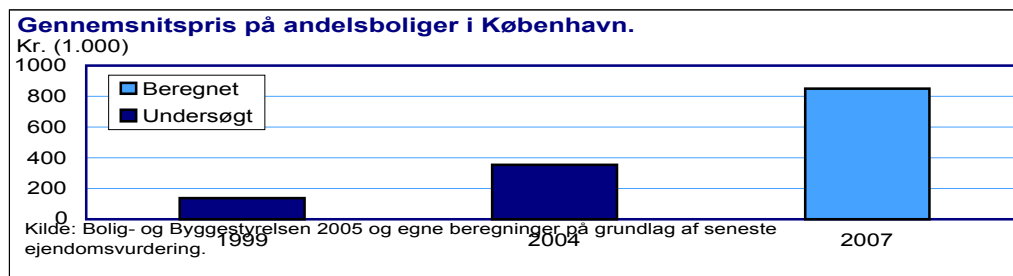
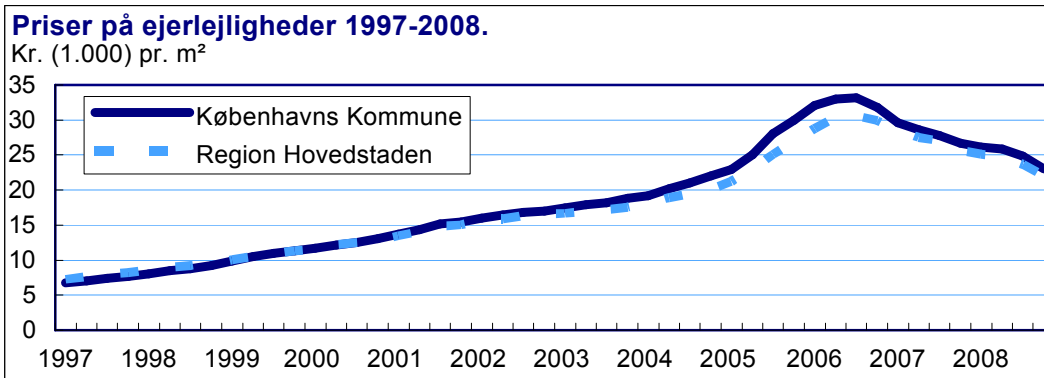


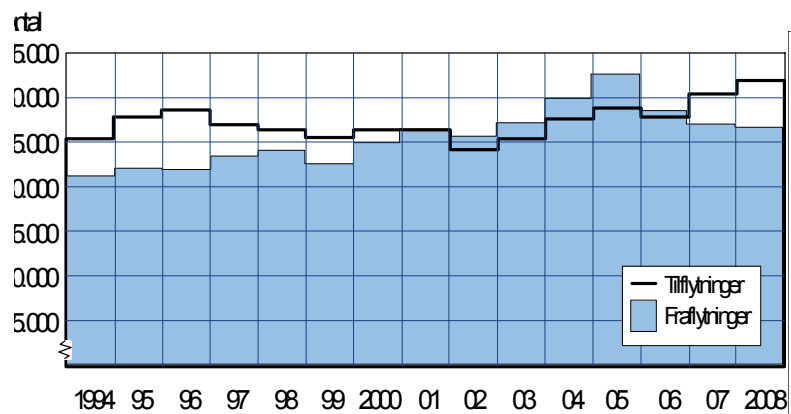
■ Ejerboliger ■ Privat udlejning □ Almene Boliger □ Andelsboliger ■ Øvrige

Københavnske boligers opførelsesår

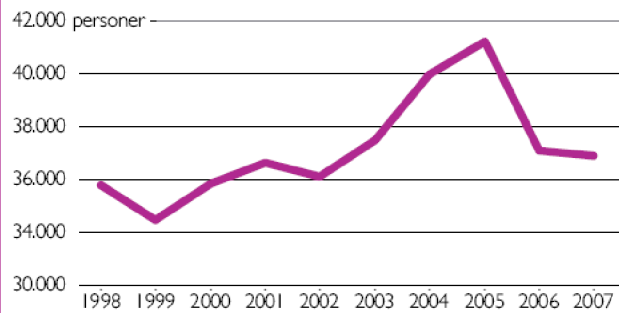


Prisudvikling i ejer- og andelsboliger





Fraflyttere fra Københavns Kommune fra 1998 til 2007



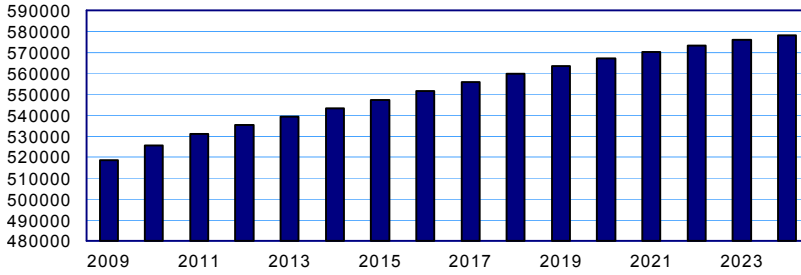
Befolkningsfremskrivning

København skal kunne rumme 45.000 flere borgere

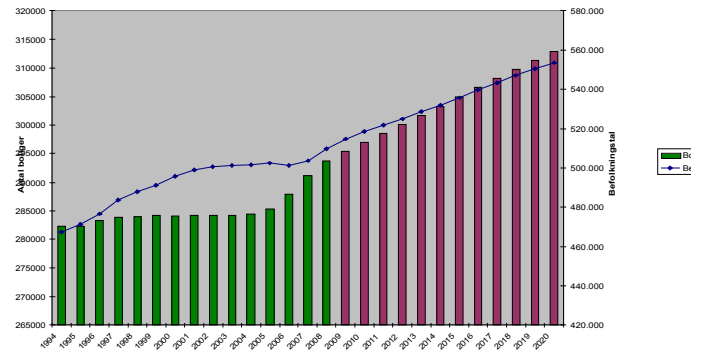


Befolkningsprognose, 2009-2024.

Antal personer

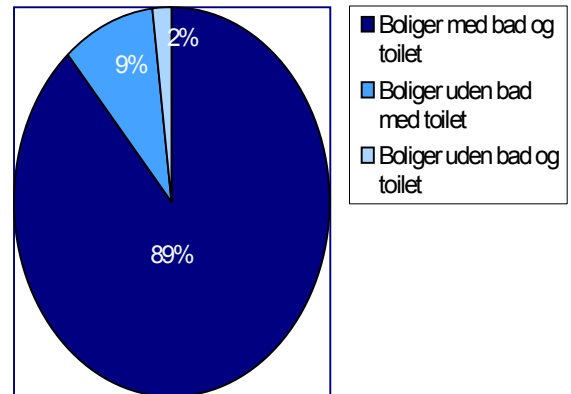


Boliger og befolkning i Københavns Kommune 1994-2020



- 33.000 boliger uden eget bad og toilet
- Ca. 150.000 i hele landet

Boliger efter installationsforhold 2009.



Karakteristika ved nye boliger 2000-2007



- 80 % af de nye boliger er enten ejerboliger eller privat udlejede boliger
- Den gennemsnitlige husstandsstørrelse er større i de nye boliger end i København som helhed
- 2,0 personer pr. ny bolig og 1,8 i byen som helhed
- De nye boliger er i gennemsnit 15 m² større end bolighederne som helhed
- Flere yngre parhusstande i de nye boliger, både med og uden børn, mens der er færre enlige uden børn, sammenlignet med hele byen

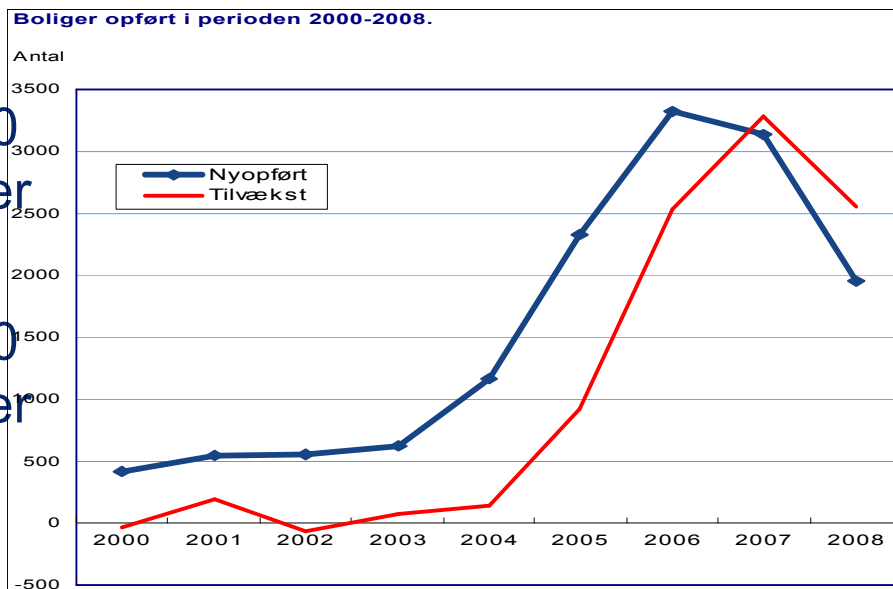
Boliger opført siden år 2000 - boligkurven knækket



• År 2000: ca. 500
færdiggjorte boliger

• År 2006: ca. 3500
færdiggjorte boliger

• År 2009: ca. 2000
færdiggjorte boliger



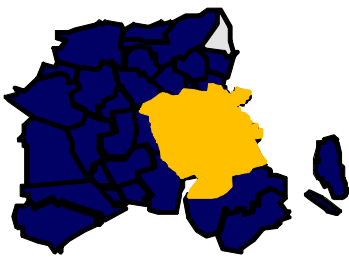
Mellemindkomstpar med 2 børn - har ikke råd til 100 m² ejer- eller andelsbolig



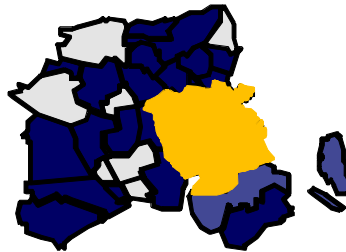
Kortene viser, hvor mellemindkomstfamilier med to børn, har mulighed for at betale hhv. en ejer, andels- eller almen bolig i Hovedstadsområdet.



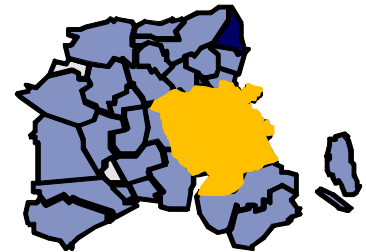
Ejerbolig



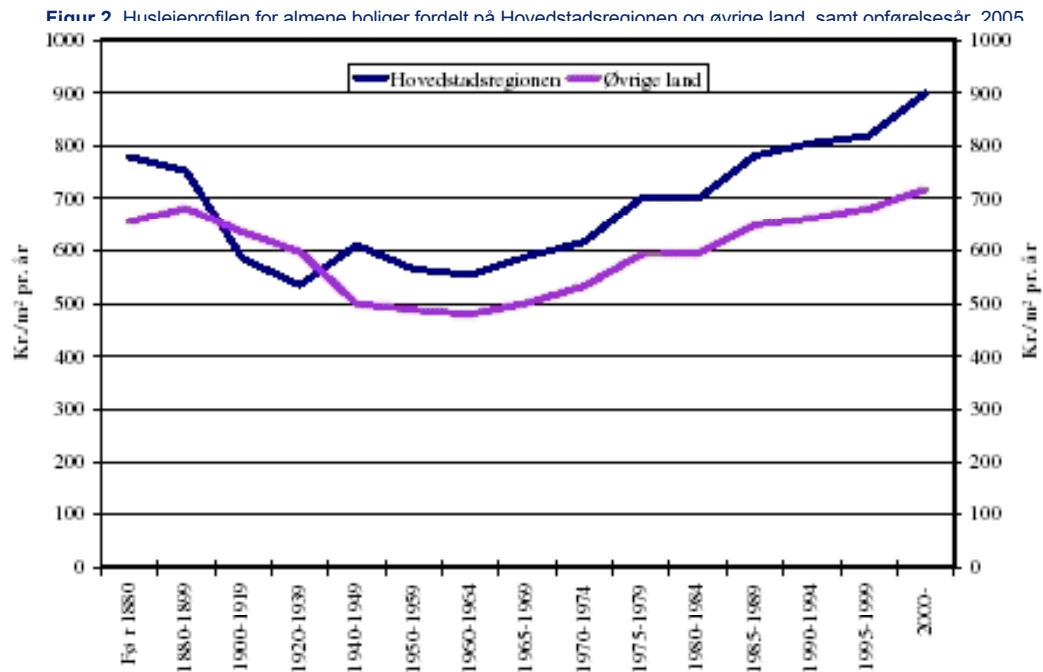
Andelsbolig



Almen bolig



Huslejeprofil for almene boliger - højere huslejer i København





Igangværende boligpolitiske initiativer



- sikrer arealer til boliger
- sikrer partnerskaber om husbåde
- sikrer partnerskaber om fremtidens boliger
- Kommunen forpligter sig til at yde den fornødne sociale støtte til bo-tilbud for særligt udsatte grupper, som et led i en intensiveret boligsocial indsats, der er med til at skabe tryghed i boligområderne.



Moderniseringsplan for plejeboliger på Sundbyvang og Sundbygård:

- ”En modernisering og renovering af Sundbyvang og Sundbygård. De udgiftsmæssige konsekvenser herved fremgår af bilag 4. I finansieringen forudsættes 10 mio. kr. udisponerede midler i 4 x 10 puljen, som anvendes som medfinansiering af grundkapitalen. Den videre planlægning af boligbyggeriet og genhusningen af beboerne på Sundbyvang og Sundbygård vil ske i tæt samarbejde mellem de involverede forvaltninger og boligorganisationer.”

Boligbyggeri på Birkedommervej / Lidt mere Nordvest:

- ”Det er af afgørende betydning for både by- og kulturlivet i Nordvest, at der tages initiativer, der understøtter sammenhængskraft, trafikal tilgængelighed og sikkerhed i området omkring Kulturhus, Bibliotek og Ungdomshus. Parterne er derfor enige om at (...) der disponeres 21 mio. kr. af anlægsrammen 2009 til at klargøre den kommunale ejendom på Birkedommervej til udvikling af et nyt boligområde med boliger til mennesker med almindelige indkomster, f.eks. billige almene boliger.”

Billige boliger (marts 2006)



- Alle egnede kommunale grunde reserveres til etablering af billige boliger
- Samarbejde med Fonden for billige boliger
- I samarbejde med investorer og bygherrer arbejder Københavns Kommune for social mangfoldighed, så der i nyt byggeri er mindst 10 % boliger, der er økonomisk overkommelige for personer med almindelige indkomster
- Den kommunale planproces og byggesagsbehandling skal foregå fleksibelt og effektivt
- Forsøge at gøre almene boliger til billige boliger
- Sommer 2009 er der lokalplansforslag for alle reserverede grunde



- Op til 500 familieboliger under AlmenBolig+ konceptet
- Op til 120 familieboliger i åbent udbud på private grunde
- 240 plejeboliger, heraf op til 50 plejeboliger i åbent udbud på private grunde
- I alt rammer for 860 nye almene boliger
- Grundkapitallån til almene boliger kan dækkes af uforbrugte midler og salgsprovenu (i hht. tidligere BR beslutninger)



- 34 helhedsplaner sikrer at socialt udsatte boligområder bliver mere attraktive
- Koordination af fysisk planlægning og sociale indsatser
- Landsbyggefonden bidrager med kr. 213 mio.
- Københavns Kommune bidrager med kr. 67 mio.

Fleksibel udlejning



- Aftale med BL's første kreds en stor succes
- Imageløft: 3000 har benyttet sig af fleksibel udlejning og der er oprettet ventelister til fleksibel udlejning
- Antallet af udsatte boligområder er faldet fra 5 til 1 (Mjølnerparken)
- Antallet af boliger i højrisko-områder er faldet fra ca. 6.500 til ca. 3.100
- Antallet af voksne på overførselsindkomst i familieboliger er faldet med 6,8 %



- 5 projekter med i alt 51 boliger for voksne handicappede.
- Bo-tilbud til udviklingshæmmede
- Københavns Kommune har afsat kr. 14 mio. til anlægsudgifter og kr. 11 mio. til driftsudgifter til udbygning af boliger



Rapporter & analyser

Hvad konkluderer Deloitte:



- Et par med to børn skal mindst 1 times kørsel væk fra København for at finde en bolig
- Ejerboliger er lukket land for enlige forsørgere og for førstegangskøbere
- De seneste års udvikling på bolig- og finansmarkedet har ikke gjort det lettere at finde en bolig
- Faldende priser på ejer- og andelsboliger, modsvares af stigende priser på boliglån og basale forbrugsvarer

Hvad konkluderer professor Hans Thor Andersen?



"Mange europæiske byer har ligesom København oplevet stigende boligpriser, der har skabt et presset boligmarked. Over alt arbejdes med at sikre boliger til mellemindkomstgruppen. Metoderne varierer fra regulering til incitamentsstrukturer og hensigten er at skabe flere billige boliger. Flere af redskaberne kan dog kun overføres til en dansk kontekst ved en national indsats, da Danmark har en meget liberal lovgivning på planområdet."

Hvad konkluderer "Arkitektur der forandrer"?



Ghettoer opstår i samme type arkitektur verden over og ser ens ud i Odense, Chicago og Lyon. Overalt er de drevet frem af samme ideologi og har samme slående fællestræk:

"De er bygget af ingeniører og kranførere i de hurtige år mellem 1960 og 1980 i høj, industrialiseret kilometerstil.

I Danmark er 97 procent af de statsudnævnte ghettoer etagebyggeri. Ofte befinder de sig i byernes udkanter, lidt afsondrede med langt til butikker og er ikke forbundne med resten af verden"

Hvad anbefaler Programbestyrelsen?



"Kommunerne må sætte sig i spidsen for forandrings- og integrationsprocesserne, men staten skal muliggøre den kommunale indsats med et rammeprogram og et væsentligt finansielt bidrag."

"Kommuner og boligorganisationer bør konkret overveje om mere omfattende fysiske omdannelser herunder nedrivning og fortætning, kan bidrage til at skabe positive forandringer i områderne."

"Store fysiske omdannelser er en nødvendighed, hvis ghettoriseringen skal brydes"

"at der åbnes mulighed for, at provenuet ved salg af en grund i et udsat område kan anvendes til at implementere øvrige dele af en helhedsplan i området."

"Andre ejerformer på toppen af alment byggeri"



OECD anbefaler en tostrengt boligpolitik

”Staten bør ændre lovgivningen, så der bygges flere boliger i København, som folk kan betale. Desuden skal de utidssvarende boliger renoveres. Med fordel kan befolkningstætheden øges”.

OECD anbefaler hovedstadsstrategi

”Hovedstadsområdet spiller en afgørende rolle for hele Danmarks økonomi – i endnu højere grad end i andre lande. OECD efterlyser en samlet strategi for hovedstadens konkurrenceevne og boligpolitik”

Hvad anbefaler BL?



”Der er behov for en bred boligpolitisk aftale om en balanceret almen boligpolitik til afløsning af nuværende boligaftale. Der skal gennemføres omfattende reformer af det almene fondssystem og af finansieringsreglerne, hvis vi skal sikre en socialt bæredygtig boligpolitik i balance”