



Til: Teknik- og Miljøudvalget

Fra: Center for Bydesign

Vedr.: Genhusning i forbindelse med byfornyelse
1. kvartal 2008

Dato: 23. april 2008
Journalnr.
2007-56266

/MIH

Baggrund

I mødet den 17. juni 1999 tiltrådte Borgerrepræsentationen (BR 281/99) en tillægsbevilling til administration af en ny kommunal anvisningsordning, hvorefter hver 3. ledige private og almene udlejningsbolig i nærmere angivne bydele (Indre By, Christianshavn, Indre Østerbro, Indre og Ydre Nørrebro, Vesterbro, Sundby Nord og Islands Brygge – delen af Vestamager) skal stilles til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelsen (anvisningsordningen). For den almene sektors vedkommende er aftalen senere ændret til at omfatte hver 9. ledige bolig i hele kommunen.

Bygge- og Teknikudvalget anmodede i mødet den 29. september 1999 - i forbindelse med en redegørelse om resultatet af forhandlinger med de private udlejere og de almene boligorganisationer om indgåelse af frivillige genhusningsaftaler (BTU 350/1999) - om kvartalsvis orientering om antallet af tilbudte lejligheder og den andel der udnyttes, jf. Bilag 1. Fra begyndelsen af 2001 er udvalget endvidere blevet orienteret om årsagen til at tilbudte lejligheder ikke udnyttes (returneres), jf. Bilag 2. Herudover er udvalget kvartalsvis blevet orienteret om den samlede genhusningsaktivitet i form af såvel midlertidige som permanente genhusninger, idet disse udover ovennævnte tilbudte genhusningsmuligheder også finder sted i en række lejemål byfornyelsesselskaberne ejer eller har særlig aftale om, jf. Bilag 3.

Anvisningsordningen

Opgørelserne er baseret på oplysninger fra sbs byfornyelse, der varetager den praktiske administration af ordningen. Det skal bemærkes at sbs byfornyelse varetager den samlede genhusningsopgave.

Af *Bilag 1* fremgår, at der siden anvisningsordningen trådte i kraft den 1. oktober 1999 er tilbudt i alt 4.924 lejligheder, heraf 2.608 i den private sektor og 2.316 i den almene sektor. Af de tilbudte boliger er 2.282 blevet udnyttet, heraf 1.127 i den private sektor og 1.155 i den almene sektor. Ved udnyttet forstås, at byfornyelsesselskaberne har sagt ja til at anvende de anviste lejligheder. Der kan således godt være lejligheder anvist i ét kvartal, der først reelt indflyttes i et andet kvartal. Det fremgår endvidere, at antallet af udnyttede lejemål til genhusning har varieret gennem årene (mellem 160 og 420). Dette antal for-

ventes fortsat at falde i det kommende år til et lidt lavere niveau, hvilket også afspejles i udviklingen de seneste år og de helt aktuelle tal.

Endvidere fremgår af *Bilag 2*, at der i 1. kvartal 2008 er returneret 48 lejemaal, hvoraf 25 almene og 23 privatejede. Hovedårsagen hertil er for de almenes vedkommende, at lejlighedernes beliggenhed (100 %) ikke modsvarer de genhusede husstandes ønsker og formåen. For de private udlejningsboligers vedkommende er årsagen til returnering især beliggenhed (30 %), pris (26 %) og størrelse (22%).

Et lignende mønster med beliggenhed og pris som hovedårsagen til returnering har for de almenes vedkommende gjort sig gældende gennem alle årene, mens årsagen for de private udlejningsboliger vedkommende i perioden har omfattet flere mere ligeværdige begrundelser med hovedvægt på servitutter samt lejlighedernes beliggenhed, kvalitet og størrelse.

Det skal endvidere bemærkes, at antallet af returnerede almene boliger i de 5 første år udgjorde 37 - 86 lejligheder årligt, men i 2005 voksede til over 200, hvorved det for første gang oversteg antallet af returnerede private udlejningsboliger. Andelen af tilbudte almene boliger som udnyttes til genhusning er dermed faldet fra et niveau på 65 - 80 % de første 5 år til 29 % i 2007. Det skal i den forbindelse bemærkes at de uudnyttede almene boliger, som led i den af Borgerrepræsentationen i december 2006 tiltrådte aftale om udlejning i den almene sektor, i de kommende år vil blive anvendt til fleksibel udlejning i de udsatte områder og "højrisikoområderne", mens de i de øvrige områder vil blive udnyttet til boligsocial anvisning. I 1. kvartal 2008 er der således videregivet 51 lejligheder, beliggende i de såkaldte 40-minusområder ("risikoområder" og neutrale områder) til Socialforvaltningen.

Den samlede genhusningsaktivitet

Udover de ovenfor beskrevne udnyttede private eller almene lejemaal, der har varieret mellem ca. 160 og ca. 420 om året, finder genhusningen sted i en række lejemaal byfornyelsesselskaberne ejer eller har særlig aftale om.

Denne samlede genhusningsaktivitet foreligger ligeledes oplyst kvartalsvis og er baseret på indberetninger fra sbs byfornyelse. Oplysningerne er opdelt i midlertidige genhusninger, der finder sted indtil beboerne kan flytte tilbage til den byfornyeede lejlighed, samt i permanente genhusninger, hvor beboerne accepterer en erstatningsbolig, f.eks. som følge af stigende husleje i den byfornyeede lejlighed eller lejlighedssammenlægning.

Af *Bilag 3* fremgår, at der siden 1. oktober 1999 er gennemført i alt 5.200 genhusninger, heraf 2.086 permanente og 3.114 midlertidige svarende til gennemsnitlig ca. 612 genhusninger om året, heraf ca. 40 % permanente. Det fremgår endvidere, at den samlede genhusningsak-

tivitet i de senere år er faldet jævnt og nu udgør under 200 lejligheder, mod næsten 1000 lejligheder, da aktiviteten toppede i 2001.

Side 3 af 3

Antallet af permanente genhusninger har i perioden 2000-2004 udgjort 300-375 om året, men er i 2007 faldet til 52. Disse genhusninger sker primært i de tilbudte ovennævnte private og almene lejemål.

Også antallet af midlertidige genhusninger har varieret gennem årene – fra ca. 500 i 2000 over ca. 670 i 2001 til 127 i 2007. Den midlertidige genhusning er overvejende sket i de ejendomme byfornyelsesselskaberne administrerer for kommunen - råde-over ejendomme, fraflyttede byfornyede lejligheder, ejerlejligheder på midlertidige kontrakter og ved frivillige aftaler med private boligejere.