



"Basisboligen" Partnerskabsaftale mellem Københavns Kommune og KAB

Baggrund

I Københavns Kommune opleves en voksende mangel på boliger som borgere med særlig lav betalingsevne kan betale. Som svar på denne udfordring ønskes indgået en aftale med KAB om udvikling af et koncept for, hvordan der kan opføres billige boliger af en god kvalitet – en såkaldt "Basisbolig".

Prisudviklingen på boligmarkedet og i ændringer i boligefterspørgslen, samt renoveringer og lejlighedssammenlægninger har medført et faldende antal af de mindste og billigste lejligheder i København. På trods af, at 45 pct. af lejlighederne i København fortsat er 1-2 værelses, er antallet af andelslejligheder de seneste 10-15 år steget på bekostning af bl.a. private udlejningslejligheder. Samtidig medfører den generelle prisudvikling, at huslejen i de almene lejligheder stiger, og at priserne på andelslejligheder er steget markant.

Det betyder, at en gruppe borgere med meget lav betalingsevne er i fare for at blive skubbet ud af det københavnske boligmarked.

Eksempelvis vurderes det, at den kommende kontanthjælpsreform vil medføre et øget pres på kontanthjælpsmodtagere. Med kontanthjælpsreformen indføres en ny uddannelseshjælp til personer under 30 år med virkning fra 1. januar 2014. Ydelsen for alle enlige under 30 år kommer dermed på niveau med SU (5.733 kr. før skat). Indtil 1. januar 2014 har kun unge under 25 år på kontanthjælp haft en ydelse på det niveau, hvis de havde modtaget kontanthjælp i mere end ½ år.

Ændringen betyder, at alle hidtidige kontanthjælpsmodtagere i alderen 18-30 år får meget svært ved at betale for selv en lille 2-rums bolig, med mindre de kategoriseres som aktivitetsparate (dvs. ikke i stand til at tage en uddannelse), og dermed kan få et mindre tillæg på ca. 1.000 kr. før skat, hvis de deltager i aktiviteter.

Socialforvaltningen vurderer, at betalingsevnen for en enlig i denne aldersgruppe er lige omkring 3.200 kr. pr. md. og før beregning af boligstøtte. For unge, som får tildelt tillæg for aktiviteter er betalingsevnen en anelse bedre.

Andelen af boliger med en husleje under 3.200 kr. pr. md. (ekskl. forbrug) falder hele tiden. KAB-Fællesskabet har i dag kun godt 900 boliger til den pris. For 3 år siden var der ca. 2.500.

Samtidig er der pga. førtidspensions- og fleksjobsreformen et voksende antal af Socialforvaltningens målgruppe af borgere over 30 år, som nu skal klare sig med kontanthjælp eller uddannelseshjælp, hvor de tidligere fik tildelt førtidspension. Socialforvaltningen vurderer at, betalingsevnen for en enlig på kontanthjælp over 30 ligger på højest omkring 4.500 kr. pr. md.

Partnerskab om udvikling af "Basisboligen"

Som svar på denne udfordring udvikler Københavns Kommune (Socialforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen) og KAB et koncept for, hvordan der kan opføres billige boliger af en god kvalitet - en såkaldt "Basisbolig". Formålet er at tilvejebringe gode og billige boliger til grupper, der har svært ved at finde en passende bolig på københavnske boligmarked. Det understøtter intentionerne i Hovedaftalen mellem Boligselskabernes Landsforening og Københavns Kommune for 2010-2014, hvoraf det fremgår at "den boligsociale venteliste må ikke stige", og at der skal være et fælles fokus på, at der er boliger til rådighed som den boligsociale anvisnings målgrupper kan betale.

Det prioriteres, at basisboligen i forsøgsfasen udvikles til unge på kontanthjælp under 30 år. Men parterne aftaler samtidig, at der på baggrund af erfaringerne med basisboliger til de unge, vil undersøge mulighederne for at udvikle basisboliger til borgere med særlig lav betalingsevne generelt for at sikre en samlet fremtidig boligkapacitet i København, som alle borgere, der er i målgruppen for den boligsociale anvisning har råd til at betale.

Det er projektets formål at afdække rammerne for et sådant boligprodukt – og om muligt opføre en bebyggelse for at teste produktet. Arbejdet tager udgangspunkt i to konkrete grunde på hhv. Sundevedsgade og AC Meyers Vænge (eller et andet relevant område).

Om "Basisboligen"

Visionen bag Basisboligkonceptet er at udvikle små, komprimerede boligtyper efter et optimeret byggekoncept, der sikrer lave anlægsudgifter. Det er målet at skabe gode og smukke boliger, der samtidig er robuste, så driftsomkostningerne minimeres. Det er desuden ambitionen, at boligerne skal have et lavt forbrug af el, varme mv., så den samlede omkostning ved at bo holdes nede for den enkelte beboer. Den indledende vision er en komprimeret almenbolig+ bolig, som samtidig er energivenlig. Blandt andet baseret på erfaringerne fra de "skæve boliger",

som er optimeret med henblik på at passe til en enlig voksen med lille betalingsevne.

Der arbejdes samtidig med et udlejningskoncept der sikrer, at der opnås en bæredygtig social profil i de boligområder, hvor Basisboligerne indarbejdes. Det vil endvidere være et fokuspunkt, at basisboligen så vidt muligt integreres i andet boligbyggeri, hvilket kan bidrage til blandede boligområder. Da det er tale om boliger til unge, kan basisboligerne i udviklingsfasen etableres sammen med almindelige ungdomsboliger, som det vil blive afprøvet på A.C. Meyers Vænge.

Basisboligerne til unge med særlig lav betalingsevne opføres som ungdomsboliger eller boliger til Socialforvaltningens målgrupper, hvor der fastsættes udlejningskriterier, som knytter sig til beboerens økonomiske og sociale situation. Den præcise udformning og udlejningsprocedure skal afdækkes nærmere.

Det skal i forlængelse af projektet med basisboliger til unge med særlig lav betalingsevne vurderes, hvordan basisbolig-konceptet kan overføres til andre boligtyper med henblik på at løse kapacitetsproblemet for andre grupper med lav betalingsevne, bl.a. for voksne over 30 år på kontanthjælp. Der skal indhentes erfaringer om, hvad de forskellige grupper af bolig søgende har behov for, og derefter skal det vurderes om basisboligkonceptet kan udvides til også at dække deres behov. Det skal sikres, at boligerne etableres inden for kommuneplanens rammer.

Partnerskabets udmøntning

KAB varetager projektledelsen i forbindelse med udviklingen af konceptet om Basisboligen. Københavns kommune (ved Socialforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen) deltager i projektets levetid med faglig ekspertise og repræsentation i relevante møder. I det omfang det er relevant, inddrages Økonomiforvaltningen (Center for Byudvikling). Der må påregnes mødeaktivitet både under og efter projektets afslutning blandt andet til den efterfølgende formidling af resultaterne.

KAB vil på grundlag af partnerskabet søge Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters pulje om forsøgs- og udviklingsmidler til udviklingen af konceptet for Basisboligen. Såfremt der bevilges forsøgs- og udviklingsmidler, er KAB og Københavns Kommune forpligtiget til at formidle erfaringerne med udviklingen af konceptet bredt, og de skal stilles til rådighed for kommuner og den øvrige almene sektor. Hvis der ikke opnås støtte vil KAB med Københavns Kommunes medvirken under alle omstændigheder foretage en evaluering af projektet ved projektets afslutning, hvori der redegøres for overvejelserne bag konceptet og samles op på erfaringerne.

Det forventes, at udviklingsarbejdet udmøntes i et standard byggeprogram, der kan bruges som grundlag for konkrete byggeprojekter. I første omgang forventes det, at et forsøgsbyggeri efter Basisboligkonceptet kan opføres på Sundevedsgade og/eller A.C. Meyers Vænge.

Tidsplan

Partnerskabet træder i kraft fra den dato, hvor partnerskabsaftalen er underskrevet af begge parter. Arbejdet med at udvikle konceptet for Basisboligen og den efterfølgende formidling af erfaringerne forventes afsluttet inden udgangen af 2015.

Inden udgangen af 2015, skal der også udarbejdes en evaluering af, om konceptet kan overføres til andre boligtyper til familieboliger mhp. borgere på kontanthjælp over 30 år.

Ophavsret og ejerskab til konceptet

KAB har den fulde ophavsret og ejerskab til konceptet og kan benytte dette uden begrænsninger. Erfaringerne med udviklingen af konceptet skal stilles til rådighed for kommuner og den øvrige almene sektor med angivelse af, at det er udviklet i samarbejde med Københavns Kommune.

Partnerskabets bortfald

- Partnerskabet bortfalder, hvis der mod forventning ikke gives kommunalt tilsagn om offentlig støtte til anvendelse af konceptet "Basisboligen" på mindst ét grundareal.
- I tilfælde af partnerskabets bortfald kan partnerne ikke gøre nogen form for krav gældende over for hinanden.

Underskrifter

For Københavns Kommune:
Socialforvaltningen

København

Dato:

Navn
Titel

For KAB:

København

Dato:

Navn
Titel

For Københavns Kommune:
Teknik- og Miljøforvaltningen

København

Dato:

Navn
Titel

For KAB:

København

Dato:

Navn
Titel