

Bilag 2. Status på anbefalinger fra "Analyse af barrierer for billige boliger"

Nedenfor er gengivet den liste af anbefalinger til lovændringer, der kan gøre det nemmere eller muligt at tilvejebringe flere billige boliger i Københavns Kommune, som fremgik af kapitel 5 i "Analyse af barrierer for billige boliger", behandlet af Teknik- og Miljøudvalget, Socialudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen på møder d. 30. september, 9. oktober, 29. oktober og 7. november 2024 (bilag 1). Til skemaet er tilføjet en kolonne yderst til højre, hvor der gives en status på, hvad der er gjort ift. de forskellige anbefalinger, siden analysen blev fremlagt.

Der er overordnet tre veje at gå for at tilvejebringe flere billige boliger målrettet boligsocial anvisning

- Bygge billigere eller ændre rammerne
 - Ændre den måde, der bygges på, eller ændre i mulighederne for at anvende eller tilvejebringe billige boliger.
- Øge den offentlige støtte til at bygge billige boliger
 - Økonomisk støtte til nybyggeri eller eksisterende boliger.
- Øge betalingsevnen hos målgruppen
 - Gøre borgeren i stand til at betale en højere husleje.

Nedenfor oplistes de forskellige anbefalinger ift. de tre veje, samt deres vurderede effekt og ressourceforbrug.

Anbefaling	Bemærkninger	Potentiale	Aktør	Status
Bygge billigere eller ændre rammerne				
<p>Giv mulighed for dispensation fra lokalplan til midlertidig etablering af skæve boliger i 10 år</p> <p>Der kan kun dispenseres fra en gældende lokalplan til opførelse af midlertidige skæve boliger i tre år og ikke 10 år som med studieboliger. Alternativt skal der laves en ny lokalplan, hvor der kan opføres midlertidige skæve boliger i op til 10 år.</p> <p>Det betyder i realiteten, at der ikke kan opføres midlertidige skæve boliger, da økonomien ikke hænger sammen med en tidshorisont på tre år og det samtidig vil være alt for tids- og ressourcekrævende at skulle udarbejde en ny lokalplan med midlertidige skæve boliger i 10 år.</p> <p>Derfor er der behov for, at der på lige fod med studieboliger også kan gives dispensation fra en gældende lokalplan til opførelse af midlertidige skæve boliger i 10 år.</p>	<p>Forvaltningerne gør opmærksom på, at etableringen af midlertidige skæve boliger under alle omstændigheder er forbundet med en række udfordringer og meromkostninger.</p> <p>Bl.a. risikerer man at skulle flytte eksisterende beboere sammen med boligerne efter udløb af den midlertidige periode, fordi borgerne bor på tidsbegrænset lejekontrakt og derfor kan bo der ud over de 10 år.</p>	<p>LAVT</p> <p>Der er tale om et relativt lille antal boliger, men ordningen eksisterer allerede for ungdomsboliger og vil blot skulle tilpasses.</p>	<p>Statslig lovændring.</p> <p>Kommunal finansiering af boligerne samt af udgifter til genplacering.</p> <p>Grundejere, som skal sige ja til, at boligerne opføres på deres grund.</p>	<p>ØKF og SOF har fremlagt problemstillingen for Social- og Boligministeriet (på embedsmandsniveau) på et møde d. 28. okt. 2024.</p>

<p>Denne boligtype vil fx kunne opføres i byudviklingsområder forud for en eventuel permanent udvikling af området med tilhørende lokalplan.</p>				
<p>Hæv maksimumbeløbet Maksimumbeløbet reguleres årligt i almenboligloven og støttebekendtgørelsen om almene boliger. Maksimumbeløbet bevirker, at det er utrolig svært for de almene boligorganisationer i København at få økonomien til at hænge sammen i nybyggeriprojekter. Dette bevirker, at nogle projekter udskydes eller slet ikke bliver bygget.</p>	<p>At hæve maksimumbeløbet vil ikke i sig selv give flere billige boliger, da huslejen også vil stige, hvis den samlede anskaffelsessum bliver højere, end den kan være i dag. En hævelse vil dog gøre, at der kan opføres flere almene boligprojekter og med hurtigere takt, end tilfældet er i dag, hvor nybyggeriprojekter udfordres som følge af for høje byggepriser.</p> <p>Et forslag om hævelse af maksimumbeløbet vil skulle modsvares af anden støtte for at bidrage til sænkning af huslejeniveauet – enten tildelt den enkelte anvisningsbolig, borger, eller fordelt på det samlede byggeri. Det kan også overvejes at justere indekseringen (nettopris- og lønindeks) af maksimumbeløbet, der ikke har fulgt med stigningen på materialer og arbejdskraft (byggeprisindekset).</p> <p>Der kan evt. ske en forlængelse af den ordning, som er udløbet, hvor projekter kunne gå 20 % over maksimumbeløbet (med tilskud fra Fonden for blandede byer). I København forventes denne ordning anvendt til syv almene byggerier.</p>	<p>MELLEEM Det vurderes, at forslaget kan få stor indvirkning på de almene boligorganisationers muligheder for at opføre almene boliger. Forslaget vil dog ikke i sig selv tilvejebringe billigere boliger.</p>	<p>Statslig lovændring.</p>	<p>OB og TMF borgmester har rejst problemstillingen overfor Social- og Boligministeren på et møde d. 10. dec. 2024.</p> <p>SUF borgmester har sendt et brev til Social- og Boligministeren d. 23. januar, som adresserer problemstillingen specifikt ift. plejeboliger.</p>
<p>Giv lovhjemmel til at dispensere fra studieaktivetskravet i midlertidige studieboliger Med en planlovsændring pr. 1. januar 2024 er det nu muligt at dispensere fra studieaktivetskravet i udstøttede private studieboliger, hvis der er indgået frivillig aftale om kommunal anvisningsret til boligerne. Det gælder imidlertid ikke for boliger opført med dispensation fra planlovens bestemmelser, hvilket er tilfældet for midlertidige studieboliger.</p>	<p>De unge, der af Socialforvaltningen anvises til en bolig via den boligsociale anvisning, har ofte svært ved at leve op til kravet om, at de skal være i uddannelse senest seks måneder efter indflytning. Det er et krav, der bl.a. gælder i midlertidige studieboliger.</p> <p>I København er der opført et betydeligt antal midlertidige studieboliger. Socialforvaltningen er ad flere omgange blevet tilbudt at få anvisningsret til et antal midlertidige studieboliger, men har ikke taget imod disse tilbud, primært pga. det stramme studieaktivetskrav.</p> <p>Det anbefales derfor, at der gives hjemmel til, at der kan dispenseres fra studieaktivetskravet i midlertidige</p>	<p>LAVT Der er tale om et relativt lille antal boliger, men ordningen eksisterer allerede og vil blot skulle tilpasses</p>	<p>Statslig lovændring.</p>	<p>ØKF og SOF har fremlagt problemstillingen for Social- og Boligministeriet (på embedsmandsniveau) på et møde d. 28. okt. 2024.</p>

	studieboliger, hvis der er indgået en frivillig aftale om kommunal anvisningsret til boligerne.			
<p>Giv mulighed for at rækkefølgeplanlægge i lokalplaner/betinge byggetilladelser</p> <p>Kommunerne har mulighed for at stille krav om op til 25 pct. almene boliger i nye lokalplaner. Kommunerne har dog ikke hjemmel til at bestemme, om/hvornår de almene boliger bygges. Det betyder, at de almene boliger ofte først bygges til sidst i byggeriet og nogle gange slet ikke bliver bygget.</p>	<p>Københavns Kommune har flere gange ytret ønske om, at det skal være muligt at rækkefølgeplanlægge, så det i lokalplaner kan fastlægges i hvilken rækkefølge, byggeri skal opføres, så de almene boliger ikke bygges til sidst i lokalplansområdet.</p> <p>Alternativt kan der indføres hjemmel til at betinge byggetilladelser til private boliger af, at der er indgået aftale med en almen grundkøber om det alment reserverede areal.</p>	LAV Anbefalingen i sig selv vil ikke give flere billige boliger, men vil være med til at sikre, at de almene boliger opføres - og hurtigere end i dag.	Statslig lovændring	<p>OB og TMF borgmester har rejst problemstillingen overfor Social- og Boligministeren på et møde d. 10. dec. 2024.</p> <p>ØKF og SOF har fremlagt problemstillingen for Social- og Boligministeriet (på embedsmandsniveau) på et møde d. 28. okt. 2024.</p>
<p>Følg op på anbefalingerne udarbejdet af aktuel teknisk arbejdsgruppe mellem Københavns Kommune og BL 1. kreds.</p> <p>Arbejdsgruppen er nedsat af Samarbejdsforum, som består af det øverste administrative niveau fra Københavns Kommune og BL 1. kreds.</p> <p>Arbejdsgruppen har udarbejdet i alt 11 anbefalinger, som forelægges Samarbejdsforum den 20. september 2024.</p>	Anbefalingerne er opført i afsnit 4.1 og præsenterer forskellige byggetekniske og juridiske muligheder for, hvordan almene boliger til boligsocial anvisning kan gøres billigere. Herunder fx differentiering af husleje på baggrund af de enkelte boligens andel af udgifterne til fællesarealer og trappeopgange.	MELLEM Tiltagene har forskellig vurderet effekt og skal kvalificeres yderligere. Det vurderes samlet set, at anbefalingerne har potentielle til at kunne gøre boligerne billigere til målgruppen.	Nogle af anbefalingerne vil kræve lovændring.	<p>Anbefalingerne blev drøftet på møde i Samarbejdsforum (KK og BL på direktørniveau) d. 20. sep. 2024, hvor der var enighed om at arbejde videre med anbefalingerne.</p> <p>ØKF og SOF har fremlagt problemstillingen for Social- og Boligministeriet (på embedsmandsniveau) på et møde d. 28. okt. 2024 og igen, med TMF, d. 13. januar 2025.</p>
Øge den offentlige støtte til at bygge billige boliger				
<p>Gør det permanente huslejetilskud større, og varigt og mere fleksibelt i Københavns Kommune</p> <p>Muligheden for et tilskud til permanent huslejenedsættelse i almene familieboliger, der anvises til borgere med akut boligbehov og lav betalingsevne, blev indført med aftalen om Fonden for Blandede Byer. Der gives et huslejetilskud til at sænke huslejen i bestemte boliger i alment</p>	<p>Ordnningen er kun indført i en midlertidig periode, og tilskuddet har vist sig at være for lavt og ufleksibelt til, at det i en københavnsk kontekst kan få huslejen tilstrækkeligt langt ned.</p> <p>En væsentlig udfordring er desuden, at der gives tilskud til bestemte boliger i en bebyggelse, hvilket bevirker, at det</p>	HØJT Der kan være tale om et betydeligt antal boliger. Samtidig eksisterer ordningen allerede, og vil blot skulle tilpasses.	<p>Statslig lovændring.</p> <p>Finansiering gennem Nybyggerifonden.</p>	OB og TMF borgmester har rejst problemstillingen overfor Social- og Boligministeren på et møde d. 10. dec. 2024.

<p>nybyggeri. Det anbefales at øge tilskuddet og give det til en andel af boligerne, frem for til den enkelte bolig.</p>	<p>altid vil være de samme boliger, der kan anvendes til boligsocial anvisning. Dette kan give udfordringer for de øvrige beboere i opgangen. De almene boligorganisationer i København har derfor vist modstand mod at anvende ordningen.</p> <p>Der kan derfor med fordel ses på en løsning, hvor det ikke er bestemte boliger, der etableres med nedsat husleje, men en andel af boligerne i en bestemt bebyggelse – så det ikke er de samme boliger, der altid vil blive anvendt til kommunal anvisning.</p>			<p>ØKF og SOF har fremlagt problemstillingen for Social- og Boligministeriet (embedsmandsniveau) på et møde d. 28. okt. 2024 og igen, med TMF, d. 13. januar 2025.</p> <p>ØKF og TMF har på opfordring fra Social- og Boligministeriet igangsat et arbejde med at komme med et bud på, hvordan en ny/tilpasset model kan se ud.</p>
<p>Gør puljen til midlertidige huslejetilskud varig i København</p> <p>Muligheden for at søge om midler fra den statslige pulje til midlertidige huslejetilskud til billige boliger blev indført med aftalen om Fonden for Blandede Byer, men muligheden eksisterer ikke længere. Eksisterende puljemidler, der er udmøntet som rammebevillinger til kommunerne, kan anvendes indtil udgangen af 2025.</p>	<p>Puljen til midlertidigt huslejetilskud – som skal sikre billige boliger – vil kunne benyttes i et større omfang i København, hvis ordningen forlænges eller gøres varig.</p> <p>Primo august 2024 er i alt 148 borgere blevet anvist en bolig med midlertidigt statsligt huslejetilskud – borgere, som ellers ville have ventet længere på en betalbar bolig.</p>	<p>HØJT</p> <p>Der kan være tale om et betydeligt antal boliger. Samtidig eksisterer ordningen allerede, og vil blot skulle gøres varig.</p>	<p>Statslig lovændring.</p> <p>Finansiering gennem Nybyggerifonden.</p>	<p>OB og TMF Borgmester har rejst problemstillingen overfor Social- og boligministeren på et møde d. 10. dec. 2024.</p> <p>ØKF og SOF har fremlagt problemstillingen for Social- og Boligministeriet (embedsmandsniveau) på et møde d. 28. okt. 2024 og igen, med TMF, d. 13. januar 2025.</p>
<p>Giv mulighed for udslusningstilskud til unge, selvom kommunen ikke vurderer, at den unge vil kunne betale den højere husleje inden for fem år</p> <p>Hvis der gives mulighed for, at der kan bevilliges udslusningstilskud til anviste unge i boliger, som kommunen ikke forventer, at de unge selv vil kunne betale inden for den femårige tilskudsperiode, vil kommunen kunne etablere udslusningsboliger i lejeboliger - almene, men også</p>	<p>Hvis beboeren i tilskudsperioden ikke formår at øge sin betalingsevne i tilstrækkelig grad, vil boligen dermed kun være en midlertidig boligløsning. Men det vil kunne give udsatte borgere en fast base og tryk ramme i en periode på op til fem år. Unge har typisk en høj boligmobilitet, hvorfor fem år i samme bolig er lang tid. I løbet af perioden vil en del borgere formentlig kunne finde tilstrækkeligt fodfæste i livet til i nogen grad at opnå en bedre betalingsevne eller til selv at finde vej til en betalbar bolig.</p>	<p>HØJT</p> <p>Der kan være tale om et betydeligt antal boliger. Samtidig eksisterer ordningen allerede, og vil blot skulle tilpasses.</p>	<p>Statslig lovændring.</p> <p>Kommunal finansiering.</p>	<p>ØKF og SOF har fremlagt problemstillingen for Social- og Boligministeriet (embedsmandsniveau) på et møde d. 28. okt. 2024 og igen, med TMF, d. 13. januar 2025.</p>

<p>private, hvis der kan indgås aftaler herom - der ellers ville være for dyre for målgruppen for boligsocial anvisning.</p> <p>Dermed kan der anvises til et større antal af de boliger, kommunen modtager til boligsocial anvisning.</p>				
<p>Øge betalingsevnen hos målgruppen</p>				
<p>Indfør storbytillæg til boligydelsen, som gør det muligt for målgruppen at bo i storbyerne, hvor husleje og leveomkostninger generelt er højere</p> <p>De forskellige offentlige forsørgelsesydelse har direkte indvirkning på borgerens betalingsevne. Samtidig er der stor variation i boligomkostninger på tværs af landet. Ved at hæve boligydelsen - evt. ved et storbytillæg til boligsikringen - vil flere borgere i København kunne få adgang til en bolig.</p>	<p>Tilskuddet bør ideelt set udbetales på en måde, så det ikke indsættes på borgerens konto, men går direkte til reduktion af huslejen.</p> <p>Tilskuddet vil målrettet styrke betalingsevnen hos den enkelte borger og øge adgangen til en bolig.</p>	<p>HØJT</p> <p>Der kan være tale om et betydeligt antal boliger.</p>	<p>Statslig lovændring og finansiering.</p>	<p>ØKF og SOF har fremlagt problemstillingen for Social- og Boligministeriet (embedsmandsniveau) på et møde d. 28. okt. 2024.</p>
<p>Indfør ændring i lejeloven, så den giver bedre muligheder for private udlejere til at give huslejerabat/tilskud til borgere, der er anvist af kommunen</p> <p>Lejeloven kan være en hindring for private aktører til frivilligt at give huslejerabat/tilskud, da udlejer ikke har garanti for at kunne sætte huslejen op igen, så længe lejer stadig bor i boligen. Samtidig kan rabatten få indvirkning på værdisætningen af ejendommen og påvirke andre lejeres husleje.</p>	<p>Der er behov for, at der udarbejdes en særskilt paragraf i Lejeloven og/eller Lov om Boligforhold, der sikrer, at de boliger, hvor der gives lejerabat, ikke indgår som sammenligningsgrundlag ift. andre lejemaal i ejendommen, og ikke påvirker prissætningen af ejendommen negativt.</p> <p>En sådan paragraf skal afgrænses til lejemaal, indgået inden for rammerne af en samarbejdsaftale eller frivillig anvisningsaftale med kommunen, så det sikres, at muligheden for at give lejerabat afgrænses til bestemte målgrupper, som kommunerne har boliganvisningspligt over for.</p>	<p>MELLEML</p> <p>Effekten afhænger af private udlejeres vilighed til frivilligt at give rabat/tilskud, uden at blive økonomisk kompenseret herfor.</p>	<p>Statslig lovændring</p>	<p>ØKF og SOF har fremlagt problemstillingen for Social- og Boligministeriet (embedsmandsniveau) på et møde d. 28. okt. 2024 og igen, med TMF, d. 13. januar 2025.</p>
<p>Andet</p>				
<p>Indfør hjemmel til at skrive unge med en social foranstaltning op hos de almene boligorganisationer, når de fylder 15 år - og til at betale for fortsat opskrivning, indtil den unge har opnået en varig bolig</p> <p>Når børn fylder 15 år, kan de skrives op til en bolig hos de almene boligorganisationer. Der vil som regel være et årligt gebyr forbundet med fortsat opnotering på ventelisten.</p>	<p>Særligt for børn i udsatte positioner kan en opskrivning til almen bolig være med til at sikre deres adgang til egen bolig efter det fyldte 18. år. For børn, som har modtaget en eller flere sociale foranstaltninger, og særligt for børn med anbringelsesforløb bag sig, er dette særligt oplagt.</p> <p>Der findes i dag ingen hjemmel, hvormed kommunerne kan skrive børn og unge op i almene boligorganisationer og afholde de årlige udgifter forbundet med opnoteringen. Det anbefales derfor, at en sådan hjemmel tilvejebringes.</p>	<p>MELLEML</p> <p>For et antal unge vil dette være en nem vej til egen bolig, og forslaget kræver kun begrænset finansiering.</p>	<p>Statslig lovændring.</p> <p>Kommunal finansiering.</p>	<p>ØKF og SOF har fremlagt problemstillingen for Social- og Boligministeriet (embedsmandsniveau) på et møde d. 28. okt. 2024 og igen, med TMF, d. 13. januar 2025.</p>