



Til: Teknik- og Miljøudvalget

Fra: Center for Bydesign

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

Dato: 9. marts 2009

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 lejemaal byfornysselskaberne 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 5.344 lejligheder, heraf 2.732 i den private sektor og 2.612 i den almene sektor. Af de tilbudte boliger er 2.365 blevet udnyttet, heraf 1.158 i den private sektor og 1.207 i den almene sektor. Ved udnyttet forstås, at byfornysselskaberne 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). I 2008 var antallet 110. Det forventes at antallet vil stige i de kommende år til et lidt højere niveau, da der nu mere målrettet satses på bygningsfornyelse af boliger med udeliggende toiletter, eller manglende bad.

Endvidere fremgår af *Bilag 2*, at der i 4. kvartal 2008 er returneret 73 lejemål, hvoraf 38 almene og 35 privatejede. Hovedårsagen hertil er for de almenes vedkommende, at lejlighedernes beliggenhed (92 %) ikke modsvarer de genhusede husstandes ønsker og formåen. For de private udlejningsboligers vedkommende er årsagen til returnering især beliggenhed (ca. 49 %) og servitut (ca. 20 %).

Et lignende mønster med beliggenhed 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 udnyttedes 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 4. kvartal 2008 er der således videregivet 50 lejligheder, beliggende i de såkaldte 40-minusområder ("risikoområder" og neutrale områder) til Socialforvaltningen.

Den samlede genhusningsaktivitet

Udover de ovenfor beskrevne udnyttede private eller almene lejemål, der har varieret mellem ca. 160 og ca. 420 om året, finder genhusningen sted i en række lejemål 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 byfornyede lejlighed, samt i permanente genhusninger, hvor beboerne accepterer en erstatningsbolig, f.eks. som følge af stigende husleje i den byfornyede lejlighed eller lejlighedssammenlægning.

Af *Bilag 3* fremgår, at der siden 1. oktober 1999 er gennemført i alt 5.287 genhusninger, heraf 2.124 permanente og 3.163 midlertidige svarende til gennemsnitlig ca. 572 genhusninger om året, heraf ca. 40 % permanente. Det fremgår endvidere, at den samlede genhusningsaktivitet med 475 genhusninger i 2005 er halveret i forhold til 2001, hvor den toppede med knap 1.000 genhusninger samt, at genhusningen er faldet yderligere i 2008 til 99.

Antallet af permanente genhusninger har i perioden 2000-2004 udgjort 300-375 om året, men er i 2008 faldet til 43. 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 56 i 2008. 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.

Bilag 1.

Oversigt over tilbudte, udnyttede og returnerede lejemaal i forbindelse med genhusning af byfornyebeboere i almene og privatejede udlejningsboliger i København siden 1. oktober 1999.

LEJEMAL	TILBUDTE			UDNYTTEDE			RETURNEREDE		
	almene	private	i alt	almene	private	i alt	almene	private	i alt
4/1999	36	33	69	11	19	30	25	14	39
1/2000	24	84	108	24	40	64	0	44	44
2/2000	26	77	103	21	38	59	5	39	44
3/2000	38	108	146	24	50	74	14	58	72
4/2000	44	70	114	26	28	54	18	42	60
I alt 2000	132	339	471	95	156	251	37	183	220
1/2001	49	113	162	30	47	77	19	66	85
2/2001	58	83	141	45	39	84	13	44	57
3/2001	71	71	142	51	28	79	20	43	63
4/2001	60	62	122	33	19	52	27	43	70
I alt 2001	238	329	567	159	133	292	79	196	275
1/2002	36	120	156	23	60	83	13	60	73
2/2002	55	145	200	42	90	132	13	55	68
3/2002	52	128	180	44	85	129	8	43	51
4/2002	60	128	188	35	41	76	25	87	112
I alt 2002	203	521	724	144	276	420	59	245	304
1/2003	57	121	178	42	34	77	15	87	102
2/2003	53	82	135	38	17	55	15	65	80
3/2003	94	100	194	65	20	85	29	80	109
4/2003	38	89	127	11	35	46	27	54	81
I alt 2003	242	392	634	156	106	262	86	286	372
1/2004	24	86	110	14	46	60	10	40	50
2/2004	62	105	167	48	55	103	14	50	64
3/2004	90	98	188	72	70	142	18	28	46
4/2004	72	54	126	63	19	82	9	35	44
I alt 2004	248	343	591	197	190	387	51	153	204
1/2005	83	69	152	69	39	108	14	30	44
2/2005	83	88	171	47	46	93	36	42	78
3/2005	86	57	143	23	18	41	63	39	102
4/2005	136	65	201	30	17	47	106	48	154
I alt 2005	388	279	667	169	120	289	219	159	378
1/2006	107	53	160	24	13	37	83	40	123
2/2006	100	43	143	20	20	40	80	23	103
3/2006	65	61	126	21	23	44	44	38	82
4/2006	84	37	121	31	12	43	53	25	78
I alt 2006	356	194	550	96	68	164	260	126	386
1/2007	82	41	123	33	13	46	49 ¹⁾	28	77
2/2007	109	41	150	47	23	70	62 ²⁾	18	80
3/2007	96	37	133	16	9	25	80 ³⁾	28	108
4/2007	93	26	119	15	4	19	78 ⁴⁾	22	100
I alt 2007	380	145	525	111	49	160	269⁵⁾	96	365⁵⁾

LEJEMAL	TILBUDTE			UDNYTTEDE			RETURNEREDE		
	almene	private	i alt	almene	private	i alt	almene	private	i alt
1/2008	93	33	126	17	10	27	76 ⁶⁾	23	99
2/2008	113	44	157	32	13	45	81 ⁷⁾	31	112
3/2008	86	39	125	11	12	23	75 ⁸⁾	27	102
4/2008	97	41	138	9	6	15	88 ⁹⁾	35	123
I alt 2008	389	157	546	69	41	110	320	116	436
I ALT	2.612	2.732	5.344	1.207	1.158	2.365	1.405	1.574	2.979

¹⁾ Af de 49 returnerede lejligheder er 20 beliggende i de såkaldte 40-minusområder ("risikoområder og neutrale områder) videresendt til Socialforvaltningen til boligsociale formål, mens de resterende 29 lejligheder beliggende i de udpegede "udsatte områder" og "højrisikoområder" er returneret til boligselskaberne til fleksibel udlejning.

²⁾ Af de 62 lejligheder er de 39 lejligheder videresendt til Socialforvaltningen til boligsocialeformål, mens de resterende 23 lejligheder er returneret til boligselskaberne.

³⁾ Af de 80 lejligheder er 53 lejligheder videresendt til Socialforvaltningen til boligsociale formål, mens de resterende 27 lejligheder er returneret til boligselskaberne.

⁴⁾ Af de 78 lejligheder er 50 lejligheder videresendt til Socialforvaltningen til boligsociale formål, mens de resterende 28 lejligheder er returneret til boligselskaberne.

⁵⁾ Heraf er 162 lejligheder videresendt til Socialforvaltningen til boligsociale formål, mens de resterende 107 lejligheder er returnerede til boligselskaberne, jævnfør fodnote 1) til 4)

⁶⁾ Heraf er 51 lejligheder videresendt til Socialforvaltningen til boligsociale formål, mens de resterende 25 lejligheder er returnerede til boligselskaberne.

⁷⁾ Heraf er 36 lejligheder videresendt til Socialforvaltningen til boligsociale formål, mens de resterende 45 lejligheder er returnerede til boligselskaberne.

⁸⁾ Heraf er 55 lejligheder videresendt til Socialforvaltningen til boligsociale formål, mens de resterende 20 lejligheder er returnerede til boligselskaberne.

⁹⁾ Heraf er 50 lejligheder videresendt til Socialforvaltningen til boligsociale formål, mens de resterende 38 lejligheder er returnerede til boligselskaberne

Bilag 2.

Returnerede almene og privatejede lejemål til genhusning i København med angivelse af årsag til at tilbuddet ikke benyttes - siden 1. januar 2001.

	Servitut	Stand/ kvalitet	Beliggen- hed	Størrelse	Pris	Andet	I alt	
1/2001	<i>almene</i>	0	2	13	0	4	0	19
	<i>private</i>	15	28	2	9	9	3	66
	i alt	15	30	15	9	13	3	85
2/2001	<i>almene</i>	0	0	9	0	1	3	13
	<i>private</i>	10	10	1	5	4	14	44
	i alt	10	10	10	5	5	17	57
3/2001	<i>almene</i>	0	10	10	0	0	0	20
	<i>private</i>	11	16	2	4	3	7	43
	i alt	11	26	12	4	3	7	63
4/2001	<i>almene</i>	0	13	14	0	0	0	27
	<i>private</i>	10	8	2	5	7	11	43
	i alt	10	21	16	5	7	11	70
2001	<i>almene</i>	0	25	46	0	5	3	79
	<i>private</i>	46	62	7	23	23	35	196
	i alt	46	87	53	23	28	38	275
1/2002	<i>almene</i>	0	6	7	0	0	0	13
	<i>private</i>	11	21	2	0	8	18	60
	i alt	11	27	9	0	8	18	73
2/2002	<i>almene</i>	0	6	7	0	0	0	13
	<i>private</i>	13	22	2	0	9	9	55
	i alt	13	28	9	0	9	9	68
3/2002	<i>almene</i>	0	4	4	0	0	0	8
	<i>private</i>	11	12	5	0	8	7	43
	i alt	11	16	9	0	8	7	51
4/2002	<i>almene</i>	0	0	23	0	0	2	25
	<i>private</i>	14	35	0	0	31	7	87
	i alt	14	35	23	0	31	9	112
2002	<i>almene</i>	0	16	41	0	0	2	59
	<i>private</i>	49	90	9	0	56	41	245
	i alt	49	100	50	0	56	43	304
1/2003	<i>almene</i>	0	0	13	0	0	2	15
	<i>private</i>	26	11	6	7	19	18	87
	i alt	26	11	19	7	19	20	102
2/2003	<i>almene</i>	0	0	14	0	0	1	15
	<i>private</i>	20	8	13	5	14	5	65
	i alt	20	8	27	5	14	6	80
3/2003	<i>almene</i>	0	0	27	0	0	2	29
	<i>private</i>	16	17	19	16	11	1	80
	i alt	16	17	46	16	11	3	109
4/2003	<i>almene</i>	0	0	17	0	10	0	27
	<i>private</i>	10	13	17	6	4	4	54
	i alt	10	13	34	6	14	4	81
2003	<i>almene</i>	0	0	71	0	10	5	86
	<i>private</i>	72	49	55	34	48	28	286
	i alt	76	40	107	23	61	36	372

	Servitut	Stand/ Kvalitet	Beliggen- hed	Størrelse	Pris	Andet	I alt
1/2004 <i>almene</i>	0	0	5	0	5	0	10
<i>private</i>	15	7	3	6	7	2	40
<i>i alt</i>	15	7	8	6	12	2	50
2/2004 <i>almene</i>	0	0	8	0	6	0	14
<i>private</i>	15	4	11	9	9	2	50
<i>i alt</i>	15	4	19	9	15	2	64
3/2004 <i>almene</i>	0	0	10	0	8	0	18
<i>private</i>	8	3	5	10	0	2	28
<i>i alt</i>	8	3	15	10	8	2	46
4/2004 <i>almene</i>	0	0	5	0	4	0	9
<i>private</i>	10	4	7	4	5	5	35
<i>i alt</i>	10	4	12	4	9	5	44
2004 <i>almene</i>	0	0	28	0	23	0	51
<i>private</i>	48	18	26	29	21	11	153
<i>i alt</i>	48	18	54	29	44	11	204
1/2005 <i>almene</i>	0	0	11	3	0	0	14
<i>private</i>	18	3	3	3	2	1	30
<i>i alt</i>	18	3	14	6	2	1	44
2/2005 <i>almene</i>	0	0	30	0	6	0	36
<i>private</i>	16	0	13	5	4	4	42
<i>i alt</i>	16	0	43	5	10	4	78
3/2005 <i>almene</i>	0	0	50	0	13	0	63
<i>private</i>	14	0	10	5	7	3	39
<i>i alt</i>	14	0	60	5	20	3	102
4/2005 <i>almene</i>	0	0	70	4	32	0	106
<i>private</i>	12	3	9	16	7	1	48
<i>i alt</i>	12	3	79	20	39	1	155
2005 <i>almene</i>	0	0	161	7	51	0	219
<i>private</i>	60	6	35	29	20	9	159
<i>i alt</i>	60	6	196	36	71	9	378
1/2006 <i>almene</i>	0	0	38	3	42	0	83
<i>private</i>	18	3	6	7	5	1	40
<i>i alt</i>	18	3	44	10	47	1	123
2/2006 <i>almene</i>	0	0	47	5	28	0	80
<i>private</i>	6	4	8	2	2	1	23
<i>i alt</i>	6	4	55	7	30	1	103
3/2006 <i>almene</i>	0	0	29	6	9	0	44
<i>private</i>	18	6	3	6	5	0	38
<i>i alt</i>	18	6	32	12	14	0	82
4/2006 <i>almene</i>	0	0	42	10	1	0	53
<i>private</i>	8	2	6	4	5	0	25
<i>i alt</i>	8	2	48	14	6	0	78
2006 <i>almene</i>	0	0	156	24	80	0	260
<i>private</i>	50	15	23	19	17	2	126
<i>i alt</i>	50	15	179	43	97	2	386

	Servitut	Stand/ Kvalitet	Beliggen- hed	Størrelse	Pris	Andet	I alt
1/2007 <i>almene</i>	0	0	26	2	1	0	29
<i>private</i>	11	6	3	2	5	1	28
i alt	11	6	29	4	6	1	57
2/2007 <i>almene</i>	0	0	22	1	0	0	23
<i>private</i>	9	4	2	1	2	0	18
i alt	9	4	24	2	2	0	41
3/2007 <i>almene</i>	0	0	26	1	0	0	27
<i>private</i>	5	3	8	9	3	0	28
i alt	5	3	34	10	3	0	55
4/2007 <i>almene</i>	0	0	28	0	0	0	28
<i>private</i>	2	1	8	4	4	3	22
i alt	2	1	36	4	4	3	50
2007 <i>almene</i>	0	0	102	4	1	0	107
<i>private</i>	27	14	21	16	14	4	96
i alt	27	14	123	20	15	4	203
1/2008 <i>almene</i>	0	0	25	0	0	0	25
<i>private</i>	3	2	7	5	6	0	23
i alt	3	2	32	5	6	0	48
2/2008 <i>almene</i>	0	0	45	0	0	0	45
<i>private</i>	6	5	8	5	7	0	31
i alt	6	5	53	5	7	0	76
3/2008 <i>almene</i>	0	0	19	1	0	0	20
<i>private</i>	6	2	14	1	2	2	27
i alt	6	2	33	2	2	2	47
4/2008 <i>almene</i>	1	0	35	2	0	0	38
<i>private</i>	7	0	17	4	2	5	35
i alt	8	0	52	6	2	5	73
2008 <i>almene</i>	1	0	124	3	0	0	128
<i>private</i>	22	9	46	15	17	7	116
i alt	23	9	170	18	17	7	244

Servitutter: I de private udlejningsejendomme, der er omfattet af tinglyste servitutter eller vedtægtsbestemmelser, der fastlægger retningslinier for, hvilken personkreds, der skal bebo lejlighederne, er kommunen forpligtet til at følge de gældende retningslinier og anvise en erstatningsboligsøgende lejer til ejendommen, der opfylder disse retningslinier. De gældende betingelser er oftest medlemskab af en pensionskasse, bestemte uddannelsesgrene (lærlinge, sygeplejersker m.v.) samt ejendomme ejet af fonde - eksempelvis enkefruer efter sømænd.

Når disse lejligheder returneres, skyldes det, at man på anvisningstidspunktet har genhusningsberettigede lejere, der opfylder de gældende betingelser.

Størrelse: De lejligheder, der returneres på grund af størrelse, er hovedsaglig små lejligheder, og som oftest 1-værelseslejligheder, hvorimod store lejligheder er returneret på grund af prisen.

Pris: De lejligheder, der returneres på grund af prisen er ofte nyistandsatte lejligheder med en høj m2-leje, eller meget store lejligheder.

I hvert tilfælde foretages en vurdering af lejemålet, huslejens størrelse samt hvad de genhusningsberettigede lejere har oplyst, de kan betale.

Beliggenhed: Endvidere returneres lejligheder, fordi der ikke er behov for genhusningslejligheder i det pågældende område. Som oftest er behovet for genhusningslejligheder størst nær byfornyelsesområderne.

Andet: Lejligheder i andelsboligforeninger returneres, hvis der ikke er genhusningsberettigede, der ønsker at overtage lejligheden på andelsbasis.

Bilag 3.

Midlertidige og permanente genhusninger i København opdelt kvartalsvis siden 1. oktober 1999.

	LEJEMAL		I alt
	Permanente	Midlertidige	
4/1999	76	172	248
1/2000	92	176	268
2/2000	78	131	209
3/2000	81	119	200
4/2000	92	77	169
I alt 2000	343	503	846
1/2001	130	208	338
2/2001	77	156	233
3/2001	58	150	208
4/2001	53	157	210
I alt 2001	318	671	989
1/2002	74	105	179
2/2002	103	110	213
3/2002	114	133	247
4/2002	84	116	200
I alt 2002	375	464	839
1/2003	87	123	210
2/2003	91	63	154
3/2003	94	70	164
4/2003	49	43	92
I alt 2003	321	299	620
1/2004	56	111	167
2/2004	118	131	249
3/2004	88	138	226
4/2004	35	47	82
I alt 2004	297	427	724
1/2005	42	81	123
2/2005	59	125	184
3/2005	58	11	69
4/2005	47	52	99
I alt 2005	206	269	475
1/2006	30	78	108
2/2006	14	20	34
3/2006	30	68	98
4/2006	19	9	28
I alt 2006	93	175	268
1/2007	24	63	87
2/2007	12	30	42
3/2007	9	22	31
4/2007	7	12	19
I alt 2007	52	127	179

	LEJEMAL		I alt
	Permanente	Midlertidige	
1/2008	5	7	12
2/2008	15	15	30
3/2008	19	12	31
4/2008	4	22	26
I alt 2008	43	56	99
I ALT	2.124	3.163	5.287