

1. arbejdsprogram boligpolitisk strategi (2008-118002)

Økonomiforvaltningen udarbejder med inddragelse af Teknik- og Miljøforvaltningen og efter høring af relevante fagudvalg en boligpolitisk strategi, der tager udgangspunkt i Borgerrepræsentationens beslutning den 11. december 2008 om, at Borgerrepræsentationen skal forelægges et boligpolitisk oplæg inden maj 2009.

INDSTILLING OG Beslutning

Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget godkender forslag til arbejdsprogram og proces for udarbejdelsen af et oplæg til en boligpolitisk strategi, der skal fremlægges for Borgerrepræsentationen i maj 2009.

Problemstilling

På Borgerrepræsentationsmødet den 11. december 2008 blev det besluttet:

1. at Medlemsforslaget nr. 41 om ny boligpolitisk strategi (2008-148162), inklusive de stillede ændringsforslag og det til Borgerrepræsentationen fremsendte boligudspil "Bedre boliger til københavnere" udvalgshenvises til Økonomiudvalget.
2. at Økonomiudvalget med inddragelse af Teknik- og Miljøudvalget og efter høring af relevante fagudvalg udarbejder et oplæg til en ny boligpolitisk strategi
3. at det boligpolitiske oplæg forelægges Borgerrepræsentationen inden maj 2009.

På denne baggrund er der udarbejdet et forslag til arbejdsprogram og proces, som skal sikre en hensigtsmæssig løsning af Borgerrepræsentationens beslutning den 11. december 2008. Arbejdsprogrammet indeholder bredt de spørgsmål, problemstillinger og initiativer, der blev tilkendegivet ved BR-mødet den 11. december 2008. Arbejdsprogrammet skal hjælpe forvaltningerne til at skabe et solidt fundament for en ny boligpolitisk strategi for København.

Det foreslås, at forvaltningernes oplæg til en boligpolitisk strategi vil blive præsenteret for BR ultimo maj, således at Økonomiforvaltningen med inddragelse af Teknik- og Miljøforvaltningen og efter høring af de relevante fagudvalg kan udarbejde de fornødne analyser, sikre borgerinddragelse og en dækkende høringsperiode i processen, herunder udpege temaer, der evt. også skal arbejdes videre med.

De seneste to år er syv konkrete projekter med nybyggeri af almene boliger i Københavns Kommune opgivet, og der er således et stort behov for nye billige almene boliger samt nye og moderniserede boliger til fx handicappede. I kommunen arbejdes intensivt med udviklingen i byens udsatte almene boligområder både i form af boligsociale indsatser, områdeløft og helhedsplaner og i høj grad også via en styrkelse af beboersammensætningen ved hjælp af fleksibel udlejning og kombineret udlejning i tråd med Velfærdsministeriets anbefalinger. Denne udvikling er helt afhængig af, at der bygges nye attraktive almene boliger, og at der skabes tryghedsskabende foranstaltninger, som tilfældet fx er på det tidligere DSB-areal ved Mjølnerparken.

LØSNING

Det foreslås, at udarbejdelsen af oplæg til en boligpolitisk strategi sker inden for rammen af fem

overordnede arbejdstemaer, som er formuleret med udgangspunkt i de medlemsforslag og boligudspil, som er drøftet på BR mødet den 11. december. De fem arbejdstemaer vil være udgangspunkt for en høring i relevante fagudvalg i Borgerrepræsentationen og blandt relevante eksterne parter.

Herudover vil konsulentfirmaet Deloitte bidrage til udarbejdelsen af det boligpolitiske oplæg gennem en analyse af de københavnske familiers betalingsevne på boligmarkedet samt en vurdering af mulige prognoser for udviklingen i udbud og efterspørgsel på det københavnske boligmarked. Borgerrepræsentationen besluttede den 19. september 2008, at der skal udarbejdes en uvildig analyse, der blandt andet skal klarlægge hvilken betydning den seneste udvikling - og fremtidige udviklingsscenarier - på boligmarkedet har arbejdet med at tilvejebringe billige boliger i København. Analyserne inddrages i arbejdet.

Oplægget til en boligpolitisk strategi vil identificere konkrete målsætninger på det boligpolitiske område samt udpege de konkrete initiativer, der effektivt kan opfylde de opstillede boligpolitiske målsætninger. Mål og initiativer beskrives i forhold til tidshorisont og økonomi.

Der foreslås følgende overordnede arbejdstemaer i programmet for et nyt boligpolitisk oplæg (arbejdstemaerne er ikke nødvendigvis de overskrifter, som et færdigt udkast til boligoplæg vil indeholde):

Den mangfoldige by – blandede og levende boligområder.

Hvordan kan København styrke mangfoldigheden i by- og boligområderne og skabe blandede og levende kvarterer med boliger til alle? Hvordan opnås en bæredygtig byudvikling, hvor såvel nye som eksisterende boligområder er socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtige?

Herunder vil oplægget blandt andet vurdere følgende:

- *Hvordan sikres, at alle udpegede kommunale grunde udnyttes til blandet boligbyggeri – med en betydelig andel billige boliger – så det fx undgås, at almene boliger og boliger til de udsatte grupper isoleres fra den omkringliggende by?*

- *Kan der i denne forbindelse tages initiativer til udvikling af en boligform, der kan udfylde hullet mellem ejer-/andelsboliger og lejeboliger?*

- *Hvordan kan der gennem fortætning og en øget anvendelse af mulighederne for at omdanne erhvervslejemål til boligformål samt omdanne loftrum til taglejligheder/ungdomsboliger skabes grundlag for flere mennesker, mere liv og en bedre blanding af boligens ejerformer samt en bedre blanding mellem bolig og erhverv i bykvartererne?*

Den socialt ansvarlige by - boliger som almindelige mennesker kan betale og boliger til københavnere med særlige behov.

Hvordan kan København sikre gode boliger til københavnere med lav- og mellemindkomster og til dem med særlige behov eller handicap?

Herunder vil oplægget blandt andet vurdere følgende:

- Hvordan der kan sættes gang i byggeriet af almene boliger og hvordan kan kommunen fortsat arbejde med tilvejebringelse af boliger til lav- og mellemindkomstgrupperne?
- Hvordan gennemføres en fremtidssikring af den eksisterende boligmasse, som både inkluderer de mange tusinde utidssvarende boliger i den almene boligsektor og fortsætter byfornyelsesindsatsen?
- Hvordan kan kommunen arbejde for nye finansieringsmodeller for den almene sektor, og kan der i tæt samarbejde med de almene boligorganisationer ske en vurdering af muligheder for at almene boligorganisationer køber tomme boliger i fx Ørestad og de havnenære områder samt opnår mere fleksible regler for salg af almene boliger i udsatte boligområder? Hvordan bliver København klar til effektivt at implementere resultater af en statslig reform på almenboligområdet?
- Hvordan skabes nye og moderniserede boliger til københavnere med særlige boligbehov og herunder bl.a. handicapboliger?

Den bæredygtige by – nyskabende og energibesparende boligområder samt bæredygtig udvikling.

Hvordan bliver København førende indenfor bæredygtig udvikling, dvs. indenfor nyskabende, bæredygtigt boligbyggeri, miljømæssigt, socialt såvel som økonomisk, samt førende indenfor energirigtige boliger?

Herunder vil oplægget blandt andet vurdere følgende:

- Hvilke elementer kan indgå i et offensivt lavenergiprogram for byens boliger, som skaber rammerne for energirigtig renovering af den eksisterende boligmasse?
- Hvordan kan kommunen blive partner i udviklingen af lavenergirigtigt nybyggeri, som er metodeudviklende og up to date med de nyeste teknologier?

Den trygge by – sikre og velholdte boligområder

Hvordan sikres, at københavnere føler sig trygge i alle byens boligkvarterer, og at der gøres noget ved de mest nedslidte og hærværksramte boligområder?

Herunder vil oplægget blandt andet vurdere følgende:

- Hvordan kan Københavns kommune fremme at de mest udsatte områder bliver velholdte og mere sikre at færdes i, og hvilke initiativer kunne indgå i en samlet plan for trygheden i de udsatte boligområder?
- Hvordan kan der gennem målrettet arbejde med områdefornyelse og helhedsplaner sikres en effektiv indsats for at forskønne og forbedre de mest udsatte boligområder?
- Hvordan sikres der gennem belysningsstrategier og grønne områder et løft til udsatte boligområder?

Fokus på ”kunderne” – udvidet dialog med københavnere, bygherrerne og regionale partnere og forenkling af regler på boligområdet.

Hvordan får Københavns Kommune øget fokus på ”kundernes” behov, hvad enten det er samarbejdsparter i andre kommuner og regionen, private investorer, almene boligorganisationer eller de enkelte københavnere?

Herunder vil oplægget blandt andet vurdere følgende:

- Der skal arbejdes for at samle en bred alliance for at føre hovedstadens boligproblemer frem i lyset, et øget regionalt samarbejde på boligområdet og en aktiv indsats for at tage københavnernes med på råd.

- Hvad er mulighederne for at fjerne eventuelle barrierer for bygherrer, der fx vil bygge billigt og bæredygtigt i København?

- Hvordan sikres rettidige investeringer i infrastruktur og offentlige funktioner, herunder børnehaver, skoler, parker, idrætsanlæg m.v., så københavnernes i fx nye byområder oplever et højt kommunalt serviceniveau?

- Der skal endvidere ske en vurdering af, om der er kommunale regelsæt, der stiller lejere væsentlig ringere end ejere fx med hensyn til vedligeholdelse og beskatning.

Initiativer indenfor de fem områder vil blandt andet blive belyst på baggrund af en vurdering af, hvilke handlemuligheder har Københavns Kommune, hvilke muligheder har kommunen i samarbejde med omegnskommunerne, eksterne interessenter og lovgiverne.

Igangværende initiativer i de almene boligområder

Det bemærkes, at igangværende initiativer på boligområdet, som BR allerede har vedtaget, vil fortsætte sideløbende med udarbejdelsen af det boligpolitiske oplæg. De allerede igangsatte initiativer omfatter bl.a. de af BR vedtagne aktiviteter på Grøndalsvænge Allé, Amager Fælledvej, Ragnhildgade og Birkedommervej, vedtagne helhedsplaner og initiativer inden for områdeløft etc. Således at der inden for den mulige tidshorisont på grundene kan igangsættes byggeri af blandt andet almene boliger og boliger til fx handicappede og skabes et løft i udsatte boligområder (jf. bilag 1).

Økonomi

Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen finansierer medarbejderressourcer i forbindelse med udarbejdelsen af oplæg til boligstrategi inden for de to forvaltningers nuværende økonomiske ramme. Der er ikke afsat midler til ekstern konsulentbistand udover de undersøgelser, der allerede er igangsat, og som er finansieret.

Evt. økonomiske udgifter i forbindelse med implementeringen af initiativer i det boligpolitiske oplæg vil fremgå af den indstilling, der vil blive forelagt Borgerrepræsentationen i foråret 2009 eller kan eventuelt finansieres i budget 2010.

Videre proces

Økonomiforvaltningen vil med inddragelse af Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejde et oplæg til en ny boligpolitisk strategi. Forvaltningerne vil i forlængelse af allerede kalendersatte møder i de relevante fagudvalg holde et boligpolitisk temamøde, hvor medlemmerne af de relevante fagudvalg kan drøfte de boligpolitiske udfordringer og temaer, som er særligt relevante for det pågældende udvalg. Fx kan Beskæftigelses- og Integrationsudvalget drøfte de særlige udfordringer, der gælder i byens mest udsatte boligområder med en høj grad af beboere uden for arbejdsmarkedet etc.

Med henblik på at sikre en bred offentlig forankring af det boligpolitiske oplæg vil Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen i foråret 2009 tage initiativ til en dialog med relevante eksterne parter, som eksempelvis almene boligorganisationer, faglige organisationer, erhvervsorganisationer, lokaludvalgene mv. Der vil bl.a. blive gennemført en åben boligpolitisk

høring, hvor fx lokaludvalg, boligorganisationer, fagforeninger, bygherrer og arbejdsgiverrepræsentanter er inviteret. Høringen vil finde sted i foråret 2009 inden det endelige boligpolitiske oplæg forelægges Borgerrepræsentationen.



AKTIVITET	HVORNÅR
Temamøde med Økonomiudvalget. Fokus vil være på alle 5 arbejdstemaer.	Tirsdag den 24. marts 2009
Temamøde med Beskæftigelses- og Integrationsudvalget. Fokus vil være på udvalgte temaer primært indenfor ”Den mangfoldige by” og ”Den socialt ansvarlige by”.	Torsdag den 26. marts 2009
Temamøde med Teknik- og Miljøudvalget. Fokus vil være på alle 5 arbejdstemaer.	Onsdag den 1. april
Temamøde med Socialudvalget. Fokus vil være på udvalgte temaer primært indenfor ”Den socialt ansvarlige by” og ”Den mangfoldige by”.	Torsdag den 2. april 2009
Boligpolitisk høring	Torsdag den 2. april 2009
Temamøde med Sundhedsudvalget. Fokus vil være på udvalgte temaer primært indenfor ”Den trygge by”	Fredag den 3. april 2009
Temamøde med Kultur- og Fritidsudvalget. Fokus vil være på udvalgte temaer primært indenfor ”Fokus på kunderne”.	Torsdag den 16. april 2009
Udkast til det boligpolitiske oplæg sendes til høring i de relevante forvaltninger	Tirsdag den 21. april 2009
Boligpolitisk oplæg præsenteres for Borgerrepræsentationen	Torsdag den 28. maj 2009

Henrik Plougmann Olsen

Hjalte Aaberg

Bilag 1. Oversigt BR vedtagne initiativer – pr. 1.januar 2009

Nedenfor er en ikke udtømmende liste over BR-sager med særlig relevans for det boligpolitiske område.

Kommunale grunde	BR- Politisk behandling	BR - Politisk beslutning
1. Grøndalsvænge Allé	BR den 2. oktober 2008 og Budget 2009	BR har besluttet et udbud af ca. 270 boliger på Grøndalsvænge Allé, heraf halvdelen almene boliger.
2. Amagerfælledvej	Budget 2009	BR har besluttet et salg til Fonden for billige boliger. Salget er gået tilbage, da salgsbetingelserne ikke kunne opfyldes.
3. Ragnhildgade	BR 13. december 2007	BR har besluttet at frigøre ejendommen Ragnhildgade 1 til boligformål. Det er muligt at opføre 460 boliger, hvor halvdelen kan være almene boliger.
4. Birkedommervej	Budget 2009	BR har besluttet, at den kommunale ejendom på Birkedommervej skal udvikles til et nyt boligområde med boliger til mennesker med almindelige indkomster, f.eks. billige almene boliger.
5. Valby Idrætspark	BR 31. august 2006	Borgerrepræsentationen har godkendt, at der for Valby Idrætspark igangsættes udarbejdelse af plangrundlag, som muliggør etablering af 5x5-boliger.
6. Østre Gasværk	BR 23. marts 2006	Borgerrepræsentationen har godkendt, at alle egnede kommunale byggegrunde, indtil forholdene omkring grundene er afklaret, reserveres til etablering af 5x5-boliger.

7. Sundholm Syd	BR 15. november 2007	Borgerrepræsentationen har godkendt, at der for Sundholm Syd igangsættes udarbejdelse af plangrundlag, som muliggør etablering af boliger - herunder billige boliger.
8. Bystævneparken	BR 15. november 2007	Borgerrepræsentationen har godkendt, at der for Bystævneparken igangsættes udarbejdelse af plangrundlag, som muliggør etablering af boliger - herunder billige boliger.
10. Hvide Kødby	BR 15. november 2007	Borgerrepræsentationen har godkendt, at der for den Hvide Kødby igangsættes udarbejdelse af plangrundlag, som muliggør etablering af boliger - herunder billige boliger.
11. Torveporten	BR 23. marts, 2006	Borgerrepræsentationen har godkendt, at alle egnede kommunale byggegrunde, indtil forholdene omkring grundene er afklaret, reserveres til etablering af 5x5-boliger.
12. Kløvermarken	Budget 2007 og BR den 9. oktober 2008	Arkitektkonkurrence udskrevet for Kløvermarkskvarteret. Endvidere skal der udarbejdes risikovurdering, idrætsplan og lokalplansforslag.

bilag

