



## **Bedre boliger til københavnernes – med mangfoldighed, bæredygtighed og social ansvarlighed**

*- En invitation til partierne på Københavns Rådhus*

### **Lad os løse boligkrisen i København**

Udviklingen på det københavnske boligmarked har de seneste ti år medført en opsplitning i rige og fattige kvarterer. En udvikling, der er uholdbar for vores vision om København som en levende og mangfoldig hovedstad med boliger til alle.

Nu er byggeriet af nye boliger gået helt i stå, og boligmarkedet frosset fast. Vi er nødt til at erkende, at vi i dag står i en krise på boligmarkedet i København. En krise der betyder, at familierne i København får sværere ved at finde et sted at bo. Samtidig står flere tusinde boliger tomme. Med en gennemsnitspris på ca. 12.000 kr. månedligt for 85 m<sup>2</sup> er de nyopførte ejerboliger ganske enkelt for dyre for københavnere med almindelige indkomster.

Set over en 10-årig periode er priserne på ejerboliger i København næsten firedoblet. Det betyder, at mange familier ikke længere har råd til at bo i København. På trods af prisfald på boligmarkedet det seneste år, viste en undersøgelse for nylig, at det aldrig har været sværere for et ungt førstegangskøbende par at få en bolig i København. Bankernes finansieringsvillighed er lav, og det er blevet svært at få boligkøbet finansieret.

Bedre ser det ikke ud for Københavns andelsboliger, som tidligere var en billig og god boligform for familier, enlige og studerende med beskedne indkomster. Det er den ikke længere. Liberalisering af andelsboliglovgivningen har medført store prisstigninger på andelsboliger, der set gennemsnitligt er seksdoblet over otte år. Derved er tusinder af billige lejligheder gået tabt for københavnernes.

Helt galt står det til for det almene byggeri, der er gået fuldstændig i stå de seneste år. Skyhøje grundpriser har i kombination med et lavt statsligt rammebeløb gjort det næsten umuligt at opføre nyt alment byggeri i København. Konkret har vi de seneste to år været nødt til at opgive syv byggeprojekter med 376 boliger rundt om i byen.

Rådhuset  
1599 København V

Telefon  
3366 3366

Telefax  
3366 7008

Direkte telefon  
3366 2201

E-mail  
Overborgmesteren@kk.dk

Boligkrisen i København kalder også på energimæssig nytænkning i forhold til de eksisterende boliger. Der findes i København en stor umoderne boligmasse fra mellem- og efterkrigsårene, som trænger til renovering og en mere bæredygtig udformning. I byens mange forældede boliger ligger et potentiale for at skabe bedre boliger til københavnere, der samtidig kan levere et effektivt bidrag til kampen for en mere bæredygtig energiudnyttelse i byens bygninger.

#### **Københavns boligkrise i tal:**

- En familie uden formue og med gennemsnitlige indkomster og forbrug skal flytte 50 km. væk fra Rådhuspladsen, før de har råd til en bolig på 100 m<sup>2</sup>.
- Prisen på en gennemsnitlig ejerbolig er firedoblet på 10 år. Prisen på en gennemsnitlig andelsbolig er seksdoblet på otte år.
- 35 procent af københavnere, som er flyttet fra byen, nævner boligens høje pris som den væsentligste årsag. Boligens pris er dermed den hyppigst nævnte årsag til at fraflytte byen.
- Mere end 100.000 personer er skrevet op på venteliste til en almen bolig i København.
- Et rekordhøjt antal boliger står tomme i byen – særligt blandt de nyopførte boliger i Ørestad, Sydhavnen og Island Brygge. Hver femte bolig opført efter år 2000 i København står tom.

#### **Boligkrisens konsekvenser**

Konsekvenserne af boligkrisen har vi kunne observere gennem flere år:

Familier uden formue eller høj indkomst må bosætte sig langt fra Københavns centrum og pendle ind og ud af byen hver dag. Det skaber trængsel på vejene, belaster miljøet og påfører samfundet økonomiske tab. Det går også ud over de borgere, der bruger timer hver dag på at komme til og fra arbejde - tid som ellers kunne være brugt med familien eller på anden vis.

De blandede kvarterer forsvinder, fordi byens boliger bliver dyrere. I nybyggede kvarterer på fx Langelinie, i Ørestad og Havnestaden på Islands Brygge findes stort set ikke en almen bolig eller boliger til grupper med særlige behov. Samtidig er beboerne fra fx Tingbjerg og Mjølnerparken blandt de fattigste i byen. Det ved vi fra de seneste tal om indkomsterne i byen. København er desværre på vej mod en delt by med rige og fattige bydele. Det er ødelæggende for den sociale mangfoldighed i bydelene og øger opsplitningen af den københavnske folkeskole med stærke og svage elever hver for sig.

Både Københavns Kommune og byens virksomheder får sværere ved at rekruttere arbejdskraft til lav- og mellemindkomstjob. Det bliver vanskeligt at besætte stillinger i plejesektoren, i folkeskolen, blandt

sygeplejersker, politibetjente og blandt pædagoger på daginstitutionsområdet – stillinger der er helt afgørende for at få byen til at hænge sammen.

Boligkrisens konsekvenser kan ikke ignoreres. Der er brug for et effektivt opgør med den delte by. Der skal sikres blandede bykvarterer og boliger til alle. København skal på ny kendes på boligkvarterer med mangfoldighed, bæredygtigt byggeri og social ansvarlighed.

### **Invitation til drøftelse af ny boligpolitisk strategi blandt partierne på Københavns Rådhus**

Boligkrisen kræver politisk handling. Det kan ikke nytte at håbe på, at boligmarkedet regulerer sig selv og løser problemerne ad den vej. Det er den løsning, regeringen i vidt omfang har valgt ved at trække reformarbejdet i den almene sektor i langdrag og ved at undlade at give kommunerne redskaber i planlovgivningen, som de kan anvende til at planlægge blandet boligbyggeri. Det er der foreløbigt ikke kommet mange boliger ud af, som almindelige mennesker kan betale.

I København skal vi gå en anden vej. Vi skal sætte os i spidsen for at formulere en boligpolitik, som skaber muligheder på boligmarkedet for københavnere med beskedne indkomster. Vi skal aktivt bidrage til, at kranerne vender tilbage til det kriseramte københavnske boligmarked i form af nye boliger til kernemedarbejderne og til københavnere med særlige boligbehov.

Det var denne tilgang, et bredt flertal i Københavns Borgerrepræsentation valgte den 23. marts 2006, hvor 5x5 planen for flere billige boliger i København blev vedtaget. Det er et omfattende boligudspil, der sigter mod at få gang i byggeriet af gode boliger målrettet storbyens lav- og mellemindkomstgrupper.

Boligkrisen har imidlertid sat sit spor på Fonden for Billige Boligers arbejde, som de seneste år har skullet sælge boliger i et stillestående marked. Det har forsinket byggeriet af nye, billige 5x5 boliger. Der er foreløbig opført 12 boliger i 5x5 konceptet i Københavns Sydhavn samt 26 billige andelsboliger samme sted, og Københavns Kommune har tilsagn om i størrelsesorden 500 billige 5x5 boliger rundt om i byen, som vil blive bygget af private bygherrer de kommende år

Dertil kommer de 620 billige almene boliger, som er blevet frigjort til studerende og personer i job som følge af Københavns Kommunes aftale om ”fleksibel udlejning” med de almene boligorganisationer.

Det er et skridt i den rigtige retning, men langt fra nok. Det er åbenbart, at der er behov for at udvide viften af indsatser og afprøve flere tilgange til at skaffe boliger, som almindelige mennesker kan betale.

Med dette udspil inviterer jeg alle partier på Københavns Rådhus til en åben drøftelse af, hvordan vi politisk løser københavnernes boligproblemer. Tanken er at udvide det boligpolitiske arbejde, så vi ikke kun arbejder i et enstreget system bestående af 5x5 planen.

Jeg inviterer med dette oplæg til en politisk drøftelse af *otte konkrete initiativer* for at løse krisen på det københavnske boligmarked. Jeg ønsker at drøfte de otte initiativer med alle rådhusets partier med henblik på at nå til enighed om et samlet svar på Københavns boligkrise. Der er tale om invitation til en åben proces, hvor alle ideer og forslag kan fremlægges, så længe der leveres konkrete svar på, hvordan vi løser københavnerens boligproblemer.

Som titlen på udspillet antyder, ser jeg tre nøgleord for indsatsen.

Vi skal for det første arbejde for at sikre en *mangfoldig by*, hvor vi i videst mulig omfang understøtter blandede boligformer og blandede kvarterer i København. Tiden er løbet fra fortidens planlægning, hvor boliger til udsatte grupper koncentrerer i megakomplekser i byens periferi. I stedet skal vi arbejde for, at der i lokalplaner indarbejdes blandede bebyggelser, hvor vi integrerer alment byggeri i kvarterer med mange andels- og ejerboliger og spreder bebyggelse til ældre og socialt udsatte i mindre bofællesskaber rundt om i byen.

Vi skal for det andet arbejde for en *bæredygtig by*, hvor vi i videst muligt omfang understøtter miljørigtigt og energieffektivt nybyggeri. Samtidig kan vi udnytte det store effektiviseringspotentiale, der ligger i at bringe byens eksisterende boligmasse op til moderne standarder med hensyn til energibesparende løsninger. København skal gå forrest med et lavenergi-program for byens boligmasse.

Vi skal for det tredje arbejde for en *socialt ansvarlig by*, hvor vi fortsætter arbejdet med at bygge boliger, som mennesker med almindelige indkomster har råd til. Eksempelvis ved at udvide viften af boligformer, der kan bygges som billige boliger og ved at styrke samarbejdet med private bygherrer. Vi skal stimulere byggeri af gode boliger til udsatte grupper med særlige behov, fx handicappede og sindslidende, så de tilbydes ordentlige boliger frem for nedslidte institutioner.

Målet er, at vi i starten af 2009 kan nå til enighed om principperne for en ny boligpolitisk indsats, som vi kan udmønte i en fælles strategi, som skal være styrende for forvaltningernes arbejde med at sikre bedre boliger til københavnere.

## **Otte veje til flere og bedre boliger til københavnere**

### **1. Fuld damp under byggeriet af almene boliger**

De seneste to år er syv byggeprojekter med almene familieboliger opgivet i København, selvom kommunen havde givet grønt lys og økonomisk tilskud til projekterne. Høje grundpriser og fordyrede byggeomkostninger har gjort det umuligt for de almene boligorganisationer at gennemføre de planlagte byggeprojekter. Det er nødvendigt, at regeringen nu får gennemført den bebudede finansieringsreform for det almene byggeri – også selvom de vigende konjunkturer forbedrer mulighederne for byggeri af almene boliger.

Det er uholdbart, at det ikke har været muligt at opføre nye almene boliger i København. Konsekvensen er, at der i nye boligkvarterer næsten udelukkende er kommet dyre ejer- og andelsboliger, som københavnere med almindelige indkomster ikke har råd til – og som ikke efterspørges i det nuværende marked.

De kommende år skal bruges til at sætte fuld damp under byggeriet af nye almene boliger, så byens nye boligkvarterer bliver blandede og med gode boliger, som mennesker med en almindelig indkomst kan betale. Vi skal både arbejde mod byggeri på nye grunde rundt om i byen og gennem fortætning af allerede eksisterende byggeri, eksempelvis ved tagbyggeri på eksisterende bygninger og tilbygninger.

Som det første skridt i indsatsen foreslås det, at fire kommunalt ejede grunde reserveres til billige, almene boliger og til boliger med blandede ejerformer og boliger i varierede prisniveauer.

Københavns Kommune har i størrelsesorden 90 mio. kr., som i første etape kan anvendes til den såkaldte grundkapital for at støtte byggeriet af billige, almene boliger økonomisk. Pengene stammer bl.a. fra almene boligprojekter, som det ikke har været muligt for de almene boligorganisationer at opføre inden for regeringens maksimumsbeløb.

I forhandlingerne om Københavns Kommunes budget for 2010 skal Borgerrepræsentationens partier vurdere, om der er behov for at afsætte yderligere midler til kommunal støtte af almene boliger.

For at gøre det muligt at opføre nye almene boliger i København til en rimelig husleje, er det nødvendigt at tænke i nye baner, når det gælder drift og byggeri. Fx kan det blive nødvendigt, at beboerne selv yder en indsats for at holde boligerne, som det bl.a. er tanken i forsøgsprojektet om de såkaldte ”AlmenBolig+”.

### **Gang i byggeri af billige almene familieboliger og blandede boliger fire steder i byen:**

- *Grøndalsvænge Allé – 120 billige, almene boliger*  
Grunden er udbudt til ca. 50 procent almene boliger og 50 procent markedsboliger. Der kan endvidere opføres et bofællesskab med op til 30 boliger til særlige grupper fx handicappede.
- *Amager Fælledvej – 58 billige almene boliger*  
Fonden for Billige Boliger arbejder på at opføre 58 billige almene boliger i et byggeprojekt nær den nye DR-by. Der kan endvidere opføres to bofællesskaber til særlige grupper med ca. 30 boliger i hver.
- *Ragnhildgade – 200 billige almene boliger*  
Københavns Kommune har godkendt planer for udbud og salg af grunden med det formål at bygge 50 pct. billige almene boliger på grunden. Herudover kan der fx bygges ejer- og andelsboliger og evt. erhverv.
- *Birkedommervej – ca. 60 billige almene boliger*  
Der bygges 60 billige almene boliger i sammenhæng med, at kvarteret omkring det nye ungdomshus udvikles. Der kan endvidere opføres ca. 60 ejer- og andelsboliger på grunden.

Når den første etape af billige, almene boliger er sat i gang, kan kommunen gå videre med en række andre kommunalt ejede grunde fx ved Valby idrætspark og Østre Gasværk. På disse to grunde alene er der samlet set mulighed for mindst 500 billige, almene boliger.

### **2. København skal udvikle et lavenergiprogram for byens boliger**

I den aktuelle klimakrise kan storbyer som København gøre en forskel ved at sætte sig i spidsen for at skabe energibesparende by- og boligmiljøer. Denne udfordring er særlig aktuell for København, som i efteråret 2009 er vært for FN's klimakonference.

I klimadebatten fokuseres ofte på energibesparende løsninger i nybyggeri, hvor moderne teknologi reducerer byggeriets CO<sub>2</sub>-udslip. Men vi skal ikke overse det store effektiviseringspotentiale, der kan høstes ved at bringe byens gamle boligmasse op til moderne og energieffektive standarder gennem bedre isolering, moderne varmforsyning, udnyttelse af vedvarende energi, genbrug af vand etc. Alene i den almene sektor er der i København 50.000 familieboliger, som i mange tilfælde er bygget med gammeldags isoleringsmaterialer, som ikke udnytter de teknologiske landvindinger, som de seneste år har fundet sted hvad angår industrialiseret og energieffektivt byggeri. Det kan der rettes op på, uden at de grundlæggende boligkvaliteter går tabt.

Det foreslås derfor, at Københavns Kommune i samarbejde med både de almene boligorganisationer og private investorer og bygherrer

formulerer og koordinerer et lavenergi-program for byens eksisterende bygningsmasse.

Princippet skal bygge på, at energirigtige investeringer i videst muligt omfang tjener sig selv hjem i form af besparelser på udgifter til el, vand og varme samtidig med at boligmassen fremtidssikres.

Som led i strategien skal der ses på et partnerskab til finansiering af investeringerne. Kommunens egen mulighed for medfinansiering er begrænset både økonomisk og juridisk, og en del af investeringerne vil ikke kunne betales ved hjemtagning af kortsigtede gevinster, der giver lavere udgifter til beboerne. Det er derfor nødvendigt, at tilvejebringe ekstern finansiering til et lavenergi-program, fx via statslig finansiering, fondsfinansiering, EU støtte og udmøntning af midler fra Landsbyggefonden. Det afgørende er, at Københavns Kommune igangsætter arbejdet og varetager koordineringen på tværs af boligorganisationer, bygningsejere og myndigheder.

København skal også være førende inden for energirigtigt nybyggeri. Tiden er løbet fra forestillingen om, at billigt nybyggeri er kedeligt og traditionelt byggeri. Tværtimod er der i Fonden for Billige Boligers pilotprojekt på Karens Minde eksperimenteret med industrialiseret byggeri i fin arkitektur, hvor der ikke er spildt energiressourcer, hverken i fremstillingsprocessen eller i de færdige boliger. I Hillerød har Fonden for Billige Boliger med samme boligtype opført energiklasse 1 boliger. Det er en væsentlig pointe i klimakampen, at lavenergi-byggeri også skal være en god forretning for bygherren og for familiernes husholdningsbudgetter.

Det foreslås derfor at reservere én eller flere kommunalt ejede grunde til et ”pionérprojekt” inden for gode, billige lavenergi-boliger. Det betyder, at grunden skal udbydes med ønske om boligbyggeri, som er metodeudviklende og eksperimenterende inden for lavenergiteknologi i byggeriet. I udbudet vil der endvidere blive lagt vægt på, at boligerne får en høj kvalitet og en pris, som almindelige mennesker kan betale. Byggeriet skal kort sagt være banebrydende både hvad angår miljø-, energi- og boligforhold.

Det skal i forbindelse med pionerprojektet overvejes at skabe mulighed for dispensation for gældende miljøkrav om fx gas- og fjernvarmetilslutning, såfremt det samlet set giver en mere innovativ og energibesparende bolig.

### **Nogle mulige grunde til pionerprojekt for lavenergiboliger:**

- *Sundholm Syd – Amager*  
Borgerrepræsentationen har besluttet, at der skal opføres billige boliger på den kommunalt ejede grund Sundholm Syd i starten af Amager. Lokalplanforslag for grunden er under udarbejdelse, og der er her mulighed for at opføre ca. 100-150 lavenergiboliger.
- *Bystævneparken – Ydre Nørrebro*  
Grunden indeholder i dag en række institutioner med fortrinsvist ældreboliger. Borgerrepræsentationen har besluttet, at grunden gennem fortætning skal udbygges med et væsentligt antal billige boliger, hvoraf en andel kan opføres som et pionerprojekt indenfor lavenergiboliger.

### **3. Fremtidssikring af den eksisterende boligmasse**

En stor andel af Københavns Kommunes mere end 50.000 almene familieboliger er ret små boliger fra mellem- og efterkrigskrigstiden. Mange af disse boliger er utidssvarende og trænger til en renovering, der kan gøre boligerne til et virkeligt aktiv i den københavnske boligpolitik.

Med virkning fra foråret 2007 er der gennem 1. kreds i Boligselskabernes Landsforening indgået en succesfuld aftale med de almene boligorganisationer i København om ”fleksibel udlejning” af byens almene boliger. Aftalen gør det blandt andet muligt for københavnere i beskæftigelse at springe køen over til en billig, almen bolig. Alene for de boliger, KAB administrerer i Københavns Kommune, er siden 2007 er udlejet 620 almene boliger til københavnske kernemedarbejdere. Det har sikret mange fra mellemindkomstgruppen en billig bolig og har samtidig skabt en mere blandet beboersammensætning i byens almene boligområder.

Men mange almene boliger er for små og utidssvarende som bolig for moderne børnefamilier.

Det foreslås derfor, at der i dialog med de almene boligorganisationer tages initiativ til et *udvidet partnerskab* mellem staten, den almene sektor i København og Københavns Kommune omkring en strategi, hvor der over en årrække skabes et fremtidssikrende ”generationsløft” af de mange tusinde almene boliger fra 1930’erne, 1940’erne og 1950’erne, som fortrinsvist er lejligheder med to værelser, og som trænger til modernisering.

Målet er, at det gennem sammenlægning og modernisering i den eksisterende almene boligmasse sikres, at der også fremover vil være attraktive og billige almene familieboliger i København.



Op gennem 1990'erne har Københavns Kommune bidraget økonomisk til byfornyelse af mange tusinde københavnske lejligheder. Men der findes i København fortsat mere end 3.000 private boliger uden eget bad og toilet. Med henblik på at færdiggøre byfornyelsen af København foreslås det, at Borgerrepræsentationen i forhandlingerne om Københavns Kommunes budget for 2010 tager stilling til at afsætte midler til også at fremtidssikre denne boligmasse.

I mange år bidrog staten også til byfornyelse i det almene byggeri. Det ophørte for nogle år siden. Men det er nødvendigt, at staten på ny påtager sig ansvar for fornyelsen af storbyernes boligmasse.

At skabe et løft i mellem- og efterkrigstidens almene boligbyggeri i Københavns Kommune vil være en milliardinvestering og kommunen kan kun af sine særlige midler klare en brøkdel af denne store finansieringsopgave, ligesom der i lovgivningen også på dette område mangler fleksibilitet. Det er derfor nødvendigt, der indledes drøftelser med staten om et *bypolitisk partnerskab*, hvor staten bidrager med økonomiske ressourcer til renoveringsarbejdet i den ældre almene boligmasse. Der kan endvidere opnås medfinansiering gennem fonde som fx Landsbyggefonden, ligesom de almene boligorganisationer gennem nybelåning kan løfte en del af den finansieringsmæssige opgave.

#### **4. Alle kommunale grunde skal indrettes til blandet boligbyggeri – med en betydelig andel billige boliger**

Københavns Kommune ejer grunde, hvor der skal sikres en blanding af boliger, så der bliver noget til alle indkomstgrupper. Indtil nu er 11 kommunalt ejede grunde udpeget som muligheder for byggeri af gode familieboliger, som mennesker med almindelig indkomst kan betale.

Borgerrepræsentationen har i marts 2006 besluttet, at alle kommunale grunde reserveres til billige boliger, indtil forholdene omkring grundene er afklaret. Det er vigtigt, at vi kommer skridtet videre og gennem lokalplaner sikrer, at de kommunale grunde indrettes til blandet boligbyggeri med et betydeligt indslag af billige boliger. Det skal sikre, at vi hurtigt kan komme i gang med byggeri af billige boliger, når fx en almen boligorganisation er klar med et konkret projekt.

Det blandede byggeri skal være en vigtig bestanddel af de kommunale grunde. Som myndighed er det vigtigt, at kommunen understøtter en blandet by, hvor forskellige mennesker bor side om side. Tiden er løbet fra store komplekser bestående af fx plejeboliger eller ældreboliger, der ligger som isolerede komplekser uden sammenhæng til resten af byen. De skal i stedet integreres med byggeriet af billige familieboliger på de kommunale grunde.

Det foreslås, at kommunen sætter sig det mål, at der på samtlige af de udpegede grunde skal ligge et forslag til en lokalplan i 2009.

Københavns Kommune skal på den måde hurtigt stille muligheder til rådighed for dem, der vil bygge gode boliger, som mennesker med almindelig indkomst kan betale.

### **5. En samlet plan for trygheden i de udsatte boligområder**

De udsatte boligområder er kendetegnet ved, at der er mange beboere med lave indkomster, svag tilknytning til arbejdsmarkedet og ringere danskfærdigheder end i den omkringliggende by. Det kræver derfor en ekstra indsats fra boligorganisationer og myndigheder at gøre de udsatte boligområder til levende kvarterer, der er trygge at bo i.

Mange udsatte områder er i deres udformning og beliggenhed grundlæggende attraktive, fx Tingbjerg i Københavns Nordvestkvarter, der er en bydel med gode boliger og grønne områder i nærmiljøet. De fleste af de udsatte boligområder indeholder netop gode boliger og har derfor et potentiale for at blive succesfulde bykvarterer, der kan udgøre værdifulde supplementer til den øvrige by.

Men de udsatte boligområder og bydele har også problemer, som skal løses. En del af Københavns Kommunes udsatte boligområder og bydele er præget af groft hærværk på de offentlige arealer, ligesom der fra tid til anden sker afbrænding af biler og skyderier i gadebilledet. Det skaber utryghed og får beboere, som har mulighed derfor, til at flytte væk fra området. Det er med til at sætte gang i en negativ spiral, som vi under ingen omstændigheder skal acceptere.

Den boligsociale indsats i de udsatte boligområder sker gennem involvering af mange forskellige kommunale myndigheder. Socialforvaltningen i forhold til beboernes sociale problemer, Beskæftigelses- og integrationsforvaltningen med henblik på at opkvalificere beboerne til arbejde, Børne- og ungdomsforvaltningen i forhold til at sikre klubtilbud og fastholde børn og unge i uddannelse og Teknik- og miljøforvaltningen i forhold til at sikre de fysiske rammer.

Der er i områdefornyelsen og kvarterløftsarbejdet allerede gjort en stor indsats for at koordinere arbejdet. Ikke desto mindre ser vi, at de lokale indsatser ofte mangler sammenhæng, og at kommunens samarbejdspartnere i fx den almene sektor efterspørger én indgang til kommunen.

Mange boligorganisationer har høstet positive erfaringer med tryghedsskabende foranstaltninger som fx videoovervågning og bødepålæg. Københavns Kommune kan som myndighed bidrage væsentligt til at øge oplevelsen af tryghed ved at sikre bedre belysning

af offentlige arealer, tilstedeværelse af opsøgende gadeplansmedarbejdere i gadebilledet og bedre renholdelse og vedligeholdelse af offentlige arealer.

Derfor foreslås det, at Københavns Kommune sætter sig i spidsen for sammen med boligorganisationerne at formulere en tværkommunal tryghedsplan, der formulerer en strategi for at højne trygheden i det pågældende boligområde. Tryghedsplanen udarbejdes i sammenhæng med lokale beboere, lokalpoliti og boligorganisationerne og er retningsgivende for forvaltningernes arbejde i boligområdet. Tryghedsplanen vil være endnu et centralt resultat af et stærkere partnerskab med de almene boligorganisationer i Københavns Kommune.

## **6. Der skal samles en bred alliance for at føre hovedstadens boligproblemer frem i lyset**

Den danske boliglovgivning giver stort set ikke kommuner mulighed for aktivt at engagere sig i byggeriet af gode boliger, som almindelige mennesker kan betale. Sammenlignet med en række andre lande i Europa halter Danmark langt bag efter, når det kommer til at sikre, at mennesker med almindelige indkomster kan bo i de store byer.

Det foreslås derfor at nedsætte et bredt boligpolitisk samarbejdsforum med repræsentanter fra omegnskommuner, erhvervsliv, byggebranchen, interesseorganisationer og faglige organisationer.

Formålet med bolignetværket er at lægge maksimalt pres på regeringen for at ændre lovgivningen og stimulere byggeriet af billige boliger i hovedstadsområdet først og fremmest gennem en synliggørelse af de dilemmaer, udfordringer og manglende redskaber, der præger den boligpolitiske dagsorden set i hovedstadens perspektiv.

Boligmarkedet skal ansues regionalt, og derfor er det vigtigt, at Københavns Kommune samarbejder med omegnskommunerne om at løse problemerne med boligforsyning. Derfor skal bolignetværket belyse, hvad det betyder for København og hovedstadsområdet, at der ikke kan bygges boliger, som mennesker med almindelige indkomster har råd til at betale.

Endvidere skal bolignetværket komme med konkrete forslag til, hvordan hovedstadens aktører i fællesskab kan stimulere byggeri af billige boliger både i Københavns Kommune og i den øvrige del af hovedstaden som region. En central udfordring er at arbejde for en lovændring, der dels kan sikre hjemmel i planlovgivningen til at sikre blandede bebyggelser, og dels kan sikre, at kommunerne kan sælge grunde til en pris, der modsvarer grundens anvendelse til fx alment boligbyggeri, særligt energiinnovativt byggeri eller særligt billige familieboliger.

Endelig skal bolignetværket komme med forslag til konkrete lovændringer, der kan give bedre og mere målrettede redskaber til at bygge boliger og søge interessevaretagelse ved at lægge maksimalt pres på Christiansborg for at ændre lovgivningen.

## **7. Vi skal fjerne barrierer for bygherrer, der vil bygge billigt i København**

Der er allerede opnået markante resultater i billigbolig projektet gennem dialog med private bygherrer. Et godt eksempel er bryggeriet Carlsberg, som på Valby Bakke bygger 300 billige boliger for at skabe en ny bydel med mangfoldighed. I alt er der til dato givet tilsagn om ca. 450 billige boliger i privatejet byggeri. Boligerne opføres inden for rammerne af den 5x5 plan, som Borgerrepræsentationen vedtog i marts 2006, og får således en månedlig husleje på 5.000 kr. (i 2005-priser) for en bolig på 85 m<sup>2</sup>.

Det er vigtigt, at vi de kommende år øger indsatsen for i et samarbejde med private bygherrer at sikre nye, billige boliger til københavnernes. Det er med til at skabe blandede boligkvarterer, så vi undgår det kedelige og livløse byggeri, der har præget nogle af de nyopførte boligkvarterer fx på Langelinie.

Priserne på nyopførte boliger afhænger af en lang række faktorer, men én af de vigtige er de omkostninger, som bygherren støder på i forbindelse med overholdelsen af regler, krav og administration. Ugennemskskelige og komplicerede regler kan ganske enkelt gøre byggeri dyrere – uden at det af den grund bliver bedre.

På den baggrund foreslås et partnerskab med private bygherrer, almene boligorganisationer og relevante interesseorganisationer samt Kommunernes Landsforening, hvor vi i fællesskab kan vurdere mulighederne for at luge ud i unødvendigt bøvl og bureaukrati i det kommunale og statslige regelsæt og i den administration, der gælder for området.

Det foreslås endvidere, at vi grundigt vurderer mulighederne for at øge fleksibiliteten i nogle af de krav, Københavns Kommune stiller bygherrer, som vil tage et ansvar for København og opføre billige boliger. Almene boligorganisationer har fx peget på, at kravet om tilslutning til bygas i nybyggede almene boliger er meget omkostningsfuldt, og at det samtidig er tvivlsomt, hvor mange indflyttere der rent faktisk bruger gaskomfur i madlavningen. Også reglen om mindstestørrelse på boliger har været nævnt som en hæmsko for private bygherres byggeri af billige boliger.

Samtidig skal der indledes en dialog med de private bygherrer om en plan for udlejning af mange nybyggede lejligheder, som står tomme rundt om i København på grund af den seneste tids nedgang på boligmarkedet.

Det er en forudsætning for øget fleksibilitet i kravene til nybyggeri af billige boliger, at der ikke slækkes på byggeriets bæredygtighed og kravene om lavenergi i nyt byggeri. Tværtimod skal det kun være muligt at opnå fleksibilitet i kravene, såfremt byggeriet lever op til højeste standarder for energibesparende og bæredygtigt byggeri.

Københavns Kommune vil sætte sig i spidsen for løbende at forenkle regler og bureaukrati på boligområdet, efterhånden som samarbejdet med de private bygherrer udmunder i konkrete forslag til kommunen.

### **8. Københavnerne skal tages med på råd**

Boligmarkedets skævvridning og den igangværende bolig- og finanskrise sætter sit præg på mange københavneres hverdag, når de mærker, at det bliver sværere og dyrere at få en ny bolig og blive boende i byen.

Københavns Kommune skal være med til at løse de konkrete boligbehov, som københavnerne har. Jeg foreslår derfor, at der gennemføres en udvidet borgerdialog om Københavns boligpolitiske indsats med henblik på, at københavnerne tages med på råd i de kommende planer for byggeri af billige boliger.

Denne borgerdialog kan blandt andet medvirke til at kvalificere hvilke boligformer og boligstørrelser, vi skal bygge. Den kan også afdække, om københavnerne efterspørger nye kollektive og mere fleksible boligformer, som fx bofællesskaber for seniorer og københavnerne med særlige plejebehov, særlige boliger til sammenbragte familier eller mulighed for bofællesskaber til store familier i det almene boligbyggeri.

Endvidere kan det i dialogen med københavnerne afklares, hvor i byen de ser det største behov for at bygge nye billige boliger.

Spørgsmålet om betalingsevne skal også afprøves i dialog med københavnerne. Det er allerede i dag sådan, at 5x5 planens boliger kan prissættes alt efter m<sup>2</sup>-størrelse, således at en bolig, der er større end 85 m<sup>2</sup>, kan få en lidt dyrere månedlig ydelse. Derfor skal vi afklare i hvilket omfang vi kan stimulere byggeri af billige boliger til priser, hvor boligerne kan afsættes og være med til at løse problemerne på det københavnske boligmarked.