



Referat

Referat fra opstartsmøde i dialogforum om eksekveringen af almene boliger i lokalplaner med almenboligkrav

MØDEDATO: 25. oktober 2021

TID: kl. 13-15

STED: Københavns Rådhus

Mødedeltagere:

Fra Københavns Kommune:

Teknik- og Miljøborgmester Ninna Hedeager Olsen, direktør Camilla Bjerre, Vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Enhedschef Hanne Lind Mortensen, Teamleder Cecilie Brøndum Boesen, specialkonsulent Simon Holm

Private udviklere:

Direktør i AG Gruppen Tony Christrup, Projektudviklingsdirektør i Pension Danmark Mia Manghezi, Direktør i FB Gruppen A/S Hans Bo Hyldig, Chefprojektudvikler i DSB Ejendomsudvikling Christian Melgaard, Direktør COO & partner i NPV Kim Lang Sørensen, Udviklings- og salgsdirektør i By & Havn Ingvar Sejrhansen, Chief Portfolio Manager i TopDanmark Ejendomme Thomas Junker Guldborg, Direktør i AKF-Koncernen Ino Dimsits, Investeringsdirektør i Vision Ejendomme Peter Julius Jensen, Projektudviklingsdirektør i Bonava Danmark Johnny Sørensen, Forretningsudvikler i Skanska Daniel Bro Kristensen, Partner i Nordkranen Mads Nørby Hansen, Manager i Øens Murerfirma Jan Elving.

Opsamling

1. Velkomst

Teknik- og miljøborgmester Ninna Hedeager Olsen bød velkommen til mødet og fortalte om kommunens visioner for det almene byggeri og målet med at etablere et dialogforum og partnerskab med private udviklere i lokalplaner med almenboligkrav. Københavns Kommune stiller jævnligt krav om 25 % almene boliger i nye lokalplaner, men det har vist sig, at de almene boliger generelt etableres langsommere ift. de private, og i nogle lokalplaner bliver der slet ikke bygget almene boliger.

Kommunen har med Kommuneplan 2019 sat et ambitiøst mål om at skabe plads til 15.000 almene boliger over de næste 10 år. Fremme af almene boliger er noget, der optager flertallet i borgerrepræsentationen meget, og derfor blev der vedtaget et medlemsforslag i marts 2021 om at invitere private udviklere til at indgå i et partnerskab herom.

01-11-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 5218

Dokumentnummer i F2
345133

Sagsnummer i eDoc
2021-0286737

Sagsbehandler
Cecilie Brøndum Boesen

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-
reduktion

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

2. Oplæg om status på almenboligkravet

Karsten Biering Nielsen holdt oplæg om status på almenboligkravet. Det går fremad med udnyttelsen af den almene rummelighed, som er skabt med almenboligkravet, men der mangler stadig almene projekter i ca. halvdelen af rummeligheden.

Københavns Kommune har igangsat forskellige tiltag for at fremme de almene boliger. Heriblandt er kommunens prækvalifikation af almene boligprojekter til grundkapitalstøttre blevet fremrykket til tidligt i lokalplanprocessen. Derudover er samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne om almene byggeprojekter blevet digitaliseret via en ny platform Almenbyg, og der er afsat flere ressourcer i kommunen til støtte- og byggesagsbehandlingen af almene projekter.

Mia Manghezi, Hans Bo Hyldig og Tony Christrup holdt herefter hver et oplæg om deres erfaringer med at samarbejde med almene boligorganisationer i lokalplaner med almenboligkrav.

Fælles drøftelse

På mødet var der blandt deltagerne en generel forståelse af, at de private udviklere skal levere de 25 % almene boliger, som kommunen stiller krav om.

Der er dog en række udfordringer forbundet med almenboligkravet, som både vedrører proces og økonomi, der blev drøftet. Der var en drøftelse af udfordringerne og de forskellige løsningsmuligheder og redskaber, der kan tages i brug, for at fremme samarbejdet mellem de private og almene bygherrer.

Heriblandt blev følgende emner drøftet:

- **Almene boligers rammebetingelser**

Der var enighed om, at almene nybyggeriprojekter i København er særligt udfordrede pga. de høje grund-, enterprise- og materialeudgifter, idet almene boliger skal bygges indenfor et statsfastsat maksimumbeløb. Særligt er udgifter til fx infrastruktur/tilslutning samt parkeringskældre meget svært at rumme indenfor maksimumbeløbet.

Det blev drøftet, at det almene maksimumbeløb er for lavt i det nuværende boligmarked i København. I den forbindelse blev det foreslået, at staten burde regulere maksimumbeløbet efter byggeprisindekset (i stedet for nettoprisindekset), så de almene byggerier kan følge med byggepriserne i hovedstaden.

Generelt var der på mødet enighed om, at det er vigtigt at sikre, at de almene boliger bliver bygget af god kvalitet, også så de ikke skiller sig tydeligt ud fra de private, når de opføres i samme byggeri. Dette kræver, at der er nok penge til entreprisensummen indenfor byggeriets samlede anskaffelsessum, som er begrænset af maksimumbeløbet.

Der var forståelse for, at kommunen arbejder med en grundprisgrænse på ca. 20 % af maksimumbeløbet for at sikre, at der er penge at bygge de almene boliger for.

- **Samarbejdet mellem almene og private aktører**

Det blev fremhævet, at flere almene byggerier opføres i København som led i et samarbejde mellem almene boligorganisationer og private bygherrer, via den såkaldte delegerede bygherremodel. Nogle developere foretrækker dog, at de almene bygherrer opfører deres eget byggeri.

- **Inddragelse af almene bygherrer i lokalplansprocesser**

Der var en generel forståelse blandt deltagerne af, at almenboligkravet i dag er en præmis for at bygge i storbyen. Der var også enighed om, at det var vigtigt at inddrage de almene bygherrer tidligt i udviklingen og lokalplanlægningen af områderne.

De forskellige tiltag, som Karsten Biering Nielsen præsenterede i sit oplæg, blev drøftet på mødet, herunder at baggrunden blandt andet var, at de almene boligprojekter tidligere ofte først blev opstartet, når lokalplanen allerede var vedtaget. Dette kunne bl.a. medføre, at nogle lokalplaner ikke var så egnede til almene boligprojekter (fx for store bygningsdybder).

Det blev nævnt, at de private udviklere af og til vælger at placere de almene boliger til sidst i udviklingen af et område, fordi de almene boliger skal igennem en længere proces, og fordi der først er økonomisk sikkerhed for grundsalget ved skema B tilsgn.

Der var et generelt ønske hos de private udviklere om at kommunen fortsat skal udvise en vis fleksibilitet i lokalplanarbejdet, også ift. hvor og hvornår de almene skal bygges.

- **Proces for kommunal godkendelse af byggerier**

Det blev drøftet på mødet, at de processer, som almene byggerier skal gå igennem (herunder de lovbestemte) tager længere tid end de private boliger, hvilket kan udgøre en risiko for de private udviklere.

En udfordring, der blev nævnt, var lang sagsbehandlingstid i byggesagsbehandlingen og ventetid på igangsættelse af lokalplanprocessen. Derudover opleves i nogle sager dobbeltsagsbehandling og parallelle spor i kommunen. Endelig blev der peget på behovet for en tydelig indgang til kommunen, når der opstår tvivl og udfordringer i byggesagerne.

Der var enighed om, at tidlig forventningsafstemning mellem alle parter og fælles tidsplaner er afgørende for en god og transparent proces.

De private udviklere vil gerne være med til at formulere gode

løsningsmodeller, og der blev fx nævnt, at det fungerer godt, når der laves 'stjernemøder' med alle parter tidligt i forløbet.

- **Kommunale vilkår til almene byggerier**

Det blev fremhævet, at der er behov for forudsigelighed og større klarhed om rammebetingelserne for de almene byggerier, herunder kommunens krav til de almene byggeprojekter.

Der var et ønske blandt deltagerne om bedre formidling af kravene til byggeprojekterne og processer i form af fx pjecer eller vejledninger med eksempler på løsninger. Blandt andet i forlængelse af det nye samlede administrationsgrundlag for almene byggeprojekter samt det nye administrationsgrundlaget for placering af almene byggeprojekter i lokalplaner (begge vedtaget i Teknik- og Miljøudvalget den 11. oktober).

Der var også en oplevelse af, at der nogle gange kan være modstridende krav – fx kan krav til kantzoner og brandsikkerhed til tider være svære at opfylde på samme tid.

Der var tilslutning til, at kommunen i dag stiller krav om DGNB-certificering (sølv) eller Svanemærket i stedet for særlige KK-miljøkrav, da certificeringsordningerne er kendt af branchen.

Afrunding

Ninna Hedeager Olsen rundede mødet af med at takke for deltagelsen og opfordrede til, at man på næste partnerskabsmøde kan formulere en skriftlig ramme for samarbejdet i form af en partnerskabsaftale.

Der var tilslutning til at afholde dialogmødet igen, så kommunen og de private udviklere løbende kan drøfte udfordringerne med at få bygget de almene boliger.

Der var enighed om, at den almene boligsektor også skal inddrages i dialogforummet ved lejlighed.

Som udgangspunkt forventes mødet afholdt halvårligt. Næste møde afholdes formentligt 1. halvår 2022.