



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byfornyelse

NOTAT

Til Teknik- og Miljøudvalget

30. juni 2010

Sagsnr.
2010-22994

Dokumentnr.
2010-358018

Sagsbehandler
Michael Hansen

Redegørelse om genhusningsaktiviteten i 2009 i forbindelse med byfornyelsesindsatsen.

Københavns Kommune er i forbindelse med byfornyelsesindsatsen forpligtet til at foretage genhusning af berørte beboer, når boliger skal forsynes med toilet og bad. Reglerne fremgår af byfornyelsesloven, kapitel 8.

Det er sbs rådgivning a/s, der på kommunens vegne varetager den samlede genhusningsopgave herunder anvisningsordningen.

Kommunen afholder udgifterne til genhusning, og staten bidrager med en statsrefusion på 50 % af udgifterne.

Teknik- og Miljøudvalget har i mødet den 22. april 2009 vedtaget, at forvaltningen årligt skal redegøre for genhusningsaktivitet i forbindelse med byfornyelsesindsatsen i kommunen.

Forvaltningen skal hermed redegøre for genhusningsaktiviteten og anvisningsordningen i 2009.

Anvisningsordningen

Kommunen får via anvisningsordningen stillet hver tredje ledige private udlejningsbolig i udpegede bydele til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelsesindsatsen.

De udpegede bydele er følgende:

- Det Centrale Byområde
- Østerbro
- Nørrebro
- Vesterbro / Kongens Enghave
- Amagerbro.

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 6. sal
2300 København S
Postboks 447
2300 Kbh. S

Telefon
3366 1209

Telefax
3366 7139

E-mail
michan@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Kommunen får også via anvisningsordningen stillet hver niende ledige almene udlejningsbolig i hele kommunen til rådighed for genhusning. Den 1. januar 2007 blev der indført en aftale om, at de almene boliger, som ikke ønskes anvendt til genhusning i forbindelse med byfornyelsesaktiviteten, videresendes til Socialforvaltningen til boligsocial anvisning i de såkaldte 40-minusområder (risikoområder og neutrale områder).

Almene boliger i de udsatte områder og højrisikoområder returneres til boligselskaberne til fleksibel udlejning.

Bilag 1 indeholder en oversigt over tilbudte, udnyttede og returnerede boliger via anvisningsordningen. Det fremgår, at kommunen siden anvisningsordningen trådte i kraft den 1. oktober 1999 har fået tilbudt i alt 5.963 boliger, heraf 2.894 i den private sektor og 3.069 i den almene sektor.

Af de tilbudte boliger er 2.532 blevet udnyttet, heraf 1.220 i den private sektor og 1.312 i den almene sektor. Det fremgår af bilaget, at antallet af udnyttede boliger til genhusning har varieret gennem årene (mellem 160 og 420). I 2009 var antallet af udnyttede boliger i alt 167.

Bilag 2 indeholder en oversigt over returnerede boliger med angivelse af årsag til at tilbuddet om boliger ikke benyttes. Hovedårsagen til at de tilbudte boliger ikke benyttes til genhusning er de tilbudte boligernes beliggenhed. I 2009 blev der returneret 179 boliger (ca. 76 %) ud af 236 boliger med årsag beliggenhed.

Den samlede genhusningsaktivitet

Den samlede genhusningsaktivitet er baseret på indberetninger fra sbs rådgivning a/s. Oplysningerne er opdelt i permanente genhusninger, hvor beboeren accepterer en erstatningsbolig f.eks. som følge af stigende husleje i den byfornyeede bolig og midlertidige genhusninger, hvor beboeren flytter tilbage til den byfornyeede bolig.

Bilag 3 indeholder en oversigt over permanente og midlertidige genhusninger. Det fremgår, at der siden 1. oktober 1999 er gennemført i alt 5.412 genhusninger, heraf 2.159 permanente genhusninger og 3.253 midlertidige genhusninger.

Det fremgår også, at den samlede genhusningsaktivitet med 475 genhusninger i 2005 er halveret i forhold til 2001, hvor aktiviteten toppede med knap 1.000 genhusninger. Den samlede genhusningsaktivitet er faldet til 125 genhusninger i 2009 fordelt med 35 permanente genhusninger og 90 midlertidige genhusninger.

Antallet af permanente genhusninger har i perioden 2000 - 2004 udgjort 300 - 375 genhusninger om året, men er i 2009 faldet til 35 gen-

husninger. Disse genhusninger sker primært i de boliger sbs rådgivning a/s får tilbudt via anvisningsordningen.

Antallet af midlertidige genhusninger har varieret gennem årene fra ca. 500 genhusninger i 2000 til over ca. 670 genhusninger i 2001 til 90 genhusninger i 2009. Disse genhusninger er overvejende sket i de ejendomme, kommunen ejer (råde-over ejendomme), fraflyttede byfornyede boliger, ejerboliger på midlertidige kontrakter og i frivillige aftale med private boligejere.

Anvisningsordningen og genhusning i 2009 i hovedtal

Tilbudte boliger	619 boliger
Returnerede boliger	236 boliger
Videresendt til Socialforvaltningen	216 boliger
Udnyttede boliger	167 boliger
Antal permanente genhusninger	35 boliger
Antal midlertidige genhusninger	90 boliger
Reserveret til kommende genhusninger	42 boliger

Socialforvaltningen har oplyst, at forvaltningen har anvendt ca. 72 % af de tilbudte boliger til boligsocialanvisning.

Forventet genhusningsaktivitet i 2010

Forvaltningen forventer, at genhusningsaktiviteten i 2010 vil være i størrelsesorden 180 til 200 genhusninger, det vil sige en mindre stigning i forhold til genhusningsaktiviteten i 2009 på 125 genhusninger, da forvaltningen i de sidste par år har satset på en mere målrettet indsats på bygningsfornyelse af boliger med udeliggende toiletter eller manglende bad. Arbejder med indlæggelse af toilet og bad kræver genhusning.

Forvaltningen vil i 2011 redegøre for genhusningsaktiviteten i 2010.

Bilag 1.

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

År	TILBUDTE			UDNYTTEDE			RETURNEREDE		
	almene	private	i alt	almene	private	i alt	almene	private	i alt
1999	36	33	69	11	19	30	25	14	39
2000	132	339	471	95	156	251	37	183	220
2001	238	329	567	159	133	292	79	196	275
2002	203	521	724	144	276	420	59	245	304
2003	242	392	634	156	106	262	86	286	372
2004	248	343	591	197	190	387	51	153	204
2005	388	279	667	169	120	289	219	159	378
2006	356	194	550	96	68	164	260	126	386
2007	380	145	525	111	49	160	269 ¹⁾	96	365
2008	389	157	546	69	41	110	320 ²⁾	116	436
2009	457	162	619	105	62	167	352 ³⁾	100	452
I ALT	3.069	2.894	5.963	1.312	1.220	2.532	816	1.674	3.431

Den 1. januar 2007 blev der indført en aftale om at de almene boliger, som ikke ønskes anvendt til genhusning i forbindelse med byfornyelsesaktiviteten, videresendes til Socialforvaltningen til bolig-social anvisning i de såkaldte 40-minusområder (risikoområder og neutrale områder). Almene boliger i de udsatte områder og højrisikoområder returneres til boligselskaberne.

1)

I 2007 har sbs rådgivning videresendt i alt 162 boliger til Socialforvaltningen. De resterende 107 boliger er beliggende i de udpegede udsatte områder og højrisikoområder og derved returneret til boligselskaberne til fleksibel udlejning.

2)

I 2008 har sbs rådgivning videresendt i alt 192 boliger til Socialforvaltningen. De resterende 128 boliger er beliggende i de udpegede udsatte områder og højrisikoområder og derved returneret til boligselskaberne til fleksibel udlejning.

3)

I 2009 har sbs rådgivning videresendt i alt 216 boliger til Socialforvaltningen. De resterende 136 boliger er beliggende i de udpegede dsatte områder og højrisikoområder og derved returneret til boligselskaberne til fleksibel udlejning.

Bilag 2.

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

Ar		Servitut	Stand/ kvalitet	Beliggen- hed	Størrelse	Pris	Andet	I alt
2001	<i>almene</i>	0	25	46	0	5	3	79
	<i>private</i>	46	62	7	23	23	35	196
	<i>i alt</i>	46	87	53	23	28	38	275
2002	<i>almene</i>	0	16	41	0	0	2	59
	<i>private</i>	49	90	9	0	56	41	245
	<i>i alt</i>	49	100	50	0	56	43	304
2003	<i>almene</i>	0	0	71	0	10	5	86
	<i>private</i>	72	49	55	34	48	28	286
	<i>i alt</i>	76	40	107	23	61	36	372
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
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
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
2007	<i>almene</i>	0	0	102	4	1	0	107
	<i>private</i>	27	14	21	16	14	4	96
	<i>i alt</i>	27	14	123	20	15	4	203
2008	<i>almene</i>	1	0	124	3	0	0	128
	<i>private</i>	22	9	46	15	17	7	116
	<i>i alt</i>	23	9	170	18	17	7	244
2009	<i>almene</i>	0	0	133	3	0	0	136
	<i>private</i>	5	6	46	27	12	4	100
	<i>i alt</i>	5	6	179	30	12	4	236

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 anviser 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 ikke 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 siden 1. oktober 1999.

År	LEJEMÅL		I alt
	Permanente	Midlertidige	
1999	76	172	248
2000	343	503	846
2001	318	671	989
2002	375	464	839
2003	321	299	620
2004	297	427	724
2005	206	269	475
2006	93	175	268
2007	52	127	179
2008	43	56	99
2009	35	90	125
I ALT	2.159	3.253	5.412