

Almenboligaftale mellem Københavns Kommune og BL 1. Kreds 2024-2027

BL
DANMARKS
ALMENE
BOLIGER



Indledning

København skal være en storby for alle.

En femtedel af byens boligmasse, knap 66.000, er almene boliger.

De almene boliger spiller en central rolle i at sikre et mangfoldigt udbud af boliger til københavnere med forskellige behov og indkomster i en by, der stadig har voksevækst.

Københavns kommune og BL 1. kreds ønsker med en fornyelse af Almenboligaftalen at genbekræfte det gode og konstruktive samarbejde mellem Københavns Kommune og boligorganisationerne i BL 1. kreds om hovedstadens udvikling.

Dermed fortsættes, styrkes og udbygges det mangeårige samarbejde om såvel udfordringer som muligheder med alment nybyggeri, renoveringer og drift af de almene boliger i København samt udviklingen af de udsatte byområder.

I aftalen er der sat fokus på følgende tre temaer, der bliver udfoldet i aftaleteksten:

Tema 1: Den blandede by – flere almene boliger

Tema 2: Den sammenhængende by – attraktiv og tryk by for alle

Tema 3: Den bæredygtige by – almene boliger i den grønne omstilling

Almenboligaftalen danner rammen om samarbejdet mellem Københavns kommune og BL 1. kreds i perioden 2024-2027 – sideløbende med en ny rammeaftale for udlejning af almene boliger i København.

BL 1. kreds og Københavns kommune er enige om at det er vigtigt at sikre eksekvering af de indsatser, der er aftalt i Almenboligaftalen. Derfor vil der blive fastlagt eksekveringsplaner, som kan følges af de administrative og politiske fora Samarbejdsforum og Partnerskabsforum. I regi af disse fora vil der i aftaleperioden også blive nedsat temaarbejdsgrupper, der kan bringer aftalernes mål ud i livet.

Tema 1: Den blandede by – flere almene boliger

København skal være en blandet by, hvor byens borgere – uanset deres forudsætninger – har mulighed for at bo og leve et godt liv. Her bidrager almene boliger med gode og betalbare boliger til bl.a. studerende, lærlinge, velfærdsmedarbejdere, håndværkere, butiksassistenten, pensionister – og også til dem, der har lavere betalingsevne og svært ved at få fodfæste på boligmarkedet.

Det er parternes målsætning, at andelen af almene boliger som minimum skal fastholdes på det nuværende niveau, og at der kommer flest mulige almene boliger, når der bygges nyt i København.

Derfor stiller Københavns Kommune som udgangspunkt også krav om 25 % almene boliger i nye lokalplaner, som udgør den primære adgang til nye almene byggegrunde. Efter kommunens indgåelse af samarbejdsaftale med staten forfølges også en ambition om at etablere op til 40% almene boliger i byudviklingsområder via anvendelse af grundkøbslån.

Parterne må dog konstatere, at det i de senere år er blevet stadigt vanskeligere at eksekvere almene nybyggeriprojekter i København. Der er derfor behov for et stærkt samarbejde om at styrke rammer og muligheder for at bygge alment i København.

Som led i at styrke rammerne vil parterne arbejde sammen om at udnytte nye redskaber og tilskudsmuligheder, som fx er muliggjort med Fonden for blandede byer. Ligesom parterne vil arbejde sammen om udfordringer med udmøntning af tilskudsmulighederne i København – som fx boligorganisationernes bekymring over tilskud til etablering af særlige billige almene familieboliger fastlåser boligen til boligsocial anvisning.

Parterne vil i samarbejde med staten følge op på arbejdet i taskforcen for hurtigere opførelse af almene boliger i København. anbefalinger fra taskforcen handler om styrkelse af de statslige rammevilkår som fx betinget byggetilladelse/rækkefølgeplanlægning, længere gyldighed af byggetilladelser, vejledning om delegeret bygherre og afbu-reaukratiseringstiltag – og de lokale rammevilkår som fx stærkere koordinering, kortere beslutningsprocesser og øget digitalisering af sagsbehandlingen.

Kommunen vil derudover fortsat skabe plads til, at der kan bygges nye almene boliger ved at stille almenboligkravet og afsætte midler til grundkapital og grundkøbslån mv.

Parterne vil arbejde på at formulere fælles realistiske måltal for det almene nybyggeri, som kan være rettesnor for samarbejdet. Måltal som i aftaleperioden løbende evalueres og sættes i forhold til de gældende rammevilkår.

Derudover vil der fortsat være fælles fokus på at smidiggøre proces-ser for renoveringer og nybyggerier. Afsættet vil være de grundlæggende 14 principper for samarbejdet som BL 1. kreds og Københavns Kommune har udarbejdet i 2017.

For at sikre flere almene boliger og understøtte den blandede by, ønsker parterne at omsætte potentialet for fortætning i takt med byudviklingen. Udvikling af eksisterende boligområder kan bidrage med nye boliger og supplere med andre ejerformer, både private og almene, samt andre boligformer, fx varigt betalbare andelsboliger. Samtidig kan byrummene udvikles og tilføjes nye funktioner for beboerne og området.

Derudover er parterne enige om at have fokus på at tilvejebringe flere almene boliger gennem omdannelsesprojekter og opkøb af eksisterende bygninger for at udnytte den eksisterende boligmasse.

Der skal være almene boliger målrettet forskellige behov. Derfor er parterne enige om, at der udover almindelige, gode, almene familie-boliger også skal arbejdes for at etablere fællesskabsorienterede boliger som bofællesskaber og boliger målrettet en ny generation af seniorer mm.

Almene ungdomsboliger er et billigere alternativ til private lejeboliger eller private ungdomsboliger, hvorfor der også skal være fokus på at opføre almene ungdomsboliger, som der fortsat er mangel på i hovedstaden. Bedre udnyttelse af eksisterende ældreboliger og nye plejeboliger er også et fokusområde for parterne i de kommende år.

For op til 20 % af boligerne kan kommunen i forbindelse med nybyggeriet stille krav om, at boligerne kan målrettes den boligsociale anvisning, hvor målgruppen har en særligt lav betalingsevne. Med hjemløseaftalen, hvor ambitionen er at afskaffe langvarig hjemløshed, er behovet for boliger til udsatte borgere vokset.

Det er særdeles vanskeligt at bygge til de lave huslejeniveauer, som denne gruppe kan betale. Der er behov for nytænkning af, hvordan de særligt billige boliger kan realiseres. Derfor vil parterne sammen for-pligte sig til at søge nye veje og undersøge muligheder, så der opfø-res boliger til denne målgruppe. Desuden vil der i perioden også være øget fokus på at etablere flere såkaldt skæve boliger til Københavns mest udsatte grupper, som har svært ved at bo i almindelige boliger.

Endelig vil parterne have fortsat fokus på at videreføre det arbejde, der allerede er udført i den forrige aftaleperiode for at sikre en gennemsigtig og enkel opnotering på tværs af almene boligorganisationer – via blandt andet portalen DanmarkBolig.dk.

Parterne forpligter sig til:

- At arbejde tæt sammen om styrkelse af rammevilkår og eksekve-ringens af flere almene boliger i København – herunder udnytte nye muligheder og redskaber som fx i Fonden for blandede byer, men også generel nytænkning og udvikling af almene boliger.
- At der tilvejebringes flere billige boliger egnet til boligsocial an-visning, samt flere såkaldt skæve boliger, og at der sker nytænk-ning af mulighederne for at realisere boligerne.
- At have fortsat fokus på betalbare huslejer i eksisterende og nye almene boliger. Desuden er en fælles opmærksomhed på at der løbende henlægges til fremtidige renoveringer afgørende for en hensigtsmæssig huslejeudvikling.
- At der som led i byudvikling er fokus på potentialet for udvikling af eksisterende boligområder via fx fortætning og omdannelsesprojekter.
- At have fokus på ændringer i boligbehov og løbende gennemføre innovationsarbejde om nye boligformer og -typer, fx fællesskabs-orienterede boligformer, variation i boligstørrelser mv.
- At samarbejdet mellem parterne til stadighed udvikles og styrkes.

Tema 2: Den sammenhængende by – attraktiv og tryk by for alle

København skal være en by med høj livskvalitet og plads til alle. Der skal skabes de bedste forudsætninger for et velfungerende, trygt og sundt hverdagsliv i alle byens kvarterer. Dette er særligt vigtigt at holde for øje, når det kommer til udviklingen af de udsatte byområder i København.

Parterne deler visionen i Politik for Udsatte Byområder om at København skal være en by uden udsatte byområder. Den hidtidige indsats har båret frugt, og der er sat en positiv udvikling i gang med færre udsatte københavnere til følge. [Hertil kommer, at der ikke længere findes flere københavnske boligområder tilbage på statens lister over udsatte boligområder. Når statens lister opdateres 1/12 – 2023 løftes parenteser eller konsekvensrettes i forlængelse af tallene.]

Imidlertid er der stadig store udfordringer, som skal adresseres. De udsatte byområder er fx fortsat kendetegnet ved en overrepræsentation af borgere uden for arbejdsmarkedet, dårligere sundhedstilstand og hertil en lavere andel af borgere, som føler sig trygge i deres boligområder. Endvidere er flere af de udsatte byområder udfordret af fysiske strukturelle rammer, der afskærer boligområderne fra det øvrige kvarter og boligerne er ofte støjbelastede.

Parterne er derfor enige om, at det er helt centralt at fastholde, ud-bygge og udvikle de mange indsatser, der i dag er med til at skabe strukturelle forandringer og social balance i de udsatte by- og boligområder.

Den fælles udlejningsaftale bidrager til at understøtte den sociale balance i byen. Ligesom Københavns Kommune har afsat midler til en lang række indsatser for blandt andet børn, unge og familier samt kvalitetsløft af skoler og dagtilbud i de udsatte by- og boligområder.

Parterne vil også fortsætte samarbejdet om de store fysiske helhedsplaner i de udsatte byområder, som de almene boligorganisationer skal gennemføre i de kommende år. En indsats, der vil skabe gode, tidssvarende og sunde boliger til både nuværende og kommende beboere.

Hertil kommer, at Københavns Kommune har vedtaget en række investeringer i fysiske forandringer fx nye byrum og trafikale forbindelser af høj kvalitet. Ligesom boligorganisationerne løbende foretager større og mindre fysiske og sociale tiltag og forandringer. Dette blandt andet i regi af Forandringsplaner og Områdefornyelser, men også som en del af den almindelige udvikling af boligområder og kvarterer. Tilsammen vil dette understøtte udviklingen af attraktive og trygge bydele, hvor der er gode muligheder for at være fysisk aktive og skabe en sammenhængende by.

Parterne vil fortsat have fokus på at skabe blandede byområder, som er attraktive for en bred kreds af københavnere. Her spiller varierede ejerformer, boligstørrelser, boligtyper og boligformer en vigtig rolle, når der skal udvikles, fortættes og renoveres i de udsatte byområder. Det er også centralt, at der skabes og vedligeholdes byrum, trafikale forbindelser og offentlige tilbud af en høj kvalitet, der understøtter en velfungerende hverdag for både børn og voksne og gode rammer til både fritids- og arbejdslivet. Byområderne skal også give plads til kultur og bynatur, der beriger både mennesker og kvarterer.

Der er ofte mange indsatser i gang på samme tid, og parterne er op-taget af, at de sammentænkes og koordineres for at få størst mulig effekt.

Parterne er enige om, at der fortsat skal være et tæt samarbejde om de boligsociale helhedsplaner, hvor

kommunens kernerdrift og den lokale indsats tilsammen leverer et vigtigt bidrag til velfungerende boligområder og understøtter beboernes trivsel og livschancer. [I den forbindelse vil det være centralt at få en ny boligsocial samarbejdsstruktur til at virke med henblik på at styrke samspillet mellem den lokale forankring og det bydækkende arbejde i Københavns Bydels-bestyrelse og i Samarbejdsforum. NB: Parentes løftes når den endelige samarbejdsstruktur er godkendt af Samarbejdsforum og Landsbyggefonden.]. Det boligsociale arbejde vil fortsat suppleres af Tryghedspartnerskaberne, som sikrer hurtig handling og kriminalitetsforebyggende initiativer.

Parterne vil sammen søge nye veje til at understøtte boligområdernes attraktivitet og udvikling. Det kan være potentialet i at styrke det lokale erhvervsliv eller samarbejdet om den grønne omstilling, som kan give grobund for nye fællesskaber, nye beskæftigelsesmuligheder mv. Her kan bl.a. socialøkonomiske virksomheder være én af flere veje til at skabe diversitet og erhvervsudvikling samt beskæftigelse i boligområderne.

Parterne forpligter sig til:

- At styrke det data- og evidensbaserede arbejde og følge udviklingen i de udsatte by- og boligområder – herunder fx samle op på både de positive og negative erfaringer fra de store forandringsprocesser i udviklingsplanerne.
- At have fokus på hvordan, parterne sammen understøtter den sociale bæredygtighed – herunder samarbejdet om de særligt udsatte borgere. Dette følges i det løbende samarbejde fx om monitoring i forhold til udlejningsaftalen.
- At afprøve nye samarbejdsmodeller og nye partnerskaber i arbejdet med udsatte byområder, fx vedr. unge uden arbejde og uddannelse og deres adgang til uddannelsessektoren og arbejdsmarkedet, sundhedsfremme mv. Dermed kan lokale erfaringer og pilotprojekter løftes til at udvikle bydækkende indsatser, som kan finde anvendelse i de udsatte byområder.
- At formidle de gode eksempler, hvor det er lykket med at skabe gode rammer for det gode hverdagsliv med fællesskaber og gode rammer for en sund og aktiv livsstil i de udsatte byområder – så flere københavnere får blik for områdernes kvaliteter.
- At samarbejde om den kommende revision af Politik for Udsatte Byområder, så den kan understøtte en fortsat positiv og bæredygtig udvikling af de udsatte byområder.

Tema 3: Den bæredygtige by – almene boliger i den grønne omstilling

København skal være en bæredygtig by og mindske sin klimabelastning. De almene boliger udgør en vigtig brik i den grønne omstilling og klimadagsordenen med sine 20 % af boligmassen i København, og de almene boligorganisationer spiller en stor rolle, da de er involveret i både drift og vedligehold, renovering og nybyggeri af omkring 65.000 boliger i hovedstaden.

Parterne er enige om at almene boliger i København skal have høje klimaambitioner og omsætte sin centrale rolle i reelle CO₂-reduktioner og et lavere energiforbrug.

Imidlertid er det et særligt rammevilkår for de almene boligorganisationer, at klimavenlige løsninger skal gå hånd i hånd med en husleje, der er til at betale. I den forbindelse kan fx maksimumbeløbet for nybyggeri, der skaber et benspænd for eksekveringen af høje klimaambitioner. Det bliver derfor en helt central opgave for parterne at af-dække barrierer og udvikle konkrete løsningsforslag, der kan bane vejen for de høje ambitioner.

Parterne må konstatere, at reelle klimavenlige eller genanvendte byggematerialer ofte kan være fordyrende, som derfor ikke altid kan løses i sammenhæng med ønsket om betalbare boliger. Parterne er derfor enige om, at der er behov for at tænke nyt og gå nye veje - herunder at der er behov for at gennemføre forsøgsprojekter, som kan bidrage med viden og kvalificering af forslag til ændringer af rammevilkår og gældende regelsæt.

De almene boligorganisationer og Københavns Kommune er allerede i gang med initiativer målrettet den grønne omstilling, som den fremadrettede indsats skal stå på skuldre af, og som parterne sammen vil arbejde for bliver effektiv - og ikke mindst bliver yderligere udviklet og udbredt. Parterne vil blandt andet samarbejde om fremme af klimavenligt byggeri i forbindelse med udvikling af Københavns nye klimaplan.

I de seneste år har almene boligorganisationer særligt arbejdet med nedbringelse af energiforbruget via effektiviseringer i driften og renoveringer af den ældre boligmasse. Parterne er enige om, at denne indsats skal fortsætte og styrkes, og at samarbejdet om energieffektivisering bliver endnu tættere for at løfte indsatsen yderligere.

Københavns Kommune har udarbejdet en handlingsplan for solceller, et område som flere almene boligorganisationer også har arbejdet fokuseret med de senere år. Der er generelt stor beboerdemokratisk opbakning til disse indsatser, men særligt for solceller eksisterer der flere lovgivningsmæssige barrierer, som kan besværliggøre opsætning af solceller på almene boliger.

Parterne er enige om, at biodiversitet er et centralt indsatsområde. Københavns Kommune har netop vedtaget en strategi for biodiversitet, som skal udmøntes i en aftale med blandt andet almene grundejere i kommunen. Biodiversitet har gennem længere tid været en prioritet hos mange boligorganisationer med lokale initiativer som fx Vild med Vilje.

Siden 2020 har Københavns Kommune stillet krav om, at nybyggerier og omfattende renoveringer skal certificeres til DGNB Sølv, Svanemærket eller lignende. Certificeringerne har givet anledning til nærmere dialog om bæredygtige tiltag i byggeprojekterne, der kan tages med i det videre arbejde.

Københavns Kommune og BL 1. kreds står sammen i visionen om en bæredygtig by og i ambitionen om at klimabelastningen skal mind-skes i både driften og byggeriet.

Parterne forpligter sig til:

- At arbejde sammen om udvikling af lokale og statslige rammevilkår, der kan sikre eksekvering af høje klimaambitioner i alment nybyggeri, renovering og drift af de københavnske boligafdelinger
- At igangsætte udviklingsprojekter målrettet det klimavenlige byggeri, herunder brug af livscyklusvurderinger, genbrugte eller biogene byggematerialer mv..
- At samarbejde om hvordan nye teknologier kan udnyttes i byggeriet med henblik på at mindske klimabelastningen og behovet for fysiske indgreb i forbindelse med renoveringer.
- At udnytte nye redskaber og tilskudsmuligheder fra fx Grøn Boligaftale, Fonden for blandede byer og Københavns Kommune til at fremme grønne fyrtårnsprojekter.
- At fortsætte indsatsen med energieffektivisering af den almene boligmasse i København fx ved at indgå i partnerskabet Energi-spring.
- At arbejde for bedre vilkår og konkret få opsat flere solceller på tagene af almene boligafdelinger
- At arbejde for at forbedre biodiversiteten, herunder at aktivere grønne områder til vild natur og rekreative formål i boligafdelingerne, blandt andet via partnerskaber mellem kommunen og sektoren.

På vegne af BL - Danmarks Almene Boliger, 1. kreds

Kredsformand
Camilla Hegnsborg

Kredsnæstformand
Steffen Morild

På vegne af Københavns Kommune

Overborgmester
Sophie Hæstorp Andersen

Teknik- og miljøborgmester
Line Barfod

Socialborgmester
Karina Vestergård Madsen

Beskæftigelses- og integrationsborgmester
Jens-Kristian Lütken

Kultur- og fritidsborgmester
Mia Nygaard

Sundheds- og Omsorgsborgmester
Sisse Marie Welling

Børne- og ungdomsborgmester
Jakob Næsager

Almenboligaftale 2024 - 2027 mellem Københavns Kommune og BL 1.kreds

Kontakt

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling, Almene Boliger
Njalsgade 13, 2300 Købehavn S
Telefon 3366 3366

2023