



Bilag

Opsummering fra workshop om Flere billigere boliger i København den 12. oktober 2021

13-10-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 4476

Dokumentnummer i F2
429467

Sagsnummer eDoc
2021-0267725

Sagsbehandler
Charlotte Amalie Holst Malling

Resumé

I forbindelse med rapport om 'Flere billigere boliger i København' har Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen samt konsulentfirmaet Forskel afholdt en workshop med en række aktører fra den almene og den private byggesektor. Formålet med workshoppen var at få deltageres input til rapportens konklusioner.

Sagsfremstilling

Workshop om Flere billigere boliger i København blev afholdt tirsdag d. 12. oktober 2021.

På workshoppen deltog udover forvaltningerne og Forskel:

- Lone Zeeberg Nielsen, bygge- og udviklingschef, fsb
- Mette Mogensen, by- og boligudviklingschef, Domea.dk
- Mia Manghezi, projektudviklingsdirektør Pension Danmark
- Hans Bo Hyldig, direktør FB-gruppen

Deltagerne var overordnet enige i rapportens hovedkonklusioner, om at udbud af byggeretter og etablering af almene boliger er de vigtigste redskaber, som Københavns Kommune kan anvende til at påvirke boligpriserne i byens samlede boligmasse.

Det blev i øvrigt bemærket at:

- Det er vigtigt at bygge almene boliger, og det er vigtigt, at kommunen holder fast i at stille krav om almene boliger i lokalplaner.
- Det er vigtigt at have fokus på det gode samarbejde mellem almene boligorganisationer og private developere, når der skal bygges. Det blev også nævnt, at de almene bygherrer gerne vil involveres så tidligt som muligt i arbejdet med nye lokalplaner. I den sammenhæng var der positiv tilkendegivelse ift. Teknik- og Miljøforvaltningens proces for at prækvalificere almene projekter tidligere og bede private udviklere finde en almen samarbejdspart så tidlig som muligt samt indtegne de almene projekter i lokalplanerne. Derudover var der enighed om, at en evt. forestående mulighed for at rækkefølgeplanlægge (så private og almene boliger bygges i samme takt) vil være gavnlig. Det blev

dog også understreget, at det er vigtigt, at rækkefølgeplanlægningen sker i samarbejde med grundejerne.

- De almene boligselskaber bygger altid helt op til det statsregulerede maksimumbeløb i Københavns Kommune. Højere omkostninger (til enterprisen eller grundkøbet) øger risici for at de almene byggerier ikke bliver realiseret. Lavere omkostninger til byggerierne vil øge chancen for at byggerierne kan gennemføres, men vil ikke føre til lavere huslejer.
- Det blev bemærket, at kommunen ikke kun bør tale om billige boliger, men også gode boliger. Det er vigtigt at holde fokus på at bygge af god kvalitet, så boligerne holder længere og også på lang sigt er billigere i drift.
- Højt niveau af byggeretter er en langsigtet strategi ift. at påvirke boligpriserne, da det tager lang tid at bygge. Samtidig er det dog vigtigt at understrege, at effekten går begge veje, så en reduktion af mængden af byggeretter også vil sætte sig i priserne og således på sigt vil give dyrere boliger.
- Billigere boliger behøver ikke nødvendigvis gælde alle boliger i et givent byggeri. Der kan også være tale om et antal mindre boliger med lavere husleje ud af en større boligafdeling. Dette gælder i dag alle almene byggerier, hvor op til 20% bygges målrettet den boligsociale anvisning.
- Der kan arbejdes videre med de 13 anbefalinger, der blev fremsat af det rådgivende panel for *Den sammenhængende by og gode billige boliger*, som blev nedsat af Teknik- og Miljøforvaltningen i november 2019 og afrapporteret i 2021.
- Der kan tænkes i andre alternative løsninger, når det kommer til billigere boliger. Konkret blev der fremsat to forslag:
 - En del af de almene boliger, der stilles krav om, kunne i stedet etableres som private udlejningsboliger, hvor huslejen holdes lav de første 10 år.
 - At man i højere grad end i dag lokalplaner før 2015, hvor der endnu ikke er bygget, kunne kommunen ved ny planlægning udvide byggeretten og stille krav om, at 25% af de ekstra boliger, skal være almene. Dette sker allerede til en vis grad i dag.

Øvrige bemærkninger til konkrete krav fra kommunen:

- Kommunens krav til almene boliger, om at depotrum placeres udenfor boligen (som fx kan kræve etablering af kældre) kan være fordyrende. Kravet stilles for at sikre, at kvaliteten af boligerne optimeres, og at kvadratmeterne anvendes til boligareal. Det ses dog i andre kommuner, at der ikke stilles de samme krav til depotrum i kældre, og at der kan findes andre løsninger som fx depotrum i boligen/på etagerne. Der blev konkret nævnt et eksempel på et ungdomsboligbyggeri i Lyngby, og Fælledby blev også nævnt som en case på en pragmatisk løsning ift. depotrum. Det blev også nævnt, at spørgsmålet om en mere pragmatisk tilgang til depotrum er søgt håndteret i det nye administrationsgrundlag for almene boliger, som blev godkendt af TMU 11. oktober 2021.
- Der er brug for nytænkning ift. at løse p-kravet. Der var et forslag om i højere grad at kigge på fælles løsninger for det almene og private byggeri.
- Der bør fortsat være fokus på at undgå dobbelt sagsbehandling ift. lokalplanlægning, støttesag- og byggesagsbehandling af alment byggeri.

