

Bilag 2. 13 familieboliger i Fælledbyen på Amager

Baggrund for projektet

Inspirationen til en Storbylandsby kom fra Århus, hvor man har oprettet en blandet almen boligafdeling med beboere fra boligselskabets venteliste og udsatte borgere fra den boligsociale venteliste. For at opnå det ønskede fællesskab blev boligerne opført som små etplansboliger med en fælles midte til beboeraktiviteter, og placeret langt fra byen. I København ønskede man sig et lignende projekt, hvorfor Borgerrepræsentationen vedtog familieboligprojektet Storbylandsbyen i forbindelse med overførselssagen 2014-2015. Planen var, at der – lig modellen fra Århus – skulle opføres en fællesskabsorienteret boligafdeling med 40 boliger, hvoraf Socialforvaltningen skulle have fuld anvisningsret til 13 boliger. De øvrige boliger skulle udlejes til boligsøgende på boligselskabets venteliste. Det har i København fra begyndelsen været tanken, at det skulle være de fysiske rammer, der realiserede idéen om et fællesskab. Planen var derfor at tilvejebringe en grund, hvor der kunne bygges et horisontalt byggeri i ét eller to plan, og hvor boligerne havde en fælles midte, som kunne anvendes til beboeraktiviteter.

Da man med budgetaftale 2019 besluttede ikke at bygge på Ørestad Amager Fælled, blev planerne for projektet flyttet til en mindre byggegrund, hvor det viste sig, at der alene var mulighed for at bygge de 13 planlagte familieboliger i højden; i to opgange af 6 etager. I et fladt karrélignende byggeri ville det have været muligt for beboerne at mødes og dyrke et fællesskab i boligkarréens kerne, hvorimod der med to opgange i et etagebyggeri ikke er noget naturligt samlingspunkt. Eventuelle fællesarealer ville skulle betales over beboernes husleje, så det blev af forvaltningen vurderet ikke at være en mulighed, da huslejen allerede var vurderet at ligge over målgruppens betalingsevne. Planen for byggeriets udformning harmonerede altså ikke længere med målgruppens behov, og den forventede husleje for familieboligerne ville blive for dyr.

Almene ungdomsboliger i stedet for en Storbylandsby

Som beskrevet i den sag, udvalget fik forelagt den 26. april 2023, orienterede forvaltningen i 2022 KAB om, at forvaltningen ikke længere så et potentiale for en storbylandsby, og at forvaltningen påtænkte at frasige sig den fulde anvisningsret til de 13 familieboliger. Dette grundet de nye planer for byggeriet og den høje husleje. Socialforvaltningen orienterede Teknik- og Miljøforvaltningen om, at Socialforvaltningen lagde det op til politisk godkendelse at trække sig fra projekterne. Socialforvaltningen fik beklageligvis ikke orienteret Teknik- og Miljøforvaltningen i tide om, at den politiske godkendelse ikke var opnået, efter at sagen blev sendt retur fra Socialudvalget til forvaltningen i april 2023, og Teknik- og Miljøforvaltningen gik derfor videre på baggrund af Socialforvaltningens tilkendegivelse.

Siden tanken om en storbylandsby blev opgivet, har bygherre ændret projektet, så der nu alene opføres en almen ungdomsboligafdeling på ca. 170 boliger. Socialforvaltningen vil, jf. den gældende udlejningsaftale med de almene boligorganisationer i BL 1. kreds, løbende få anvisningsret til 2/9-dele af de ledigblevne boliger i afdelingen.

Udfordring med målgruppens betalingsevne

I 2023 var ca. 80 pct. af de borgere, der blev anvist til en familiebolig, enlige uden børn. Hvis familieboligerne i den planlagte Storbylandsby skulle holdes på en husleje på maksimalt 5.000 kr. pr. måned ekskl. forbrug (som er det, flertallet af de boligsocialt indstillede til en almen familiebolig kan betale), ville der kunne opnås en maksimal boligstørrelse på 41 kvm. med risiko for, at boligerne blev endnu mindre.

Samtidig var det et ønske fra boligorganisationen, at boligerne udgør minimum 50 kvm., så boligerne vil kunne udlejes til en bredere målgruppe end enlige. En bolig på 50 kvm. ville medføre en husleje på minimum ca. 5.500 kr./md. ekskl. forbrug. Forbrugsudgifter i en lille familiebolig ligger typisk omkring 850 kr./md. Dermed ville de samlede udgifter for lejerne ende på ca. 6.350 kr./md.

En sådan husleje blev af forvaltningen vurderet at være for høj til målgruppen for boligsocial anvisning. I 2023 returnerede forvaltningen 178 familieboliger med en husleje på over 6.000 kr./md., svarende til 54 procent af alle modtagne boliger i prisklassen. Forvaltningen havde med andre ord allerede mulighed for at anvise til flere boliger i dén prisklasse, end det var muligt at finde indstillede borgere til, og så derfor ikke behov for at bygge flere boliger til anvisning i prisklassen.

Mulighed for huslejetilskud

Efter at den oprindelige sag blev returneret fra Socialudvalget i april 2023, undersøgte forvaltningen, som bestilt, om der til familieboligerne ville kunne søges om huslejetilskud. Der er tre forskellige tilskudsformer, som forvaltningen finder relevante:

- 1) Et permanent statsligt tilskud. Der er tale om et tilskud, der skal ansøges på et meget tidligt tidspunkt i byggeprocessen, og det kræver, at den almene boligorganisation indvilliger i at søge. Dette udfoldes nedenfor.
- 2) Et midlertidigt statsligt tilskud, som ikke kunne anvendes, da tilskuddet kun kan ydes til boliger, der var ibrugtaget på ansøgningstidspunktet. Det var ikke relevant her, da forvaltningen søgte puljen i september 2022, da boligerne endnu ikke var opført. Puljen kan ikke længere ansøges.
- 3) Et tilskud efter udslningsboligordningen. Dette tilskud følger den anviste borger og kan kun ydes i op til fem år, og der er desuden begrænsninger på, hvilke borgere der kan modtage tilskuddet. Muligheden for tilskuddet vil derfor være afhængigt af hvilken borger, som anvises boligen. I det omfang, hvor der ikke kan anvises borgere inden for målgruppen, vil forvaltningen hæfte for

tomgangslejen. Forvaltningen anvender i dag udslusningstilskud i stor udstrækning alle steder, hvor tilskuddet vurderes at være relevant. Forvaltningen vurderer dog ikke, at det er hensigtsmæssigt at opføre nye boliger med fuld anvisningsret til forvaltningen, hvor det fra starten vil være en forudsætning for at kunne anvise til boligerne, at der ydes udslusningstilskud.

Det permanente statslige tilskud er et engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger (jf. den nationale politiske aftale om Fonden for blandede byer af november 2021), og kan benyttes, hvis den almene boligorganisation bag byggeprojektet indvilliger i at søge herom. De almene boligorganisationer i København har indtil nu ikke vist interesse for at søge om dette tilskud. Billedet er umiddelbart det samme på landsplan, hvor der siden udmelding af puljen i 2022 er tre kommuner, der har søgt puljen om støtte til etablering af i alt 50 boliger.

Hvis KAB ifm. det konkrete byggeprojekt skulle indvillige i at søge om engangstilskuddet, ville huslejen i de konkrete boliger kunne reduceres med ca. 1.000 kr. om måneden til ca. 4.500 kr./md. I henhold til loven vil maksimalt 20 pct. af boligerne kunne opnå et tilskud, hvilket svarer til otte ud af de i alt 40 boliger. Heraf havde kommunen efter planen anvisningsretten til 13 boliger. Der ville således være fem af Socialforvaltningens boliger, hvortil der ikke kan gives tilskud, og hvor forvaltningen derfor kunne forvente anvisningsproblemer og deraf følgende tomgangsleje.