

Københavns Kommune

København den 28. september 2023

Hjem til Alle alliancen takker for høringen om Københavns Kommunes Kommuneplanstrategi 2023 'Fremtidens klimavenlige hovedstad'.

Kommuneplanstrategi 2023 sætter retningen for de løsningsforslag, der i Kommuneplan 2024 lægger rammerne for den fysiske arealudvikling af Københavns Kommune de næste 12 år. Det er derfor afgørende, at Kommuneplanstrategien sætter en retning, der understøtter fremtidssikringen af København, også på det sociale område.

Da en af de største udfordringer i indsatsen for at bekæmpe hjemløshed i København er manglen på betalbare boliger, følger Hjem til Alle alliancen med interesse de visioner og rammevilkår, som kommunen sætter for den fysiske udvikling af København med særlig fokus på at sikre boliger, der kan understøtte implementeringen af den nye hjemløsereform og omstillingen til Housing First.

Som det netop vedtagne budget 2024 i København Kommune viser, er der stigende udgifter på hjemløseområdet som følge af manglen på betalbare boliger, hvilket tydeliggør behovet for at sætte mål og rammer for, hvordan der kan opføres af små, billige boliger i fremtiden i København.

Op mod en fjerdedel af landets hjemløse har hjemkommune i København, og kommunens håndtering af hjemløseudfordringen har derfor stor indflydelse på, hvordan vi samlet set lykkes med at bekæmpe hjemløshed i Danmark.

Nedenfor kommenterer Hjem til Alle alliancen på Kommuneplanstrategien 2023 med særlig fokus på at sikre forsyningen af betalbare boliger, som en forudsætning for implementeringen af den nye hjemløsereform og omstillingen til Housing First i København.

Med venlig hilsen

Kira West

Direktør i Hjem til Alle alliancen

## Hjem til Alle alliancens kommentarer til Københavns Kommunes Kommuneplansstrategi 2023

I forhold til hjemløseindsatsen bemærker Hjem til Alle, at der i Kommuneplanstrategi 2023 er formuleret målsætninger om, at *'København skal være en by uden ufrivillig hjemløshed'*, at *'ambitionen er at afskaffe langvarig hjemløshed'* og at *'hjemløse hurtigere skal i egen bolig med den rette støtte'*.

Hjem til Alle ser det som nogle centrale målsætninger for arbejdet med at bekæmpe hjemløshed i København, men vurderer ikke, at Kommuneplanstrategi 2023 i tilstrækkeligt omfang sætter rammer, der kan understøtte udmøntningen af disse målsætninger hvad angår betalbare boliger.

Konkret peges der i Kommuneplanstrategien på to hovedkilder til at sikre forsyningen af boliger på hjemløseområdet i København:

- 1) Adgang til boliger via den boligsociale anvisning
- 2) Opførelsen af flere skæve boliger

Det skitseres endvidere som et mål, at almene boliger udgør minimum 20% af boligerne i København samt at de boligstørrelsesbestemmelser, der blev indført med Kommuneplan 2019 fastholdes.

Hjem til Alle vurderer ikke, at disse redskaber vil sikre forsyningen af betalbare boliger i København i et omfang, der matcher det behov, der følger med implementeringen af den nye hjemløsereform. Som det fremgår af Kommuneplanstrategi 2023, er der et stort efterslæb på byggeri af boliger i København set i forhold til den demografiske udvikling, hvilket lægger et yderligere pres på boligmarkedet og skaber vanskeligheder med at finde bolig-mæssigt fodfæste i særdeleshed for mennesker med en lav betalingsevne.

Flere beregninger dokumenterer, at den boligsociale anvisning ikke giver adgang til nok små, billige boliger i København, og at der i tillæg hertil hvert år sker et fald i antallet af billige boliger. Ifølge Landsbyggefondens årlige statistik over anvendelsen af billige almene boliger til kommunal anvisning, var der f.eks. i 2021 i København 2.198 familieboliger under 3.500 kr./mdr., mens der i 2022 var sket et fald til 1.882 boliger med en husleje på under 3.500 kr./mdr. Heraf blev hhv. 60 i 2021 og 57 i 2022 stillet til rådighed for kommunal anvisning. Vel vidende, at også flere huslejeniveauer har relevans, og at der er en ny anvisningsaftale på vej mellem Københavns Kommune og BLs 1. kreds, er det fortsat vurderingen, at det ikke vil sikre nok billige boliger i et tempo, der følger med efterspørgslen. Hvis ikke der løbende tilføres nye betalbare boliger, vil denne udvikling blot fortsætte og bidrage til øgede udgifter på hjemløseområdet og yderligere barrierer for at gøre op med hjemløshed.

Hjem til Alle anerkender, at skæve boliger kan være en relevant boligform for en mindre gruppe af mennesker i hjemløshed. Men forskningen på området viser, at hovedparten af mennesker med hjemløseerfaring ønsker at bo i helt almindelige boliger, der giver mulighed for integration med de omkringliggende samfund. I forlængelse heraf, er der behov for at skabe endnu tydeligere rammer for, hvordan der kan opføres egnede og betalbare boliger, som er integrerede i den ordinære bygningsmasse i nybyggeri i København. Konkret ved at formulere visioner for, hvordan der kan skabes rammer i nybyggeri, der gør den ordinære bygningsmasse betalbar og tilgængelig for mennesker i hjemløshed.

På den baggrund har Hjem til Alle alliancen følgende anbefalinger til Kommuneplanstrategi 2023:

## **Ambitiøst mål om at bygge flere betalbare boliger**

Hjem til Alle anbefaler, at kommuneplansstrategien indeholder et konkret mål om, at der indenfor den periode, som rammesættes af Kommuneplan 2024, bygges det antal betalbare boliger, som analyser på området viser, der er behov for.

Hjem til Alle anerkender, at vejen til at få flere billige boliger i København er kompleks og – udover en ambitiøs målsætning i kommuneplansstrategien - kræver både lovgivningsmæssige ændringer og ny praksis på området.

På baggrund af Hjem til Alles dialog med en lang række aktører fra det kommunale, private og almene boligaktører, forskere, jurister og økonomer står det klart, at der er en lang række barrierer for at få flere betalbare boliger, og at der skal ske ændringer i såvel national lovgivning som i bygningsreglementer mv. på feltet.

For at få et grundlag for at realisere en målsætning om flere betalbare boliger, anbefaler Hjem til Alle:

- At Københavns Kommune igangsætter en analyse, der dokumenterer de regler og den lovgivning, der skal tilvejebringes for at sikre opførelsen af små billige boliger i fremtiden i København.

Aktuelle barrierer skal kortlægges i dialog med de aktører, der har konkret erfaring på området og alle relevante lov- og myndighedsområder skal indtænkes, så de løsninger, der peges på, bliver effektive og operationelle.

## **Muligheder for at bygge endnu mindre egnede boliger**

Unge i hjemløshed vurderes at kunne betale ca. 3.200-3.500 kr./mdr. i husleje plus forbrug, mens voksne i hjemløshed kan betale omkring 5.000 kr./mdr. plus forbrug afhængigt af, hvilke ydelser og tillæg, de har fået tildelt. For at nå ned på disse huslejeniveauer er der behov for at åbne op for muligheden for at bygge små, funktionelle boliger uden at der går på kompromis med kvaliteten.

For at sikre rammevilkår, der muliggør, at der i fremtiden kan bygges flere betalbare boliger til mennesker i hjemløshed bemærker Hjem til Alle alliancen, at de boligstørrelsesbestemmelser, der blev indført ifm. Kommuneplan 2019 fastholdes i den nye Kommuneplansstrategi. I Kommuneplan 2019 blev boligstørrelsesbestemmelsen revideret således, at det blev muligt at opføre familieboliger helt ned til 50 m<sup>2</sup> brutto, mens minimumsstørrelsen på familieboliger i byudviklingsområder blev ændret fra 50 m<sup>2</sup> til 40 m<sup>2</sup> brutto. Det var et udmærket tiltag, der dog ikke vurderes tilstrækkeligt for at sikre betalbare boliger på hjemløseområdet.

Det fremgår ikke af Kommuneplansstrategi 2023 i hvor stor udstrækning de nye minimumsstørrelser har ført til flere betalbare boliger. Men vurderingen er, at det er meget begrænset og at der skal andre redskaber til for at sikre boliger, der er betalbare for mennesker i hjemløshed.

Hjem til Alle anbefaler derfor:

- At der åbnes op for muligheden for at bygge endnu mindre end 50 m<sup>2</sup> i familieboliger i og 40 m<sup>2</sup> byudviklingsområder.

I et modelbyggeri udviklet af DFB/Domea i samarbejde med Socialforvaltningen i Københavns Kommune planlægges opført Housing First boliger målrettet unge på 27-33 m<sup>2</sup>, hvilket har været nødvendigt for at nå ned på en husleje på 3.200 kr./mdr. plus forbrug. Via en bevilling fra

Realdania er der lagt kræfter i at sikre planløsninger og arkitektoniske greb, der sikrer høj funktionalitet, boligkvalitet og værdighed i boligerne på trods af den begrænsede størrelse.

Vel vidende, at der er tale om ungdomsboliger, vurderer Hjem til Alle, at der er potentiale for at opføre tilsvarende små, betalbare boliger målrettet voksne i familieboliger. I den nye kommuneplanstrategi bør der derfor – i det mindste på forsøgsbasis - åbnes op for at kunne bygge endnu mindre, end hvad videreførelsen af minimumsstørrelserne fra Kommuneplan 2019 tillader.