

## Hørings svar – Kommuneplanstrategi i København "Fremtidens klimavenlige hovedstad"

BL 1. kreds har med stor interesse læst og drøftet udkastet til kommuneplanstrategi "Fremtidens klimavenlige hovedstad".

BL 1. kreds vil gerne anerkende det arbejde der ligger bag planstrategien, herunder beskrivelserne af almene boliger i såvel planstrategien som det bagvedliggende dokument "Boligreddegørelse 2022".

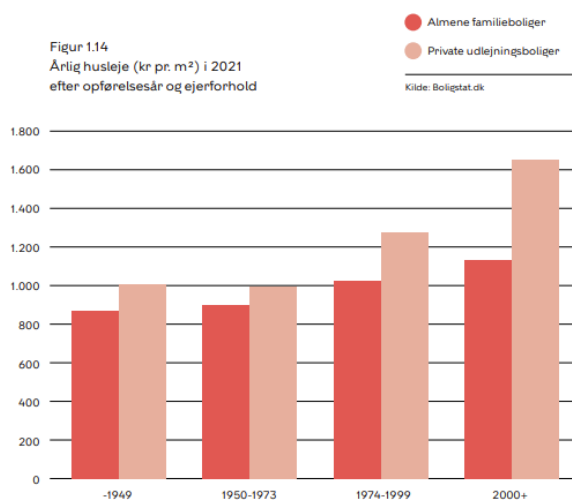
BL 1. kreds finder det generelt bekymrende, at andelen af almene boliger falder i København. Almene boliger er medvirkende til at sikre en blandet by, ikke kun bestående af borgere i forskellig alder, men også med forskellig baggrund. Rekrutteringsudfordringen af medarbejdere til visse brancher kan blive værre, hvis ikke der skabes boliger, som også borgere med lavere- og mellemindkomster har råd til.

Det fremgår af figuren på side 43 i planstrategien, at andelen af almene boliger er faldende. Der har tidligere været 20 % almene boliger i København, men almene boliger udgør nu 19,6 %.

Boligreddegørelsen fra 2022, fortæller samtidig (på side 16), at der i perioden 2011-2021 er bygget ca. 40.000 boliger i København. Heraf har under 5.000 været almene. Altså ca. 12%. Til sammenligning blev der i samme periode bygget over 27.000 private udlejningsboliger, svarende til 2/3 eller godt 67% af de nybyggede boliger. Det er en bekymrende udvikling, når København samtidig vil sikre betalbare huslejer, som er Top 1 forbedringspotentiale for København, hvis man spørger københavnerne (side 12 i Kommuneplanstrategi 2023).

Den afgørende forskel på almene boliger og andre boligtyper er, at der ikke i almene boliger skal indhentes afkast, og at ingen tjener penge på dem. Dermed er huslejen i nye almene boliger markant lavere end huslejen i andre boligtyper.

Boligreddegørelsen 2022 illustrerer dette:



Aktuelt er den største udfordring for boligsøgende, at ventelisterne til en bolig i København er lange. Denne udfordring kunne løses ved, at der kom flere almene boliger.

Samtidig gør BL 1. kreds opmærksom på, at almene boliger står alene om at løse sociale forpligtelser og bistå kommunen med at huse hjemløse og borgere med akutte boligsociale behov. BL 1. kreds indgår i forhandlinger, afprøver nye boligmuligheder og finder generelt løsninger i samarbejde med kommunen for at tilvejebringe boliger til den boligsociale anvisning. Hvis kommunen også skal kunne løse sine boligsociale forpligtelser fremover, er det imidlertid vigtigt, at der til stadighed tilføres nye almene boliger.

BL 1. kreds anerkender, at aftalen mellem kommunen og staten om, at kommunen kan give mulighed for at kræve etablering af op til 40 % almene boliger i nye byudviklingsområder, er et væsentligt skridt. BL 1. kreds anerkender også at kommunen er i dialog med By & Havn om dette, men efterlyser alligevel et forøget fokus på at aftalen benyttes fuldt ud, så der øremærkes et maksimalt antal grunde til alment byggeri. Samtidig opfordres til et særligt fokus på eksekveringen af boligerne.

Boligregdegørelse 2022 viser nemlig også, at eksekveringsgraden af det private byggeri er på 52,4 pct., mens det for det almene er på 18,7 pct.

Målet med planstrategien er, at almene boliger skal udgøre mindst 20 %. Dermed udgør målet blot en tilbagevenden til tidligere status. BL 1. kreds mener, at kommunen bør have højere ambitioner, hvis de politiske mål om en sammenhængende by skal nås.

BL 1. kreds vil støtte, at der laves regler om betingede byggetilladelser og om rækkefølge på byggerier i nye byudviklingsområder, så det fremover kan sikres, at almene boliger opføres tidligt i en byggeproces.

For at understøtte en højere andel af almene boliger i byen foreslår BL 1. kreds, at alment fill-in-byggeri/fortætningsbyggeri skal kunne ske i alle områder, uanset andelen af almene boliger i en bydel. I udsatte boligområder kunne der f.eks. fortættes med pleje- eller ungdomsboliger, som ikke tæller negativt i de socioøkonomiske opgørelser over beboersammensætningen.

I det hele taget bør der arbejdes med at ungdoms- og plejeboliger i så høj grad som muligt, opføres som fill-in byggeri, således at der i videst mulighed omfang opføres almindelige almene familieboliger i byudviklingsområderne.

Fortætning bør kunne ske, hvor det er muligt. Samtidig bør sådanne almene fortætningsbyggerier ikke indgå i beregningen af, hvorvidt almene byggerier kan finde sted i området. Et mindre fortætningsbyggeri bør ikke forhindre et større nybyggeri i samme område. På samme måde bør almen fortætning på egen grund ikke tælle med i de måltal der sættes for antallet af nye almene boliger i kommunalplan 2024.

BL 1. kreds opfordrer kommunen til at screene kommunale ejendomme. Screeningen kan afklare, om det kunne være muligt at lave fill-in eller fill-on med almene boliger i sådanne ejendomme.

BL 1. kreds vil desuden gerne drøfte de krav, der stilles i forbindelse med fortætningsbyggerier. F.eks. kan det være vanskeligt at gennemføre fortætninger, hvis fortætningen samtidig fører til et krav om etablering af

flere p-pladser. Reglerne i administrationsgrundlaget, som almene boliger stilles over for ved fortætning, kan med fordel forsimples. Generelt efterlyser BL 1. kreds, at der stilles samme krav til privat og alment boligbyggeri.

Herudover bør det sikres, at det ved nybyggeri af ungdomsboliger prioriteres at bygge almene ungdomsboliger i stedet for private. Kun ved almene ungdomsboliger er der en sikkerhed for, at boligerne faktisk udlejes til målgruppen. Byen rummer mange eksempler på nybyggerier af små boliger, som i stedet markedsføres til "young professionals", formentlig pga. prisniveauet i disse boliger. BL 1. kreds antager at kommunens ønske om at bygge ungdomsboliger skyldes et ønske om at skabe betalbare boliger til uddannelsessøgende, og ikke at bygge små boliger til andre målgrupper. Alternativt kan der fastlægges måltal for de enkelte boligtyper, så man sikrer sig, at der faktisk opføres mindre boliger, egnede både ift. pris og størrelse til unge uddannelsessøgende og andre mindre boliger for husstande til enlige.

Endelig fremgår det af planstrategien, at kommunen har ønsker om større boliger, men BL 1. kreds oplever generelt modstand, når medlemmerne ønsker at lave sammenlægninger eller fortætte med større boliger for at skabe en mere blandet boligsammensætning i det enkelte byggeri. Hvis der, som det fremgår af forslaget til kommuneplanstrategien (på side 41), tages skridt til at fremme udviklingen i produktionen af boliger til børnefamilier, ser BL 1. kreds gerne, at det også kommer til at gælde for almene boliger, hvad enten det sker ved nybyggeri, boligudvidelser, fortætning eller lejlighedssammenlægninger.

BL 1. kreds ser det som nødvendigt for at sikre en bred bolig- og beboersammensætning i byen, at der tilføres en tilstrækkelig mængde af almene familieboliger, hvilket ikke er sket i de seneste mange år. Derfor vil BL 1. kreds opfordre til, at det prioriteres at opføre almene familieboliger i videst muligt omfang i den kommende kommuneplansperiode. Ikke mindst i byudviklingsområderne.

Med venlig hilsen

Camilla Hegnsborg  
Formand for BL 1. kreds

Steffen Morild  
Næstformand for BL 1. kreds