

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Rådhuset
1599 København V



Dato 17. november 2016
Ref: toc

Administrerende direktør
Torben Christensen
Telefon +45 33 12 03 30
toc@ejendomsforeningen.dk

Sendt via: WWW.BLIVHOERT.KK.DK.

Forudgående høring om almene boliger

Københavns Kommune har udsendt en forudgående høring om kommunens forventelige udnyttelse af reglerne i planloven, der giver kommunen adgang til at beslutte, at private grundejere skal sælge op til 25 pct. af deres byggeret i serviceerhvervsområder til en almen boligorganisation. Formålet er at give mulighed for, at kommunen kan kræve almene boliger blandt de boliger, der kan etableres i kontorerhvervsområder. Høringsfristen er fastsat til den 20. november 2016.

Indledningsvis skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke, at vi har modtaget materialet til høringen gennem et af vores medlemmer, idet foreningen ikke er blevet hørt særskilt, på trods af at vi repræsenterer ejendommejere, udlejere og administratorer af fastejendom i hele Danmark, samtidigt med at vi også er Københavns Grundejerforening, og som sådan repræsenterer grundejerne i København.

Ejendomsforeningen Danmark er enig i målsætningen om blandede byer, hvor der er plads til alle befolkningsgrupper. Vi ser også gerne, at der sker et øget boligbyggeri i København, og vi er positive over for, at en stor del af dette boligbyggeri er alment.

Ejendomsforeningen Danmark har derimod ikke fundet, og finder fortsat ikke, at en regel, der giver en kommune adgang til at beslutte, at private grundejere skal sælge op til 25 pct. af deres byggeret til en almen boligorganisation, er et hensigtsmæssigt middel til at opnå målet om et øget boligbyggeri og en mere blandet beboersammensætning i en by som København. Vi kan dog konstatere, at et flertal i Folketinget har besluttet, at reglen fortsat skal være en del af planloven, og i den anledning har vi anbefalet kommunerne at administrere de nye regler med besindighed. Det er vores klare indtryk, at hovedparten af de danske kommuner følger den opfordring.

Vi er således positive over for målsætningen om blandede byer, men finder fortsat, at muligheden for at en kommune kan beslutte, at en privat bygherre skal frasælge en del af sin grund til alment byggeri til en pris, der ofte er lavere, end den private bygherre selv har givet, vil påføre den private bygherre et økonomisk tab. Da det primært er pensionskasser, der bygger større boligejendomme i de store byer, så ender dette økonomiske tab med at ramme pensionskassernes medlemmer, der bl.a. omfatter sygehjælpere, politibetjente, kassedamer og sosu-assistenten.

Det er efter en gennemlæsning af kommunens oplæg til kommuneplantillæg for almene boliger i serviceerhvervsområder Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at oplægget er for vidtgående i dets beskrivelse af mulighederne for at kunne kræve alment byggeri i bestemte dele af København. Oplægget er dels for vidtgående i forhold til, hvad der er hensigtsmæssigt, hvis man fortsat ønsker at se privat boligbyggeri i byen, herunder konvertering af erhvervsbyggeri til boliger, men det er også for vidtgående i forhold til, hvad planloven efter vores opfattelse åbner mulighed for. Vi vil i de kommende uddybe de to synspunkter.

Hvis man læser udkastet til kommuneplantillægget for almene boliger i serviceerhvervsområder, så lægges der ikke op til nogen nedre grænse for, hvornår man kan og vil stille krav om almene boliger. I praksis kan det betyde, at hvis en ejer af en kontorejendom ønsker at omdanne denne til boliger, så kan og vil kommunen kræve, at 25 pct. af disse boliger bliver almene, med mindre andelen af almene boliger i det pågældende skoledistrikt i forvejen er over 30 pct.

Forestiller man sig, at en kontorejendom i Indre By ønskes omdannet til 12 lejligheder, så vil kommunen således kræve, at 3 af disse skal være almene. I praksis vil det så også betyde, at ejeren af kontorejendommen skal sælge 25 pct. af ejendomme til en almen bygherre, der så parallelt med den private bygherre skal ombygge et areal til disse tre almene lejligheder. Det hænger sammen med almenboliglovens ufravigelige krav om, at almene organisationer skal være bygherrer på alment byggeri, hvor den almene boligorganisation skal eje og skal have skøde på grunden under hele byggeprocessen.

Hertil kommer, at det næppe vil være en almen boligorganisation, der vil give sig i kast med et byggeprojekt på tre lejligheder, idet et sådant byggeri ikke vil være rentabelt. Man kan spørge, om det så betyder, at kommunen forventer af udnytte planlovens mulighed for at kommunen kan erhverve byggeretten, hvis der ikke er en almen boligorganisation, der vil udnytte denne.

Hertil skal så lægges, at en reduktion i mulighederne for at omdanne tidligere kontorbyggeri til private boliger, ved at kommunen udtager 25 pct. til alment byggeri, vil fjerne rentabiliteten i mange af især de mindre ombygninger af eksisterende kontorejendomme. Konsekvensen af en fastholdelse af kommunens ubegrænsede ret til at kræve, at en andel af samtlige byggerier skal være alment, vil risikere at betyde, at fornuftige konverteringer af kontorejendomme til boliger kan blive opgivet. Det vil forhindre byggeri af nye boliger, der i høj grad er behov for i København.

Vi skal endvidere blot gøre opmærksom på de praktiske problemer, der kan opstå, hvis man skal udmatrikulere nogle få lejligheder, på tværs af etageadskillelser i samme opgang.

Ejendomsforeningen Danmark foreslår, at kommunen, hvis ikke man ønsker at opgive retten til at kræve alment byggeri i privat ejede områder, begrænser muligheden for at kræve almene boliger i privat byggeri til større byggerier, hvor der fx skal etableres minimum 400 boligenheder, hvor de 100 enheder så kan blive almene. Skal der etableres enheder med mindre end 100 boliger, vil den enkelte bolig kunne risikere at blive pålagt uforholdsmæssige store omkostninger til administration, renholdelse og forsyning med varme, el og vand.

I relation til, at kommunens oplæg til kommuneplantillæg for almene boliger også er for vidtgående i forhold til, hvad planloven efter vores opfattelse åbner mulighed for, så skal vi bemærke, at kommunens oplæg til kommuneplantillæg taler om almene boliger i serviceerhvervsområder. Dette harmonerer ikke med, at der i loven, der giver kommunen hjemmel til at kræve en andel af alment byggeri, tales om muligheden for at stille krav om 25 pct. almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder.

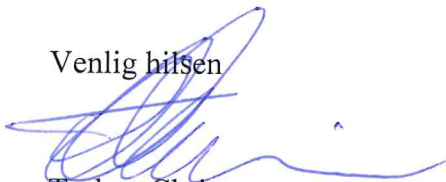
Det er så rigtigt, at det under pkt. 2.1.2 i lovforslaget fremgår, at ” Planlægningsmuligheden vil også gælde for erhvervsarealerne i lokalplaner, hvor der er planlagt til blandet bolig og erhverv”. Begrundelsen herfor er, at der kan være mange nedslidte erhvervsområder, som står foran en omdannelse til boligformål. Man bør altså se på, om der er tale om større nedslidte erhvervsområder.

Dette understøttes også af, at det af de særlige bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 5 (s. 7) anføres: ”Det indebærer, at der ikke kan planlægges for almene boliger på de arealer indenfor et givent lokalplanområde med blandet bolig og erhverv, hvor der allerede er lovligt eksisterende boliger eller planlagt herfor”. Tilsvarende må gælde, hvor man indenfor et allerede planlagt lokalområde med serviceerhverv vælger at give mulighed for at bygge boliger i en del af en erhvervsejendom eller i en tidligere erhvervsejendom.

Ejendomsforeningen Danmark skal anbefale, at Københavns Kommune genovervejer kommunens oplæg til kommuneplantillæg for almene boliger i serviceerhvervsområder og i lyset af ovenstående bemærkninger overvejer nogle justeringer, der imødekommer de praktiske hensyn, der tilsiger, at kommunen skal fare med lempe og ikke vælge at udmønte Planlovens bestemmelser, der giver kommunen adgang til at beslutte, at private grundejere skal sælge op til 25 pct. af deres byggeret til en almen boligorganisation i alle tilfælde og for enhver pris. Specielt ikke i serviceerhvervsområderne, hvor kommunens hjemmel kan diskuteres.

Ejendomsforeningen Danmark deltager gerne i en nærmere drøftelse af, hvorledes Københavns Kommune kan opnå målsætningen om blandede byer, hvor der er plads til alle befolkningsgrupper. Vi drøfter også gerne fælles initiativer, der kan øge boligbyggeri i København, og hvorledes en del af dette boligbyggeri kan blive alment. Det forudsætter dog, at Københavns Kommune vælger at administrere planlovens regler med besindighed.

Venlig hilsen



Torben Christensen