



Astrid Aller
Medlem af Københavns Borgerrepræsentation for SF

14. juni 2019

Sagsnr.
2019-0155989

Dokumentnr.
2019-0155989-2

Svar på politikerspørgsmål vedr. ungdomsboligfællesskaber

Kære Astrid Aller

Tak for din henvendelse til Økonomiforvaltningen, hvor du stiller følgende spørgsmål om almene ungdomsboligfællesskaber:

"I forbindelse med Enhedslistens forespørgsel til overborgmesteren d. 11. april, som omhandlede frasalg af boliger i Mjølnerparken, blev der spurgt til muligheden for at ommærke almene familieboliger til ungdomsboligfællesskaber. Her svarede overborgmesteren, at man har dårlige erfaringer med at lave almene ungdomsboligfællesskaber, blandt andet fordi man ikke kan sammensætte beboerne efter andet end venteliste.

Som opfølgning herpå vil jeg fra Økonomiforvaltningen med inddragelse af andre relevante forvaltninger gerne vide:

- Hvorfra kommer kommunens tidligere erfaringer med almene ungdomsboligfællesskaber fra?*
- Hvor mange almene ungdomsboligfællesskaber findes i Københavns kommune?*
- Hvilke gode og dårlige erfaringer har man fra almene ungdomsboligfællesskaber?*
- Og sidst: jeg har i en anden sammenhæng fået præsenteret en ordning, hvor man i ungdomsboligfællesskaber har haft en vicevært, som gør rent hvis en beboer ikke har taget sine tjanser, og så sender regningen til den pågældende beboer. Har man tidligere brugt dette i København, og hvad er i så fald erfaringerne derfra?"*

Besvarelsen af dit spørgsmål indledes med en definition af, hvad et alment ungdomsboligfællesskab er, og hvad de lovgivningsmæssige rammer er for ommærkning af almene familieboliger til et ungdomsboligfællesskab. Herefter følger besvarelsen af dine fire konkrete spørgsmål.

Almene ungdomsboligfællesskaber er ikke en betegnelse, der findes i Lov om almene boliger mv., og derfor juridisk set ikke en type almene boliger. Når det foreslås, at en almen familiebolig kan ommærkes til et alment "ungdomsboligfællesskab", refereres til, at familieboligens værelser ommærkes enkeltvis til hver sin ungdomsbolig, og at arealer

Udsatte Boligområder

Rådhuspladsen I
1599 København V

EAN nummer
5798009800176

som køkken, bad og evt. stue bliver til fællesarealer for de pågældende ungdomsboliger.

Det betyder, at det enkelte værelse i et alment ungdomsboligfællesskab skal udlejes som en selvstændig ungdomsbolig efter almindelige udlejningsregler. Det vil bl.a. betyde, at tilfældige unge, som ikke kender hinanden og hvoraf nogle måske ikke vil være indstillede på at bo under disse forhold, kommer til at bo tæt sammen med delt toilet, bad og køkken.

En sådan ommærkning af familieboliger til små ungdomsboligfællesskaber kræver en godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen, der vurderer, at der er en række krav til indretningen, vil skulle tages i betragtning:

- De enkelte værelser skal udstyres med en lås på døren
- Nuværende praksis er, at værelserne skal være min. 14 m² netto i frit gulvareal
- Det fælles boligareal skal indeholde fx en stue eller et køkken med spiseplads
- Hertil kan komme andre krav til fysisk omdannelse i form af eksempelvis flugtveje el.lign.

Ovenstående krav vil forventeligt betyde, at de fleste familieboliger ikke kan ommærkes uden behov for betydelige ombygninger, som vil medføre økonomiske udgifter for boligorganisation og for kommunen.

Særlige muligheder med frikommuneforsøg

Lov om frikommunenetværk § 27, stk. 3, tillader, at kommunen i forbindelse med at give tilsagn om støtte til etablering af ungdomsboliger ved nybyggeri eller ombygning kan indgå en særlige udlejningsaftale for de pågældende boliger, hvis ungdomsboligerne indrettes efter reglerne om kollektive familieboligbofællesskaber. Den særlige udlejningsaftale betyder, at hvis frikommuneforsøget bringes i anvendelse, så muliggør det, at eksisterende lejere i et ”ungdomsboligfællesskab” kan have medindflydelse på udlejningen.

En forudsætning for anvendelsen af frikommuneforsøget er dog, at kommunen yder økonomisk støtte til etablering – dvs. grundkapital, garanti for realkreditlån, statslig ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag til ungdomsboligbofællesskabet. Det betyder, at de eksisterende familieboliger skal ombygges i en grad, så der sker en reel boligtilvækst, før frikommuneforsøget er en mulighed.

Frikommuneforsøget udløber i 2021 og er ikke tidligere anvendt i Københavns Kommune. Forvaltningerne vurderer, at det er tvivlsomt om en ansøgning til staten om anvendelse af frikommuneforsøgets rammer vil blive godkendt.

Besvarelsen af dine fire konkrete spørgsmål følger nedenfor:

Hvorfra kommer kommunens tidligere erfaringer med almene ungdomsboligfællesskaber fra?

Der findes meget få erfaringer med ungdomsboliger, der udlejes i en form for små ungdomsboligfællesskaber.

Et enkelt eksempel kendes i København nemlig Signalhuset, der er bygget i 2006 af boligselskabet Bo-Vita (daværende Lejerbo København) og ligger i Ørestad City på Amager. Kollegiet består af knap 288 almene ungdomsboliger, der fire-og-fire er samlet i små ”ungdomsboligfællesskaber”, hvor fire unge deler en lejlighed med fire værelser, et køkken og to badeværelser. De er opført på denne måde for at muliggøre omdannelse til 4-værelses familieboliger, hvis behovet for ungdomsboliger ændrer sig.

Især i starten oplevede Signalhuset udlejningsproblemer, hvilket blev forklaret med det lille og meget tætte bofællesskab mellem fire unge, der ikke selv havde valgt at bo sammen. Løsningen blev for boligselskabet at indgå aftaler med forskellige uddannelsesinstitutioner om udlejning til udvekslingsstuderende. Der var i 2016 indgået aftale om, at 246 boliger ud af 288 udlejes til udvekslingsstuderende. Primært gennem Københavns Universitets Boligfond, der står for 193 af boligerne til udvekslingsstuderende.

I 2016 udarbejdede Teknik- og Miljøforvaltningen et notat til indstilling om evaluering af Boligstrategi for unge og studerende i København 2012 – 2014. Notatet redegjorde for reservation af ungdomsboliger til udvekslingsstuderende og indeholdt nedenstående beskrivelse af Signalhuset og dets udlejning:

Signalhuset

- 288 almene ungdomsboliger fordelt på 72 enheder af fire boliger
Forsøgskonceptet ”fælles fire” er en boform, hvor fire beboere har hver sit værelse, men deles om et fælles opholdskøkken og to bade/toiletrum. Lejerbo oplever løbende tomgang. Det skyldes måske, at beboerne kommer tæt på de andre beboere i enheden, som de ikke selv har valgt, og som f.eks. kan have forskellige normer for oprydning, rengøring m.v.

Det er en del af konceptet, at boligerne i tilfælde af vigende efterspørgsel fra målgruppen vil kunne konverteres til familieboliger. Lejerbo har i første omgang valgt at sikre sig mod tab ved indgåelse af aftalerne om udlejning til udvekslingsstuderende.

Forvaltningerne er ydermere bekendt med et lignende koncept i Roskilde, hvor boligselskabet DUAB udlejer Trekroner Kollegiet, der er bygget i 1992. Kollegiet består af i alt 108 boliger, hvoraf de 82 af

dem er oprettet som "mini-kollektiver", hvor man deler køkken, 2 bade/toiletter med tre andre studerende. Også her har der ifølge administrationsselskabet UBS-bolig været udfordringer med udlejningen.

Hvor mange almene ungdomsboligfællesskaber findes i Københavns kommune?

Så vidt Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen er bekendt med, findes kun Signalhuset.

Hvilke gode og dårlige erfaringer har man fra almene ungdomsboligfællesskaber?

Som det fremgår af beskrivelsen ovenfor fra Signalhuset og Trekroner Kollegiet, er erfaringen, at der kan være udlejningsproblemer i små almene ungdomsboligfællesskaber. UBS-bolig administrerer på vegne af de to almene boligselskaber begge kollegier, og de anbefaler, at et ungdomsbofællesskab omfatter minimum omkring 10 beboere (i stil med en kollegiegang), og at fællesarealerne er gode og velindrettede. Det, der forhindrer boligerne i at blive velfungerende, vurderes, især at være det forhold, at så få unge (2-4), der ikke har haft mulighed for at tilvælge hinanden, bor sammen og skal dele fællesarealer.

Der er, så vidt vides, ikke problemer med tomgangsleje i Signalhuset i dag, og aftalerne om udlejning til udvekslingsstuderende forventes derfor at fungere. Det er ikke undersøgt, hvad de pågældende udvekslingsstuderende synes om at bo på i disse små ungdomsboligfællesskaber. Det kan være, at de accepterer forholdene, fordi det er midlertidigt, mens de læser i Danmark, og de ikke har tilstrækkeligt indblik i det københavnske boligmarked til at kende alternativer. Det kan også være, at den meget sociale og tætte boform tiltaler udvekslingsstuderende, der typisk har et større behov for sociale netværk end danske studerende.

Og sidst: jeg har i en anden sammenhæng fået præsenteret en ordning, hvor man i ungdomsboligfællesskaber har haft en vicevært, som gør rent hvis en beboer ikke har taget sine tjanser, og så sender regningen til den pågældende beboer. Har man tidligere brugt dette i København, og hvad er i så fald erfaringerne derfra?

Forvaltningerne kender ikke til anvendelsen af en sådanne ordning i København.

Såfremt du har uddybende spørgsmål til ovenstående, står Økonomiforvaltningen gerne til rådighed.

Med venlig hilsen

Rune Lyngvig Jespersen
Kontorchef