



Statusnotat: Ungdomsboligindsatser og hensigtsserklæringer fra Budget13

02-09-2013

Sagsnr.
2013-96997

Status på indsatserne i ungdomsboligstrategien for 2012-2014

Dokumentnr.
2013-96997-4

Boligstrategi for unge og studerende har 5 mål med tilhørende indsatser. Siden vedtagelsen af strategien d. 9. februar 2012 er en række nye indsatser kommet til. I skemaet herunder skitseres de forskellige indsatser og effekten vurderes.

Sagsbehandler
Simon Kofod-Svendsen
Tine Engelbrechtsen

Væsentligt er det, at Borgerrepræsentationen har åbnet op for, at der igen kan bygges almene ungdomsboliger i København. Med Budget13 og i overførselssagen er der afsat ca. 38 mio. kr. i kommunal grundkapital til formålet. Det betyder en tilvækst på knap 400 almene ungdomsboliger inden for de næste to-fire år og dermed et væsentligt supplement til udbuddet af egentlige ungdomsboliger og almene familieboliger, der via ommærkning, fleksibel udlejning, huslejetilskud m.v. stilles til rådighed for målgruppen af unge.

Samtidig synes der blandt private investorer at være interesse for i de kommende år at opføre private ungdomsboliger uden offentlig støtte jf. indstilling om igangsætning af kommuneplantillæg herom.

Endeligt er de første skridt i retning af etablering af én fælles indgang til ungdomsboliger i og uden for København taget. Beslutningen om fælles anvisning med virkning for de 19 selvejende ungdomsboliginstitutioner (kollegier) i København, der er opført med statsstøtte i henhold til tidligere lovgivning, føjer ca. 1.000 boliger (fem kollegier) til de i forvejen ca. 10.500 boliger, der er med i fælles anvisning i hovedstadsområdet.

**Anne Skovbro, direktør,
Økonomiforvaltningen**

**Morten Boje, områdechef,
Teknik- og Miljøforvaltningen,
Center for Bydesign**

E-mail
sks@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

MÅL	INDSATS	STATUS OG EVT. NYE INITIATIVER	FORVENTET EFFEKT
Mål 1: At der etableres flere ungdomsboliger i takt med, at antallet af unge vokser.	1.1. Kommuneplanens rammer understøtter flere nye ungdomsboliger	<ul style="list-style-type: none"> Med Kommunplan2011 blev reguleringen af byggeri af ungdomsboliger lempeligere. Med et kommuneplantillæg 2013/2014 sættes fokus på mulighederne for yderligere deregulering, som skal sætte skub i de projekter, som har svært ved at blive realiseret. 	Stor
	1.2 Små almene familieboliger ommærkes til ungdomsboliger	<ul style="list-style-type: none"> Aftaler om ommærkning af 1.300 små boliger (under 55 m²) er indgået mellem kommunen og en række boligorganisationer som opfølgning på budget 2003 og senere (1.300 bolig-puljen). Boligerne ommærkes ved ledighed. Pr. 1. august 2013 var der ommærket 263 boliger. Aftaler om ommærkning af yderligere 153 små boliger vil forventeligt kunne indgås i forlængelse af efterårets budgetforhandlinger. Det forudsætter, at der afsættes de fornødne midler på budgettet til grundskyldstilskud, og at bestyrelserne i de involverede boligorganisationer godkender forslaget. Forsøg med ommærkning af 284 lidt større boliger (mellem 55 og 67 m²) i en femårig forsøgsperiode er under forberedelse. Af de foreslåede ommærkninger vil 150 skulle modregnes i 1.300 boligpuljen, så den reelle boligtilvækst i forsøgsperioden vil være på 134 boliger. Boligerne skal mærkes tilbage igen ved forsøgets udløb og boligorganisationerne skal til den tid erstatte de 150 forsøgsommærkninger, med et tilsvarende antal permanente ommærkninger efter lovens almindelige regler (under 55 m²). Forsøget vil kunne igangsættes, når bestyrelserne i de involverede boligorganisationer har godkendt forslaget. Den del af forsøget, som ikke træder i stedet for andre ommærkninger, må dog afvente at der i forbindelse med efterårets budgetforhandlinger afsættes midler til grundskyldstilskud. Højhuset i Peder Lykke Centeret, der indeholder 240 små familieboliger, skal nedrives. Genhusningen af beboerne vil tage et stykke tid, og det er derfor nødvendigt at leje de ledige lejligheder ud midlertidigt foreløbig til 1. april 2015. For at smidiggøre udlejning og fraflytning vil de ledige boliger ved genudlejning blive ommærket til ungdomsboliger og undergivet fælles anvisning. 	Stor
	1.3 Copenhagen Campus på Carlsberg (droppet)	<ul style="list-style-type: none"> Projektet er nedlagt. I stedet for er et andet stort projekt igangsat. International Student City Copenhagen (ISCC) har en vision om opførelse af en række internationalt donerede kollegier til internationale og danske studerende. 	Usikker
	1.4 Nye kollegier på Nørre Campus	<ul style="list-style-type: none"> Collegium Juris blev realiseret i perioden fra januar 2009 til maj 2012. Herefter flyttede de første beboere ind. Aktuelt undersøges andre nærliggende ejendomme med henblik på, at forslag om indretning af ungdomsboliger evt. kan indgå i kommende budgetforhandlinger. 	50 boliger på Collegium Juris.

MÅL	INDSATS	STATUS OG EVT. NYE INITIATIVER	FORVENTET EFFEKT
	1.5 Øget fokus på partnerskaber	<ul style="list-style-type: none"> Der er indgået partnerskabsaftale mellem Københavns Kommune og fsb om indretning af 110 ungdomsboliger i det tidligere plejehjem Øselsgården. Københavns Kommune har endvidere tæt dialog med bl.a. Københavns Universitet og den almene boligsektor for at fremme byggerier af ungdomsboliger. Et nyt initiativ, der pt. er under arbejde er indgåelsen af et strategisk og forpligtende samarbejde mellem Københavns Kommune og Københavns Universitet med henblik på at udnytte de muligheder, som bl.a. en boligfond giver. 	Mellem
	1.6 Ny: Det private spor, nybyggeri	<ul style="list-style-type: none"> Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen har siden medio 2012 haft et <i>task force</i>, som løbende ser på potentielle ungdomsboligsager og rådgiver bygherrer og investorer. Bruttolisten over mulige nye ungdomsboliger var i efteråret 2012 ca. 3.000, hvor de første 200 allerede er opført: Mønten (150 boliger) Collegium Juris (50 boliger). 	I sammenhæng med 1.1.: Stor
	1.7 Ny: Det almene spor, nybyggeri	<ul style="list-style-type: none"> Med Budget13-beslutningen om igen at prioritere grundkapital til almene ungdomsboliger har forligskredsen bag Budget13 alene det seneste år afsat midler til opførelse af knapt 400 nye ungdomsboliger, som forventes opført 2015-2017. 	Stor
	1.8 Ny: Det almene spor, planlovs-ændringer	<ul style="list-style-type: none"> Der arbejdes med et 'planlovsspor', hvor Økonomiforvaltningen er i dialog med bl.a. Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter i forhold til at få planredskaber til at sikre almene boliger på grunde, som kommunen ikke selv ejer. Resultatet af dette arbejde vil både få konsekvenser for udbygningstakten af almene ungdomsboliger og almene familieboliger fremover. 	Usikker
	1.9 Ny: Grundskylds-fritagelse til fondskollegier	<ul style="list-style-type: none"> Med Budget13 prioriteredes endvidere at give grundskyldsfritagelse til de fondsopførte kollegier, som kommunen med hjemmel i ejendomsskattelovgivningen, har mulighed for at understøtte. Formålet derved var todelt: Dels at sikre så lavt huslejeniveau som muligt for beboerne, dels at gøre det mere attraktivt for fonde at opføre flere kollegier i København. 	Ordningen er igangsat. En evaluering forventes foretaget medio 2014 med henblik på evt. justeringer.
Mål 2: At de støttede ungdomsboliger er attraktive og til at betale for målgruppen.	2.1 Huslejereduktion i almene ungdomsboliger	<ul style="list-style-type: none"> Københavns Kommune giver tilskud til betaling af grundskyld til de almene ungdomsboliger i København, hvilket sænker huslejen med ca. 300 kr. om måneden i gennemsnit. 	Mellem
	2.2 Støtte til ekstraordinære renoveringer	<ul style="list-style-type: none"> Københavns Kommune giver ydelsesstøtte til betaling på det lån, som finansierer renoveringsudgifterne og sikrer dermed en jævn huslejudvikling. 	Stor
	2.3. Profilskærpelse af støttede kollegier	<ul style="list-style-type: none"> Arbejdet med at profilskærpe Tingbjerg kollegiet i retning af et iværksætterkollegium går trægt og kommunen afventer nye initiativer fra kollegiet og dets øvrige samarbejdspartnere. 	Usikker

MÅL	INDSATS	STATUS OG EVT. NYE INITIATIVER	FORVENTET EFFEKT
Mål 3: At sikre den kortest mulige ventetid på en ungdomsbolig for unge med akut behov for en bolig.	3.1 Evaluering af retningslinjer om særlig prioritering af studerende med akut boligbehov ved studiestart	<ul style="list-style-type: none"> BR vedtog den 22. august 2013 nye fælles retningslinjer for udlejning af støttede ungdomsboliger i København bl.a. med udgangspunkt i de hidtidige erfaringer med den såkaldte ”akutliste”. De nye retningslinjer sikrer ens praksis hos CIU og KKIK og baner herved vejen for én fælles indgang (indsats 3.2). Inden vedtagelsen har et udkast til retningslinjer været udsendt i uformel høring i omegnskommunerne med oplysning om, at retningslinjerne via CIU’s og KKIK’s administration kan få virkning også for boliger beliggende uden for København. Dog vil evt. andre retningslinjer vedtaget af beliggenhedskommunen selvsagt skulle respekteres. Der var ikke bemærkninger til retningslinjerne. 	Mellem
	3.2 Etablering af én fælles indgang til kommunens støttede ungdomsboliger	<ul style="list-style-type: none"> Flere med i fælles anvisning: BR vedtog den 22. august 2013 beslutning om fælles anvisning med virkning for de 19 selvejende ungdomsboliginstitutioner (kollegier) i København, der er opført med statsstøtte i henhold til tidligere lovgivning. Beslutningen fjører ca. 1.000 boliger (fem kollegier) til de i forvejen ca. 10.500 boliger, der er med i fælles anvisning i hovedstadsområdet. Beslutningen om fælles anvisning skal – sammen med beslutningen om fælles retningslinjer - bane vejen for én fælles indgang til ungdomsboliger i og udenfor København. Evt. fælles ungdomsboligportal TMU bevilgede den 25. februar tilskudsdeklarationsmidler til CIU’s og KKIK’s gennemførelse af en forundersøgelse til belysning af mulighederne for etablering af en fælles ungdomsboligportal. Borgerrepræsentationen vil i efteråret 2013 få forelagt en indstilling om mulighederne herfor. En fælles portalløsning er afhængig af, at de to fællesanvisninger - med kommunens mellemkomst - indgår i et frivilligt samarbejde. 	Stor
	3.3 Ny: Det regionale spor, udlejning	<ul style="list-style-type: none"> Forvaltningerne har afholdt møde med kommunerne (embedsmandsniveau) i regionen for at informere om Københavns Kommunes initiativer på ungdomsboligområdet og afdække fælles interesser. Kommunerne er generelt positive over for et øget samarbejde herunder muligheden for at deltage i en fælles ungdomsboligportal. Der henvises i øvrigt til indsats 3.1 ovenfor. 	Usikker

MÅL	INDSATS	STATUS OG EVT. NYE INITIATIVER	FORVENTET EFFEKT
Mål 4: At lette unges adgang til byens øvrige boliger.	4.1 Unge ind i de almene boligområder	<ul style="list-style-type: none"> Via de fleksible udlejningskriterier kan unge – hvis de er studerende og/eller har fast arbejde – også få lettere adgang til almene familieboliger. I 2011 fik ca. 1.750 unge i aldersgruppen 18-29 år tildelt en bolig efter de fleksible udlejningskriterier. 	Stor
	4.2 Prioritering af almene familieboliger ved nybyggeri (<i>justeret</i>)	<ul style="list-style-type: none"> Med Budget13-beslutningen har BR besluttet også at prioritere grundkapital til almene <i>ungdoms</i>boliger. Der bygges fortsat store almene familieboliger, som kan bidrage til at øge mobiliteten og frigøre eksisterende små boliger til bl.a. unge. 	-
	4.3 Huslejetilskud til studieegnede boliger i udsatte byområder	<ul style="list-style-type: none"> Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har godkendt en forsøgsordning, hvor huslejen i en forsøgsperiode på tre år kan nedsættes i udvalgte familieboliger, der lejes ud til unge uddannelsessøgende via de fleksible udlejningsaftaler. Ordningen er igangsat fra 1. maj 2013 og gælder for omkring et par hundrede boliger. Konkret gives der et tilskud, så huslejen for en toværelses almen familiebolig kommer ned på 2.700 kr./mdr. 	Mellem
	4.4 Krav om mindre boliger i de nye byområder	<ul style="list-style-type: none"> For at sikre, at nye boliger ikke udelukkende bliver store familieboliger, kræver kommunen i nye lokalplaner i de nye byområder, at der også opføres mindst 20 procent boliger med en størrelse mellem 50 og 70 m². Det vil give mulighed for at studerende og unge par kan finde en nybygget bolig i København med en egnet størrelse. 	Stor – dog gælder dette krav kun for nye lokalplaner i de nye byområder.
	4.5 Ledige ældreboliger lejes ud til studerende	<ul style="list-style-type: none"> Københavns Kommune har i samarbejde med de almene boligselskaber udarbejdet en strategi for udlejning af ledige ældreboliger til studerende. I marts 2013 var ca. 280 ældreboliger lejet ud til studerende, og derudover var ca. 50 ledige til indflytning. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har i august 2013 udpeget yderligere 400 ældreboliger, som udlejes over de kommende år, i takt med at de bliver ledige. Derudover vil der i forbindelse med en helhedsplan for Bystævneparken blive set på at udleje et antal ældreboliger til studerende. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen yder derudover tilskud til huslejen i udvalgte ældreboligbebyggelser med særlig høj tomgang, hvilket også kommer de studerende, der bor der, til gavn. 	Mellem
Mål 5: At levere målrettet information til unge, der vil flytte til København.	5.1 www.kk.dk/ungdomsboliger	<ul style="list-style-type: none"> Kommunens hjemmeside opdateres hvert år op til studiestart med de nyeste indsatser og muligheder for at finde bolig som ung og studerende. Blandt andet er der en oversigt over mulighederne inden for de forskellige ejerformer. 	Mellem
	5.2 NY: Ungdomsboligflyer til nye studerende	<ul style="list-style-type: none"> Københavns Kommune har sammen med CIU og KKIK lavet en ungdomsboligflyer, der målrettet udsendes til nyoptagne studerende i forhold til at oplyse om akutlisterne hos CIU og KKIK. Endvidere om de nyeste kommunale initiativer på området. 	Stor

Hensigtserklæringer fra Budget13 om ungdomsboligområdet

Med aftalen om Budget13 kom en række hensigtserklæringer på ungdomsboligområdet, som forvaltningerne i det forgangne år har arbejdet med. I skemaet herunder skitseres de forskellige hensigtserklæringer, samt en status på arbejdet og evt. videre proces.

EMNE	HENSIGTSERKLÆRING	HÅNDTERING	VIDERE PROCES
Lejelov	<i>Der er brug for at indlede en dialog med staten om muligheden for at vurdere og justere lejeloven, herunder reglerne for fremleje af boliger med henblik på at give kommunerne bedre redskaber til at sikre billige studieboliger i de store uddannelsesbyer.</i>	Emnet har været drøftet i både Økonomiforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen og med Huslejenævnet. Det har været uklart hvilke dele af lejeloven, der henvises til, og hvilke redskaber kommunerne savner, så der er endnu ikke indledt en dialog med staten herom.	I efteråret vil Økonomiforvaltningen få afklaret, hvad der konkret henvises til, samt igangsætte dialogen med staten herom. Resultatet heraf vil indgå i en revision af ungdomsboligstrategien i 2014.
Fælles anvisning krav for grundskyldsfritagelse	<i>Desuden skal der indledes en dialog med staten om kommunernes mulighed for at stille krav om, at kollegier, der ansøger om grundskyldsfritagelse, skal være tilmeldt Kollegiernes Kontor i København (KKIK) eller Centralindstillingsudvalget (CIU)</i>	Emnet har været drøftet i både Økonomiforvaltningen (herunder Center for Borgerservice) og Teknik- og Miljøforvaltningen. Først i sommeren 2013 er to mulige spor blevet klarlagt: 1. Gøre Budget13 beslutning om grundskyldsfritagelse betinget af tilmelding til fællesanvisning. 2. Søge at skaffe hjemmel til at private små boliger kan søge om grundskyldsfritagelse betinget af tilmelding til fællesanvisning.	I august 2013 har Økonomiforvaltningen rettet henvendelse til Skatteministeriet og KL og afventer svar i forhold til evt. videre proces. Resultatet heraf vil indgå i en revision af ungdomsboligstrategien i 2014.
Ændringer af planlov	<i>Regeringen opfordres til at tilvejebringe lovændringer, som gør det muligt for kommuner at stille krav om etablering af ungdoms- og studieboliger i nye byudviklingsområder. Det kan fx være gennem en ændring af planloven, så der i en lokalplan kan stilles krav om, at en vis andel boliger skal etableres som boliger til unge og studerende</i>	Økonomiforvaltningen er i dialog med Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter om evt. planlovsændringer der vil muliggøre at kommuner fremover kan kræve en vis andel almene boliger. Såfremt der opnås en løsning herom, vil det også have betydning for mulighederne for at kunne kræve almene ungdomsboliger. Der er stadig ingen afklaring om de afgørende ministeriers holdning. Kommunen kan med kommuneplanen godt stille krav om opførelse af en vis andel små boliger, men kan ikke sikre, at boligerne går til en bestemt målgruppe fx studerende.	Dialogen med MBBL fortsætter og BR vil blive orienteret, når der forelægger evt. resultater herom. Økonomiforvaltningen vil endvidere i forarbejdet til Kommuneplan2015 analysere perspektiverne ved at stille krav om små boliger (25-50 m ²) i fx byudviklingsområder og gå i dialog med staten om mulig hjemmel til at sikre at de går til målgruppen.
Udpegning af områder for ungdomsboliger	<i>Parterne er derfor enige om at Teknik- og Miljøforvaltningen sammen med Økonomiforvaltningen skal afdække hvor der mest hensigtsmæssigt kan etableres nye almene ungdomsboliger</i>	I regi af Kommuneplanen, i arbejdet med udmøntning af grundkapitallån, samt i arbejdet med udviklingsplanerne har forvaltningerne afdækket, hvor der mest hensigtsmæssigt kan etableres nye almene ungdomsboliger.	Ved udbud af grundkapitallånmidler fra Budget13 og Overførselssagen 12/13 fremgår forvaltningernes prioritering af krav til lokalisering og kvalitet ved nye almene ungdomsboliger.
Dialog med staten om flere billige ungdomsboliger	<i>Indgå en dialog med staten, så flere billige studieboliger kan indgå som et tema i budgetforhandlinger for 2014.</i>	I den løbende dialog med staten er regeringen bekendt med kommunens ønske om at sikre flere billige studieboliger. Dette indgår bl.a. arbejdet med planlovsændringer jf. ovenfor.	Konference om mangel på studieboliger på Christiansborg september 2013.