

Kitt Nielsen

Emne: VS: 2018-0043107-2. Svar til Fanny Broholm, MB, på henvendelse af 24. januar 2018 om priser på almene ungdomsboliger.

Vedhæftede filer: 2018-0043107-2 Svar til Fanny Broholm, MB, på henvendelse af 24. januar 2018 om priser på almene ungdomsboliger.pdf

Fra: TMFKP BU Rådhuspost
Sendt: 5. februar 2018 09:45
Til: Fanny Broholm (Borgerrepræsentationen)
Emne: 2018-0043107-2. Svar til Fanny Broholm, MB, på henvendelse af 24. januar 2018 om priser på almene ungdomsboliger.

Kære Fanny Broholm, MB

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Byens Udvikling, fremsendes hermed svar på henvendelse af 24. januar 2018 om priser på almene ungdomsboliger.

Jeg vil gerne spørge forvaltningen om følgende:

Hvad ligger den gennemsnitlige husleje på for nybyggede almene ungdomsboliger i København og er dette lavt nok til, at unge mennesker (på SU og i en standard studentermødestilling) reelt har mulighed for at bo i disse?

Baggrund for spørgsmålet: Jeg kan forstå, at rammebeløbet for almene ungdomsboliger betyder, at entreprenøren skal bygge indenfor 25.000 kr. pr. m². Dertil er der krav på en gennemsnitsstørrelse på 35 m². Men hvad betyder dette for huslejen på boligen?

Med venlig hilsen

Fanny Broholm (Borgerrepræsentationen)
Medlem af Borgerrepræsentationen
Borgerrepræsentationen

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen

Med venlig hilsen
Lone Toft Jakobsen
Sekretær
Sekretariat (Byens Udvikling)

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling



8. februar 2018

Fanny Broholm, MB

Sagsnr.
2018-0043107

Dokumentnr.
2018-0043107-2

Besvarelse af spørgsmål vedr. priser på almene ungdomsboliger

Tak for dit spørgsmål fra den 24. januar 2018 til Teknik- og miljøforvaltningen. Det stillede spørgsmål vedrører mit ansvarsområde i forvaltningen, hvorfor det er mig, som besvarer din henvendelse.

Du spørger til den gennemsnitlige husleje for nybyggede almene ungdomsboliger i København og er dette lavt nok til, at unge mennesker (på SU og i en standard studentermehjælperstilling) reelt har mulighed for at bo i disse. Som baggrund skriver du, at rammebeløbet for almene ungdomsboliger betyder, at entreprenøren skal bygge indenfor 25.000 kr. pr. m². Dertil er der krav på en gennemsnitsstørrelse på 35 m². Men hvad betyder dette for huslejen på boligen?

I skrivende stund er der ca. 2.500 nye almene ungdomsboliger under udvikling i Københavns Kommune. Projekterne befinder sig på forskellige udviklingsstadier og vil blive ibrugtaget løbende over de kommende år. Økonomiforvaltningen oplyser, at et tilsvarende antal private ustøttede ungdomsboliger (ca. 2.400) er på vej. Private ustøttede ungdomsboliger vil typisk være dyrere end de almene.

Ifølge Landsbyggefondens huslejestatistik 2017, jf. nedenfor, var den gennemsnitlige husleje i 2017 for almene ungdomsboliger i Hovedstaden ibrugtaget i perioden 2000 – 2015 1.148 kr. pr. m². Det svarer til en månedlig husleje på i størrelsesordenen 3.300 - 4.800 kr. for en ungdomsbolig på mellem 35 og 50 m². Det er ikke muligt at udskille de få ungdomsboliger, der i perioden er taget i brug i Københavns Kommune.

Gennemsnitlig årlig husleje i kr. pr. m ² fordelt på ibrugtagelsesår og afdelingstype, 2017				
Ungdomsboliger				
Hovedstaden				
	Boliger 1/1 2017	Husleje 2016	Husleje 2017	Stigning
-1980	3.040	888	900	1,4%
1981-1990	1.612	989	1.010	2,1%
1991-1995	1.125	972	987	1,5%
1996-1999	422	1.013	1.037	2,4%
2000-2015	1.128	1.131	1.148	1,5%
2016	0	-	-	-
Samlet	7.327	968	981	1,3%

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Borgerrepræsentationen besluttede tilbage i 1995 et midlertidigt stop for tilsagn om støtte til ungdomsboliger. Byggestoppet har med ganske få undtagelser været opretholdt indtil Borgerrepræsentationen med Budget 2013 igen begyndte at afsætte midler til nye almene ungdomsboliger. Siden da er ibrugtaget to almene ungdomsboligprojekter: Øselsgården (Øselsgade 10) på Amager med 110 ungdomsboliger og Samuels Hus på Nørrebro (Thorsgade 65) med 32 ungdomsboliger og to familieboliger.

Huslejeniveauet i Øselsgården er opgjort af boligorganisationen fsb til 3.700 kr./md. til 4.800 kr./md. afhængig af boligens størrelse. Ungdomsboligerne i Samuels Hus kostede ved indflytning i august 2017 mellem 4.000 og 5.100 kr./md. afhængig af størrelse, indretning og lysforhold. Bryggerhuset med 81 nye almene ungdomsboliger beliggende på Nørrebro (Dagmarsgade 9) forventes ifølge fsb's hjemmeside udlejet pr. 15. februar 2018 til en månedlig leje mellem 3.850-4.850 kr.

Teknik- og Miljøforvaltningen ligger ikke inde med opgørelser over studerendes betalingsevne, men baseret på den gældende SU-sats for udeboende på en videregående uddannelse på 6.090 kr./md., en trækprocent på 37 % og et årligt personfradrag på 46.000 kr. resulterer dette i en månedlig indtægt på ca. 5.300 kr.

Baseret på dette regneeksempel vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at en udeboende studerende på en videregående uddannelse med indtægt fra SU og studiejob vil have mulighed for at leje en ungdomsbolig i de nævnte eksempler, men at rådighedsbeløbet vil være begrænset ved leje af de dyreste boliger. Boligorganisationerne oplever ikke udlejningsproblemer.

I forhold til dit andet spørgsmål er maksimumbeløbet for nye almene ungdomsboliger i 2018 i Hovedstadsregionen fastsat til 27.380 kr./m². Hertil kommer et energitillæg på 1.170 kr./m², hvorfor den maksimalt tilladte pris per m² for en nybygget almen ungdomsbolig udgør 28.550 kr./m² i 2018.

Huslejeniveauet for en nybygget almen bolig er blandt mange andre faktorer baseret på størrelsen af den pågældende ungdomsbolig såvel som den samlede anskaffelsessum (som fordeles ud på boligerne baseret på størrelsen). Maksimumbeløbet for almene boliger fastsætter et loft over, hvor meget alment nybyggeri må koste at opføre og sikrer derved, at nye almene boliger har et rimeligt huslejeniveau. Københavns Kommune stiller en række formelle krav til udformningen af nye almene ungdoms- og kollegieboliger, herunder at bruttoarealet skal være mellem 25 m² og 50 m², som er den maksimalt tilladte størrelse på en ungdomsbolig jf. almenboligloven. Ved kommunal sags-

behandling af nye almene ungdomsboligprojekter lægges huslejens størrelse bl.a. til grund for godkendelse af de konkrete projekter.

Med venlig hilsen

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør