

Kitt Nielsen

Emne: VS: Svar på politikerspørgsmål om kollegieboliger og ungdomsboliger
Vedhæftede filer: 2018-0094680-3 Svar på spørgsmål om kollegie- og ungdomsboliger 27291335....pdf

Fra: Peter Aarup Kjær
Sendt: 9. april 2018 16:24
Til: Astrid Aller (Borgerrepræsentationen)
Cc: Marlene Langbo-Friis
Emne: Svar på politikerspørgsmål om kollegieboliger og ungdomsboliger

Kære Astrid Aller,

Hermed vedhæftet svar fra Teknik- og Miljøforvaltningen på nedenstående spørgsmål.

Med venlig hilsen

Peter Aarup Kjær
Jurist
Sekretariat (Byens Udvikling)

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Fra: Marlene Langbo-Friis
Sendt: 21. marts 2018 08:13
Til: Jacob Christensen
Cc: Astrid Aller (Borgerrepræsentationen)
Emne: Politikerspørgsmål fra Astrid Aller (SF) vedr. kollegie- og ungdomsboliger
Kære forvaltning,

I bedes venligst besvare følgende politikerspørgsmål, som stilles på vegne af Astrid Aller (SF):

1. Hvad er de samlede udgifter til anlæg af en parkeringsplads i tilknytning til kollegie- eller ungdomsboliger?
2. Hvilken betydning har udgiften til etablering af parkering for boligens efterfølgende husleje? Svar ønskes for både underjordisk parkering og parkering i grundplan.
3. Hvor stor en andel af de parkeringspladser, der er anlagt i forbindelse med kollegie- og ungdomsboliger, benyttes af beboere, og hvor stor en andel benyttes (fx gennem leje af parkeringspladsen) af andre?
4. Hvilke regler regulerer størrelsen på kollegie- og ungdomsboliger, og hvilket regi er de vedtaget i.
5. Hvilke muligheder findes der for at bygge eller støtte ungdomsbofællesskaber i kommunalt regi? Her menes boliger, der har fælles faciliteter (køkken, stue, wc+bad) og 4-8 værelser, og altså har form som et meget lille kollegie.
6. I forbindelse med udflytningen af arbejdspladser i styrelserne kommer en mængde bygninger til at stå midlertidigt tomme. Er det forvaltningens vurdering, at disse kan indrettes til midlertidige ungdomsboliger?

Med venlig hilsen

Marlene Langbo-Friis
Fuldmægtig
Borgerrepræsentationens Sekretariat



6. april 2018

Sagsnr.
2018-0094680

Dokumentnr.
2018-0094680-3

Svar på spørgsmål om kollegie- og ungdomsboliger

Kære Astrid Aller

Tak for din henvendelse, som Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget 21. marts 2018 fra Borgerrepræsentationens Sekretariat. Du stiller seks spørgsmål om kollegie- og ungdomsboliger, som er gengivet og besvaret nedenfor. Du får svar fra mig, da spørgsmålene hører under mit ansvarsområde i forvaltningen.

Spørgsmål 1. Hvad er de samlede udgifter til anlæg af en parkeringsplads i tilknytning til kollegie- eller ungdomsboliger?

Svar:

Udgiften til etablering af en almindelig parkeringsplads til en kollegie- eller ungdomsbolig (udendørs grundplan) kan variere meget alt efter, hvilke forhold der gør sig gældende, eksempelvis om der allerede findes etablerede vejarealer, hvor parkeringspladsen kan placeres. På basis af de tilgængelige oplysninger fra byggeri af almene ungdomsboliger kan anlægsudgiften pr. parkeringsplads være op til 250.000 kr. Vi har dog ikke noget nøgletal på, hvad en parkeringsplads i gennemsnit koster.

Anlæg af en parkeringsplads i anlæg (parkeringskælder eller parkeringshus) kan også variere efter forholdene. I forbindelse med byggeriet af almene boliger i det nye Sølund budgetteres med 625.000 kr. pr. parkeringsplads i parkeringskælder, så et tilsvarende udgiftsniveau kan alt andet lige forventes, hvis et tilsvarende anlæg skal etableres i forbindelse med almene ungdomsboliger.

Spørgsmål 2. Hvilken betydning har udgiften til etablering af parkering for boligens efterfølgende husleje? Svar ønskes for både underjordisk parkering og parkering i grundplan.

Svar:

Hvis der er tale om en privat kollegie- eller ungdomsbolig, afhænger det af det konkrete projekt, i hvilket omfang udgiften til etablering af parkeringspladser er tilknyttet den enkelte bolig. I de fleste nyere byudviklingsområder er parkeringen samlet i fællesanlæg og disse finansieres forskelligt, enten som andelsforeninger, brugerbetaling

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

eller andet. Da forvaltningen ikke registrerer eller fører tilsyn med dette område, kan der derfor ikke siges noget mere præcist om, hvordan etableringen af parkeringspladser påvirker huslejen i den private boligsektor.

Hvis der er tale om en almen ungdomsbolig eller en selvejende kollegiebolig, finansieres etablering af parkeringspladser som udgangspunkt gennem beboernes husleje på samme vis som alle andre anlægs- og driftsudgifter forbundet med den almene ungdomsboligafdeling eller det selvejende kollegium.

Hvis udgiften til etablering af parkeringspladser eksempelvis udgør 5 procent af den samlede byggesum, vil den således udgøre en tilsvarende procentdel af den husleje, der over tid går til at betale af på udgifterne til byggesagen.

Da parkeringspladser i anlæg alt andet lige typisk er væsentligt dyrere at etablere end parkeringspladser på terræn, vil parkeringspladser i anlæg som konsekvens udgøre en tilsvarende større udgift på huslejen end parkeringspladser på terræn.

Spørgsmål 3. Hvor stor en andel af de parkeringspladser, der er anlagt i forbindelse med kollegie- og ungdomsboliger, benyttes af beboere, og hvor stor en andel benyttes (fx gennem leje af parkeringspladsen) af andre?

Svar:

Der findes ikke nogen samlet opgørelse på dette, da forvaltningen ikke registrerer eller fører tilsyn med, hvordan parkeringspladser tilhørende kollegie- og ungdomsboliger anvendes.

Såfremt en almen ungdomsboligafdeling eller et selvejende kollegium konstaterer, at de har flere parkeringspladser, end der efterspørges af beboerne og disses besøgende og af eventuelle lejere af erhvervslejemål i afdelingen og disses kunder, kan de selv beslutte, om de overskydende parkeringspladser udlejes eller på anden vis stilles til rådighed for at andre.

Spørgsmål 4. Hvilke regler regulerer størrelsen på kollegie- og ungdomsboliger, og hvilket regi er de vedtaget i?

Svar:

Lovgivningen fastsætter ikke maksimums- eller minimumsstørrelse på ustøttede private boliger, der omtales som kollegie- og ungdomsboliger, fordi de er opført og/eller indrettet med særligt henblik på unge beboere.

Teknik- og Miljøforvaltningens egne retningslinjer, som ikke er politisk fastsat, bruger en minimumsstørrelse på 14 m² gulvareal for opholdsrum i boligen (ekskl. egen køkkenfacilitet, bad og gangarealer) som ét af de kvalitetskrav, der skal opfyldes som et minimum for at opnå byggetilladelse.

Kravet bygger på forvaltningens faglige vurdering af bygningsreglementets kapitel 3.3.1 om boligens indretning, der har hjemmel i bygge-loven samt statens anbefalinger i "Bekendtgørelse om støttede private ungdomsboliger". I denne bekendtgørelse anbefales netop et gulvareal på mindst 14 m² plus bade- og wc-rum.

Almene ungdomsboliger er den eneste form for ungdomsboliger, der stadig kan opføres med offentlig støtte. Her fastsætter § 16 i Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v., at almene ungdomsboliger maksimalt kan have et bruttoetageareal (dvs. inklusive andel af fællesarealer m.v.) på 50 m².

Lovgivningen fastsætter ikke en minimumsstørrelse på almene ungdomsboliger, men Kommuneplan 2015 fastsætter, at nye almene ungdomsboliger som minimum skal have et bruttoareal på 25 m² (dvs. inklusiv gang, andel af fællesarealer m.v.)

Almenboligloven giver desuden kommunen mulighed for at beslutte, at almene familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 55 m² ændrer anvendelse ("ommærkes") til almene ungdomsboliger, hvis særlige forhold vedrørende den enkelte ejendom, herunder ejendommens beboersammensætning, taler herfor, eller hvis hensynet til kommunens samlede boligforsyning, herunder balancen mellem boligformerne, ikke taler imod.

Spørgsmål 5. Hvilke muligheder findes der for at bygge eller støtte ungdomsbofællesskaber i kommunalt regi? Her menes boliger, der har fælles faciliteter (køkken, stue, wc + bad) og 4-8 værelser, og altså har form som et meget lille kollegie.

Svar:

Almene ungdomsboliger kan ikke etableres som bofællesskaber ifølge Almenboligloven. Hvis kommunen ønsker at yde støtte til at opføre eller på anden vis etablere bofællesskaber til unge, kan det derfor kun ske i form af tildeling af grundkapitalmidler til almene familieboliger, der så kan indrettes med dette formål for øje.

Lovgivningen fastslår, at de almindelige udlejningsregler for almene familieboliger ikke anvendes for bofællesskaber. I forbindelse med etableringen af et alment bofællesskab skal Københavns Kommune og den almene boligorganisation derfor aftale, hvordan udlejningen

finder sted og hvem der kan søge boligerne. Hvis der kan opnås enighed med boligorganisationen, kan Borgerrepræsentationen derfor for eksempel beslutte, at målgruppen er unge under uddannelse samt andre unge med særlige behov (hvilket er den ansøgerkreds, der kan bo i almene ungdomsboliger).

Trafik-, Bygge – og Boligstyrelsen bekræftede i 2017, at Borgerrepræsentationen kan reservere bofællesskaberne til eksempelvis unge på en SU-berettiget uddannelse eller en erhvervsuddannelse og supplere med en øvre aldersgrænse for ansøgerne.

Det bemærkes, at Socialforvaltningens ret til at foretage boligsocial anvisning til bofællesskaberne vil blive påvirket af, hvilken målgruppen Borgerrepræsentationen fastsætter. Beslutter Borgerrepræsentationen eksempelvis, at bofællesskaberne udelukkende skal være for unge under uddannelse, kan Socialforvaltningen kun anvise boliger til unge, der er under uddannelse.

Det bemærkes også, at det ikke er lovligt at kræve, at lejerne i et alment familieboligbofællesskab skal flytte efter endt uddannelse. Derfor kan et bofællesskab, der i udgangspunktet er forbeholdt unge under uddannelse, ændre profil over tid, hvis lejerne vælger at blive boende efter endt uddannelse.

Hvis en almen boligorganisation vil bygge det, kan almene ungdomsboliger opføres i en kollegieform, hvor de deles om fælles faciliteter som eksempelvis køkken og bad. Her fastslår § 16 stk. 3 i Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v., at der skal indrettes fælleskøkken, hvis almene ungdomsboliger indrettes uden selvstændigt køkken eller kogeniche.

Spørgsmål 6. I forbindelse med udflytningen af arbejdspladser i styrelserne kommer en mængde bygninger til at stå midlertidigt tomme. Er det forvaltningens vurdering, at disse kan indrettes til midlertidige ungdomsboliger?

Svar:

Forvaltningen har ikke generelt informationer om disse bygninger og deres ejerforhold (om de er ejet af staten eller lejet af andre). Det er derfor for indeværende ikke muligt at vurdere, hvad anvendelsespotentialer er.

Almenboligloven giver ikke kommunen mulighed for at støtte etablering af midlertidige almene ungdomsboliger i anden mands bygning.

Såfremt private investorer eller staten præsenterer forvaltningen for forslag til at omdanne bygninger til midlertidige boliger, der er målrettet til unge, vil forvaltningen behandle disse ud fra den vedtagne strategi og administrationsgrundlag for midlertidige ungdomsboliger, som Borgerrepræsentationen vedtog den 30. november 2017:

<https://www.kk.dk/indhold/borgerrepraesentationens-modemateriale/30112017/edoc-agenda/14be4595-d8d2-410a-af47-345e9298b276/12dab1b3-3bc8-4b98-97bd-f6914a38f3f4>

Med venlig hilsen

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør