



Til MB Ninna Hedeager Olsen

14. januar 2019

Politikerspørgsmål fra Ø vedr. erfaringerne med lempelse af friarealer og parkeringsnorm ved opførelse af private ungdomsboliger.

Sagsnr.
2019-0006205

Dokumentnr.
2019-0006205-1

Økonomiforvaltningen har i mail pr. 7. januar 2019 modtaget følgende spørgsmål:

Sagsbehandler
Amalie Westborg Schiøtz

- 1) *"Hvad er erfaringerne med den lempelse ift. friarealer og parkeringsnorm ved opførelse af private ungdomsboliger, der blev vedtaget med tillæg til kommuneplanen i 2014?"*
- 2) *Hvor højt ligger huslejen i de private ungdomsboliger opført efter lempelsen? Afspejler de lempede krav, som bygherrer møder ift. parkeringsnorm og friarealer, sig i et lavere huslejeniveau (kan man dokumentere en forandring)?*
- 3) *Hvordan er beboerprofilen i de private ungdomsboliger opført efter indførelsen af lempelsen? (Er det i højere grad studerende, der bor i de private ungdomsboliger opført efter lempelsen?)"*

Økonomiforvaltningens svar:

Spg.1: Hvad er erfaringerne med den lempelse ift. friarealer og parkeringsnorm ved opførelse af private ungdomsboliger, der blev vedtaget med tillæg til kommuneplanen i 2014?

Som grundlag for Kommuneplan 2019 har Økonomiforvaltningen i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet en ungdomsboliganalyse. Økonomiforvaltningen vil præsentere konklusionerne i Ungdomsboliganalysen på ØU's budgetseminar den 23. januar 2019. Efterfølgende vil de politiske grupper få fremsendt en samlet analysepakke, som baggrund for Kommuneplan 2019 hvor ungdomsboliganalysen findes i sin helhed.

I Analysen fremgår det, at der er opført ca. 4.900 ungdomsboliger siden 2010, hvoraf ca. 4.000 er opført siden 2015.

I de kommende år er der ca. 3.500 ungdomsboliger på vej som følge af kommunale investeringer i almene ungdomsboliger, og en fortsat stigende privat interesse for at opføre ungdomsboliger.

Team Planlægning

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen
|
1550 København V

EAN nummer
5798009800176

Antallet af tilvejebragte private ungdomsboliger tog for alvor fart omkring 2015 umiddelbart efter lempelserne i kommuneplanen. På den baggrund vurderer Økonomiforvaltningen, at kommunens planmæssige initiativer for at øge opførelsen af ungdomsboliger, har bidraget til væksten heraf.

Dertil har private bygherrer bekræftet, at de studerendes efterspørgsel på parkeringspladser er lav, og at dette bakker op om de lempelser som Københavns Kommune foretog.

Spg.2:Hvor højt ligger huslejen i de private ungdomsboliger opført efter lempelsen? Afspejler de lempede krav, som bygherrer møder ift. parkeringsnorm og friarealer, sig i et lavere huslejeniveau (kan man dokumentere en forandring)?

Lempelsernes formål er at øge incitamentet til at opføre private ungdomsboliger. Det er vanskeligt at fastsætte én eksakt pris på huslejen i ungdomsboligerne, da ungdomsboligerne varierer i beliggenhed, komfort, størrelse og pris. Økonomiforvaltningen vurderer, at huslejen i de private ungdomsboliger som udgangspunkt er markedsbestemt i forhold til betalingsevnen og efterspørgslen fra de unge og studerende.

I Ungdomsboliganalysen fremgår det, at en nybygget almen ungdomsbolig på 35 m² i gennemsnit koster ca. 4.000 kr. pr. måned, mens en nybygget privat ungdomsbolig på 35 m² koster ca. 5.000 kr. pr. måned. I gennemsnit koster en almen ungdomsbolig på 35 m² i København ca. 3.000 kr. pr. måned.

Økonomiforvaltningen vurderer, at businesscasen for byggeri af private ungdomsboliger ville være påvirket af krav om parkering og friarealer, hvorfor det alt andet lige ville føre til højere huslejer eller færre boliger opført af private bygherrer.

Spg.3:Hvordan er beboerprofilen i de private ungdomsboliger opført efter indførelsen af lempelsen? (Er det i højere grad studerende, der bor i de private ungdomsboliger opført efter lempelsen?)

Ungdomsboligerne i København bebos i høj grad af unge og personer under uddannelse. Dermed opfylder de i vid udstrækning formålet. I perioden 2009-2017 har mellem 88 og 92 pct. af de beboede ungdomsboliger været beboet af mindst én studerende, og i hele perioden har 94 pct. været beboet af mindst én person mellem 18-29 år.

For de ungdomsboliger, som ikke er beboet af min. én studerende, vurderer Økonomiforvaltningen, at de bebos af unge med særlige behov og som ikke er i uddannelse, som de almene ungdomsboliger

også målrettes jf. den berettigede personkreds, udvekslingsstuderende, som ikke indgår i opgørelsen over studerende samt borgere der netop har afsluttet en uddannelse.

Økonomiforvaltningen vurderer, at der i de private ustøttede ungdomsboliger ikke nødvendigvis stilles krav om og laves tjek på beboernes uddannelsesaktivitet. Derfor kan en andel af de private ustøttede ungdomsboliger være beboet af unge, som ikke er i uddannelse.