



Notat

Orientering til Socialudvalget og Teknik- og Miljøudvalget om mulighederne for fleksibilitet i indretningen ved nybyggeri og renovering af almene boliger

Resume

Socialudvalget har bestilt et notat som beskriver, hvorvidt det er muligt at opføre nyt eller renovere byggeri, hvor almene familieboliger til boligsocial anvisning opføres uden fx køkken, bad eller toilet-faciliteter, med det formål at holde huslejeniveauet i de pågældende boliger nede. Notatet blev bestilt på baggrund af drøftelse af sagen 'Muligheder for byggeri af billige boliger til Socialforvaltningens målgrupper' på møde i Socialudvalget d. 13. august 2025. Teknik- og Miljøforvaltningen har efterfølgende besluttet, at Teknik- og Miljøudvalget også skal modtage notatet til orientering.

Af notatet fremgår, at det indenfor de nuværende lovgivningsmæssige rammer kun vil være almene familieboliger, der er indrettet som kollektive bofællesskaber, der kan opføres uden disse faciliteter. Målgruppen for boligsocial anvisning, som skal anvises en almen familiebolig, er ikke i målgruppen for kollektive bofællesskaber.

Sagsfremstilling

I det følgende fokuseres på mulighederne for at undtage etablering af køkken, bad og toilet i almene familieboliger. I den forbindelse skal det bemærkes, at det i forvejen er muligt at opføre kollegie-, ungdoms- og institutionsboliger og lignende, hvor flere beboere er fælles om køkken-, bade- og wc-faciliteter, jf. bygningsreglementet § 201. Almene ungdomsboliger, der indrettes som flerrumsboliger, skal dog have selvstændigt køkken eller kogeniche samt bad og toilet, jf. støttebekendtgørelsen § 16.

Ifølge lov om almene boliger er det kun almene kollektive familiebofællesskaber, der kan undtages fra kravene i bygningsreglementet om, at alle boliger som udgangspunkt skal have eget køkken, bad og toilet. Andre almene familieboliger kan ikke undtages ifølge lov om almene boliger. I den forbindelse vil det være en mulighed at indrette almene familieboliger som kollektive bofællesskaber. Det vil sige familieboliger med værelser, der kan udlejes enkeltvis, hvor beboerne deles om køkken, bad og toilet.

08-09-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 17403

Dokumentnummer i F2
8750710

Sagsnummer i eDoc
2025-0263791

Sagsbehandler
Kimmie Falstrøm

Der er tale om boliger, som skal øremærkes til 100 pct. boligsocial anvisning ved førstegangsudlejning samt ved fornyet ledighed inden for de første fire år fra ibrugtagning. Boligerne skal dermed også lejes ud til beboere på boligselskabernes interne- og eksterne ventelister. Hvis der er tale om familieboliger, der indrettes til kollektive bofællesskaber som beskrevet ovenfor, vil boligerne forholdsvis enkelt kunne omdannes og udlejes til en almindelig familiebolig igen. Ligesom boligerne vil kunne indtænkes som almindelige almene familieboliger i et nybyggeri.

Imidlertid er det Socialforvaltningens vurdering, at målgruppen for boligsocial anvisning til almene familieboliger ikke vil kunne anvises til et kollektivt bofællesskab, da målgruppen ikke vurderes at kunne indgå i det forpligtende fællesskab, som et kollektivt bofællesskab er, herunder at skulle dele køkken, bad og wc med andre.

Samarbejdsforum (de syv forvaltninger i Københavns Kommune og repræsentanter fra BL 1. kreds samt LLO) har tidligere nedsat en teknisk arbejdsgruppe om tilvejebringelse af billige boliger til boligsocial anvisning med repræsentanter fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Socialforvaltningen og BL 1. kreds. Opførelse af almene familieboliger til boligsocial anvisning uden køkken, bad og toilet-faciliteter var ikke en del af den tekniske arbejdsgruppes anbefalinger. Socialudvalget fik forelagt den tekniske arbejdsgruppes anbefalinger som led i sagen om "Analyse om barrierer for billige boliger" d. 9. oktober 2024., jf. bilag 2.

BILAG 1

Regler for indretning af en almen familiebolig

Kravene til indretning af nybyggeri af boliger følger af byggeloven og bygningsreglementet. Bygningsreglementet udspecificerer byggelovens krav, som alle byggearbejder skal leve op til. Bygningsreglementet gælder både for opførelse af ny bebyggelse, tilbygning til bebyggelse og ombygning og forandring af bebyggelse.

Nybyggeri af almene boliger skal herudover også overholde krav i almenboligloven og støttebekendtgørelsen samt de vilkår som kommunen måtte stille til alment nybyggeri i forbindelse med kommunens støttetilsagn. Renovering af almene boliger skal ligeledes også overholde krav i almenboligloven, herunder rammerne for finansiering og støtte, primært ydet af Landsbyggefonden og staten/kommunerne.

Regler for almene familieboliger, der indrettes som kollektive bofællesskaber mht. køkken, bad og toilet

Kommunen kan tillade, at almene familieboliger ikke forsynes med selvstændigt køkken, såfremt familieboligerne indrettes som kollektive bofællesskaber.

Almene kollektive bofællesskaber kan etableres i nybyggeri og i eksisterende byggeri ved ombygning fx i forbindelse med en renovering.

Ved indretning af et alment kollektivt bofællesskab forstås, at lejerne hver især råder over et værelse, mens de deles om køkken m.v. Da der er tale om almene familieboliger, vil bofællesskaberne altid være ejet af almene boligorganisationer.

Kollektive bofællesskaber skal bestå af mindst to værelser, og skal herudover indeholde fælles boligareal, jf. lov om almene boliger § 3, stk. 4.

Ved en omdannelse af eksisterende familieboliger til et kollektivt familieboligbofællesskab skal omdannelsen godkendes som et anvendelses-skift til enkeltværelsesudlejning i henhold til bygningsreglementet. I den forbindelse vil blandt andet brandsikkerhed skulle overvejes.

Det skal bemærkes, at der i lov om almene boliger § 51, stk. 2, er hjemmel til, at en almen boligorganisation udlejer almene familieboliger til kommunen med henblik på etablering af bofællesskaber for lejere med sociale behov, jf. boligstøtteloven § 24 a, stk. 1, nr. 1.

Boligstøtte

Der kan som udgangspunkt kun ydes boligstøtte til lejere i boliger, der er forsynet med køkken, jf. lov om boligstøtte § 9, stk. 1. Beboere i kollektive bofællesskaber er dog undtaget fra denne regel, jf. § 9, stk. 2.

Regler for almene familieboliger, der ikke indrettes som kollektive bofællesskaber, mht. køkken, bad og toilet

Ifølge lov om almene boliger § 109, stk. 3, skal en almen familiebolig – hvis den ikke er indrettet som et kollektivt bofællesskab – være forsynet med selvstændigt toilet, bad og køkken med indlagt vand og afløb for spildevand.

Ifølge bygningsreglementet § 200 skal en familiebolig have et eller flere beboelsesrum og have køkken, bad og toilet. I køkkener skal der være plads til, at køkkenarbejdet kan foregå på en hensigtsmæssig og betryggende måde, jf. bygningsreglementet § 202.

For boliger under 50m² kan køkkenet indrettes som kogeniche, jf. bygningsreglementet § 203. Der stilles ikke krav til boligstørrelser i Kommuneplan 2024 for de almene familieboliger, som opføres til boligsocial anvisning ved førstegangsudlejning i almene nybyggeriprojekter, hvorfor disse boliger kan opføres med kogeniche.

Dispensationsmuligheder

Det er muligt at dispensere fra kravene i bygningsreglementets § 200 om, at familieboliger skal opføres med køkken, bad og toilet-faciliteter. Imidlertid kan der ikke dispenseres fra lov om almene boliger § 109, stk. 3, om at familieboliger – bortset fra kollektive bofællesskaber – skal have selvstændigt køkken.

Der kan eventuelt ses på, hvor minimalistisk et køkken, der kan etableres, idet lov om almene boliger ikke nærmere definerer "køkken". Køkkenet

skal dog som minimum have indlagt vand og afløb for spildevand samt elinstallation, som muliggør komfur / ovn / kogeplader / køleskab. Bygningsreglementets krav til indretning af boliger i §§ 199 til 213, samt ventilation i § 443 og dagslys i § 379 mv. skal også kunne opfyldes.

Såfremt boligerne ikke har disse faciliteter, skal de i stedet opføres som almen ungdomsbolig eller almen ældrebolig.

Almene familieboliger uden eget køkken, bad og wc – byggetekniske opmærksomhedspunkter

Ifølge Teknik- og Miljøforvaltningen vil en løsning, hvor almene familieboliger opføres uden eget køkken, bad og wc, forudsætte, at boligerne indrettes som et kollektivt bofællesskab. Hvis boligerne indrettes som et kollektivt bofællesskab, det vil sige som familieboliger med fælles boligareal og værelser, der kan udlejes enkeltvis, vil boligerne i størrelse og indretning minde om almindelige familieboliger, og derfor forholdsvis nemt kunne indarbejdes i et almindeligt familieboligprojekt. Er boligerne indrettet som et kollektivt bofællesskab vil de, efter at de anviste borgere flytter ud, have den funktionalitet og indretning, der gør, at de efterfølgende vil kunne udlejes som almindelige familieboliger via boligselskabets venteliste. Byggemyndigheden skal dog godkende en anvendelsesændring fra enkeltværelsesudlejning til boligudlejning, før boligen kan udlejes som regulær almen familiebolig.

Socialforvaltningen vurderer at der kan opstå udfordringer med anvendelse, rengøring, betaling af forbrug og ansvar for vedligehold af fællesfaciliteter i en familiebolig, og at det for en del af målgruppen for boligsocial anvisning ikke vil være muligt at indgå i et forpligtende fællesskab, hvor man skal dele wc, køkken og bad med andre.

Målgruppen for boligsocial anvisnings behov i boligen

Målgruppen, som boliganvises en almen familiebolig, har behov til at bo i egen bolig med dertilhørende faciliteter, og har, ligesom de borgere, som får adgang til en almen bolig via boligselskabernes ventelister, behov for en egen bolig, der som udgangspunkt rummer de faciliteter, som man typisk finder i en almen familiebolig, såsom eget køkken, bad og wc. Målgruppen for almene familieboliger vil typisk ikke være i målgruppen for en familiebolig indrettet som et kollektivt bofællesskab med fx tre værelser med fælles bad, køkken og toilet, da de ikke vurderes at kunne indgå i det forpligtende fællesskab, som et bofællesskab kræver.

Carlberg ApS har, i samarbejde med Hjem til Alle alliancen i 2022, lavet en undersøgelse af den gode bolig for boliganviste unge i almene ungdomsboliger, jf. bilag 2. Carlberg foretog 15 interviews med tidligere hjemløse unge i anviste ungdomsboliger, hvor alle boligerne havde eget køkken eller tekøkken og eget bad og wc. Af undersøgelsen fremgår det, at eget bad og wc er en væsentlig faktor for, at de unge takkede ja til boligen, og at for mennesker, som har oplevet udsathed, kan adgang til eget bad og wc være afgørende for at mindske de barrierer, der kan være for at kunne tage vare på sig selv. Derudover fremgår det af

undersøgelsen, at nok plads, god zoneinddeling i boligen og muligheden for at kunne have besøg af fx en støttekontaktperson i hjemmet og dermed kunne lave socialfagligt arbejde i hjemmet, var afgørende for de unges trivsel i egen bolig.