Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling og
Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling

NOTAT
Bilag I til indstilling om evaluering af Boligstrategi for unge og studerende i København 2012 - 2014

31-03-2016

Sagsnr.
2016-0067322

Dokumentnr.
2016-0067322-1

Sagsbehandler
Frederik Munk
Tine Engelbrechtsen

Evaluering af "Boligstrategi for unge og studerende i København 2012-2014"

INDLEDNING 2

RESUMÈ 2

MÅL 1: AT DER ETABLERES FLERE UNGDOMSBOLIGER I TAKT MED, AT ANTALLET AF UNGE VOKSER. 3

Status 3
1. Nybyggeri 5
2. Ommærkning af andre boligtyper til almene ungdomsboliger 7

MÅL 2: AT DE STØTTEDE UNGDOMSBOLIGER ER ATTRAKTIVE OG TIL AT BETALE FOR MÅLGRUPPEN 8

Status 9
1. Beliggenhed 9
2. Pris og faciliteter 9
3. Udlejningsproblemer 10

MÅL 3: AT SIKRE DEN KORTEST MULIGE VENTETID PÅ EN UNGDOMSBOLIG FOR UNGE MED AKUT BEHOV FOR EN BOLIG. 11

Status 11
1. Flere med i fælles anvisning - færre ventelister 12
2. Fælles retningslinjer for udlejning af ungdomsboliger 14
3. Regional løsning 15

Forventninger til kommende lovudspil 16
1. Arbejdsgruppens anbefalinger 16
2. Forvaltningens vurdering - det regionale perspektiv 16

MÅL 4: AT LETTE UNGES ADGANG TIL BYENS ØVRIGE BOLIGER 17

Status 17
1. Unge ind i de øvrige boliger 17

Status 20
1. Ny hjemmeside med udviklingspotentiale 20
2. Andre indsatser 20

Indledning

Københavns Kommune oplever i disse år en befolkningstilvækst af historiske dimensioner. Antallet af borgere i København forventes at stige med 100.000 frem mod 2027.

Ungdomsboligstrategien fra 2012 tager afsæt i, at Københavns Kommune frem mod år 2025 skal finde plads til 33.000 flere unge i aldersgruppen 18-29 år. Ifølge den seneste befolkningsprognose er dette tal justeret til 36.000. Befolkningstilvæksten i den nævnte aldersgruppe forventes at aftage omkring 2020. Forventningen er nu, at befolkningen i 2027 vil være øget med 34.000 unge siden 2011.

For at imødekomme de unges forskellige boligpræferencer går strategien på to ben: Der skal etableres flere kollegie- og ungdomsboliger, som især efterspørges af de yngste målgrupper. Samtidig er der fokus på udnyttelsen af byens øvrige boliger og de unges adgang hertil, bl.a. i udsatte boligområder, hvor de unge kan indgå som en ressource og bidrage til en mangfoldig by.

Strategien blev vedtaget af borgerrepræsentationen den 9. februar 2012 med et ændringsforslag, som indebar, at der efterfølgende skulle udarbejdes et budgetnotat med fokus på handlemuligheder for fremadrettet at fremme ungdomsboliger. Samtidig blev det besluttet, at der i 2014 skulle foretages en evaluering af strategien.

Siden strategien blev vedtaget er en række nye indsatser kommet til, og borgerrepræsentationen har ved efterfølgende beslutninger justeret mål og succeskriterier. En samlet evaluering gennemføres derfor først nu.

Væsentligt er det, at Borgerrepræsentationen med Budget13 og følgende års budgetforlig har åbnet for, at der igen kan bygges almene ungdomsboliger i København, og at målsætningen for nye ungdomsboliger med kommuneplan 15 er justeret til 6.000 i planperioden (2015 – 2027).

Resumè

- Målsætningen for antallet af ungdomsboliger er med Kommuneplan 2015 justeret til 6.000 nye ungdomsboliger inden 2027 – en fordobling i forhold til strategiens måltal.
- De 6.000 nye ungdomsboliger vil forhøje dækningsgraden for unge i aldersgruppen 18 – 24 år fra 6½ i 2011 til 4,7 i 2027 svarende til en øget dækningsgrad fra 15,4 % til 21,3 %.
- Ungdomsboliger tilvejebringes med og uden støtte i stort set alle bydele. De støttede ungdomsboliger er billigst at bo i.
- Der er generelt stor efterspørgsel efter kommunens ungdomsboliger. Der er dog enkelte eksempler på, at boligudbydere har

valgt at indgå aftaler med uddannelsesinstitutioner om reservation af boliger til udvekslingsstuderende for at sikre sig mod tomgangstab.

- Slutstatus på akutoptaget i 2015 viste, at alle ansøgere på CIU's studiestartsliste havde fået et boligtilbud den 22. oktober 2015 (dvs. inden for få måneder). Ved akutperiodens udløb den 30. november var der imidlertid fortsat 626 ansøgere på KKIK's venteliste.
- Der er en forventning om, at ny lovgivning i forbindelse med harmoniseringsbestræbelser på ungdomsboligområdet vil føre til, at der fremadrettet kun kan være ét indstillingsudvalg i hver kommune og give kommunen mulighed for at få de sidste 250 almene ungdomsboliger med i fælles anvisning. Dialogen med omegnskommunerne om en mere regional løsning har afventet ny lovgivning.
- Prisudviklingen på boligmarkedet generelt og udviklingen i overførselsindkomsterne betyder, at der er en gruppe af unge, som får stadig sværere ved at finde en bolig, som de kan betale.
- Kommunens nye hjemmeside indeholder nyttige informationer, som de unge kan bruge i deres boligsøgning, men der er et udviklingspotentiale i forhold til at sikre løbende opdatering og fyldestgørende information om de mange muligheder.

Mål 1: at der etableres flere ungdomsboliger i takt med, at antallet af unge vokser.

Succeskriterium: *"Der skal fortsat være en dækning i størrelsesordenen 6½ [15,4 %] (antallet af 18-24-årige i København pr. ungdomsbolig) svarende til en tilvækst på op mod 3.000 kollegie- og ungdomsboliger frem mod år 2025 ifølge den nuværende befolkningsprognose"*

Målet er fuldt ud indfriet.
Med Kommuneplan 2015 blev målsætningen for antallet af nye ungdomsboliger justeret således, at der i 2027 skal være tilvejebragt 6.000 nye ungdomsboliger i planperioden – en fordobling i forhold til strategiens måltal. Dækningsgraden for de 18-24-årige vil dermed stige til ca. 4,7 [21,3 %], hvis der tages udgangspunkt i den seneste befolkningsprognose. Siden strategien blev vedtaget, er der ibrugtaget ca. 1.800 ungdomsboliger. Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen vurderer, ca. 4.500 ungdomsboliger ibrugtages inden for en kortere årrække. Forvaltningerne skønner, at flere kan være på vej. Forvaltningerne forventer derfor, at målsætningen nås.

Visionen er at sikre en fortsat fornuftig dækning af ungdomsboliger i Københavns Kommune.

Status

Strategien tog afsæt i en befolkningsprognose, der forudså, at Københavns Kommune frem mod år 2025 skulle finde plads til op imod 33.000 flere unge i alderen 18 – 29 år, heraf ca. 10.000 i alderen 18 –

24 år (den primære målgruppe for ungdomsboliger). Hvis forholdet mellem antallet af unge i denne aldersgruppe og antallet af ungdomsboliger skulle fastholdes på 2010-niveau skulle der tilvejebringes op mod 3.000 ungdomsboliger frem mod 2025. Da mange af byens øvrige små boliger fungerede som et reelt alternativ til en ungdomsbolig var der ikke behov for en tilvækst i antallet af ungdomsboliger i forholdet 1:1.

Boligerne skulle ifølge strategien tilvejebringes dels via privat finansieret nybyggeri uden støtte og dels via ommærkning af små almene familieboliger til almene ungdomsboliger. Strategien lagde op til, at kommunen fortsat skulle prioritere familieboliger ved tildeling af kommunal grundkapital.

Med kommuneplan 2015 er målsætningen for ungdomsboliger justeret til 6.000 ungdomsboliger i planperioden (2015 – 2027). Samtidig har borgerrepræsentationen med vedtagelsen af Budget 13 og senere åbnet for, at der igen kan bygges almene ungdomsboliger i København.

Borgerrepræsentationen har i 2015 vedtaget en rammeaftale med BL's 1. kreds, der lægger op til midlertidig ommærkning af ca. 650 almene ældreboliger til almene ungdoms- og familieboliger i en 10-årig periode.

Samlet set er der ibrugtaget ca. 1.100 nyopførte ungdomsboliger siden 2012 og yderligere ca. 4.000 nyopførte ungdomsboliger er på vej (både private og almene). Det forventes, at hovedparten vil være ibrugtaget inden for en kortere årrække. I samme periode er ca. 500 små familieboliger ommærket til ungdomsboliger, og der er indgået aftaler om, at 439 ældreboliger skal ommærkes til ungdomsboliger i takt med, at de bliver ledige. Yderligere aftaler om ommærkning forventes indgået i foråret 2016, hvorved det samlede antal ældreboliger, der ommærkes til ungdomsboliger, forventes at nå op på ca. 500. I perioden frem mod 2027 forventes yderligere ca. 690 små familieboliger ommærket (de sidste af en pulje på 1.308 aftalte ommærkninger).

Med de kommende nyopførte ungdomsboliger, de planlagte ommærkninger og den fortsat stigende interesse for opførelse af private ungdomsboliger, forventer Økonomiforvaltningen og Miljø- og Teknikforvaltningen, at målsætningen om 6.000 nye ungdomsboliger i 2027 nås:

Figur 1: Forventet tilvækst i antallet af ungdomsboliger frem mod 2027

			Planperioden 2015 - 2027			
	Før strategien	Ibrugtaget 1.1.2012 - 31.12.2014	Ibrugtaget 1.1.2015 - 1.4.2016	På vej 2016 - 2020	Yderligere boliger frem mod 2027 (skøn)	I alt 2027
Almene boliger	**100**	**500**	**200**	**2.900**	**900**	**4.600**
nybyggeri				2.200	600	2.800
Sølund		200		-200		0
Ommærkning af familieboliger	100	300	200	500	200	1.300
Ommærkning af ældreboliger (Note 1)				400	100	500
Private (Note 2)		**400**	**700**	**1.600**	2.500	**5.200**
I alt		**900**	**900**	**4.500**	**2.800**	**9.800**
Heraf i planperioden				**8.200**		
Note 1: Skønnet antal - der er p.t. indgået aftaler om ommærkning af 439 ældreboliger til ungdomsboliger (+ 86 til familieboliger)						
Note 2: Antallet af private boliger efter 2020 (vist med rød skrift) er skønsmæssigt opgjort under forudsætning om tilsvarende interesse fra private investorer						
Note 3: Der er afsat midler til 2.800 almene ungdomsboliger, d.v.s. der resterer 600 efter 2020						

1. Nybyggeri

Kommunen har med virkning fra 2013 lempet kravene til etablering af ungdomsboliger i kommuneplanen – særligt krav til p-pladser og friareal. Det skal gøre det nemmere og billigere at opføre ungdomsboliger generelt – støttede som ustøttede.

Derudover har Københavns Kommune indgået et strategisk partnerskab med Københavns Universitet, som løber fra 1. januar 2014 – 31. december 2017. Partnerskabet har til formål at understøtte byggeri af endnu flere ungdomsboliger i København. Det er vurderingen, at Partnerskabet har været med til at understøtte den stadigt stigende interesse for opførsel af nye ungdomsboliger i privat regi.

1.1 almene ungdomsboliger

Almene ungdomsboliger omfattes af særlige udlejningsregler, som sikrer, at boligerne udlejes til – og til stadighed bebos af unge uddannelsessøgende og andre unge med særligt behov.

Siden vedtagelsen af strategien har Københavns Kommune afsat et historisk stort beløb til at bygge nye almene ungdomsboliger. Alene i 2013, 2014 og 2015 er der afsat op mod 305 mio. kr.[1] i grundkapital, hvilket forventes at kunne finansiere ca. 2.800 nye almene ungdomsboliger i København.

Som det fremgår af tabellen nedenfor er der p.t. 2.164 almene ungdomsboliger på vej. Hovedparten af boligerne befinder sig i de tidlige projektstadier og forventes først ibrugtaget om 3-4 år.

[1] Heri indgår særskilte bevillinger og budgetkorrektioner.

Figur 2. Almene ungdomsboliger under udvikling.

Budgetår	I proces	Præ-kvalifikation	Bemyndigelse (Skema A)	Skema A	Skema B	Ibrugtaget	Skema C	I alt
Budget 2012*			9					9
Budget 2013	40	115	150	87	151			543
Budget 2014	152	465	181	320				1.118
Budget 2015	104	390						494
I alt	**296**	**970**	**340**	**407**	**151**			**2.164**
* Der er ikke afsat midler til almene ungdomsboliger forud for Budget 2013. De 9 ungdomsboliger, der henføres til budget 2012, skyldes en ændring i eksisterende familieboligprojekt.								

Der er i foråret 2014 etableret en almen ungdomsboligafdeling i en del af det tidligere plejehjem Sølund. Afdelingen rummer pt. ca. 200 midlertidige boliger til unge. Bygningerne skal rives ned for at give plads til nybyggeri. Nedrivningen starter medio 2018. Vinderprojektet omfatter bl.a. 150 almene ungdomsboliger, heraf 20 med kommunal anvisning til særlige grupper. De 150 er medregnet i skemaet ovenfor.

1.2 Private ungdomsboliger

Private ungdomsboliger er boliger opført siden 2013, der er opført uden hjemmel i støttelovgivningen og iagttager bestemmelserne i Kommuneplan 2015 (tidligere kommuneplantillæg 25 til Kommuneplan 2011):

"Kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse mellem 25 og 50 m^2 bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette". Herudover har Økonomiforvaltningen defineret en række kollegier, der er opført før 2013 som private ungdomsboliger.

Kommunen kan ikke via plan- eller byggelovgivningen regulere anvendelsen af de små private boliger, så de udlejes til studerende:

- *Hvis ejendommen ikke er omfattet af en lokalplan,* kan der etableres små boliger, hvis betingelserne i kommuneplantillæg 25 er opfyldt. Da kommuneplanen ikke regulerer ejer/lejerforhold kan det ikke sikres, at de små boliger faktisk lejes ud til unge.
- *Hvis ejendommen er omfattet af en lokalplan, der muliggør små boliger* kan der heller ikke stilles krav til anvendelsen. Grundejer / ejendomsudvikler opfordres dog til at tinglyse en deklaration på ejendommen, som bestemmer, at boligerne skal udlejes til unge og studerende med kommunen som påtalelberettiget.
- *Hvis ejendommen er omfattet af lokalplan, der ikke muliggør små boliger*, stilles det som vilkår for en dispensation, at der tinglyses en deklaration med et tilsvarende indhold. Kommunen har dog i praksis vanskeligt ved at sikre, at boligerne til stadighed bebos af unge. Hvis der er tale om udlejningsbyggeri prøver kommunen at tilskynde ejeren til at benytte den centrale anvisning af studieboliger.

Der er siden 2012 ibrugtaget ca. 1.100 nye private ungdomsboliger i København. Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen vurderer, at ca. 1.600 yderligere private ungdomsboliger er undervejs. Byggeriet af de første 800 er allerede påbegyndt, og forventes ibrugtaget indenfor en kort årrække og opførslen af yderligere 800 forventes påbegyndt i 2016. Dertil oplever Københavns Kommune en stadigt stigende interesse for opførelse af private ungdomsboliger. Økonomiforvaltningen er således i dialog med flere interesserede developere om mulige ungdomsboligprojekter. Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen vurderer, at der i de kommende år vil blive opført endnu flere private ungdomsboliger og skønner, at ca. 2.500 kan være på vej.

Figur 3. Private ungdomsboliger opført siden 2012 og under udvikling

	Antal boliger
Ibrugtaget siden 2012	1100
Påbegyndt	800
Forventes påbegyndt i 2016	800
I alt	**2.700**

2. Ommærkning af andre boligtyper til almene ungdomsboliger

Som opfølgning på budget 2003 og senere har en række boligorganisationer forpligtet sig til at ommærke i alt ***1.308 små familieboliger.*** Aftalerne er hægtet op på tilsagn om nyopførelse af ca. 700 store almene familieboliger, jf. pkt. 2.1 nedenfor.

For at tilpasse udbuddet af ældreboliger til den aktuelle efterspørgsel er indgået aftaler om midlertidig ommærkning af ***439 ældreboliger til ungdomsboliger*** og ommærkning af 86 ældreboliger til familieboliger. Disse aftaler er hægtet op på en ny støtteordning – muligheden for at opnå ommærkningsbidrag, jf. pkt. 2.2 nedenfor.

2.1 Små almene familieboliger

Den 10. april 2003 besluttede Borgerrepræsentationen, at det i forbindelse med udbud af grundkapitallån til opførelse af almene familieboliger skulle være et vilkår for at opnå støtte, at boligorganisationerne for hver nyopført familiebolig skulle ommærke to små familieboliger til ungdomsboliger. Baggrunden var et ønske om på samme tid at tilgodese behovet for ungdomsboliger og ønsket om en mere varieret boligsammensætning med flere store familieboliger. Det blev senere ændret til et konkurrenceparameter. I forlængelse heraf er indgået aftaler med almene boligorganisationer om ommærkning af i alt 1.308 små familieboliger til ungdomsboliger.

Boligerne ommærkes ved ledighed. Pr. 1. april er 618 familieboliger ommærket. Det forventes, at hovedparten af de 1.308 boliger vil være ommærket i 2027.

2.2 Overskydende ældreboliger

Borgerrepræsentationen vedtog den 10. december 2015 en rammeaftale mellem kommunen og BL's 1. kreds om ommærkning af overskydende ældreboliger til familie- eller ungdomsboliger afhængig af boligstørrelsen. Rammeaftalen er knyttet op på ændringer i almenboligloven, som gør det muligt i en treårig periode at søge om ommærkningsbidrag til boliger mellem 50 og 65 m^2, der ommærkes midlertidigt til ungdomsboliger i en 10-årig periode.

Det statslige ommærkningsbidrag vil sammen med det kommunale grundskyldstilskud bidrage til at holde huslejen nede i de ældreboliger, som ommærkes til ungdomsboliger. Der er foreløbig bevilget ommærkningsbidrag til 150 ommærkede boliger. Der vil være mulighed for at søge igen i 2016 (ansøgningsfrist 18. maj). Herefter udløber ordningen, og det vil ikke længere være muligt, at ommærke ældreboliger på over 50 m^2 til ungdomsboliger.

Der er pt. indgået tre aftaler indenfor rammeaftalen, som tilsammen forventes at resultere i 525 (midlertidige) ommærkninger:

Figur 4. Indgåede aftaler om ommærkning

Boligorganisation	Boligafdeling	Ungdomsboliger	Familieboliger	I alt
AKB	Nørrebrovænge	220	86	306
3B	Tranehavegård	130		130
VIBO	Fogedgården	89		89
I alt		**439***	**86**	**525**

* Heraf 150 boliger mellem 50 og 65 m^2 med ommærkningsbidrag.

Flere aftaler forventes at komme til i forbindelse med 2. ansøgningsrunde i foråret 2016. Pr. 1. april 2016 er 10 ældreboliger ommærket til ungdomsboliger, mens 5 er ommærket til familieboliger.

Mål 2: at de støttede ungdomsboliger er attraktive og til at betale for målgruppen

Succeskriterium: *De støttede ungdomsboliger skal kunne tiltrække unge fra alle sociale lag, så der ikke opstår A- og B-kollegier. Huslejen og kvaliteten i de støttede ungdomsboliger skal være konkurrencedygtige, så attraktiviteten øges og udlejningsproblemer undgås.*

Målet er i høj grad indfriet.
De støttede ungdomsboliger er konkurrencedygtige i forhold til pris og beliggenhed. Totalrenoveringen af Tingbjerg Kollegiet vurderes at have forbedret kollegiets udlejningssituation. Signalhuset oplever, at danske studerende hellere vil bo i en traditionel kollegie- eller ungdomsbolig, men der er efterspørgsel fra udvekslingsstuderende.

Visionen er at sikre, at de støttede ungdomsboliger fremstår som et tidssvarende, konkurrencedygtigt og attraktivt boligtilbud, som modsvarer efterspørgslen fra forskellige målgrupper.

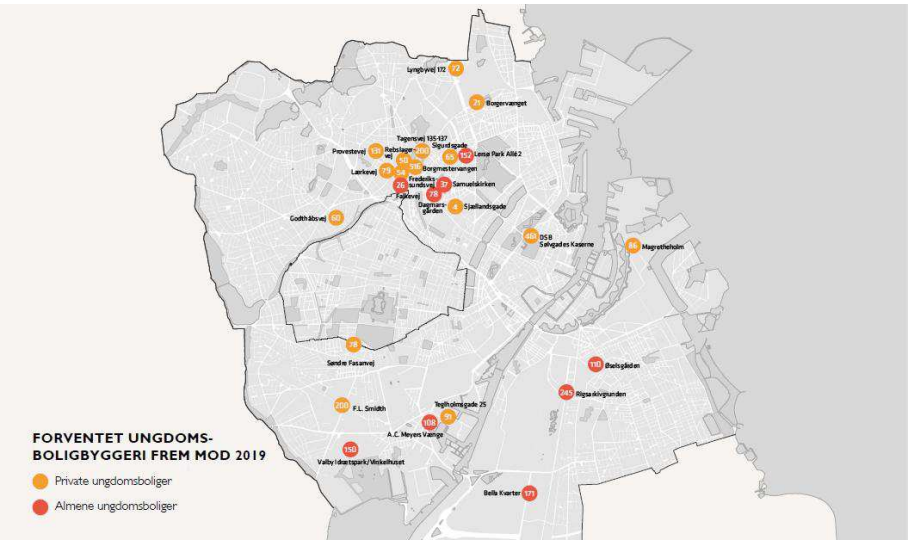
Status

1. Beliggenhed

Placering, størrelse og især boligens pris har stor betydning for de unges boligpræferencer. Københavns Kommune har derfor fokus på at opføre billige ungdomsboliger i et bredt udbud på tværs af byen, så de unge har mulighed for at bosætte sig tæt på de funktioner, som er vigtige i deres hverdag.

Som det fremgår af kortet over forventede ungdomsboligbyggerier på vej, bliver der bygget både private og almene ungdomsboliger i stort set alle bydele, hvilket underbygger ideen om et bredt udbud af ungdomsboliger i Københavns Kommune.

Figur 5: Kort over ungdomsboliger på vej - efter ejerform



2. Pris og faciliteter

Med hensyn til økonomisk overkommelighed spiller de almene og støttede ungdomsboliger en central rolle, da de som udgangspunkt tilbyder en lavere husleje end de private ustøttede ungdomsboliger. Til sammen henvender de private og almene ungdomsboliger sig til forskellige målgrupper. De private ungdomsboliger forventes at være dyrere end de almene og henvender sig typisk til den lidt mere betalingsstærke del af de 18-29-årige.

Økonomiforvaltningen har som led i evalueringen foretaget en stikprøveundersøgelse af prisniveauet for de forskellige typer af ungdomsboliger i København. I undersøgelsen er der blevet differentieret

mellem boliger over og under 35 m^2, da det vurderes at være skillelinjen mellem, hvorvidt boligen er tilegnet én eller flere beboere[2].

Helt overordnet kan nævnes, at den gennemsnitlige husleje på ustøttede private ungdomsboliger er ca. 4.500-5.000 kr., mens den gennemsnitlige husleje for almene ungdomsboliger samt de støttede selvejende boliger ligger på ca. 2.600 kr. Dette store prisspænd skyldes, at boligerne varierer i størrelse og graden af faciliteter bl.a. afhængig af opførelsestidspunkt. De gamle selvejende kollegier har ofte meget små værelser, hvor der i flere tilfælde er fællesfaciliteter, som toilet og køkken.

3. Udlejningsproblemer

Der er generelt stor efterspørgsel på ungdomsboliger i København og ventelisterne er lange.

Teknik- og Miljøforvaltningen har erfaret, at Tingbjerg Kollegiet og Signalhuset (Lejerbo) har aftaler om udlejning til udvekslingsstuderende, som angiveligt er begrundet i udlejningsproblemer. Tingbjerg Kollegiet har i 2013/2014 gennemgået en totalrenovering. Teknik- og Miljøforvaltningen lægger til grund, at boligerne herefter vil kunne udlejes via fælles anvisning uden tomgangstab. Ifølge Lejerbo vil udlejningssituationen for Signalhuset fortsat være kritisk, hvis aftalerne om udlejning til udvekslingsstuderende bringes til ophør.

[2] Stikprøven er foretaget via de to indstillingsudvalg CIU og KKIK samt informationsindsamling fra diverse private boligudlejere. Notatet vedr. denne stikprøve er udarbejdet internt i ØKF.

Mål 3: At sikre den kortest mulige ventetid på en ungdomsbolig for unge med akut behov for en bolig.

Succeskriterium: *Udlejningen skal være gennemskuelig og unge med akut boligbehov i forbindelse med studiestart skal fortsat kunne påregne at få et boligtilbud inden for få måneder.*

Målet er kun i nogen grad nået

- *Der er stadig to indstillingsudvalg, men de administrerer mere ens.*
- *Der er stadig støttede ungdomsboliger, som står uden for fælles anvisning, men flere (ca. 1.000 boliger) er kommet med.*
- *Arbejdsgruppen om harmonisering af reglerne på ungdomsboligområdet er nået til enighed om en række anbefalinger, som - hvis de følges op af ny lovgivning - vil give nye muligheder.*
- *Dialogen med omegnskommunerne om en mere regional løsning har beroet på ny lovgivning*
- *Slutstatus på akutoptaget i 2015 viste, at alle ansøgere på CIU's studiestartsliste havde fået et boligtilbud den 22. oktober 2015 (dvs. inden for få måneder). Ved akutperiodens udløb den 30. november var der imidlertid fortsat 626 ansøgere på KKIK's venteliste.*

Visionen er én samlet indgang til alle ungdomsboliger i hele hovedstadsregionen. De unge skal kunne henvende sig ét sted og her opnå et samlet overblik over regionens udbud af boliger og kriterier for udlejning. Samtidig skal alle ungdomsboliger i regionen bringes i spil på en hensigtsmæssig og koordineret måde i bestræbelserne på, at nedsætte ventetiden for nye studerende, der p.g.a. lang transporttid mellem hjem og uddannelsessted har akut behov for en bolig ved studiestart.

Status

Strategien tager afsæt i, at der er to indstillingsudvalg i København - Centralindstillingsudvalget (CIU) og Kollegiernes Kontor i København (KKIK) - som uafhængigt af hinanden fører hver deres venteliste. Der er endvidere ungdomsboliger, som ikke er med i fælles anvisning, idet ejendommens ejer har valgt at føre sin egen venteliste. De mange ventelister giver en mindre effektiv afvikling af boligkøen ved studiestart og gør det vanskeligt for de studerende at danne sig et samlet overblik over mulighederne for at få en ungdomsbolig.

Siden strategiens vedtagelse er opnået følgende:

- Flere støttede ungdomsboliger er kommet med i *fælles anvisning* – enten gennem CIU eller KKIK.
- Der er vedtaget nye *fælles retningslinjer* for udlejning af støttede ungdomsboliger på tværs af de to indstillingsudvalg.
- Mulighederne for at etablere en *fælles IT-platform* som fælles indgang til de to indstillingsudvalg er undersøgt og stillet i bero.

Teknik- og Miljøborgmesteren har på vegne af borgerrepræsentationen rettet henvendelse til tidligere minister for by, bolig og landdi-

strikter Carsten Hansen i marts 2015 ang. den særlige problemstilling med to indstillingsudvalg i København.

En arbejdsgruppe nedsat af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (nu Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet) om harmonisering af reglerne på ungdomsboligområdet har gennemgået lovgivningen på området. Teknik- og Miljøforvaltningen har været repræsenteret i arbejdsgruppen. Arbejdsgruppens anbefalinger er samlet i en endnu ikke offentliggjort rapport. Hvis forslagene udmøntes i ny lovgivning, vil kommunerne få bedre muligheder for at agere på området, og det vil på sigt kun være muligt at have ét indstillingsudvalg i hver kommune.

1. Flere med i fælles anvisning - færre ventelister

Kommunen har nogle handlemuligheder i forhold til de boliger, som er opført med offentlig støtte og beliggende i Københavns Kommune. Reglerne er forskellige for forskellige typer af støttede ungdomsboliger, hvorfor Teknik- og Miljøforvaltningen har arbejdet med *forskellige spor*:

1.1. Det selvejende spor

Borgerrepræsentationen traf den 22. august 2013 beslutning om fælles anvisning til ungdomsboliger ejet af selvejende ungdomsboliginstitutioner, som er opført med statsstøtte i medfør af tidligere lovgivning. Beslutningen indebar, at de selvejende kollegier skulle indgå kontrakt med et af de to indstillingsudvalg i København – enten Centralindstillingsudvalget (CIU) eller Kollegiernes Kontor i København (KKIK).

Med beslutningen er yderligere 1.000 ungdomsboliger kommet med i fælles anvisning via et af de to indstillingsvalg.

En enkelt selvejende ungdomsboliginstitution, Frelsens Hærs Kollegium med 41 boliger, afventer principielle drøftelser med Teknik- og Miljøforvaltningen om mulighederne for indenfor lovgivningens rammer at videreføre kollegiets særlige sociale profil med fokus på socialt udsatte unge under uddannelse.

1.2. Det almene spor

Kommunen savner hjemmel til at beslutte, at almene ungdomsboliger skal tilsluttes fælles anvisning, men aftale herom kan indgås med hver enkelt boligorganisation. Der er ca. 2.600 almene ungdomsboliger i København, hvoraf ca. 2.350 er tilsluttet fælles anvisning – hovedparten via Centralindstillingsudvalget (CIU).

Den 11. december 2014 vedtog Borgerrepræsentationen at indgå en ny udlejningsaftale for perioden 2015 – 2018 med BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds. Aftalen indeholder en målsætning om, at der i perioden skal arbejdes hen imod at sikre, at alle ungdomsboliger udlejes via et af de to indstillingsudvalg i København.

Teknik- og Miljøforvaltningen har i forbindelse med indgåelsen af konkrete udlejningsaftaler taget spørgsmålet op med hver enkelt boligorganisation, hvorved antallet af boliger, der står udenfor fælles anvisning er nedbragt fra ca. 300 til ca. 250. Forvaltningen vurderer ikke, at det er realistisk at få de sidste 250 almene ungdomsboliger med i fælles anvisning ad frivillighedens vej.

Bl.a. har VIBO, der repræsenterer hovedparten af de 250 boliger, som i dag står udenfor fælles anvisning, tilkendegivet, at boligorganisationen også fremover vil forestå anvisningen selv.

Det indgår i anbefalingerne fra arbejdsgruppen under ministeriet, at reglerne skal ændres, så kommunerne fremadrettet får mulighed for at beslutte, at almene ungdomsboliger - ligesom de selvejende ungdomsboliger, der er opført med støtte - skal tilsluttes fælles anvisning. Med en sådan hjemmel vil kommunen kunne få de sidste 250 almene ungdomsboliger med i fælles anvisning.

1.3. Det private spor

Støttede private ungdomsboliger
København har 10 kollegier med ca. 600 ungdomsboliger opført med statsstøtte i henhold til lov om støttede private ungdomsboliger. For disse boliger gælder, at der skal indgås aftale om fælles anvisning af lejere til mindst 80 pct. af de ledige boliger pr. år. Alle kollegier i denne kategori har indgået aftale om fælles anvisning, og Teknik- og Miljøforvaltningen påser løbende, at betingelsen fortsat er opfyldt.

Ustøttede private ungdomsboliger
Der er ca. 4.000 private ungdomsboliger i København, som er opført *uden offentlig støtte* og flere er på vej. Kommunen kan ikke kræve, at disse boliger skal tilsluttes fælles anvisning. Det er (og vil fortsat være) op til den enkelte boligudbyder, om de benytter en fælles anvisning.

Økonomiforvaltningen er i løbende dialog med private bygherrer, som har udtrykt interesse for at opføre private ungdomsboliger. Økonomiforvaltningen forventer at flere vil vælge frivilligt at lade deres boliger tilslutte fælles anvisning, da de ikke har noget ønske om selv at forestå anvisning og udlejning.

1.4. Lovgivningsspor – fra ét til to indstillingsudvalg i København

Reglerne om fælles anvisning skal lette de unges boligsøgning, så de kun skal søge ét sted.

Det forhold, at der af historiske årsager er to konkurrerende indstillingsudvalg i København, giver kommunen nogle udfordringer, da kommunen ikke kan stille krav om, at de to private aktører arbejder sammen, herunder i forhold til IT, statistik m.v. At der er to indstillingsudvalg betyder en mere ineffektiv afvikling af boligkøen omkring

studiestart. F.eks. kan der ifølge de kommunale retningslinjer kun opnås ét boligtilbud med akutpoint, men da der er vandtætte skotter mellem de to indstillingsudvalg, kan der i praksis opnås to sådanne tilbud - ét fra hvert indstillingsudvalg. Det gør det også vanskeligt for kommunen, at tilvejebringe et præcist overblik over efterspørgslen på ungdomsboliger.

Københavns Kommunes særlige situation med to indstillingsudvalg har været drøftet i arbejdsgruppen under Ministeriet. Teknik- og Miljøborgmesteren har på vegne af borgerrepræsentationen rettet henvendelse til ministeren herom, jf. Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 22. januar 2015. Arbejdsgruppen lægger op til en lovændring, som vil betyde, at der på sigt kun kan være ***ét indstillingsudvalg*** i hver kommune. Ministeriet forventer, at nye regler om fælles anvisning tidligst kan træde i kraft et til to år efter en ny lovs ikrafttræden, da alle parter skal have den fornødne tid til at indstille sig på de nye regler.

2. Fælles retningslinjer for udlejning af ungdomsboliger

Borgerrepræsentationen 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" – nu "Studiestartslisten". Slutstatus på Studiestartslisten 2015 er vedlagt som **Bilag 2** til indstillingen om evaluering af boligstrategien. Som det fremgår, havde alle ansøgere på CIU's studiestartsliste fået et boligtilbud den 22. oktober 2015 (dvs. inden for få måneder). Ved akutperiodens udløb den 30. november var der imidlertid fortsat 626 ansøgere på KKIK's venteliste. Resultatet vil indgå i dialogen med CIU og KKIK om fælles information op til studiestart, jf. mål 5 (afsnit 2) nedenfor, så vigtigheden af at søge begge studiestartslister betones.

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen har bemyndigelse til efter aftale med fællesanvisningerne at godkende mindre ændringer i de fælles retningslinjer for udlejning. Teknik- og Miljøforvaltningen har siden retningslinjernes ikrafttræden været i løbende dialog med CIU og KKIK bl.a. for at sikre, at praksis er tilstrækkelig ens i de to indstillingsudvalg, og at alle dele af den berettigede personkreds herigennem opnår en rimelig adgang til kommunens ungdomsboliger. Foranlediget af en henvendelse fra Københavns Universitet i foråret 2015 har forvaltningen bl.a. haft fokus på udvekslingsstuderende.

Parterne er på denne baggrund blevet enige om en række forslag til justering af retningslinjerne, jf. **Bilag 3 – 6** til indstillingen.

3. Regional løsning

3.1 Den aktuelle regionale løsning

De to indstillingsudvalg i Københavns Kommune indstiller begge til både støttede og ustøttede ungdomsboliger herunder ungdomsboliger, der er beliggende i andre kommuner. Eventuelle retningslinjer, som beliggenhedskommunen eller ejeren af ustøttede private ungdomsboliger lovligt måtte have vedtaget, skal respekteres.

Hvis beliggenhedskommunen ikke har vedtaget afvigende retningslinjer, anvender CIU og KKIK de københavnske retningslinjer også ved udlejning af støttede ungdomsboliger i andre kommuner. Nye studerende i København kan derfor i dag få tildelt en bolig i en anden kommune med såkaldte "akutpoint". Der er således allerede i dag en regional løsning, men den omfatter ikke alle ungdomsboliger i regionen.

Der gælder således en særlig undtagelse for nyoptagne studerende i Roskilde og Lyngby-Taarbæk kommuner. Studerende på uddannelsesinstitutioner i disse kommuner kan som alle andre søge en ungdomsbolig i København og komme på CIU's og KKIK's venteliste, men de kan ikke få fortrinsret med akutpoint. Årsagen hertil er, at studerende i disse kommuner er dækket af kommunernes egne indstillingsudvalg.

3.2 Målsætningen om en "mere" regional løsning

Borgerrepræsentationen vedtog den 28. november 2013 et medlemsforslag fra Socialistisk Folkeparti om udvikling af en ny model for en tværkommunal akutventeliste. I forlængelse heraf tiltrådte Borgerrepræsentationen den 22. januar 2015 en indstilling fra Teknik- og Miljøforvaltningen med forslag om, at forvaltningen i 2015 skulle indlede en dialog med omegnskommunerne om fælles anvisning af kollegier og ungdomsboliger.

Det var Teknik- og Miljøforvaltningens forventning, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i løbet af 2015 ville afslutte udvalgsarbejdet og følge op med nye lovinitiativer. Af sagsfremstillingen fremgik, at forvaltningen - når ministeriets udspil forelå - ville forholde sig til mulighederne for et formaliseret regionalt samarbejde om anvisningsopgaven og på dette grundlag indlede en dialog med omegnskommunerne.

Bl.a. som følge af folketingsvalget 2015 og det efterfølgende regeringsskifte foreligger der endnu ikke et konkret udspil fra ministeriet (nu Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet).

Forventninger til kommende lovudspil

1. Arbejdsgruppens anbefalinger

Omdrejningspunktet for den løsning, som arbejdsgruppen peger på, vil også fremover være den enkelte kommunes beslutning om fælles anvisning og fælles retningslinjer for udlejningen. En (mere) regional løsning vil forudsætte, at der kan opnås enighed med omegnskommunerne om fælles anvisningskriterier og udpegning af en hjemstedskommune. Kommunale særinteresser kan potentielt udgøre en barriere for en fælles løsning.

Flere kommuner vil ifølge forslaget kunne gå sammen om at etablere en fælles anvisning til ungdomsboligerne i de pågældende kommuner.

Arbejdsgruppen anbefaler, at hver kommune fremover ***skal*** fastlægge fælles retningslinjer for anvisningen, hvor det i dag er en mulighed. Anvisningskriterierne vil skulle fastlægges på grundlag af indstilling fra en evt. fælles anvisning.

2. Forvaltningens vurdering - det regionale perspektiv

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at der vil være en teoretisk mulighed for, at der kommer flere indstillingsudvalg i *regionen*. Hvis den fælles anvisning i fx Albertslund ikke er den samme, som opererer i København, kan det blive vanskeligere at opnå en regional løsning, som er gennemskuelig for ansøgerne og resultatet kan samlet set blive en mindre regional løsning end i dag. Forvaltningen vurderer dog, at risikoen herfor er lav.

Omegnskommunerne har ikke hidtil haft ønske om at vedtage deres egne retningslinjer eller oprette egne indstillingsudvalg (på nær Roskilde og Lyngby-Taarbæk), og det vil være let for kommunerne at koble sig op på de regler, der allerede ligger.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at de skitserede lovændringer vil give det bedst mulig afsæt for dialogen med omegnskommunerne om en fælles løsning. Det vides ikke, hvornår lovforslag kan forventes fremsat.

Mål 4: at lette unges adgang til byens øvrige boliger

Succeskriterium: *Unge skal have mulighed for at bo sammen med andre aldersgrupper og i forskellige boligtyper. Herved vil de kunne bidrage til levende og mangfoldige boligområder over alt i byen.*

Målet er kun i nogen grad nået
De mange indsatser har betydet, at studerende og unge i arbejde har bedre muligheder for at komme ind i en almen familiebolig og adgang til overskydende ældreboliger. Prisudviklingen på boligmarkedet generelt og udviklingen i overførselsindkomsterne betyder imidlertid, at der er en gruppe af unge, som får stadigt sværere ved at finde en bolig, som de kan betale.

Visionen er, at København fortsat skal være en blandet by og en by med plads til alle.

Status

1. Unge ind i de øvrige boliger

Strategien ser de unge, som en væsentlig ressource i forhold til byens udvikling generelt og specifikt i forhold til arbejdet med udsatte byområder. De generelt lange ventetider kan være en udfordring, for unge, der søger en almen familiebolig.

Det er en særlig udfordring at finde billige boliger, som unge på uddannelseshjælp og andre lavindkomstgrupper kan betale. Prisudviklingen og ændringer i overførselsindkomster betyder, at flere får behov for en billig bolig - presset på kommunens boligsociale anvisning stiger.

1.1 Kommuneplan og Hovedaftale

Det er en målsætning i Kommuneplan 2015, at mulighederne for at bygge mindre boliger skal forbedres, og at andelen af almene boliger skal fastholdes på de nuværende ca. 20 %. Det er desuden både i Kommuneplan 2015 fastlagt og i Hovedaftalen med BL's 1. kreds aftalt, at 10 % af de almene boliger i nye byudviklingsområder skal have en husleje på højst 3.200 kr. (3.300 2016 p/l-niveau). Det er det beløb, Socialforvaltningen vurderer, at unge under 30 år har råd til at betale, når de modtager uddannelseshjælp.

Det vil være en væsentlig udfordring for denne målsætning, hvis den nuværende planlovsbestemmelse om mulighed for øremærkning af grunde til alment byggeri rulles tilbage. En tilbagerulning af øremærkningsbestemmelsen er annonceret af regeringen i efteråret 2015. Grundpriserne i København er så høje, at det uden øremærkningsbestemmelsen vil være overordentligt vanskeligt at opføre almene boliger til en tilstrækkelig lav leje.

1.2 Udlejningsaftale

a. Billige boliger til udsatte unge

Socialforvaltningen konstaterede tilbage i 2010 en stigning i antallet af unge under 25 år, som var godkendt til et boligtilbud via boligsocial anvisning, men havde ventet længe, fordi kommunen ikke havde rådighed over boliger i den relevante prisklasse. Det indgik derfor i Udlejningsaftalen fra 2010, at boligorganisationerne i første halvdel af aftaleperioden skulle levere 250 såkaldte ***"puljeboliger"*** til en månedlig leje på max. 3.000 kr. om måneden for at nedbringe ventetiden for denne målgruppe.

Boligorganisationerne har haft svært ved at levere boligerne. Det skyldes først og fremmest, at der generelt er for få boliger i den nævnte prisklasse. Hertil kommer, at de billige boliger ligger koncentreret i bestemte afdelinger. Det har været et ønske at levere boligerne spredt i byen. Der er pr. 1. april 2016 leveret 240 puljeboliger.

I aftaleperioden 2015 – 2018 afprøves et ***nyt Deleboligkoncept***, som giver kommunen mulighed for at anvise flere unge til samme bolig. De unge skal have eget værelse men dele fælles faciliteter som køkken og bad. Deleboligerne udpeges blandt de boliger, som kommunen får stillet til rådighed for boligsocial anvisning. De unge i en Delebolig vil få tilbudt støtte fra et tværfagligt udgående team, der støtter dem i at bo sammen (konfliktmægling) og guider dem i forhold til uddannelse/beskæftigelse samt sociale udfordringer. Der er pr. 1. april 2016 etableret 13 deleboliger.

b. Bæredygtig beboersammensætning

For at sikre socialt bæredygtige boligområder giver udlejningsaftalen mulighed for at bl.a. unge, der er under uddannelse eller i arbejde, kan opnå fortrinsret til en del af de almene familieboliger, som lejes ud via ***fleksibel udlejning.*** I fireårsperioden 2011 til 2014 er 1.157 almene familieboliger blevet udlejet efter kriteriet "unge under uddannelse".

Det tidligere Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter har godkendt en forsøgsordning, som indebærer, at huslejen i en forsøgsperiode på tre år kan nedsættes i udvalgte familieboliger, der lejes ud til unge uddannelsessøgende efter de fleksible kriterier. Der er udlejet 187 familieboliger med ***huslejetilskud*** til studerende under forsøgsordningen. Ordningen udløber i 2016, hvorefter den skal evalueres.

1.3 Udlejning af ældreboliger til unge (nødudlejning)

Københavns Kommune har som nævnt en overkapacitet af ældreboliger. For at imødegå tomgangstab er der indgået en særlig udlejningsaftale (2010-aftalen) mellem Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og de almene boligorganisationer om udlejning til andre målgrupper, heriblandt uddannelsessøgende (nødudlejning). Ca. 300 ældreboliger er p.t. udlejet til denne målgruppe og et tilsvarende antal er udlejet til

andre målgrupper. En del af disse boliger vil ved ledighed blive ommærket til ungdomsboliger, jf. ovenfor om mål 1 afsnit 2. I forlængelse af Overførselssagen 2016 må det endvidere forventes, at en mindre andel bruges til permanent boligplacering af flygtninge. Hermed vil der formentlig være gjort op med overkapaciteten pt.

1.4 Ansøgning om frikommunenetværk på boligområdet

Københavns Kommune har via KL tilkendegivet interesse i at indgå i et frikommunenetværk om etablering af boliger til socialt udsatte, heriblandt unge. Socialforvaltningen vil koordinere sagen i Københavns Kommune og indgå i samarbejde med de øvrige kommuner - bl.a. Høje Taastrup, Århus og Roskilde kommuner vil indgå. De endelige temaer for netværket er ikke endeligt afklaret.

1.5 Hjem til alle alliance

Socialforvaltningen indgår i en alliance med Bikubenfonden, Realdania, Helsefonden, Kommunernes Landsforening, KAB, Ungdommens Røde Kors, Metropol, SAND, Socialstyrelsen om et "samskabelsesinitiativ". Alliancen vil hjælpe unge ud af hjemløshed gennem en helhedsorienteret indsats.

Allianceparterne har gennem en række analyser kortlagt årsager til hjemløshed blandt unge, som viser, at der er akut behov for konkrete forbedringer og innovation for at mindske hjemløshed. Alliancen har et helhedsorienteret perspektiv med fokus på at skabe flere billige boliger, bedre sundhedstilbud, job- og uddannelsesmuligheder samt nye typer fælleskaber, der kan hjælpe de unge videre i livet.

1.6 Øget mobilitet via opførelse af store almene familieboliger

Borgerrepræsentationen har siden 2011 afsat store beløb på budgettet til almene boliger og i størrelsesordenen 2.100 almene familieboliger er på vej. Det er forventningen, at de mange nye almene familieboliger vil bidrage til at frigøre mindre boliger til bl.a. unge.

Mål 5: at levere målrettet information til unge, der vil flytte til København

Succeskriterium: *Kommunens hjemmeside udbygges og opdateres løbende med informationer og gode råd til unge, der søger en bolig i København. København skal have landets bedste digitale rådgivning.*

Målet er kun nået i nogen grad.
Kommunens nye hjemmeside indeholder nyttige informationer, som de unge kan bruge i deres boligsøgning. Økonomiforvaltningen vil undersøge, hvordan hjemmesiden kan videreudvikles fremadrettet.

Visionen er at sikre, at Københavns Kommune gennem sin hjemmeside giver overskuelig og fyldestgørende information til boligsøgende unge og studerende, der ønsker at flytte til byen.

Status

1. Ny hjemmeside med udviklingspotentiale

Boligmarkedet i København er komplekst og under konstant udvikling og forandring. Det er derfor væsentligt, at der på kommunens hjemmeside er opdateret information og vejledning til unge om mulighederne for at finde en bolig.

Kommunen har, siden strategien blev udarbejdet, fået ny hjemmeside. Hjemmesiden kan nu findes via følgende link:

http://www.kk.dk/artikel/find-en-ungdomsbolig

Hjemmesiden tager udgangspunkt i den unges aktuelle behov og ønsker til en bolig. Der er således forskellige indgange alt efter om den unge fx vurderer sit boligbehov som akut, ønsker at bo sammen med andre, ønsker at leje/eje m.v. Hvert klik bringer den boligsøgende videre til relevant information eller andre hjemmesider.

Hjemmesiden henviser bl.a. til de to indstillingsudvalg i København – CIU og KKIK. De to indstillingsudvalg har en væsentlig rolle i forhold til at rådgive og vejlede de unge. Endvidere er der bl.a. link til lejeloven, samt henvisning til Lejernes LO (LLO), som på deres hjemmeside giver gode råd og vejledning i at begå sig på lejemarkedet.

Hjemmesiden indeholder information på engelsk, så det er muligt for udenlandske unge og studerende at orientere sig. Økonomiforvaltningen vil undersøge, hvordan hjemmesiden kan videreudvikles fremadrettet.

2. Andre indsatser

Forvaltningerne vil som tidligere år, drøfte en fælles informationsindsats med de to indstillingsudvalg CIU og KKIK op til studiestart. Fokus vil bl.a. være på at gøre det endnu tydeligere, at der i København ikke kun er tale om to indstillingsudvalg, men også om to studiestartlister. Hvis man har et akut behov for en bolig er det derfor vigtigt at lade sig skrive op begge steder. Der henvises til den af Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdede Slutstatus på Studiestartslisten 2015 (Bilag 2. til indstillingen om evaluering af boligstrategien).

Københavns Kommune har indgået et strategisk partnerskab med Københavns Universitet, som løber fra 1. januar 2014 – 31. december 2017. Partnerskabet har til formål at understøtte byggeri af endnu flere ungdomsboliger i København. Samarbejdet har konkrete indsatser, som omhandler fælles kommunikation, særligt omkring studiestart.