

Bolig- StratEgi

for unge og
studerende i
København

.....
2012-2015



Indhold



- s. 3 **Formål**
- s. 4 **Politik**
- s. 5 **Baggrund**
- s. 7 **Strategiens fem mål**
- s. 8 **Mål 1: at der etableres flere ungdomsboliger i takt med, at antallet af unge vokser**
 - s. 9 Indsats 1.1 Kommuneplanens rammer understøtter flere nye ungdomsboliger
 - s. 9 Indsats 1.2 Små almene boliger ommærkes til ungdomsboliger
 - s. 9 Indsats 1.3 Copenhagen Campus på Carlsberg
 - s. 10 Indsats 1.4 Nye kollegier på Nørre Campus
 - s. 10 Indsats 1.5 Øget fokus på partnerskaber
- s. 11 **Mål 2: at de støttede ungdomsboliger er attraktive og til at betale for målgruppen**
 - s. 11 Indsats 2.1 Huslejereduktion i almene ungdomsboliger
 - s. 11 Indsats 2.2 Støtte til ekstraordinære renoveringer
 - s. 11 Indsats 2.3 Profilskærpelse af støttede kollegier
- s. 12 **Mål 3: at sikre den kortest mulige ventetid på en ungdomsbolig for unge med akut behov for en bolig**
 - s. 12 Indsats 3.1 Evaluering af retningslinjer om særlig prioritering af studerende med akut boligbehov ved studiestart
 - s. 13 Indsats 3.2 Etablering af én fælles indgang til kommunens støttede ungdomsboliger
- s. 14 **Mål 4: at lette unges adgang til byens øvrige boliger**
 - s. 14 Indsats 4.1 Unge ind i de almene boligområder
 - s. 16 Indsats 4.2 Prioritering af store almene familieboliger ved nybyggeri
 - s. 16 Indsats 4.3 Huslejetilskud til studieegnede boliger i udsatte byområder
 - s. 16 Indsats 4.4 Krav om mindre boliger i de nye byområder
 - s. 16 Indsats 4.5 Ledige ældreboliger lejes ud til unge
- s. 17 **Mål 5: at levere målrettet information til unge, der vil flytte til København**
 - s. 17 Indsats 5.1 www.kk.dk/ungdomsboliger
- s. 18 **Evaluering**
- s. 19 **Fakta**
 - s. 20 Københavns boligstørrelser
 - s. 21 Københavns boligpriser
 - s. 22 Københavns kollegie- og ungdomsboliger

Formål

.....



Københavns Kommune tiltrækker som landets hovedstad unge og uddannelsessøgende fra hele landet. Kommunen ser de unge, som en væsentlig ressource i forhold til byens udvikling generelt og specifikt i forhold til arbejdet med de udsatte byområder. Det afspejler sig bl.a. i kommunens Politik for Udsatte Byområder.

I de kommende år vil der være behov for flere boliger til unge, hvis boligudbuddet skal holde trit

med befolkningsudviklingen. Strategien samler op på mål og hovedindsatser på ungdomsboligområdet og belyser, hvordan København tager udfordringen op.

Strategien forholder sig til boligsituationen for unge og studerende i København generelt, men da flere af redskaberne retter sig særligt imod studerende, er der en overvægt af indsatser, som retter sig specifikt mod denne målgruppe.



Politik

.....

KØBENHAVNS KOMMUNE HAR SOM MÅL:

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

Der skal fortsat være en dækning på i størrelsesordenen 6½ (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.

.....

2 AT STØTTEDE UNGDOMSBOLIGER ER ATTRAKTIVE OG TIL AT BETALE FOR MÅLGRUPPEN

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 konkurrencedygtig, så attraktiviteten øges og udlejningsproblemer undgås.

.....

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

Udlejningen skal være gennemskuelig og unge med akut boligbehov i forbindelse med studiestart skal fortsat kunne påregne at få et boligtilbud indenfor få måneder.

.....

4 AT LETTE UNGES ADGANG TIL BYENS ØVRIGE BOLIGER.

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.

.....

5 AT LEVERE MÅLRETTET INFORMATION TIL UNGE, DER VIL FLYTTE TIL KØBENHAVN.

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.

Baggrund

København er ønskebestedet for mange danske og internationale unge, og antallet af unge i byen vokser. Konkret forventes Københavns befolkningstal i aldersgruppen 18-29 år at stige med ca. 33.000 fra ca. 135.000 til ca. 168.000 frem mod år 2025. Af disse forventes omkring 10.000 at være i alderen 18-24 år.

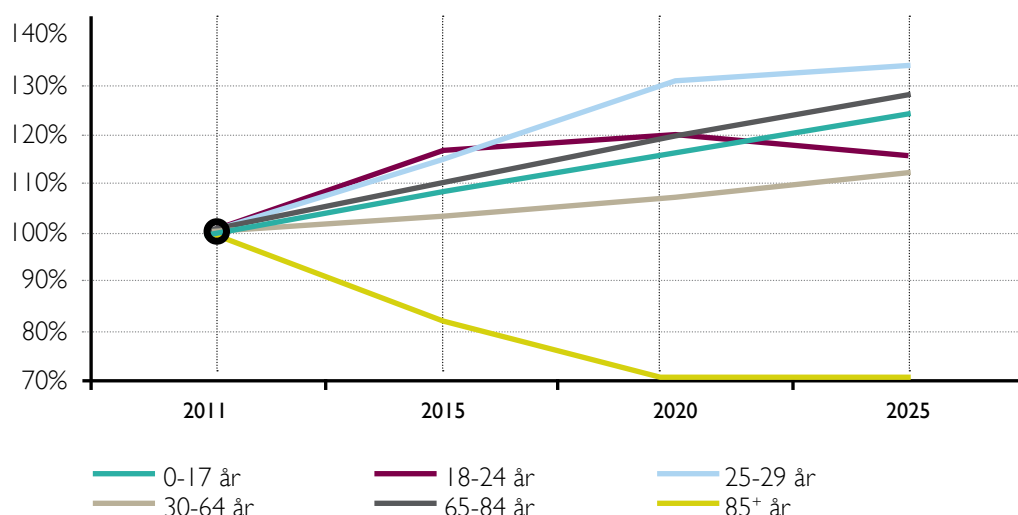
Unge og studerende er den beboergruppe, der bor i flest forskellige typer boliger. Det skyldes, at unge er meget forskellige i deres boligpræferencer. Generelt efterspørger unge dog billige, centralt beliggende boliger, herunder boliger, som to unge kan bo i sammen. Der er derudover en tendens til, at særligt den yngste del af de unge (de 18-24 årige) efterspørger kollegie- og ungdomsboliger, mens de 'lidt ældre' unge (de 25-29 årige) oftere foretrækker en selvstændig bolig. De internationale studerende bor i høj grad som de 18-24 årige, og da de ofte er i landet i kortere perioder, bebor de også tit fremlejede boliger. Væksten

i antallet af internationale studerende følges tæt og imødekommes i første omgang omkring Nørre Campus, hvor der arbejdes for opførelse af internationalt prægede kollegiemiljøer.

Borgerrepræsentationen traf tilbage i 1995 beslutning om, at kommunen indtil videre ikke skulle give økonomisk støtte til opførelse af ungdomsboligbyggeri i Københavns Kommune. Beslutningen var begrundet i udsigten til faldende ungdomsårgange og kommunens store udbud af et- og toværelses boliger, hvoraf mange i realiteten fungerer som en form for ungdomsbolig.

Næsten hver anden bolig i København er en et- eller toværelses bolig. Det er et strukturelt problem, som kan betyde, at yngre familier fastholdes i for små boliger, der ikke længere passer til deres behov. For at øge mobiliteten på boligmarkedet fastholdes beslutningen om ikke at give kommunal grundkapital til nye almene ungdomsboliger,

FIGUR 0.1: FORVENTET BEFOLKNINGSUDVIKLING (INDEX TAL), KØBENHAVN 2011-2025



Kilde: Københavns Kommunes egne tal

Prognosen, som baserer sig på befolkningsudviklingen i de seneste fire år, peger på, at der frem mod år 2015 vil ske en kraftig vækst i antallet af både 18-24 årige og 25-29 årige, heri er medregnet internationale studerende. Derefter aftager stigningen af de 18-24 årige frem mod 2020, mens stigningsstakten blandt de 25-29 årige fastholdes. Fra 2020 til 2025 forventes en tilbagegang i antallet af 18-24 årige, mens der forventes en svag stigning for de 25-29 årige. Befolkningsudviklingen for de unge er samlet set mere stigende frem til 2020 end for alle andre aldersgrupper. Samtidig forventes en tilbagegang i antallet af borgere over 85 år.

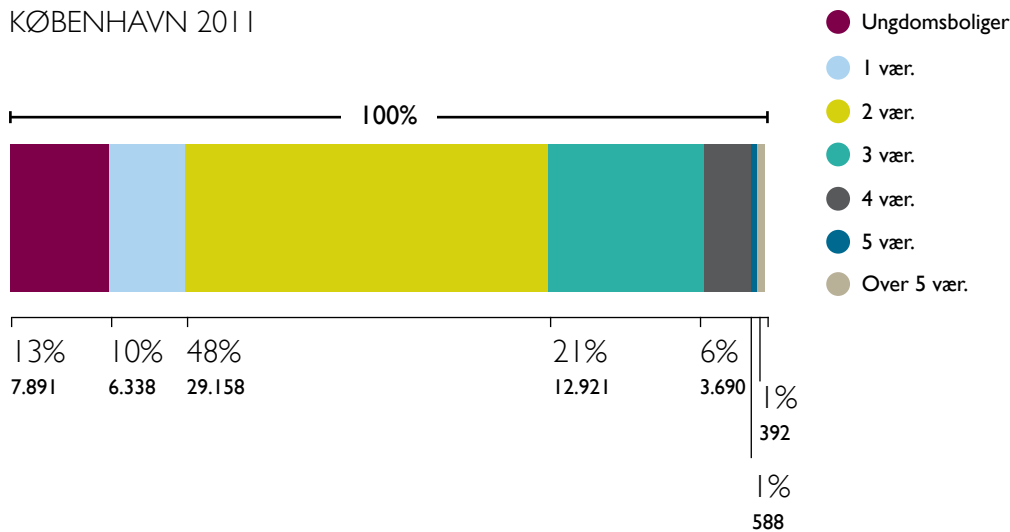
selv om der nu er udsigt til stigende ungdomsårgange. Kommunen prioriterer altså fortsat familieboliger ved tildeling af kommunal grundkapital. Tilvæksten i antallet af familieboliger kan bidrage til at frigøre de mindre og billigere boliger til yngre aldersgrupper.

Ny lovgivning (også kaldet "Campusloven"¹⁾) der trådte i kraft 1. juli 2010, har introduceret en ny form for ungdomsboliger – universitetsnære almene ungdomsboliger – der skal muliggøre internationalt prægede kollegiemiljøer, hvor danske og udenlandske studerende bor sammen tæt på Universitetet. 'Universitetsnære almene ungdomsboliger' kan opføres uden omkostninger for kommunens økonomi².

Antallet af tomme ældreboliger i København har siden 2005 været stigende, dels som følge af den demografiske udvikling, dels pga. vigende søgning fra målgruppen. Antallet af ældreboliger skal derfor nedbringes markant frem til år 2020 for at sikre, at Københavns Kommune ikke har stigende udgifter til tomgangsleje. En del af disse boliger vil være attraktive for unge.

Boligstrategien for unge og studerende går således på to ben: Der skal etableres flere kollegie- og ungdomsboliger til de yngste aldersgrupper, der særligt efterspørger disse boliger og den eksisterende boligmasse skal udnyttes bedre så de 'lidt ældre' unge fortsat har mulighed for at etablere sig på det almindelige boligmarked.

FIGUR 0.2:
BOLIGER, HVOR ALLE BEBOERE ER UNDER 30 ÅR,
KØBENHAVN 2011



Kilde: Københavns Kommunes egne tal

Ved at sammenligne kommunens personregister med Bygge- og Boligregisteret (BBR) viser figuren omfanget af boliger i Københavns Kommune (inkl. klubværelser, kollegier o.l.), der udelukkende bebos af personer yngre end 30 år. De 61.000 boliger rummede i januar 2011 godt 92.000 personer i aldersgruppen 18-29 år svarende til, at mindst 70 % af alle københavnere i denne aldersgruppe beboer egen lejlighed (inkl. klubværelser, kollegier o.l.). Andelen af 18-24 årige med egen bolig er tilsvarende høj (mindst 69 %). Det betyder at ca. 61.000 boliger (20,5 %) i København reelt fungerer som en form for ungdomsbolig.

1) Lov om ændring af lov om teknologioverførsel mv. ved offentlige forskningsinstitutioner og lov om almene boliger m.v.
2) Universitetsnære almene ungdomsboliger finansieres med fondsbetalt grundkapitallån (20 %) med statslig ydelsesstøtte (78 %) og beboerindskud (2 %), jf. almenboliglovens § 118 stk. 3.

Strategi- gien 5 mål



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

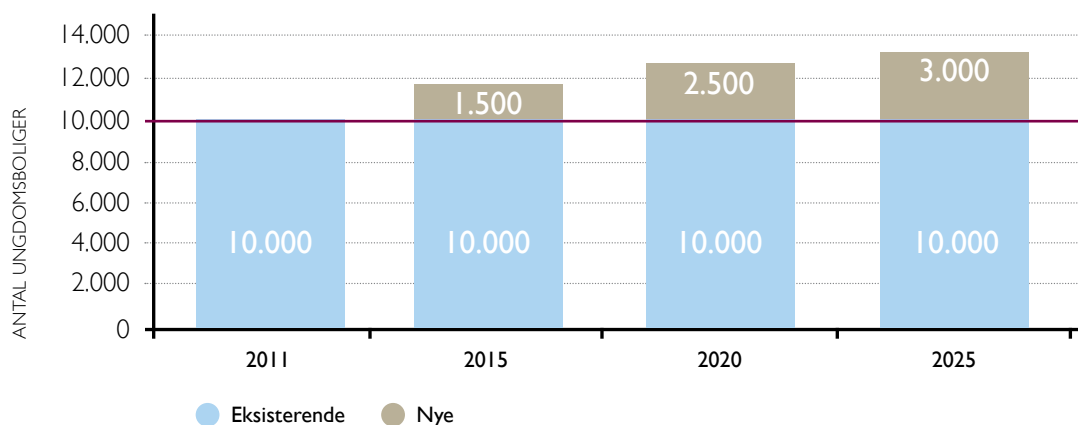
Det er vigtigt for de unge at opleve en stabilitet i deres boligsituation. Som studerende på et kollegium sikres de unge en fast bolig til en fast pris, så længe de studerer, og det giver et overskud i forhold til deres livssituation i øvrigt. Samtidig sætter mange unge pris på det sociale element, der præger kollegier. Dertil kommer, at kollegier og ungdomsboliger er særligt attraktive for uddannelsessøgende unge uden netværk, herunder studerende fra provinsen og udlandet. Derfor er der fortsat behov for at understøtte byggeri af nye kollegie- og ungdomsboliger, samt at opretholde og videreudvikle de eksisterende.

København virker som en magnet på unge fra hele landet. Uanset om unge læser på Roskilde Universitet eller på Københavns Universitet vil de gerne bo i København. Fra 2005 til 2010 steg antallet af studerende med bopæl

i København fra ca. 62.000 til ca. 66.500. Det vil sige, at der er kommet godt 4.500 flere studerende – en stigning på 7 % på 5 år. Samtidig blev antallet af studiepladser på Københavns uddannelsesinstitutioner udvidet fra ca. 57.500 til 60.500. Altså ca. 3.000 flere studiepladser – en stigning på 5 %. Antallet af studerende med bopæl i København er således højere end antallet af studiepladser. København huser altså også studerende, der er under uddannelse i den øvrige hovedstadsregion. Det skal ses i sammenhæng med, at der i visse dele af hovedstadsregionen løbende meldes om tomme ungdomsboliger.

Succeskriterium. Der skal fortsat være en dækning på i størrelsesordenen 6½ (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.

FIGUR 1.1: UNGDOMSBOLIGBEHOV I FORHOLD TIL BEFOLKNINGSVÆKST KØBENHAVN 2011-2025



Kilde: Københavns Kommunes egne tal

I dag er der omkring 10.000 kollegie- og ungdomsboliger i Københavns Kommune. Når man kobler befolkningsprognoserne for de 18-24 årige med målet om, at antallet af ungdomsboliger skal stige forholdsmæssigt med antallet af unge, kan man få en fornemmelse af, hvor mange og hvornår de nye ungdomsboliger bør opføres. Da befolkningsvæksten er kraftigst i første halvdel af perioden frem mod 2025, er der behov for de første ca. 1.500 nye ungdomsboliger allerede i 2015. Jo længere ude i fremtiden, jo større usikkerhed om det præcise behov. Kommunen følger befolknings- og boligudviklingen tæt, således at behovet justeres såfremt den reelle befolkningsvækst bliver anderledes end de nuværende prognoser forudsiger.



Indsats 1.1 - Kommuneplanens rammer understøtter flere nye ungdomsboliger. Forslag til Kommuneplan 2011 hæver rammen for nybyggeri af ungdomsboliger fra 2.400 til 3.000 i planperioden 2011-2022. Nye ungdomsboliger kan tilvejebringes ved nybyggeri eller ombygning af erhvervs- og boligejendomme samt ved ommærkning af almene familie- og ældreboliger. Forslag til Kommuneplan 2011 giver også bygherrer mere fleksibilitet i hvor og hvordan nye ungdomsboliger kan opføres. Hidtil har ungdomsboliger maksimalt kunne bygges i en størrelse på op til 40 m² (brutto) og der har været bestemmelser om, hvor i byen de kunne bygges, og hvor mange udover årene. Fremadrettet kan nye ungdomsboliger være op til 50 m² (brutto), og der er færre begrænsninger på hvor i byen og hvornår i planperioden.

Indsats 1.2 - Små almene boliger ommærkes til ungdomsboliger. Københavns Kommune har indgået aftaler med en række almene boligorganisationer om at ommærke i alt 1.300 små almene familieboliger til almene ungdomsboliger. Aftalerne skal ses i sammenhæng med kommunens samtidige prioritering af grundkapital til familieegnede boliger, jf. pkt. 4.2. Herved opnås en mere varieret boligsammensætning i kommunen mht. boligstørrelse, samtidig med at unges boligbehov

tilgodeses i den eksisterende boligmasse. Hovedparten af ommærkningerne forventes gennemført indenfor planperioden afhængig af, hvornår boligerne bliver ledige.

Da nogle af de små almene boliger er beliggende i udsatte boligområder, vil indsatsen – udover at skabe boliger til unge – også have den effekt, at beboersammensætningen i områderne bliver mere mangfoldig i takt med en øget indflytning af unge og studerende.

Indsats 1.3 - Copenhagen Campus på Carlsberg. Københavns Kommune ønsker at udvikle nye boformer og har sammen med Region Hovedstaden, Københavns Universitet og en række fonde og virksomheder bedt tænketanken ThinkTankTalents (TTT) belyse behovet for internationale kollegier og forskerboliger. TTT er nu gået ind i næste fase, hvor konceptet for Copenhagen Campus bliver udviklet.

Visionen er, at Copenhagen Campus vil blive et globalt brand og styrke København i at blive Nordeuropas førende vidensby. Copenhagen Campus skal tilbyde et stærkt integreret botilbud, der kombinerer unikke bokvaliteter, varige fællesskaber og en bred vifte af services, som gør det nemt og attraktivt at komme til og integrere sig i





København. Målet er blandt andet at skabe omkring 1.100 kollegie- og ungdomsboliger, 200 ph.d.-forskerboliger og 200 seniorforskerboliger, suppleret af en række offentlige funktioner, som understøtter et moderne byliv. Der er endnu ikke fundet finansiering til projektet.

Indsats 1.4 - Nye kollegier på Nørre Campus. Københavns Kommune har indgået et partnerskab med Københavns Universitet (KU) og Universitets- og Bygningsstyrelsen om udviklingen af Vidensbydel Nørre Campus. Mere kollegiebyggeri er i den sammenhæng en central del af bestræbelserne på at åbne campusområderne og derigennem skabe et mere attraktivt miljø for både studerende, ansatte og besøgende.

KU er ved at etablere Collegium Juris på Nørre Allé gennem ombygning, der søges realiseret som campusnært boligbyggeri i henhold til Campusloven. Kollegiet med omkring 60 boliger forventes færdigt i foråret 2012. Det bliver primært for udenlandske jurastuderende på Københavns Universitet. Endvidere har KU planer om yderligere tre kollegieprojekter på andre campusområder i København med i alt et par hundrede nye boliger. Derudover samarbejder KU med Region Hovedstaden og

DTU om at øge antallet af gæsteboliger til udenlandske forskningsmedarbejdere, hvor de første er på vej i International House i De Gamles By.

Endvidere har Københavns Kommune med Budget12 afsat midler til at lave en helhedsplan for De Gamles By. I helhedsplanen skal mulige placeringer af kollegie- og forskerboliger indgå. Tanken er at omdanne et eller flere ældreboligbyggerier til kollegier, som kan indgå i Nørre Campus. Aktuelt undersøger Københavns Kommune og KU mulighederne for at etablere ca. 130 nye ungdomsboliger i De Gamles By.

Indsats 1.5 - Øget fokus på partnerskaber. Københavns Kommune har fokus på partnerskaber som et centralt redskab til at udvikle ungdomsboligområdet. Derfor intensiveres indsatsen for at understøtte nybyggeri eller gøre flere eksisterende boliger i byen egnede for de unge ved at igangsætte nye samarbejder med parterne på ungdomsboligområdet. I den kommende tid vil kommunen derfor videreudvikle og evt. etablere nye partnerskaber med private og offentlige aktører, som på forskellig vis påvirker udbuddet af boliger til unge og studerende i København.

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

De støttede ungdomsboliger skal fremstå som et tidssvarende, konkurrencedygtigt og attraktivt boligtilbud, som modsvarer efterspørgslen fra forskellige målgrupper. Københavns Kommune har fokus på pris og kvalitet i de støttede ungdomsboliger, så udlejningsproblemer undgås, og der ikke opstår en situation, hvor ressourcerstærke unge bevidst fravælger visse kollegier. En ungdomsbolig i København koster ifølge udtræk på Centralindstillingsudvalgets udlejningsdatabase typisk mellem 2.000-4.000 kr. om måneden. Der er dog store variationer – både med hensyn til pris og kvalitet. Nyere ungdomsboliger vil ofte være dyrere pga. højere anskaffelsessummer m.m.

Socialforvaltningen har i de senere år konstateret en stigning i antallet af unge under 25 år, der er godkendt til en boligsocial anvisning, men har ventet længe på et boligtilbud, fordi Københavns Kommune ikke har haft rådighed over boliger i den relevante prisklasse. Om denne problemstilling henvises til pkt. 4.1.

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 konkurrencedygtig, så attraktiviteten øges og udlejningsproblemer undgås.

Indsats 2.1 - Huslejereduktion i almene ungdomsboliger. For at gøre det mere økonomisk fordelagtigt at bo i ungdomsboliger, har Københavns Kommune afsat penge til huslejereduktion i de almene ungdomsboliger og visse statsstøttede kollegier mv. Københavns Kommune giver tilskud til betaling af grundskyld til bl.a. de almene ungdomsboliger i København, hvilket sænker huslejen

med i gennemsnit ca. 300 kr. om måneden og hjælper til at sikre, at unge og studerende har mulighed for at bo ordentligt til en overkommelig husleje. Støtten er ikke individuel, men gives til huslejenedsættelse i den enkelte bolig. Der er dog ikke nogen direkte sammenhæng mellem huslejens størrelse og tilskuddets størrelse, da udgiften til grundskyld varierer i forskellige dele af byen. Det samlede tilskud andrager i 2011 19,2 mio. kr.

Indsats 2.2 - Støtte til ekstraordinære renoveringer.

I forbindelse med ekstraordinære renoveringer af ungdomsboliger efter almenboliglovens § 100 giver Københavns Kommune ydelsesstøtte til betaling på det lån, som finansierer renoveringsudgifterne. Ydelsesstøttens formål er at sikre en jævn huslejudvikling. Kommunen betaler 20 % af støtten, og staten betaler 80 %. Teknik- og Miljøforvaltningen har i 2011 modtaget nye ansøgninger fra fire kollegier, heriblandt Tingbjerg Kollegiet om støtte til ekstraordinære renoveringer, hvilket der er fundet finansiering til med Budget12. De fire kollegier rummer tilsammen knap 500 boliger/værelser.

Indsats 2.3 - Profilskærpelse af støttede kollegier.

Københavns Kommune arbejder med at styrke identiteten og profilen på nogle af Københavns kollegier. Det skal styrke kollegiernes interne konkurrenceevne og sikre, at ingen af byens kollegier og ungdomsboliger står tomme. Ud over en konkret indsats ift. at styrke mulighederne på det enkelte kollegium kan der i nogle tilfælde også være behov for at styrke kollegiernes image for at gøre opmærksom på de muligheder og glæder, der er ved at bo på det enkelte kollegium. Der arbejdes fx på at gøre Tingbjerg Kollegiet til Danmarks første iværksætterkollegium for at understøtte virksomhedsdannelse og innovation.



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

I dag findes der ikke én samlet venteliste til ungdomsboliger beliggende i Københavns Kommune. Der er to centrale aktører på det københavnske ungdomsboligmarked: Centralindstillingsudvalget (CIU) og Kollegiernes Kontor i København (KKIK). 8 ud af 10 af de støttede ungdomsboliger er tilknyttet en af de to 'fællesanvisninger', som begge samtidig forestår anvisning af ungdomsboliger i omegnskommunerne. De resterende støttede ungdomsboliger i København udlejes af den enkelte boligorganisation/ungdomsboliginstitution mv.

De mange ventelister og operatører på ungdomsboligmarkedet gør det vanskeligt for unge at overskue mulighederne for at få en ungdomsbolig. Problemet er størst i efterårsemesteren, hvor søgningen til de københavnske ungdomsboliger intensiveres.

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

Indsats 3.1 - Evaluering af retningslinjer om særlig prioritering af studerende med akut boligbehov ved studiestart. Udlejning af almene og selvejende ungdomsboliger skal ske til den berettigede personkreds¹ på baggrund af en behovsvurdering med udgangspunkt i de boligsøgendes uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold. Generelt skal der tages hensyn til ansøgerens afstand til uddannelsessted/arbejdsplads, økonomiske forhold, nuværende boligforhold, nærhed til familie og sociale forhold m.v. Kommunen kan fastsætte nærmere regler, der angiver efter hvilke retningslinjer udlejning skal ske.

FIGUR 3.1: STØTTEDE KOLLEGIE- OG UNGDOMSBOLIGER I FORHOLD TIL DET FÆLLES INDSTILLINGSSYSTEM, 2011

Anvisning	Almene ungdomsboliger		Selvejende ungdomsboliginstitutioner (kollegier ²)		Private støttede ungdomsboliger		I alt	
	Tal	Procent	Tal	Procent	Tal	Procent	Tal	Procent
CIU	1.700	(85%)	1.400	(30%)	150	(33%)	3.250	(45%)
KKIK	0	(0%)	2.300	(49%)	300	(67%)	2.600	(37%)
Udenfor fælles anvisning	300	(15%)	1.000	(21%)	0	(0%)	1.300	(18%)
I alt:	2.000	(100%)	4.700	(100%)	450	(100%)	7.150	(100%)

Kilde: Københavns Kommunes egne tal

Note: Yderligere 172 private støttede ungdomsboliger er under opførelse

-
- 1) Unge uddannelsessøgende og – for almene ungdomsboliger og selvejende ungdomsboliger opført efter 1. januar 1978 – tillige andre unge med særlige behov.
 - 2) Begreberne kollegieboliger og ungdomsboliger bruges ofte i flæng. Begrebet 'kollegier' knytter sig til tidligere støtte-lovgivning. Der gælder i dag forskellige regler om almene ungdomsboliger, selvejende ungdomsboliger og private støttede ungdomsboliger. Bl.a. er kommunens handlemuligheder i forhold til at få flere ungdomsboliger tilknyttet fælles anvisning forskellige, alt efter hvilken boligtype der er tale om.

Borgerrepræsentationen har i 2005 (BR 396/05) og 2006 (BR 384/06) vedtaget retningslinjer for udlejning af kommunens støttede ungdomsboliger. Retningslinjerne skal sikre, at unge – som kan dokumentere et akut boligbehov i forbindelse med studiestart i efteråret – kan opnå et tilbud om en ungdomsbolig forud for andre, hvis de vel at mærke er indstillet på at søge bredt og tage, hvad de bliver tilbudt. Retningslinjerne ('den særlige prioritering' – i daglig tale 'akutlisten') bidrager til at sluse nye studerende hurtigt ind på boligmarkedet og modvirker samtidig, at der sker en uheldig social opdeling af kollegierne, hvor ressourcestærke unge bevidst fravælger de mindre attraktive kollegier.

Retningslinjerne er blevet til i et samarbejde mellem CIU (Centralindstillingsudvalget), KKIK (Kollegiernes Kontor i København), Teknik- og Miljøforvaltningen samt Økonomiforvaltningen. Forvaltningerne vil sammen med de to indstillingsudvalg gennemføre en evaluering af retningslinjerne på baggrund af erfaringerne med udlejningen i efterårssemesteret 2011. I den forbindelse vil forvaltningerne undersøge mulighederne for et tættere samarbejde mellem de to indstillingsudvalg, hvor der bl.a. vil være fokus på ensartet administration af retningslinjerne og udvikling af fælles nøgletal, der løbende kan belyse efterspørgslen på ungdomsboliger i København. Resultatet af de nævnte overvejelser forelægges Borgerrepræsentationen i foråret 2012 således,

at en evt. justering af retningslinjerne kan få virkning for udlejningen omkring studiestart i efteråret 2012.

Indsats 3.2 - Etablering af én fælles indgang til kommunens støttede ungdomsboliger. Én fælles indgang til kommunens støttede ungdomsboliger er et centralt instrument i forhold til at sikre unge med akut behov et boligtilbud hurtigt. Den fælles indgang vil lette de unges boligsøgning og sikre en ensartet og gennemskelig administration af kommunens retningslinjer. Ca. 1.300 almene og selvejende ungdomsboliger står i dag udenfor fælles anvisning, jf. Figur 3.1. I forhold til de selvejende ungdomsboliginstitutioner har kommunen mulighed for at træffe beslutning om, at boligerne skal tilsluttes fælles anvisning. I forhold til de almene ungdomsboliger kræver en sådan beslutning aftale mellem kommunen og den enkelte boligorganisation.

Forvaltningerne vil indledningsvis gennemføre en høring af kommunens selvejende ungdomsboliginstitutioner, CIU, KKIK og Danske Studerendes Fællesråd. I forhold til de almene ungdomsboliger tages spørgsmålet om fælles anvisning op med den enkelte boligorganisation i forbindelse med styringsdialogen 2011. Resultatet af høringen og styringsdialogen forelægges Borgerrepræsentationen i foråret 2012 samtidig med evalueringen af den særlige prioritering.



Mål 4: at lette unges adgang til byens øvrige boliger

Unge boligpræferencer retter sig i stigende grad mod såkaldte 'almindelige boliger', der ikke er særligt målrettet i forhold til unge. Unge agerer i langt overvejende grad på det almindelige boligmarked og under 10 % af de unge bor i kollegie- og ungdomsboliger, både på landsplan og i København. Det er derfor vigtigt at se på mulighederne for en mere fleksibel udnyttelse af den eksisterende boligmasse, da det altovervejende er der, de unge ønsker at bo.

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.

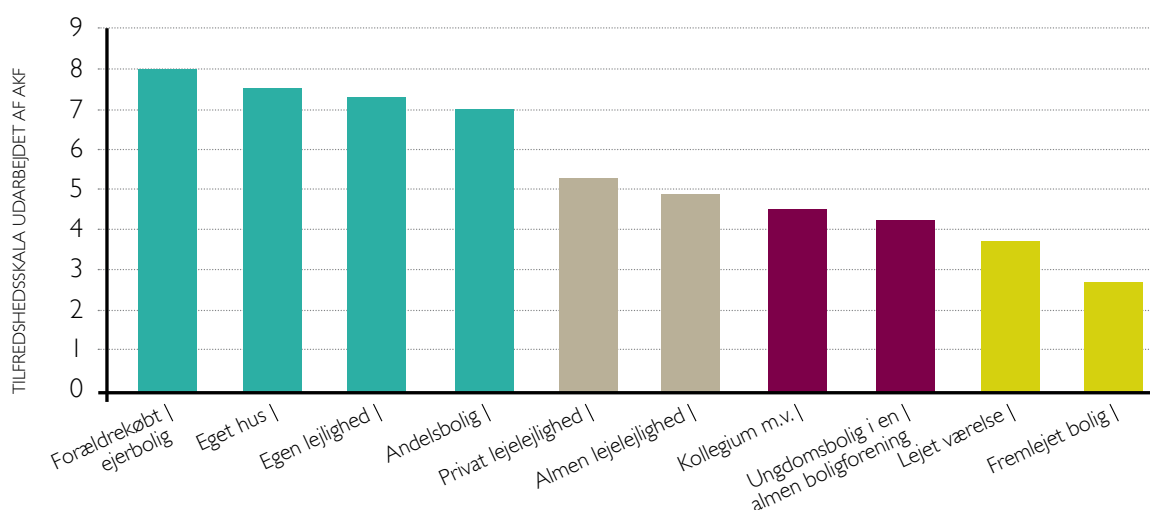
Indsats 4.1 - Unge ind i de almene boligområder.

Københavns Kommune har i december 2010 indgået en aftale med Boligselskabernes Landsforening, 1. Kreds, som fastlægger fælles rammer for udlejning af kommunens almene familie- og ungdomsboliger i perioden 2011-2014. Aftalen giver bl.a. kommunen bedre muligheder for at hjælpe udsatte unge til en bolig, de kan betale.

Socialforvaltningen har i de senere år konstateret en stigning i antallet af unge under 25 år, der er godkendt til en boligsocial anvisning, men har ventet længe på et boligtilbud, fordi Københavns Kommune ikke har haft rådighed over boliger i den relevante prisklasse. Med aftalen får Københavns Kommune i første halvdel af perioden rådighed over 250 flere boliger til boligsocial anvisning, som skal bidrage til at nedbringe ventetiden for denne målgruppe. De såkaldte 'puljeboliger' udpeges i de mere robuste boligafdelinger (vurderet if. til beboernes tilknytning til arbejdsmarkedet), så en koncentration af sociale problemer i bestemte boligafdelinger undgås. Samtidig er kommunens anvisningsret til almene ungdomsboliger forhøjet fra 1/4 til 1/3.

Aftalen definerer samtidig fleksible udlejningskriterier, der efter nærmere aftale med hver enkelt boligorganisation kan give fortrinsret til familieboliger for unge på boligorganisationernes ventelister, der fx er i job eller under uddannelse. Kriterierne er formuleret, så de tilgodeser, dels unge under uddannelse i København eller Frederiksberg

FIGUR 4.1: BOLIGTILFREDSHEDEN FOR 18-29 ÅRIGE, OPDELT PÅ BOLIGTYPE, HELE LANDET 2007



Kilde: AKF-Rapport, 2009: Unge på boligmarkedet

Anvendt Kommunal Forskning spurgte i 2007 ca. 1.600 unge fra hele Danmark bl.a. om, hvor tilfredse de unge er med deres nuværende bolig. Boligtilfredsheden er defineret ved hjælp af otte spørgsmål vedrørende de unges bolig. Den laveste boligtilfredshed er derfor -16 og den højeste +16. Værdierne for de enkelte boligtyper er et gennemsnit for de unge i de respektive boligtyper.



Kommune, dels unge københavnere, der er under uddannelse i andre kommuner. Unge i arbejde gives fortrinsret uanset hvor arbejdspladsen er beliggende. Inden for de vedtagne rammer har Københavns Kommune indgået konkrete udlejningsaftaler med 19 boligorganisationer om fleksibel udlejning, som altså bl.a. tilgodeser unge. De 19 boligorganisationer repræsenterer tilsammen ca. 51.000 almene familieboliger.

I 2010 blev 2.025 almene familieboliger udlejet efter fleksible kriterier, heraf 351 (17 %) efter kriterier, der tilgodeser unge på bekostning af andre aldersgrupper. De unge kommer imidlertid også i betragtning efter andre fleksible kriterier fx det generelle arbejdsmarkedskriterium (25 timers fast arbejde om ugen), hvor unge konkurrerer med andre aldersgrupper og hvor ancienniteten på ventelisten i sidste ende

afgør hvem (af flere, som opfylder kriteriet) der i sidste ende får boligen. I 2010 fik 4.000 personer tildelt en bolig efter fleksible udlejningskriterier (alle kriterier d.v.s. – ikke kun kriteriet der giver fortrinsret for unge, men også folk i arbejde, skilsmisseramte og seniorer). Heraf var ca. 1.500 personer (38 %) i aldersgruppen 18-29 år. Den fleksible udlejning tilgodeser således i høj grad unge og studerende, som herigennem bl.a. får adgang til boliger i udsatte boligområder, hvor de kan bidrage til levende og mangfoldige boligområder.

Det overvejes i forlængelse af kommunens strategiske samarbejde med staten om de 10 særligt udsatte boligområder at give mulighed for særligt at tilgodeser unge, der er under uddannelse i lokalområdet. Målet er at inddrage unge med lokalt engagement i arbejdet med at løfte områderne.



Indsats 4.2 - Prioritering af almene familieboliger ved nybyggeri. København har, som nævnt indledningsvist, en meget høj andel af små boliger, som primært tiltrækker yngre og enlige. Mange af de små boliger er i dag optaget af familier, som har behov for en større bolig, men som har svært ved at finde en på det københavnske boligmarked. Ved tildeling af kommunal grundkapital til opførelse af nye almene boliger, vil kommunen, som det har været tilfældet i de senere år, derfor prioritere familieegnede boliger. De store boliger kan bidrage til at øge mobiliteten ved at frigive små boliger til unge og andre med et tilsvarende boligbehov.

Det er Københavns Kommunes politik at prioritere familieboligbyggeri med et gennemsnit på 95 m². Herved opnås størst mulig fleksibilitet i boligmassen, idet boligerne over tid vil kunne bruges af forskellige målgrupper.

Indsats 4.3 - Huslejetilskud til studieegnede boliger i udsatte byområder. Den tidligere regering gav i forbindelse med dens ghettoudspil i 2010 og den efterfølgende Boligaftale kommuner og boligorganisationer en udfordringsret overfor forhold i almenboligloven, som modvirker en positiv udvikling i områder optaget på regeringens ghettoliste. Københavns Kommune har med Budgetaftalen for 2012 besluttet at bruge udfordringsretten til at forsøge at skaffe en hjemmel til at nedsætte huslejen i almene boliger med det formål at etablere flere studieboliger i de udsatte boligområder. Tanken er, at hvis huslejeniveauet bliver konkurrencedygtigt, vil flere unge studerende efterspørge almene boliger i de udsatte byområder, og der opnås herved en mere mangfoldig beboersammensætning.

Forslaget skal nærmere konkretiseres i dialog med ministeriet og såfremt det imødekommes, skal det effektueres i samarbejde med den almene boligsektor. Der lægges fra kommunens side op til en kommunal pulje, som kan nedbringe huslejen i udvalgte boliger, til et niveau, som gør dem økonomisk tilgængelige for studerende.

Indsats 4.4 - Krav om mindre boliger i de nye byområder. I de nye byområder er der ingen små boliger som på fx brokvartererne, så for at sikre, at nye boliger ikke udelukkende bliver store familieboliger, kræver Københavns Kommune i nye lokalplaner for de nye byområder, at der opføres mindst 20 % boliger med en størrelse på 50-70 m². Det vil både understøtte visionen om en mere blandet og mangfoldig by, samt give mulighed for, at studerende og unge par lettere kan finde en nybygget bolig med en egnet størrelse. Københavns Kommune har ikke mulighed for at bestemme ejerformen på boligerne, heller ikke på dem mellem 50 og 70 m².

Indsats 4.5 - Ledige ældreboliger lejes ud til unge. Københavns Kommune har sammen med de almene boligselskaber udarbejdet en samlet strategi for udlejning af ledige ældreboliger til studerende. Det skyldes, at København får færre ældre de kommende år, og at man derfor allerede nu kan udnytte egnede boliger til andre målgrupper, hvor de unge og studerende er den mest oplagte. Dette har medført, at der ultimo 2011 er udlejet ca. 180 boliger til studerende inkl. unge par – heraf er ca. 50 boliger udlejet til internationale studerende. Der er potentiale for flere i de kommende år.

Endvidere påbegyndes i 2012 et forsøg, hvor kommunen over en årrække vil yde et huslejetilskud til en række ældreboliger i udvalgte bebyggelser, hvor der er særlig stor tomgang. Boligerne kan også lejes ud til studerende. Den ca. 20 % lavere husleje forventes at reducere tomgangen i de udvalgte bebyggelser. Huslejetilskuddet forventes udfaset efter et afgrænset antal år.

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

Københavns boligmarked er ikke let at overskue, og det kan være svært at vide, hvor man skal begynde sin søgen efter en bolig. Endvidere er der risiko for, at man havner i en bolig, der ikke matcher ens forventninger, eller at man bliver snydt, hvis man ikke kender sine rettigheder eller ved, hvor man skal gå hen, hvis man vil klage. For at minimere disse vanskeligheder har Københavns Kommune samlet relevant information, rådgivning og links på kommunens hjemmeside.

I 2011 er der på Københavns Kommunes hjemmeside (www.kk.dk/ungdomsboliger) udarbejdet en grundig introduktion til boligmarkedet generelt og tips til, hvordan man kan søge efter sin første bolig i 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.

Indsats 5.1 - www.kk.dk/ungdomsboliger. Københavns Kommune vil løbende og hvert år i månederne op til studiestart udvikle hjemmesiden med særligt henblik på at videregive den nyeste viden på området samt henvise til de relevante aktører på området. Hjemmesiden skal altid være et relevant sted for studerende og andre unge, der søger en bolig i København, at hente råd og vejledning.



Figur 5.1: Forsiden på Københavns Kommunes boligside for unge, 2011

Evaluering

.....

Boligstrategien følges i foråret 2012 op af en indstilling om evt. nye initiativer, der kan bidrage til at sikre kort ventetid på en ungdomsbolig for unge med akut boligbehov. Indstillingen vil samle op på forvaltningernes igangværende dialog med aktørerne på ungdomsboligområdet om retningslinjer for udlejning af støttede ungdomsboliger og mulighederne for at få flere boliger tilsluttet fælles anvisning jf. mål 3 ovenfor.

Boligstrategien for perioden 2012-2015 – herunder beslutningen om ikke at prioritere almene ungdomsboliger ved tildeling af kommunal grundkapital – forudsættes evalueret i 2. halvår af 2015 med henblik på, at Borgerrepræsentationen inden årets udgang kan justere målene, og fastlægge strategien for en ny periode. Desuden vil kommunen løbende følge udviklingen i demografien og være i dialog med relevante parter, så boligstrategien eventuelt kan tilpasses nye boligbehov.

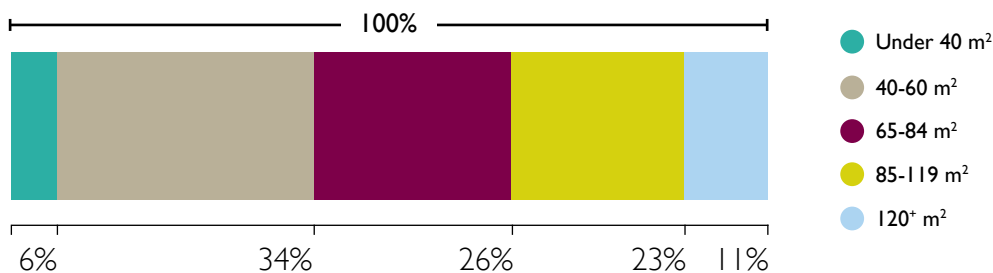


Fakta



Københavns boligstørrelser

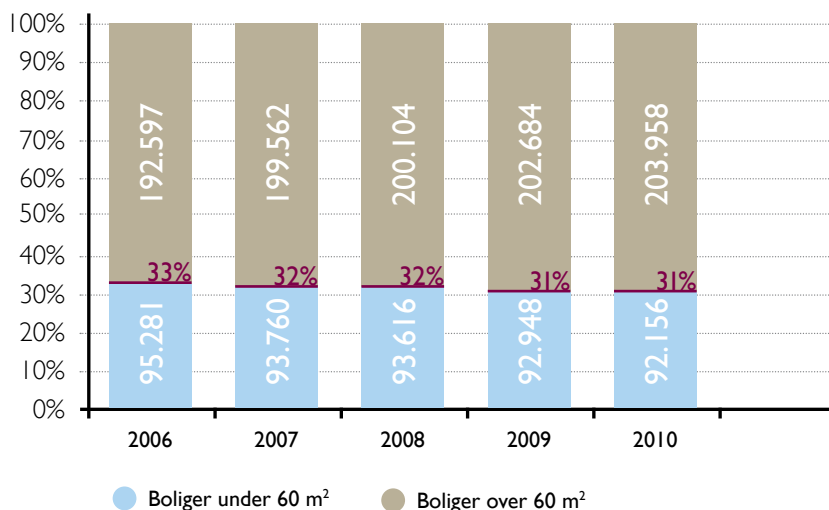
FIGUR 6.1: FORDELINGEN AF BOLIGSTØRRELSER
KØBENHAVN 2010



Kilde: Københavns Kommunes egne tal

I alt er der ca. 300.000 boliger i Københavns Kommune. Den gennemsnitlige boligstørrelse er 82½ m², når man fratrækker de 6 % af boligerne, der er under 40 m², som typisk er kollegie- og ungdomsboliger. 60 % af boligerne er mellem 40 og 84 m² – typisk med 1 til 3 værelser. Familieboliger fra 85 m² til 119 m² repræsenterer omkring ¼ af boligmassen. 11 % er større end 120 m².

FIGUR 6.2: FORDELINGEN AF BOLIGER OVER OG UNDER 60 M²
KØBENHAVN 2006-2010

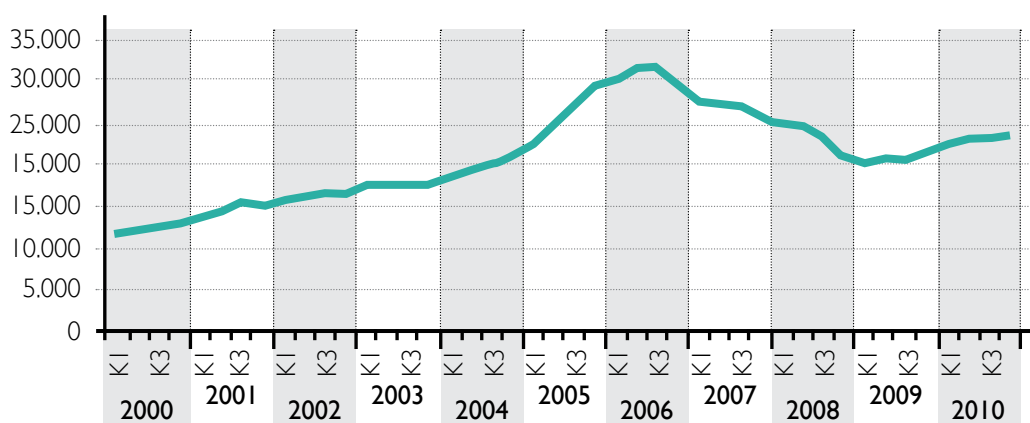


Kilde: Københavns Kommunes egne tal

Set over perioden 2006-2010, og med alle byens knap 300.000 boliger, har der ikke været tale om en større forskydning i udviklingen af antallet af små boliger. Således tegner de mindste boliger under 40 m² sig stadig for den mindste andel af boligmassen, mens mellemstørrelserne på 40-59 m² og 60-79 m² tegner sig for størstedelen. Hvis man opdeler boligmassen i mindre og større boliger med en grænse på 60 m², som typisk vil indeholde 1-2 værelses lejligheder under 60 m² og 3+ værelses lejligheder over 60 m² ses en udvikling i perioden 2006-2010. Der er tale om en tilbagegang i antallet af små boliger fra ca. 95.000 til ca. 92.000, altså ca. 3.000 færre på 5 år. Udviklingen forventes ikke at fortsætte, da antallet af lejligheder, der er oplagte at sammenlægge, reduceres. Fremadrettet forventes, at der årligt vil blive sammenlagt omkring 500 lejligheder, dvs. at der årligt vil udgå ca. 250 lejligheder på bekostning heraf.

Københavns boligpriser

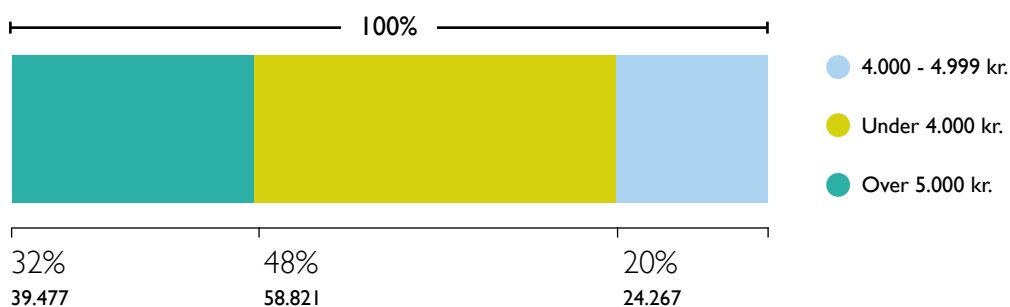
FIGUR 6.3: PRISUDVIKLING PÅ EJERBOLIGER
KØBENHAVN 2000-2010



Kilde: Realkreditrådet

Kvadratmeterprisen i Københavns Kommune ligger stadig på et højt niveau, selv efter det voldsomme prisdyk efter priserne toppede i slutningen af 2006. Til trods for finanskrisen og boligboblen koster københavnske ejerlejligheder ca. 1/3 mere end landsgennemsnittet.

FIGUR 6.4: ANTAL LEJEBOLIGER OPDELT PÅ MÅNEDLIG HUSLEJE
KØBENHAVN 2011

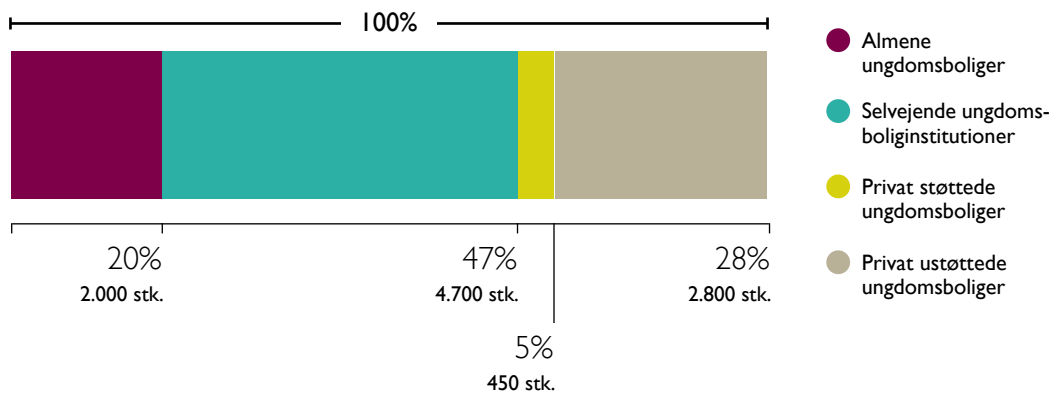


Kilde: Socialministeriet

En ny opgørelse fra Socialministeriet viser, at mindst 58.821 lejeboliger i København har en husleje på under 4.000 kr. om måneden, svarende til mindst hver femte af alle boliger i Københavns Kommune. De billige boliger har i gennemsnit en størrelse på 58 kvadratmeter og har alle eget køkken. I denne opgørelse er udlejede enkeltværelser og kollegieboliger ikke medregnet. De fleste af de billige boliger er private udlejningsboliger, som står for 39.051 af de 58.821 billige boliger, mens de resterende udgøres af 19.770 almene boliger.

Københavns kollegie- og ungdomsboliger

FIGUR 6.5: FORDELING AF FORSKELLIGE TYPER KOLLEGIE- OG UNGDOMSBOLIGER KØBENHAVN 2011



Kilde: Københavns Kommunes egne tal

Af de i alt 300.000 boliger i Københavns Kommune, er der omkring 10.000 kollegie- og ungdomsboliger. Ca. 4.000 af dem er beliggende på Amager og knap 2.000 på Nørrebro. De resterende er fordelt nogenlunde jævnt i de øvrige bydele, dog med færrest i Vanløse og Valby. Af de 10.000 kollegieværelser eller ungdomsboliger er omkring 2.000 almene ungdomsboliger, og ca. 4.700 selvejende ungdomsboliger opført med støtte. De resterende er privat opførte med (ca. 450) eller uden (ca. 2.800) støtte. Inden for de sidste 5 år er der bygget ca. 1.500 nye kollegie- og ungdomsboliger i København.

Boligstrategi for unge og studerende 2012-2015

Udarbejdet af:

Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen,
Københavns Kommune

Udgivet af:

Københavns Kommune

Fotos:

Mikal Schlosser: side 13

Kontraframe: side 10

Rishi, Happy Living: side 1, 3, 7, 9, 11, 15, 18, 19

.....

