



Til ØU aflæggerbordet

30-01-2012

**Notat om brev fra Danske Studerendes Fællesråd i forbindelse med Boligstrategi for unge og studerende**

Sagsnr.  
2011-170551

*Baggrund*

Dokumentnr.  
2012-67172

Danske Studerendes Fællesråd (DSF) er – ligesom bl.a. de selvejende ungdomsboliginstitutioner, CIU og KKIK – blevet bedt om at forholde sig specifikt til forslaget om etablering af en fælles indgang til kommunens støttede ungdomsboliger (jf. strategiens indsats 3.2 på side 13). DSF blev bedt om tilkendegivelse på dette punkt som repræsentant for de unge og studerende.

Sagsbehandler  
Simon Kofod-Svendsen

Da DSF i deres svar også forholder sig til boligstrategien generelt vedlægges brevet på ØU's aflæggerbord til orientering (se bilag 1) sammen med dette notat.

*Økonomiforvaltningens bemærkninger*

Økonomiforvaltningen bemærker,

- At strategien som sådan ikke har været udsendt i høring.
- At DSF har haft mulighed for at gøre sin indflydelse gældende tidligt i processen via forvaltningernes løbende dialog med dem og at mange af deres forslag derfra allerede er indarbejdet i det foreliggende.
- At DSFs forslag til uddybninger i strategien - som overvejende går på evalueringer og statusopfølgninger - i vidt omfang vil kunne imødekommes i forvaltningernes løbende dialog med dem.
- At ØU får mulighed for at tage stilling til spørgsmålet om fælles anvisning senere på foråret når særskilt indstilling om dette spørgsmål forelægges.

Yderligere bemærkninger til DSF's brev fremgår herunder.

Det bemærkes endvidere, at Teknik- og Miljøborgmester Ayfer Baykal omdelte DSFs brev til TMUs behandling af sagen d. 23.1.2012.

Bilag 1: Brev fra DSF til Center for Byudvikling

Bilag 2: Notatet 'Boligreduktion for unge og studerende' af Økonomiforvaltningen

## *Uddybende bemærkninger til DSFs bemærkninger til selve strategien*

### 1. kommentar - aldersgruppe:

*Bør strategien ikke også forholde sig til væksten i aldersgruppen 25 – 29 år? Tal fra Uddannelsesministeriet viser, at studerende fra universiteterne typisk er 28 år, når de afslutter uddannelsen.*

#### ØKFs bemærkninger:

Strategiens målgruppe er aldersgruppen 18 – 29 år, men de unges boligbehov ændrer sig med alderen. Når forvaltningerne skønner over behovet for nye ungdomsboliger fokuseres derfor på aldersgruppen 18 – 24 år. De lidt ældre unge efterspørger i højere grad en selvstændig bolig. Flere er i fast parforhold og nogen har børn. Denne målgruppe tilgodeses bl.a. via udlejningsaftalen, som giver fortrinsret til unge under uddannelse og unge i arbejde.

### 2. kommentar – målsætning om 3.000 ungdomsboliger:

*Er 3.000 nye ungdomsboliger ambitiøst nok i forhold til en forventet befolkningstilvækst på 33.000 unge?*

#### ØKFs bemærkninger:

Det er vanskeligt at opstille et entydigt mål for efterspørgslen, som vel nærmest er umættelig. København tiltrækker unge fra hele landet, som også studerer i hele regionen. At huse de unge er en regional opgave og i visse dele af hovedstadsregionen meldes der løbende om ungdomsboliger, der står tomme. Samtidig er ungdomsboliger ikke de unges 1. prioritet og strategien peger også på en række initiativer til at unge kan bo i 'almindelige' boliger i både den eksisterende og de nye byområder.

### 3. kommentar – tilbagegang i antallet af betalelige boliger:

*Hvad betyder LLO's tal om, at der forsvinder 2.200 betalelige boliger (for unge) hvert år som følge af nedlæggelser, sammenlægninger og moderniseringer?*

#### ØKFs bemærkninger:

Forvaltningerne er ikke enige i tallene og har behandlet spørgsmålet særskilt i bilag til indstillingen. (her bilag 2)

### 4. kommentar – initiativernes realiseringspotentiale:

*Bør der ikke oplystes status på flere af initiativerne, så strategien fx forpligter, at der findes finansiering til Copenhagen Campus i 2012?*

#### ØKFs bemærkninger:

De af DSF nævnte initiativer er projekter, som Københavns Kommune ikke er herre over. Hverken Københavns Kommune eller boligstrategien har mandat til at pålægge private aktører til at finde finansiering eller kræve detaljeret status på deres byggeplaner. Økonomiforvaltningen er løbende i dialog med de relevante parter og forsøger af den vej at understøtte projekternes realisering.

#### Forslag til uddybninger i øvrigt:

DSF har endvidere en række forslag til yderligere uddybninger, som primært omhandler evaluering og statusopfølgninger. Økonomiforvaltningen mødes løbende med DSF og kan på den vis imødekomme deres efterspørgsel efter viden på ungdomsboligsituationen i København.



København den 16. januar 2012

Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen  
Center for Byudvikling

## Høringsvar til forslag til boligstrategi for unge og studerende

I Danske Studerendes Fællesråd (DSF) har vi med interesse læst Københavns Kommunes boligstrategi for unge og studerende, lige som vi har taget stilling til kommunens forslag om en fælles indstilling af boliger.

Vi har en række kommentarer vedrørende strategien, dog kommenterer vi særskilt på "*Indsats 3.2 – Etablering af én fælles indgang til kommunens støttede ungdomsboliger*" indledningsvist.

### Særligt om indsats 3.2 – Etablering af én fælles indgang til kommunens støttede ungdomsboliger

---

#### **Etableringen af én fælles indstilling samt modellen for denne**

DSF er meget positiv over, at Københavns Kommune har taget fat på arbejdet med at etablere en fællesindstilling af boliger til studerende. Vi mener, at Succeskriterium 2 er relevant og aktuelt. En fælles indstilling er med til at gøre boligmarkedet mere overskueligt for de mange, især nystartende, studerende, som søger bolig i København.

Der er på nuværende tidspunkt to indstillinger i København. Det er vores opfattelse, at det for både studerende som søger boliger og for udbydere vil være at foretrække, at der kun er en indstilling. DSF mener, at man med en organisationsopbygning, som den for CentralIndstillingsUdvalget (CIU) vil kunne fortsætte med en indstilling af boliger, som er både effektiv og baseret på fair kriterier fastsat af Kriterieudvalget.

CIUs Kriterieudvalg, som har repræsentanter fra studenterorganisationer, sikrer, at de kriterier, der er for ventelisterne og muligheden for akut tildeling af bolig i særlige sager, er opdaterede og til de studerendes fordel.

#### **Alle støttede ungdomsboliger samles under en indstilling**

I Københavns Kommune er der 1300 støttede kollegie- og ungdomsboliger uden for de to eksisterende indstillingsudvalg. DSF mener, at disse boliger bør blive en del af den fælles indstilling, da det vil bidrage til et større overblik over udbuddet af boliger til studerende. Det er samtidig vores opfattelse at én fælles indstilling vil kunne bidrage til langt mere gennemsigtige ansøgningskriterier og ansøgningsveje.





Ved at udbrede den fælles indstilling, vil der også kunne dæmmes op for den udvikling mod at have A og B kollegier, vi allerede nu ser. Det skyldes, at man gennem den fælles indstilling ikke vurderer den enkelte studerendes evner ud i kreative ansøgninger, men derimod den studerendes behov for at få en bolig.

DSF mener i øvrigt, at den fælles indstilling bør udvides til at dække flest mulig kollegie- og ungdomsboliger, og derfor bør kommunen arbejde for, at ordningen ikke alene skal fungere for støttede ungdomsboliger, men også de øvrige kollegie- og ungdomsboliger. Vi forestiller os, at denne udvidelse kan ske gennem dialog med de relevante parter.

DSF ser frem til at fortsætte dialogen med Københavns Kommune om etableringen og udbygningen af en fælles indstilling til kollegie- og ungdomsboliger.

## Kommentarer til den samlede strategi

---

Overordnet set mener DSF ikke, at der med kommunens ungdomsboligstrategi bliver taget initiativ til løse den store udfordring, vi står overfor, med at sikre betalelige boliger til de unge og studerende, der er i København og de 33.000 ekstra, der kommer frem mod 2025.

DSF ser det som helt afgørende for at få et godt studieforbånd, at man som studerende har gode boligvilkår, da usikkerhed om ens boligsituation kan tage meget opmærksomhed fra studierne.

### Strategiens aldersgruppe

Strategien tager kun udgangspunkt i væksten af unge mellem 18-24 år frem for hele "ungegruppen" fra 18-29 år. DSF mener, at man bør udvide strategien til at omhandle hele denne gruppe af unge, da de i høj grad deler boligmarked med hensyn til boligens størrelse og pris.

Tal fra Uddannelsesministeriet viser, at studerende fra universiteterne typisk er 28 år<sup>1</sup>, når de afslutter uddannelsen, der er altså en væsentlig del af de københavnske unge, som lever på en studieøkonomi, der ikke inkluderes i boligstrategien, som den er nu.

### Målsætningen om 3000 ungdomsboliger

DSF mener ikke, at tilvejebringelsen af 3000 ungdomsboliger frem mod 2025, vil være tilstrækkeligt til at imødekomme de 33.000 ekstra unge, som kommer til København. Samtidig er det uklart hvorvidt flere af initiativerne beskrevet i strategien kan realiseres eller kan tilvejebringe det forventede antal ungdomsboliger.

DSF mener, at Københavns Kommune bør sætte målsætningen op og arbejde for igen at kunne give tilskud til byggeri af ungdomsboliger. Der skal således ikke alene sikres status quo i fordelingen af unge i ungdomsboliger og øvrigt boligmarked.

DSF mener, at der er behov for, at en større andel af unge kan få en ungdomsbolig fremover.

### Tilbagegang i antallet af betalelige boliger for unge

Der forsvinder mange betalelige boliger for unge i Københavns Kommune. Det præcise antal er vi i DSF ikke bekendt med, men ifølge tal fra LLO beløber det sig til 2.200 boliger årligt, hvoraf der er tale om 1000 boliger i forbindelse med nedlæggelser og sammenlægninger og 700 boliger i



forbindelse med moderniseringer. Derudover 500 andelsboliger, der stiger i pris, så de ikke længere er betalelige for studerende.<sup>ii</sup>

Københavns Kommune vurderer, at der er forsvundet over 3.000 boliger under 60m<sup>2</sup> de sidste 5 år<sup>iii</sup>. Af strategien fremgår der ikke noget om, hvor mange af de mindre boliger, der f.eks. pga. moderniseringer har fået en for høj pris.

*Strategien bør tilføjes status på og vurdering af initiativernes realiseringspotentiale samt en vurdering af prisen for de tilvejebragte ungdomsboliger*

- ▲ Det fremgår ikke af strategien, hvor mange af de 1300 almene familieboliger, der er ommærket til ungdomsboliger allerede. Derudover er prisniveauet for boligerne heller ikke oplyst.
- ▲ Det fremgår af strategien, at der endnu ikke er fundet finansiering til Initiativet "Copenhagen Campus". DSF mener, at der bør søges alternative måder at tilvejebringe disse 1.100 boliger, såfremt der ikke er fundet finansiering til projektet inden udgangen af 2012.
- ▲ Det er uklart i strategien, hvad status er på Københavns Universitets initiativer i forbindelse med kollegie- og ungdomsboliger udover Collegium Juris.

#### **DSF har følgende forslag til uddybning af strategien**

På baggrund af ovenstående forhold har DSF følgende forslag, som vi mener, vil forbedre boligstrategien og unge og studerendes boligforhold i Københavns Kommune.

- ▲ Der bør gennemføres en årlig status på strategiens initiativer, den demografiske udvikling for København samt tilvæksten eller faldet i den samlede boligmasse, der er betalelig for unge.
- ▲ Der bør 2 år efter strategiens vedtagelse gennemføres en midtvejsevaluering i samarbejde med relevante parter, hvor ovenstående status indgår i borgerrepræsentationens behandling af evalueringen.
- ▲ I strategien bør der tages forbehold for og dokumenteres, hvor mange betalelige boliger for unge, der er forsvundet de seneste ti år og forventes at forsvinde indenfor de næste 5 år. Opgørelsen bør tage højde for pris og kvadratmeter.
- ▲ Det skal i strategien dokumenteres, hvorledes det går med de initiativer kommunen allerede har sat i gang for at sikre flere ungdomsboliger, herunder ommærkning af ældre- og familieboliger.
- ▲ Der bør laves en vurdering af realiseringspotentialet i de byggeprojekter, der omtales i strategien. Ligeledes bør der årligt følges op med en status på disse projekter. Her tænkes særligt på Copenhagen Campus og forventningerne til partnerskaber.
- ▲ Det bør fremgå tydeligere af strategien hvorledes Københavns Kommune har estimeret antallet af internationale studerende der vil komme til København frem til 2025.





- ▲ Boligstrategien indeholder et succeskriterium om, at unge med akut boligbehov skal kunne få tilbudt en bolig indenfor få måneder efter studiestart. DSF mener, at man bør arbejde for at reducere dette tidsrum mest muligt. Frem mod 2015 bør målsætningen som minimum være at få ventetiden ned på maks. 2 mdr.
- ▲ I indsats 4.3 og 4.5 beskrives tiltag, hvor huslejen reduceres, for at gøre boligerne mere studieegnede. Vi mener, det er vigtigt for succes for disse indsatser, at huslejen ikke hæves igen løbende, i den tid, hvor den studerende bor i boligen, da den studerende derved kan blive tvunget til at fraflytte pga. for høj husleje. Hvis boligerne bliver for dyre til at studerende kan bo i dem, vil det også virke negativt på ånden i begge indsatser, som netop går på at få mere en mere forskelligartet beboersammensætning.

Med venlig hilsen

DANSKE STUDERENDES FÆLLESRÅD

Louise Lipczak Hansen  
Levevilkårsordfører og næstformand

---

<sup>i</sup> <http://fivu.dk/nyheder/temaer/2009/ugens-tal/studerendes-alder-som-faerdige-kandidater>

<sup>ii</sup> <http://www.metrostudie.dk/boliger-til-studerende-forsvinder-trods-nye-tiltag/>

<sup>iii</sup> Se side 20 i "Ungdomsboligstrategien 2012-2015", <http://www.kk.dk/PolitikOgIndflydelse/Moedemateriale/Teknik-OgMiljoevalget/12-12-2011/6a97214e-7ed1-4d01-a464-de43ba20a3c2/db0e399a-2295-4d48-ad58-efc8680afa26.aspx>



## **Bilag 3 Baggrundsnotat til Ungdomsboligstrategien**

20-12-2011

### **om udviklingen i antallet af private boliger i København, der kan bebos af unge og studerende**

Sagsnr.  
2011-170551

Dokumentnr.  
2011-919438

Sagsbehandler  
Simon Kofod-Svendsen

LLO hævder i artikel i MetroXpress d. 13.12.2011, at der årligt bliver omkring 2.200 færre boliger til unge på det private boligmarked i København og Frederiksberg som følge af lejlighedsnedlæggelser og sammenlægninger samt moderniseringsforhøjelser og prisstigninger på andelsboliger. De påpeger i den sammenhæng, at kommunens mål i Boligstrategi for unge og studerende om opførelse af 3.000 nye ungdomsboliger frem mod 2025 ikke er tilstrækkeligt.

Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen har følgende bemærkninger til LLO udtalelser:

Det er korrekt, at der løbende sker en fornyelse og tilpasning af boligmassen til nutidens behov for unge, singler og familier mv. Boligmassen fornyes og udvides. Men det er misvisende at betragte kondemnable boliger, som boliger, der udgår af boligmarkedet. Der er ofte tale om sundhedsskadelige boliger, der rives ned og giver plads til nybyggeri af tidssvarende boliger eller boliger som ombygges, så de i stedet bliver tidssvarende. Samtidig sikrer den nye Boligstrategi for unge og studerende, at de unge kan få adgang til flere typer boliger med henblik på at sikre større match mellem udbud og efterspørgsel på boliger i København.

**Center for Byudvikling**

Rådhuset, 3. sal, 10  
1599 København V

Telefon  
3366 2272

E-mail  
sks@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

www.kk.dk

### Oversigt over LLOs vurderinger og forvaltningernes korrektioner

LLO opdeler deres vurdering af en årlig boligreduktion på 2.200 på tre poster:

	LLOs vurdering af antal	LLOs forklaring	Forvaltningernes korrektion
<b>Nedlæggelser og sammenlægninger</b>	Ca. 1.000 årligt	<p>Nedlæggelser af boliger som følge af mangler mv. eller lejligheds-sammenlægninger.</p> <p>Boligerne er ikke længere til rådighed for studerende.</p>	<p><i>Antallet af nedlæggelser og sammenlægninger er i København langt lavere end LLO angiver.</i></p> <p><i>I 2010 blev der i Københavns Kommune sammenlagt omkring 400 boliger til 200 og ca. 75 boliger blev kondemneret. På den baggrund udgik derfor ca. 275 boliger – eller omkring ¼ af LLOs vurdering.</i></p>
<b>Moderniseringer</b>	Ca. 700 årligt	<p>Ved fraflytning renoverer udlejer ofte køkken og bad, så der kan opkræves en højere husleje af næste lejer.</p> <p>Denne husleje vil være for dyr for studerende.</p>	<p><i>Antallet af moderniseringer er lavere end LLO angiver, da de anvender en analyse, som både dækker Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune. Det korrekte antal er derfor snarere omkring 570 boliger – eller omkring ¾ af LLOs vurdering.</i></p> <p><i>Det er korrekt, at moderniseringer naturligvis medfører stigende huslejer. Det er imidlertid nødvendigt med moderniseringer i København, for i forhold til resten af landet er de københavnske boliger stadigvæk ældre, mindre og dårligere.</i></p>
<b>Prisstigninger</b>	Ca. 500 årligt	<p>Andelsboliger bliver løbende for dyre i anskaffelsespris og boligafgift.</p> <p>Når ca. 90 % af foreningerne anvender offentlig eller valuarvurdering, når de skal prisfastsætte maksimalprisen, har det den effekt, at et stigende antal boliger bliver for dyre for studerende.</p>	<p><i>Antallet af andelsboliger, der bliver for dyre for studerende, kan ikke opgøres som en løbende udvikling, som LLO angiver.</i></p> <p><i>Forvaltningerne er derfor ikke enige med LLO i, at eksempelvis 500 andelsboliger årligt bliver for dyre for målgruppen. Det er forvaltningernes opfattelse at udviklingen i høj grad skete i de år midt i '00erne, hvor prisudviklingen var eksplosiv. I den periode blev der – bl.a. pga. valuarvurderinger – skabt nogle voldsomme prishop på andelsboligmarkedet. Markedet er i dag ved at tilpasse sig på et mere realistisk niveau. Sådan som markedet ser ud i København primo 2012, sælges andelsboliger oftest langt under maksimalprisen.</i></p>



## **Yderligere bemærkninger til LLOs metode og antagelser**

### *Nedlæggelser og sammenlægninger*

LLOs vurdering af antallet ca. 1.000/årligt baserer sig på

- en landsdækkende beregning foretaget af Socialministeriet i 2006, som de har overført på København.
- antallet af sammenlagte boliger i Københavns Kommune i løbet af de sidste 5 år, som de fremskriver.

Det er korrekt, at der i København blev sammenlagt væsentligt flere boliger for år tilbage. I årene 2002-2005 lå antallet af sammenlagte boliger typisk mellem 1.400 og 1.600 boliger. Siden er der sket et meget markant fald i antallet af sammenlagte boliger, først til omkring 1.000 boliger i 2007 og 2008, og siden til kun 400 i 2010. Antallet af sammenlægninger er nu på det laveste niveau siden 1997-1998. Boliger, der udgår som følge af sammenlægninger, udgjorde 200 i 2010, hvilket er under 1 promille af det samlede antal boliger i Københavns Kommune.

I 2010 blev der nedlagt/konddemneret ca. 75 klubværelser. De 75 kondemnerede boliger i 2010 er et noget højere antal end tidligere år, og forvaltningerne forventer færre i de kommende år. Derudover bemærker forvaltningerne, at det er misvisende at betragte kondemnering som boliger, der 'fratages' de unge. Kondemnering er en fornyelse af boligmassen til nutidens standard. Unge mennesker skal ikke bo under kondemnabile forhold.

### *Moderniseringer*

LLOs vurdering af antallet 700/årligt baserer sig på

- en undersøgelse fra Velfærdsministeriet i 2009, der vurderer at der hvert år på landsplan moderniseres ca. 2.000 privatejede udlejningsboliger efter Boligreguleringslovens § 5 stk.2 (Ca. 240 små boliger i København/årligt).
- LLOs egne erfaringer fra huslejenævnsager og beboerrepræsentationskurser mv. (De anslår omfanget til at være ca. 720 små boliger i København/årligt).
- en undersøgelse fra Erhvervs og Byggestyrelsen fra 2005, (hvor LLO ud fra deres skøn også kommer frem til ca. 720 boliger årligt.)

Uanset om LLO anvender Velfærdsministeriets tal (ca. 240/årligt) eller egne skøn (ca. 720/årligt), udelader de at lave beregningen for Københavns Kommune isoleret. Ud fra opdeling på antal lejeboliger i henholdsvis Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, bør tallet for København være ca. 80 % af det angivne (altså enten ca. 190 eller ca. 570).

Forvaltningerne bemærker, at der i udgangspunktet er tale om tiltrængte moderniseringer af de københavnske lejligheder, da boligerne i København i forhold til resten af landet er ældre, mindre og dårligere udstyret. Mens det i resten af Danmark er over halvdelen af alle boliger, der er opført efter 1960, er det i København kun knap 1/5. Det betyder fx, at en større del af boligerne har installationsmangler.

Forvaltningerne bemærker endvidere, at problemet er, at en del af det årlige antal moderniseringer, dækker over badeværelser og køkkener, der allerede har fin standard – såkaldte fupmoderniseringer. Kommunen har pt. ingen instrumenter til at bremse dette, og forvaltningerne henviser derfor til, at der i Folketinget bliver set på forslaget om, at der ved moderniseringer, skal stilles krav om en vis energistandard.

#### *Prisstigninger*

LLOs vurdering af antallet 500/årligt, baserer sig på

- en landsdækkende analyse af Erhvervs - og Byggestyrelsen om andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet fra 2006.
- en lineær forståelse af udviklingen på andelsboligmarkedet, hvor man kan fremskrive de seneste 10 års udvikling på boligmarkedet med de kommende års udvikling og
- en forståelse af at offentlig- og valuarvurderinger er lig med salgspris.

LLO antager, at når omkring 28.000 små andelsboliger i hele landet i løbet af de seneste 10 år er blevet for dyre for studerende, så gør det sig også gældende fremover. Forvaltningerne bemærker, at den antagelse er uholdbar. De seneste 10 år har netop været kendetegnet ved store prisstigninger, hvor kvadratmeterprisen på en københavnsk andelsbolig er steget fra omkring 1.800 kr./m<sup>2</sup> i 1999 til 9.800 kr./m<sup>2</sup> i 2011, og en lineær fremskrivning af en sådan prisudvikling er urealistisk.

LLO antager endvidere, at når 90 % af foreningerne anvender offentlig eller valuarvurdering, udbydes boligerne til priser, der ikke kan betales af en studerende. Forvaltningerne bemærker dertil, at LLOs argumentation om at en høj offentlig eller valuarvurdering pr. automatik gør markedet utilgængeligt for studerende, er uholdbar. Både den offentlige vurdering og valuarvurderingen er et udtryk for en maksimalpris, ikke for salgsprisen. Sådan som markedet ser ud i København primo 2012, sælges andelsboliger oftest langt under maksimalprisen.