



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 kondemnabile 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 |
|--|--------------------------------|--|---|
| Nedlæggelser og sammenlægninger | 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> |
| Moderniseringer | 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> |
| Prisstigninger | 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/kondemneret ca. 75 klubværelser. De 75 kondemnede 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 kondemnable 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./m² i 1999 til 9.800 kr./m² 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.