



Notat

Muligheder for at realisere intentionerne i Kommuneplan 2019 om 7.500 almene ungdomsboliger ud af et samlet måltal på 12.000 ungdomsboliger frem mod 2031

Forvaltningen er den 26. marts 2020 blevet bedt om at redegøre for, hvordan kommunen, i de lokalplaner der udarbejdes, kan bidrage til at realisere intentionerne i Kommuneplan 2019 om, at 7.500 af det samlede måltal på 12.000 ungdomsboliger, som ønskes opført frem til 2031, skal være almene ungdomsboliger.

Det er forvaltningens vurdering, at det er realistisk at opføre 7.500 almene ungdomsboliger (på samme måde som det er tilfældet med opførelse af de samlede 15.000 almene boliger), hvis den forventede generelle byggeaktivitet i Københavns Kommune følger kommuneplanens forventninger og målsætninger.

Det vil være nødvendigt, at der i forbindelse med kommende budgetforhandlinger afsættes den deraf afledte fordeling af grundkapitalmidler, og at der løbende tages højde for målsætningen i forbindelse med godkendelse af konkrete nybyggeriprojekter i bedømmelsesudvalg og ved den efterfølgende politiske godkendelse.

Det vurderes på nuværende tidspunkt ikke nødvendigt at igangsætte tiltag til øremærkning af ungdomsboliger i lokalplaner eller ændring af administrationsgrundlaget. Dette kan overvejes igangsat på et senere tidspunkt i planperioden, hvis der skulle vise sig en manglende fremdrift i nye almene ungdomsboliger.

Baggrund

Kommuneplanen 2019 har en samlet målsætning om 60.000 nye boliger, der frem mod 2031 skal imødekomme den forventede befolkningsvækst på 100.000 nye københavnere. Heraf skal almene boliger udgøre en fjerdedel svarende til i alt 15.000 boliger i planperioden.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har orienteret Teknik- og Miljøforvaltningen om, at man har behov for minimum 1.200 almene boliger til opførelse af ældreboliger. Derudover forventes det, at Socialforvaltningen har behov for et mindre antal almene boliger til skæve boliger til sine målgrupper. Teknik- og Miljøforvaltningen vil derfor kunne give tilsagn om cirka 13.800 almene boliger fordelt på ungdoms- og familieboliger.

16. april 2020

Sagsnummer
2020-0083702

Dokumentnummer
2020-0083702-1

PARC
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Samtidigt blev der med Kommuneplan 2019 vedtaget et mål om, at kommuneplanen skal skabe rammer for 12.000 nye ungdomsboliger, hvoraf 7.500 skal være almene ungdomsboliger, frem mod 2031. Der lægges således op til, at ungdomsboliger skal udgøre ca. halvdelen af de 15.000 nye almene boliger. Kommunen har forskellige muligheder for at understøtte denne målsætning.

Øremærkning af en bestemt andel af den kommunale grundkapital til almene ungdomsboliger

Borgerrepræsentationen kan øremærke en passende del af den kommunale grundkapital, som kommunen støtter almene boligprojekter med, til almene ungdomsboliger. Således blev der i Budget 2020 afsat kommunal grundkapital til 500 almene familieboliger og 500 almene ungdomsboliger.

Hvis der, som beskrevet ovenfor, skal opføres i alt 13.800 almene ungdoms- og familieboliger, og 7.500 af disse skal være ungdomsboliger, svarer det til en fordeling på 54 % ungdomsboliger og 46 % familieboliger.

Siden Budget 2011 er der afsat 478 mio. kr. til grundkapital til almene ungdomsboliger, og grundkapital har været fordelt efter en ambition om at bygge lige mange almene ungdomsboliger og familieboliger. En fortsættelse af en lige fordeling af boliger ville føre til opførsel af 6.900 henholdsvis ungdoms- og familieboliger, hvorfor en opfyldelse af kommuneplanens bestemmelse om 7.500 ungdomsboliger vil føre til opførsel af 600 flere ungdomsboliger og dermed 600 færre familieboliger.

Ved kommende budgetforhandlinger kan denne fordeling ændres, så der afsættes grundkapital til den højere andel ungdomsboliger, som følger kommuneplanens nye målsætning.

Anvendelse af almenboligkravet i nye lokalplaner

Kommunen kan med hjemmel i Planlovens § 15 stk. 2 nr. 9 kræve 25 % almene boliger, heriblandt almene ungdomsboliger, når private bygherrer anmoder om at få udarbejdet nye lokalplaner jf. kommunens gældende 'Administrationsgrundlag for almene boliger - anvendelse af krav om almene boliger i lokalplaner og udmøntning af grundkapital' vedtaget i Borgerrepræsentationen den 9. maj 2019.

I forlængelse heraf kan kommunalbestyrelsen fastlægge i de nye lokalplaner, at den krævede andel almene boliger skal være én eller flere af de bestemte almene boligtyper, som fastlægges i almenboliglovens § 3-5a, dvs. almene familie, ældre- eller ungdomsboliger.

I de lokalplaner, hvor Borgerrepræsentationen stiller krav om 25 % almene boliger, vil Borgerrepræsentationen dermed også samtidig kunne beslutte, at en nærmere bestemt andel af den almene fjerdedel af den nye muliggjorte boligmasse, skal anvendes til almene ungdomsboliger, hvis der er en planmæssig begrundelse herfor.

I ovennævnte administrationsgrundlag for almene boliger, som Borgerrepræsentationen vedtog den 9. maj 2019, indgår det imidlertid ikke, hvorvidt eller hvornår en sådan øremærkning til almene ungdomsboliger skal foretages.

Det vil derfor være hensigtsmæssigt politisk at vedtage en ændring af administrationsgrundlaget, hvis Borgerrepræsentationen fremover skal kunne vedtage i nye lokalplaner, at samtlige eller en nærmere bestemt andel af den almene fjerdedel af den muliggjorte nye boligmasse, skal anvendes til almene ungdomsboliger.

Endelig bør det overvejes, hvordan en større koncentration af almene ungdomsboliger i den enkelte lokalplan påvirker mulighederne for at realisere en blandet by med blandede boligtyper. Der er i dag allerede en stor koncentration af ungdomsboliger i nogle dele af byen, eksempelvis ved Nørrebro Station.

Indførelse af kriterie i bedømmelsesudvalgets vurdering og anbefaling af almene boligprojekter forud for indstilling om grundkapital

Ifølge den nuværende praksis fastlægges den nærmere anvendelse af den almene andel af boligmassen i dag på baggrund af et ønske fra boligorganisationer i et bedømmelsesudvalg med deltagelse af Teknik- og Miljøforvaltningen, stadsarkitekten og Økonomiforvaltningen.

Bedømmelsesudvalget kommer med anbefalinger om bl.a. fordelingen af de almene boligtyper i de almene byggeprojekter, som efterfølgende fremlægges til politisk godkendelse i forbindelse med indstilling om skema A-tilsagn.

I vurderingen tager bedømmelsesudvalget udgangspunkt i det konkrete projekts indhold og beliggenhed, den almene bygherres ønsker samt kommunens målsætninger om bl.a. blandede boligtyper og behovet for boliger, der kan anvendes til kommunens boligsociale anvisning i form af små billige ungdomsboliger og/eller små familieboliger.

Bedømmelsesudvalget vil fremover kunne inddrage opfyldelse af målsætningen om de 7.500 almene ungdomsboliger som et særskilt kriterie i vurderingen og anbefalingen af projekterne i de politiske indstillinger.

Karsten Biering Nielsen

Vicedirektør