

Boligers anvendelse

Dette afsnit beskriver kommunens krav til nye boliger helårsstatus, krav om almene boliger ved planlægning for nye boliger og krav om studieaktivitet for beboere i nye private ungdomsboliger.

Retningslinjer:

Helårsstatus

Nye boliger i Københavns Kommune skal anvendes som helårsboliger. Boliger der fastlægges som helårsboliger må ikke benyttes til feriebolig eller anden form for midlertidig beboelse.

Almene boliger

De lovmæssige muligheder i planloven for at stille krav om op til 25 pct. almene boliger i lokalplaner skal benyttes således, at det medvirker til at fremme alsidighed i boligsammensætningen i byen og i de enkelte kvarterer. Ved planlægning af områder med nye boliger skal det derfor konkret vurderes, om et krav om en andel af almene boliger vil medføre en mere blandet sammensætning af boligformer i kvarteret og medvirke til en bedre fordeling af almene boliger i byen.

Ungdomsboliger

De lovmæssige muligheder i planloven om at stille krav i lokalplaner om at ungdomsboliger skal forbeholdes studerende, skal benyttes således, at det bidrager til at sikre boligforsyningen til studerende. Ved planlægning af nye områder stilles der som udgangspunkt krav om, at ungdomsboliger skal forbeholdes studerende.

Redegørelse:

Almene boliger

Det er væsentligt for samfundets sammenhængskraft, at byerne udvikles socialt bæredygtigt, så forskellige sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden. Det forudsætter, at eksisterende bykvarterer såvel som nye byområder rummer en blanding af forskellige ejerformer til en bred kreds af beboere. Ved forskellige ejerformer forstås en blanding på tværs af ejerboliger, andelsboliger, privat udlejning og almene boliger. Forskellige boligformer - såsom bo- og byggefællesskaber - kan også bidrage til den blandede by.

For at understøtte en blandet byudvikling, har kommunalbestyrelsen mulighed for at fastsætte krav om op til 25 pct. almene boliger i lokalplanlægningen for nye boligområder.

Københavns Kommune ønsker at udnytte lovens muligheder til at fremme en udvikling, hvor almene boliger indgår i en blanding af boligtyper i de enkelte kvarterer.

En mere blandet by forudsætter, at nye almene boliger primært opføres i de dele af byen, hvor de i dag er underrepræsenteret. I de dele af byen, hvor der i forvejen er mange almene boliger, kan byudviklingen med fordel drejes i retning af andre ejerformer.

For at vurdere, hvor mange almene familieboliger der er i den omgivende del af byen, opgøres andelen af almene familieboliger pr. skoledistrikt. Opgørelsen pr. skoledistrikt giver en relevant geografisk skala, og samtidig er skoledistrikterne bl.a. sammensat efter ønske om en blandet socioøkonomisk elevsammensætning.

Er der op til og med 30 pct. almene familieboliger i lokalplanområdets skoledistrikt, vil lokalplanskrav om almene boliger som udgangspunkt være relevant for målsætningen om en blandet by. Lokalplankravet vil derfor som udgangspunkt bringes i anvendelse i lokalplanen.

Er der mere end 30 pct. almene familieboliger i lokalplanområdets skoledistrikt, vurderes et krav om almene boliger som udgangspunkt udelukkende at være relevant, hvis det bidrager til den blandede byer ved at skabe plads til almene ungdomsboliger, almene ældre- og plejeboliger eller almene bofællesskaber. Er der tale om byudviklingsområder, hvor der er planlagt en større udbygning, er det relevant at se på, hvilke boligtyper der i øvrigt forventes og hvor høj andelen af almene familieboliger forventes at være ved den endelige udbygning af området.

Ungdomsboliger

Planloven giver pr. 1. januar 2024 mulighed for at stille krav om, at private ungdomsboliger forbeholdes studieaktive eller uddannelsessøgende unge. I den tidligere planlov var der ikke hjemmel til at regulere brugergruppen til de private ungdomsboliger. Til sammenligning kan både private kollegieboliger og almene ungdomsboliger forbeholdes unge under uddannelse eller unge med et boligsocialt behov.

For at sikre, at boliger, der opføres i København efter kommuneplanens bestemmelser om ungdomsboliger bidrager til en tilgængelig og betalbar boligforsyning målrettet studerende, stiller Københavns Kommune som udgangspunkt krav om, at private ungdomsboliger kun kan udlejes til studieaktive eller uddannelsessøgende unge.

Den berettigede personkreds for ustøttede, private ungdomsboliger (hvor der i en lokalplan kan stilles krav om anvendelse til studerende jf. planloven § 15, stk. 2, nr. 8) udgøres af "studieaktive eller uddannelsessøgende", jf. Lov om boligforhold §12b. Den berettigede personkreds for almene ungdomsboliger udgøres af "unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov", jf. udlejningsbekendtgørelse for almene boliger §12.

Kommunerne har mulighed for at indgå aftale om, at de ustøttede private ungdomsboliger kan stilles til rådighed for unge med særlige sociale behov gennem boligsocial anvisning. Dette forudsætter, at der er indgået en frivillig aftale om kommunal anvisningsret til lejligheder i private udlejningsejendomme, jf. lov om boligforhold kap. 7.

Københavns Kommune har ca. 22.000 ungdomsboliger, og alene i perioden 2019 - 2022 er der opført 5.400 nye ungdomsboliger. Ungdomsboligerne spiller en vigtig rolle på boligmarkedet for studerende, der er under uddannelse i København og de omkringliggende kommuner. I takt med det stigende indbyggertal, er der fortsat behov for boliger, der er målrettet studerende, både i forhold til husleje og størrelse. En stor del af de nye ungdomsboliger er private ungdomsboliger.

Københavns Kommunes boligredgørelse for 2023 viste, at beboerne i private ungdomsboliger i gennemsnit afviger fra ungdomsboliger, der er forbeholdt unge studerende. Der er en lavere andel, der er studieaktive i private ungdomsboliger, beboerne har en højere gennemsnitsalder og har en højere disponibel indkomst. Desuden er huslejen i private ungdomsboliger markant højere end i almene ungdomsboliger eller private kollegieboliger (der også ofte er forbeholdt studieaktive unge). Hertil kommer, at en række aktuelle boligprojekter i København, der er opført efter kommuneplanens bestemmelser om ungdomsboliger, ikke markedsføres primært til studieaktive unge, men i højere grad til fuldtidsbeskæftigede enlige, expats der arbejder og bor i København i en kortere periode eller lign. Med det kommende krav om studieaktivitet i private ungdomsboliger forventes det, at beboergruppen i de nye private ungdomsboliger fortrinsvis vil bestå af studerende. Det er dog vigtigt at understrege, at kravet kun gælder fremadrettet og altså ikke i allerede etablerede private ungdomsboliger.