



Til Knud Holt Nielsen (Ø)

Politikersvar til Knud Holt Nielsen (Ø) angående Forslag til Kommuneplan 2024

Knud Holt Nielsen (Ø) har den 21. maj 2024 stillet følgende spørgsmål:

Spørgsmål 1

Der angives i forslaget til kommuneplan et behov for 3,3 mio. etagemeter boliger fordelt på 40.000 boliger i perioden 2024 til 2036. Samtidig angives en forventet befolkningsvækst på 41.000, jf. Danmarks Statistik og 59.000, jf. forvaltningen pga. forventet normalisering efter corona. Med de 3,3 mio. m² etagemeter og 40.000 boliger svarer det til 82,5 m² pr bolig i gennemsnit.

Hvor mange m² har den gennemsnitlige bolig bygget siden kommuneplan 2020 været på?

Såfremt der nu lægges op til en større gennemsnitlig bolig, hvad er så begrundelsen for dette, og hvor mange etagemeter og hvor mange boliger ville der være behov for, såfremt der anvendes den samme gennemsnitlige boligstørrelse som i kommuneplan 2020 og i forhold til det faktisk gennemførte boligbyggeri siden kommuneplan 2020 blev vedtaget?

Spørgsmål 2

Med 3,3 mio. m² etagemeter bolig til en forventet befolkningsvækst på enten 59.000 eller 41.000, så svarer det til henholdsvis 56 m² eller 80 m² bolig pr ny borger i gennemsnit. Der planlægges jo med en del mindre boliger i den nye kommuneplan, så dermed efterlader det så etagemeter til nogle ret store familieboliger. Kan forvaltningen fremlægge et bud på, hvor mange boliger der planlægges med, i hvilke etagemeter og sammenholdt med det samlede etagemeterareal på 3,3 mio. m².

Med 40.000 nye boliger til en forventet befolkningsvækst på enten 59.000 eller 41.000 svarer det til 1,5 person pr. bolig (jf. forvaltningens prognose) eller 1,0 person pr. bolig (jf. Danmarks Statistiks prognose). I kommuneplan 2020 blev planlagt med 60.000 boliger til 100.000 nye borgere svarende til 1,67 person pr. bolig. I dag bor der ca. 2,0 personer pr. bolig i København. Hvad er begrundelsen for, at der nu skal planlægges med færre personer pr. bolig end i 2020?

24-05-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 10530

Dokumentnummer i F2
5507549

Sagsnummer eDoc
2024-0187614

Sagsbehandler
Tue Rex

Hvor mange etagemeter bolig og hvor mange boliger er der behov for, såfremt der planlægges med 2 personer pr. bolig med et gennemsnitligt boligareal som gennemført i praksis i nuværende planperiode, og med en befolkningsvækst på 41.000 som forventet af Danmarks Statistik?

Spørgsmål 3

Kan forvaltningen give bud på, hvad CO₂-effekten vil være ved at der planlægges med færre personer pr. bolig, såvel i boligbyggeriet og i borgenes forbrug efter indflytning? F.eks. hvad er den øgede CO₂-udledning i byggeriet, hvis der opføres boliger til 59.000 borgere planlagt efter 1,5 person pr. bolig i forhold til 2,0 personer pr. bolig givet boligene er af samme størrelse?

Spørgsmål 4

I kommuneplanen 2020 nævnes flere gange behovet for og planer om billige boliger i planperioden. Hvor mange billige boliger er det lykkedes at få opført siden kommuneplan 2020?

Hvor mange almene boliger er årligt opført siden kommuneplan 2020 og hvor mange procent udgør de af de årligt opførte boliger?

Økonomiforvaltningens svar

Spørgsmål 1

Boligbehovet er beregnet ved at antage, at nye familier vil bo i egen bolig, som har en størrelse, der svarer til hvad tilsvarende familier har i dag. Det vil sige, at fremtidens familier forventes at bo på samme måde som eksisterende familier. Hertil er lagt ca. 10 pct. for at modvirke boligprisstigninger og for at kompensere for tidligere års underproduktion af mindre boliger.

Den gennemsnitlige boligstørrelse for nye boliger er lidt højere end kommunens eksisterende boliger, fordi befolkningsvæksten forventes at have en højere andel børnefamilier og ældre personer sammenlignet med byens nuværende befolkning. Disse familier har gennemsnitligt et relativt højt arealforbrug.

Der er fra 2020 til og med 2023 opført ca. 20.000 nye boliger i Københavns Kommune. Med et samlet boligetageareal på ca. 1,46 mio. etagemeter har disse boliger en gennemsnitlig størrelse på ca. 73 m².

Boligproduktionen i en given periode afspejler ikke kun nye indbygges behov, men boligmarkedets samlede behov, konjunkturforskel mv. Det beregnede boligbehov i kommuneplanforslaget kan derfor ikke sammenlignes direkte med boligproduktionen fra 2020 frem til 2023, der bl.a. har haft en højere andel ungdomsboliger end normalt.

Det skal desuden bemærkes, at kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser indeholder en fleksibilitet, som betyder, at nye boliger vil kunne opføres med en mindre gennemsnitlig boligstørrelse end det beregnede behov for nye indbyggere. Den større fleksibilitet har bl.a. været ønsket fra ejendomsbranchens bygherrer, og det har bl.a. været derfor, at der i Kommuneplan 2015 og 2019 blev lempet på andelen af boliger som skal bygges med 95 m² i gennemsnit. Det har gjort det muligt at imødekomme en ændret efterspørgsel blandt de eksisterende indbyggere, fx ønske om at bo i egen bolig i stedet for delebolig mv.

Spørgsmål 2

I baggrundsanalysen om målsætninger for boligbyggeri og bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2024 fremgår det, at hvis alle nye familier skal bo i egen bolig med et boligareal, som tilsvarende familier har i dag, vil der være behov for godt 50 pct. boliger under 80 m² og knap 50 pct. boliger over 80 m².

Boligbehovet i kommuneplanforslaget tager udgangspunkt i kommunens befolkningsprognose, der forventer ca. 59.000 nye indbyggere frem mod 2036. Boligbehovet kan derfor ikke sammenholdes med Danmarks Statistiks befolkningsprognose, der kun indeholder 41.000 nye indbyggere. Hvis Danmarks Statistiks befolkningsprognose lægges til grund skønnes det, at boligbehovet skal justeres tilsvarende, dvs. til ca. to tredjedele af behovet i det foreliggende kommuneplanforslag. Økonomiforvaltningen vurderer, at kommunens prognose er mest retvisende, fordi den har taget højde for de anormale flyttemønstre under pandemien.

I baggrundsanalysen om rækkefølgeplanen fremgår det, at hvis alle nye familier bor i egen bolig, skaber det et behov for ca. 34.000 boliger eller ca. 3,0 mio. m². For at modvirke boligprisstigninger og for at kompensere for tidligere års underproduktion af mindre boliger, anbefales det, at boligbehovet fastsættes til 40.000 boliger og 3,3 mio. m².

Økonomiforvaltningen vurderer, at det er mest korrekt at sammenholde befolkningsvæksten på 59.000 indbyggere med et behov på 34.000 boliger, hvilket giver 1,7 person pr. bolig. Det er i beregningen antaget, at alle nye familier skal kunne bo i egen bolig. De 2,0 personer i den eksisterende boligmasse er inkl. byens 45.000 deleboliger, som i gennemsnit bebos af 3 personer.

Spørgsmål 3

Kommuneplanforslaget indeholder en vurdering af boligbehovet, hvis alle nye indbyggere bor på samme måde som de nuværende indbyggere, jf. besvarelsen af spørgsmål 1. Hvis nye indbyggere (eller eksisterende indbyggere) i fremtiden forbruger mere eller mindre boligareal,

så vil det påvirke CO₂-udledningen. Kommuneplanen kan dog ikke regulere indbyggernes boligforbrug.

Spørgsmål 4

Der er opført godt 1.500 almene boliger fra 2020 til og med 2023, hvilket svarer til ca. 8 % af boligproduktionen i perioden.

Der findes ikke en fast definition af en "billig bolig". Socialforvaltningen kan anvende boliger med en husleje på maks. 5.000 kr. pr. måned ekskl. forbrug til boligsocialt udsatte.

Der er bygget ca. 700 almene boliger med en husleje på maks. 5.000 kr. pr. måned i perioden 2020-2023. Heraf er 95 pct. ungdomsboliger.