

# Københavns Kommune

## Juni 2005

### Boligbarometer

#### *Boligområdet generelt*

- Boligerne i Københavns Kommune
- Beboerne i Københavns Kommune
- Flytninger til, fra og i Københavns Kommune
- Boliger i København fordelt på anvendelse
- Priser på ejerboliger i Københavns Kommune
- Investeringer på børneområdet i København
- Boligerne i Malmø Kommune

#### *Nybyggeri og forbedringer i den eksisterende by*

- Nybyggeri af boliger i Københavns Kommune
- Sammenlægninger af boliger i København
- Nye tagboliger i København
- Byfornyelse i Københavns Kommune
- Økonomien i byfornyelsen i København
- Byudviklingspuljen i Københavns Kommune
- Områdefornyelse, Kvarterløft og Partnerskaber
- Fleksibel udlejning af almene familieboliger
- Social boliganvisning i Københavns Kommune
- Boligsociale projekter i Københavns Kommune

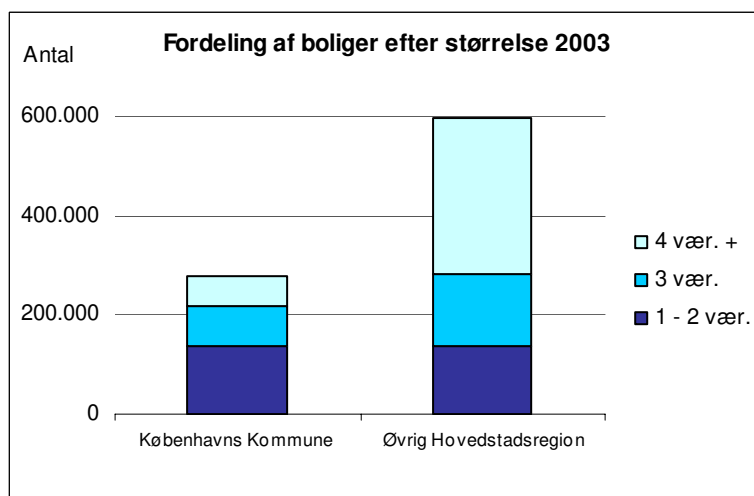
#### *Boliger for særlige grupper*

- Unge og boliger i Københavns Kommune
- Boliger for særligt udsatte grupper i København
- Pleje- og ældreboliger i Københavns Kommune

# Boligerne i Københavns Kommune

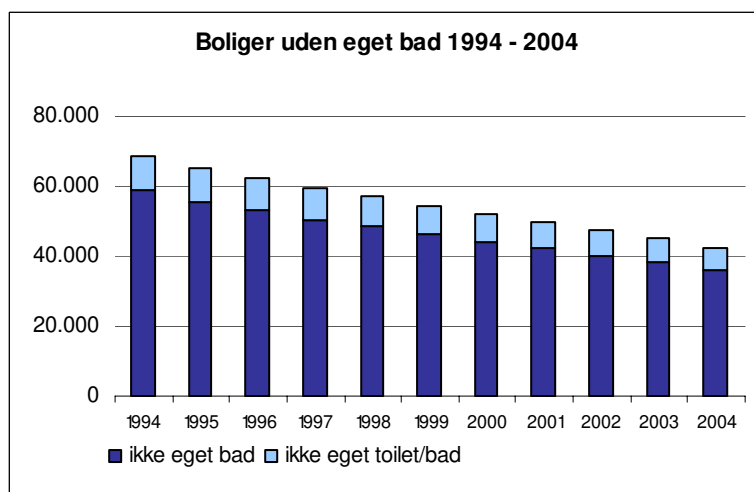
## Mange små boliger i København

I dag er der i Københavns Kommune ca. 280.000 boliger. Boligerne i København er gennemgående mindre end i resten af hovedstadsregionen<sup>1</sup>. Omkring hver anden bolig i København er på 1 eller 2 værelser. I den øvrige del af hovedstadsregionen udgør de små boliger kun en fjerdedel af det samlede antal boliger. Det afspejler, at over 50 % af boligerne i den øvrige region er parcelhuse o.l., hvorimod over 90 % af boligerne i København er etageboliger. Fordelingen mellem små og store boliger i København har ikke ændret sig væsentligt i løbet af de sidste mange år.



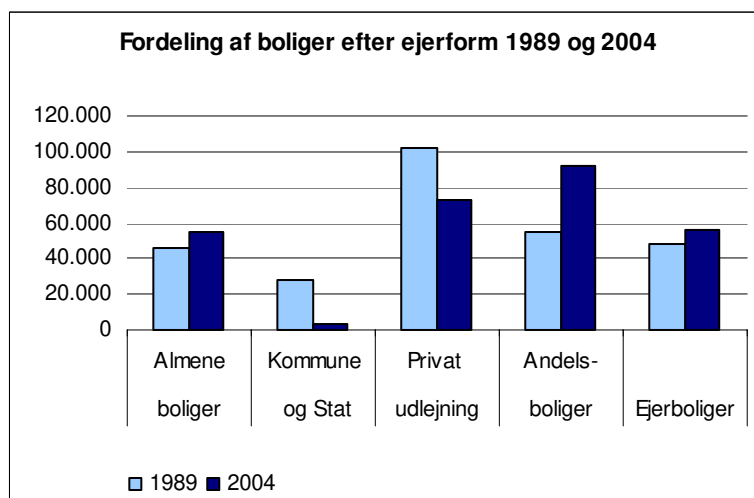
## Boligerne bliver bedre

Der har været et jævnt fald i antallet af boliger med installationsmangler i København. Den offentlige byfornyelse har betydet, at der i dag er færre utilidsvarende boliger. Der er dog fortsat ca. 42.000 boliger uden eget bad. Boliger uden eget bad udgør 15 % af boligerne i København og findes primært i andelsboligforeninger og private udlejningsejendomme, som dominerer den ældre del af boligmassen. I den øvrige region har 3 % af boligerne ikke eget bad.



## Flere andelsboliger og færre udlejningsboliger

Almene boliger udgør i dag 20 % af boligerne svarende til landsgennemsnittet. 26 % af boligerne er private lejelejligheder. Næsten hver tredje bolig i København er en andelsbolig. Ejerboliger - med ejerlejligheder som den mest dominerede ejerform - udgør 20 % af byens boliger. I den øvrige region er hver anden bolig en ejerbolig. For 15 år siden var der i Københavns Kommune 175.000 udlejningsboliger. I dag er der 132.000. Altså 24 % færre. Det skyldes først og fremmest, at private og kommunale udlejningsejendomme er blevet omdannet til andelsboliger.



Kilde: Københavns Kommunes Statistiske Kontor

<sup>1</sup> Øvrige hovedstadsregion: Frederiksberg Kommune, Københavns Amt, Frederiksborg Amt og Roskilde Amt.

# Beboerne i Københavns Kommune

## Befolkningstallet har stabiliseret sig

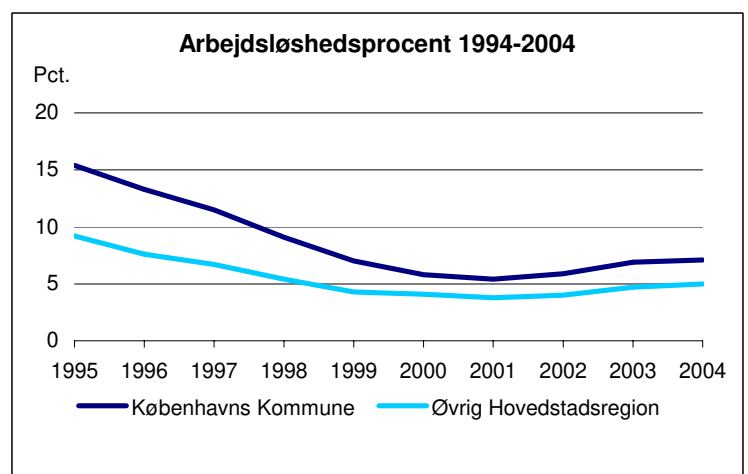
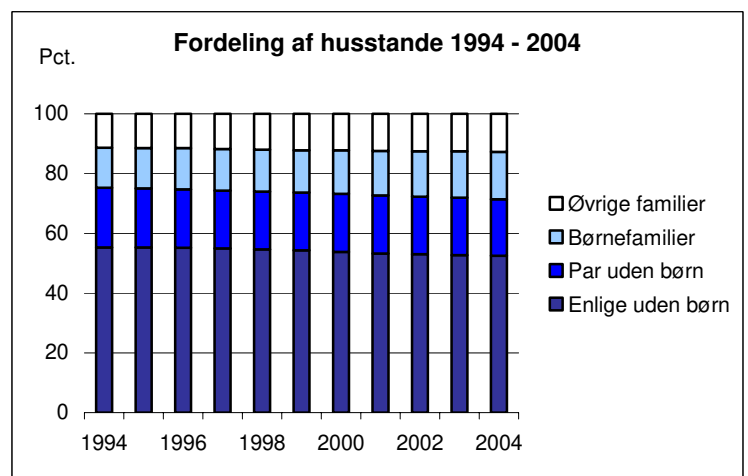
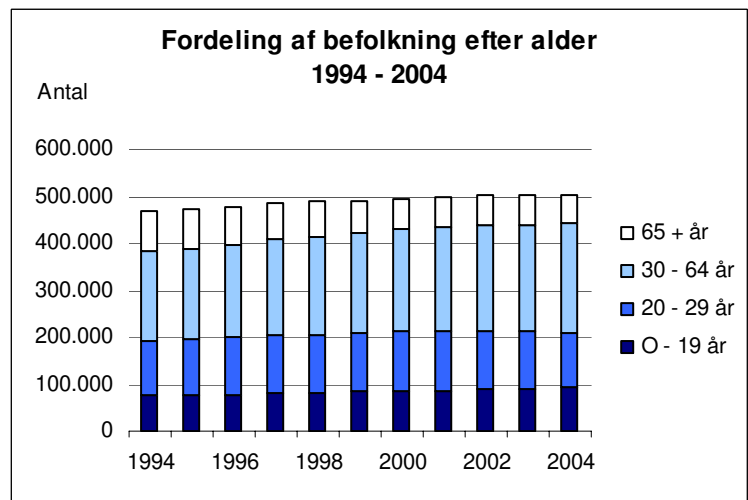
Fra 1994 til 2001 steg indbyggertallet i Københavns Kommune med ca. 32.000 personer. Herefter har befolkningstallet været nogenlunde konstant, og i dag bor der ca. 501.700 i København. Tilvæksten indtil 2001 skyldes, at flere unge i alderen 20-24 år er flyttet til København - f.eks. i forbindelse med påbegyndelse af uddannelse. I dag er hver fjerde indbygger i byen 20-29 år. Tilvæksten i befolkningen skyldes også, at flere bliver boende efter, at de har stiftet familie. Antallet af familier med børn er således steget i perioden. Derimod er antallet af ældre faldet betydeligt. Stabiliseringen i befolkningstallet i de seneste par år skyldes bl.a., at de faldende ungdomsårgange er slået igennem i København.

## Flere familier – fortsat mange enlige

52 % af husstandene består i dag af enlige. 19 % af boligerne bebos af par uden børn. 16 % af husstandene består af par eller enlige med børn. 13 % af boligerne bebos af familier med voksne hjemmeboende børn og to eller flere familier. I løbet af de sidste 10 år er der kommet flere børnefamilier i København, hvorimod andelen af enlige er faldet. I forhold til den øvrige region<sup>1</sup> bor der i København flere enlige og færre par og børnefamilier. Enlige bor i lidt større udstrækning i private udlejningsboliger og andelsboliger. Børnefamilier har primært til huse i parcelhuse og almene boliger.

## Stigende arbejdsløshed

I løbet af de sidste 10 år har flere københavnere fået arbejde. I 1995 var 15 % af de 16-66-årige arbejdsløse. Frem til 2001 faldt arbejdsløshedsprocenten til 5 %. Arbejdsløsheden for københavnere lå i begyndelsen af 1990'erne over landsgennemsnittet. I 2001 var arbejdsløsheden i København faldet til landsgennemsnittet. Siden er arbejdsløsheden imidlertid steget mere i København end i den øvrige hovedstadsregion og hele landet. Stigningen i arbejdsløsheden har primært ramt de ufaglærte og de nyuddannede.



Kilde: Københavnske Kommunes Statistiske Kontor

<sup>1</sup> Øvrige hovedstadsregion: Frederiksberg Kommune, Københavns Amt, Frederiksborg Amt og Roskilde Amt.

# Flytninger til, fra og i Københavns Kommune

## Stor flytteaktivitet i København

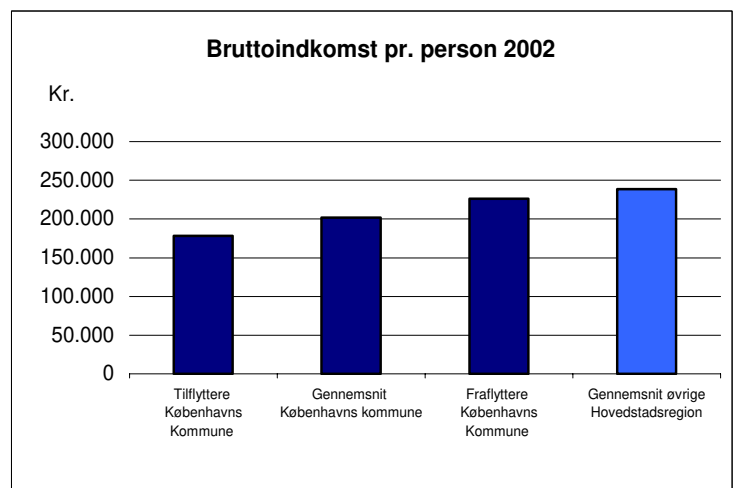
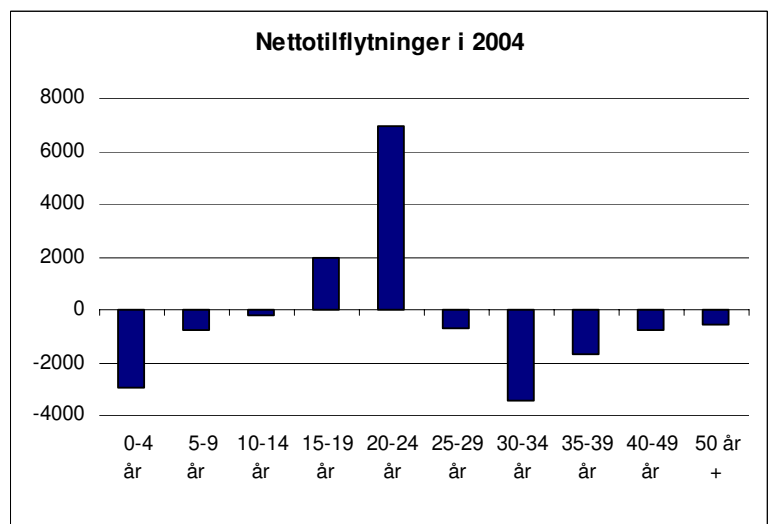
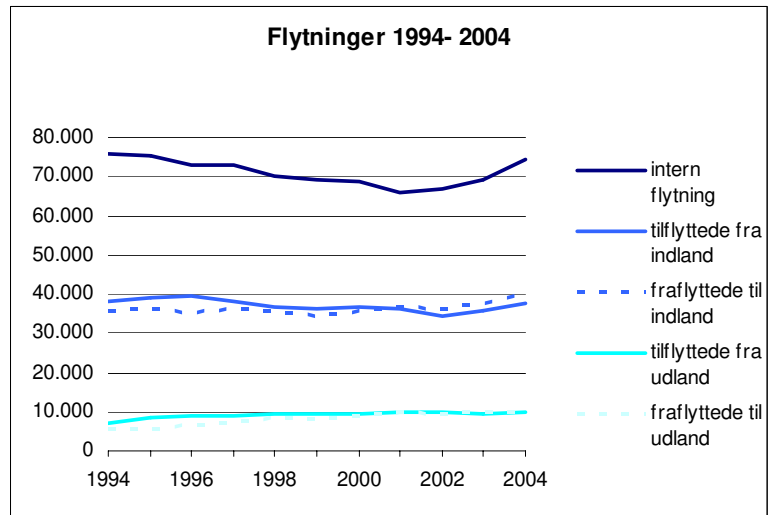
I 2004 flyttede ca. 124.000 af Københavns omkring 502.000 indbyggere. Det giver kommunen en samlet flyttehyppighed på 25 %. De interne flytninger har været faldende fra 1994 til 2001. Herefter er antallet af interne flytninger steget igen, og er nu på samme niveau som i 1994. Personer, som flytter til eller fra kommunen udgør i dag ca. 10 % af befolkningen. Fra 1994 til 2001 flyttede flere til kommunen end fra, men i perioden er flytteoverskuddet blevet mindre primært på grund af en stigende fraflytning. Siden 2001 er flere flyttet fra end til kommunen. København har således fået et flytteunderskud på ca. 2.200 personer i 2004.

## De unge flytter til og børnefamilier flytter fra

Der er en stor tilflytning til København af unge i alderen 20 – 24 år. I 2004 flyttede netto (tilflytning minus fraflytning) ca. 7.000 på 20 – 24 år til kommunen. Den store tilflytning sker i forbindelse med, at de unge påbegynder uddannelse. I 2004 flyttede netto ca. 5.900 personer i aldersgruppen 25 – 40 år fra kommunen. Endvidere var der omkring 3.700 flere 0 – 9-årige, som flyttede fra end til kommunen. Dette er udtryk for, at mange familier vælger at forlade byen, når uddannelse er gjort færdig, og de har fået et vellønnet job. De, som vælger at forlade København, flytter primært til de øvrige kommuner i hovedstadsregionen.

## Fraflyttere tjener mere end tilflyttere

Flyttemønsteret med de unge, som flytter til, og familierne, der flytter fra, har stor betydning for kommunen, da tilflytterne har lavere indkomster end fraflytterne. Gennemsnitsindkomsten i København ligger derfor fortsat under gennemsnittet i den øvrige hovedstadsregion<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Øvrige hovedstadsregion: Frederiksberg Kommune, Københavns Amt, Frederiksborg Amt og Roskilde Amt.

# Boliger i København fordelt efter anvendelse

## Få tomme boliger i København

Der er i Københavns Kommune ca. 280.000 boliger, heraf er de 268.000 (95,7 %) beboet af personer tilmeldt folkeregistret i kommunen. Ca. 4.000 boliger (1,4 %) er kortvarigt tomme (typisk 2-3 mdr.) som følge af flytninger, mens ca. 2.800 boliger (1,0 %) bebos midlertidigt eller varigt af personer, som ikke er tilmeldt folkeregisteret - f.eks. ansatte ved ambassaderne. Herudover står omkring 3.100 boliger (1,1 %) tomme - f.eks. på grund af byfornyelse. Endelig er kommunen ved at afklare 2.100 boligens status (0,8 %) - f.eks. boliger, som har stået tomme mere end 6 uger.

## Boliger for ambassader m.v.

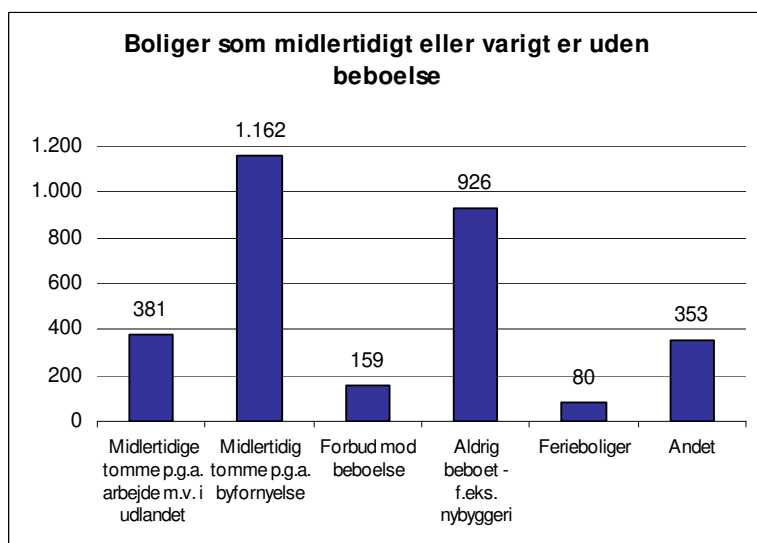
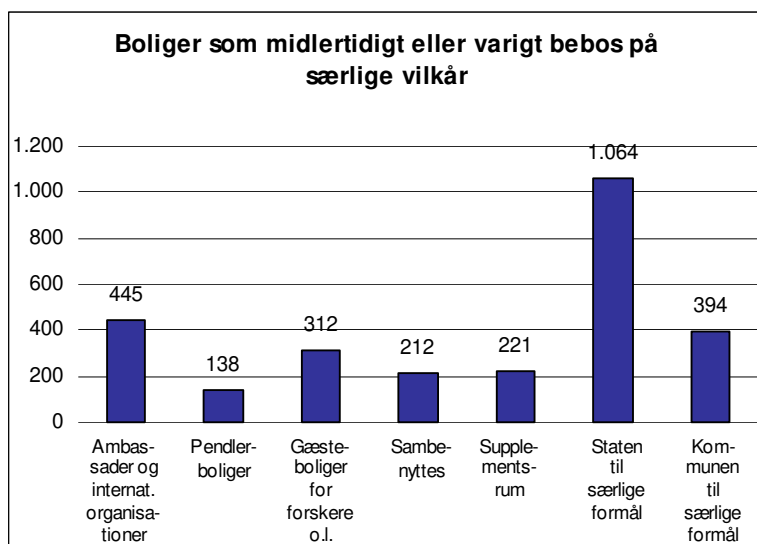
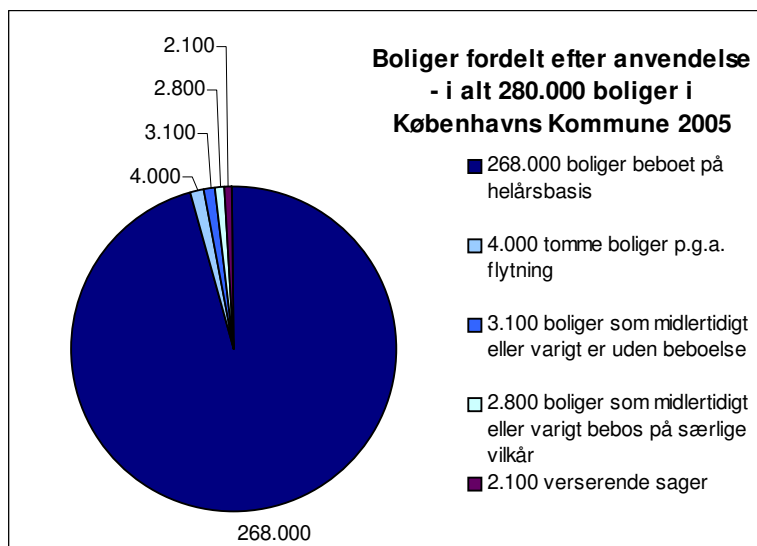
En række boliger kan efter tilladelse fra kommunen benyttes midlertidigt eller varigt på særlige vilkår. Det drejer sig om boliger, som:

- ambassader og internationale organisationer råder over til deres udenlandske personale.
- bebos af personer fra provinsen, der arbejder i København, herunder folketingsmedlemmer. forskningsinstitutioner stiller til rådighed for gæsteforskere og -undervisere.
- sambenyttes - f.eks. tofamiliehuse, hvor nabobolig midlertidigt benyttes af samme husstand.
- supplementsrum (ikke selvstændig bolig), der anvendes sammen med egentlig bolig.
- staten råder over til særlige formål - f.eks. til ansatte ved militæret.
- kommunen disponerer over til sociale formål, f.eks. bofællesskaber for sindslidende.

## Mange boliger berørt af byfornyelse

En række boliger kan med kommunens accept være ubenyttede. Det drejer sig om boliger, som:

- er tomme, da beboeren midlertidigt arbejder i udlandet.
- er tomme i forbindelse med byfornyelse, herunder genhusning.
- boligkommissionen har nedlagt forbud mod beboelse.
- ikke har været beboet af personer med folkeregistertilmelding - f.eks. boliger, der lige er færdigbygget.
- ferieboliger ejet af privatpersoner eller selskaber/fonde.



# Priser på ejerboliger i Københavns Kommune

## Stigende priser på ejerboliger

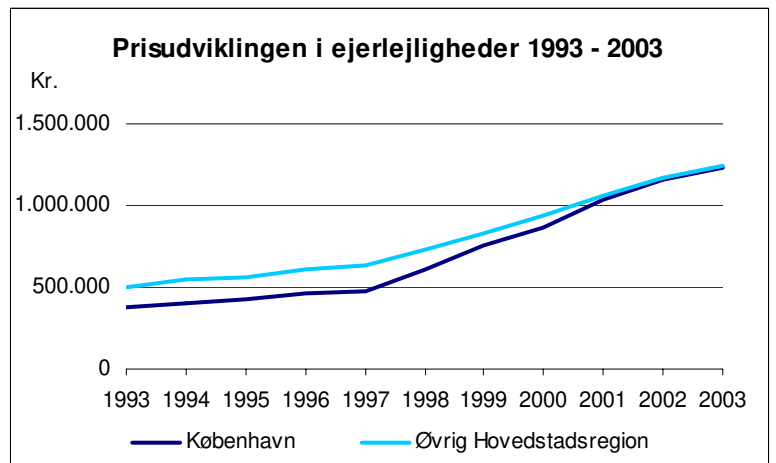
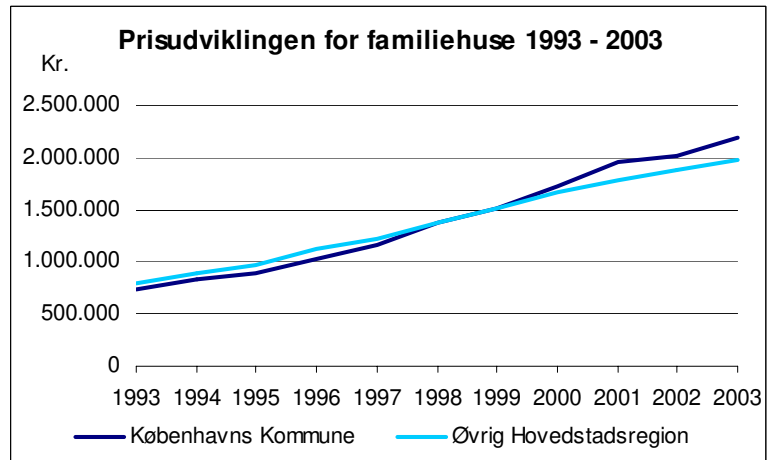
20 % af boligerne i København er ejerboliger heraf 13 % ejerlejligheder. I resten af hovedstadsregionen<sup>1</sup> er hver anden bolig en ejerbolig. Siden midt i 1990'erne har priserne på ejerboliger været stigende i København. Fra 1993 til 2003 er prisen på et énfamiliehus næsten tredoblet i Hovedstaden. Priserne på énfamiliehus i København har stort set fulgt stigningen i den øvrige hovedstadsregion. Siden år 2000 har huspriserne dog været lidt højere i København.

## Ejerlejligheder stiger mest

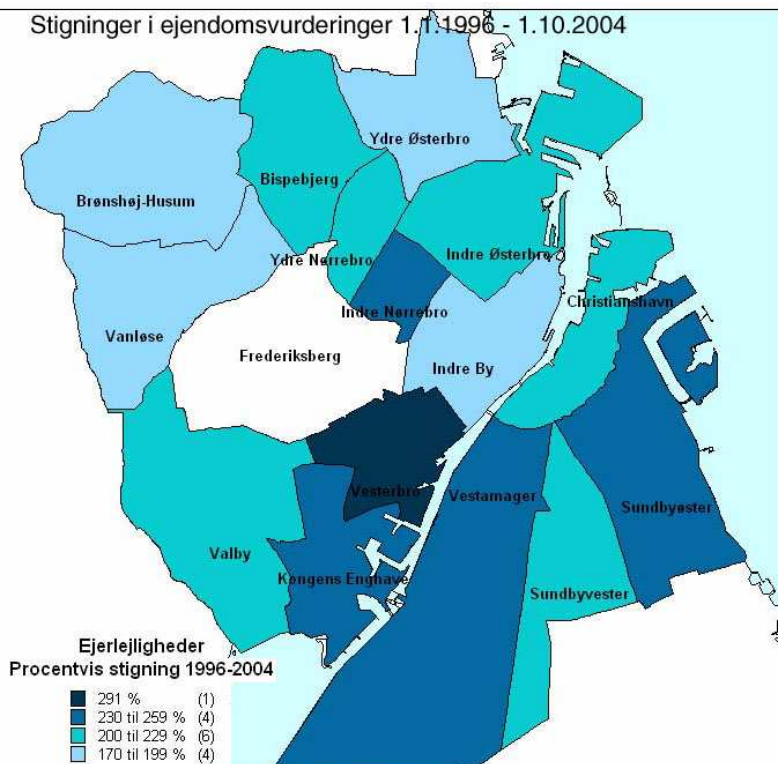
Det er priserne på ejerlejligheder, som er steget mest. Fra 1993 til 2003 er priserne på ejerlejligheder i København mere end tredoblet. Priserne på ejerlejligheder er derved kommet på niveau med den øvrige region. For 10 år siden kostede en typisk ejerlejlighed i København ca. 370.000 kr. I 2003 var den steget til 1.240.000 kr. Det betyder, at kvadratmeterprisen i dag er på ca. 15.300 kr.

## Største stigninger lige uden for centrum

Ejendomsvurderingerne for ejerlejligheder i København varierer mellem 2,0 mio. kr. i Indre by og 0,9 mio. kr. i Kongens Enghave. Ejendomsvurderingerne udvikler sig forskelligt fra bydel til bydel. Fra 1996 til 2004 er ejendomsvurderingerne for ejerlejligheder gennemsnitligt i København steget med ca. 215 %. De største stigninger har været på Vesterbro, Indre Nørrebro, Vestamager, Sundbyvester og Kongens Enghave. Ejendomsvurderingerne for ejerlejligheder i Sundbyvester, Christianshavn, Indre Østerbro, Bispebjerg, Ydre Nørrebro og Valby har fulgt den generelle udvikling i København. Mindst har stigningerne været i ejendomsvurderingerne i Brønshøj-Husum, Ydre Østerbro, Indre by og Vanløse.



Kilde: Danmarks Statistik



<sup>1</sup> Øvrige hovedstadsregion: Frederiksberg Kommune, Københavns Amt, Frederiksberg Amt og Roskilde Amt.



# Investeringer på børneområdet i København

## Dagpasning til småbørn

I perioden 1998-2002 har kommunen brugt 609 mio. kroner til at udbygge på dagpasningsområdet, hvilket har skabt 3.157 nye pladser.

Primo 2003 blev i alt godt 26.000 børn i førskolealderen passet i ét af Københavns Kommunes forskellige pasningstilbud.

For at imødekomme alle københavnske forældres behov for børnepasning vedtog Københavns Kommune i 2003 Børneplanen. I Børneplanen er der planlagt etablering af ca. 3.670 pladser fra 2003 til og med 2007. Den forudsatte pladsetablering kræver en samlet investering på 874 mio. kroner.

## Børneplanen

Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune vedtog den 11. juni 2003 Børneplanen.

Med Børneplanen er det besluttet, at børnepasnings- og skoleområdet i Københavns Kommune skal have absolut toprioritet i de kommende år.

De nye dagtilbudspladser etableres ved både at bygge nye daginstitutioner og fremme mulighederne for fleksibel børnepasning.

For mere info henvises til Børneplanens hjemmeside: [www.kk.dk/borneplanen](http://www.kk.dk/borneplanen)

## Skoleområdet

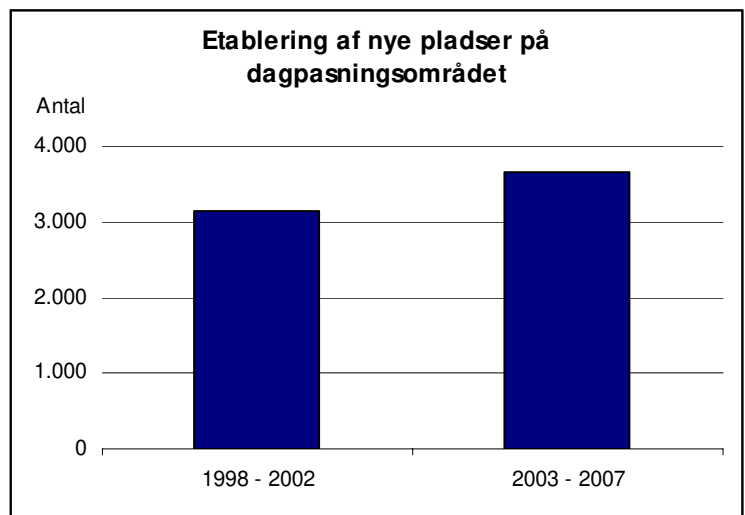
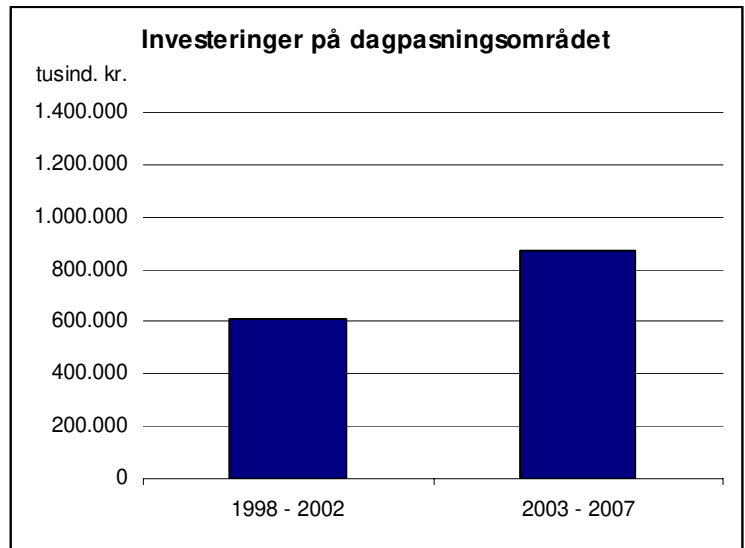
Fra 1998-2002 er de københavnske skoler blevet udbygget og renoveret for et samlet beløb på 1.070 mio. kroner. Der er investeret i fornyelse af mere end hver anden skole i Københavns Kommune.

Det stigende børnetal i de senere år har gjort det nødvendigt at foretage større investeringer i skolerne.

I forbindelse med Børneplanen og bevilninger før denne, vil der i perioden fra 2003 - 2007 blive investeret 1.356 mio. kr. til modernisering og udbygning af folkeskolerne i Københavns Kommune.

Der investeres desuden 110 mio. kr. i 2004 - 2007 i udbygningen af kommunens specialskoler.

Herudover bliver der i 2004 - 2007 investeret 175 mio. kr. i udbygninger af pasningstilbuddene til skolebørn.



Kilde: Økonomiforvaltningen

# Boligerne i Malmø Kommune

## Mange små boliger i Malmø

I Malmø Kommune var der i 2003 omkring 139.000 boliger. I Københavns Kommune var der ca. 280.000 boliger. Boligerne i Malmø er meget identiske med de københavnske hvad angår størrelser. 47 % af boligerne i Malmø er således på 1 - 2 værelser. I København har 48 % af boligerne kun 1 eller 2 værelser.

Det hænger blandt andet sammen med, at begge kommuner har en høj andel af etageboliger. I Malmø er 82 % af boligerne beliggende i etagebyggeri, hvor 92 % af boligerne i København er etageboliger.

## Nyere boliger i Malmø

Boligerne i Malmø er gennemgående af nyere dato end de københavnske. 77 % af boligerne i Malmø er således opført i 1940 eller i årene derefter. I København er derimod 69 % af boligerne opført før 1940.

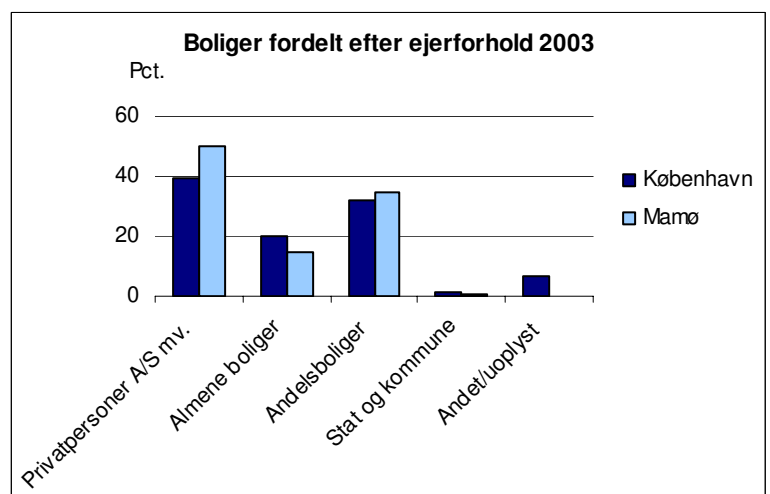
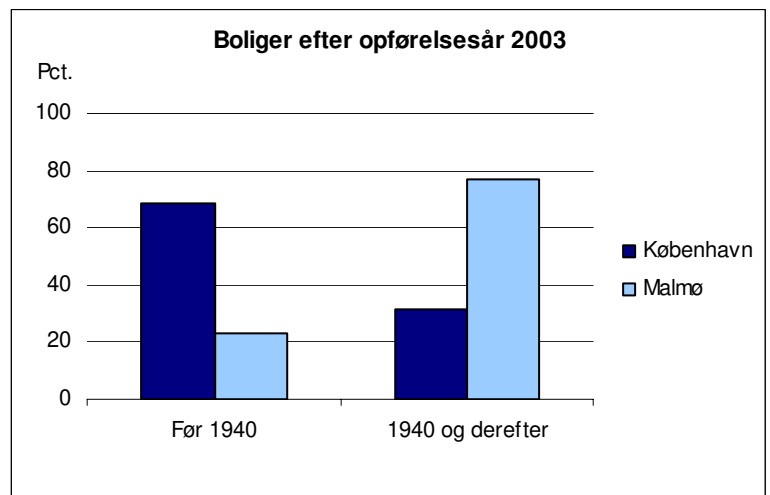
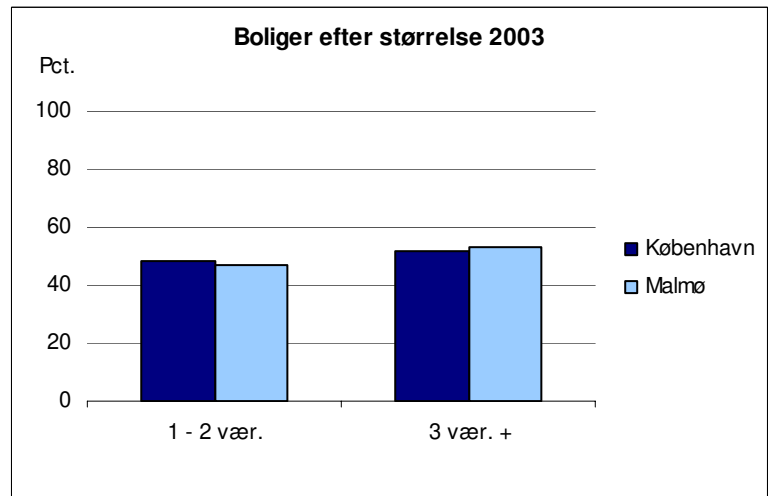
Boligerne fornyes hurtigere i Malmø. I Malmø er der opført 7.300 boliger fra 1991 til 2002. De udgør 5,3 % af kommunens boligmasse. I København er der i samme periode opført 10.700. De udgør dog kun 3,8 % af byens boliger. Forskellen i nybyggeriet kan til dels tilskrives, at Malmø har flere udbygningsmuligheder end København.

## Mange private boliger

Halvdelen af boligerne i Malmø er ejet af privatpersoner eller aktieselskaber o.l. I København er 39 % ejerboliger eller private udlejningsboliger.

15 % af boligerne i Malmø er almene boliger, mod 20 % i København.

Andelsboliger – bostadsrätt i Sverige – tegner sig for 35 % af boligerne i Malmø. I København udgør andelsboliger en næsten tilsvarende andel. Danske data for andet/uoplyst ejerforhold omfatter bl.a. boliger i moderejendomme, som er under udstykning til ejerlejligheder samt i ejendomme med flere ejere tilhørende forskellige kategorier.



Kilde: Københavns Kommunes Statistiske Kontor



# Nybyggeri af boliger i Københavns Kommune

## Nedgangen i boligbyggeriet er vendt

I 1994 og 1995 blev der årligt bygget henholdsvis ca. 1.400 og 1.600 boliger i Københavns Kommune. Herefter faldt byggeaktiviteten frem til 2000, hvor der blev færdiggjort ca. 500 boliger. Siden er boligbyggeriet steget igen. I 2003 blev der bygget 850 boliger. Det er en foreløbig vurdering, at der er færdiggjort 1.450 boliger i 2004.

## Mere byggeri i de kommende år

Marts 2005 er der ca. 3.300 boliger under opførelse i Københavns Kommune. Endvidere foreligger der konkrete byggeprojekter med i alt 5.200 boliger, som forventes igangsat inden udgangen af 2006. For 2005 forventes færdiggjort ca. 2.500 boliger.

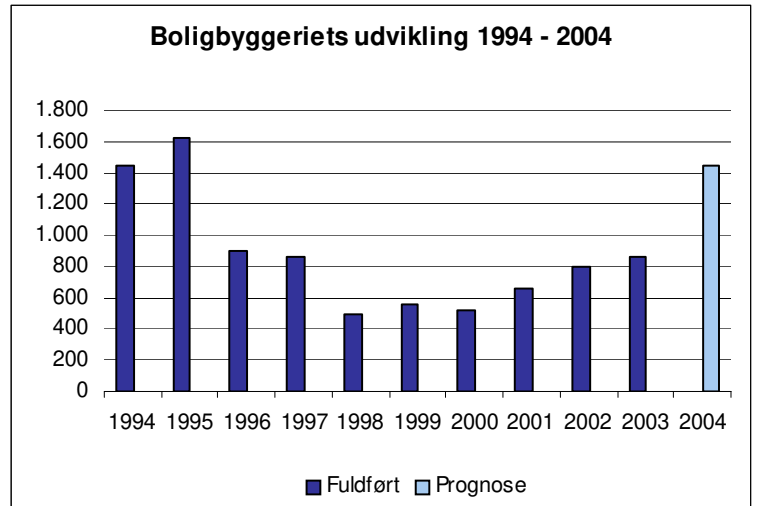
For budgetåret 2003 og 2004 afsatte Københavns Kommune midler til byggeri af ca. 1.300 almene familieboliger samt opførelse af ca. 75 bofællesskaber for unge (fælles-4'ere) med plads til omkring 300 studerende.

På baggrund heraf er der fra 2003 - 2005 gennemført udbud af byggeri med almene boliger. De almene boliger vil blive opført som en del af nye bebyggelser med blandede ejerformer.

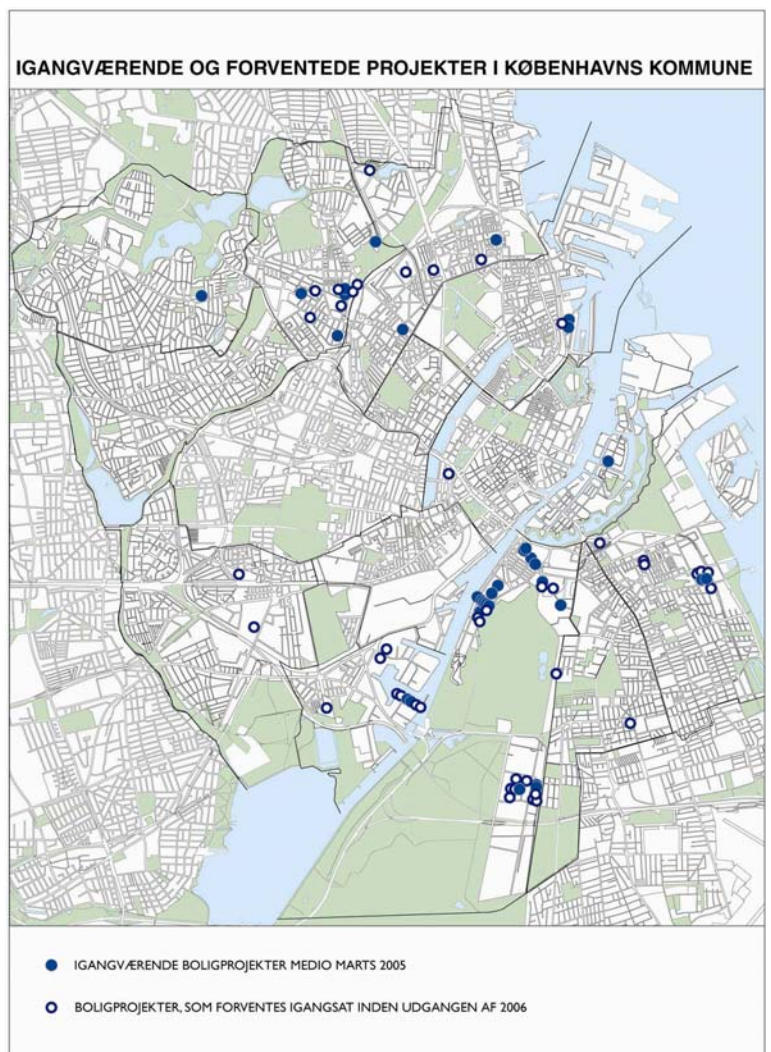
I perioden 2005 - 09 forventes færdiggjort i alt næsten 13.000 boliger i Københavns Kommune.

## Flere grunde til boligbyggeri

I lokalplanlagte områder er aktuelt ca. 4.000 boliger ved at blive opført eller givet byggetilladelse til. En række projekter er herudover under udformning med i alt ca. 4.000 boliger. Yderligere er der i lokalplanlagte områder plads til ca. 4.500 nye boliger. Endelig er der ved at blive udarbejdet lokalplaner for områder, hvor der i alt vil kunne opføres ca. 6.000 boliger. I forslag til Kommuneplan 2005 udvides mulighederne for at etablere boliger. Det skønnes, at den nye kommuneplan vil give plads til op imod 45.000 nye boliger.



Kilde: Københavns Kommunes Statistiske Kontor



### Mange unge familier i nybyggeriet

I de nye boliger i København, opført 1998 – 2004 er 51 % af beboerne mellem 25 og 49 år. 15 % af indflytterne er 50 – 64 år. 11 % er børn mellem 0 og 5 år. De 6 – 17-årige og 18 – 24-årige tegner sig for henholdsvis 9 % og 8 %. Og endelig udgør dem på 65 år og derover 6 % af det samlede antal beboere i nybyggeriet.

Indflytterne i de nye boliger er lidt yngre end københavnernes generelt. Dette hænger sammen med, at der blandt indflytterne er en del unge børnefamilier typisk med et barn på 0 – 5 år. Til gengæld er der færre 6 – 24-årige og 65-årige og derover i nybyggeriet end blandt københavnernes generelt. Der er en tendens til at husstandene i nybyggeriet med tiden får flere børn.

### Børnefamilier kommer fra København

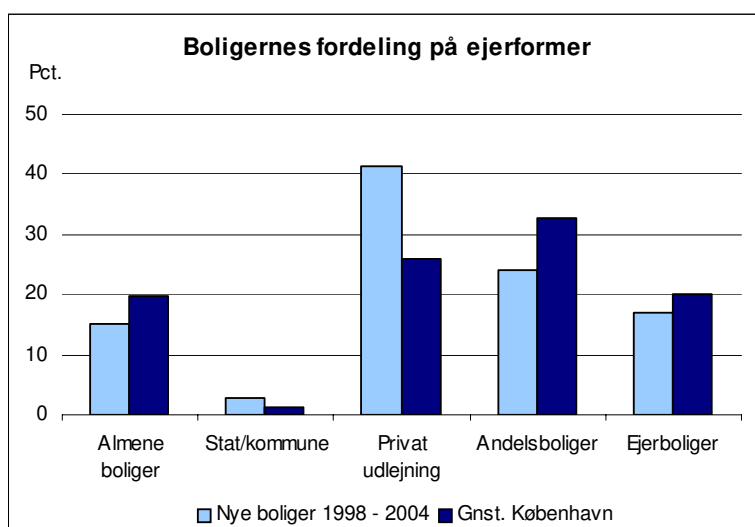
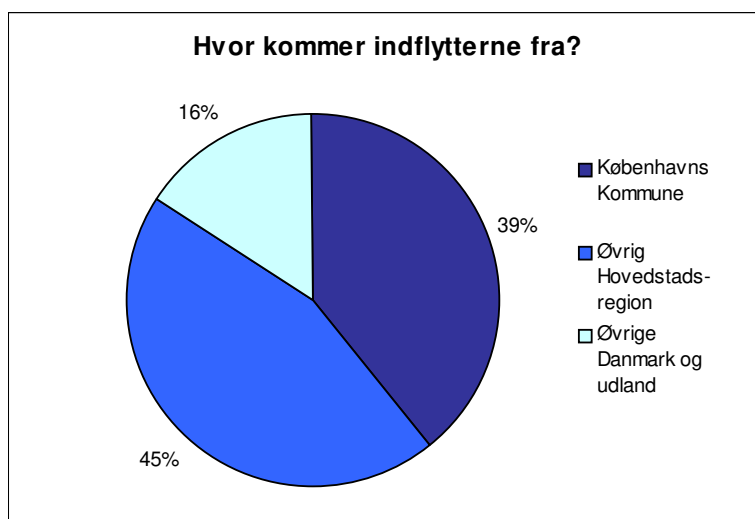
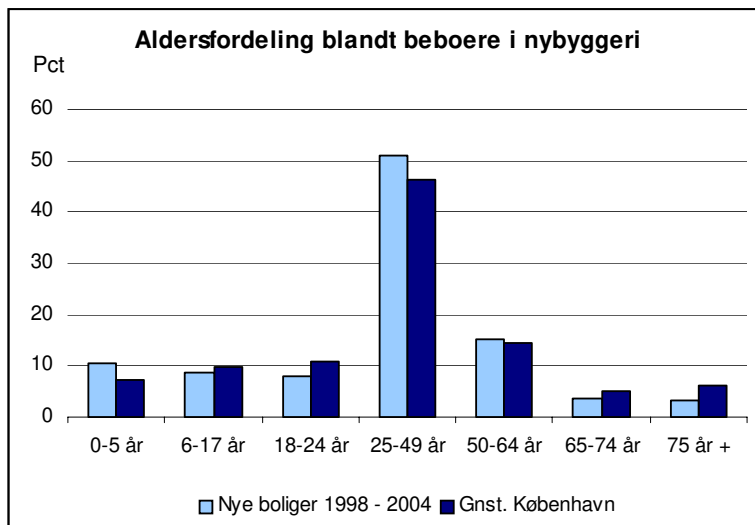
39 % af indflytterne i de nye boliger i Københavns Kommune kommer fra en anden bolig i kommunen. 43 % er flyttet til fra en kommune i den øvrige hovedstadsregion. 16 % er tilflyttere fra det øvrige Danmark eller udlandet.

Blandt indflyttere fra Københavns Kommune er der markant flere familier med børn. Nybyggeriet er med til at fastholde københavnske børnefamilier i kommunen. Samtidig hermed bidrager nybyggeriet til at sætte skub i flyttekæderne, idet indflytterne fra København frigør en anden bolig i kommunen, som kommer andre familier, par og singler til gavn.

Derimod kommer de 50 – 64-årige overvejende fra den øvrige hovedstadsregion.

### Mange ejerlejligheder lejes ud

Der er fra 1998 – 2004 opført færre almene boliger og andelsboliger i forhold til den generelle fordeling på ejerformer i Københavns Kommune. Derimod er der opført flere ejerboliger og boliger, som anvendes til privat udlejning. I gruppen privat udlejning er hver tredje bolig en ejerlejlighed, som lejes ud.



Kilde: Københavns Kommunes Statistiske Kontor

# Sammenlægninger af boliger i København

## Fortsat mange små boliger

Københavns Kommune har i alt 134.000 boliger på ét eller to værelser, og disse udgør halvdelen af alle boliger i kommunen. I den øvrige hovedstadsregion<sup>1</sup> er det kun hver fjerde bolig, som er på ét eller to værelser. Antallet af små boliger i København er blevet reduceret med ca. 4.000 siden 1994. Nedgangen er primært en følge af byfornyelse og lejligheds-sammenlægninger.

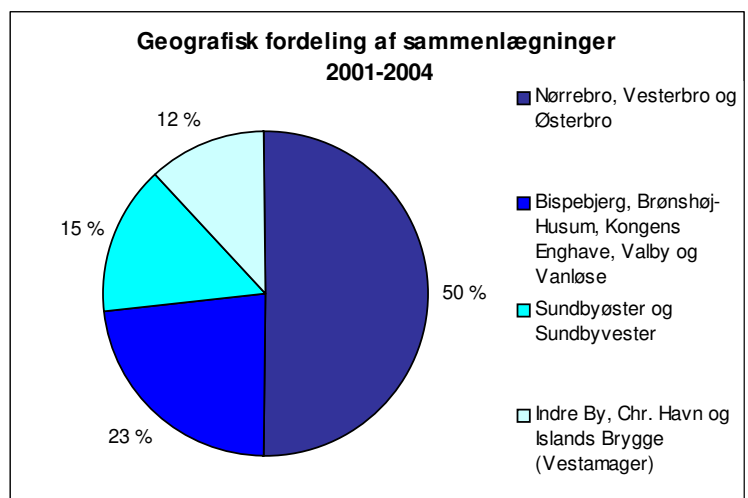
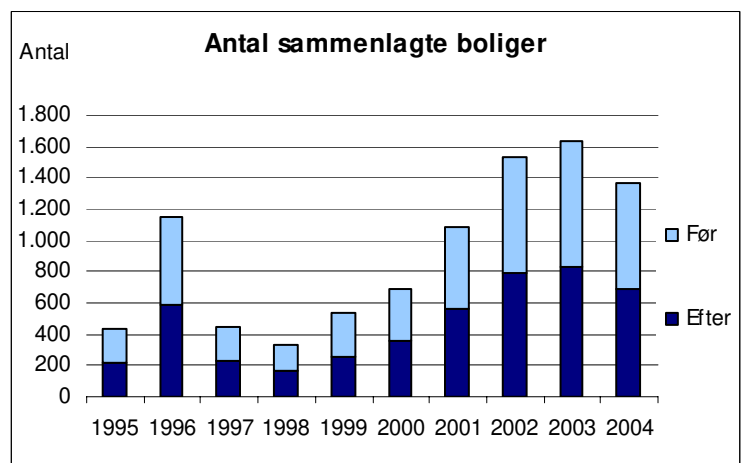
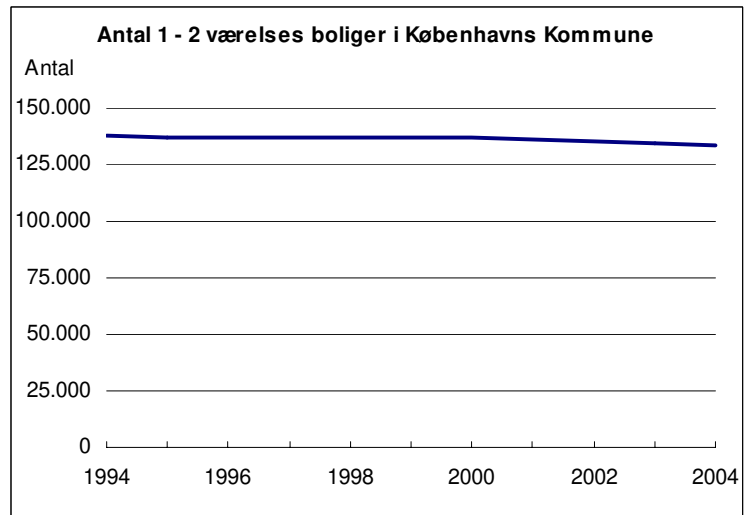
## Flere sammenlagte boliger siden 1999

I 2004 blev ca. 1.360 boliger i Københavns Kommune sammenlagt til ca. 690 større boliger. Det er et mindre fald i forhold til året før. Bortset fra det relativt høje niveau i 1996, der skyldes renoveringer af ældreboliger, er sammenlægningsaktiviteten især øget siden 1999. Boliger, der udgår som følge af sammenlægninger, har i de seneste år udgjort 7-800 svarende til 2-3 promille af det samlede antal boliger i Københavns Kommune.

## Mange sammenlægninger af andelsboliger i brokvartererne

Halvdelen af alle sammenlagte boliger<sup>2</sup> i perioden 2001-2004 ligger i et af brokvartererne. Byfornyelsen har betydet, at Vesterbro har lidt flere sammenlægninger end de øvrige dele af brokvartererne. Oplysninger om ejerforhold viser, at omkring  $\frac{3}{4}$  af alle boliger fremkommet efter sammenlægning i perioden fra midten af 2001 til 2004 er andelsboliger, mens resten er ejerboliger eller privat udlejede boliger, idet der kun er gennemført et fåtal af sammenlægninger i den almene boligmasse. Den mest udbredte form for sammenlægning omfatter nabo-lejligheden.

En undersøgelse<sup>3</sup> af sammenlagte boliger viser, at sammenlægningerne er med til at fastholde de unge familier i København.



<sup>1</sup> Øvrige hovedstadsregion: Frederiksberg Kommune, Københavns Amt, Frederiksborg Amt og Roskilde Amt.

<sup>2</sup> Inkl. sammenlægninger af flerfamiliehuse til énfamiliehuse.

<sup>3</sup> Den sammenlagte bolig i København, Byfornyelse København, sept. 2002

# Nye tagboliger i København

## Begrænset statistik om nye tagboliger

Fra midt i 2001 og frem til begyndelsen af 2005 er der indrettet eller påbegyndt mindst 290 nye boliger i tagetager i Københavns Kommune. Heri indgår ikke udvidelse af eksisterende boliger op i tagetagen. Der er i de senere år givet tilladelse til omkring 100 udvidelser af eksisterende boliger op i tagetagen, og omfanget af disse ligger således på niveau med nye boliger i tagetagen. I marts måned 2005 var 95 af de ca. 175 færdiggjorte boliger indflyttet. Mange af tagboligerne er derfor stadig under opførelse eller er først for nylig blevet klar til indflytning. De første statistiske oplysninger om indflytningen i tagboligerne baserer sig dermed på et begrænset datagrundlag.

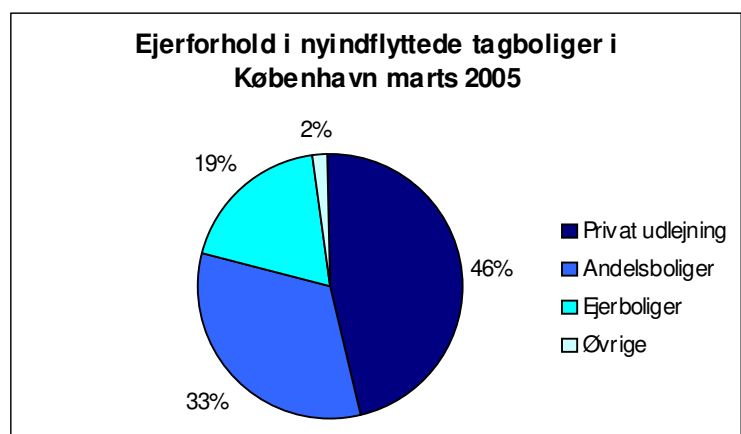
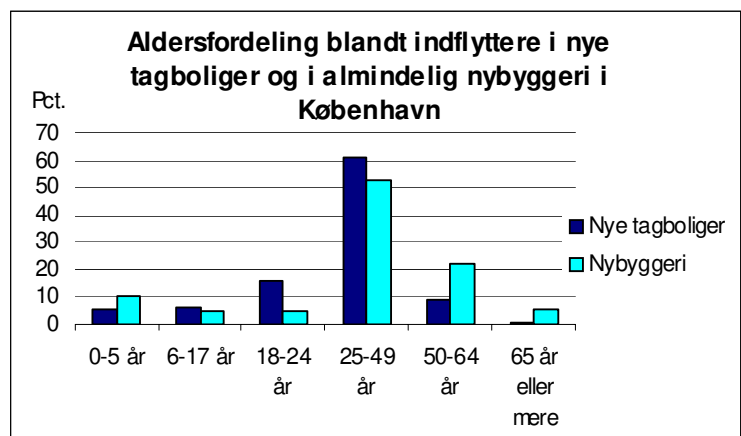
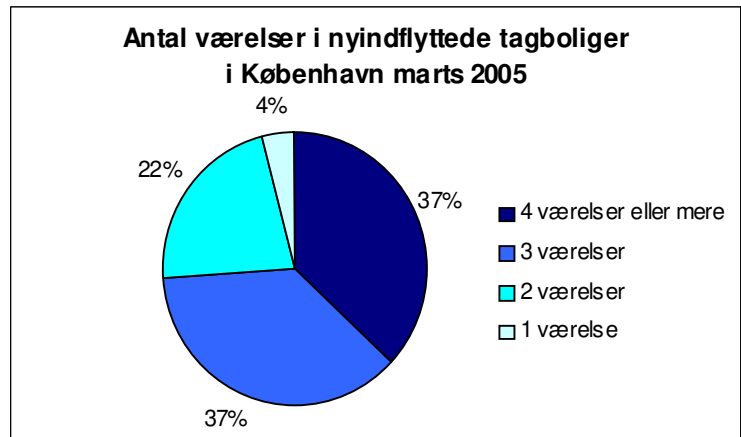
## Små husstandsstørrelser

De foreløbige oplysninger om indflytningen i de nye tagboliger peger i retning af forholdsvis små husstandsstørrelser, også set i forhold til boligernes størrelse. I alt bor der 140 personer i de beboede tagboliger. Dette betyder en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 1,5 person pr. bolig, hvilket er mindre end i almindeligt nybyggeri, hvor der er 2,0 beboere pr. bolig<sup>1</sup>. Husstandsstørrelserne skyldes ikke små boliger, idet 3/4 af tagboligerne er på mindst 3 værelser og den gennemsnitlige tagboligstørrelse er 101 m<sup>2</sup>.

I tagboligerne er der gennemsnitligt 0,2 barn (0-17 år) pr. bolig mod 0,3 i almindeligt nybyggeri. Der er forholdsvis mange unge mellem 18-24 år samt 25-49-årige, mens der er få 50-64-årige og næsten ingen ældre på 65 år og derover.

## Flest tagboliger i privat udlejning

Godt 45 % af tagboligerne findes i privat udlejningsbyggeri, mens 1/3 er andelsboliger og 1/5 er ejerboliger. Dermed ligner ejerforholdene i nye tagboliger nybyggeriet, men afviger fra sammenlagte boliger, hvor omkring 3/4 er andelsboliger. 2/3 af udvidelserne op i tagetagen sker imidlertid i andelsboligforeninger.



Kilde: Statistisk Kontor og Bygge- og Teknikforvaltningen.

<sup>1</sup> Der henvises til Plan & Arkitekturs notat d. 11. februar 2004 vedr. "De seneste erfaringer med indflyttere i nyopførte boliger i Københavns Kommune".



# Byfornyelse i Københavns Kommune

## Fortsat behov for byfornyelse

Københavns Kommune har stadig mange boliger, hvor nogle af de elementære installationer mangler. Således var der i 2004 ca. 42.000 boliger uden eget bad. Disse udgør ca. 15 % af alle kommunens boliger. Boliger med installationsmangler findes primært i andelsboligforeninger og private udlejnings-ejendomme, som dominerer den ældre del af boligmassen.

Fra Københavns Statistiske Årbog 2004

Boliger uden eget wc	6.481
Boliger uden eget bad	41.835
Boliger med uden centralvarme	6.790
Boliger uden installationsmangler	237.700

## Byfornyeede boliger

Der har været et jævnt fald i antallet af boliger med installationsmangler i København. Dette skyldes for en stor dels vedkommende den offentlige byfornyelse.

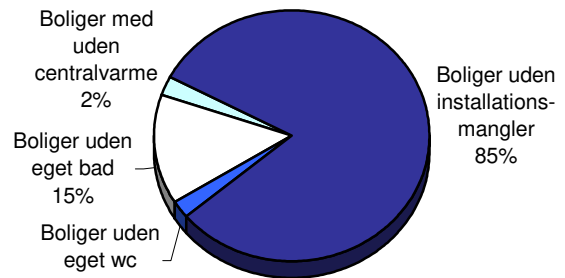
Ud af Københavns næsten 280.000 boliger er der siden 1983 byfornyset ca. 23.000 boliger. Byfornyelsen har foregået under flere former, fra ”tung byfornyelse” til udskiftninger på tag og fag. Byfornyelsen har medført et stort løft til den københavnske boligmasse, og der er udført boligforbedringer i mange boliger.

## Byfornyelsesmidler fra staten

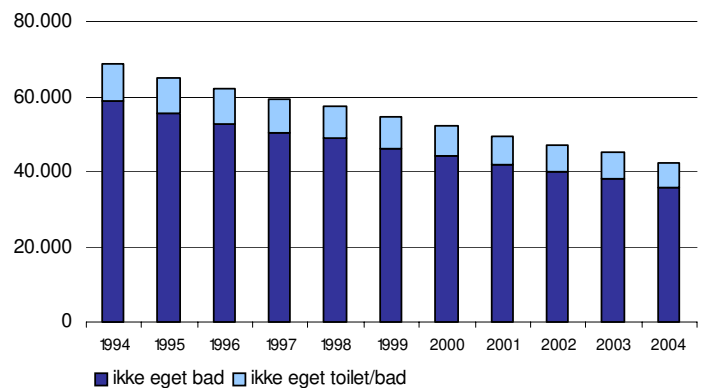
De samlede årlige bevillingsrammer til Københavns Kommune var størst i 1994, hvor tildelingen var i alt 1.824 mio. kr., svarende til 54 % af rammerne på landsplan. Siden er de samlede bevillingsrammer til Københavns Kommune med mindre årlige variationer faldet til 931,6 mio. kr. i 2004, svarende til 58 % af de samlede rammer på landsplan.

For at kunne sammenligne tidligere års aktivitetsramme er tallene for 2004 og 2005 omregnet. Tallene for de ekstraordinære rammer for 2005 er foreløbige.

Installationsforhold i samtlige boliger i Københavns Kommune

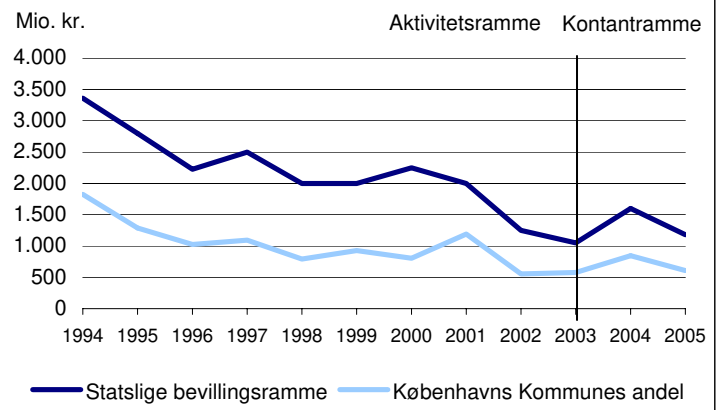


Boliger uden eget bad 1994 - 2004



Kilde: Københavns Kommunes Statistiske Kontor

Københavns andel af den statslige bevillingsramme



Kilde: Bygge- og Teknikforvaltningen

### Udviklingen i byfornyede boliger

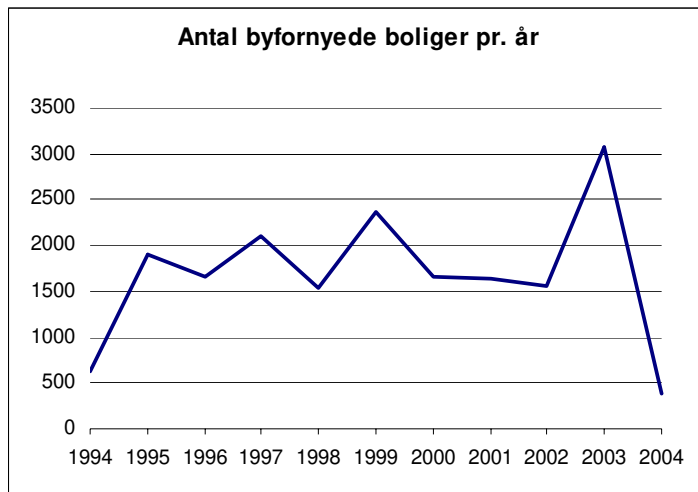
Antallet af færdiggjorte byfornyede boliger i Københavns Kommune har en sammenhæng med den ramme, København får af de statslige bevillingsrammer for byfornyelse. Således blev mange af sagerne fra årene med meget store rammer i 1993 og 1994 færdiggjort i årene 1995-97. Med de ændringer i byfornyelsesstrategien, der er indført i de sidste år med mere medfinansiering og flere nye mindre tilskudsordninger, vil der blive flere sager, som vedrører mindre ombygninger og færre tunge sager.

### Genhusning

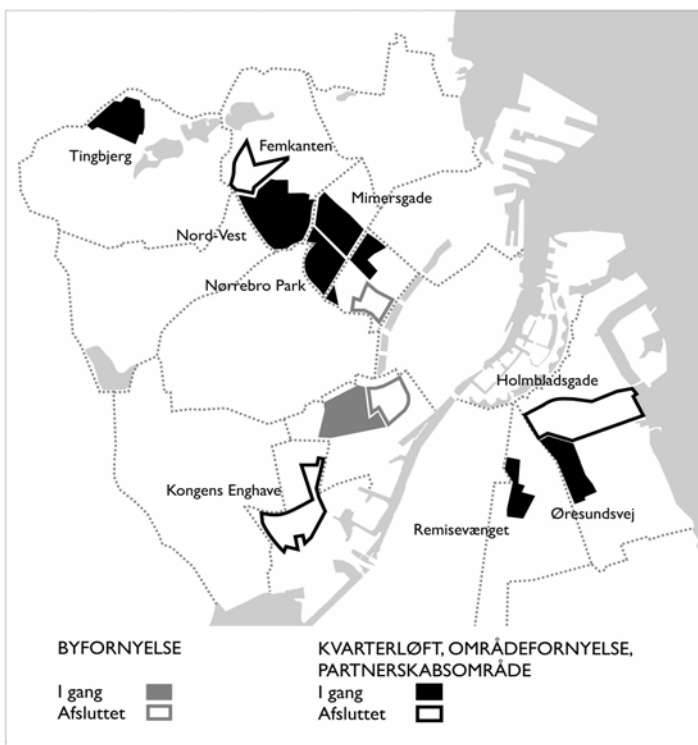
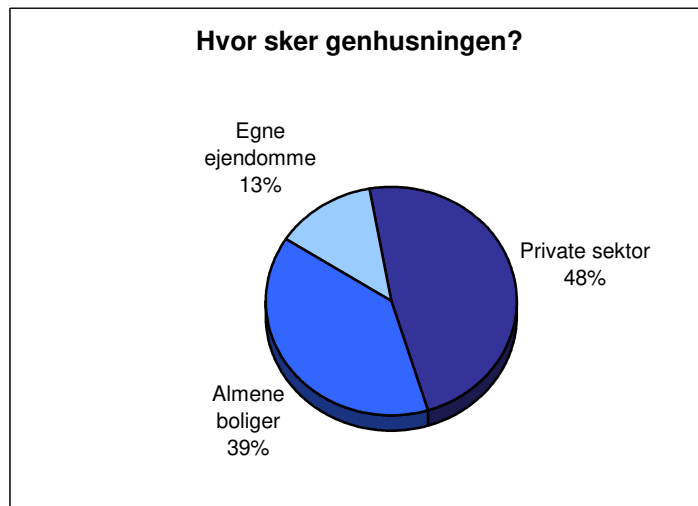
I perioden 1. oktober 1999 til 1. januar 2004 er der foretaget i alt 1.433 permanente genhusninger i forbindelse med byfornyelsen. Genhusningen efter anvisningsordningen fordeles sig med 48 % i private udlejnings-ejendomme, 39 % i almene boliger og de sidste 13 % fordeles sig mellem byfornyelsesselskabernes egne ejendomme, ”rådeoverejendomme”, fraflyttede byfornyede lejligheder og ved frivillige aftaler med private boligejere.

**Byfornyelsen** er afsluttet på det centrale Nørrebro og er ved at være afsluttet i handlingsplanområdet på Indre Vesterbro. Byfornyelsen er i gang på Ydre Vesterbro og i dele af Nørrebro ved Nørre Sidealle.

**Kvarterløftene** i Holmbladsgadekvarteret, Femkanten og Kongens Enghave er ved at være afsluttede, og Nørrebro Park Kvarter og Nordvestkvarteret er i gang. Endvidere er der igangsat en helhedsorienteret indsats i Tingbjerg - Utterslevhuse. Der er i juni 2004 modtaget reservation til *områdefornyelse* for Mimersgade-kvarteret og for kvarteret omkring Øresundsvej samt i april 2005 til Spydspidsen og Sjællandsgade på Nørrebro.



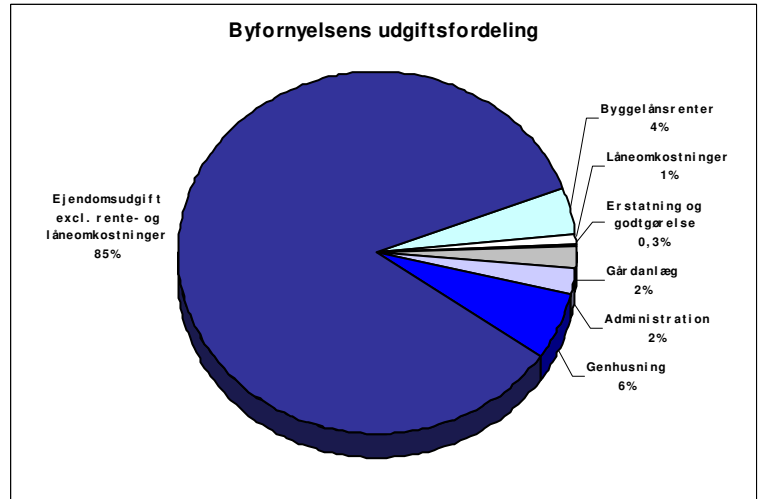
Kilde: Bygge- og Teknikforvaltningen



# Økonomien i byfornyelsen i København

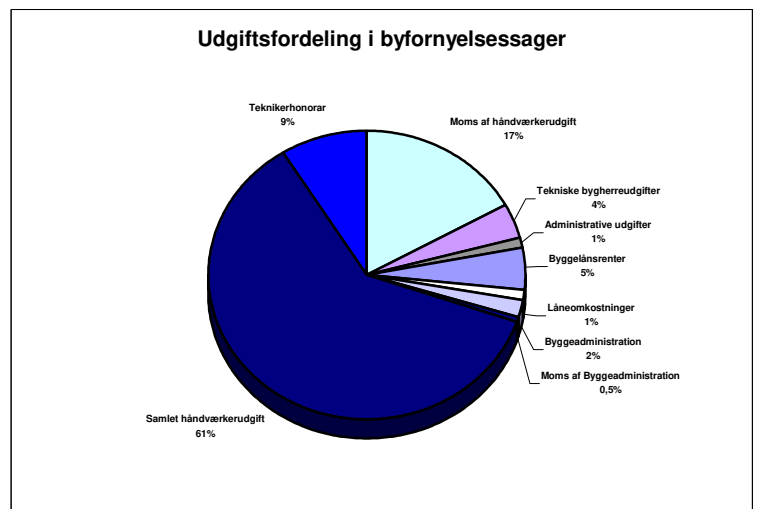
## Udgiftsfordelingen i byfornyelsen

Knap 85 % af de samlede udgifter går til ombygning af de enkelte ejendomme, og knap 5 % bruges til rente- og finansieringsudgifter i forbindelse med de enkelte ombygningssagers gennemførelse (ejendomsrelaterede udgifter), mens de resterende ca. 10 % går til beslutningens tilvejebringelse og gennemførelse, de såkaldte planudgifter, der bl.a. omfatter nedrivning, erstatninger, genhusning og gårdanlæg (karrérelaterede udgifter). Det bemærkes i den forbindelse, at udgiftsfordelingen med 90 % til ejendommene og 10 % til planudgifter, svarer til gennemsnittet på landsplan, som er opgjort i den af Finansministeriet, Økonomiministeriet og By- og Boligministeriet udarbejdede budgetanalyse for byfornyelsen fra 1999.



## Fordeling mellem udgifter til håndværkere og øvrige omkostninger

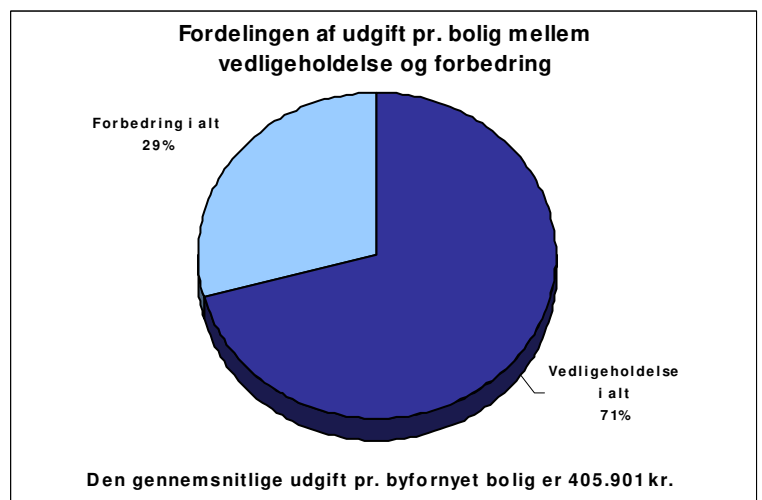
Af hver krone der anvendes på ejendommene i byfornyelsen går 61 % til håndværkere. De øvrige 39 % går til forskellige omkostninger. Det er udgifter til teknikere, administratorer, renter, låneomkostninger og moms.



Udgifterne i byfornyelsen betales af 3 parter: Staten, kommunen og beboerne. Statens udgifter udgør 44,2 %, men får tilbageført moms og skat på arbejdsløn. Kommunens andel af udgifterne er 36,5 %, men udgør efter den mellemkommunale udligning 24,5 %. Beboernes udgifter udgør 19,3 % før fradrag af boligsikring.

## Fordeling af udgifter mellem vedligeholdelse og forbedring

Den gennemsnitlige udgift pr. byfornyset bolig udgør 409.655 kr. i løbende priser. Denne udgift fordeler sig med 30 % forbedring og 70 % vedligeholdelse. Den gennemsnitlige pris pr. m<sup>2</sup> er 5.459 kr. i løbende priser. Til sammenligning koster støttet nybyggeri gennemsnitlig 18.260 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2003.



Kilde: Bygge- og teknikforvaltningen

# Byudviklingspuljen i Københavns Kommune

## Over 100 projekter støttes

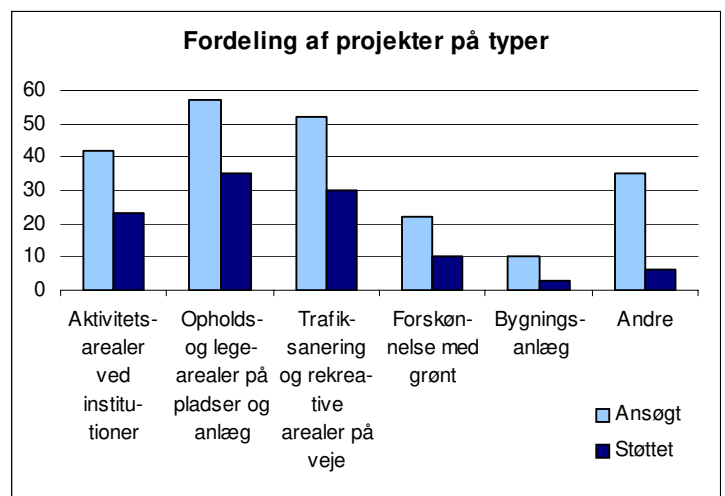
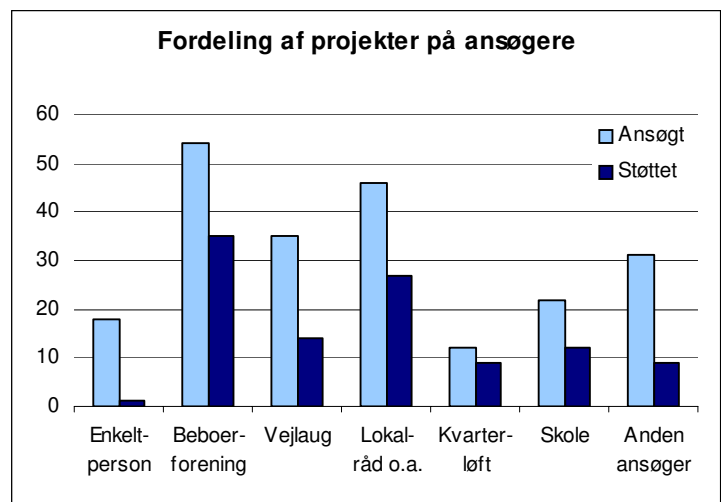
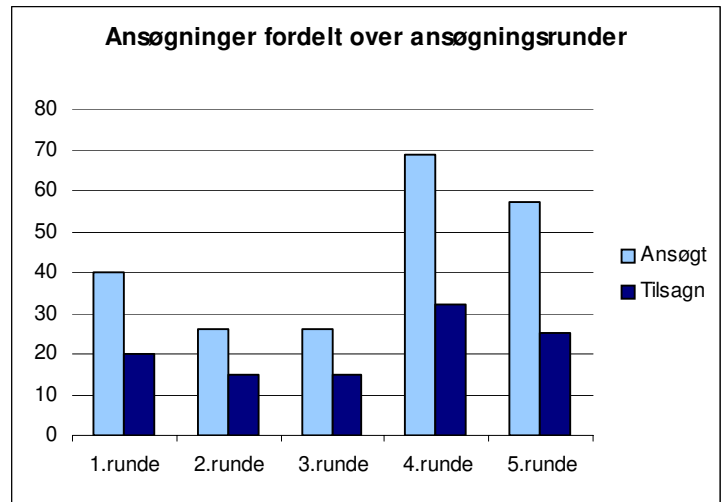
I løbet af de sidste 3 år har Københavns Kommunes Byudviklingspulje modtaget 218 ansøgninger fordelt over fem ansøgningsrunder. Antallet af ansøgninger er steget fra 26 – 40 de første år til 57 – 69 de sidste par runder. Ansøgningerne er indsendt af beboerforeninger, lokalråd, vejlaug, skoler, kvarterløft og enkeltpersoner.

Efter politisk behandling er 109 projekter valgt ud og har modtaget tilsagn om støtte. Af de 109 projekter er 20 projekter færdiggjort, 72 projekter er i gang med at blive realiseret og 17 projekter er opgivet, hvorfor støtten er trukket tilbage, og midlerne tilbageført til puljen. Projekter, der har måttet opgives, er fortrinsvis opgivet på grund af manglende medfinansiering.

De igangværende projekter forventes fuldført ved udgangen af 2006. Samlet har kommunen støttet og givet tilsagn om støtte (eksklusive de projekter, som er opgivet) for i alt ca. 45 mio. kr.

## Nye rekreative arealer, større trafik-sikkerhed og forskønnelse

De fleste af de støttede projekter omhandler forbedringer af nærrekreative arealer for børn, unge og ældre, som etablering af lege- og aktivitetsarealer samt møde- og opholdsmuligheder. Endvidere er der fokus på trafik-sikkerhed og fredeliggørelse af veje. Det vurderes, at halvdelen af projekterne henvender sig til børn og unge. I 21 % af projekterne er de rekreative arealer placeret i tilknytning til institutioner som skoler og medborgerhuse. I 33 % af projekterne er de rekreative arealer placeret på pladser og torve. I 28 % af projekterne forbedres gade- og vejstrækninger med træer, opholds- og legearealer, bump og skråparkering. I 9 % af projekterne tilstræbes forskønnelse med blomster, planter og træer.



Kilde: Bygge- og Teknikforvaltningen



# Områdefornyelse, Kvarterløft og Partnerskaber

## Borgerne er med til at løfte kvarteret

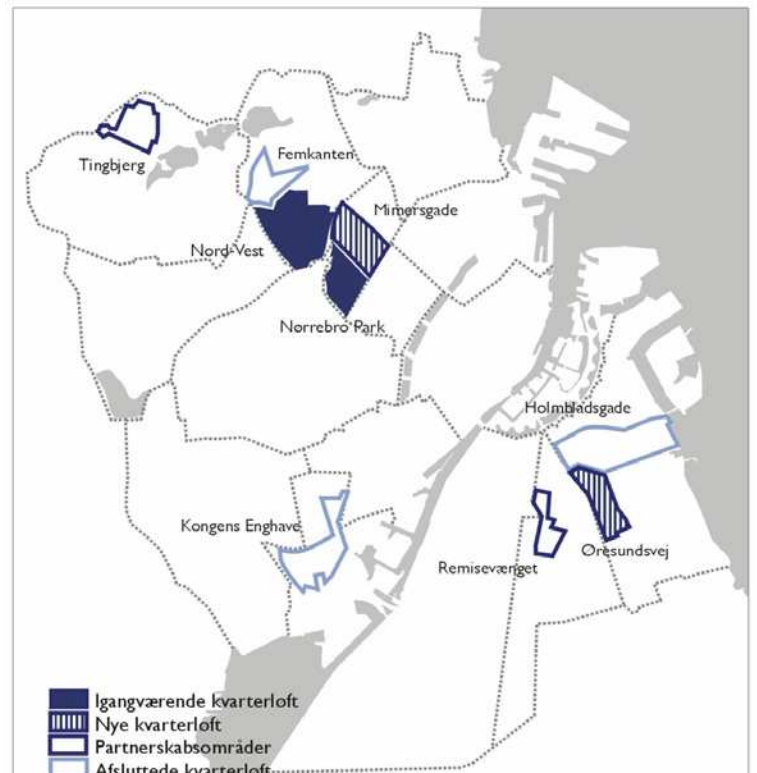
Områdefornyelse, Kvarterløft og Partnerskaber er tre betegnelser, der alle dækker over helhedsorienterede indsatser i udvalgte kvarterer, hvor borgerne har mulighed for direkte at deltage i at forbedre det kvarter, de bor i. Indsatserne er helhedsorienterede og omfatter f. eks. forbedringer af boliger, byrum, friarealer samt de sociale forhold, herunder integration og det kulturelle liv. Idéen er, at de enkelte tiltag skal støtte hinanden, og gennem samarbejde mellem kommunen og borgerne skal der skabes en positiv udvikling i kvarteret. Indsatserne gennemføres i områder med små, utidssvarende boliger, nedslidte friarealer og offentlige rum samt store sociale problemer.



## 6 projekter

Ved udgangen af 2003 sluttede kvarterløftindsatserne i Femkanten, Holmbladsgade og Kongens Enghave.

Københavns Kommune har nu 2 kvarterløftområder: Nørrebro Park Kvarter og Nord-Vest. Begge kvarterløftprojekter blev igangsat i 2000 og afsluttes i 2007. Kommunen er involveret i 2 projekter i de almene bebyggelser i Tingbjerg og Urbanplanen, som gennemføres i tæt partnerskab med de almene boligorganisationer, der ejer områderne. Omkring årsskiftet 2004/2005 startede Københavns Kommune to kvarterløft – nu kaldet områdefornyelse - i Mimersgadekvarteret og i Øresundsvejkvarteret. De 6 områder omfatter tilsammen 71.000 af kommunens 502.000 indbyggere (15 %).



### Oversigt over kvarterløft og områdefornyelse

Mio. kr	Tidsramme	Stat	Kommune	Andet	Bygningsfornyelse
Nørrebro Park Kvarter	2000-2007	29,3	15,7		140
Nordvestkvarteret	2000-2007	21,1	11,4		120
Mimersgadekvarteret	2005-2010	10	20	100 <sup>1</sup>	Ca. 52 <sup>2</sup>
Øresundsvejkvarteret	2005-2010	20	20		Ca. 52 <sup>2</sup>
Tingbjerg-Utterslevhuse	2003-2006	15	12,4	34 <sup>3</sup>	278
Urbanplanen	2003-2006	0	13,3	26,1 <sup>3</sup>	598

1. Kommunen har indgået en samarbejdsaftale med Fonden Realdania, som indebærer, at de to parter bruger 50 mio. kr. til projekter i Mimersgadekvarteret
2. Staten har tildelt projektet en udgiftramme på 13 mio. kr., hvilket svarer til at der kan byforny for ca. 52 mio. kr.
3. Midler fra Landsbyggefonden, som indgår i det helhedsorienterede projekt
4. Midler fra Landsbyggefonden, som bruges til forbedring af bygninger og bebyggelsernes egne friarealer

# Fleksibel udlejning af almene familieboliger

## Skæv beboersammensætning

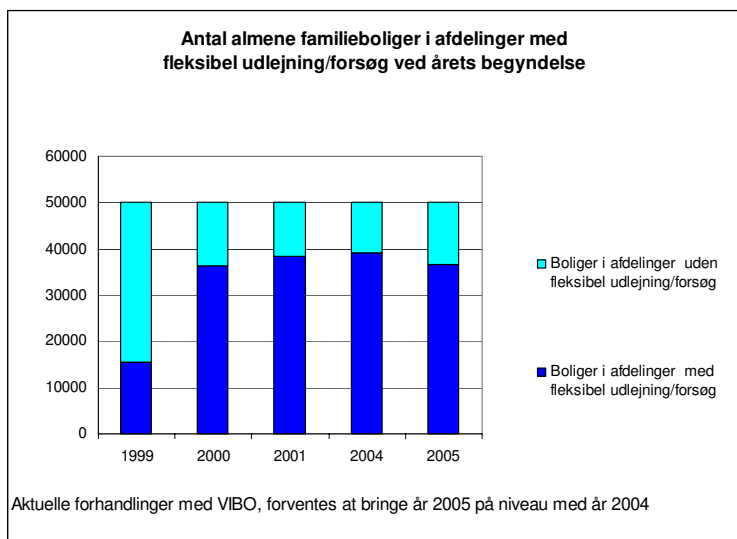
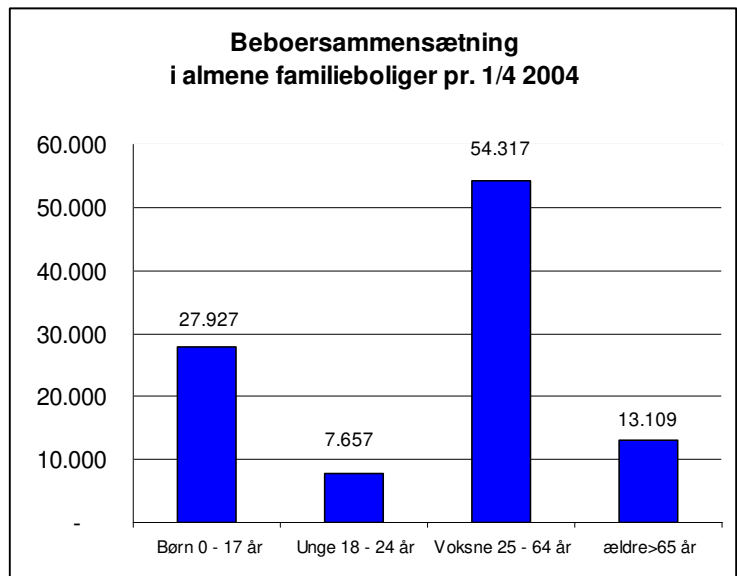
Borgerrepræsentationen vedtog den 1. juni 1995 en række boligpolitiske mål herunder indførelse af en tidsbegrænset suspension af ventelisterne i bestemte byggerier og overvejelser om ændring af fortrinsretten for børnefamilier til 3-4-rumsboliger. Baggrunden herfor var, at der i en række almene boligbebyggelser var opstået en skævhed i beboersammensætningen bl.a. med hensyn til alders- og familiestrukturen. De generelle udlejningsvilkår betød bl.a., at der var relativt få unge husstande i de almene boliger, og at husstande uden børn kun i meget begrænset omfang havde adgang til de større boliger.

## Nye regler

En ændring af lov om almene boliger i foråret 1997 gav startskuddet til iværksættelsen af en lang række udlejningsforsøg i Københavns Kommune. I maj 2000 fik kommunen med reglerne om fleksibel udlejning udvidet adgangen til at indgå aftaler direkte med de enkelte boligselskaber om udlejning efter særlige kriterier, suspension af ventelister og oprykningss rettigheder samt fravigelse af børnefamiliernes fortrinsret til store boliger. Dog skal mindst 10 % af de ledige boliger i hver enkelt boligafdeling udlejes efter de almindelige ventelistereregler. Pr. 1. 5. 2004 er ca. 37.000 af kommunens i alt 50.000 almene familieboliger omfattet af fleksibel udlejning eller udlejningsforsøg.

## Fleksible udlejningskriterier

Med få undtagelser har kommunen anvisningsret til 1/3 af de ledige boliger. 1/9 tilbydes til genhusning i forbindelse med byfornyelsen, og 10 % skal som nævnt udlejes efter almindelige ventelistereregler. Der kan indgås aftaler om fleksibel udlejning af "resten". De fleste aftaler indeholder kriterier, der giver fortrinsret f.eks. for pendlere, der flytter tættere på arbejdspladsen ("grøn anvisning"), unge/studerende, seniorer, fraskilte/enlige forældre eller boligsøgende med særlig tilknytning til lokalområdet.



## Typiske eksempler på fleksible udlejningskriterier:

- Grøn anvisning
- Unge/studerende
- Seniorer
- Fraskilte/enlige forældre
- Særlig tilknytning til lokalområdet

### Fortrinsret i øvrigt og suspension heraf

En række aftaler giver mulighed for at fravige børnefamiliernes fortrinsret til boliger med 3 eller flere rum. Der er endvidere eksempler på suspension af oprykning retten både *mellem* afdelinger og i *egen afdeling*, samt forsøg med ”fælles udlejningsområder”, der indebærer en udvidelse af fortrinsretten til en bolig i egen afdeling. Endelig er der iværksat forsøg med udstedelse af boliggarantibeviser til f.eks. personer, der opgiver deres bolig for at afprøve nyt parforhold eller flytte i sommerhus. En oversigt over alle aftaler/forsøg kan ses på Plan & Arkitekturs hjemmeside [www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk)

### Erfaringsopsamling

I samarbejde med boligselskaberne er der i 2003 gennemført en registrering af alle almene boliger i København på adresseniveau. Det er indføjet som et vilkår i de fleksible udlejningsaftaler, at boligselskaberne hvert år i februar måned skal foretage indberetning til kommunen om udlejningen inden for grupperne fleksibel udlejning, kommunal anvisning og ventelisteudlejning m.v. Indberetningerne gør det muligt at følge udviklingen i beboersammensætningen – også i de boliger, som ikke har været fraflyttet i perioden.

### Konklusion

En statistisk bearbejdning af de første indberetninger for perioden 2003 - 2004 viser - i lighed med tidligere evalueringer - at de fleksible udlejninger medvirker til en afbalancering af beboersammensætningen i forhold til ventelisteudlejning og kommunal anvisning, samt at der ikke diskrimineres i forhold til herkomst. Fraflytningsaktiviteten er generelt lav i den almene boligsektor, og de fleksible udlejninger har kun udgjort en lille del af periodens udlejninger (12 %). Det er derfor primært i nybyggerier, at der kan spores en mærkbar effekt.

#### • Suspension af børnefamiliernes fortrinsret:

- Forbedrer mulighederne for, at enlige og par uden børn kan opnå en bolig af passende størrelse, uden at børnefamiliernes muligheder begrænses på utilbørlig vis.

#### • Udvidelse af oprykning retten i *egen afdeling*:

- til geografisk sammenhængende større ”fælles udlejningsområder” kan sikre en lokal mobilitet og styrke tilknytningen til et lokalområde.

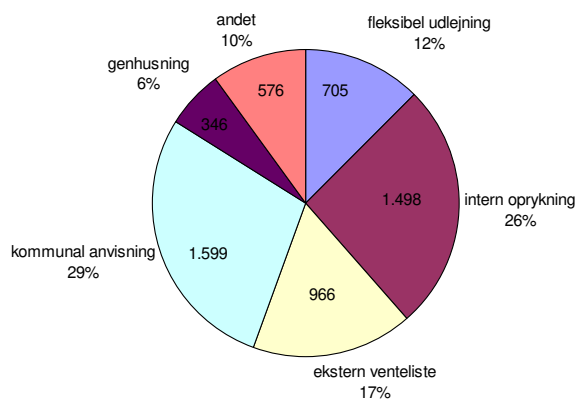
#### • Begrænsning af intern oprykning *mellem afdelinger*:

- kan forhindre, at mindre attraktive afdelinger bruges som ”springbræt” til de ”gode” afdelinger.

#### • Boliggarantibevis

- Giver øget mobilitet

Indberettede udlejninger i perioden 2003 - 2004



Indflytning 2003 - 2004	Fleksibel udlejning		Kommunal anvisning		Venteliste m.v. (incl. bytte og genhusning)	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
Indvandrere og efterkommere	482	40,2 %	1.466	54,2 %	2.427	42,3 %
Dansk herkomst	718	59,8 %	1.239	45,80 %	3.308	57,7 %
Kontanthjælps-modtagere (pct. af 18-66 årige)	172	18,0 %	1.444	78,5 %	1.311	29,1 %
Førtidspensionister (pct. af 25 - 66 årige)	33	5,1 %	185	12,4 %	326	9,2 %
Børn 0 - 17 år	211	17,6 %	859	31,7 %	1.659	26,7 %
Unge 18 - 29 år	560	46,8 %	648	23,9 %	1.778	28,6 %
Ældre 65 +	37	3,1 %	9	0,3 %	126	2,0 %
lejemål	705	12 %	1.599	29 %	3.386	59 %



# Social boliganvisning i Københavns Kommune

## Social boliganvisning

Kommunen anviser boliger til personer, som udover at mangle en bolig også har alvorlige sociale problemer. Personerne skal kunne klare sig i egen bolig, eventuelt med hjælp fra en boligrådgiver eller en støttekontaktperson. Efter at antallet af personer, som er indstillet til social boliganvisning har ligget på ca. 1.700 i 2002 er antallet af personer med behov for en bolig af sociale årsager steget til ca. 2.000 i 2004 – altså samme niveau som i 2001.

## Flere boliger til anvisning

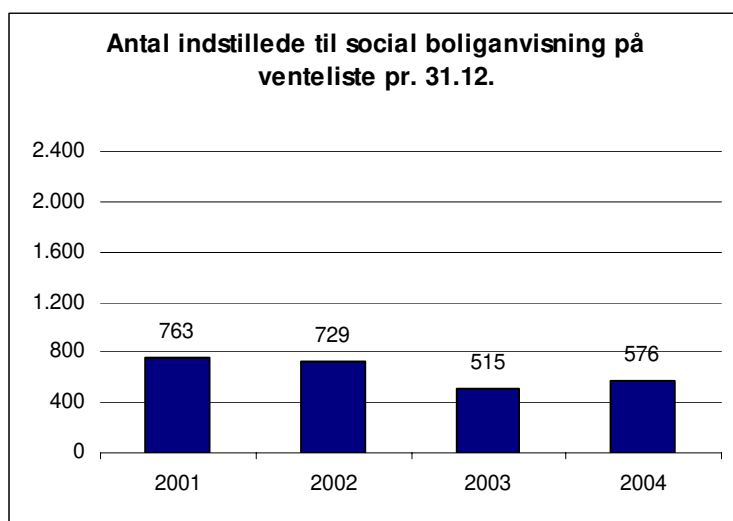
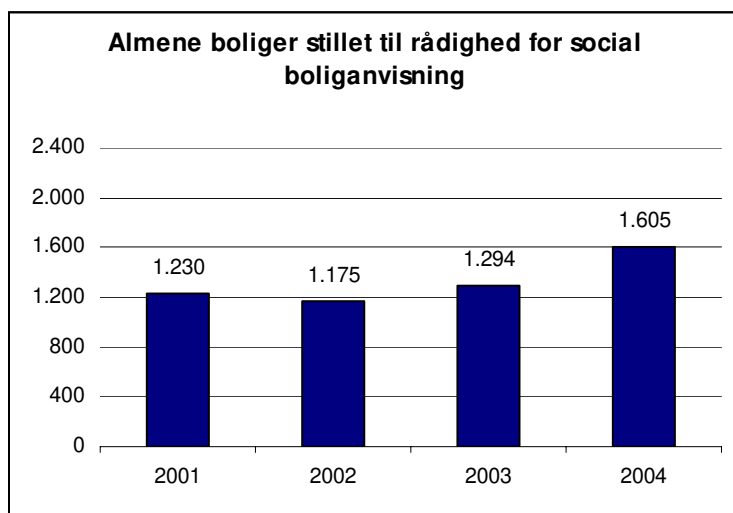
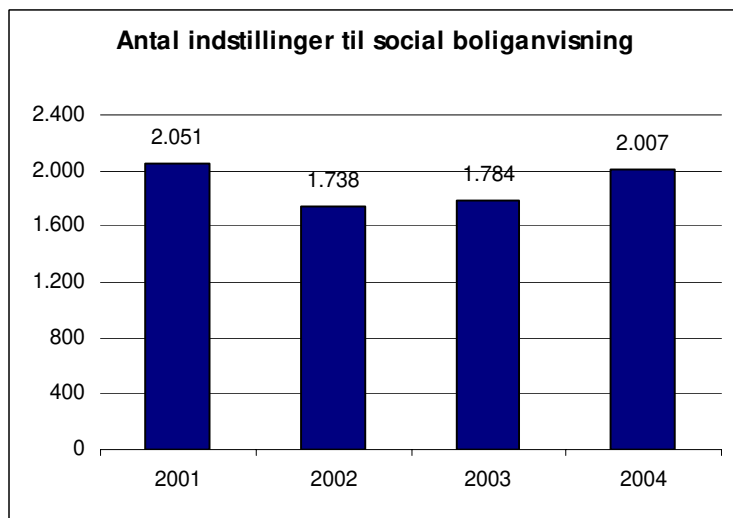
Den almene boligsektor stiller hver tredje ledige lejlighed til rådighed for Københavns Kommunes sociale boliganvisning. I 2004 fik kommunen tilbudt ca. 1.600 almene boliger. Det er en væsentlig stigning i forhold til de tidligere år. Af de 1.600 boliger har kommunen måttet afstå at gøre brug af 82 boliger, fordi personer fra den boligsociale venteliste ikke kan betale en husleje på mellem 7.000 og 10.000 kr. i nybyggeriet.

Kommunen får fortsat stillet en række ledige ældreboliger til rådighed. Hertil kommer, at der er indgået aftale med CIU<sup>1</sup> om, at de stiller hver fjerde ungdomsbolig til rådighed for boliganvisningen. Desuden anviser kommunen til såkaldte særboliger (se "Boliger for særlig udsatte grupper i København").

## Behovet for boliger

Ved udgangen af 2004 stod der 576 boligsøgende på ventelisten<sup>2</sup>. Det er en mindre stigning i forhold til året før, som skyldes et udvidet antal personer med behov for en bolig. Den tætte opfølgning af ventelisten har dog medvirket til, at ventelisten ikke er steget yderligere. Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen skønner fortsat, at der er brug for omkring 1.700 boliger om året.

Ca. 60 % af personerne på ventelisten er enlige, heraf er den største gruppe mænd. For enlige, der ikke har særlige krav til boligen og boligens beliggenhed, er der ca. ½ års ventetid. For familier med børn, hvor der ikke er særlige krav til boligen og beliggenheden, er der 1-2 måneders ventetid. For familier med børn, hvor der er særlige hensyn, kan ventetiden være noget længere.



<sup>1</sup> Centralindstillingsudvalget (CIU) står for udlejningen af den overvejende del af kommunens ungdomsboliger. CIU har midlertidigt ikke kunnet stille det aftalte antal ungdomsboliger til rådighed, cirka 22 boliger pr. måned.

<sup>2</sup> Ventelisten er ikke lig med antal indstillinger fratrukket de boliger, som stilles til rådighed, bl.a. p.g.a. forskelle i opgørelsesmetoder.

# Boligsociale projekter i Københavns Kommune

## 15 boligsociale projekter

Den boligsociale indsats har til formål at styrke det sociale liv og medvirke til at skabe velfungerende og bæredygtige boligområder. I perioden 2004 – 2008 gennemfører Københavns Kommune i samarbejde med de almene boligorganisationer 15 boligsociale projekter i en række boligområder og kvarterer i København. I de 15 boligområder er der brug for en ekstra indsats for at fremme en positiv udvikling i områderne. To af projekterne retter sig mod boligafdelinger bestående udelukkende af ældreboliger.

## Indsatsområder

I hvert af de 15 boligsociale projekter er der tilknyttet mindst én beboerrådgiver. Beboerrådgivernes funktion er at igangsætte og koordinere den boligsociale indsats ud fra de ønsker og behov, som beboere og samarbejdspartnerne peger på.

De tre væsentligste indsatsområder på tværs af boligområderne er:

- 1) aktiviteter for børn og unge, herunder udsatte børn og unge,
- 2) integrationsfremmende aktiviteter, og
- 3) generelle aktiviteter for alle beboere, som har til formål at styrke de sociale netværk og trivslen i områderne.

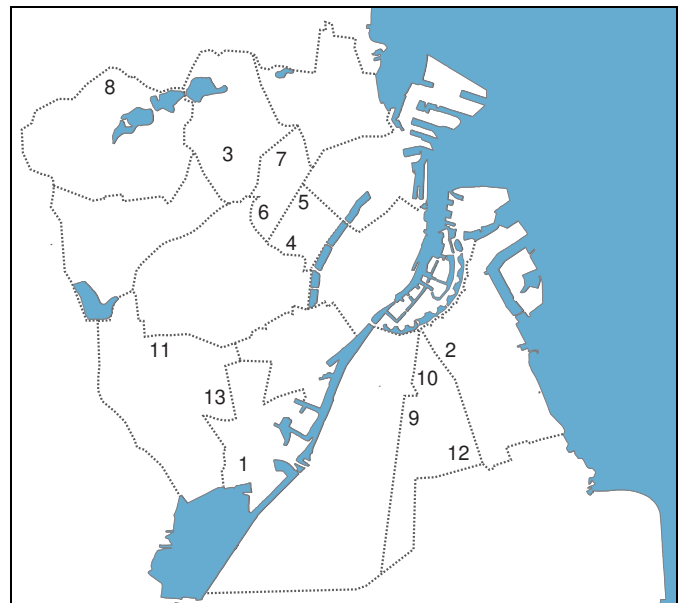
I de boligsociale projekter lægges der vægt på at indgå i lokale samarbejdsfora med henblik på at styrke det lokale tværsektorielle samarbejde, både mellem professionelle og frivillige. De fleste projekter er aktive i SSP-samarbejdet, og flere er med i lokalt samarbejde i forhold til udsatte grupper. I de to ældreboligprojekter er gennemført en beboerundersøgelse. Projekterne har til formål at forbedre de ældres livskvalitet og at udvikle samarbejdet mellem boligafdelinger og kommune om service i forhold til de ældre.

## Fælles finansiering

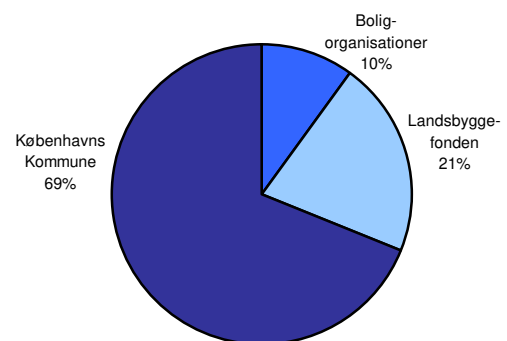
Beboerrådgiverne og de sociale aktiviteter finansieres af Landsbyggefonden, boligorganisationerne og Københavns Kommune i fællesskab. I alt bruger de tre parter 16,3 millioner kr. på beboerrådgivere og boligsociale aktiviteter i de 15 boligområder.

## Boligsociale projekter 2004-2008

1. Kgs. Enghave
2. Projektbasen i Holmbladsgade
3. Boligsocial indsats på Bispebjerg – nyt
4. Projekt Rabarberlandet
5. Jagtvejskvarteret
6. Lundtoftegadekvarteret
7. Projekt Internationalt Lokalmiljø - Mjølnerparken
8. Tingbjerg-Utterslevhuse
9. Remisevænget, Dyvekevænget og Hørgården – nyt
10. Basis 37
11. Akacieparken
12. Gyldenrisparken – nyt
13. Sjøløv Boulevard – nyt
14. SAB – ældreboliger (flere afdelinger i København) - nyt
15. AKB – ældreboliger (flere afdelinger i København) – nyt



## Finansiering af boligsociale projekter i København





# Unge og boliger i Københavns Kommune

## Mange unge i København

I dag udgør de 20 – 29-årige 24 % af folketallet i Københavns Kommune. Antallet af unge i kommunen er steget med 2.700 i løbet af de sidste 10 år. Det er en stigning på 2 %. Til sammenligning er antallet af unge faldet med 25 % i den øvrige del af Hovedstadsregionen og udgør blot 10 % af befolkningen her. Med faldet i antallet af unge i København siden 2001 er det generelle fald i ungdomsårgangene også slået igennem i Hovedstaden.

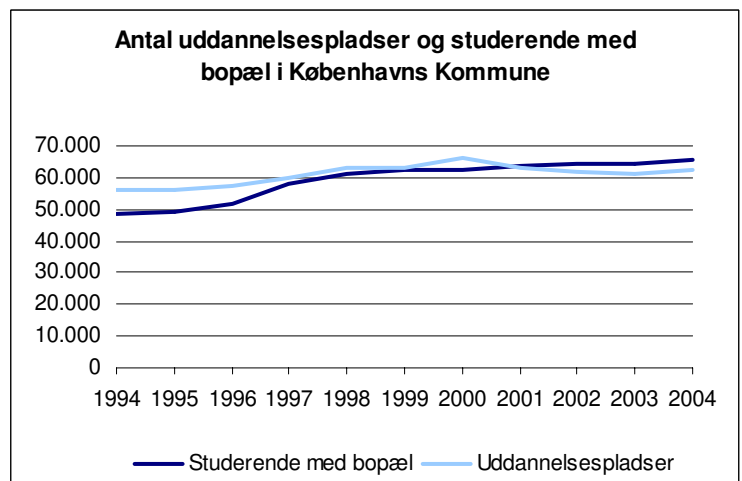
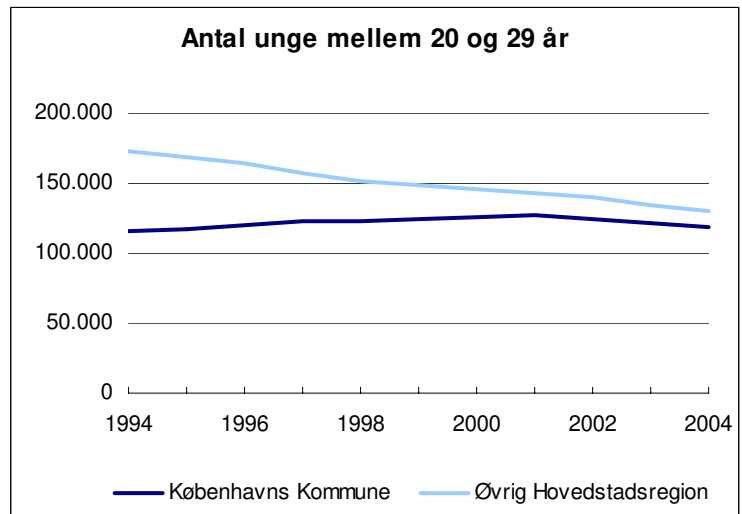
## København huser de studerende

De mange unge i Københavns Kommune skyldes bl.a., at flere studerende vælger at bo i Hovedstaden. Fra 1994 til 2004 steg antallet af studerende med bopæl i København fra 48.600 til 65.800. Det vil sige 17.200 flere studerende - en stigning på 37 % på 10 år. Samtidig blev antallet af studiepladser på Københavns uddannelsesinstitutioner udvidet fra 56.200 til 62.600. Altså 6.400 flere studiepladser - en stigning på 12 %. Antallet af studerende med bopæl i København er således steget betydeligt mere end antallet af nye studiepladser i København.

Siden 1994 er antallet af uddannelsespladser i den øvrige Hovedstadsregion steget med 8.900, hvorimod antallet af bosatte studerende er faldet. Det er således Københavns Kommune, som i løbet af de sidste 10 år har løftet opgaven med at sørge for boliger til de flere studerende.

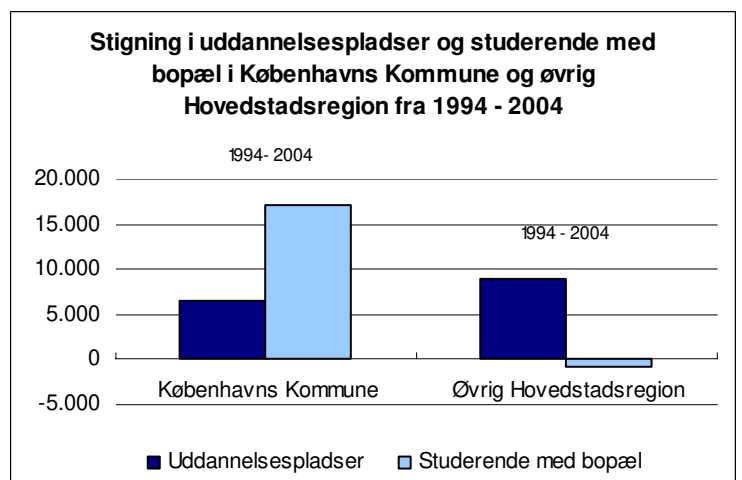
## København har flere studerende boende end uddannelsespladser

Med den store stigning i studerende med bopæl i København har kommunen i dag flere studerende boende end antal studiepladser. I forhold til de andre store universitetsbyer er det ret unikt. I Århus, Ålborg og Odense har de henholdsvis 16 %, 29 % og 29 % færre bosatte studerende i forhold til uddannelsespladser. I forhold til de øvrige store uddannelseskommuner i Hovedstadsregionen: Frederiksberg, Lyngby-Taarbæk og Roskilde, som henholdsvis har Handelshøjskolen, DTU og RUC, er Københavns flere bosatte studerende end uddannelsespladser også ret enestående.



Kilde: Danmarks Statistik

Anm.: Uddannelsespladser omfatter alle erhvervsfaglige og videregående uddannelser  
Studerende med bopæl er incl. "hjemmeboende" og over 29-årige



Frederiksberg, Lyngby-Taarbæk og Roskilde har henholdsvis 60 %, 62 % og 74 % færre bosatte studerende i forhold til uddannelsespladser.

### Mange små boliger i København

En væsentlig årsag til - at antallet af studerende er steget betydeligt i København - er, at kommunen i forhold til andre kommuner har et overordentligt stort udbud af små lejligheder - i alt 134.000. Hver anden bolig i København er således på 1 eller 2 værelser. I den øvrige Hovedstadsregion er det kun hver fjerde bolig. Antallet af små boliger i København er reduceret med ca. 4.000 siden 1994. Nedgangen er primært en følge af byfornyelse og lejlighedssammenlægninger.

### De unge finder hurtigt en bolig

Trods stor søgning på kommunens ungdomsboliger viser undersøgelser bl.a., at unge kun i gennemsnit bruger 4 måneder på at finde en bolig<sup>1</sup>, at den gennemsnitlige ventetid for ungdomsboliger i København kun er 4½ måned<sup>2</sup>, og at de unges husleje i København ligger på niveau med andre universitetsbyers<sup>3</sup>.

### Nye initiativer

For at sluse de unge bedre ind på det københavnske boligmarked og afhjælpe flaskehalsproblemer i forbindelse med studiestart, hvor omkring 10.000 nye studerende<sup>4</sup> begynder på uddannelse beliggende i Københavns Kommune, er der taget forskellige initiativer:

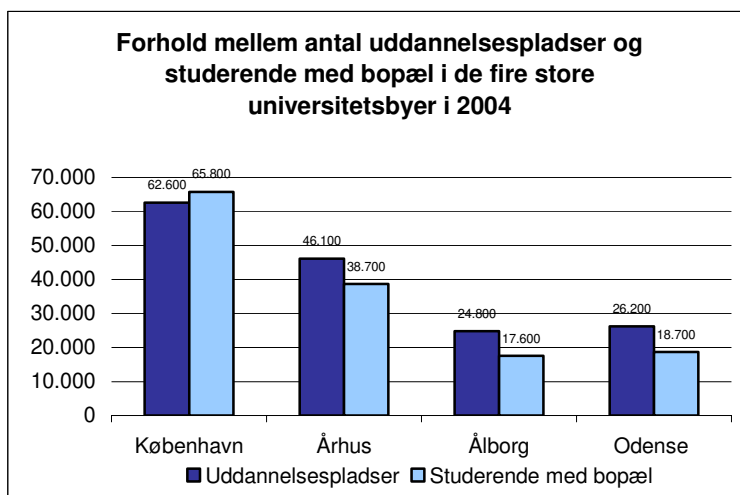
- Omkring 1.250 nye ungdomsboliger er under opførelse, og projekter med yderligere 250 ungdomsboliger forventes færdiggjort i de kommende par år
- Der forventes ommærket ca. 2.200 små almene familieboliger til ungdomsboliger
- Den almene boligsektor har også forsøgsudlejning, hvor specielt unge tilgodeses
- I 2004 blev oprettet en akutliste for nye studerende for at sikre dem en bolig op til studiestart

<sup>1</sup> De unges ønsker og forventninger til deres fremtidige boligsituation, COWI marts 2003

<sup>2</sup> Centralindstillingsudvalgets ventelistesystem for kollegier og ungdomsboliger, COWI maj 2003

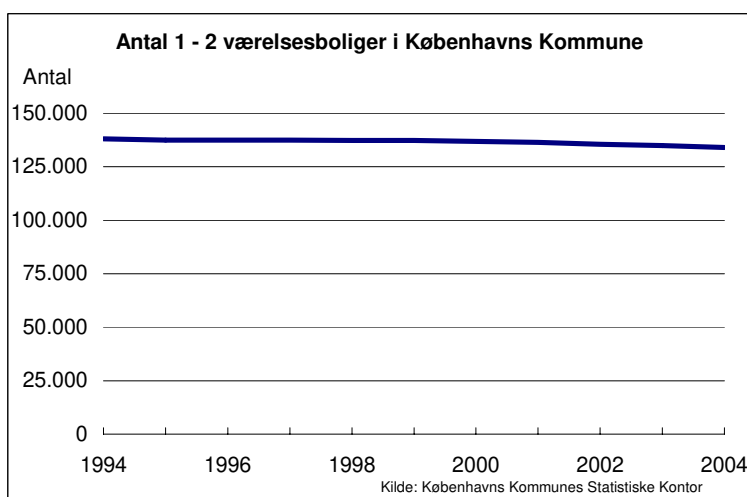
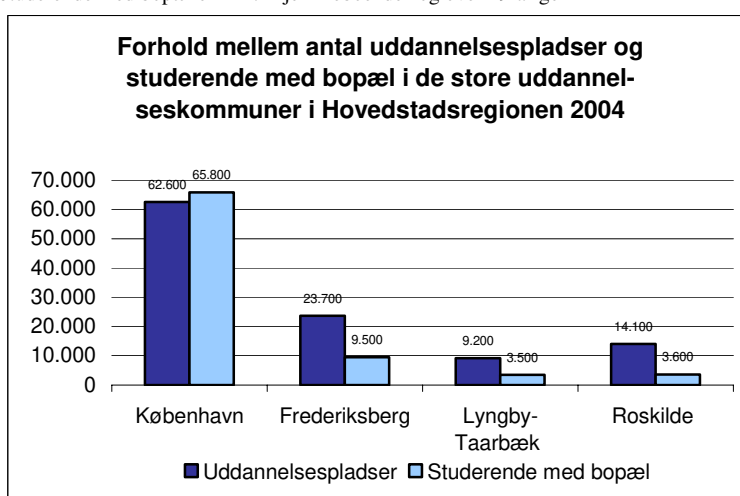
<sup>3</sup> De unges boligsituation, By- og Boligministeriet, marts 2000.

<sup>4</sup> Opgjort p.b.a. tal for studieoptag 2004, Den Koordinerede Tilmelding.



Kilde: Danmarks Statistik

Anm.: Uddannelsespladser omfatter alle erhvervsfaglige og videregående uddannelser  
Studerende med bopæl er inkl. "hjemmeboende" og over 29-årige





# Boliger for særligt udsatte grupper i København

## Mange forskellige boformer

Boliger for særligt udsatte grupper, også kaldet særboliger, etableres til personer, der har behov for personalestøtte og specialindretning for at kunne fungere i egen bolig.

De særligt udsatte grupper er stofafhængige, psykisk syge, udviklingshæmmede, fysisk handicappede, unge med sociale problemer og hjemløse.

Særboliger kan etableres som opgangs- og etagefællesskaber, bofællesskaber, solistboliger eller "skæve huse". Sidstnævnte etableres som mindre bebyggelser med enkelt- eller dobbelthuse. Der er tale om almene boliger, og der indgås derfor lejekontrakter direkte mellem beboerne og det pågældende almene boligselskab.

Særboligerne har varierende grader af personaledekning alt efter behovet, og der etableres ofte - i tilknytning til boligerne - fællesarealer for beboere og servicearealer for tilknyttet personale.

## Flere boliger

Der er i år 2001 indgået aftale mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds om etablering af boliger til særlig udsatte grupper i Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningens regi.

De almene boligorganisationer har tilvejebragt ca. 150 særboliger i det eksisterende byggeri.

Borgerrepræsentationen har godkendt 5 nybygningsprojekter med i alt ca. 120 særboliger, med indflytning i perioden 2005-2007.

Desuden er der indgået aftaler om 5 projekter med i alt 49 "skæve huse", heraf er 4 bebyggelser opført.

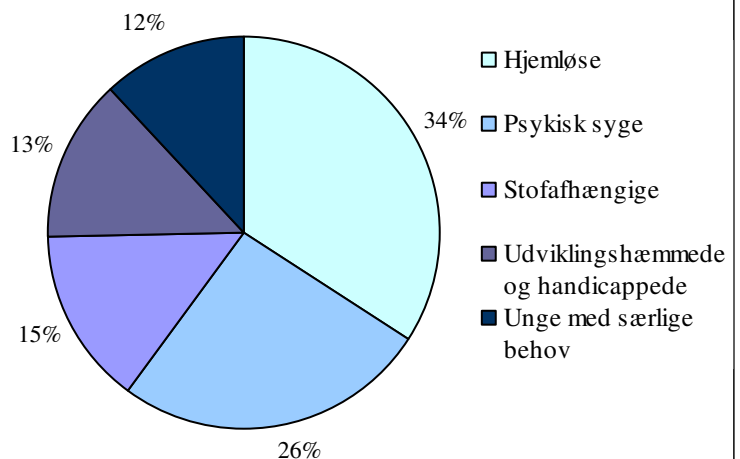
## Bedre integration

Der er årligt afsat midler til styrkelse af det generelle boligsociale arbejde i forbindelse med realiseringen af de ønskede særboliger.

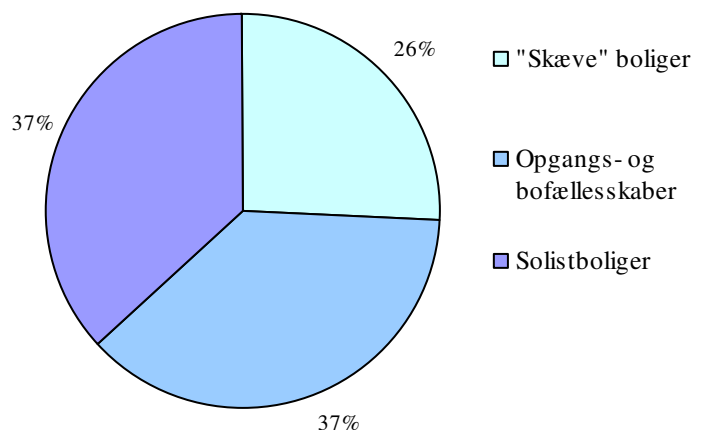
Etablering af særboliger med fællesarealer og personaletilknytning er med til at integrere de særlig udsatte grupper i de almene boligafdelinger.

- Borgerrepræsentationen har godkendt 5 nybygningsprojekter med i alt ca. 120 særboliger. Boligerne forventes at stå færdige 2005 – 2007
- Der er i perioden 2001 - 2004 etableret ca. 150 særboliger i det eksisterende almene byggeri
- Der er opført 4 bebyggelser med i alt 41 "skæve huse". Endvidere har Borgerrepræsentationen godkendt én bebyggelse med 8 huse, som er under projektering

Fordeling af indflyttede særboliger opdelt på målgrupper



Fordeling af indflyttede særboliger opdelt på boformer





# Pleje- og ældreboliger i Københavns Kommune

## Færre ældre

I 1994 var der 86.000 ældre på 65 år og derover. I 2004 var antallet af ældre faldet til 59.000. Der er således i dag ca. 1/3 færre ældre i København end for 10 år siden. I perioden er især antallet af de 65-74-årige faldet. I dag udgør de ældre 12 % af befolkningen i København. I den øvrige hovedstadsregion har de ældre en andel på 15 % af befolkningen<sup>1</sup>.

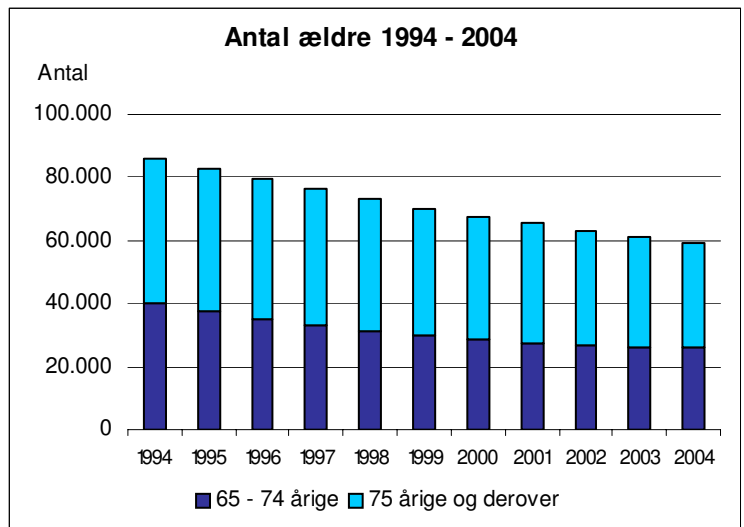
## Udvikling i ældre- og plejeboliger

I begyndelsen af 90'erne blev der etableret næsten 4.000 ældreboliger ved ombygning af pensionistboliger og ved nybyggeri. Siden har det samlede antal boliger for ældre ikke ændret sig væsentligt. Ved udgangen af 2004 var der ca. 9.200 pleje- og ældreboliger i Københavns Kommune. Faldet siden 2002 skyldes, at før 2003<sup>2</sup> var køb af pladser i andre kommuner talt med<sup>3</sup>. Endvidere er beslutning om nedlæggelse af ca. 360 plejeboliger i årene 2000 og 2001 først blevet realiseret i årene derefter.

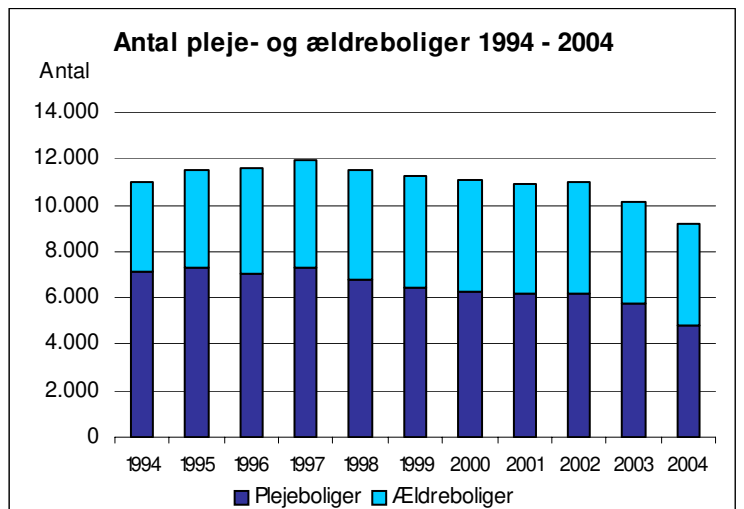
Med et forholdsvis konstant antal pleje- og ældreboliger de sidste 10 år er der på grund af et faldende antal ældre sket en forholdsmæssig stigning i antallet af boliger for ældre.

## Boliger benyttes på tværs af bydele

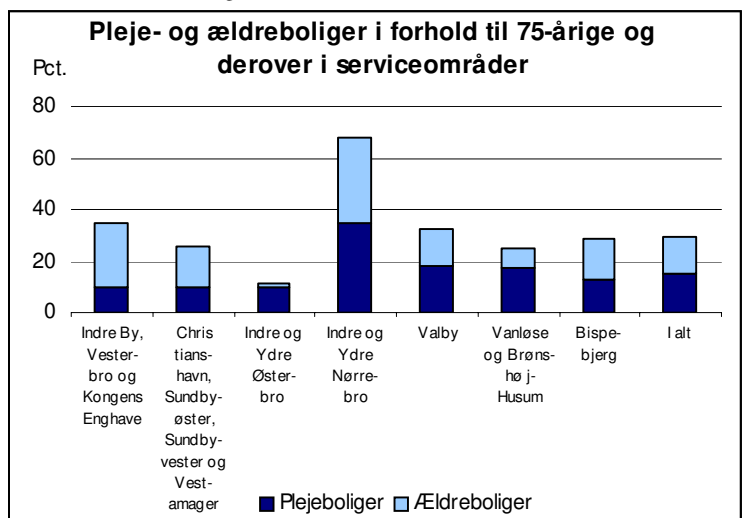
Antallet af pleje- og ældreboliger varierer en del fra område til område set i forhold til antallet af ældre på 75 år og derover. De ekstraordinært mange ældre- og plejeboliger på Indre og Ydre Nørrebro giver området en høj dækningsgrad. Indre og Ydre Østerbro har derimod forholdsvis få ældreboliger, hvorfor områdets behov dækkes af tilgrænsende områder.



Kilde: Københavns Kommunes Statistiske Kontor



Kilde: Sundhedsforvaltningen



<sup>1</sup> Øvrige hovedstadsregion: Frederiksberg Kommune, Københavns Amt, Frederiksborg Amt og Roskilde Amt.

<sup>2</sup> Plejeboliger omfatter følgende døgntilbud med fast personale: plejehjem, plejehjemslignende ældreboliger, plejehjemslignende beskyttede boliger, beskyttede boliger, aflastningsboliger og akutboliger. Antal plejeboliger er inklusive køb af boliger i andre kommuner samt salg af egne boliger til borgere fra andre kommuner. Ældreboliger er inklusive køb af boliger i andre kommuner og eksklusive salg af boliger til borgere fra andre kommuner.

<sup>3</sup> Fra 2003 opgøres antallet af ældre og plejeboliger ikke længere inklusive køb af boliger i andre kommuner, jf. note 2. Derfor er det samlede antal boliger lavere end i de øvrige år.