

Få midlertidige studieboliger: Planlov løser ikke problemer med manglende studieboliger

Selv om den moderniserede Planlov fra 2017 øger muligheden for at etablere midlertidige studieboliger, er færre end 500 opført. Løsningen er dog åbenlys, mener Brian Gade.

AF JACOB HILLE

Studerende mangler boliger mange steder i landet, selv om Planloven siden 2017 har givet kommunalbestyrelser mulighed for at tillade opførelse af midlertidige studieboliger i op til ti år uden en ny lokalplan.

Målet med Folketingets lovændring var hurtigt at etablere 10.000 midlertidige studieboliger, men indtil videre er kun knap 500 bygget.

"I mine øjne glemte politikerne ved den lejlighed at sikre adgang til finansiering af de midlertidige studieboliger. I Danmark kan vi i øjeblikket optage

”Når Folketinget vedtager en så vidtrækkende ændring af Planloven, bør staten også sikre adgang til finansiering af initiativet. Staten har pengene og kan godt praktisk gennemføre det.

Brian Gade, adm. direktør, Container Living.

realkreditlån i fast ejendom til for eksempel 1,5 procent med bidrag, men det er ikke muligt at optage realkreditlån til at etablere midlertidige boliger, så finansieringsudgiften til dem vil være to-tre gange højere. Den udgift pålægges lejerne og giver dem for høje huslejeniveauer” siger Container Livings adm. direktør Brian Gade.

Container Living er en af de virksomheder, som netop hurtigt ville kunne etablere de midlertidige studieboliger, som mangler, men kun bygges i fåtal.

Samtidig stiller Planloven krav til kvalitet og størrelser. Eksempelvis skal en midlertidig ungdomsbolig med eget køkken have et minimumsgulvareal i opholdsrummet på 17 m². Der kan ikke dispenseres fra de regler ved nybyggeri.

”Midlertidige boliger må ikke blive nødløsninger eller ren ”opbevaring” af mennesker. Ti år er for lang tid til, at vi kan tillade os at gå på kompromis med kvalitet og bæredygtighed,” mener Brian Gade.

Han påpeger i samme åndedrag på en anden hovedudfordring: Afskrivningen af midlertidige boliger. Når en midlertidig boligs værdi ikke kan dokumenteres efter ti år, vil en finansieringskilde stille krav om afskrivning af boligen hen over perioden – som står i skarp kontrast til de seneste års prisudvikling på boligmarkedet.

Nye krav til boligerne

Årsagen til afskrivningskravet er, at når boligerne skal flyttes efter ti år, skal der søges om byggetilladelse i henhold til Bygningsreglementet på den nye



Brian Gade, adm. direktør, Container Living.

Foto: Container Living.

beliggenhed. Reglementet ændres løbende, og der vil i den mellemliggende periode givetvis være stillet nye og skærpede krav til boligerne.

Derfor er det umuligt at dokumentere, at et fremtidigt bygningsreglement kan overholdes, når ejendommen skal flyttes. Restværdien kan dermed ikke dokumenteres, og i forlængelse heraf vil en kreditor som udgangspunkt ansætte restværdien til nul eller i bedste fald meget lavt.

For Brian Gade er løsningen dog inden for rækkevidde.

”Hvis vi fordeler boligens opførelsespris ud over ti år, skal vi regne med en gennemsnitlig afskrivning på 10 procent årligt, og så ender vi – sammen med renteutgiften – med en finansieringsudgift på 15 procent. Koster en midlertidig bolig 500.000 kroner, er finansieringsudgiften således 75.000 kroner årligt

– mod 7.500 kroner ved eksempelvis 1,5 procent i rente på et obligationslån,” vurderer Brian Gade.

”Når Folketinget vedtager en så vidtrækkende ændring af Planloven med baggrund i et politisk ønske om hurtigt at etablere midlertidige studieboliger, bør politikerne også sikre, at initiativet kan finansieres. Enten ved at oprette en lånefacilitet eller at tilbyde en garanti. Staten har pengene og kan godt praktisk gennemføre dette, for værktøjerne og principperne vil være de samme som i diskussionen om, at politikerne bør sikre realkreditfinansiering til køb af fast ejendom i Udkantsdanmark. I forhold til udfordringen om restværdi kan vi søge inspiration i det norske SINTEF-princip, som netop sikrer, at når en ejendom grundlæggende er godkendt et sted, kan den også godkendes på en ny beliggenhed. Dette løser som udgangspunkt udfordringen omkring afskrivningen,” siger han.

Sophie Hæstorp Andersen: Vi skal tænke ud af boksen for at løse problemet med studieboliger

Midlertidige studieboliger er et middel til at adressere bolig manglen i hovedstaden. Overborgmesterkandidat Sophie Hæstorp Andersen mener ikke, det er i orden, at branchen oplever benspænd i byggeprocessen.

AF MORTEN ASMUSSEN

Hovedstaden er en magnet på de studerende. Det skaber alvorlige problemer med at huse alle de unge mennesker, som søger dertil. Der bliver bygget studieboliger i disse år, men ikke nok - og til en husleje, der er til at betale for de unge.

Det er uhensigtsmæssigt, mener Sophie Hæstorp Andersen, som er socialdemokratisk kandidat til overborgmesterposten i København. Hun mener, at hovedstadens kommune bør angribe problemet på alle fronter. Det inkluderer at sikre opførelsen af flere midlertidige studieboliger - f.eks. i form af containerbyer.

"De er en rigtig vigtig del af løsningen. Det er klart, at de midlertidige boliger ikke løser problemet på længere sigt, men jeg ser dem alligevel som et rigtig vigtigt middel til at sikre, at unge ikke skal bekymre sig om deres studiestart. De midlertidige boliger er en vigtig brik i det samlede billede," siger hun.

”Der er udfordringer, som skal løses internt i byggesagsbehandlingen, men der er også ting, vi skal drøfte med staten.

Sophie Hæstorp Andersen, overborgmesterkandidat i København

Træghed og benspænd

Overborgmesterkandidaten erkender dog, at der er udfordringer, når det kommer til opførelsen af de midlertidige boliger. Branchen kritiserer bl.a. træghed i kommunens sagsbehandling. Det er et område, som hun gerne vil se på, hvis hun kommer til at stå i spidsen for Københavns kommune.

"Vi har set de midlertidige containerboliger som god en løsning i andre byer i Danmark, og derfor har det undret mig, at der skulle være så store tekniske hindringer for det i København," siger hun og tilføjer:

"F.eks. har vi set, at nogle af de brandtekniske regler har spændt ben for planer om at bygge flere hundrede boliger. Det kun endte med nogle få. Det problem bliver vi simpelthen nødt til at løse. Ellers er der jo heller ingen forretning i det på længere sigt."

Tænke ud af boksen

Sophie Hæstorp Andersen mener, at det giver god mening at se på, hvordan andre storbyer i ind- og udland løser samme problemer. Det gælder også eksempler fra Norge, hvor man har en langt mere strømlinet godkendelsesproces.



Sophie Hæstorp Andersen (S) er kandidat til overborgmesterposten i København til kommunalvalget 16. november.

Foto: PR-foto

"Hvis man kan sikre sig et afprøvet og snorlige koncept, der kan skabe en lettere godkendelsesproces, så man ikke skal begynde forfra hver gang, er det værd at se på. Der er udfordringer, som skal løses internt i byggesagsbehandlingen, men der er også ting, vi skal drøfte med staten - altså om man kan se lidt mere lempeligt på noget af lovgivningen," siger hun og pointerer, at vi også skal tænke ud af boksen på alle måder:

"Måske skal vi udnytte vores havnearealer bedre til studieboliger og midlertidige boliger. Det kræver langsigtede aftaler med By og Havn, så investeringerne også kan betale sig. Vi bliver nødt til at overveje alle løsninger."

SOPHIE HÆSTORP ANDERSEN

- Socialdemokratisk politiker, som har været medlem af Folketinget af to omgange.
- Siden 2014 har hun været regionsrådsformand for Region Hovedstaden.
- I dag er hun kandidat til posten som overborgmester i København.

Kilde: sophiehaestorp.dk