



24. juni 2021

Sagsnr.: 2021-20235

/DHLY og ANMS

Analyse af almene boliger tilvejebragt ved brug af planloven

1. Indledning

På baggrund af stigende huspriser og højere huslejer på lejemøbler, blev planloven den 3. marts 2015 ændret, så kommunerne fik mulighed for at fastsætte i en lokalplan, at op til 25 pct. af boligmassen i nye boligområder skal være almene boliger.

Bolig- og Planstyrelsen undersøger med denne analyse antallet af almene boliger tilvejebragt ved brug af planloven. I analysen ses også på huslejeniveauet i nyopførte almene og private udlejningsboliger i boligområder, hvor der i lokalplanen er stillet krav om andelen af almene boliger.

Analysen er baseret på Bolig- og Planstyrelsens identificering af områder, hvor der i lokalplanforslaget stilles krav til andelen af almene boliger, fra "Evaluering af Planloven m.v. 2021". Således fokuserer analysen på lokalplanforslag fra perioden 3. marts 2015 - 1. april 2020 som efterfølgende er blevet vedtaget.¹

Da planlovsændringen er forholdsvis ny, og idet der går forholdsvis lang tid, fra en lokalplan vedtages, til det planlagte byggeri står færdigt, er der *ikke* opført nye boliger i alle de relevante vedtagne lokalplaner siden 2015.

Analysens resultater er kort opsummeret nedenfor.

Analysens hovedresultater:

- Siden planlovsændringen d. 1. marts 2015 er der stillet krav om andelen af almene boliger i 45 lokalplaner i 8 kommuner.
- Det er især i Aarhus, København og enkelte kommuner i københavnsområdet, at planlovsændringen er anvendt.
- Af de 45 lokalplaner er der siden 2015 opført nye boliger i boligområder dækket af 23 af lokalplanerne.
- Analysen viser, at der er bygget godt 10.400 boliger i områder, hvor der i lokalplanen er stillet krav om andelen af almene boliger. Af de 10.400 boliger er 635 almene familie- eller ungdomsboliger – det svarer til 6 pct. af boligerne.
- Analysen viser, at den gennemsnitlige huslejeforskel mellem almene familieboliger og private udlejningsboliger, i nye boligområder, hvor der i lokalplanen er stillet krav om andelen af almene boliger, ligger på godt 560 kr./m² årligt i København og 550 kr./m² årligt i Aarhus. Det har ikke været muligt at opgøre huslejeforskelle i de 6 andre kommuner.

¹ Alle lokalplanforslag, som er omfattet af analysen, er blevet vedtaget i perioden fra april 2016 til marts 2020. Således er det først ca. et år efter Planlovsændringen trådte i kraft, at der ses vedtagne lokalplanforslag, som specifikt stiller krav til andelen af almene boliger.

BOLIG- OG PLANSTYRELSEN

INDENRIGS- OG BOLIGMINISTERIET

- Da lovændringen er forholdsvis ny, og flere lokalplaner er vedtaget for nyligt, må det forventes, at flere boliger er under opførelse, eller at byggeriet igangsættes i løbet af de næste par år.
- Det har været ønsket at få oplyst længden af ventelisterne til almene boliger, som er tilvejebragt ved brug af planloven. Da der imidlertid ikke findes systematiske opgørelser af ventelister, har det ikke været muligt at inddrage dette punkt i analysen.

I det følgende belyses:

- i afsnit 2 formålet med lovændringen
- i afsnit 3 omfanget af almene boliger tilvejebragt via planloven
- i afsnit 4 boligtyper og huslejeniveauer i boligområder, hvor der i lokalplanen er stillet krav til almene boliger

2. Formål med lovændringen

De største byer i Danmark er kendetegnet ved stigende priser på ejer- og andelsboliger samt relativt høje huslejer. Det virker i retning af, at det i højere grad er ressourcestærke husstande som har mulighed for at bosætte sig i byerne, mens mindre ressourcestærke har ringere muligheder for at bosætte sig her.

Formålet med ændringerne i planloven og almenboligloven var at få en mere blandet bolig- og beboersammentætning. Kravet om, at op til 25 pct. af boligmassen i nye boligområder skal være almene boliger, er med til at sikre, at almene boliger blandes med private boliger. Således at almene boliger bliver en del af byudviklingen.

Et øget udbud af almene boliger – hvor huslejen fastsættes efter balanceløseprincippet (dvs. bestemt af omkostningerne) – kan være med til at sikre, at et bredere udsnit af befolkningen har råd til at bo i de større byer.

Med lovændringen i 2015 fik kommunerne mulighed for at stille krav om almene boliger i forbindelse med lokalplanlægning, for inddragelse af nye arealer til byzone, ændret lokalplanlægning for områder planlagt til erhverv eller offentlige formål, og ændret lokalplanlægning for erhvervsdelen af områder planlagt til blandet bolig og erhverv.

3. Omfanget af almene boliger tilvejebragt ved brug af planloven

Analysen er baseret på Bolig- og Planstyrelsens identificering af områder, hvor der i det vedtagne lokalplanforslag stilles krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almen, fra ”Evaluerings af Planloven m.v. 2021”.²

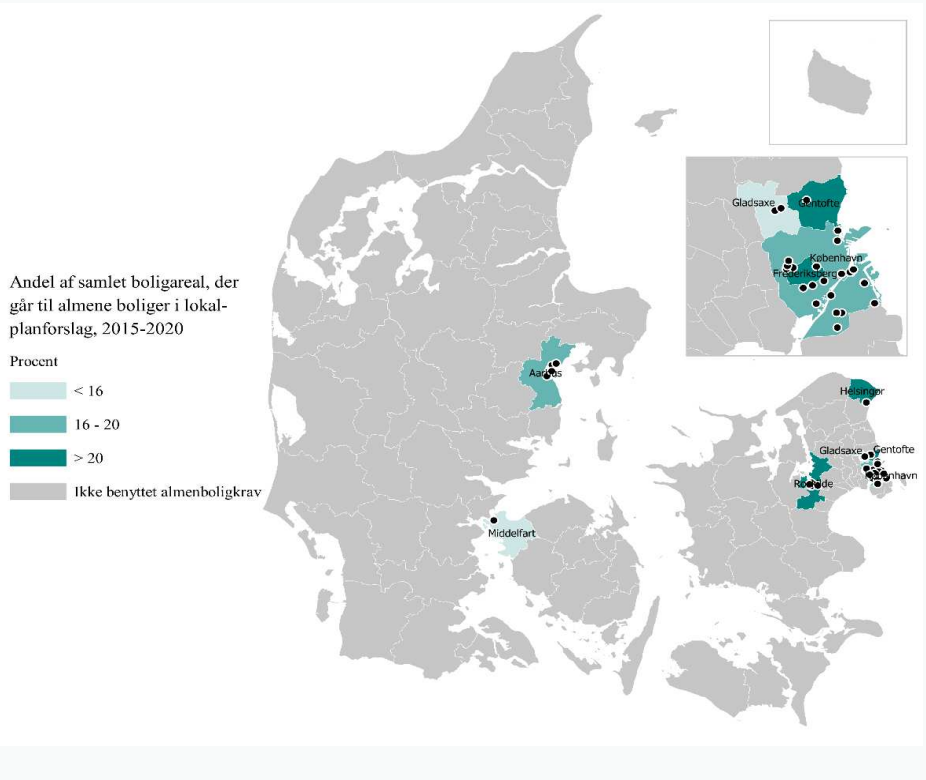
Figur 1 viser en kortlægning af, hvilke kommuner, der har anvendt kravet, samt placeringen af boligbyggeriet (punkterne). Farvegradueringen angiver, hvor stor en andel af boligmassen i lokalplanforslagene, der er stillet krav til, skal være almen. Det ses, at det særligt er Aarhus, København og enkelte kommuner i

² Konkret er der søgt efter almene boliger i alle lokalplandokumenter, som planlægger for boliger. Derudover skal der være stillet krav om andelen af almene boliger. (Udpegningen af områderne er beskrevet yderligere i ”Evaluerings af Planloven m.v. 2021”).

københavnsområdet, der har anvendt reglen. Derudover har også Middelfart, Helsingør og Roskilde kommune benyttet sig af kravet. Dog ses det også, at flertallet af kommuner ikke har anvendt muligheden.

Figur 1

Oversigt over kommuner, der har benyttet sig af kravet om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almen samt placeringen af boligområderne, der er omfattet af lokalplanforslagene



Kilde: Eget kort på baggrund af områder udvalgt i "Evaluering af Planloven mv. 2021", Bolig- og Planstyrelsen

Tabel 1 viser, hvilke kommuner der har benyttet sig af kravet, hvor stor en andel af boligmassen, der er stillet krav til skal være almen, samt hvor mange m² almene boliger, der planlægges for i lokalplanforslagene.

Af tabellen fremgår, at alle lokalplanforslagene tilsammen planlægger for minimum 303.000 m² boligetageareal til almene boliger. Størstedelen af de udlagte boligetagemeter er i Københavns Kommune, med ca. 203.000 m², og Aarhus Kommune, med ca. 75.000 m².

Tabel 1

Oversigt over vedtagne lokalplanforslag fra 3. marts 2015 til 1. april 2020, som stiller krav til andelen af almene boliger, fordelt på kommuner

Kommune	Antal lokalplaner m. krav om almene boliger	Andel af samlet boligareal	Almene boliger ¹⁾	Samlet boligareal ¹⁾
Frederiksberg	2	25 pct.	2.575	10.300
Gentofte	1	25 pct.	1.300	5.200
Gladsaxe	1	12,5 pct.	3.250	26.000
Helsingør	1	25 pct.	13.000	52.000
København	23	20 pct.-25 pct.	203.090	833.602
Middelfart	1	15 pct.	-	-
Roskilde	4	25 pct.	Min. 5.148	Min. 20.590
Aarhus	12	15-25 pct.	Min. 74.951	418.546
Samlet	45	Gns. 22,2 pct.	Min. 303.314	Min. 1.366.238

Anm.: 1) m²

Kilde: Evaluering af Planloven mv. 2021", Bolig- og Planstyrelsen

4. Boligtyper og huslejeniveau

Det har kun været muligt at finde data om boliger og huslejer, i områder dækket af lokalplanforslagene, i 23 af de 45 vedtagne lokalplanforslag. Dette må tilskrives, at mange af boligerne er under opførelse, eller at byggeriet ikke er igangsat endnu.

Tabel 2 viser fordelingen af boligtyper i de kommuner, som har benyttet kravet om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være alment. Det fremgår af tabellen, at der pr. 1.1. 2021 er opført flest private udlejningsboliger (8.340) og ejerboliger (1.704). Af de boliger, som er opført, er 635 almene. Det svarer til ca. 6 pct. af boligerne. Langt de fleste boliger er opført i Københavns og Aarhus kommune.

De almene boliger er fordelt på familie- og ungdomsboliger i Københavns og Aarhus kommune. Størstedelen af de almene familieboliger er beliggende i Københavns kommune, mens de fleste ungdomsboliger er beliggende i Aarhus kommune, *jf. tabel 2*.

Tabel 2					
Antal boliger fra lokalplanforslag opført fra primo 2015, udvalgt på baggrund af reglen om krav fra kommunen til andelen af almene boliger					
Kommune	Ejerboliger	Private udlejningsboliger	Almene familieboliger	Almene ungdomsboliger	I alt
Frederiksberg	-	14	-	-	14
Gentofte	-	-	-	-	-
Gladsaxe	-	-	-	-	-
Helsingør	-	-	-	-	-
København	1.672	6.536	316	76	8.524
Middelfart	17	-	-	-	17
Roskilde	15	-	-	-	15
Aarhus	-	1.790	41	202	1.831
I alt	1.704	8.340	357	278	10.401

Anm.: Områder er udvalgt på baggrund af lokalplanforslag fra "Evaluerings af Planloven mv. 2021", Opgørelsen omfatter boliger, som er ibrugtaget i perioden 2015-2020.

Kilde: Plandata, Bygnings- og Boligregisteret, og Bolig- og Planstyrelsens boligstatistisk database, bestand opgjort pr. 1.1.2021.

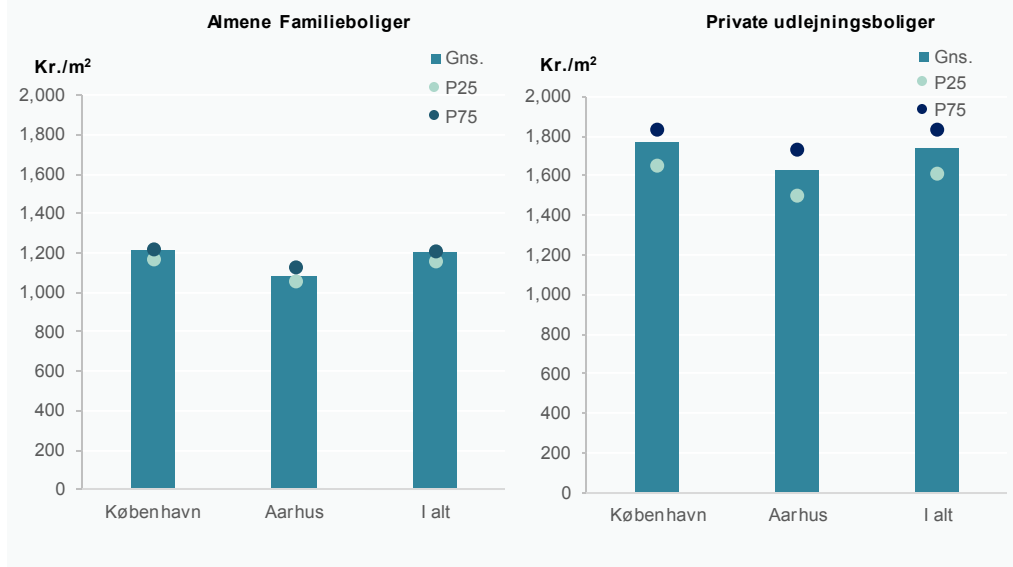
Det har ikke været muligt at finde boliger, som er planlagt i lokalplaner i Gentofte, Gladsaxe eller Helsingør kommune. Derudover er det kun en lille del af de boliger, som er planlagt i de resterende kommuner, som det har været muligt at finde data for. Datagrundlaget for huslejen i områderne er derfor meget lille, hvorfor huslejeniveauet kun er beregnet for almene familieboliger og private udlejningsboliger i Københavns og Aarhus kommune. Også her er datagrundlaget relativt spinkelt.

Figur 2 viser huslejeniveauet for almene familieboliger og private udlejningsboliger beliggende i boligområder, hvor der i lokalplanen er stillet krav om alment byggeri, og hvor der er opført både almene og private udlejningsboliger siden 2015. De tilhørende tal fremgår af tabel 3 nedenfor.

Overordnet set ses det af figuren, at huslejen i gennemsnit ligger lavere i de almene familieboliger sammenlignet med de private udlejningsboliger – i samme område.

Figur 2

Årlig husleje (kr./m²) for boliger fra lokalplanforslag med krav om alment byggeri, opført fra primo 2015, 2021-priser



Anm.: Prikkerne angiver hhv. 25%-fraktilen (P25) og 75%-fraktilen (P75). Søjlerne angiver den gennemsnitlige husleje. Huslejeoplysningerne for de private udlejningsboliger er baseret på imputerede huslejer ud fra huslejeoplysninger for husstande, som modtager boligstøtte. Metoden bygger på en antagelse om ensartede m²-huslejer på bygningsniveau. Boliger som er beliggende i bygninger, hvor ingen husstande modtager boligstøtte, indgår således ikke i datamaterialet.

Kilde: Plandata, Bygnings- og Boligregisteret, Boligstøtteregetret, Landsbyggefondens huslejeregister og Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database

Den gennemsnitlige husleje i København og Aarhus er hhv. 1.210 kr. og 1.080 kr. årligt pr. m² for almene familieboliger, og hhv. 1.770 kr. og 1.630 kr. årligt pr. m² for private udlejningsboliger.

Det generelle prisniveau er højere i København end i Aarhus, hhv. 130 kr. årligt pr. m² for almene familieboliger og 140 kr. årligt pr. m² for private udlejningsboliger, *jf. tabel 3*

Tabel 3

Årlig husleje (kr./m²) for boliger fra lokalplanforslag opført fra primo 2015, 2021-priser

	Almene familieboliger				Private udlejningsboliger			
	Gns.	Antal boliger	P25	P75	Gns.	Antal boliger	P25	P75
København	1.210	316	1.170	1.230	1.770	6.203	1.660	1.840
Aarhus	1.080	41	1.060	1.130	1.630	1.739	1.510	1.740
I alt	1.200	357	1.160	1.220	1.740	7.942	1.620	1.840

Anm.: Områderne, boligerne er beliggende i, er udvalgt på baggrund af lokalplanforslag fra "Evaluering af Planloven mv. 2021". Huslejerne er afrundet til nærmeste 10 kr. Huslejeoplysningerne for de private udlejningsboliger er baseret på imputerede huslejer ud fra huslejeoplysninger for husstande, som modtager boligstøtte. Metoden bygger på en antagelse om ensartet m²-huslejer på bygningsniveau. Boliger som er beliggende i bygninger, hvor ingen husstande modtager boligstøtte, indgår således ikke i datamaterialet.

Kilde: Plandata, Bygnings- og Boligregisteret, Boligstøtteregetret, Landsbyggefondens huslejeregister og Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database

I gennemsnit er huslejeforskellen mellem almene familieboliger og private udlejningsboliger 560 kr. årligt pr. m² i København, og 550 kr. årligt pr. m² i Aarhus. For en bolig på 80 m² svarer det til en huslejeforskel på godt 3.700 kr.

om måneden i både København og Aarhus. Det skal bemærkes, at datamaterialet omfatter relativt få (41) almene familieboliger i Aarhus.

Huslejeniveauet i andre boligområder i kommunerne og på landsplan:

Tabel 4 viser huslejen (i kr. pr. m² årligt) for alle almene familieboliger og private udlejningsboliger opført siden 2015 i København og Aarhus kommune samt i hele landet.

En sammenligning med tabel 3 viser, at den gennemsnitlige husleje i København og Aarhus kommuner ligger på nogenlunde samme niveau i boligområder, hvor der er stillet krav om andelen af almene boliger, som i de øvrige boligområder i kommunerne. Dog er huslejen i områderne, hvor der er stillet krav om alment byggeri en anelse højere for både almene familieboliger og private udlejningsboliger. Det kan skyldes, at størstedelen af boligerne er opført inden for de seneste par år, hvor de øvrige boliger fordeler sig mere ligeligt i perioden 2015-2020.

Tabel 4								
Årlig husleje (kr./m²) for byggeri opført efter primo 2015, 2021-priser								
	Almene familieboliger				Private udlejningsboliger			
	<i>Gns.</i>	<i>Antal boliger</i>	<i>P25</i>	<i>P75</i>	<i>Gns.</i>	<i>Antal boliger</i>	<i>P25</i>	<i>P75</i>
København	1.120	941	1.030	1.190	1.770	15.653	1.650	1.890
Aarhus	1.020	654	920	1.100	1.540	10.028	1.400	1.630
Hele landet	970	10.723	890	1.045	1.470	51.551	1.150	1.720

Anm.: Huslejerne er afrundet til nærmeste 10 kr. Huslejeoplysningerne for private udlejningsboliger er baseret på imputerede huslejer ud fra huslejeoplysninger for husstande, som modtager boligstøtte. Metoden bygger på en antagelse om ensartet m²-huslejer på bygningsniveau. Boliger som er beliggende i bygninger, hvor ingen husstande modtager boligstøtte, indgår således ikke i datamaterialet.

Kilde: Bygnings- og Boligregisteret, Boligstøtteregetret, Landsbyggefondens huslejerregister og Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database