

Til Erhvervs- og Vækstminister Troels Lund Poulsen.

På boligområdet har vi længe haft brug for at finde hurtige løsninger til at skabe billige boliger til studerende. Dansk byggeri har i 2016 lavet en opgørelse, der viser at der mangler 24.000 studieboliger på nationalt plan. I København er behovet 9.500 studieboliger i dag. Hvis man fraregner planlagte opførte ungdomsboliger, vil der stadig mangle minimum 2.000 ungdomsboliger i hovedstaden i 2025.

Det er en stor udfordring, men vi lader til at have fundet en løsning, der kan tænkes ind i den nye planlov. Hvis vi i planloven skaber rammer for, at der bliver mulighed for at placere flytbare studieboliger i en 10-årig periode på de store tomme perspektivarealer omkring de danske universitetsbyer, kan udbudsgabet fyldes, priserne normaliseres og de studerendes effektivitet højnes.

Man bruger allerede denne metode i Sverige, som løsning på den store studieboligmangel som også de oplever og lignende koncepter diskuteres i flere andre lande. I Stockholm opføres flytbare studieboliger på byens tomme arealer med 10-årige dispensationer.

Vi er blevet bekendt med, at der også i Danmark findes en række udbydere af flytbare studieboliger. Disse studieboliger er af en høj kvalitet og bygget efter Bygningsreglementets 2020 standarder. De vil kunne lette et stort pres med kort varsel og dermed bidrage til at løse en del af det store problem.

Derudover ser en række af store danske interesseorganisationer og virksomheder også studieboligerne som en eksport mulighed og som et middel til at skabe 1000-vis af private arbejdspladser i byggeriet.

Af samarbejdspartnere som har bidraget til at finde løsninger kan nævnes Mærsk, VELUX, DSF (De Studerendes Fællesråd), LLO, Lejerbo, Refshaleøens Ejendomsselskab (ejet af PKA, Sampension, Pensam og PFA) samt Dansk Byggeri og Dansk Metal.

I planlovsaftalens afsnit 5.3 er der allerede givet mulighed for midlertidig anvendelse af tomme arealer i 3 år med mulighed for forlængelse, herunder til studieboliger. Dog er der behov for sikkerhed for en 10-årig periode, hvis sådanne boliger skal kunne opnå privat finansiering.

Med en 10-årig periode kan der opnås rimelige huslejer. Skal boligerne afskrives på blot 3 år, vil huslejerne derimod blive ubetalelige og bankerne kan ikke stille lån til projekter, hvor tilbagebetaling af lånet er betinget af eventuelle forlængelser af aftalen med kommunen. Hvis ministeren fastholder de 3 år, som det hedder i aftaleteksten, vil det derfor medføre, at boligerne ikke kan finansieres med private midler.

Vi forstår, at der i erhvervsstyrelsen stilles spørgsmålstegn ved, hvorvidt at noget kan være midlertidigt, hvis det eksisterer i mere end 3 år. Vi mener, at dette er et holdningsspørgsmål, og gør ministeren opmærksom på, at man i planloven allerede tillader midlertidige boliger til flygtninge i en 5-årig periode. Desuden har man som tidligere nævnt formålet at indføre en periode på 10 år til midlertidig anvendelse af tomme arealer i den svenske planlovgivning (kap. 4 §26-29).

For at imødekomme betænknings om midlertidighed, foreslår vi at ændre benævnelsen fra "midlertidig" til eksempelvis "tidsbegrænsede" eller "flytbare studieboliger".

Samtidig kan det være hensigtsmæssigt at flytte dette emne ud af planlovsaftalens afsnit 5.3, der tillader midlertidig anvendelse i bred forstand, og i stedet give emnet et selvstændigt afsnit i loven, således at dispensationen på 10 år *alene* gælder for studieboliger i perspektivområderne.

Ministeriet henviser i sit seneste svar vedr. problemstillingen, "at såfremt ønskede tiltag løber over længere end tre år, kan der i stedet udarbejdes en lokalplan, og den tidsbegrænsede anvendelse kan søges aftalt med grundejerne. "

Denne af ministeriet fremhævede mulighed findes allerede i den eksisterende planlov og er ikke et værktøj, der dømt ud fra al historisk erfaring, vil bringe nye studieboliger til markedet.

Til at løse den akutte mangel på studieboliger er brug for et planlægningsredskab, der er hurtigere og mere fleksibelt end de redskaber, der er til rådighed i dag.

At benytte lokalplansværktøjet til at opføre midlertidige boliger i perspektivområder vil kræve at kommunerne først laver nye kommuneplaner og derefter nye lokalplaner, hvilket med stor sandsynlighed vil udskyde processen markant.

Selv hvis en ny kommuneplan udfærdiges, så vil en traditionel lokalplan, der tillader bolig, kræve store infrastrukturinvesteringer (veje, broer, busruter mv). Manglen på infrastruktur er netop en af hovedårsagerne til at områderne, der er på tale, er udlagt som perspektivområder, da etableringen af infrastrukturen har lange udsigter.

Endeligt er der en politisk risiko forbundet med den normale lokalplan. Hvor en tidsbegrænset dispensation ophører af sig selv, så skal kommunalpolitikkerne aktivt ud og ændre en lokalplan med studieboliger til andet formål i fremtiden og dette kan blive svært. Af samme årsag kender vi ikke til grundejere, der er interesseret i en sådan aftale, som ministeriet gør sig forestillinger om, da man risikerer ikke at kunne komme af med studiebolig lokalplanen på sigt.

Et forslag er man kan læne sig op ad planlovgivningen på flygtningeområdet (kapitel 2e). Her afgrænset til studerende med en 10-årig periode frem for 5 år, men til gengæld også en længere høringsperiode. En sådan løsning vil a) ikke kræve en ny kommuneplan, b) ikke kræve ny infrastruktur, c) sikre grundejerne, at der er tale om en midlertidig anvendelsesform og d) giver investorerne sikkerhed for deres investering.

Følgende ordførere og partier ønsker at ministeren tager initiativ til at ændre de allerede aftalte 3 år til 10 år specifikt for studieboliger i planlovsteksten.