



12-05-2011

**Notat om overordnet model for huslejenedsættelse (driftstilskud) i udvalgte ældreboligbebyggelser i Københavns Kommune**

Sagsnr.  
2011-66873

Københavns Kommune har igennem det seneste halvandet år samarbejdet med 6 almene boligorganisationer om udvikling af redskaber og løsninger, både på den korte og den lange bane, til brug for tilpasning af ældreboligkapaciteten i Københavns Kommune.

Dokumentnr.  
2011-343071

Sagsbehandler  
Stine Thalund Petersen

Muligheden for at give huslejenedsættelse er et af de redskaber, der har været drøftet på den lange bane.

For det første fordi det nuværende huslejeniveau i enkelte bebyggelser vurderes at ligge ca. 25-50 % over markedshuslejen i tilsvarende almene bebyggelser i nærområdet.

Forvaltningens egen målgruppe for ældreboliger, de +65-årige, er visiteret til en ældrebolig og dermed berettiget til boligydelse, som sænker huslejen væsentligt mere end hvad andre målgrupper vil kunne opnå gennem boligsikring. Studerende, efterlønsmodtagere, erhvervsaktive mv. kan kun få tildelt en boligsikring, der typisk ligger på 500-1.000 kr. pr. måned, afhængig af borgerens individuelle økonomiske forhold. Det gør det vanskeligt at udleje de ledige ældreboliger med de højeste huslejeniveauer til andre målgrupper med lav indkomst, herunder studerende.

For det andet har huslejenedsættelse været drøftet som et fokuseret redskab til at få de fysisk mindst attraktive ledige ældreboliger udlejet, hvilket primært omfatter små 1-værelsesboliger eller ensidigt belyste boliger (hvor der kun er vinduer i én side i boligen).

Kommunen kan ifølge almenboliglovens § 96f yde tilskud, lån eller garanti for lån eller lejetab til almene boligafdelinger, der har væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter som beskrevet i § 96a, herunder blandt andet høj husleje og høj flyttefrekvens. Der skal udarbejdes en helhedsplan for den enkelte boligafdeling for at kommunens støtte kan aktiveres og kommunens tilslutning skal foreligge.

Modellen for huslejenedsættelse (driftstilskud) medfører, at kommunen over en årrække vil yde et huslejetilskud (driftstilskud) til en afgrænset gruppe af ældreboliger i udvalgte bebyggelser, hvor der er særlig stor tomgang.

De objektive kriterier for afgrænsningen af boliger, der kan modtage driftstilskud er følgende:

- 1-værelses boliger

**Økonomistaben**

Sjællandsgade 40 G, st.  
108  
2200 København N

Telefon  
3530 3477

E-mail  
D183@suf.kk.dk

EAN nummer  
5798009290601

www.kk.dk

- ensidigt belyste boliger

De udvalgte boliger behøves ikke opfylde begge kriterier, men det er i praksis tilfældet for en række af de berørte ældreboliger.

Driftstilskuddet forventes at ligge i størrelsesordenen 150-250 kr. pr m<sup>2</sup> pr år, hvilket vil svare til 8.250-13.750 kr. årligt for en bolig på 55 m<sup>2</sup>. Det skal bemærkes at tilskuddet skal gives til alle boliger i den specifikke almene afdeling der opfylder de opstillede kriterier, herunder de boliger der allerede er udlejet. Huslejetilskuddet kan dermed ikke øremærkes de pt. ikke udlejede boliger.

I tabel 1 nedenfor er beregnet udgifter til huslejenedsættelse (driftstilskud) i forhold til 5 udvalgte bebyggelser, som har en relativt stor andel af ledige ældreboliger.

Der er i alt 966 ældreboliger i de 5 bebyggelser, hvoraf 218 er 1-værelsesboliger og 194 boliger er ensidigt belyste boliger (ikke 1-værelsesboliger). Boligarealen (antal m<sup>2</sup>) er estimeret på baggrund af de gennemsnitlige boligstørrelser i de udvalgte bebyggelser.

**Tabel 1 - Driftstilskud (udvalgte boliger)**

Bebyggelse	Boligselskab	Antal boliger	1-værelse		Ensidig belysning (ikke 1-rumsboliger)		Nøgletal (kr. pr. m <sup>2</sup> )	Driftstilskud (årlig tilskud)		
			A	B	A	B		A+B	A+B	Husleje efter tilskud kr. m <sup>2</sup>
								250 kr pr m <sup>2</sup>	150 kr. pr. m <sup>2</sup>	
Tranehavegård	3B	354	113	60	46,15	68,0	1.050	2.323.738		800
Engholmen Nord	AKB	127	40	26	50,6	61,5	1.121	905.750		871
Valbyholm	SAB	292	32	44	54,51	72,9	1.000	1.237.650		750
Utterslevgård	AAB	175	33	46	56,16	70,12	1.229	1.269.700		979
Dommerparken	FSB	18	0	18		65,9	933		177.930	783
<b>5 bebyggelser</b>		<b>966</b>	<b>218</b>	<b>194</b>				<b>5.736.838</b>	<b>177.930</b>	
								<b>5.914.768</b>		

Beregningen af den samlede udgift til et årligt driftstilskud er foretaget ud fra et tilskud på 250 kr. pr m<sup>2</sup>. For Dommerparken dog kun 150 kr. pr. m<sup>2</sup>, da huslejeniveauet her ligger forholdsvis lavere end de øvrige steder.

Såfremt den overordnede model for huslejenedsættelse godkendes, vil Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i samarbejde med de berørte boligorganisationer igangsætte pilotprojekter i 2 bebyggelser med henblik på at få erfaringer med effekten fra huslejenedsættelse på udlejning af de ledige ældreboliger i bebyggelsen, herunder det optimale niveau for huslejenedsættelse i forhold til reduktion af tomgangshuslejen.

Forvaltningen har sammen med de 6 boligorganisationer udvalgt Dommerparken og Utterslevgård (begge beliggende på Bispebjerg) til

at være pilotprojekter. Førstnævnte fordi der er en relativt stor andel af ledige boliger og sidstnævnte på grund af det høje huslejeniveau, som gør det svært at udleje ledige ældreboliger til fx studerende.