



22-08-2016

Til Socialudvalget

Billige boliger og subsidiering af leje

I forbindelse med budgetforhandlingerne er forvaltningen blevet bedt om at udforme et notat om kommunens muligheder for at subsidiere huslejen for at skabe billige boliger.

Dette notat omhandler mulighederne for tilskud til borgere med egen lejekontrakt til boliger, der er opført efter almenboligloven.

Subsidiering i forhold til at skabe billige boliger kan tænkes på to måder:

- 1) Understøttelse af den enkelte borger
- 2) Understøttelse af nybyggeri, så lejen nedbringes ned

Overordnet er ingen af alternativer mulige i nuværende lovgivning. Nedenfor gennemgås årsager og de muligheder kommunen generelt har for at understøtte borgere og tilskynde til opførsel af billige boliger.

1. Understøttelse af den enkelte borger

Socialforvaltningen har ingen muligheder for generelt at yde økonomisk støtte til borgere med behov for en billig bolig.

Aktivlovens § 81 og 81 a giver mulighed for under en række betingelser at yde en enkeltstående ydelse til borgere, som ellers risikere udsættelse af deres bolig. § 81 omhandler enkeltstående tilfælde. Man kan derfor ikke hver måned få bevilget samme ydelse med den begrundelse, at man ikke har råd til lejen. Efter § 81a kan en borger få støtte til midlertidige huslejudgifter på betingelse af at vedkommende er udsættelsestruet og en løsning findes, så udsættelsen afværges. Ydelsen kan ikke bevilges i længere perioder, og det er en forudsætning at borgeren indenfor en korterevarende periode fraflytter en for dyr bolig.

Serviceovens § 52a giver mulighed for at der kan bevilges en ydelse til familier, hvor en tvangsfjernelse gennemføres eller en hjemgivelse af et barn udsættes, hvis forældrene mister boligen som følge af restance.

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen kan bevilge en ydelse efter aktivlovens § 34 til borgere, der modtager kontanthjælp, uddannelseshjælp eller integrationsydelse, som har høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Denne bestemmelse er omfattet af reglerne

om kontanthjælpsloftet, og vil være den første ydelse, som bortfalder for de borgere, som berøres af loftet.

Boligstøtten, som administreres af UdbetalingDanmark, er en generel understøttelse af betalingsevnen i forhold til husleje hos borgere, som opfylder betingelserne for ydelsen. En stor del af boligstøtten til børnefamilier bortfalder med kontanthjælpsloftet. Kontanthjælpsloftet sætter en grænse for de samlede ydelser en borger kan modtage i hhv. forsørgelsesydelse (kontanthjælp, uddannelseshjælp og integrationsydelse) og boligrelaterede ydelser (aktivlovens § 34 og boligstøtte). Når børnefamilier rammes særligt hårdt af loftet, skyldes det, at det indtil 1. oktober 2016 har været muligt at få en relativt høj ydelse, når der er børn i husstanden. Enlige uden børn kan opnå en så relativt begrænset boligstøtte, at de formentlig ikke skæres i denne støtte som følge af kontakthjælpsloftet i Jobreformens fase 1.

Forsørgelsesydelsernes generelle niveau fastsættes af Folketinget og kommunen har ikke mulighed for uden særlig lovhjemmel at støtte bestemte borgergrupper i forhold til husleje. Kommunen kan derfor ikke selv vedtage at ville yde en fast økonomisk støtte til f.eks. børnefamilier, som rammes af kontanthjælpsloftet.

2. Understøttelse af nybyggeri, så lejen bringes ned

Kommunen må ikke understøtte byggeri uden særlig hjemmel, f.eks. i forhold til en bestemt målgruppe. Kommunen kan derfor ikke afsætte et beløb til en bestemt bygherre med det formål at boligerne i et byggeri bliver særligt billige.

Der findes en række bestemmelser vedr. byggeri af almene boliger, som reelt betyder, at byggeriet støttes. Det gælder f.eks. når kommunen yder lån på lempelige vilkår for 10 % af anskaffelsessummen eller yder grundkøbslån med henblik på at neutralisere virkningen af høje grundpriser.

Kommunen har mulighed for at fastlægge rammer for nybyggeri, som understøtter, at der opføres billigt byggeri. Det er f.eks. sket i kommuneplanen og i Hovedaftalen med almen sektor, hvor det i begge er målet, at andelen af almene boliger i Københavns Kommune skal udgøre 20 % af boligmassen, at 10 % af de almene boliger i nye byudviklingsområder skal være små og billige, og at kommunen vil udnytte planlovens muligheder for at øremærke 25 % af boligerne i nye byudviklingsområder som almene boliger. Københavns Kommune har herudover indgået partnerskaber med almene boligorganisationer om opførsel af billige boliger. Partnerskaberne sikrer, at organisationerne kan opkøbe større varepartier og på den måde holde byggeomkostningerne på lavest mulige niveau.

Almene boliger udlejes efter balanceleje. Det betyder, at lejen fastsættes ud fra de omkostninger, der er forbundet med opførelse og drift af byggeriet. Når der gives favorable lån eller f.eks. ydes statslige tilskud til ungdomsboliger, så er det med til at holde lejen så lav som muligt. Kommunen kan ikke gå ud over lovgivningens rammer og yde større lån eller tilskud uden hjemmel. Samtidig er kommunen forpligtet til at sælge sine ledige grunde til højeste bud. Det skyldes, at kommunens pligt altid er først og fremmest at sikre bedst mulige drift til fordel for alle borgere i kommunen. Kommune må ikke favorisere enkelte borgere i et kommende byggeri, som ellers ville få en særlig fordel i form af en særligt lav leje, eller en udlejer, som ville opnå en særlig fordel ved at kunne udleje under den reelle markedspris.

Hvis kommunen vil understøtte opførelse af billige boliger, skal der afsættes midler til grundkøbslån mv. og udføres krav til byggeriet, som sikrer, at kommende boliger bliver billige. Dette skal dog afblanceres med hensynet til om boligerne bliver mulige at opføre. Alle midler udbydes til interesserede boligorganisationer som led i offentligt udbyd. Hvis rammerne for kommende byggerier bliver for snævre, er der risiko for, at ingen ønsker at udføre byggeriet, og at ingen organisationer byder ind på projekterne.

Kommunen har ikke mulighed for selv at opføre billige boliger. Socialforvaltningen bad i 2012 staten om at undersøge muligheden for opkøb af ejerlejligheder. Det daværende Økonomi- og Indenrigsministeriet udtalte:

Det antages i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis, at kommuner efter kommunalfuldmagtsreglerne som udgangspunkt er afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til boligforsyningen, medmindre der er lovhjemmel hertil.

Der er ikke særlig lovhjemmel til at kommunerne tilvejebringer boliger til f.eks. hjemløse eller udsættelsestruede borgere.

Kommunen må som følge af integrationsloven opkøbe boliger til nyankomne flygtninge. Det er dog en forudsætning, at boligerne udlejes til markedsleje, uanset hvad kommunens udgifter til anskaffelse og drift i givet fald ville være. Denne betingelse kan udgøre en barriere, fordi markedslejen i København er høj. Så længe flygtninge ikke er i arbejde og derfor modtager integrationsydelse vil enlige vanskeligt kunne betale en selvstændig bolig til markedsleje.