



Bilag 2

01-11-2012

Besvarelse på spørgsmål om billige boliger, finansieringsmuligheder

Sagsnr.
2012-57767

Baggrund

Dokumentnr.
2012-813689

På ØU-møde d. 2. oktober drøftedes billige boliger og sagen blev udsat med henblik på nærmere undersøgelse af finansieringsmuligheder. Dette notat belyser de punkter, der ønskedes belyst yderligere.

Sagsbehandler
Simon Kofod-Svendsen

- 1. Hvilke rådighedsbeløb har forskellige familietyper ved at bo i almene boliger, herunder hvad er kommunens og statens udgifter til boligstøtte for de pågældende familietyper?*
- 2. Hvilke energikrav mv. har Københavns Kommune besluttet, at almene boliger skal være omfattet af og hvad betyder dette for huslejen?*
- 3. Hvad kan kommunen gøre for at bygge billige boliger?*
- 4. Hvad kan kommunen gøre for få billigere boliger til folk som ønsker at eje deres bolig?*

Indhold

Ad.1 - Rådighedsbeløb

Som led i udarbejdelsen af Københavns Kommunes Boligpolitiske Strategi i 2009 udarbejdede Deloitte en analyse og beregning af mellemindkomstgruppens betalingsevne på det københavnske boligmarked. Siden da er der ikke uarbejdet analyser med en så stor grundighed og da analysen omhandlede mellemindkomstgruppen, egner den sig til at hjælpe med svare på det rejste spørgsmål. Rapporten omhandlede dog alle ejerformer, hvor spørgsmålet her blot omhandler almene boliger, hvorfor det primært er metodikken med 'scenariefamilier', der overføres.

I det følgende gennemgås en beregning af rådighedsbeløb for tre forskellige indkomstniveauer i mellemindkomstgruppen. De tre indkomstniveauer krydses med fire forskellige familietyper for dermed at vise, hvordan helt almindelige københavnere rådighedsbeløb varierer alt efter job og familiesituation.

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, 10
1599 København V

Telefon
3366 2272

Direkte telefon
2094 8995

E-mail
sks@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

Beregningsmetode og kilder

Rådighedsbeløbet er en beregning bestående af følgende poster:

Samlet indkomstniveau (efter skat)

+

Evt. boligsikring

+

Evt. børnetilskud (til enlige forsørgere)

-

Husleje

-

Faste udgifter (inkl. udgifter til børnepasning og indtægter ved børnefamilieydelse)

=

Rådighedsbeløb til løbende udgifter

Derudover er der til sidst udregnet et restbeløb til opsparing eller særlige udgifter ved at fratække et gennemsnitstal for løbende udgifter.

Beregningens beløb på indtægtssiden baseres på aktuelle data hentet fra www.lønstatistik.dk, www.kk.dk og www.borger.dk. Beløbene på udgiftssiden er for huslejens vedkommende fra Landsbyggefonden og for de faste og løbende udgifter fra Deloitte's rapport om mellemindkomstgruppens betalingsevne, hvor priserne er fremskrevet til 2012 p/l.

Indkomstniveau

Tabel 1 viser spændet i lønniveau (før og efter skat) for de tre valgte faggrupper inden for mellemindkomstgruppen. Det er således en selvstændig konklusion, at der er ret markant forskel i indkomstniveauet inden for faggruppen, og særligt når man både ser på enlige og parhushold. Lønniveauerne kan anvendes til at beregne nogle gennemsnitsbeløb for boligstøtte.

Tabel 1: Lønniveauer for målgruppen, 2012

Lønniveauerne for målgruppen, hovedstaden (0-5 års anciennitet)		
	Pr. måned (før skat)	Pr. måned (efter skat)
SoSu-assistent	Ca. 22.000 kr.	Ca. 15.000 kr.
Sygeplejerske	Ca. 25.700 kr.	Ca. 17.200 kr.
Folkeskolelærer	Ca. 29.600 kr.	Ca. 19.500 kr.

Beregningen af lønniveauerne efter skat er foretaget ud fra en forudsætning om, at familierne hverken har opsparing eller gæld, at de indbetaler gennemsnitligt til deres pension, at de har et årligt fradrag på 3.000 kr. til fagligt kontingent og at de er med i en A-kasse (5.000 kr. årligt).

Kilde: www.lønstatistik.dk og SKATs skatteberegningssystem

Boligstøtte

Der findes to former for boligstøtte i Danmark, boligydelse og boligstøtte. Boligyldelse ydes til pensionister med folkeregisteradresse i Danmark og boligsikring ydes til øvrige personer med folkeregisteradresse i Danmark. Det er antaget, at der henvises til

boligsikring, da der tale om familietyper i mellemindkomstgruppen med eller uden mindre børn.

Tabel 2 opstiller nogle gennemsnitsbeløb for boligsikring, som netop overvejende baseres på husleje/boligstørrelser og indkomstniveau. En konkret beregning tager afsæt i oplysninger om husstandens sammensætning, indkomst og formue samt om boligens størrelse og boligudgift, hvorfor nedenstående skal betragtes som idealtyper.

Staten afholder 50 pct. af udgifterne til boligsikring og 75 pct. af udgifterne til boligydelse. Kommunerne afholder de øvrige udgifter. Dvs. udgangspunktet er, at kommunen har udgifter på hhv. 300 kr./mdr., 600 kr./mdr. og 900 kr./mdr. pr. enlig forsørger i de udvalgte scenariefamilier. Scenariefamiliernes samlede indkomst overstiger maxgrænsen for boligsikring, så snart der er tale om husstande med to indtægter. Dette er uafhængigt af om parret har 0, 1 eller 2 børn.

Tabel 2: Boligsikring, 2012 beregning

	Enlig forsørger (75 m2)	Par med 1 barn (85 m2)	Par med 2 børn (100 m2)	Par uden børn (75 m2)
Lav mellemindkomst (Fx SoSu-assistent)	1.800 kr./mdr.	0	0	0
Middel mellemindkomst (Fx Sygeplejerske)	1.200 kr./mdr.	0	0	0
Høj mellemindkomst (Fx Folkeskolelærer)	600 kr./mdr.	0	0	0

Ved udregningen af boligsikring er der taget udgangspunkt i en almen lejebolig med fjernvarme, hvor lejer har delvis vedligeholdelsespligt af boligen indvendig men ikke udvendig.

Kilde: www.borqer.dk

Børnetilskud

Som det fremgår af tabel 3 er der - udover boligsikring - for de enlige forsørgere også mulighed for en ekstra økonomisk skattefri støtte fra staten, børnetilskuddet. Børnetilskud til enlige består af et ordinært og et ekstra børnetilskud. Det ordinære børnetilskud er på ca. 1.300 kr. i kvartalet for hvert barn og det ekstra børnetilskud er på 1.300 kr. i kvartalet – uanset hvor mange børn den enlige har.

Tabel 3: Børnetilskud til enlig med ét barn, 2012

	Enlig forsørger
Lav mellemindkomst (Fx SoSu-assistent)	850 kr./mdr.
Middel mellemindkomst (Fx Sygeplejerske)	
Høj mellemindkomst (Fx Folkeskolelærer)	

Kilde: www.borqer.dk

Derudover er der i mange tilfælde også mulighed for flere tilskud i form af

- børnebidrag (den anden forælder betaler et beløb til den enlige forsørger)
- børnetilskud ved kun én forælder mv. (fx når det ikke kan fastslås, hvem der er barnets far, eller hvis en forælder dør)
- ægtefællebidrag

Disse er ikke medtaget i de videre beregninger, da der ikke findes centrale opgørelser over gennemsnitsniveau på disse.

Huslejeniveau

Tabel 4 viser spændet i huslejen for almene boliger. Det fremgår, at der er en forskel i huslejen alt efter om boligerne er opført før eller efter 1980. Beliggenheden på de almene boliger spiller derimod ikke ind på huslejeniveauet. I besvarelsen af spørgsmålet anvendes gennemsnittet for alle almene boliger i København (850 kr./m²/år), men der skelnes mellem de fire familietyper og dermed boligstørrelserne 75 m², 85 m² og 100 m².

Tabel 4: Huslejeniveau for forskellige almene boligstørrelser, 2012

	Bolig til en enlig forsørger	Bolig til et par med 1 barn	Bolig til et par med 2 børn	Bolig til et par uden børn
	(75 m2)	(85 m2)	(100 m2)	(75 m2)
Bolig opført før 1980 (717 kr./m2/år)	4.500 kr./mdr.	5.100 kr./mdr.	6.000 kr. /mdr.	4.500 kr./mdr.
Bolig opført efter 1980 (977 kr./m2/år)	6.100 kr./mdr.	6.900 kr./mdr.	8.100. kr./mdr.	6.100 kr./mdr.
Gennemsnit for alle almene boliger (850 kr./m2./år)	5.300 kr. /mdr.	6.000 kr./mdr.	7.100 kr./mdr.	5.300 kr. /mdr.

Huslejeniveauerne i tabellen er den månedlige husleje ekskl. løbende forbrugsudgifter

Kilde: Boligbarometer 2012, hertil Landsbyggefondens database

Faste udgifter

Deloitte's rapport opstiller en række faste og variable udgifter med tilhørende beløb. De faste udgifter dækker over 'forsikringer', 'el', 'varme', 'kommunikation' og 'transport' og beløber sig for en familie med to børn på ca. 5.500 kr./mdr. (2012 p/l). Dertil kommer udgifter til daginstitution (hvor indtægten med børnefamilieydelse er indregnet). Det er i Deloitte's beregninger antaget, at familierne ikke har bil.

Til brug til de fire scenariefamilier bruges dette beløb med en varierende vægtning alt efter hvor mange, der er i familien. De faste udgifter fordeler sig derfor som i tabel 5.

Tabel 5: Faste udgifter for de forskellige familietyper, 2012

	Enlig forsørger	Par med 1 barn	Par med 2 børn	Par uden børn
Lav mellemindkomst (Fx SoSu-assistent)	2.400 kr./mdr.	6.300 kr./mdr.	7.100 kr./mdr. *	3.700 kr./mdr.
Middel mellemindkomst (Fx Sygeplejerske)	<u>Bemærkninger:</u> Det faste forbrug for denne type beregnes som 3/6 af normalforbruget på 5.500 kr./ mdr. i Deloitte rapport. Der er regnet på en alder på barn i vuggestue. Der er taget højde for delvis friplads.	<u>Bemærkninger:</u> Det faste forbrug for denne type beregnes som 5/6 af normalforbruget på 5.500 kr./ mdr. i Deloitte rapport. Der er regnet på en alder på barn i vuggestue.	<u>Bemærkninger:</u> Det faste forbrug for denne type er 5.500 kr./mdr. svarende til Deloitte rapport. *Udspecificeret beregning: Fast forbrug 5.500 kr. + Vuggestue 3.100 kr. + Børnehave med søskenderabat 1.000 kr. – Børne- og ungedydelse 2.500 kr. = 7.100 kr.	<u>Bemærkninger:</u> Det faste forbrug for denne type beregnes som 4/6 af normalforbruget på 5.500 kr./ mdr. i Deloitte rapport
Høj mellemindkomst (Fx Folkeskolelærer)				

Kilde: Deloitte's rapport: Analyse af mellemindkomstgruppernes betalingsevne i København

Rådighedsbeløb

Tabel 6 viser det rådighedsbeløb, som forskellige familietyper indenfor mellemindkomstgruppen har, efter de har betalt husleje og faste udgifter jf. afsnittet 'Beregningsmetode og kilder' på side 2.

Tabel 6: Rådighedsbeløb til løbende udgifter efter betaling af husleje og faste udgifter, 2012

	Enlig forsørger (75 m2)	Par med 1 barn (85 m2)	Par med 2 børn (100 m2)	Par uden børn (75 m2)
Lav mellemindkomst (SoSu-assistent)	9.950 kr./mdr.	17.700 kr./mdr.	15.800 kr./mdr.	21.000 kr./mdr.
Middel mellemindkomst (Sygeplejerske)	11.550 kr./mdr.	22.100 kr./mdr.	20.200 kr./mdr.	25.400 kr./mdr.
Høj mellemindkomst (Folkeskolelærer)	13.250 kr./mdr.	26.700 kr./mdr.	24.800 kr./mdr.	30.000 kr./mdr.

I Deloitte's rapport har en gennemsnitsfamilie med to folkeskolelærere og to børn et løbende forbrug på ca. 16.000 kr./mdr. Det beløb dækker over udgifter i kategorierne 'mad/drikke', 'beklædning', 'sundhed og hygiejne', 'varige forbrugsgoder mv' samt 'fritid, underholdning, rejser, gaver mm.' Som det fremgår af tabel 6 har denne familietype omkring 24.800 kr. til rådighed pr. måned, og er dermed ikke økonomisk presset. Derimod vil andre familier med to børn, som eksempelvis et par bestående af to SoSu-assistenten være mere

pressede, idet tabel 6 viser, at de har omkring 15.800 kr./mdr. til det løbende forbrug.

Ligeledes vil de enlige forsørgere i særligt lav mellemindkomst og middel mellemindkomstgruppen skulle være opmærksomme på deres de løbende udgifter for at rådighedsbeløbet rækker. Det skal imidlertid bemærkes, at en enlig forsørger naturligvis ikke vil have samme løbende forbrug som en familie med to børn (16.000 kr.), og konsekvenserne heraf vil fremgå i den næste beregning.

Restbeløb til opsparing og særlige udgifter

Afslutningsvist viser tabel 7 et beløb for hver af scenariefamilierne efter et vægtet beløb på 16.000 kr./mdr. er fratrukket. Dette 'restbeløb' kan bruges til opsparing eller særlige udgifter, som ikke er indeholdt i almindelige løbende og faste udgifter.

Som ved de faste udgifter er der i beregningerne anvendt en varierende andel af de 16.000 kr./mdr. alt efter hvor mange, der er i familien (samme varierende vægtning som i tabel 5).

Tabel 7: Restbeløb efter betaling af alle udgifter, 2012

	Enlig forsørger (75 m ²)	Par med 1 barn (85 m ²)	Par med 2 børn (100 m ²)	Par uden børn (75 m ²)
Lav mellemindkomst (SoSu-assistent)	2.000 kr./mdr.	4.400 kr./mdr.	-200 kr./mdr.	10.300 kr./mdr.
Middel mellemindkomst (Sygeplejerske)	3.600 kr./mdr.	8.800 kr./mdr.	4.200 kr./mdr.	14.700 kr./mdr.
Høj mellemindkomst (Folkeskolelærer)	5.300 kr./mdr.	13.400 kr./mdr.	8.800 kr./mdr.	19.300 kr./mdr.

Nye almene boliger og rådighedsbeløb

Nye almene boliger koster omkring 8.500 kr./mdr. for 100 m². Det svarer til ca. 1.400 kr./mdr. mere end gennemsnitsprisen for alle almene boliger i København på 100 m² (som er på 7.100 kr./mdr. jf. tabel 4).

Denne boligstørrelse efterspørges i scenariefamilierne af et par med to børn. Som det fremgår af tabel 7 har både middel-mellemindkomstgruppen (to sygeplejersker) og den høje mellemindkomstgruppe (to folkeskolelærere) et restbeløb, der er så stort, at de godt kan betale en merpris på ca. 1.400 kr./mdr. og dermed bo i nybyggede almene boliger i København.

Derimod har den lave mellemindkomstgruppe ikke råd til at bo i en nybygget almen bolig med mindre familien vælger at indskrænke deres løbende udgifter med mindst 1.600 kr./mdr.

Ad. 2. – Energikrav mv.

Almene boliger skal som udgangspunkt leve op til de samme krav til byggeri af almene boliger som til andre boliger. Dvs. gældende bygningsreglement og lokalplanforhold mv.

Kommunen stiller derudover krav om, at opførelsen af almene boliger skal overholde ”Miljø i Byggeri og Anlæg 2010”, som er kommunens krav til byggeri, hvor kommunen er bygherre eller giver støtte. ”Miljø i Byggeri og Anlæg 2010” stiller bl.a. krav om, at boligerne skal opføres i energiklasse 2015.

Endelig følger der af kommunens udbudskriterier en række indirekte krav, der dog ved de konkrete tilbud fra almene bygherrer vægtes mod hinanden. Udbudskriterierne omfatter blandt andet: Arkitektonisk kvalitet (herunder boværdi), byrum og udearealer, husleje og forbrugsudgifter, totaløkonomi (energiforbrug, levetid og driftsudgifter) samt placering i forhold til andre almene boliger og byudviklingsområder.

Det er ikke muligt præcist at sige, hvad de enkelte krav betyder for den samlede pris på byggeriet af en almen bolig. Men rammebeløbet på pt. 21.620 kr/m² udgør netop en ramme, inden for hvilken de enkelte krav afvejes i forbindelse med de konkrete projekter. Rammebeløbet er således rammen for de almene boligorganisationers udarbejdelse af byggeprojekter, udvælgelsen af projekterne og den efterfølgende tilpasningen af projekterne (fx i forbindelse med besparelser på grund af uforudsete udgifter). I 2010 blev det muligt at udvide rammebeløbet med et energitillæg på 1.090 kr./m². Energitillægget kan anvendes, hvis det modsvares af tilsvarende reducerede forbrugsudgifter.

Rammebeløbet er baseret på udviklingen i byggepriserne og afspejler dermed, hvad det fra statslig side anslås, at det koster at bygge almene boliger. Det er erfaringen, at det i København er vanskeligt at bygge boliger under rammebeløbet. Den nuværende lavkonjunktur har dog muliggjort alment byggeri i København i de seneste år. Forudsætningen har været både lave grundpriser og lave entreprisudgifter. I forbindelse med det seneste udbud af almene boliger ligger de fleste tilbud lige omkring eller over rammebeløbet (men inden for energitillægget).

I forhold til energikravene er det vurderingen, at merudgifterne ved at opføre boliger i energiklasse 2015 (som er kravet i ”Miljø i Byggeri og Anlæg”)i forhold til energiklasse 2010 (som er kravet i det gældende bygningsreglement) skønnes at udgøre ca. 3 pct. svarende til en øget husleje på ca. 2 pct. (ca. 100-200 kr. pr. måned). Merudgiften modsvares dog helt eller delvist af reducerede forbrugsudgifter. Hvis kravene øges fra energiklasse 2015 til energiklasse 2020 skønnes det, at byggeudgiften øges med yderligere ca. 4 pct. Det har ikke været

muligt at opstille præcise regneeksempler på de reducerede forbrugsudgifter. Merudgifterne til opfyldelse af især energiklasse 2015, men også energiklasse 2020, falder løbende, i takt med den byggetekniske udvikling og at de nødvendige materialer bliver standard.

Ad. 3. – Byggeri af billige boliger

Da det ikke er en kommunal opgave at sikre billige boliger til mellemindkomstgruppen er kommunen afhængig af andre aktører til at bygge boliger til denne gruppe. Arbejdet med billig-bolig projektet viste blandt andet, at billige boliger bedst opføres som almene boliger.

Det skyldes primært lovgivningen om almene boliger, som blandt andet sikrer ”balanceleje”. Balanceleje betyder, at huslejen fastsættes på baggrund af de driftsudgifter, der er på den enkelte ejendom. Huslejen er dermed bestemt af, hvad det koster udlejer at drive ejendommen og ikke hvad det er muligt at tage for boligen. Almene boliger har derfor en relativt billigere husleje end de andre ejerformer. Det skyldes også kommunalfuldmagten, som blandt andet sikrer, at kommunen ikke udøver konkurrenceforvridende virksomhed ved at støtte enkeltfirmaer på det private boligmarked mv.

Almene boliger kan imidlertid opføres endnu billigere. Med Almen Bolig+ er der fundet et koncept, hvor det som udgangspunkt er muligt at bygge for ca. 10 pct. under rammebeløbet. Det skyldes, at byggeudgifterne holdes nede ved industriel masseproduktion, og at der er fundet billige grunde til byggerierne. Huslejen i Almen Bolig+ holdes derudover også nede ved lavere driftsudgifter, da beboerne har overtaget en række driftsopgaver, der normalt påhviler det almene boligselskab. Almen Bolig+ er pt. et forsøgskoncept, der løber til og med 2013.

Kommunen kan derfor fremover prioritere opførelsen af billige boliger ved at en del af de årligt prioriterede grundkapitallånsmidler kan tildeles et eller flere boligselskaber direkte, som på den baggrund kan gennemføre et rammeudbud for flere projekter fordelt udover byen. Således sikres rammeudbuddets stordriftsfordele samtidig med, at boligerne opføres i små afdelinger i tråd med kommunens politik herom.

Forvaltningerne er pt. i dialog med de almene boligselskaber om udmøntning af de prioriterede grundkapitallånsmidler med Budget13 og om en sådan aftale, der sikrer en vis andel almene boliger under konceptet Almen Bolig+ i 2013. Politikerne vil blive forelagt indstilling herom i februar 2013.

Ad. 4. – Billigere ejerboliger

Ejerboligmarkedet er markedsstyret, hvorfor kommunen ikke har mulighed for at påvirke prissætningen og derved sikre billigere ejerboliger. Det vigtigste greb, som kommunen som myndighed, kan gøre, er at sikre, at der er tilpas med egnede byggegrunde til rådighed for at holde grundprisen mest muligt stabil. Dermed sikres en fornuftig balance mellem udbud og efterspørgsel. Aktuelt er der rigelig rummelighed, når man ser på boligudbygningsmulighederne i byudviklingsområderne. Vurderingen ang. evt. yderligere arealudlæg til boliger på grund af forventningerne om en øget befolkningsvækst udarbejdes i forbindelse med Kommuneplanstrategi 2014 og Kommuneplan 2015.

Et andet greb, som kommunen selv kan påvirke ved prissætningen af ejerboliger, er grundskylden. Grundskyld, der også er kendt under betegnelserne ejendomsskat og grundskat, er en skat på jord, som i dag udskrives og opkræves af kommunen. Den varierer fra kommune til kommune, men udgangspunktet for grundskylden er grundens vurdering, som den fremgår af den seneste offentlige ejendomsvurdering.

I 2013 bliver grundskyldspromillen 26,25 promille i gennemsnit set for landet som helhed. Den laveste grundskyldspromille har Gentofte Kommune med 16 promille, og den højeste findes i Københavns Kommune med 34 promille. Ni ud af 98 kommuner øger grundskyldpromillen i 2013. Det gælder Lyngby-Taarbæk, Helsingør, Rudersdal, Kalundborg, Kerteminde, Struer, Mariager Fjord, Jammerbugt og Hjørring kommune. Én kommune sætter skattesatsen ned - nemlig Syddjurs kommune, der reducerer promillen marginalt fra 34 til 33,8.

Boligejernes grundskyld forventes at stige i samtlige kommuner. Det hænger sammen med, at kommunerne må opjustere beregningsgrundlaget for grundskylden - det vil sige grundværdierne - med en reguleringsprocent, der er fastsat til 7 pct. i 2013. Grundskylden vil derfor gå fra et gennemsnit på 7.923 kr. per ejerbolig i 2012 til 8.548 kr. i 2013. Altså en stigning på 625 kr.

Ved at sænke grundskyldspromillen vil man derved sænke boligejernes totale udgift ved at bo i ejerbolig. Det er dog ikke givet, at skattereduktionen vil fastholde en lavere boligpris på længere sigt, da man kan forvente, at boligpriserne vil stige relativt mere og dermed udhule skattereduktionens effekt over tid.