

6. Ommærkede ungdomsboliger - Kommunalt grundskyldstilskud (2010-112707)

Indstilling om kommunalt grundskyldstilskud i forbindelse med såvel aktuelle som kommende ommærkninger af ca. 1.300 små familieboliger til ungdomsboliger.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen imødekommer såvel aktuelle som kommende anmodninger om grundskyldstilskud til ca. 1.300 nye ommærkede ungdomsboliger. Finansieringen hertil søges tilvejebragt i forbindelse med forhandlingerne om Budget2011, som et rammeløft til Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse ydelsesstøtte funktion 0.25.18.1 med en årlig fast stigning på 0,5 mio. kr. (2011 p/l) fra 2011 til og med 2020 (i alt 5,0 mio. kr. årligt fra 2020).

Såfremt der ikke skaffes midler, indstilles det, at forvaltningen - efter et rimeligt varsel til boligorganisationerne - bemyndiges til at yde fuldt grundskyldstilskud til ungdomsboliger i udsatte områder, og at de resterende nuværende midler på kontoen til de ikke-obligatoriske tilskud, anvendes til at yde et reduceret tilskud til de øvrige ungdomsboliger (dvs. en forholdsmæssig reducereing) så den samlede eksisterende ramme netop anvendes.

Problemstilling

Kommunen yder i dag det såkaldte grundskyldstilskud til en række kollegier og ungdomsboliger, som betyder, at kommunen - med det formål at sænke huslejen for beboerne - refunderer grundskylden. Nogle kommunale grundskyldstilskud er obligatoriske, andre ikke-obligatoriske. Kommunen *skal* yde grundskyldstilskud til en række kollegier, der har fået tilskud i henhold til tidligere støttelovgivning (jfr. § 12 i lov nr. 235 af 8. juni 1979 om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri og statsstøttede kollegier). Borgerrepræsentationen vedtog i 1980 i tillæg hertil at tildele de øvrige gamle kollegier et tilsvarende tilskud. Kommunen *kan* endvidere efter almenboliglovens § 101 yde grundskyldstilskud til ungdomsboliger, der har fået støtte efter almenboligloven eller i medfør af byggestøtte, kollegiestøtte eller boligbyggerilovgivningen. Denne lovhjemmel blev i sin tid vedtaget i Folketinget på Københavns Kommunes foranledning. Borgerrepræsentationen vedtog i 1988 at yde tilskud til ungdomsboligerne i København.

I forbindelse med kommunens udbud af grundkapitallån til opførelse af almene familieboliger i 2003 og 2005 har syv boligorganisationer, som en betingelse for at opnå støtte til nyopførte familieboliger overfor kommunen forpligtet sig til at ommærke i alt ca. 1.300 små almene familieboliger til almene ungdomsboliger, sådan at disse boliger fremover udlejes til studerende og unge med behov for en ungdomsbolig. De almene boligorganisationer vil formentlig hævde, at Borgerrepræsentationens beslutning i 1988 om grundskyldstilskud til ungdomsboliger i kommunen var en forudsætning for deres tilbud om ommærkning.

I den forbindelse søger boligorganisationerne nu om grundskyldstilskud til de ungdomsboliger, der ommærkes - aktuelt 61 boliger, og i de kommende 10-15 år ca. 1240 boliger. Kommunen kan yde grundskyldstilskud i henhold til almenboliglovens § 101, men er ikke forpligtet hertil. Tildeles

grundskyldstilskud vil det pr. ungdomsbolig betyde en gennemsnitlig huslejereduktion på ca. 300 kr. pr. måned.

Ansøgningerne om grundskyldstilskud kan ikke imødekommes inden for den nuværende årlige budgetramme på 18,4 mio. kr., hvoraf de 8,6 mio. kr. er ikke-obligatoriske tilskud. Det estimeres, at merudgiften i år 2011 vil udgøre 0,5 mio. kr., og at merudgiften vil stige med 0,5 mio. kr. om året til og med år 2020, såfremt kommunen imødekommer anmodningerne. Den årlige kommunale merudgift til grundskyldstilskud, når alle ca. 1.300 boliger er ommærket, estimeres således til ca. 5 mio. kr. (2011 p/l).

Der skal tages stilling til, om kommunen vil yde grundskyldstilskud til de ca. 1.300 boliger, efterhånden som de bliver ommærket til ungdomsboliger.

Løsning

Såvel forvaltningen som kommunens advokat finder det ud fra lighedsprincippet betænkeligt at afslå anmodningerne om grundskyldstilskud. Der synes ikke at være relevante forskelle på de "gamle" almene ungdomsboliger og de "nye" almene ungdomsboligers behov for grundskyldsstøtte og en afvisning af en ansøgning med den begrundelse, at der er tale om en ansøgning vedrørende nye boliger, er næppe juridisk holdbar i en situation, hvor de "gamle" ungdomsboliger fortsat modtager støtte.

Problemstillingen i forbindelse anmodningerne om grundskyldstilskud har været forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 7. juni 2010, hvor forskellige løsningsforslag blev drøftet.

På baggrund af disse drøftelser og Borgerrepræsentationens beslutning fra 1988 om at yde tilskud til ungdomsboliger, indstilles - ud fra en lighedsbetragtning - at Teknik- og Miljøforvaltningen imødekommer såvel aktuelle som kommende anmodninger om grundskyldstilskud til ca. 1.300 nye ungdomsboliger efterhånden som de ommærkes i de næste 10-15 år. Finansieringen hertil foreslås tilvejebragt i forbindelse med forhandlingerne om budgetter for 2011.

Såfremt der ikke skaffes midler i budgetforhandlingerne, indstilles det, at forvaltningen - efter et rimeligt varsel til boligorganisationerne - bemyndiges til at yde fuldt grundskyldstilskud til ungdomsboliger i udsatte områder, og at de resterende nuværende midler på kontoen til de ikke-obligatoriske tilskud, anvendes til at yde et reduceret tilskud til de øvrige ungdomsboliger (dvs. en forholdsmæssig reduktion). Den sidstnævnte løsning vil betyde en øget administrativ byrde for kommunen, idet en sådan forskelsbehandling bl.a. må forventes at medføre en række spørgsmål og eventuelle klagesager, ligesom ordningen generelt stiller større krav til proceduren ved udbetaling af tilskud. Et foreløbigt skøn lyder på 0,3 årsværk.

Såvel forvaltningen som kommunens advokat er af den opfattelse, at det juridisk er muligt for kommunen efter et varsel/en nedtrappingsordning at standse eller reducere alle eksisterende ikke-obligatoriske tilskud, og at kommunen med virkning for fremtiden derefter yder støtte på en måde, således at nogle får, mens andre ikke får så længe de kriterier, der udgør grundlaget for udvælgelsen, er saglige.

Ovennævnte eventuelle ændring af praksis kan udløse en del kritik fra de almene boligorganisationer, som formentlig vil hævde, at Borgerrepræsentationens beslutning i 1988 om grundskyldstilskud til

ungdomsboliger i kommunen var en forudsætning for deres tilbud om ommærkning. Det er også forvaltningens opfattelse, at kommunen vil bryde den aftale, der i sin tid blev indgået med boligorganisationerne, såfremt der ikke tilføres midler til grundskyldstilskud til de 1.300 ommærkede ungdomsboliger. En væsentlig reduktion af grundskyldstilskuddet kan endvidere betyde, at enkelte af kollegierne og ungdomsboliginstitutionerne kan få udlejningsvanskeligheder med tilhørende underskud, som i sidste ende kan gøre det nødvendigt for kommunen eller staten at tilføre institutionerne midler efter andre bestemmelser.

Økonomi

Såfremt kommunen vil imødekomme ansøgningerne, skal finansieringen tilvejebringes i forbindelse med forhandlingerne om Budget2011. Dækning af udgiften kan søges som et rammeløft af Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse ydelsesstøtte funktion 0.25.18.1 (driftssikring af boligbyggeri) med en årlig fast stigning på 0,5 mio. kr. (2011 p/l) fra 2011 til og med 2020.

Teknik- og Miljøforvaltningen har endvidere drøftet sagens samlede kommunaløkonomiske konsekvenser med Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen. På grundlag heraf kan oplyses, at kommunen yder 15% af nettolejen i boligstøtte til ungdomsboliger ved en beboerindkomst på maksimalt 128.000 kr. Det er dog en betingelse, at lejligheden har eget køkken eller køkkenniche med indlagt vand og afløb. Staten refunderer kommunen 50% af den udbetalte boligstøtte. For en typisk lejer vil bortfald af grundskyldstilskud resultere i en huslejestigning på ca. 300 kr. Reglerne om boligstøtte medfører dog, at beboeren vil få refunderet 15% af denne stigning. Det er endvidere Økonomiforvaltningens vurdering, at tildeling af grundskyldstilskud til de ommærkede ungdomsboliger, ikke vil have økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune i det kommunale tilskuds- og udligningssystem.

den Videre proces

Forudsat Borgerrepræsentationen tiltræder indstillingen og finansieringen bevilges ved vedtagelse af Budget2011, imødekommer forvaltningen de konkrete ansøgninger og meddeler de øvrige boligorganisationer, at der kan søges om grundskyldstilskud til de ommærkede ungdomsboliger - og at tilskuddet kan tildeles med virkning fra det efterfølgende budgetår.

Såfremt finansieringen ikke tilvejebringes ved vedtagelse af Budget2011, meddeles boligorganisationerne, at kommunen (med rimeligt varsel) ændrer praksis ved tildeling af de ikke-obligatoriske grundskyldstilskud. De ommærkede ungdomsboliger vil indgå i den ændrede praksis.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

