



11-02-09

Notat om rådighedsbeløb efter modernisering Sundbygård/Sundbyvang

Fremtidig husleje for beboerne på Sundbygård og Sundbyvang

Moderniseringen af Sundbyvang og Sundbygård vil medføre en reduktion i rådighedsbeløbet for beboerne. Dette skyldes for det første, at beboerne idag bor i boliger opført efter serviceloven, men fremover vil bo i boliger opført efter almenboligloven. For det andet at de moderniserede boliger vil være væsentligt større og af en bedre kvalitet end beboernes nuværende boliger.

Sagsnr.
2008-65266

Dokumentnr.
2008-692999

Konkret er de eksisterende boliger på 12 – 20 m² og uden eget bad og toilet. Dertil kommer, at boligerne er meget nedslidte indvendig som følge af almindeligt slid og/eller med indvendige skader, der kan henføres til manglende udvendig vedligeholdelse.

De nye boliger forventes at blive moderne og lyse boliger på ca. 40 – 45 m² (inkl fællesarealer på 65 m²) med store badeværelser samt et lille trinettekøkken.

En så væsentlig forbedring må nødvendigvis indebære en huslejeforhøjelse, hvorved beboernes rådighedsbeløb reduceres. Størrelsen på reduktionen i rådighedsbeløbet er imidlertid meget forskellig, afhængig af om den pågældende beboer er visiteret til førtidspension før eller efter 1. januar 2003 (ny og gammel førtidspension).

I nedenstående tabel vises et eksempel på rådighedsbeløbet for en beboer på henholdsvis ny og gammel førtidspension. Huslejen er sat til 6.650 kr. pr. måned, men herfra skal fratrækkes boligstøtte. For en ny førtidspensionist vil boligstøtten være 2.531 kr., hvilket reducerer huslejen til ca. 4000 kr., mens beboeren på gammel førtidspension får en væsentligt højere boligstøtte svarende til 4.754 kr. pr. måned, hvorved huslejen reduceres til ca. 1.900 kr.

Det er således boligstøtten, der medfører, at de to beboere ender med to meget forskellige rådighedsbeløb. Som det fremgår af tabel 1 er rådighedsbeløbet på 5.153 kr. pr. måned for en ny førtidspensionist, mens beboeren på gammel førtidspension har et rådighedsbeløb på 8.061 kr.

**Mål- og rammekontoret
for misbrug og bolig**

Bernstorffsgade 17, 5
1592 København V

Telefon
3317 3320

Telefax
3317 3731

E-mail
PC83@sof.kk.dk

EAN nummer
5798009683052

Tabel 1: Eksempel på beregning af rådighedsbeløb

www.kk.dk

	NY FØP	GL FØP
Indkomst	15.238	16.125
- Skat	-4.685	-3.987
= Indkomst efter skat	10.553	12.138
- Husleje	-6.650	-6.650
+ boligstøtte	2.531	4.754
- El, vand og varme	-848	-848
- licens mv.	-433	-433
= Rådighedsbeløb	5.153	8.961

Nedenstående tabel 2 viser rådighedsbeløbet for henholdsvis en ny førtidspensionist og en førtidspensionist på gammel ordning med højeste førtidspension. Øverste linie viser rådighedsbeløbet for en beboer på Sundbygård med en bolig på 18,5 m² eksklusiv gang- og fællesarealer, da dette er en typisk størrelse på en bolig. Boligen er uden eget bad og køkken.

De 2 næste linier i tabellen viser rådighedsbeløbet for beboere med en månedlig husleje på henholdsvis 5.625 kr. og 6.650 kr. pr. måned svarende til en bolig på henholdsvis 55 m² og 65 m². Derfra fratrækkes boligsikring, hvorved huslejen reduceres alt efter hvilken type pension beboeren er tilkendt.

Tabel 2: Rådighedsbeløb ved forskellige huslejeniveauer

	Ny FØP	Gl. FØP
Huslejen på Sundbygård	8.027	9.454
Ny husleje på 5.625	6.178	9.217
Ny husleje på 6.650	5.153	8.961
Reduktion af rådighedsbeløb	1.849-2.871	237-493

Langt de fleste beboere fra Sundbygård og Sundbyvang er på gammel førtidspension (dvs. tildelt før 2003) og vil derfor opleve et mindre fald i rådighedsbeløbet ved moderniseringen. Som det fremgår nedsættes rådighedsbeløbet for denne gruppe med mellem 237 kr. og 493 kr. pr. måned.

For førtidspensionister på ny ordning vil der imidlertid være tale om et væsentligt fald i rådighedsbeløbet. En beboer, der i dag bor på Sundbygård, men flytter i nybyggeri på 65 m², vil få reduceret sit rådighedsbeløb fra ca. 8.027 kr. pr. måned til ca. 5.126 pr. måned svarende til en reduktion på ca. 2.871 kr.

I 2006 var kun ca. 4 pct. af beboere i botilbud til psykisk syge og handicappede på ny førtidspension. Denne andel vil imidlertid være steget siden 2006. Der findes ikke en opgørelse for 2008.

Erfaringer med eksisterende tilbud

Især på handicapområdet er der gjort erfaringer med relativt differentierede huslejeniveauer, idet der er opført en række forskellige botilbud efter almenboligloven. Imidlertid er det først inden for det seneste års tid, at den nye førtidspensionsreform er slået igennem og erfaringerne med nye førtidspensionister i almenboliger er derfor ret begrænsede.

De foreløbige erfaringer viser, at en husleje på 6.650 kr. + forbrug er acceptabelt, men at højere huslejer vanskeliggør udlejningen af boligerne til nye førtidspensionister.

På området for psykisk syge er erfaringerne endnu mere beskedne, idet de første botilbud efter almenboligloven først er ibrugtaget i 2007 og 2008. For psykisk syge vurderes problemet umiddelbart større end på handicapområdet. Årsagen hertil er, at der blandt psykisk syge er misbrugere, hvilket indebærer at en væsentlig del af de sociale relationer er bygget op omkring dette. Rådighedsbeløbet kan derfor være lige så vigtig som en god bolig.

Information om huslejen

Med moderniseringen af Sundbyvang og Sundbygård vil et stort antal af de dårligste boliger forsvinde, men især på området for psykisk syge vil der fortsat være små, utidssvarende men også billige boliger tilbage. Socialforvaltningen opnår derfor et bredt spekter af boligernes størrelse, kvalitet og huslejer, således at ventende på en bolig vil kunne søge målrettet mod bestemte type boliger, alt efter om præferencen er rådighedsbeløb eller nye større boliger.

For de beboere som i dag bor på Sundbyvang og Sundbygård vil Socialforvaltningen finde en anden bolig til de beboere, der ikke umiddelbart mener at kunne betale huslejen i de nye boliger.

Løsningsmodeller

Et væsentligt element i forsøget på at undgå en reduktion i rådighedsbeløbet er flexible boligstørrelser. Det er således planen, at lade boligernes størrelse variere mellem 55 og 65 m². Dermed vil selve reduktionen i rådighedsbeløbet for nye førtidspensionister ændres fra 2.871 kr. pr. måned til kun 1.849 kr. pr. måned – se tabel 1.

Flexibiliteten indebærer en vurdering af den enkelte målgruppes behov for boligstørrelse. En sådan vurdering kan enten resultere i en generel reduktion af en konkret boenheds boliger eller der kan alternativt opføres boliger af forskellige størrelser i boenheden, således at beboerne får en valgmulighed. Sidstnævnte er relevant, hvis det vurderes, at beboerne kan have forskellige behov, selvom de tilhører samme målgruppe.

Reduktionen i boligstørrelsen er især relevant for psykisk syge, hvor kravet til fællesarealer er mindre og hvor rådighedsbeløbet spiller en større rolle end hos handicappede.

En anden mulighed er en reduktion af anlægsudgiften pr. m². I henhold til lov om almenboliger er den maksimale anlægsudgift 25.130 kr. pr. m². Det er imidlertid Socialforvaltningens vurdering, at der som følge af den økonomiske recession vil kunne opnås lavere priser. Udgangspunktet for beregningen af huslejen i dette notat (og dermed rådighedsbeløbet i tabel 1) er således en m²-pris på 23.000 kr. For at opnå en husleje som beboerne kan betale, lægger Socialforvaltningen dermed vægt på, at rammen på 25.130 kr. pr. m² ikke må udnyttes fuldt ud.

Der er endvidere chancer for yderligere reduktion af anlægsudgiften, idet Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget tilbud svarende til 21.500 kr. pr m². Dette vil yderligere reducere huslejen med 300 kr. pr. måned.

En yderligere reduktion af huslejen vil derfor kunne forekomme, men afhænger af resultatet af et udbud.

Handicaprådet og Dialogforumets bemærkninger til notatet

Dette notat har været forelagt Handicaprådet den 17. februar og Dialogforum (psykisk syge) den 18. februar.

Handicaprådet er bekymret for huslejens størrelse, men vurderer samtidig at boligens størrelse ikke kan reduceres. Det er derfor handicaprådets vurdering, at Socialforvaltningen skal arbejde på at minimere anlægsudgiften

Handicaprådet vil endvidere rette henvendelse til Velfærdsministeriet med henblik på en dialog om den overfor skitserede problemstilling vedrørende boligstøtte til nye og gamle førtidspensionister.

Endeligt retter Handicaprådet fokus mod enkeltydelser. Der er således mulighed for at søge om blandt andet invalidebil, hjælpemidler samt i et vist omfang at få dækket transportudgifter over en vis størrelse. En mulighed, der skal sættes fokus på som følge af det reducerede rådighedsbeløb.

Dialogforum er generelt tilfredse med initiativet vedrørende moderniseringen af Sundbygård. Dialogforum foreslår at boligernes størrelse differentieres, således at de mindste er 55 m² og de største 65 m².

Konklusion

Det anbefales, at det maksimale huslejeniveau fastsættes til 6.650 kr. pr mdr. plus forbrug ved nybyggeri af plejeboliger. Og at det for

plejeboliger målrettet til psykisk syge søges at opføre plejeboliger på 55 m² og en maksimal mdr. husleje på 5.625 kr. plus forbrug.

Det skal bemærkes at langt størstedelen af beboerne på Sundbygård og Sundbyvang er på gammel førtidspension, dvs. de kommer til at opleve en nedgang i rådighedsbeløbet på mellem 237 og 493 kr. Det er primært førstegangsindflyttere, som vil opleve at have et mindre rådighedsbeløb.