



Til:
Økonomiudvalget

BY, ERHVERV OG MILJØ
Almene Boliger

Kopi til:

Dato: 15. oktober 2021

Tlf. dir.: 7230 9544
E-mail: almeneboliger@balk.dk
Kontakt: Malene Aagaard Kristensen

Sagsid: 03.02.13-S55-4-21

Notat

Spørgsmål fra Økonomiudvalget den 12. oktober 2021

Hvad er billig basis familiebolig?

En billig basis familiebolig er en mindre 1, 2 og 3 rumsbolig, som er billige på grund af størrelsen – jo færre kvadratmeter jo lavere husleje.

I budget aftalen 2020 var der et ønske om små billige boliger. Der er i almenbolig-loven ikke en type boliger, der defineres som billig bolig.

Administrationen har for år tilbage bedt Ballerup Ejendomsselskab om at der i byggeriet skal være et antal mindre boliger fx. 3-rums boliger på under 70 m² og 2-rums boliger på under 60 m². Vi har kaldt disse boliger for billige basis boliger. Det er aftalt at Ballerup Kommune har 100 % anvisning til disse boliger.

I alt kommer der 25 billige basis boliger

10 stk. 1-rums boliger	35-39 m ²
9 stk. 2-rums boliger	52-59 m ²
6 stk. 3-rums boliger	57-68 m ²

Det er bemærket, at der både er billig basis familieboliger og familieboliger på 57/58 m². Forskellen er alene på den kommunale anvisning, hvor billig basis anvises 100% af kommunen, medens familieboliger anvises med 33%. Huslejen pr. m² er den samme.

Hvad er kriterierne for fastsættelse af husleje?

og

Hvordan fordeles huslejen, der står et gennemsnit?

I en almen boligafdeling har man balanceleje. Det vil sige, at lejen fastsættes ud fra afdelingens udgifter. I Ellebo II forventes der årlige udgifter for 15.604.000 kr. Hvis man fordeler det pr. m², er den årlige leje 1.184 kr.

Det er den gennemsnitlige leje, og det er den som ØKU/KMB skal godkende ved skema B.

I en afdeling med fx 30 ensartet boliger, vil det være den leje der bliver udlejet til ved første indflytning.

Men da Ellebo II er sammensat af mange forskellige typer boliger (se tabel i sagsfremstillingen), er der behov for at man inden udlejningen laver en endelig fordeling af lejen. Det vil betyde at nogle boliger fx ungdomsboliger vil måske få en m2-leje på 1.100 kr., mens andre fx en ældrebolig måske vil få en m2-leje på 1.200 kr. Ældreboligerne er fra administrationens side ønsket med færrest mulige kvadratmeter pr. bolig for, at sikre billige ældre boliger. Familieboligerne vurderes, at lande ca. på den gennemsnitlige leje på 1.184 kr. Fordeling er ikke lavet endnu og det er hensigten at den skal godkendes administrativt af kommunen inden boligerne udlejes.

En af grundene til denne procedure er, at ungdomsboliger udløser et tilskud samt at ældreboligerne har nogle ekstra etableringsomkostninger.

Ved en fordeling kan fx faktisk boligareal inddrages, således at 2 ens boliger, hvoraf den ene er gavlbolig får den samme husleje, selv om BBR angiver den ene som større. Et andet parameter er indbyrdes brugsværdi.

Grundlaget for administrationens ønske har baggrund i almenlovens §9, stk. 2 hvor det står, at lejen fastsættes efter den indbyrdes brugsværdi.

Eksempel:

2 boliger på 60 m2 boligareal er i BBR registeret på henholdsvis 60 m2 og 68 m2. Det skyldes, at den ene er en gavllejlighed hvor isolering af gavlen tæller med og den anden ligger inde i bygningen. Bliver huslejen fastsat ud fra ens kvadratmeterpris bliver huslejen meget forskellig.

Fordeles huslejen derimod efter boligernes indbyrdes brugsværdi vil man vurdere, at boligerne har samme brugsværdi og huslejen bliver ens.

Administrationen har lagt vægt på, at huslejen fra indflytningen er så korrekt som mulig og i særdeleshed fordi denne nye store boligafdeling rummer de mange forskellige boligtyper.

Hvordan fordeler boligerne sig fysisk: bliver de placeret blandet på området eller hvordan?

Boligerne bliver blandet på hele området. Dog er seniorbofællesskabet samlet i den ene bygning for at sikre fællesskabet for denne særlige boform. I de øvrige fem bygninger er boligerne blandet. De 5 ældreboliger er fordelt i tre bygninger. De 15 ungdomsboliger er fordelt med tre boliger i hver bygning. De 25 billige basisboliger er fordelt i alle 5 bygninger.

Administrationen har lagt væk på, at der skete en fysik fordeling af boligtyper for at sikre en blandet beboersammensætning i hele området, ligesom at boligerne i samme bygning har adgang til boligen via den samme side af bygningen for at skabe tryghed.

Hvordan sikres det at seniorbofællesskaberne rummer både 2 og 3 værelsesboliger?

Seniorbofællesskabet kommer til at bestå af 20 2-rums boliger og 20 3-rumsboliger.

Tilgængelighed og handicappede og er ældrevenlige.

De 5 ældreboliger er indrettet til ældre og handicappede. Det indebærer at der er brede døre og venderadius til en kørestol. Disse 5 boliger er endvidere særligt indrettet til xl-borgere og indretningen er aftalt med C-VS.

Derudover er der en stor del af boliger der har god tilgængelighed i form af elevatordgang.