

Huslejestøtte i udsatte boligområder

Analyse af Landsbyggefondens huslejestøtte finansieret af 2011-14-midlerne



Gunvor Christensen & Mette Lunde Christensen

*Huslejestøtte i udsatte boligområder – Analyse af Landsbyggefondens
huslejestøtte finansieret af 2011-14-midlerne*

© VIVE og forfatterne, 2021

e-ISBN: 978-87-7119-877-5

Arkivfoto: Ole Bo Jensen/VIVE

Projekt: 10080

VIVE – Viden til Velfærd

Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd

Herluf Trolles Gade 11, 1052 København K

www.vive.dk

VIVEs publikationer kan frit citeres med tydelig kildeangivelse.

Forord

Landsbyggefonden har i perioden 2011-14 uddelt 1,76 mia. kr. til udsatte boligområder, hvor midlerne er gået til boligsociale indsatser og huslejestøtte. Uddelingen af midler er sket på baggrund af en boligaftale, der blev indgået i 2010 mellem Venstre, Det Konservative Folkeparti, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre. Formålet med boligaftalen var dels at styrke indsatsen i de udsatte boligområder for at forbedre de sociale vilkår i de almene boligområder, dels at forebygge en negativ udviklingsspiral i boligområderne.

VIVE – Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd, Rambøll Management Consulting og Naboskaber står for evalueringen af Landsbyggefondens 2011-14-midler. Evalueringen blev igangsat i sommeren 2014 og afsluttes i 2020. Evalueringen har til formål at tilvejebringe viden om boligsociale aktiviteter virkning inden for følgende fire temaer:

- Forbedret skolegang og uddannelse
- Forøget beskæftigelse og aktiviteter, der flytter ledige tættere på arbejdsmarkedet
- Kriminalitetsforebyggelse
- Forbedrede forældrekompetencer og forøgelse af børns trivsel.

Derudover har VIVE analyseret huslejestøtte i de boligområder, der har modtaget både en boligsocial indsats og en huslejestøtte finansieret af Landsbyggefondens 2011-14-midler. Det er denne analyse, der foreligger i denne rapport.

Rapporten er udarbejdet af projektchef og projektleder Gunvor Christensen og seniorforsker Mette Lunde Christensen.

Evalueringen er finansieret af Landsbyggefonden. Rapporten har været igennem en ekstern og intern forskningsmæssig kvalitetssikring. Vi takker for gode og konstruktive kommentarer.

Lisbeth Pedersen

Forsknings- og analysechef, VIVE Arbejde og Ældre
2021

Indhold

Sammenfatning.....	5
Hovedresultater.....	6
1 Baggrund, formål og metode.....	7
1.1 Formål.....	8
1.2 Data og metode.....	9
2 Analyse af huslejestøtte.....	11
2.1 Fordeling af huslejestøtte til boligafdelinger.....	11
2.2 Beboerne i boligafdelingerne med huslejestøtte.....	14
Litteratur.....	18

Sammenfatning

Med boligaftalen i 2010 besluttede Venstre, Det Konservative Folkeparti, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre, at Landsbyggefondens skulle uddele 1,76 mia. kr. til boligsociale indsatser og huslejenedsættelser i perioden 2011-14. 220 mio. kr. kunne årligt anvendes i perioden 2011-14 til boligsociale indsatser, og op til 220 mio. kr. kunne årligt anvendes til nedsættelse af husleje.

De boligsociale indsatser og huslejestøtte gives til *"udsatte almene boligområder, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer"*. (Landsbyggefondens, 2010). Midlerne er en videreførelse af 2006-10-midlerne og er med boligaftalen i 2014 blevet videreført med nye midler, de såkaldte 2015-18-midler.

Boligaftalen 2010 har som overordnet mål, at antallet af udsatte boligområder skal halveres, og at boligområderne skal forandres, så de bliver attraktive boligområder, der er fuldt integreret i det øvrige samfund. Konkret i forhold til de boligsociale indsatser har formålet været at fastholde en betydelig og langsigtet boligsocial indsats for at forbedre de sociale vilkår i de almene boligområder – både i såkaldte ghettoområder og i områder, hvor der er risiko for en negativ udviklingsspiral. Forventningen til indsatserne er, at de fremmer trygge og stimulerende opvækstvilkår for børn og unge, beskæftigelses- og erhvervsmuligheder samt kultur- og fritidstilbud i områderne (Socialministeriet, 2010).

VIVE har undersøgt betydningen af huslejenedsættelse. Huslejestøtten bevilges ofte i forbindelse med, at der foregår en fysisk renovering af boligområdet, idet den fysiske renovering ellers vil medføre en stor huslejestigning. Derfor vil det hovedsageligt være således, at huslejen stiger i boligafdelinger, der har modtaget huslejestøtte; den stiger blot mindre, end den ville have gjort, hvis der ikke var bevilget huslejestøtte. Således er huslejestøtten et greb til at gøre almene boligafdelinger attraktive på det lokale boligmarked.

Formålet med undersøgelsen har været at undersøge fordelingen af huslejestøtte, og hvad der kendetegner de husstande, der bor i boligafdelinger, der har modtaget huslejestøtte. Vi har estimeret huslejen før og efter huslejestøtte, samt hvad huslejen ville have været, hvis der ikke var givet støtte. Derudover har vi undersøgt beboersammensætningen i de boligafdelinger, der har modtaget huslejestøtte, før og efter støtten. I beskrivelsen af beboersammensætningen kigger vi på etnicitet, uddannelsesniveau og tilknytning til arbejdsmarkedet samt disponibel indkomst.

Der er samlet set givet 94 tilsagn om huslejestøtte på baggrund af Landsbyggefondens 2011-14-midler. Ud af disse 94 tilsagn er valgt de sager (boligafdelinger), hvor der også var en renoveringssag i skema C; det drejer sig 45 sager/boligafdelinger. Med skema C menes, at sagen er afsluttet, og renoveringen i boligområdet er gennemført. Der har været boligsociale indsatser i 43 af de 45 afdelinger. Datagrundlaget i evalueringen består således af oplysninger om 45 boligafdelinger, der har fået huslejestøtte finansieret af Landsbyggefondens 2011-14-midler. De 45 boligafdelinger er spredt ud over hele landet.

De 45 boligafdelinger er koblet op på Danmarks Statistiks registerdata via boligafdelingernes boligorganisations- og afdelingsnumre, som vi har fra Landsbyggefondens. Derved er beboerne i afdelingerne identificeret, og der er koblet registerdata på beboerne, således at vi kan undersøge, hvem de er og deres baggrunde.

Hovedresultater

Analysen af huslejestøtte dokumenterer, at med huslejestøtten stiger den gennemsnitlige husleje pr. lejlighed i de 45 boligafdelinger pr. måned med 810 kr. Det gennemsnitlige støttebeløb er 620 kr. pr. måned pr. lejlighed. Den gennemsnitlige huslejestigning er således 620 kr. mindre, end den ville have været, hvis der ikke havde været givet huslejestøtte.

Derudover er der følgende resultater af analysen:

- I gennemsnit stiger huslejen med 151 kr. pr. kvadratmeter i 38 af de 45 boligafdelinger. Der er fem boligafdelinger, der ikke oplever nogen ændring i huslejen. Det vil sige, at for disse fem boligafdelinger gør huslejestøtten, at huslejen ikke stiger. Der er to boligafdelinger, der oplever et fald i huslejen, på hhv. 37 kr. pr. kvadratmeter pr. år og 151 kr. pr. kvadratmeter pr. år.
- I gennemsnit stiger huslejen efter huslejestøtte inden for hver af de 45 boligafdelinger mellem 200 kr. og godt 1.000 kr. om måneden. For 3- og 4-værelsesboliger stiger huslejen mest trods støtte, hhv. 905 kr. og 984 kr. 1- og 6-værelsesboliger stiger mindst med hhv. 242 kr. og 199 kr.
- Det er enlige forældre, der oplever den største gennemsnitlige huslejestigning på 915 kr. Par med eller uden børn får en gennemsnitlig huslejestigning på ca. 700 kr., mens enlige mænd og enlige kvinder får en gennemsnitlig huslejestigning på hhv. 508 kr. og 572 kr.
- 44 pct. af beboerne i boligafdelinger med huslejestøtte bor i boligafdelingen *både før og efter* huslejeændringen. Det er en lavere andel end i samtlige boligafdelinger med en helhedsplan (2011-14-midlerne), hvor halvdelen af beboerne har boet i den samme boligafdeling i den samme tidsmæssige periode.
- Der er tendens til, at der i forhold til beboere i beskæftigelse sker en ændring fra før og til efter huslejestøtten, sammenlignet med ændringer for beboere i beskæftigelse i boligafdelinger med en boligsocial helhedsplan (2011-14-midlerne) og i hele den almene boligsektor. Relativt flere beboere efter huslejestøtten er tilknyttet arbejdsmarkedet end før huslejestøtten. Der er ikke tale om nogen form for kausalitet mellem ændringer i huslejeændringer og en øget beskæftigelsesgrad blandt beboerne.
- I forhold til ændringer i beboersammensætningen med hensyn til uddannelse, indkomst og etnicitet, er de ændringer, der sker i boligafdelinger med huslejestøtte, de samme som i boligafdelinger med en boligsocial helhedsplan (2011-14-midlerne) og i hele den almene boligsektor.

1 Baggrund, formål og metode

Huslejestøtte bevilges til almene boligafdelinger, der har brug for en økonomisk genopretning, eller til boligafdelinger, hvor huslejen vil stige væsentligt som følge af en fysisk renovering. Huslejestøtte søges, i forbindelse med at der ansøges om midler til en boligsocial indsats.

Der kan løbende søges huslejestøtte inden for en given bevillingsperiode. Det vil sige, at i forhold til 2011-14-midler har boligafdelingerne løbende kunnet ansøge om huslejestøtte i perioden 2011-24.

En ansøgning om huslejestøtte skal altid være anbefalet af beliggenhedskommunen og godkendt af kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen. Ansøgningen til huslejestøtte kommer først igennem en prækvalifikationsfase, hvor Landsbyggefondens procedure for at uddele huslejestøttemidlerne sker på baggrund af en huslejemodel, som systematisk vurderer en tilstræbt leje for hver af de ansøgende afdelinger. I huslejemodellen indgår oplysninger om afdelingens alder, art, boligstruktur, beboersammensætning, eventuelt renoveringsbehov, afdelingens interne og eksterne udlejningssituation (hvh. huslejen for afdelinger i samme boligområde og priserne på ejerboliger i kommunen) mv.

På baggrund af den systematiske vurdering funderet i huslejemodellen foretager Landsbyggefonden en vurdering af, om den konkrete boligafdeling er omfattet af støtteordningen. Boligafdelinger, der prækvalificeres til huslejestøtte, overgår til at udarbejde en helhedsplan, hvor det samlede problemkompleks – af både social, økonomisk og fysisk karakter – beskrives samt det samlede sæt af løsninger til at håndtere de eksisterende problemer.

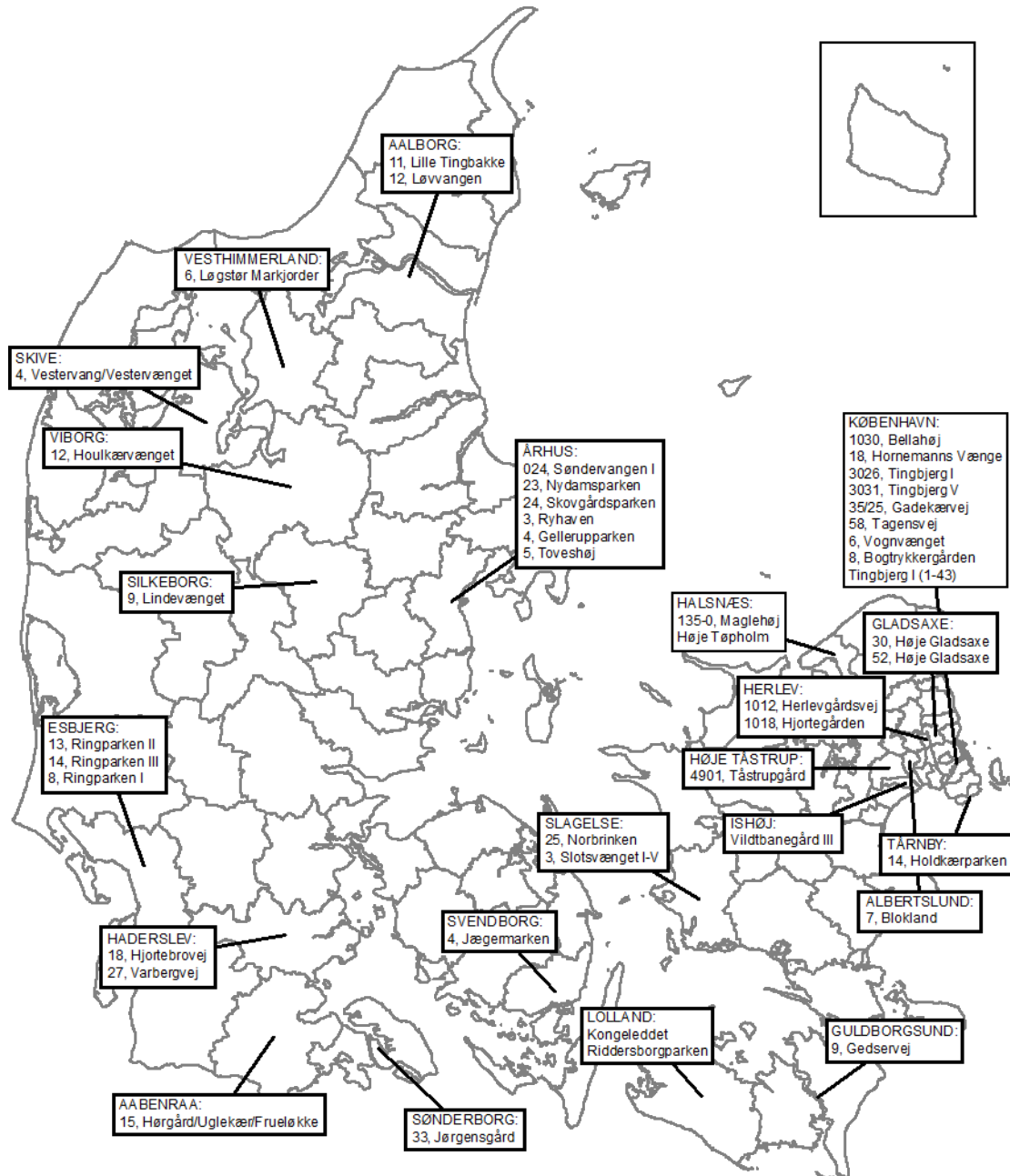
Huslejestøtten bevilges som en nedsættelse af balancelejen og/eller som kompensation for nye kapitaludgifter ved fysiske (støttede) arbejder, højt huslejeniveau, driftsvanskeligheder mv.

Balanceleje er et udtryk for, at huslejen i almene boligafdelinger fastsættes på baggrund af de driftsudgifter, der er på den enkelte ejendom. Det vil sige, at huslejen er bestemt af, hvad det koster den almene boligorganisation/selskab at drive ejendommen. Driftsudgifterne er fx skatter og afgifter til det offentlige, renovation, administration, udgifter til vand, fællesbelysning, forsikringer, vicevært og anden rengøring. Driftsudgifter er også penge, som den almene boligorganisation/selskab ifølge loven skal sætte til side til vedligeholdelse og lignende.

Huslejestøtten, der gives af Landsbyggefonden, medfinansieres med 25 pct. fra boligorganisationen.

I Figur 1.1 fremgår en oversigt over, hvilke boligafdelinger i hvilke kommuner der har fået huslejestøtte finansieret af Landsbyggefondens 2011-14-midler.

Figur 1.1 Oversigt over boligafdelinger i kommuner, der har fået huslejestøtte finansieret af Landsbyggefondens 2011-14-midler.



Kilde: Landsbyggefondens driftstøttesystem.

1.1 Formål

Formålet med evalueringen er at undersøge fordelingen af huslejestøtte, og hvad der kendetegner de husstande, der bor i boligafdelinger, der har modtaget huslejestøtte. Derudover undersøger vi beboersammensætningen i de boligafdelinger, der har modtaget huslejestøtte, før og efter støtten. I beskrivelsen af beboersammensætningen kigger vi på etnicitet, tilknytning til uddannelse og arbejdsmarkedet samt disponibel indkomst.

Denne rapport er opbygget således, at vi i det næste afsnit beskriver data og metode, og i det efterfølgende kapitel beskriver vi analyseresultaterne, hvor vi først præsenterer, hvordan huslejestøtten er fordelt, og herefter, hvordan beboersammensætningen har ændret sig fra før til efter huslejestøtten.

1.2 Data og metode

Evalueringen af huslejestøtte dækker 45 boligafdelinger, der har fået huslejestøtte finansieret af Landsbyggefondens 2011-14-midler. De 45 boligafdelinger er spredt ud over hele landet og kendetegnet ved – ud over en huslejestøttesag – også at have en fysisk renovering, og 43 af de 45 har haft en boligsocial helhedsplan. De 45 afdelinger er udvalgt ud af 94 tilsagnssager; de 45 afdelinger er udvalgt, fordi renoveringssagen er afsluttet og er gennemført.

Evalueringen er baseret på en deskriptiv analyse, hvor vi estimerer huslejen før og efter huslejestøtte, der er bevilget i forbindelse med en fysisk renovering, samt hvad huslejen ville have været i fravær af huslejestøtte (dvs. hvis der ikke var givet støtte). Desuden kan vi estimere hver enkelt husstands nettoindkomst efter skat ud fra Danmarks Statistiks registre og dermed sammenholde husstandenes husleje med deres indkomst. Derudover undersøger vi beboersammensætningen, hvor vi kigger på etnicitet, tilknytning til uddannelse og arbejdsmarkedet samt disponibel indkomst.

Datagrundlaget for huslejeanalysen er data fra Landsbyggefondens driftsstøttesystem på afdelingsniveau:

- gennemsnitlig husleje pr. kvadratmeter for hver af de 45 boligafdelinger før renoveringen
- gennemsnitlig huslejestøtte pr. kvadratmeter for hver af de 45 boligafdelinger
- gennemsnitlig husleje pr. kvadratmeter for hver af de 45 boligafdelinger efter renoveringen (den faktiske husleje efter renoveringen med huslejestøtte).

Derudover består datagrundlaget af registerdata fra Danmarks Statistik på individniveau om de enkelte beboeres husstandsforhold, boligforhold, indkomst, boligstøtte, gæld, demografi og socioøkonomi.

1.2.1 Analysepopulation

I Tabel 1.1 fremgår det, at tilsagnsåret for de 45 boligafdelinger varierer mellem 2012-2015 med flest boligafdelinger, nemlig 16, der har fået tilsagn i 2014.

Tabel 1.1 Fordeling af de 45 boligafdelinger i forhold til tilsagnsår for huslejestøtte og antal lejligheder.

Tilsagnsår	Antal boligafdelinger	Antal lejligheder
2012	5	1.930
2013	13	4.800
2014	16	4.039
2015	11	1.897
Total	45	12.666

Kilde: Landsbyggefondens driftsstøttesystem og egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik

Når vi skal danne analysepopulationen, er det vigtigt, at vi skærer populationen til på et tidspunkt, hvor beboersammensætningen ikke er blevet påvirket af, at en renovering er gået i gang, og at beboerne derfor er blevet genhuset et andet sted. Vi kan se i data, at der er en del boliger, der står tomme i tilsagnsåret samt i året før. Det fremgår af Tabel 1.2, at 2 år før tilsagnet ser antallet af tomme boliger ud til at være på niveau med antallet af tomme boliger generelt i den almene boligsektor. Derfor defineres analysepopulationen til at udgøres af de beboere, der bor i afdelingen 2 år før tilsagnet til huslejestøtte. Det vil sige, at analysepopulationen er beboere i perioden 2010-2013 i de 45 boligafdelinger.

Tabel 1.2 Fordeling over tomme boliger i de forskellige år for de 45 boligafdelingen og hele den almene boligsektor

År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Antal opgange i alt
Boligafdelinger							
Boligafdelinger med tilsagnsår 2012	28 5,5%	11 2,2%	36 7,1%				507
Boligafdelinger med tilsagnsår 2013		20 1,8%	31 2,8%	59 5,3%			1.121
Boligafdelinger med tilsagnsår 2014			51 7,0%	58 8,0%	91 12,5%		727
Boligafdelinger med tilsagnsår 2015				17 4,4%	44 11,5%	83 21,6%	384
Hele den almene sektor	14.002 5,7%	13.470 5,5%	12.367 5,1%	10.885 4,5%	10.830 4,4%	10.468 4,3%	244.002

Note: En opgang er defineret ud fra Danmarks Statistiks adressedefinition som et vejnavn, husnummer og eventuelt husbogstav.

Kilde: Landsbyggefondens driftsstøttesystem og egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Derudover har vi afgrænset analysepopulation ud fra antal familier, der bor i hver bolig. I Tabel 1.3 viser vi fordelingen af familier i de 45 boligafdelinger sammenlignet med alle helhedsplaner og den almene boligsektor. Det fremgår af tabellen, at der kun er få boliger med fire eller flere familier, men i forhold til analysepopulationens størrelse vil disse boliger med mange familier kunne skabe støj i forhold til at beskrive familiernes indkomstmæssige forhold. Vi afgrænser derfor populationen til at udgøre husstande med op til tre familier.

Tabel 1.3 Fordeling af antal familier pr. bolig i de 45 boligafdelinger, alle helhedsplaner og i den almene boligsektor. Procent.

Antal familier pr. lejlighed	45 boligafdelinger	Helhedsplanerne	Almen sektor
1 familier	88,5	85,3	89,7
2 familier	8,2	10,6	8,0
3 familier	2,9	3,0	1,8
4 familier	1,0	0,8	0,4
5 eller flere familier	0,5	0,3	0,2
I alt	100	100	100

Anm.: Familier er defineret ud fra Danmarks Statistiks definition af E-familier. Ifølge definitionen af en E-familie består en familie af en eller flere personer, der bor på den samme adresse og har visse indbyrdes relationer.

Kilde: Landsbyggefondens driftsstøttesystem og egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

2 Analyse af huslejestøtte

I dette afsnit beskriver vi først fordelingen af huslejestøtte, og derefter beskriver vi beboersammensætningen i de boligafdelinger, der har modtaget huslejestøtte, før og efter støtten.

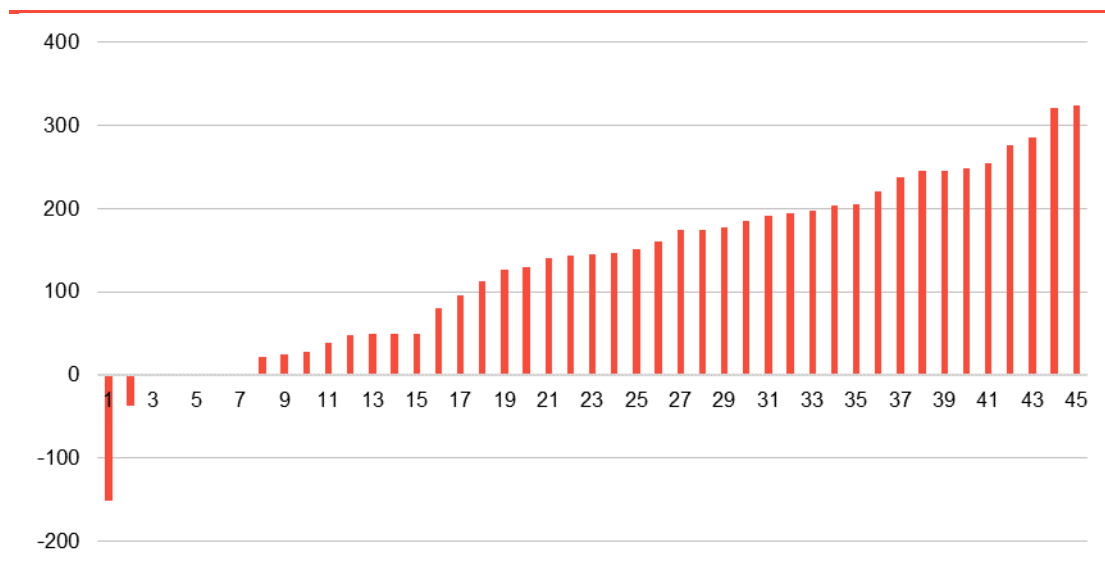
2.1 Fordeling af huslejestøtte til boligafdelinger

For de boligafdelinger, der har modtaget huslejestøtte med tilsagnsår i 2012-2015 fremgår huslejeændringer pr. kvadratmeter i Figur 2.1. Vi ser, at 38 boligafdelinger, det vil sige hovedparten, oplever ændringer i huslejen efter huslejestøtte på mellem 21 og 324 kr. pr. kvadratmeter pr. år. For de 38 boligafdelinger er der tale om en gennemsnitlig ændring på 151 kr. pr. kvadratmeter pr. år. Det vil sige, at i gennemsnit stiger huslejen med 151 kr. pr. kvadratmeter pr. år i de 38 boligafdelinger.

Der er fem boligafdelinger, der ikke oplever nogen ændring i huslejen. Det vil sige, at for disse fem boligafdelinger gør huslejestøtten, at huslejen ikke stiger. Endelig er der to boligafdelinger, der oplever et fald i huslejen, på hhv. 37 kr. pr. kvadratmeter pr. år og 151 kr. pr. kvadratmeter pr. år. Når de to boligafdelinger har oplevet et fald, skyldes det, at de falder uden for "normalområdet", idet de er præget af nedrivninger undervejs. Fonden har rent støttemæssigt anvendt de oprindelige støttesagsarealer, som derefter renoveres mv. og i visse tilfælde delvist nedrives.

Når vi samlet set kigger på uddelingen af huslejestøtten til de 45 boligafdelinger, resulterer huslejestøtten i, at en lejlighed på fx 70 kvadratmeter i gennemsnit stiger 881 kr. pr. måned.

Figur 2.1 Huslejeændringer pr. kvadratmeter pr. år (opgjort i 2019-tal)



Anm.: Huslejestøtten, der gives af Landsbyggefonden, medfinansieres med 25 pct. fra boligorganisationen.

Kilde: Landsbyggefondens driftsstøttesystem.

I Figur 2.2 fremgår størrelsen af støttebeløbene pr. kvadratmeter pr. år. Landsbyggefonden har en øvre grænse for støttebeløb på 200 kr. pr. kvadratmeter. Hvert støttebeløb, som Landsbyggefonden uddeler, skal medfinansieres med minimum 25 pct. fra boligorganisationen.

Der er en relativ stor variation i størrelsen af beløb, og denne variation opstår på baggrund af forskelle mellem boligafdelingerne i forhold til, hvad det koster den almene boligorganisation/selskab at drive ejendommen som fx skatter og afgifter til det offentlige, renovation, administration, udgifter til vand, fællesbelysning, forsikringer, vicevært og anden rengøring.

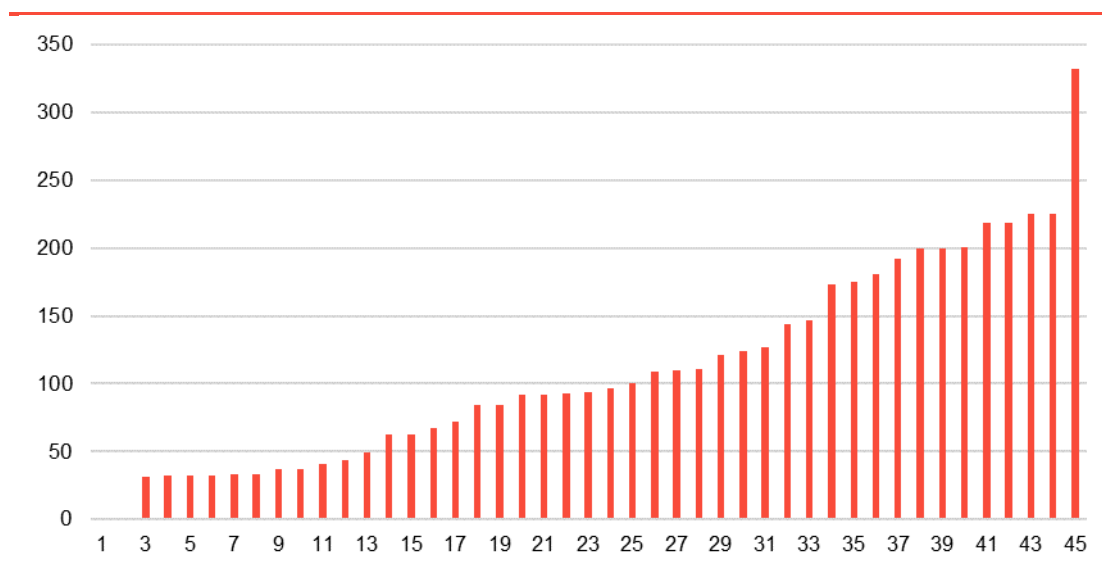
Det gennemsnitlige støttebeløb er på ca. 110 kr. pr. kvadratmeter pr. år svarende til et gennemsnitligt støttebeløb på 620 kr. pr. måned pr. lejlighed.

Der er en boligafdeling, der har et samlet støttebeløb pr. kvadratmeter pr. år på 332 kr. Dette beløb skyldes, at der i den pågældende boligafdeling er nedrevet næsten halvdelen af boligarealet i forbindelse med renoveringen, og støttebeløbet er udregnet på baggrund af det oprindelige antal kvadratmeter.

Der er to boligafdelinger, der har fået et støttebeløb på 1 kr. pr. kvadratmeter. For disse to boligafdelinger gælder, at de er såkaldte hjemfaldssager. Det vil sige, at bygningerne ligger på lejet jord, og kommunen har bedt om at få deres jord tilbage.

Som regneeksempel vil det sige, at huslejen stiger med 584 kr. pr. måned for en lejlighed på fx 70 kvadratmeter, der opnår en huslejestøtte på 100 kr. pr. kvadratmeter pr. år. Tilsvarende stiger huslejen for en lejlighed på fx 80 kvadratmeter, der har opnået en huslejestøtte på 100 kr. pr. måned, med 667 kr. om måneden.

Figur 2.2 Fordeling af huslejestøttebeløb pr. kvadratmeter pr. år (opgjort i 2019-tal)



Anm.: Huslejestøtten, der gives af Landsbyggefonden, medfinansieres med 25 pct. fra boligorganisationen.

Kilde: Landsbyggefondens driftsstøttesystem.

I Tabel 2.1 fremgår på tværs af de 45 boligafdelinger, hvad huslejen er, før der bevilges huslejestøtte, hvad huslejen er efter huslejestøtte, og hvad huslejen ville have været, hvis der ikke var bevilget støtte. Den gennemsnitlige husleje før huslejestøtten er 5.195 kr. Efter at der er bevilget huslejestøtte, er den gennemsnitlige husleje 6.005 kr. Huslejen ville have været 6.625 kr. pr. måned, hvis der ikke var bevilget huslejestøtte. Det vil sige, at uden huslejestøtte ville beboerne i gennemsnit have oplevet en huslejestigning på 1.430 kr. om måneden, hvilket svarer til en årlig stigning på ca. 17.000 kr. Huslejestøtten gør, at den gennemsnitlige huslejestigning

pr. måned er på 810 kr. svarende til 9.720 kr. om året, og dermed er den gennemsnitlige huslejestigning 620 kr. mindre om måneden svarende til 6.840 kr. mindre om året, end den ville have været, hvis der ikke havde været givet huslejestøtte.

Tabel 2.1 Husleje pr. måned, gennemsnit og standardafvigelse i 2019-priser

	Gennemsnitlig husleje	Standardafvigelse
Før huslejestøtte	5.195	1.694
Huslejestøtte med støtte	6.005	1.926
Huslejestøtte uden støtte	6.625	2.157

Anm.: Huslejestøtten, der gives af Landsbyggefonden, medfinansieres med 25 pct. fra boligorganisationen.

Kilde: Landsbyggefondens driftsstøttesystem og egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik

I Tabel 2.2 er en oversigt over, hvilke gennemsnitlige huslejestigninger der er realiseret, og hvilke gennemsnitlige huslejestigninger der ville have været uden huslejestøtte opgjort i forhold til antal værelser. Når vi kigger på 1-værelsesboligerne, har de i gennemsnit oplevet en stigning på 242 kr. om måneden, hvor stigningen ellers ville have været 461 kr. De boliger, der oplever den største huslejestigning, er 3- og 4-værelsesboliger, der i gennemsnit har oplevet en stigning på hhv. 905 kr. og 984 kr. om måneden, og de ville have haft en stigning på hhv. 1.559 kr. og 1.771 kr. om måneden, hvis der ikke havde været bevilget huslejestøtte. Det er samtidig de 3- og 4-værelsesboliger, der i gennemsnit undgår den største huslejestigning som følge af huslejestøtten. 6-værelsesboliger får den mindste huslejestigning på 199 kr. om måneden og ville uden huslejestøtte have haft en huslejestigning på 1.140 kr. om måneden.

Tabel 2.2 Gennemsnitlige huslejer pr. måned i 2019-priser

Antal værelser	Husleje før huslejestøtte	Huslejestigning med huslejestøtte	Huslejestigning uden huslejestøtte
1-værelsesbolig	2.292	242	461
2-værelsesbolig	4.190	799	1.389
3-værelsesbolig	5.704	905	1.559
4-værelsesbolig	6.306	984	1.771
5-værelsesbolig	7.408	600	1.181
6-værelsesbolig	9.410	199	1.140

Anm.: Huslejestøtten, der gives af Landsbyggefonden, medfinansieres med 25 pct. fra boligorganisationen.

Kilde: Landsbyggefondens driftsstøttesystem og egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

I Tabel 2.3 er et regneeksempel på, hvordan forskellige familietypers økonomi er i forhold til disponibel indkomst og husleje – før og efter huslejestøtte samt uden huslejestøtte. En enlig mand uden børn bor i gennemsnit i en bolig, der er 67 kvadratmeter. Hans månedlige gennemsnitlige disponible indkomst er 12.695, og før huslejestøtten betalte han i gennemsnit 4.276 kr. i husleje pr. måned. Hvis han ikke havde fået huslejestøtte, ville huslejen være steget til 5.434 kr. Men på grund af huslejestøtte stiger den gennemsnitlige husleje kun til 4.926 kr. Det vil sige, at den gennemsnitlige huslejestigning er 650 kr., og den ville have været 1.158 uden huslejestøtte.

Enlige forældre oplever den største gennemsnitlige huslejestigning på 915 kr. om måneden og ville have haft en huslejestigning på 1.579 kr. om måneden, hvis der ikke var bevilget huslejestøtte. Par med og uden børn oplever en huslejestigning på ca. 860 kr. om måneden og ville have fået en huslejestigning på ca. 1.570 kr. om måneden, hvis der ikke var bevilget huslejestøtte. Enlige mænd og kvinder er de, der får mindst ud af huslejestøtten. Deres husleje stiger

med hhv. 650 kr. og 776 kr. om måneden og vil i gennemsnit være steget med yderligere 508 kr. om måneden og 572 kr. om måneden, hvis der ikke havde været bevilget huslejestøtte.

Tabel 2.3 Familietyper opgjort i forhold til boligstørrelse, gennemsnitlig disponibel indkomst pr. måned samt gennemsnitlig månedlige husleje før, med og uden huslejestøtte.

Fordeling af familietyper	Gennemsnitligt boligareal	Gennemsnitlig disponibel indkomst pr. måned	Gennemsnitlig husleje pr. måned før huslejestøtte	Gennemsnitlig husleje pr. måned efter huslejestøtte	Gennemsnitlig husleje pr. måned uden huslejestøtte
Enlig mand	67	12.695	4.276	4.926	5.434
Enlig kvinde	75	13.020	4.861	5.637	6.209
Enlig forælder	87	21.055	5.555	6.470	7.134
Par uden børn	94	23.692	6.031	6.915	7.627
Par med børn	99	30.239	6.299	7.134	7.838

Note: Disponibel indkomst efter skat baseret på Danmarks Statistiks definition af disponibel indkomst efter skat, hvor vi har fratrukket kirkeskat (for dem, der betaler denne) og tillagt boligstøtte.

Kilde: Landsbyggefondens driftsstøttesystem og egne beregninger på baggrund af data fra Danmark Statistik.

2.2 Beboerne i boligafdelingerne med huslejestøtte

Vi har først opgjort, hvor stor en andel af beboere, som bor i samtlige de 45 boligafdelinger både fra før, at en boligafdeling har fået tilsagn til efter tilsagnet, og sammenlignet med de tilsvarende andele i samtlige boligafdelinger med en boligsocial helhedsplan (2011-14-midlerne) samt i hele den almene boligsektor. Det fremgår af Tabel 2.4, at der i alle de 45 boligafdelinger med huslejestøtte er 44 pct. af beboere, som *både* bor i boligafdelingerne før og efter huslejestigningerne. Det er en lavere andel end i samtlige boligafdelinger med en helhedsplan (2011-14-midlerne), hvor halvdelen af beboerne har boet i den samme boligafdeling i samme tidsmæssige periode.

Tabel 2.4 Andel af beboere, som bor i boligafdelingerne igennem perioden med huslejestigninger. Tilsvarende andele for helhedsplanerne og hele den almene sektor. Procent.

	Procent
Boligafdelinger med huslejestøtte	44
Alle boligafdelinger med en helhedsplan 2011-14	50
Den almene boligsektor	56

Anm.: Andel af beboere, som både bor i boligafdelinger med huslejestøtte (hhv. helhedsplanerne og den almene boligsektor) før og efter huslejestigningen. Før-populationerne er fra årene 2010-13 og efter-populationerne er fra årene 2015-18, jf. Tabel 1.2.

Note: Skanseparken og Riddersborgparken er ikke medregnet i "boligafdelinger med huslejestøtte".

Kilde: Landsbyggefondens driftssystem og egne beregninger for data fra Danmarks Statistik.

Nedenfor beskriver vi, hvordan beboersammensætningen er i de boligafdelinger, der har fået tilsagn i 2014, hhv. 2 år før de har fået tilsagn, og 3 år efter at tilsagnet er bevilget. Vi har defineret før-tidspunkt og efter-tidspunkt ud fra, hvornår vi rimeligvis kan antage, at den aktuelle beboersammensætning giver et retvisende billede og ikke er påvirket af, at eksempelvis et stort antal lejligheder står tomme på grund af reovering. Vi har kigget specifikt på boligafdelinger med tilsagn i 2014, fordi der er flest afdelinger med dette tilsagnsår. Uanset tilsagnsår er mønstret i ændringer i beboersammensætningen dog stort set det samme. Således er formålet med denne gennemgang at vise en typisk ændring i beboersammensætningen, fra før og til efter at

huslejestøtten er bevilget og igangsat. Ændringerne kan dog ikke tilskrives selve huslejestøtten; man kan blot konstatere, hvorvidt der samtidig med huslejestøtten er sket ændringer i beboersammensætningen.

Det er dog vigtigt at understrege, at når vi kun kigger på de 16 boligafdelinger, der har modtaget tilsagn i 2014, så er der tale om en lille population på godt 10.000 beboere sammenlignet med alle boligafdelinger, der har modtaget en boligsocial helhedsplan fra 2011-14, hvor populationen er godt 220.000 og i den almene sektor godt en million. Det vil sige, at gennemsnit vil være mere følsomt over for enkeltstående udsving i de 16 boligafdelinger end i alle helhedsplaner (2011-14-midlerne) og i den almene boligsektor.

I Tabel 2.5 fremgår udviklingen i beboersammensætningen i forhold til beboere, der har grundskolen som højest fuldførte uddannelse. For de 16 boligafdelinger med huslejestøttetilsagn i 2014 er andelen af voksne beboere med grundskolen som højest fuldførte uddannelse 57 pct. før huslejestøtten og 53 pct. efter huslejestøtten. Det vil sige, at der er sket en reduktion på 4 procentpoint. Denne reduktion sker også i samtlige boligafdelinger med en boligsocial helhedsplan (2011-14-midlerne) og i den almene boligsektor. Det peger på, at den identificerede ændring i forhold til beboere med en uddannelse formentlig hænger sammen med den generelle samfundsmæssige trend om, at flere tager en uddannelse.

Tabel 2.5 Andelen af beboere uden uddannelse ud over grundskolen, før (2012) og efter (2017) huslejestøtte opgjort for de 45 boligafdelinger, alle helhedsplaner og den almene sektor. Procent.

Boligafdelinger med tilsagn i 2014		Alle helhedsplaner 2011-14		Den almene boligsektor	
Før	Efter	Før	Efter	Før	Efter
57	53	58	54	53	49

Anm.: Før populationen er beboere i 2012 og efter populationen er beboere i 2017. N (før, 16 afdelinger) = 9.633; N (efter, 16 afdelinger) = 9.432; N (før, alle helhedsplaner) = 219.530; N (efter, alle helhedsplaner) = 216.366; N (før, almen sektor) = 943.141; N (efter, almen sektor) = 954.450.

Note: Populationen er defineret som beboere, der har grundskolen som højest fuldførte uddannelse, og som ikke er i gang med uddannelse, og hvor alle med missing i højest fuldførte uddannelse antages ikke at have uddannelse ud over grundskolen.

Kilde: Landsbyggefondens driftsstøttesystem og egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

I forhold til ændringer i beskæftigelse før og efter tilsagnet til huslejestøtte ser vi i Tabel 2.6, at andelen i beskæftigelse er 41 pct. før tilsagnet, og denne andel stiger med 6 procentpoint til 51 pct. efter tilsagnet. I samtlige boligafdelinger med en boligsocial helhedsplan (2011-14-midlerne) er stigningen i beskæftigelse på 2 procentpoint fra 41 pct. til 43 pct., og i resten af den almene sektor er andelen uforandret 48 pct. Det vil sige, at i forhold til arbejdsmarkedstilknytning, sker der en relativ markant forbedring i de 16 boligafdelinger, der har modtaget huslejestøtte.

Tabel 2.6 Andelen af beboere i beskæftigelse, før (2012) og efter (2017) huslejestøtte opgjort for de 45 boligafdelinger, alle helhedsplaner og den almene sektor. Procent.

Boligafdelinger med tilsagn i 2014		Alle helhedsplaner 2011-14		Den almene boligsektor	
Før	Efter	Før	Efter	Før	Efter
45	51	41	43	48	48

Anm.: Før populationen er beboere i 2012 og efter populationen er beboere i 2017. N (før, 16 afdelinger) = 9.633; N (efter, 16 afdelinger) = 9.432; N (før, alle helhedsplaner) = 219.530; N (efter, alle helhedsplaner) = 216.366; N (før, almen sektor) = 943.141; N (efter, almen sektor) = 954.450.

Note: Populationen er defineret som alle 18-64-årige beboere.

Kilde: Landsbyggefondens driftsstøttesystem og egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Forbedringen i forhold til tilknytningen til arbejdsmarkedet vil typisk også komme til udtryk ved ændringer i det gennemsnitlige indkomstniveau. Det fremgår af Tabel 2.7, at den gennemsnitlige årlige disponible indkomst tilsvarende er steget i boligafdelingerne med tilsagn om huslejestøtte. Før tilsagnet var den gennemsnitlige årlige disponible indkomst 138.506 kr., og efter tilsagnet er den steget til 145.046 kr. Det vil sige, at der er en sket en stigning på ca. 7.000 kr. årligt. I samtlige boligafdelinger med en boligsocial helhedsplan (2011-14-midlerne) er den gennemsnitlige disponible indkomst lavere end i boligafdelinger med tilsagn om huslejestøtte. Men den gennemsnitlige stigning er tilsvarende godt 7.000 kr. både i samtlige boligafdelinger med en boligsocial helhedsplan (2011-14-midlerne) og i hele den almene boligsektor. Det peger på, at der generelt for alle beboere i gennemsnit er sket en stigning i disponibel indkomst, og det stemmer overens med den positive indkomstudvikling i samfundet generelt.

Tabel 2.7 Den gennemsnitlige disponible indkomst pr. husstand, før (2012) og efter (2017) huslejestøtte opgjort for de 45 boligafdelinger, alle helhedsplaner og den almene sektor.

Boligafdelinger med tilsagn i 2014		Alle helhedsplaner 2011-14		Den almene boligsektor	
Før	Efter	Før	Efter	Før	Efter
138.506	145.046	130.591	136.743	141.113	148.061

Anm.: Før populationen er beboere i 2012 og efter populationen er beboere i 2017. N (før, 16 afdelinger) = 9.633; N (efter, 16 afdelinger) = 9.432; N (før, alle helhedsplaner) = 219.530; N (efter, alle helhedsplaner) = 216.366; N (før, almen sektor) = 943.141; N (efter, almen sektor) = 954.450.

Note: Populationen er alle beboere, der har en positiv indkomst (dvs. bl.a. inkl. børn, der står som modtagere af børnebidrag).

Husstandens disponible indkomst er beregnet som summen af alle husstandsmedlemmernes disponible indkomster, uanset alder, idet fx børnebidrag registreres på det enkelte barn og ikke på forælderen, som modtager det.

Kilde: Landsbyggefondens driftsstøttesystem og egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Endelig kigger vi på ændringer i forhold til andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund i Tabel 2.8. Det fremgår af tabellen, at andelen med ikke-vestlig baggrund i de 16 boligafdelinger er 53 pct. og er uændret fra før til efter tilsagn om huslejestøtte, mens den gennemsnitlige andel i samtlige boligafdelinger med en boligsocial helhedsplan (2011-14-midlerne) er steget med 2 procentpoint fra 47 pct. til 49 pct. og i hele den almene sektor fra 22 pct. til 25 pct. Der er således ikke tegn på, at boligafdelinger samtidig med huslejestøtten oplever en ændring i beboersammensætningen i forhold til etnicitet.

Tabel 2.8 Andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund, før (2012) og efter (2017) huslejestøtte opgjort for de 45 boligafdelinger, alle helhedsplaner og den almene sektor. Procent.

Boligafdelinger med tilsagn i 2014		Alle helhedsplaner 2011-14		Den almene boligsektor	
Før	Efter	Før	Efter	Før	Efter
53	53	47	49	22	25

Anm.: Før populationen er beboere i 2012 og efter populationen er beboere i 2017. N (før, 16 afdelinger) = 9.633; N (efter, 16 afdelinger) = 9.432; N (før, alle helhedsplaner) = 219.530; N (efter, alle helhedsplaner) = 216.366; N (før, almen sektor) = 943.141; N (efter, almen sektor) = 954.450.

Note: Populationen er alle beboere, der er registreret med ikke-vestlig baggrund.

Kilde: Landsbyggefondens driftsstøttesystem og egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Litteratur

Landsbyggefonden (2010): *Vejledning om udarbejdelse af ansøgning i henhold til lov om almene boliger mv. § 91a og Fondens regulativ om tilskud til boligsocial indsats (boligsociale aktiviteter og huslejestøtte) i udsatte almene boligområder.*

Socialministeriet (2010): *Aftale mellem regeringen (Venstre og Konservative Folkeparti), Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om styrket indsats i ghettområder og anvendelse af den almene boligsektors midler.*

VIDEN
VELFÆRD

DET NATIONALE FORSKNINGS-
OG ANALYSECENTER FOR VELFÆRD