

Husleje (1. år) for en almen familiebolig på 90 m² opført i Hovedstadsregionen før og efter forslag

	Kr. pr. bolig		Procentvis andel af husleje før
	Årlig	Månedlig	
Husleje i alt før	91.100	7.590	100
Isolerede effekter:			
Nedsat startleje	-10.310	860	-11
Justering af maksimumbeløb	2.790	230	3
Energitillæg	2.380	200	3
Varmebesparelse	-1.260	-110	-1
Samlet effekt	-6.400	-530	-7
Husleje i alt efter (inkl. varmebesparelse)	84.700	7.060	93

Anm.: Huslejeeffekterne er afrundet til nærmeste 10 kr. Boligen er opført til en anskaffelsessum på 19.090 kr. pr. m² (ekskl. energitillæg og justering af maksimumsbeløb). Energitillægget og varmebesparelsen er opgjort for et fjernvarmeopvarmet rækkehus. Der er forudsat 100 pct. udnyttelse af energitillæg og 90 pct. udnyttelse af justering af maksimumbeløb. Endvidere er forudsat, at øvrige driftsudgifter i huslejen udgør 325 kr. pr. m²

2.3. Udlejningsregler

2.3.1. Gældende regler

Almene familieboliger udlejes som udgangspunkt efter venteliste. Ventelister føres af boligorganisationerne, og den enkelte boligsøgendes anciennitet på listen afgør dennes placering. Der gælder en række undtagelser fra princippet om udlejning efter venteliste. For det første gælder det, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at indtil hver fjerde ledige bolig skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen. Boligerne bruges til at løse boligsociale opgaver i kommunen. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale op til 100 pct. kommunal anvisningsret. Derudover gælder der regler om fleksibel og kombineret udlejning.

Reglerne om fleksibel udlejning betyder, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan aftale kriterier for udlejningen af indtil 90 pct. af de ledige boliger. Kriterierne kan for eksempel give fortrinsret til personer i beskæftigelse, studerende eller personer, der pendler til kommunen.

Efter reglerne om kombineret udlejning kan kommunalbestyrelsen beslutte at afvise boligsøgende, der i 6 sammenhængende måneder har modtaget kontanthjælp, starthjælp eller introduktionsydelse, til en bolig i boligområdet, hvor en høj andel af beboerne er uden for arbejdsmarkedet. Indenrigs- og Socialministeriet offentliggør én gang årligt, hvilke områder der kan blive omfattet af reglerne om kombineret udlejning.

Om et område kan blive omfattet af disse regler afhænger både af, hvor mange beboere der er uden for arbejdsmarkedet, og af hvor stort området er.

Der gælder regler om, at kommunalbestyrelsen skal godkende væsentlige forandringer af en ejendom, herunder sammenlægning af lejligheder.

Skal en ejendom rives ned eller ombygges og anvendes til et andet formål end beboelse, skal lejerer tilbydes at leje en anden bolig i kommunen. Samme regel gælder ikke ved ombygninger, hvor boligen fortsat skal anvendes til beboelse.

Der gælder forskellige regler for ommærkning af boliger til en anden boligtype afhængig af, om det er en almen familie-, ungdoms- eller ældrebolig. For nogle boligtyper er det kommunalbestyrelsen alene, der beslutter, at boliger skal ommærkes til en anden boligtype, mens det for andre boligtyper er kommunalbestyrelsen og boligorganisationen i fællesskab, der beslutter en ommærkning.

Alt efter organisationsform er der forskellige administrativt fastsatte regler for, hvordan man skriver sig op som boligsøgende, løbende betaler ventelistegebyr, får tildelt en bolig og mulighederne for at flytte til en anden bolig i boligorganisationen. Der gælder administrativt fastsatte regler om, at kommunalbestyrelsen skal godkende udlejning til andet end beboelse.

Ligeledes er der administrativt fastsat regler, der giver børnefamilier fortrinsret til store boliger på tre el-