



VELFÆRDSMINISTERIET

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

MIK, AOU, KAG

/ J.nr. 2007-4977

Folketingets Boligudvalg

Dato: 1. februar 2008

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 23. januar 2008 følger hermed velfærdsministerens endelige svar på spørgsmål nr. 7 til L 44 (BOU Alm. del).**

---

**Spørgsmål nr. 7:**

”Ministeren bedes oplyse, hvilke konsekvenser det vil få for huslejen i ældreboliger (plejehjem) færdigbygget i 2007 og ældreboliger (plejehjem) færdigbygget i 2009 i de kommuner, hvor maksimumbeløb hæves samt hvilke konsekvenser det får for huslejen at realkreditlånet hæves til 91 %? Beløbene ønskes opsplittet på, hvad den reelle husleje vil være årligt og hvad vil den være for en ældre, der kun har sin folkepension og ældrecheck og som modtager boligydelse?”

**Svar:**

Indledningsvist vil jeg gerne understrege, at den gennemførte forhøjelse af maksimumsbeløbet for ældreboliger sigter på at genoprette det råderum, der var ved indførelsen af maksimumsbeløbet i 2004. Som det fremgår af tidligere fremsendte evalueringer af maksimumsbeløbet i 2004 og 2005 blev maksimumsbeløbet dengang langt fra udnyttet fuldt ud. Selv om der givetvis må forventes en vis stigning i de faktiske anskaffelsessummer i de berørte områder, er det næppe sandsynligt, at de forhøjede maksimumsbeløb vil blive udnyttet fuldt ud. Det er af denne grund vanskeligt at opgøre, hvor meget anskaffelsessummerne og dermed huslejerne vil stige som følge af den gennemførte forhøjelse af maksimumsbeløbet. Nedenstående beregninger af huslejeeffekten, der tager udgangspunkt i anskaffelsessummerne, der svarer til forhøjelsen af maksimumsbeløbene, er altså ikke nødvendigvis realistiske, idet de alene illustrerer den maksimale stigning.

I tabel 1 er vist den beregnede maksimale årlige husleje i en almen ældrebolig på 65 m<sup>2</sup> færdiggjort i henholdsvis 2007 og 2009 i de to områder, hvor maksimumsbeløbet forhøjes. Huslejerne er maksimale, idet det forudsættes, at anskaffelsessummerne er lig maksimumsbeløbene. Der er forudsat tilsagn og byggestart i henholdsvis 2006 og 2008.

De årlige huslejer er angivet i 2008-priser og svarer til de estimerede årlige m<sup>2</sup>-lejer, for en nyopført ældrebolig på 65 m<sup>2</sup> med gennemsnitlige driftsudgifter og en maksimal udnyttelse af det gældende maksimumsbeløb.

Af tabellen fremgår desuden nettohuslejen i 2008-priser, dvs. husleje minus boligydelse. Boligydelser er beregnet for en folkepensionist, der er anvist til en almen ældrebolig, med en boligstøtteberegningssædvanlig årlig husstandsindkomst på 122.700 kr. Det skal bemærkes, at den supplerende pensionsydelse (ældrechecken) siden 2007 ikke indgår i beregningsgrundlaget for boligydelsen.

*Tabel 1. Årlig maksimal husleje og nettohusleje efter boligydelse i en almen ældrebolig som opføres til en anskaffelsespris lig med maksimumsbeløbet og er færdigbygget i hhv. 2007 og 2009 (kr. pr. år, 2008-priser)*

	2007	2009
	-- kr. pr. år pr. bolig --	
<i>Årlig husleje</i>		
Hovedstadsregionen	78.650	84.500
Århus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved og Faxe Kommune	65.650	70.850
<i>Årlig nettohusleje efter boligydelse</i>		
Hovedstadsregionen	15.686	17.144
Århus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved og Faxe Kommune	13.498	13.742

Note: Der er taget udgangspunkt i en bolig på 65 m<sup>2</sup>. Den årlige husleje er beregnet som 3,65 pct. (beboerbetaling inkl. løbende bidrag på realkreditlån) af maksimumsbeløbet i 2008 – for 2007-boligen uden forhøjelse og for 2009-boligen med forhøjelse. Hertil er der tillagt 425 kr. pr m<sup>2</sup> til driftsudgifter i Hovedstadsregionen og i de øvrige kommuner 325 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den årlige nettogleje efter boligydelse er beregnet på baggrund af en husstandsindkomst på 122.700 kr. i 2008 for en folkepensionist i en anvist ældrebolig.

Da lejernes betaling til tilbagebetaling af optagne realkreditlån er helt uafhængig af de faktiske låns størrelse og rente, vil den foreslåede nedsættelse af den kommunale grundkapital for plejeboliger i 2008 fra 14 til 7 pct. og den tilsvarende forøgelse af realkreditlåneandelen fra 84 til 91 pct. som udgangspunkt ikke medføre huslejekonsekvenser. Da det løbende bidrag til realkreditinstitutterne, der normalt udgør 0,27 pct. af lånets hovedstol, indgår

i huslejebetalingerne, kan der dog forekomme en yderst begrænset huslejeeffekt.

Karen Jespersen

/ Lise Nielsen