

Folketingets Boligudvalg
MODTAGET

28 JUNI 2007 /o /o

Den Centrale Indlevering
Dato: 27 JUNI 2007

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

JHE/ J.nr. 2006-3509

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 7. februar 2007 følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 42 (BOU Alm. del).

Spørgsmål nr. 42:

”Ministeren bede kommentere artiklerne ”psykisk syg betaler landets dyreste husleje” <http://avisen.dk/psykisk-syg-betaler-landets-dyreste-husleje-050207.aspx> og ”Psykisk syg tvunget i fattigdom” <http://avisen.dk/psykisk-syg-tvunget-fattigdom-050207.aspx> fra Nyhedsavisen 6 februar 2007. Ministeren bedes desuden redegøre for hvordan hun vil sikre, at kommunerne får mulighed for at tilvejebringe byggeri, der er egnet til bl.a. sindslidende, uden at det fører til urimeligt høje huslejer.”

Svar:

Det fremgår af artiklerne, at den pågældende, der er førtidspensionist på den nye ordning, bor i en bolig på 63,8 m² og betaler en månedlig husleje på 9.052 kr., svarende til en årlig leje på 1.703 kr. pr. m². Til sammenligning andrager huslejen i nybygget almen ældrebolig i hovedstadsområdet i størrelsesordenen 1.100-1.200 kr. pr. m².

Det fremgår endvidere, at FSB Bolig, der administrerer Gladsaxe Kommunes almene ældreboliger, med virkning fra den 1. januar 2007 har hævet huslejen i den pågældendes bolig fra 5.729 kr. om måneden til 9.052 kr. om måneden.

Socialministeriet har på baggrund heraf anmodet Gladsaxe Kommune om en redegørelse vedrørende de 3 kommunale ældreboligafdelinger – Buddinge Hovedgade 111, Ellekilde og Kagsåhuse – som artiklerne omhandler.

Af kommunens redegørelse fremgår, at Dan-Ejendomme, der frem til den 1. januar 2005 administrerede Gladsaxe Kommunes almene ældreboliger, i

strid med gældende regler ikke har indregnet henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i budgetterne for de pågældende bebyggelser.

FSB Bolig har derfor i forbindelse med udarbejdelsen af vedligeholdelsesplaner for de tre bebyggelser indregnet de nødvendige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i huslejberegningen. Budgetterne med de indarbejdede henlæggelser har bevirket betydelige huslejestigninger i 2007.

Lovens krav om at foretage passende henlæggelser til den løbende vedligeholdelse sigter netop på at undgå denne situation, hvor de fremtidige lejere via huslejeforhøjelser kommer til at betale for det slid, som tidligere lejere har påført ejendommen.

Det påhviler Gladsaxe Kommune – både som ejer af de pågældende boliger og som tilsynsmyndighed for almene boligafdelinger beliggende i kommunen - løbende at påse, at der som foreskrevet i regelsættet på det almene boligbyggeris område foretages passende henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Socialministeriet har vejledt kommunen om almenboliglovens § 97, der giver kommunalbestyrelsen mulighed for at yde lån til almene boligafdelinger, herunder kommunalt ejede ældreboligafdelinger, hvor der er så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Gladsaxe Kommune har endvidere efter anmodning fra Socialministeriet fremsendt en række supplerende oplysninger til ovennævnte redegørelse, herunder bl.a. helhedsplaner for de 3 ældreboligafdelinger.

Det fremgår heraf bl.a., at kommunalbestyrelsen i forbindelse med godkendelse af byggeriets anskaffelsessum efter byggeriets afslutning for

- a) Kagsåhuse den 14. juni 2000 har godkendt et lejeniveau på 908 kr./m², svarende til en beregnet gennemsnitlig månedlig leje på 2.785 kr. (boligareal 36,8 m²),
- b) Buddinge Hovedgade 111 den 1. oktober 2002 har godkendt et lejeniveau på 930 kr./m², svarende til en beregnet gennemsnitlig månedlig leje på 5.107 kr. (gennemsnitligt boligareal 61 m²), og for
- c) Ellekilde den 17. august 2005 har godkendt et lejeniveau på 925 kr./m², svarende til en beregnet gennemsnitlig månedlig leje på 4.702 kr. (gennemsnitligt boligareal 66 m²).

Gladsaxe Kommune har oplyst, at kommunens Psykiatri- og Handicapudvalg har tiltrådt indstillingerne i ovennævnte helhedsplaner

For afdelingen Buddinge Hovedgade 111 indebærer dette, at kommunen yder et driftsstøttelån på i alt 590.000 kr., der frigives med 390.000 kr. i

2007 og 200.000 kr. i 2008. De lejemæssige konsekvenser heraf vil være, at lejeniveauet kan nedsættes fra de nuværende 1.703 kr./m² til 1.221 kr./m².

For afdelingen Ellekilde har kommunen på grundlag af en nærmere gennemgang af afdelingens driftsudgifter udarbejdet 2 alternative løsningsforslag: Et forslag, hvorefter visse driftsudgifter gøres til en del af kommunens pædagogiske tilbud til beboerne, således at den årlige leje kan nedbringes med 241 kr./m², og et forslag, hvorefter der ydes et kommunalt driftsstøttelån, således at lejen kan nedsættes fra de nuværende 1.960 kr./m² til 1.367 kr./m². Kommunens Psykiatri- og Handicapudvalg har besluttet at sende forslagene i høring hos beboere og bestyrelse, inden udvalget tager stilling til de opstillede alternativer.

For afdelingen Kagsåhuse har udvalget truffet principbeslutning om afvikling af afdelingen, idet kommunens Social- og Sundhedsforvaltning udarbejder konkret forslag til afvikling under hensyntagen til målgruppens boligbehov, der vil blive forelagt Psykiatri- og Handicapudvalget hurtigst muligt efter sommerferien, hvorefter der træffes endelig beslutning.

Gladsaxe Kommune har tillige anført, at huslejeniveauet for almene ældreboliger i kommunen også i tiden efter meddelelse af støttetilsagn har været i fokus. Kommunalbestyrelsen har således i 2003 besluttet, at huslejen i nye og ombyggede almene ældreboligafdelinger ikke må overstige 1.000 kr./m² (2004-priser). Kommunen har imidlertid i september 2005 på grund af prisudviklingen i byggesektoren opgivet dette krav, da kommunen ikke finder, at realistiske omkostningsbestemte budgetter med en gennemsnitsleje på under 1.000 kr./m² har kunnet udarbejdes på forsvarlig vis.

Med hensyn til kommunernes mulighed for at tilvejebringe byggeri, der er egnet til bl.a. sindslidende, uden at det fører til urimeligt høje huslejer, kan jeg afslutningsvis oplyse, at det efter almenboligloven påhviler kommunalbestyrelsen at søge byggeriets anskaffelsessum holdt inden for rammer, der muliggør et sådant lejeniveau, at boligerne kan påregnes udlejet til målgruppen. Desuden er der efter almenboligloven fastsat maksimumsgrænser for anskaffelsessummen med henblik på at undgå alt for høje huslejer. Disse forhold sammenholdt med kommunernes tilsyn med driften af boligerne sikrer, at kommunerne kan tilvejebringe boliger, som egnet til bl.a. sindslidende. Som nævnt udgør huslejen i en nybygget almen ældrebolig i hovedstadsområdet i størrelsesordenen 1.100-1.200 kr. pr. m².


Eva Kjer Hansen


/ Per Larsen