

jeboligbyggeri, der ikke overskrider vejledende nøgletal, som By- og Boligministeriet har udarbejdet. P.t. er det gennemsnitligt ca. 726.000 kr. for ombyggede ældreboliger på 65 m². Der er p.t. ikke beregnet nøgletal for nybyggede ældreboliger.

Institutionen skal kunne anmelde momsens vedrørende ombygning af servicearealerne til den kommunale momsudligningsordning. Kommunerne under ét kommer således til at finansiere momsafløftningen.

Samme finansiering skal gælde ved nyopførelse eller ombygning af boliger til yngre handicappede.

Puljen på 100 mio. kr. årligt giver mulighed for at ombygge eller nyopføre ca. 1.500 boliger årligt.

Beskrivelse af de økonomiske konsekvenser for beboerne

Beboernes husleje skal i alle tilfælde udregnes efter reglerne i lov om almene boliger, hvorefter der ydes ydelsesstøtte fra staten. Huslejen beregnes således: 3,4 pct. af anskaffelsessummen plus administrationsbidraget til kreditforeningen/KommuneKredit samt udgifter til drift, vedligeholdelse, henlæggelser, skatter, forsikringer og administration af boligerne.

Bruttohuslejen i de selvejende plejeboliger med kommunal overenskomst (A) vil komme til at svare til huslejen for kommunale almene plejeboliger.

Bruttohuslejen i de selvejende plejeboliger uden overenskomst med beliggenhedskommunen (B) vil være ca. 1.100 kr. dyrere om året, da disse boliger finansieres med kreditforeningslån. Finansiering med KommuneKreditlån er billigere end med realkreditlån, da der ikke skal betales tinglysningsafgift (1,5 pct. af hovedstolen) ved et KommuneKreditlån, og da administrationsbidraget for et KommuneKreditlån ofte er væsentlig lavere end ved et realkreditlån. Se beregningerne under huslejberegning, jf. bilag 2.

Beboerne kan i alle typer af boligerne få boligydelse. Den eksisterende ordning med mellemkommunal refusion for den kommunale boligydelse opretholdes, således at den kommune, der visiterer en borger til en almen plejebolig i en anden kommune skal betale den kommunale andel af boligydelsen.

Beskrivelse af de økonomiske konsekvenser for kommunerne

Momsafløftningen vedr. om/nybygning af servicearealer for almene plejeboliger generelt kan begrundes med, at kommunerne alternativt skulle have finansieret dette, hvis boligerne var opført af en kommune. Når boligerne opføres af selvejende (almene) institutioner, vil presset på kommunerne for at bygge kommunale almene plejeboliger mindskes.

Beskrivelse af konsekvenserne for den selvejende institution

Med forslaget ligestilles selvejende plejehjem med kommunale plejehjem, når om- og tilbygning til almene plejeboliger skal foretages. Der vil ikke være økonomisk begrundelse for, at kommuner skulle ønske at overtage et selvejende plejehjem og selv ombygge dem til almene plejeboliger.

Forslaget indebærer endvidere, at institutionen kan gøre sig totalt uafhængig af beliggenhedskommunen og udføre pleje og omsorg i fuld overensstemmelse med institutionens holdninger.

Huslejen vil i denne situation være lidt dyrere, og der vil ikke være garanti for huslejeindbetalingen.

Med hensyn til omsorg og pleje vil institutionen være i konkurrence med andre institutioner, herunder kommunale.

Bemærkninger til forslaget enkelte bestemmelser

Ad A

1. Det er en forudsætning, at kommunerne fremover kan give kommunegaranti for et lån i KommuneKredit vedrørende finansiering af 84 pct. af anskaffelsessummen.
2. I forbindelse med ombygning af ældreboliger eller plejehjem yder staten et tilskud på 7 pct. af grundkapitalen, mens den selvejende institution finansierer – helt eller delvis – 7 pct. i grundkapital med egne midler, typisk ved hjælp af friværdien i ejendommen. Ligeledes finansieres ombygningen af servicearealerne helt eller delvis af egne midler. Beboeren betaler 2 pct.
3. I forbindelse med nybyggeri af ældreboliger eller plejeboliger finansierer den selvejende institution 3,5 pct. af anlægsudgiften, kommunen 3,5 pct., staten 7 pct., beboeren 2 pct., og de resterende 84 pct. realkreditfinansieres.
4. Endelig kan der fortsat ske momsafløftning via den kommunale momsudligningsordning, for så vidt angår udgifterne til ombygning af servicearealer.

Beliggenhedskommunen kan yde tilskud til om- og tilbygningen i form af hel eller delvis finansiering af 7 pct. grundkapital og/eller anlægstilskud til servicearealerne. Beliggenhedskommunen indgår i den forbindelse driftsoverenskomst vedrørende omsorg og pleje med den selvejende institution og får anvisningsretten til boligerne, men garanterer samtidig for huslejen.

Kommunerne ombygger i disse år deres egne plejehjem til almene plejeboliger med servicearealer. Forslaget indebærer, at der økonomisk ikke bliver for-