

Almene boliger – finansiering og husleje

Penge til lejligheden



I en almen bolig, bestemmes huslejen af to slags omkostninger:



Ringparken, Holstebro. Foto: Jens Bach

- 1 Driftsomkostninger** (ejendomsskatter, forsikringer, udvendig vedligeholdelse, henlæggelse til hovedstandsættelse og fornyelse af tekniske installationer, renholdelse m.v.)
- 2 Kapitalomkostninger** (ydelse på de lån der har været med til at skaffe pengene til at opføre afdelingen)

Her kan du læse om den del af huslejen, der har med kapitalomkostningerne at gøre.

Når du flytter igen, får du dit indskud tilbage. Den næste beboer indbetaler et tilsvarende indskud.

Sådan er din bolig finansieret:

Din lejlighed er finansieret af penge tre steder fra:

1. Indskud fra dig (beboerindskud)
2. Rentefrit lån fra stat eller kommune (grundkapital)
3. Realkreditlån

Hvordan lige din afdeling er finansieret, afhænger af, hvornår den er opført – eller rettere hvornår myndighederne gav tilsagn om, at byggeriet måtte gennemføres. De love, der gjaldt på dette tidspunkt, har så bestemt finansieringen. *Og det er de årstal, der er benyttet i denne pjece.*

Afdelingen er typisk taget i brug 1 til 1½ år efter tilsagnet.

Siden 1975 har Folketinget ændret finansieringen af alment boligbyggeri mange gange. Se her, hvordan fordelingen af byggeudgifterne har svinget i årenes løb:

	Beboerindskud %	Grundkapital %	Realkreditlån %
1975-81	3	23	74
1982-83	2	23	75
1984-86	2	18	80
1987-88	2	13	85
1989	2	8	90
1990-93	2	4	94
1994-96	2	7	91
1997	2	7	91
1998	2	14	84
1999-00	2	14	84
2001-06	2	7	91
2007 - 30/6 2009	2	14	84
1/7 2009 - 31/12 2010	2	7	91

Byggeri fra før 1975 er ikke omtalt. Det er meget sjældent, at kapitalomkostningerne forandrer sig i byggeri fra før denne tid.

Kapitalomkostningerne betales på to måder:

1 Tilskud fra staten

Nedtrappes til nul i løbet af nogle år. Kaldes noget forskelligt: Rentesikring, rentebidrag, rente- og afdragsbidrag samt ydelsesstøtte.

Gives for at skabe en slags ligestilling mellem folk, der bor til leje, og folk, der selv ejer deres bolig. Boligejere kan trække deres renteudgifter fra i skat. Den mulighed har en almen boligafdeling ikke, da den ikke betaler skat. Tilskuddet svarer i princippet til værdien af en boligejers rentefradrag.

2 Af beboeren over huslejen

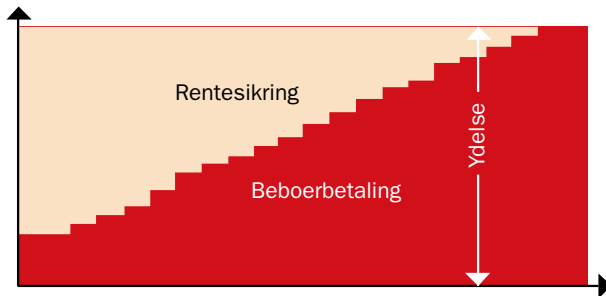
Stiger i takt med aftrapningen af tilskuddet fra staten. Kan, for byggeri med tilsagn før 1. juli 2009, kun stige med $\frac{3}{4}$ af den laveste stigning i lønninger eller priser.

Hvis for eksempel priserne stiger med 2 % og lønningerne med 3 %, vil beboerbetalingen stige med 1,5 %. Hvis priserne derimod stiger med 4 % og lønningerne med 3 %, vil beboerbetalingen stige med 2,25 %. På den måde forhindrer man, at huslejen stiger mere, end lønnen gør i gennemsnit.

Hvis din afdeling er fra 1975-82, er den finansieret med nominallån med rentesikring

I begyndelsen er beboerbetalingen forholdsvis lille og rentesikringen forholdsvis stor. Efterhånden falder rentesikringen, mens beboerbetalingen stiger. Til sidst udgør beboerbetalingen hele ydelsen på lånet, hvorefter den ikke stiger mere. Hvornår det sker, afhænger blandt andet af, hvor stor inflationen (stigning i løn og priser) er.

Ydelse/rentesikring/beboerbetaling



Skovparken, Kolding. Foto: Karen Busk.

Antal år, hvor beboerbetalingen stiger

Eksempler ud fra stigning i lønninger og priser samt ydelse i forhold til lånets størrelse

Årlig inflation %	Årlig ydelse – % af lånebeløb			
	10	12	14	16
2	*35	*35	*35	*35
3	26	35	*35	*35
4	21	27	32	*35
5	17	22	27	30

* Betalingen holder op med at stige, når realkreditlånet er tilbagebetalt

Tabellen viser, at beboerbetalingen vil stige i 27 år, hvis der er tale om en afdeling, hvor den årlige ydelse er 12 % af lånebeløbet, og hvis inflationen er på 4 % hvert år.

Er afdelingen for eksempel fra 1982, betyder det, at beboerbetalingen stiger indtil 2009. Det gælder selvfølgelig ikke, hvis afdelingen i mellemtiden har fået ændret sine lån ved en omprioritering.

Hvis din afdeling er fra 1982-98, er den finansieret med indeksslån med rentebidrag (1982-83), rente- og afdragsbidrag (1984-89) eller ydelsesstøtte (1990-98)

Der er to typer indeksslån inde i billedet. 1982-89 blev de kaldt for IS 20 og skulle afdrages med 2,4 % hvert halve år. 1990-98 hed lånene IS 35 og skulle afdrages med 1,4 % hvert halve år.

Var der ikke prisstigninger i samfundet, ville et IS 20-lån være tilbagebetalt på cirka 21 år, mens en IS 35-lån ville være tilbagebetalt på 36 år. Disse løbetider forlænges, når priserne stiger.



Egebjerggård, Ballerup. Foto: Jørgen Jørgensen

Løbetid på indeksslån

Eksempler ud fra stigning i inflation

Årlig inflation %	Løbetidens længde – år	
	IS 20	IS 35
2	23	40
4	24	45
5,5	25,5	50

Selv om indeksslånene er forskellige, er beboerbetalingen ens i de første mange år. Ved en årlig prisstigning på for eksempel 2 % er beboerbetalingen lige stor i 23 år. Da vil IS 20-lånet være afdraget, hvorefter beboerbetalingen ikke stiger mere. Herefter betales det samme beløb hvert år via



Parkhusene, København. Foto: Jørgen Jørgensen

huslejen til boligorganisationens dispositionsfond. Beboerbetalingen på IS 35-lånet vil imidlertid fortsætte med at stige, indtil det er afdraget efter 40 år, hvorefter betalingen også her forbliver konstant.

Hvis din afdeling er fra 1999 eller senere, er den finansieret med nominallån med ydelsesstøtte

Her er beboerbetalingen uafhængig af lånet og udgør i stedet en procentdel af byggeriets anskaffelsessum.

For afdelinger fra 1999 er beboerbetalingen 3,6 % om året. For afdelinger fra 1. januar 2000 er den 3,4 % og fra 1. juli 2009 er den yderligere nedsat til 2,8 %.

Derudover skal afdelinger fra 2000 betale nogle gebyrer til kreditforeningen.

I byggerier med tilsagn indtil 1. juli 2009 reguleres beboerbetalingen med $\frac{3}{4}$ af inflationen i 35 år, uanset lånets løbetid, hvorefter beboerbetalingen fastfryses.

For afdelinger fra 1. juli 2009 reguleres beboerbetalingen fuldt ud med inflationsudviklingen de første 20 år. Herefter reguleres kun med $\frac{3}{4}$ i de følgende 25 år, hvorefter reguleringen stopper.



SophienborgBo, Hillerød. Foto: Jørgen Jørgensen

Kan indkomsten følge med huslejen?

På side 11 vises et regneeksempel på, hvordan huslejen vil udvikle sig i en bolig, som er finansieret henholdsvis før og efter 1/7 2009 og hvor beboerbetalingen justeres hvert år.

Vi tænker os en bolig på 80 kvadratmeter, der er opført for 1.332.000 kr., og hvor indskuddet er på 26.640 kr. Vi antager, at familiens årlige indkomst ved indflytningen er på 400.000 kr. Vi forestiller os at boligen er finansieret efter enten de gamle eller nye regler fra juli 2009 og at den årlige husleje i begyndelsen som følge heraf udgør henholdsvis 80.288 og 72.296 kr. hvoraf driftomkostningerne udgør 35.000 kr. Endelig antager vi, at priser (herunder driftomkostningerne) og lønninger hvert år stiger med 2 %. Det medfører, at kapitalomkostningerne stiger med respektive 2 % eller 1,5 % alt efter om finansieringen er sket efter nye eller gamle regler.

Her kan du se, hvordan husleje og løn i så fald vil udvikle sig i udvalgte år inden for en 25-årig periode.

Huslejen udgør det første år cirka 18 % for boligen med den nyeste finansiering og forbliver på det niveau de første 20 år, før andelen begynder at falde og udgør efter 25 år 17,8 % I det andet tilfælde er udgangspunktet lidt højere. Her udgør huslejen godt 20 % af indkomsten. Til gengæld falder andelen fra begyndelsen og repræsenterer knap 19 % efter 25 år.

Nu kan de fremtidige pris- og lønstigninger selvfølgelig ikke forudse. Vi kan heller ikke lave beregninger, som lige præcis rammer din løn og type lejlighed. Udviklingen i de øvrige driftsomkostninger kan også variere fra år til år og fra afdeling til afdeling. Det afgøres blandt andet af dig selv via beboerdemokratiet i det almene byggeri.

Huslejen og indkomstens udvikling

År	Kapital- udgifter (1)		Øvrige drifts- udgifter (2)	Husleje (1+2)		Indkomst	Huslejens andel af indkomst	
	før 1/7 2009	efter 30/6 2009		før 1/7 2009	efter 30/6 2009		før 1/7 2009	efter 30/6 2009
1	45.288	37.296	35.000	80.288	72.296	400.000	20,1%	18,1%
2	45.967	38.042	35.700	81.667	73.742	408.000	20,0%	18,1%
3	46.657	38.803	36.414	83.071	75.217	416.160	20,0%	18,1%
4	47.357	39.579	37.142	84.499	76.721	424.483	19,9%	18,1%
.								
.								
25	64.739	58.532	56.295	121.035	114.828	643.375	18,8%	17,8%

Hvis du er interesseret i nærmere oplysninger om finansieringen af den afdeling, du bor i, kan du henvende dig i din boligorganisations administration.

Boligselskabernes Landsforening er interesseorganisation for cirka 700 almene boligselskaber og -foreninger med omkring 8.000 afdelinger og med cirka 530.000 lejligheder

