

	1991	1992	1993
Almennyttigt boligbyggeri . . . . .	7.000	7.000	7.000
Private andelsboliger . . . . .	4.000	4.000	4.000
Ungdomsboliger (værelsesenheder) . . . . .	2.500	2.500	2.500

Aktivitetsnedgangen i bygge- og anlægssektoren siden 1987 har øget konkurrencen og reduceret tjenesten hos byggevirksomhederne, og det er derfor i dag muligt at bygge med uændret kvalitet til en væsentligt lavere pris end tidligere. På denne baggrund er det hensigten at foretage en omlægning af rammebeløbene for almenyttige boliger, andelsboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, hvis virkning vil være en sænkning af de gennemsnitlige anskaffelsessummer med 5 pct. Det nye rammebeløb fastholdes uden regulering i 1990, og den samlede effekt vil derfor være en reduktion af anskaffelsessummerne med ca. 6,5 pct. På baggrund af den ændrede konkurrencesituation skønnes det, at en sådan reduktion uden problemer kan gennemføres med bibeholdelse af et uændret kvalitetsniveau for det støttede boligbyggeri. Forslaget vil indebære et fald i bruttohuslejerne med ca. 4 pct.

Samtidig er det hensigten at foretage en forenkling og smidiggørelse af rammebeløbsordningen i overensstemmelse med de forslag, der i oktober 1989 blev afgivet af en arbejdsgruppe om rammerne for nybyggeris anskaffelsesudgifter.

Der gennemføres således med virkning fra den 1. januar 1990 en øget geografisk differentiering af rammebeløbene, baseret på geografiske forskelle i udgifterne til opførelse af (støttet) boligbyggeri. De eksisterende rammebeløb for henholdsvis hovedstadsområdet og det øvrige land erstattes med 8 regionalt fastsatte rammebeløb. Den øgede differentiering vil samtidig i sig selv betyde en forhøjelse af rammebeløbet i de dele af landet, hvor der tidligere har været problemer med at overholde rammebeløbet. Kombinationen af dette forslag og den ovennævnte reduktion på 5 pct. vil således betyde, at rammebeløbet kun reduceres med 1-2 pct. i disse dele af landet.

Endelig overvejes en gennemførelse af arbejdsgruppens forslag om en omlægning af det gældende system for tillæg til rammebeløbet. Omlægningen til sigter såvel en forenkling som en adfærdspåvirkning, der tilskynder til større økonomisk ansvarlighed hos bygherren. Kombination af arbejdsgruppens forslag med den ovennævnte reduktion betyder eksempelvis, at det vil være muligt alt i alt at bibeholde det nuværende gennemsnit for rammebeløbet mod at fjerne tillægget på 6 pct. til lavt byggeri samt det særlige tillæg på op til 10 pct. (vanskelig tilgængelig grund) bortset fra tilfælde, hvor der er tale om »infill«projekter, dvs. nybyggeri (på højst 20-25 boliger pr. projekt) på

grunde, der er fremkommet som huller i husrækken ved nedrivning af bygninger i forbindelse med den støttede byfornyelse.

Tillæggene for lavt lejlighedsgennemsnit (små lejligheder) bibeholdes ligeledes.

## II (ændret finansiering)

Forslaget skal ses som et led i regeringens ønsker om at bremse opdriften i udgifterne til det støttede byggeri. Det har samtidig været en grundlæggende målsætning, at den ændrede finansiering ikke medfører huslejestigninger for beboerne.

Disse mål opnås dels ved en kombination af fjernelse af den statslige del af grundkapitalen for det almenyttige byggeri samt ungdomsboligbyggeriet og modsvarende en forhøjelse af lånegrænsen for IS-lån og dels ved en omlægning af indeksslånene. Indeksslånenes grundløbetid forlænges, hvilket reducerer de årlige afdrag. Denne besparelse tilfalder fuldt ud staten, mens beboernes (låntagers) betaling som nævnt bibeholdes uændret.

Som følge heraf er det nødvendigt at foretage følgende ændringer i lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. lovforslagets § 4:

Lånegrænserne til det almenyttige byggeri forhøjes fra 90 til 94 pct., til ungdomsboligerne fra 90 til 96 pct. og til ekstraordinære byggeskader i almenyttigt byggeri fra 90 til 96 pct. Ligeledes forhøjes lånegrænsen til renovering m.v. af ungdomsboliger fra 90 til 100 pct. Lånegrænsen til de private andelsboliger foreslås uændret til 80 pct.

Ifølge forslaget nedsættes afdragsprocenten fra 2,4 pct. til 1,4 pct. halvårligt, dvs. pr. 1. januar og 1. juli termin, af den indekserede hovedstol. En sådan nedsættelse af afdraget betyder som nævnt dels, at ydelser falder og dels, at lånets løbetid forlænges. De nuværende IS 20-lån, som har en grundløbetid på 20 1/2 år og en maksimal løbetid på 35 1/2 år, erstattes således med IS 35-lån, som får en grundløbetid på 35 1/2 år og en maksimal løbetid på 50 1/2 år.

Løbetiden ved indeksslån afhænger af den faktiske pris- og lønudvikling. Efter de gældende regler i indeksslåneloven er første termin afdragsfri. I anden termin betales et afdrag, der beregnes som 2,4 pct. af lånets indekserede hovedstol. Afdraget reguleres med 75 pct. af den laveste af pris- eller lønstigningstakten. Hvis der ikke er inflation, svarer denne afdragsprocent til en afvikling på cirka 20 år. Hvis inflationen konstant er over 14-15 pct., bliver løbetiden 35 1/2 år. De eksisterende lån (IS 20-lån) kan højst løbe 35 1/2 år, hvorefter en eventuel restgæld forfalder. Til finansiering af restgælden kan der optages nye indeksslån.

Ifølge lovforslaget bevares første termin afdragsfri. I anden termin betales et afdrag på indeksslånet, der