

Forslaget indebærer, at beboerne - og såvidt muligt også kommunerne, jf. nedenfor - frem til de eksisterende låns udløb betaler præcis det samme beløb som med de eksisterende indeksslån. Statens udgifter vil frem til dette tidspunkt være væsentligt mindre, og afhængigt af boligtypen og prisforudsætningerne (kurs, inflation) vil statsstøtten endda falde helt bort. Efter dette tidspunkt vil beboerne fortsat skulle betale renter og afdrag på lånet frem til lånets fulde amortisering.

For almennyttige boligselskaber betyder dette, at der over huslejerne fortsat skal dækkes udgifter svarende til den konkrete boligafdelings andel af renter og afdrag på lånet. Efter bestemmelserne i lov om boligbyggeri kan afdelingerne, når indeksslåne er udmortiserede, fortsat kræve betaling af et beløb, der svarer til sidste års kapitaldeling - altså renter og afdrag. I det omfang afdelingen *ikke* har øvrige driftsudgifter, eller der ikke optages nye lån, vil de heraf kommende indtægter kunne opsamles i selskabets byggefond.

For kommunerne er lovforslagets bestemmelser om betaling af en procentandel af renterne uændret i ungdomsboliger og andelsboliger. Herudover betaler kommunerne både renter og afdrag i ældreboliger samt delvist afdrag ved byfornyelsesarbejder.

Kommunernes udgifter til ungdomsboliger og andelsboliger vil efter forslaget kun ændres ubetydeligt i de første terminer.

Ældreboligområdet forudsættes efter forslaget alene støttet af kommunerne. Statens rentebidrag, som i dag er på 75 pct. af de samlede renter, administrations- og reservefondsbidrag, bortfalder således efter lovforslagets vedtagelse. Da afdragsprocenten på de nye indeksslån er lavere end den procent, beboerne skal betale, bliver det i praksis beboerne, der fra *anden termin* betaler ca. 75 pct. af renter m.v. på lånet. Kommunens udgifter vil herefter uændret udgøre ca. 25 pct. af renter m.v. samt en uændret del af afdraget.

Kommunerne vil således på grund af indeksslånelovens særlige bestemmelse om, at første termin er afdragsfri, kunne få merudgifter svarende til 75 pct. af renterne i første termin. Bestemmelsen betyder, at beboerne først betaler kapitaludgifter fra anden termin.

Der er ved beregningen af de kommunale konsekvenser forudsat et byggeomfang på 3.500 ældreboliger i 1989, 4.000 i 1990-91 og 3.000 i 1992-93. I 1990-priser forudsættes anskaffessummen gennemsnitlig at være 686.000 kr.

Efter aftaler mellem Kommunernes Landsforening og staten skal, efter den gældende finansieringsordning, de statslige udgifter som følge af et ældreboligbyggeri udover, hvad der svarer til 1.500 boliger pr. år, kompenseres via bloktilskudsforhandlingerne.

Nærværende lovforslag indebærer, at byggeriet af ældreboliger overhovedet ikke medfører statslige udgifter bortset fra provenutabet på grund af, at indeksslåne er fritaget for realrenteafgift. Lovforslaget medfører således, at kommunerne undgår reduktioner i bloktilskuddene, hvis der bygges mere end 1.500 boliger årligt.

Men hvis den fulde besparelse ved finansieringsomlægningen skal tilfalde statskassen, skal der i princippet fortsat ske reduktion af bloktilskuddet, når kommunerne bygger mere end 1.500 boliger årligt. (Hvis der ikke skete bloktilskudsreduktion, ville fordelene nemlig tilfalde kommunerne). Da en sådan løbende kompensation imidlertid forekommer vanskeligt forståelig i en situation, hvor staten rent faktisk ikke længere har merudgifter, må besparelsen søges inddraget ved en engangsreduktion af bloktilskuddet.

Ad F. I finansåret 1989 er reguleringen af rammebeløbet for det støttede boligbyggeri sat i stå, således at rammebeløbene først reguleres den 1.4.1990 med stigningen i timelønsindekset fra 1.1.1990. Dette reguleringsstop forudsættes videreført til udgangen af 1990. Da inflationsforudsætningen for 1990 (FFL) er 3 pct. betyder reguleringsstoppet, at medio 1990 rammerne reelt bliver 1,5 pct. lavere. Samtidigt indebærer forslaget, at rammebeløbet justeres ned svarende til en reduktion i de gennemsnitlige anskaffelsesudgifter på 5 pct. Den samlede reduktion i anskaffelsesudgifterne skønnes herefter til 6,5 pct. af den forventede gennemsnitlige 1990-udgift.

Reduktionen af rammebeløbet agtes gennemført ved sanering af en række tillæg. Samtidig foretages en yderligere geografisk differentiering af rammebeløbet, som i det væsentlige vil løse problemerne i de dele af landet, hvor grundpriserne og byggeomkostningerne er højest.

Forslaget bygger på en rapport om rammerne for det almennyttige nybyggeris anskaffelsesudgifter af - givet af et udvalg nedsat af boligministeren (oktober 1989).

Under forudsætning af vedtagelsen af de nye IS 35-lån og den samtidige ændring af finansieringen medfører disse administrative ændringer især kommunale besparelser på udlån til grundkapital.

Det skønnes, at konkurrenceforholdene i byggesektoren allerede er inde i en sådan udvikling, at det med rimelighed må antages, at byggeriet kan opføres i en uændret kvalitet, selv om rammerne gennemsnitligt i 1990 reduceres med 6,5 pct. af det gældende niveau.

Ad § 1 III

Formålet med en påbudt konvertering vil være at