

14.37. Støttet lejeboligbyggeri

Aktivitetområdet omfatter støtte til almennyttige boliger, ungdomsboliger og ældreboliger opført med tilsagn om støtte siden 1.1.1994. Det har siden denne dato været overladt til den enkelte kommunalbestyrelse at træffe beslutning om, hvor mange almennyttige boliger og ungdomsboliger, der skal have tilsagn om støtte efter de finansierings- og støtteregler, der fremgår af nedenstående oversigt.

Da der ydes statslig støtte til hvert enkelt byggeri uanset det samlede byggeris årlige omfang, styres statens udgifter med udgangspunkt i de samlede årlige anskaffelsesudgifter for almennyttige boliger, ungdomsboliger og ældreboliger. Hvis de faktiske anskaffelsesudgifter overstiger et beløb fastsat af boligministeren efter forhandling med de kommunale parter, reduceres det samlede kommunale bloktilskud med et beløb, svarende til de statslige merudgifter ved den opgjorte overskridelse. Dette maksimum forudsættes i 1995 at udgøre 4.895 mill. kr. (ekskl. forsøgsbyggeri).

Herudover kan der inden for en årlig pulje på 600 boliger ydes støtte til forsøgsbyggeri til henholdsvis forsøg af byggeteknisk karakter samt løsning af boligproblemerne for hjemløse og andre svagt stillede grupper, jf. kapitel 8 i lov om boligbyggeri. Begge former for forsøgsbyggeri kan opføres som almennyttige boliger, ungdomsboliger eller ældreboliger. Til dette forsøgsbyggeri kan staten endvidere inden for en ramme, der optages på de årlige finanslove, og som svarer til ca. 1 pct. af anskaffelssummen, yde et særskilt tilskud, der kan bruges enten til nedsættelse af anskaffelssummen eller til kompensation for bygnings-ejerens eller kommunens udgifter til byggeriet.

I det omfang puljen på 600 boliger til forsøgsbyggeri ikke udnyttes, forhøjes maksimum for de samlede anskaffelsesudgifter tilsvarende.

Endelig kan der som en tre-årig forsøgsordning gives tilsagn om offentlig støtte til etablering af kollektive bofællesskaber, jf. kapitel 12 a i lov om boligbyggeri, omfattende 500 boenheder pr. år i 1994-1996.

Ved finansieringen af støttet lejeboligbyggeri benyttes indekserede realkreditlån med en løbetid på mellem 35 og 50 år (IS35-lån). Beboernes betaling over huslejen er fastsat som en halvårlig procentdel af indeksslånets regulerede hovedstol. Forskellen mellem den samlede låneydelse og beboerbetalingen dækkes af statslig og kommunal ydelsesstøtte.

Der ydes offentlig garanti for den del af indeksslånet, der ligger ud over 65 pct. af ejendommens værdi. For almennyttige, ældre- og ungdomsboliger ydes garantien af kommunerne, mens staten yder garanti til bofællesskaberne.

Nedenfor gives der en oversigt over de finansierings- og støtteregler, der siden 1.1.1994 har været gældende for de forskellige typer støttet lejeboligbyggeri.

	Finansiering (i pct. af anskaffelssummen)				Ydelse	
	Indekslån	Kommunal grundkapital	Egenkapital	Beboerindskud	Beboerbetalingsprocent	Kommunal andel af ydelsesstøtte (pct.)
Almennyttige og ældreboliger	91	7	0	2	1,978	20
Ungdomsboliger	93	7	0	0	1,290	20
Bofællesskaber						
- særlige	91	0/3,5	7/3,5	2	1,978	0
- 55+	80	0/9	18/9	2	2,250	0

Tilsagn om støtte gives i første omgang på grundlag af en godkendt anskaffelssum baseret på skønnede priser (skema A-tilsagn). Efterfølgende sker en regulering af de ved tilsagnene godkendte anskaffelssummer i forbindelse med byggeriets igangsætning på baggrund