

ret set medfører, foreslås samtidig en reduktion af den årlige kvote fra de nugældende 3.000 boliger til 1.200 boliger. Uanset den forventede stigning i efterspørgslen på grund af reduktionen i beboerbetalingen, forventes denne reduktion af kvoten ikke - i lyset af den nuværende byggeaktivitet - at medføre nogen væsentlig begrænsning i byggeaktiviteten. Der er således opgjort pr. 1. oktober 1995 kun registreret knap 600 tilsagn i 1995.

Samtidig foreslås det at fjerne den hidtidige adgang til at overføre uudnyttet kvote fra et finansår til efterfølgende finansår, ligesom muligheden for at genbevile bortfaldne tilsagn afgivet i tidligere finansår også foreslås afskaffet. Dette forslag skal særligt ses i lyset af de styringsproblemer, som denne overførselsadgang kan medføre. Den lave efterspørgsel de seneste år, og den kumulative effekt, som er indbygget i overførselsadgangen, har således medført, at der blev overført godt 3.700 boliger fra 1994 til 1995, således at den samlede disponible kvote i 1995 - med tillæg af årets kvote - har været på godt 6.700 boliger.

Idet loven først foreslås at træde i kraft den 1. april 1996, dvs. 3 måneder inde i finansåret, og idet det må forventes, at bygherrer m.v. i dele af landet skal have tid til at justere kapaciteten til de nye forbedrede vilkår, foreslås det dog, at der åbnes mulighed for overførsel af uudnyttet kvote fra 1996 til 1997.

I sammenhæng med en afskaffelse af fremtidig overførsel af kvote foreslås det, at den nævnte opsamlede kvote på godt 6.700 boliger (med fradrag af forbrugt kvote i 1995) bortfalder fuldstændigt pr. 1. januar 1996, således at den nye støtteordning startes uden opsparet kvote. Idet bestemmelserne om kvoten for 1996 først træder i kraft pr. 1. april 1996, indebærer bortfaldet, at der ikke kan afgives tilsagn om støtte til privat andelsboligbyggeri i de første 3 måneder af 1996. Da fordelingen af årets kvote som hidtil agtes foretaget af boligministeren, betyder ændringen i praksis alene et stop for afgivelse af tilsagn på 1/2 måned, idet årets kvote sædvanligvis først udmeldes medio februar måned.

Det eksisterende kvotestyringsprincip, hvorefter kvoten fordeles på grundlag af en prioritering af indmeldte ønsker i forhold til en samlet vurdering af en række forhold i kommunerne, foreslås opretholdt uændret (det såkaldte PRIO-system). I andelsboligudvalgets redegørelse peges på muligheden af at overgå til et såkaldt »færgereservationsprincip« ved kvotestyringen, hvorefter de kommuner, der melder først ind, også tilgodeses først. I lyset af, at der forventes en efterspørgsel på et niveau omkring eller over den foreslåede kvote på 1.200 boliger, vurderes

det dog som mest hensigtsmæssigt, at der fortsat sker en fordeling til kommunerne ud fra mere objektive kriterier.

III. Statslig driftsstøtte til problemramte andelsboligforeninger

Den faldende efterspørgsel efter støttede andelsboliger har medført salgsproblemer i mange dele af landet med deraf følgende økonomiske problemer for en række foreninger.

Det er imidlertid meget vanskeligt at belyse/dokumentere det reelle omfang af problemramte foreninger, bl.a. fordi der ikke sker nogen form for offentlig registrering ved salg af andelsboliger, og fordi de støttede andelsboliger i driftsfasen ikke er underlagt offentligt tilsyn. Samtidig må det gælde, at eksistensen af salgsvanskeligheder og deraf følgende tab for andelshavere ikke i sig selv er en tilstrækkelig begrundelse for at indføre en særlig støtteordning, jf. også de tab, som er realiseret i ejerboligsektoren i de senere år.

Imidlertid er en række foreninger antageligt kommet særligt i klemme på grund af den gradvise reduktion af den offentlige støtte til nybyggeri fra 1989 til 1993, og der foreslås derfor indført en særlig statslig driftsstøtteordning omfattende disse foreninger. For at sikre, at det kun er reelt problemramte andelsboligforeninger, der omfattes af ordningen, påtænkes det indført som et krav for opnåelse af støtte, at andelsboligforeningen kan dokumentere salgsproblemer. De nærmere krav for opnåelse af støtte påtænkes fastlagt ved ændring af bekendtgørelse om støttet byggeri, men kan skitseres som følger:

Salgsproblemerne skal omfatte mindst 12,5 pct. af boligerne i foreningen. Dermed er der taget hensyn til det forhold, at en del af de eksisterende foreninger er på kun 8 boliger (enkelte på kun 6 boliger), idet disse foreninger dermed vil kunne opnå støtte, hvis en enkelt bolig ikke kan afhændes. Det er disse foreninger, der må vurderes som de mest sårbare overfor økonomiske problemer som følge af salgsvanskeligheder. For foreninger med 9-16 boliger vil der skulle være mindst 2 boliger med salgsvanskeligheder, for foreninger med 17-24 boliger mindst 3 boliger, foreninger med 25-32 boliger mindst 4 boliger, osv.

Salgsproblemer vil imidlertid kunne have sammenhæng med den pris, der forlanges for en bolig, og den periode, boligen har været sat til salg af en andelshaver. For at sikre, at en andelsboligforening ikke kan »påvirke« omfanget af salgsproblemer, skal følgende betingelser være opfyldt:

- a) Boligerne (boligen) skal have været udbudt i en periode på gennemsnitligt 3 mdr., idet den enkelte bolig skal have været udbudt i mindst 1 måned.