

Boligforhold

14.31. Almene boliger

Ved lov nr. 374 af 22.5.1996 sker der pr. 1. januar 1997 en automatisk omdannelse af alle almennyttige boliger til almene boliger. I det følgende er derfor alene anvendt betegnelsen almene boliger. På samme måde betegnes almennyttige boligselskaber pr. 1. januar 1997 som almene boligorganisationer. Vedr. udgifter til alment boligbyggeri, der opføres med tilsagn om støtte efter 31.12.1993, henvises til aktivitetsområde 14.37. Alment boligbyggeri m.v.

Pr. 1.1.1990 er de statslige grundkapitallån afskaffet og erstattet af en øget indeksbelåning. De samlede offentlige lån til alment boligbyggeri udgør herefter 4 pct. af den godkendte anskaffelsessum og ydes af kommunen. Lånene er rente- og afdragsfrie i indtil 50 år. Den øvrige finansiering af alment boligbyggeri fremskaffes ved, at beboerne betaler et indskud på 2 pct. af anskaffelsessummen, mens de resterende 94 pct. realkreditbelånes med indeksslån. For byggeri opført med tilsagn om støtte før 1.1.1990 betaler staten dels renter på indeksslånet, jf. § 14.31.05.10.53. Rentebidrag, dels afdraget på den del af lånet, der overstiger 75 pct. af anskaffelsessummen, jf. § 14.31.05.20.53. Afdragsbidrag. Til byggerier opført med tilsagn efter 31.12.1989 betales ydelsesstøtte, jf. § 14.31.09.10.53. Ydelsesstøtte til almene boliger, og de almene boliger indeksfinansieres herefter med 35-årige lån (IS35-lån), hvor de tidligere blev finansieret med 20-årige lån (IS20-lån). Støtten udgør et beløb svarende til den del af lånets samlede ydelse inkl. bidrag, som ikke betales af boligorganisationen gennem huslejerne. Beboernes betaling er fastsat til 1,915 pct. halvårligt af den indeksregulerede hovedstol.

Tilsagn om støtte er i første omgang givet på grundlag af en godkendt anskaffelsessum baseret på skønnede priser. Efterfølgende er der sket en regulering af de ved tilsagnene godkendte anskaffelsessummer i forbindelse med byggeriets igangsætning på baggrund af resultatet af de indhentede tilbud ved licitationen. Endelig er der foretaget en mindre regulering ved den endelige berigtigelse af anskaffelsessummerne og tilsagnene i forbindelse med byggeriets færdiggørelse. Såvel det oprindelige tilsagn som de senere reguleringer af anskaffelsessum og tilsagn er givet inden for de økonomiske rammer (rammebeløbene), der blev fastsat af boligministeren (Bygge- og Boligstyrelsen) i medfør af § 56, stk. 2 i lov om boligbyggeri. Tilsagnene er blevet givet af kommunalbestyrelsen.

Frem til 31.12.1990 har boligministeren kunnet give statsstøtte til udbedring af byggeskader i alment byggeri med støttetilsagn til opførelse før 1.7.1986. Byggeskadeudbedringen er blevet finansieret med en statslig og kommunal grundkapital (efter 1.1.1990 alene kommunal) og indeksslån, hvortil der for udbedring med tilsagn før 1.1.1990 ydes statsligt og kommunalt rentebidrag, jf. § 14.31.05.10.53., og statsligt afdragsbidrag, jf. § 14.31.05.20.53, og for udbedring med tilsagn efter 1.1.1990 ydes statslig ydelsesstøtte, jf. § 14.31.09.10.53.

Fra 1.1.1991 finansieres byggeskadeudbedringer af Landsbyggefonden.

Til alment boligbyggeri, der er finansieret før indeksreformen ydes rentesikring til nedbringelse af renteudgifterne for de optagne nominallån, jf. § 14.31.01.10.53.

Efter lov om visse almene boligafdelingers omprioritering m.v. (L 282 1994), kan staten især problemramte almene afdelinger tillade omprioritering af indestående lån inden for en samlet låneramme på 10 mia. kr. (opgjort til kursværdi). Til de nye omprioriteringslån, der er nominallån, ydes en statslig ydelsessikring, jf. § 14.31.06.10.53. Der kan endvidere efter loven gives ydelsessikring til lavtforrentede nominallån, der ikke omprioriteres. Kursværdien af disse lån vil dog indgå i den samlede ramme. Til afdelinger, hvor omprioriteringen ikke i sig selv giver den nødvendige lettelse, kan staten og Landsbyggefonden efter loven endelig yde en særlig driftsstøtte i form af huslejesikring, jf. § 14.31.04.10.53.