

drejningspunktet for almene boliger med 155 mill. kr., hvorved den samlede offentlige støtte holdes uændret.

De resterende årligt 50 almene boliger, samt de årligt 150 boliger opført af realrenteafgiftspligtige investorer – i alt 200 boliger – forudsættes opført i stedet for et tilsvarende antal boliger, som årligt ombygges efter den eksisterende byfornyleslov. Det er for disse 200 boliger forudsat, at der i forhold til ombygning af den eksisterende ejendom opnås en reduktion af kvadratmeterudgiften på 2.500 kr. og at hele besparelsen vedrører ombygningstab. Mindreaktiviteten – svarende til besparelsen ved lavere kvadratmeterpris ved nybyggeri – udgør med disse forudsætninger et investeringsrammebeløb på ca. 38 mill. kr. Mindretrækket forudsættes tildelt og anvendt efter byfornyleslovens almindelige regler.

Den offentlige udgiftsbesparelse som følge af mindreudgiften pr. kvadratmeter fordeler sig over en længere årrække, idet besparelsen viser sig som en mindre samlet ydelse på de 35-50 årige tabsindekslån.

Lejen beregnes helt almindeligt i forhold til forbedringslånet, men kan dog ikke overstige 100 pct. af det gennemsnitlige lejeniveau for almene familieboliger i området.

I det samtidigt fremsatte forslag til ændring af lov om individuel boligstøtte foreslås, at der til genhusede og fortrinsberettigede beboere kan gives et individuelt tilskud, der sikrer et lejeniveau ned til 83 pct. af lejen i alment boligbyggeri. Fortrinsberettigede beboere er beboere i den ejendom, der bliver nedrevet og erstattet af nybyggeri. Tilskuddet gives kun i forbindelse med førstegangsudlejningen. Efterfølgende lejere skal betale den fulde husleje.

Som følge af det særlige individuelle huslejetilskud til støtteberettigede beboere, vil der være offentlige merudgifter hertil, så længe de støtteberettigede beboere ikke flytter. Det forudsættes skønsmæssigt, at der ved førstegangsudlejningen i nybyggeriet sker udlejning til genhusede og fortrinsberettigede beboere i halvdelen af boligerne, samt at disse beboere opnår den maksimale støtte. Det forudsættes, at udgiften til det særlige huslejetilskud fordeles ligeligt mellem stat og kommune. Det forventes ingen udgifter til individuelt beboertilskud i 1998. I 1999, 2000 og 2001 skønnes udgifter på henholdsvis ca. 0,1 mill. kr., godt ½ mill. kr. og ca. 1½ mill. kr.

En supplerende besparelse – udover besparelsen på kvadratmeterudgiften - vedrører de 150 nybyggede boliger, som forudsættes opført af realrenteafgiftspligtige investorer.

Realrenteafgiftspligtige investorer kan i dag inden for en tildelt kvote foretage investeringer med real-

renteafgiftsfritagelse i blandt andet byfornyelse. På trods heraf er disse investorers deltagelse i byfornyelse med den gældende lovgivning meget begrænset, da afkastet heraf er mindre end det afkast, som eksempelvis kan opnås ved investering i indeksobligationer.

Det vurderes med en væsentlig usikkerhed, at realrenteafgiftspligtige investorer vil opnå et årligt afkast ved investering i nybyggeri efter byfornylesloven, svarende til afkastet på indeksobligationer, hvis den offentlige støtte udgør knap 80 pct. af det normale offentlige støtteomfang. Hvis det forudsættes, at det offentlige som led i forhandlet finansiering yder 80 pct. af den maksimale støtte, vil investors egenfinansieringsandel udgøre i størrelsesordenen knap 10 pct. af den samlede investering, svarende til ca. 1/3 af et skønnet »nybygningstab« på ca. 30 pct. af den samlede anskaffelsessum.

Det forudsættes, at de institutionelle investorer ønsker at investere egne midler, dvs. at der ikke foretages lånefinansiering. Den offentlige støtte ydes som om anskaffelsessummen var finansieret med indekslån.

Investors egenfinansiering vil medføre mindreudgifter, som er ligeligt fordelt på stat og kommuner. Mindreudgiften fordeler sig over en længere årrække, idet den viser sig som en mindre samlet ydelse på de 35-50 årige tabsindekslån.

Samlet skønnes mindreudgiften på kvadratmeterudgiften, merudgifterne til individuelt tilskud til genhusede og fortrinsberettigede beboere, mindreudgiften ved kommunens forhandlede finansiering med institutionelle investorer samt overførsel af investeringsramme fra omdrejningspunktet til tilsagsrammen for byfornyelse at medføre en samlet offentlig mindreudgift på ca. 5½ mill. kr. i 1998. I 1999, 2000 og 2001 udgør den samlede offentlige mindreudgift henholdsvis ca. 11 mill. kr., ca. 11½ mill. kr. og ca. 13½ mill. kr. Der forventes ingen statslige besparelser i 1998 og 1999. I 2000 og 2001 skønnes den statslige besparelse at udgøre henholdsvis ca. ½ mill. kr. og 2 mill. kr. De kommunale mindreudgifter skønnes at udgøre ca. 5½ mill. kr. i 1998, ca. 11 mill. kr. i 1999, ca. 11 mill. kr. i 2000 og knap 12 mill. kr. i 2001.

Besparelsen stiger væsentligt i de følgende år, således at den samlede offentlige besparelse eksempelvis efter 10 år skønnes at udgøre godt 30 mill. kr.

#### *8. Forenklet opgørelse af fuld ydelsesstøtte (støtte til tabsindekslån)*

Efter de gældende regler betaler det offentlige fuldt ud ydelserne på optagne indekslån til finansiering af ombygningstab. Kommunen betaler 6/7 af