

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### Finansieringsreformens baggrund og hovedindhold

Hovedformålene med finansieringsreformen er for det første at opnå lavere støtteomkostninger for staten ved nybyggeri ved en langsigtet styrkelse af den almene boligsektors selvfinansiering samt en mere fleksibel finansieringsmåde. For det andet at øge mulighederne for en bedre prioritering og aktivering af midlerne indenfor det støttede byggeri med henblik på at reducere behovet for offentlig støtte til at hjælpe problemramte afdelinger og på at sikre sektoren øgede midler til en styrket bypolitisk indsats i boligområderne fremover. Endelig for det tredje at undgå fremtidige huslejespænd ved en ændret finansiering og beboerbetalning.

Med dette sigte om en øget selvfinansiering i den almene boligsektor markerer lovforslaget en naturlig fortsættelse af den udvikling frem imod større selvfinansiering, som gradvist er søgt gennemført over de seneste år, jf. bl.a. sektorens overtagelse af byggeskadedestøtten fra staten i 1991 og Landsbyggefondens stadig større medvirken i indsatsen overfor problemramt byggeri.

Den foreslåede selvfinansieringsmodel er udformet sådan, at lejeniveauet ikke umiddelbart berøres af ændringerne. På langt sigt vil lejeniveauet dog kunne blive højere end efter gældende regler. En væsentlig effekt af lovforslaget er, at den decentrale opsamling af midler ude i de enkelte boligorganisationer delvist erstattes af en mere omfordelende indbetaling til Landsbyggefonden/nybyggerifonden.

Hovedelementerne i lovforslaget er:

- En **ændret finansiering**, hvor der åbnes for en bredere vifte af realkreditlån til finansiering af nybyggeri baseret på nominallån med mulighed for løbende rentetilpasning. Princippet i den ændrede finansiering er, at nybyggede almene boliger skal finansieres med de realkreditlån, der sikrer så lave langsigtede finansieringsomkostninger som muligt. Sammen med det øgede provenu af kapitalafkastbe-

skatningen som følge af den ændrede finansiering og den langfristede selvfinansiering opnås en besparelse på de statslige udgifter. Der henvises nærmere herom til de økonomiske bemærkninger. Foruden det almene nybyggeri omfatter den ændrede finansiering tillige lån til nedsættelse af beboerindskud i tidligere lette kollektivboliger efter § 73, lån til udbedring af byggeskader m.v. i byggeri med tilsagn før den 1. juli 1986 efter § 91, ustøttede lån efter § 98, lån til renovering af ungdomsboliger efter § 100, og lån til udbedring af byggeskader omfattet af Byggeskadedefonden efter § 157, stk. 1 og 2.

- En ændret **beboerbetalning** til dækning af kapitaludgifterne som følge af den ændrede finansiering, hvor betalingen adskilles fra den underliggende låneoptagelse og relateres til anskaffelsesudgiften. Beboerbetalningen foreslås som udgangspunkt fastsat til 3,6 pct. årligt af byggeriets anskaffelsessum. Betalingen reguleres herefter i en fast periode på 35 år med 75 pct. (valsetakt) af prisudviklingen eller lønudviklingen, såfremt denne er lavere (den såkaldte reallønsklausul). Efter det 35. år fastfryses beboerbetalningen. Beboerbetalningen vil i de første 25 år stort set svare til beboerbetalningen efter de gældende regler, mens udviklingen herudover vil afhænge af inflationsudviklingen. Der henvises i øvrigt til de økonomiske bemærkninger.
- **Etablering af en nybyggerifond** i Landsbyggefonden, der skal yde støtte til ydelser på lån optaget til finansiering af nyt alment byggeri med henblik på at styrke sektorens selvfinansiering. I fonden indgår den del af beboerbetalningen til dækning af kapitaludgifterne, der måtte overstige ydelsen på lånet, inden det udamortiseres, samt hele beboerbetalningen vedrørende kapitaludgifterne efter at lånet er udamortiseret og frem til og med det 35. år. Herefter indgår 1/3 af den nævnte beboerbetalning til fonden. Kun nye almene byggerier med tilsagn om støtte efter den 31. december 1998 vil blive omfattet af reglerne om bidrag til nybyggerifonden. Det forventes, at der går op imod 25-30 år, før nybyggerifonden vil have midler af betydning til at bi-