

- E. Forsøgsordning med boliger for særligt udsatte grupper.
- F. Fastsættelse af andelsboligkvote for 1999.

A. Ændring af finansieringen for det almene nybyggeri (afskaffelse af indeksbelåning, etablering af nybyggerifond).

Gældende regler

Efter de gældende regler finansieres anskaffelsessummen i alment nybyggeri med 2 pct. beboerindskud, 14 pct. kommunal grundkapital og 84 pct. real-kreditbelåning i form af et indeksslån med løbetid på op til 50 år. På det optagne realkreditlån betaler beboerne ca. 4,3 pct. årligt af hovedstolen (svarende til godt 3,6 pct. af anskaffelsessummen), mens staten betaler den resterende ydelse i form af ydelsesstøtte. Den samlede ydelse på indeksslånet ligger ved kurs 95 på 5,9 pct. af hovedstolen, således at den direkte statslige støtte initialt udgør godt 1,6 pct. af lånets hovedstol. Hertil skal dog lægges den indirekte støtte, der ligger i, at afkastet på IS-obligationer er skattefrit, og som skønsmæssigt ligger omkring 1,4 pct. af hovedstolen det første år.

Beboerbetalingen opreguleres 2 gange årligt med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset (eller 75 pct. af stigningen i lønningerne, hvis lønstigningen ligger under prisstigningen – den såkaldte reallønsklausul), og den statslige støtte reduceres dermed tilsvarende over tid. Ved 2 pct.'s inflation vil den statslige støtte bortfalde efter ca. 25 år.

Når indeksslånet er tilbagebetalt – med den gælden- de inflation efter ca. 40 år – nedsættes lejen i almene boligafdelinger ikke, idet låneydelsen herefter skal indbetales til boligorganisationens dispositionsfond. I selvejende almene ældreboliger og (amts)kommunale ældreboliger kan ydelsesbortfaldet anvendes til lejenedsættelse.

De foreslåede ændringer

Med den foreslåede finansieringsændring røres der ikke ved den grundlæggende fordeling af anskaffelsessummen på beboerindskud, grundkapital og real-kreditbelåning, idet ændringerne alene vedrører real-kreditbelåningen og den dertil knyttede beboerbetal- ing og statsstøtte. I hovedpunkter kan ændringerne beskrives i følgende 3 punkter:

- I. Ændring af låntype
- II. Adskillelse af beboerbetalingen fra den underlig- gende finansiering
- III. Opbygning af midler i en nybyggerifond.

Ad I. Ændring af låntype.

Fremfor den lovbestemte indeksfinansiering fore- slås det, at by- og boligministeren bemyndiges til at træffe beslutning om, hvilken låntype der skal anvendes. Beslutning om låntype skal træffes sammen med økonomiministeren og finansministeren. Med denne fleksibilitet sikres det, at staten løbende kan vælge den lånefinansiering, der vurderes at være mest fordelagtig ud fra de aktuelle rente- og inflationsfor- ventninger m.v.

Alene af den grund, at den fremtidige låntype kan variere, er et skøn over omfanget af lovforslagets øko- nomiske konsekvenser forbundet med betydelig usik- kerhed. De økonomiske konsekvenser afhænger såle- des af det konkrete valg af låntype, dvs. løbetidens længde, obligationstyper – herunder om der skal be- nyttes fastforrentede lån eller rentetilpasningslån.

Målet med den løbende vurdering af, hvordan byg- geriet skal belånes, er først og fremmest at finde frem til den finansieringsform, der set på længere sigt udfra de aktuelle rente- og inflationsforhold må forventes at resultere i de lavest mulige statslige udgifter til det støttede byggeri.

Det bemærkes i den forbindelse, at der med lovfor- slaget ikke lukkes for eventuel fremtidig anvendelse af indeksslåntyper. Valget af låntyper vil til stadig- hed bero på en aktuel vurdering af de langsigtede fi- nansieringsomkostninger.

I dette lovforslag er lagt det aktuelle renteniveau og inflationsforventning til grund. Beregningerne af de økonomiske konsekvenser sker således ud fra et 30- årigt kontantlån med en effektiv rente på 6,3 pct. p.a. Inflationen antages i øvrigt at ligge på 2 pct. p.a. Med den eksisterende rentestruktur kan staten ved valg af lån med kortere løbetid eller ved anvendelsen af ren- tetilpasningslån opnå lavere omkostninger end de her angivne.

Ydelsen på et 30-årigt nominallån ligger aktuelt på 7,7 pct. af kontantlåns hovedstolen. Set i forhold til den nævnte ydelse på indeksslån på 5,9 pct. årligt, in- debærer skiftet til nominallån således en umiddelbar stigning i ydelsen på ca. 1,8 pct. af kontantlåns hoved- stolen. Da der ikke foreslås ændringer i beboerbetalin- gen, medfører denne stigning i ydelsen en tilsvarende statslig merudgift i form af statslig ydelsesstøtte. Mer- udgiften reduceres dog over tid, afhængigt af inflatio- nen, idet nominallånets ydelser er nominelt faste i lå- nets løbetid, mens indeksslånets ydelser opreguleres.

Under forudsætning af et årligt tilsagnsomfang på 3.000 familieboliger, 1.000 ungdomsboliger og 3.000 ældreboliger, svarende til de forventede tilsagn i 1999, vurderes denne del af forslaget isoleret set at