

søge tilslutning til, at grundkapitalen nedsættes fra 14 til 7 pct. af anskaffelsessummen. Medejerboligen vil være særdeles attraktiv for kommunerne, fordi den forventes at kunne tiltrække bredere grupper til det almene byggeri, hvorved de enkelte boligområder vil få

et bedre omdømme. Den reducerede offentlige støtte til medejerboligen, som følger af medejerrindskuddet på mellem 10 og 18 pct. af anskaffelsessummen, tilfalder staten i form af lavere udgifter til ydelsesstøtte.

Finansieringen af en ny medejerbolig vil herefter se sådan ud under forudsætning af, at der er tilslutning til nedsættelsen af grundkapitalen:

	Medejerbolig	Alm. almenbolig
Medejerrindskud	10-18 pct.	0 pct.
Beboerrindskud	2 pct.	2 pct.
Kommunal grundkapital	7 pct.	7 pct.
Realkreditlån	73-81 pct.	91 pct.

5. Regulering af medejerrindskuddet

Der er to elementer, der medvirker til at gøre medejerboligen økonomisk attraktiv for potentielle efterspørgere: for det første hvor stor en del af indskuddet der tilbagebetales ved fraflytning, og for det andet den lavere husleje i medejerboligen i sammenligning med en "almindelig" almen familiebolig, jf. senere under pkt. 6 om beboerbetalning.

Med henblik på at sikre medejeren den økonomiske tryghed og vished, der er forbundet med lejeboligen, foreslås det, at medejeren ved fraflytning er garanteret en fast tilbagekøbspris, som er uafhængig af efterspørgslen efter medejerboliger på dette tidspunkt, og at reguleringen af medejerrindskuddet sker på samme måde, uanset hvordan beboernes indflydelse på boligens indretning håndteres, og uanset om der er tale om nybyggeri eller udlejning af eksisterende afdelingsboliger som medejerboliger.

Konkret foreslås følgende regulering:

- Fuld inflationsregulering af medejerrindskuddet efter nettoprisindekset.
- Lineær afskrivning af det indekserede medejerrindskud med 1 pct. om året indtil 60 år efter byggeriets ibrugtagelse og herefter med 0,5 pct. om året i de næste 40 år.
- Der sker indeksering og afskrivning i 100 år, hvor efter medejerrindskuddet udgør et konstant beløb.

Ud over at finde et rimeligt niveau for den risiko, boligorganisationen påtager sig i forbindelse med pligten til at garantere overtagelsesprisen ved fraflytning, er baggrunden, at uanset vedligeholdelsesindsatsens omfang må der som følge af den teknologiske udvikling antages at ske en økonomisk forældelse af byggeriet (årgangseffekt), der berettiger en vis afskrivning. Samtidig vil ejendomme selv efter en lang årrække altid besidde en vis restværdi, hvorfor det er fundet rimeligt at reducere afskrivningen efter 60 år og stoppe både indeksering og afskrivning efter 100 år.

Beregningsmåden i den foreslåede indskudsregulering er vist nedenfor ved en årlig inflation på 2 pct.

(A) Oprindeligt indskud	180.000 kr.
(B) Indeksering: 2 pct. af (A)	3.600 kr.
(C) Indskud efter indeksering: (A) + (B)	183.600 kr.
(D) Afskrivning: 1 pct. af (C)	1.836 kr.
(E) Reguleret indskud år 1: (C) - (D)	181.764 kr.
(F) Indeksering: 2 pct. af (C)	3.672 kr.
(G) Indskud efter indeksering: (C) + (F)	187.272 kr.
(H) Afskrivning: 2 pct. af (G)	3.745 kr.
(I) Reguleret indskud år 2: (G) - (H)	183.527 kr.