

Støttet boligbyggeri og byfornyelse

08.41. Alment boligbyggeri

Aktivitetssområdet omfatter løbende støtte til statsstøttet lejeboligbyggeri - dvs. almene familieboliger (almennyttige boliger), almene ungdomsboliger, almene ældreboliger og servicearealer i tilknytning til ældreboliger og andelsboliger (plejeboliger). Støttede private andelsboliger er omfattet af aktivitetssområde 08.42.

Finansieringen af det almene byggeri sker med realkreditlån, kommunal grundkapital og beboerindskud, jf. også nedenstående oversigt over finansierings- og støttereglerne. Forskellen mellem den fastsatte beboerandel og den samlede ydelse på realkreditlånet dækkes af offentlig ydelsesstøtte. Der ydes kommunal garanti for den del af realkreditlånet, der ligger udover 65 pct. af ejendomsværdien.

For tilsagn i perioden 1.1.1994-31.12.1996 var finansieringen af almene boliger og ældreboliger sammensat med 91 pct. indekslån (IS35-lån), 7 pct. grundkapital og 2 pct. beboerindskud. I ungdomsboliger blev der ikke opkrævet beboerindskud, og indekslånet udgjorde derfor her 93 pct. Den offentlige ydelsesstøtte blev finansieret med 80 pct. af staten og 20 pct. af kommunen, jf. konto 08.41.01.10.

Med virkning fra 1.1.1996 (plejeboligreformen) fik amtskommunerne mulighed for at yde tilsagn til ældreboliger for personer med vidtgående fysiske og psykiske handicap med helt tilsvarende finansiering som for øvrige ældreboliger. Samtidig indførtes mulighed for statstilskud til etablering af servicearealer i tilknytning til såvel nye som eksisterende ældreboliger på 4.000 kr. pr. bolig årligt, jf. konto 08.41.03.10. Med virkning fra 1.1.1998 kan servicearealer også opføres i tilknytning til nye støttede private andelsboliger, jf. nærmere konto 08.41.03.20.

Med virkning fra 1.1.1997 blev betegnelsen 'almennyttige boliger' erstattet af 'almene boliger' ved gennemførelsen af lov om almene boliger m.v., der erstattede boligbyggeriloven. Den nye betegnelse gælder for såvel nybyggeri som eksisterende boliger. Finansieringens sammensætning ændres ikke, idet ungdomsboligfinansieringen dog blev harmoniseret med de øvrige boligtyper. Som compensation for den deraf følgende forhøjelse af beboerbetalingen i ungdomsboliger er der indført et såkaldt ungdomsboligbidrag, jf. nærmere i bemærkningerne til konto 08.41.02.10.

Med virkning for tilsagn fra 1.1.1998 blev den kommunale grundkapital hævet fra 7 pct. til 14 pct. af anskaffelsessummen, og indekslånet tilsvarende reduceret fra 91 pct. til 84 pct. Den offentlige ydelsesstøtte finansieres samtidig 100 pct. af staten, jf. konto 08.41.01.10.

Med virkning fra 1.1.1999 er der gennemført en mere fleksibel finansiering af det almene byggeri. Den hidtidige obligatoriske finansiering med indekslån er således erstattet af en løbende statslig fastsættelse af den samlede mest fordelagtige realkreditlånetype. Beboerbetalingen er samtidig løst fra den underliggende finansiering og opgøres herefter i forhold til anskaffelsessummen. Ændringerne omfatter nye tilsagn fra 1.1.1999, men der er også mulighed for at eksisterende tilsagn, der ikke var finansieret pr. 1.1.1999, kan overgå til finansiering efter de nye regler. Den offentlige ydelsesstøtte til almene boliger vedrørende den nye finansiering er budgetteret på konto 08.41.01.40. I 1999 benyttedes der 30-årige fast forrentede lån ved finansieringen af almene boliger. Med virkning fra 1.1.2000 sker finansieringen med rentetilpasningslån, hvor løbetiden uændret er 30 år.

Som udmøntning af kommuneaftalen for 2002 foreslås den kommunale grundkapital i alment byggeri nedsat fra 14 til 7 pct. af anskaffelsessummen for tilsagn afgivet 15.6.2001-14.6.2004, jf. lovforslag L 29 (2001-02, 2. samling). Realkreditbelåningen hæves som følge heraf fra 84 til 91 pct.

I nedenstående tabel er givet en samlet oversigt over finansierings- og støtteregler siden 1.1.1994 for de forskellige hovedboligformer: