



SF's model indebærer, at kapitaldelen af huslejen falder med omkring 40 pct., og da kapitaldelen i snit udgør 60 pct. af starthuslejen, vil den samlede start-husleje altså kunne reduceres med næsten en fjerdedel.

En almen familiebolig med husleje på 6.000-7.000 kr. om måneden får således en typisk lettelse på 1.500 -1.600 kr. om måneden i starthusleje.

Samlet set gør SF's model det således mere økonomisk attraktivt at flytte i nyt alment byggeri og forebygger også kommende huslejespænd

Nærmere om den nuværende støtteordning versus SF's model

Den nuværende støtteordning er beskrevet nedenfor.

Finansiering og støtte af almene boliger:

Almene boliger finansieres med et kontant indskud fra beboere og kommune samt realkreditlån, hvortil staten giver ydelsesstøtte. Beboerne betaler et indskud på 2 pct. af byggeriets anskaffelsespris, og kommunen yder et grundkapitalindskud på 14 pct. – for tiden og frem til 2005 er tilskuddet dog ekstraordinært nedsat til 7 pct. for at tilskynde kommunerne til at øge byggeriet. Resten af finansieringen på 84-91 pct. af anskaffelsesprisen dækkes med et 30-årigt realkreditlån, hvor staten yder støtte svarende til forskellen mellem den faktiske ydelse på lånet og beboerbetalingen, som er fastsat til 3,4 pct. af byggeriets anskaffelsespris. Beboerbetalingen reguleres i 35 år med tre fjerdedele af

stigningen i nettoprisindekset (inflationen) eller med udviklingen i lønindekset, hvis det stiger mindre end prisindekset (reallønsklausulen), hvorefter den holdes konstant (nominelt). Statens støtte vil være aftagende og bortfalder, når beboerbetalingen overstiger låneydelsen på realkreditlånet. Beboernes betaling bortfalder ikke eller sættes ned, når realkreditlånene er betalt ud, men indbetales til en række almene boligfonde – bl.a. Landsbyggerfonden, en nybyggerfond og en dispositionsfond. Formålet med fondene er bl.a. at hjælpe økonomisk trængte afdelinger, udbedre skader på alment byggeri, forbedre det almene byggeri, evt. finansiere nyt alment byggeri osv.

Et overblik over størrelsen af den offentlige støtte, et alment byggeri modtager, kan fås ved at beregne summen af de fremtidige støttebeløb og omregne til en nutidsværdi, som herefter kan sammenlignes med byggeriets pris (tilbagediskontering), jf. tabel 1.

Det fremgår f.eks., at en almen bolig opført i dag vil modtage en offentlig støtte (nutidsværdien af grundkapital og løbende ydelsesstøtte) på knap 400.000 kr. Støtten er beregnet under forudsætning af en diskonteringsrente på 5,5 pct. jf. forslag til finanslov for 2005, § 8.41, side 317, samt inflation på 2 pct. pro anno. Ændres disse forudsætninger, ændres støtten også. F.eks. vil højere rente hæve støtten, mens højere inflation reducerer støtten i kraft af højere beboerbetalning.

Af tabel 1 ses, at beboerbetalingen udgør knap 783.000 kr. eller 78,3 pct. af byggeriets anskaffelsespris, mens bidraget til Landsbyggerfonden (og de øvrige fonde) udgør knap 200.000 kr. eller 19,9 pct.