

om anvendelsen af den almene sektors midler frem til 2006. På baggrund af udredningsarbejdets analyser drøfter aftalepartierne igen i 2006 den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler med henblik på at indgå en længerevarende aftale.

Lovforslagets indhold

Lovforslaget udmønter boligaftalen af 4. november 2005 og indeholder følgende hovedelementer:

1. Refusion af statens udgifter til nybyggeri
2. Nedsættelse af den kommunale grundkapital i 2006
3. Fortsat renovering
4. Midler til en social og forebyggende indsats samt huslejenedsættelser i problemramte afdelinger
5. Salg af almene boliger i problemramte afdelinger
6. Fremme af fraflytning
7. Udlejning til erhverv
8. Fremme af byggeriets kvalitet og effektivitet
9. Andre mindre ændringer

Ad 1. Refusion af statens udgifter til nybyggeri

Den almene sektor vil fortsat i årene fremover opsamle betydelige midler, som på nuværende tidspunkt kun delvist er disponeret eller bundet af aftaler. Midlerne stammer primært fra fortsatte lejeindbetalinger efter udamortiseringen af lån, og halvdelen heraf opsamles i de enkelte boligorganisationers dispositionsfonde, mens den anden halvdel indbetales centralt til Landsbyggefondens. Det har helt fra begyndelsen af den almene sektors historie været hensigten, at disse midler skulle anvendes til at øge selvfinansieringen af nybyggeri, renovering og andre foranstaltninger i sektoren.

Sektorens samlede årlige indtægter som følge af udamortiseringen af lån udgjorde i 2004 184 mio. kr. og vil stige til ca. 1,5 mia. kr. i 2010 og knap 3 mia. kr. i 2020 (faste 2005-priser). Landsbyggefondens har i perioden 2002-2004 finansieret en del af nybyggeriet svarende til den statslige merudgift til det almene byggeri som følge af nedsættelsen af den kommunale grundkapital.

Den gældende medfinansieringsordning er tilrettelagt som en refusionsordning, hvor Landsbyggefondens bidrag er variabelt afhængig af prisudviklingen og byggeomfanget i det enkelte år. Landsbyggefondens bidrag udgjorde henholdsvis 68 pct., 55 pct. og 53 pct. af de samlede udgifter til ydelsesstøtte i årene 2002-04.

Der foreslås en model, hvor Landsbyggefondens refunderer staten 50 pct. af den samlede ydelsesstøtte til nybyggeri, hvortil der meddeles tilsagn i 2005 og

2006. Det foreslås dog, at der indføres et loft over statens andel af ydelsesstøtten, således at statens udgift til ydelsesstøtte højst kan udgøre 1,3 mia. kr. i hvert af årene 2005 og 2006. Hvis Landsbyggefondens samlede refusion i årene 2005 og 2006 forventes at ville overstige 2,1 mia. kr., indkaldes aftalepartierne til en drøftelse. I tilsagnsgrundlaget indgår foruden tilsagn efter almenboliglovens § 115, tilsagn til selvejende ungdomsboliger efter § 117 og tilsagn til selvejende ældreboliginstitutioner efter kapitel 9 a.

Endelig foreslås, at Landsbyggefondens refusion fastsættes endeligt umiddelbart efter udgangen af det enkelte tilsagnsår på baggrund af nutidsværdien af ydelsesstøtten til de faktisk meddelte tilsagn i de enkelte år. Ved beregningen anvendes de rente- og inflationsforudsætninger, som ligger til grund for budgetteringen af ydelsesstøtten på finansloven for året efter tilsagnsåret. Landsbyggefondens påbegynder betalingen af refusionen på det tidspunkt, hvor staten har betalt sin andel af nutidsværdien af den samlede ydelsesstøtte.

Det skønnes, at Landsbyggefondens refusion vil udgøre 835 mio. kr. i 2005 og 1.235 mio. kr. i 2006.

Ad 2. Nedsættelse af den kommunale grundkapital i 2006

Grundkapitalen har siden 15. juni 2001 været midlertidigt nedsat til 7 pct. af anskaffelsessummen. Efter de gældende regler ophører nedsættelsen med udgangen af 2005.

Som led i kommuneaftalen for 2006 blev det aftalt, at regeringen skulle søge tilslutning til, at den (amts)kommunale grundkapital i forbindelse med etablering af nyt alment byggeri i 2006 nedsættes fra 14 til 7 pct. af anskaffelsessummen, samt at realkreditbelåningen og dermed den statslige ydelsesstøtte tilsvarende forøges.

På den baggrund foreslås nedsættelsen forlænget til og med 2006, således at den udgør 7 pct. af anskaffelsessummen. Realkreditbelåningen øges tilsvarende. Huslejen vil ikke blive påvirket af ændringen, idet ydelsesstøtten tilsvarende forøges, så den dækker den øgede betaling på realkreditlånet.

Ad 3. Fortsat renovering

En række almene boligafdelinger er utidssvarende med små lejligheder og utilstrækkelig tilgængelighed. Hertil kommer behov for renovering af klimaskærm samt opgradering af friarealer m.v. Afdelingernes fysiske tilstand er en væsentlig parameter for afdelingernes konkurrencedygtighed på boligmarkedet og dermed for mulighederne for at tiltrække mere ressour-