

Støtte til boligbyggeri, byfornyelse og boligområder

15.51. Alment boligbyggeri

Aktivitetsområdet omfatter løbende støtte m.v. til alment lejeboligbyggeri - dvs. almene familieboliger, almene ungdomsboliger og almene ældreboliger - samt servicearealer i tilknytning til ældreboliger (plejeboliger).

Finansieringen af det almene byggeri sker med realkreditlån, kommunal grundkapital og beboerindskud, jf. 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 60 pct. af ejendomsværdien.

Med virkning fra 1. januar 1999 er der gennemført en mere fleksibel finansiering af det almene byggeri. Den hidtidige obligatoriske finansiering med indeksslån er således erstattet af en løbende statslig fastsættelse af den samlet set mest fordelagtige realkreditlåntype. Beboerbetalinger er samtidig løsrevet fra den underliggende finansiering og opgøres herefter i forhold til anskaffelsessummen. Med virkning fra 1. januar 2000 sker finansieringen med rentetilpasningslån, hvor løbetiden er 30 år.

Som udmøntning af kommuneaftalen for 2002 blev den kommunale grundkapital i alment byggeri midlertidigt nedsat fra 14 til 7 pct. af anskaffelsessummen for tilsagn afgivet fra 15. juni 2001 til udgangen af 2006, jf. L 75 12/2 2002, L 1087 17/12 2002, L 1233 27/12 2003 og L 1421 21/12 2005. Realkreditbelåningen blev som følge heraf hævet fra 84 til 91 pct.

Med virkning fra 1. juli 2002 blev der indført særlige finansieringsregler for ældreboliger, der etableredes af selvejende institutioner, jf. L 423 6/6 2002. Inden for en årlig kvote på 225 boliger kunne den kommunale grundkapital helt eller delvist erstattes af et indskud fra den selvejende institution. Denne ordning er pr. 1. februar 2007 erstattet af indførelse af støtte til etablering af friplejeboliger efter en ny lov om friplejeboliger, jf. L 90 2007. Der henvises til aktivitetsområde 15.52. Privat boligbyggeri.

Fra 1. januar 2004 er der indført et bindende maksimumbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri, jf. L 1233 27/12 2003.

I kommuneaftalen for 2008 indgår, at den kommunale grundkapital for almene plejeboliger nedsættes fra 14 til 7 pct. af anskaffelsessummen for tilsagn, der afgives i 2008, jf. L 194 26/3 2008. Som udmøntning af kommuneaftalen for 2008 er det besluttet at forhøje maksimumbeløbet for ældreboliger i visse områder af landet for tilsagn, der afgives fra 2008, jf. bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. Med virkning fra 7. april 2008 er der indført adgang til at finansiere almene boliger og friplejeboliger med lån baseret på særligt dækkede obligationer (SDO-lån), jf. L 219 5/4 2008. Som led heri ændres garantibestemmelsen, således at der fremover for nybyggede boliger skal stilles kommunal garanti for den del af lånet, der overstiger 60 pct. af ejendommens værdi mod før 65 pct. Samtidig ændres værdiansættelsen for nybyggeri, således at det i stedet for anskaffelsessummen er ejendommens markedsværdi, der lægges til grund. Lovændringen indebærer, at pengeinstitutter nu også kan yde lån til finansiering af nybyggeri.

I kommuneaftalen for 2009 indgår, at den kommunale grundkapital for almene plejeboliger nedsættes fra 14 til 7 pct. af anskaffelsessummen for tilsagn, der afgives i 2009.

Oplysninger om finansieringsregler m.v. for alment byggeri med tilsagn før 1999 findes på www.vfm.dk.

I nedenstående skema er givet en samlet oversigt over finansierings- og støtteregler siden 1. januar 1994 for de forskellige hovedboligformer: