

F. t. l. vedr. almene boliger m.v.

Staten påtager sig renterisikoen ved finansieringen med rentetilpasningslån og får derfor også en eventuel rentefordel. Beboerbetalingsen kan i perioder overstige ydelserne på lånet. I den situation sættes den statslige ydelsesstøtte i bero, og en eventuel forskel mellem beboerbetalingsen og ydelse indbetales i stedet til nybyggerifonden under Landsbyggefonden.

Når lånet efter 30 år er tilbagebetalt, falder beboerbetalingsen ikke væk, idet opreguleringen af beboerbetalingsen fortsætter til det 35. år, hvorefter den fastholdes på det nominelle niveau, der da er nået. I de første 5 år efter, at lånet er afdraget, indbetales beboerbetalingsen fuldt til nybyggerifonden under Landsbyggefonden. Efter 35 år nedsættes nybyggerifondens andel til 1/3 og de sidste 2/3 fordeles ligeligt mellem Landsbyggefonden og den lokale dispositionsfond.

Med virkning fra 1. januar 2004 blev der indført et *maksimumsbeløb* for det almene byggeri. Formålet var at undgå meget dyrt byggeri ved at fastsætte en øvre grænse for anskaffelsessummerne, således at huslejen kan holdes på et rimeligt niveau. Fastsættelsen af maksimumsbeløbet skete ud fra konstaterede gennemsnitlige anskaffelsessummer i årene før med et tillæg, som gav plads til totaløkonomiske, herunder energibesparende, investeringer. Der blev fastsat i alt 4 forskellige maksimumsbeløb, jf. tabellen i afsnit 2.2.2.3.

På baggrund af de senere års stigning i byggeomkostninger og grundpriser blev der for tilsagn givet fra 2008 foretaget en regulering af maksimumsbeløbet for ældreboliger på omkring 12 pct. i de mest pressede områder af landet, jf. tabellen i afsnit 2.2.2.3. Reguleringen blev gennemført med henblik på opfyldelsen af regeringens plejeboligaranti pr. 1. januar 2009. Plejeboligarantien blev ligeledes understøttet gennem halvering af den kommunale grundkapital i 2008 og 2009 – dvs. 7 pct. i begge år.

Efter de gældende regler kan *bruttoetagearealet* for almene familieboliger og almene ældreboliger inklusive trapperum, eventuelle fællesarealer m.v. udgøre indtil 110 m² i gennemsnit pr. bolig. Den enkelte boligs areal kan ikke overstige 110 m². Dog kan en almen familiebolig opføres større, hvis det sker med henblik på udlejning til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst ét medlem er stærkt bevægelseshæmmet.

2.2.2. Forslag til ændringer af finansieringen

2.2.2.1. Indledning

Finansierings- og støttereglerne har til formål at sikre, at der i passende omfang opføres alment nybyggeri, som tilgodeser grupper, som har vanskeligheder

974 Fremsatte lovforslag (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag)

med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår og grupper med særlige behov, især ældre og handicappede. For at øge integration og undgå ghettoisering skal den almene boligsektor være attraktiv for en bred del af befolkningen, og huslejeniveauet skal være tilpasset løsningen af boligsociale opgaver.

Den almene boligsektors konkurrencemæssige situation synes at være svækket de senere år. Samtidig har tilsagnsniveauet været lavt bl.a. som følge af stigende byggeomkostninger og grundpriser. På den baggrund foreslås en række ændringer af finansierings- og støttemodellen med henblik på igen at få gang i byggeriet af nye almene boliger.

2.2.2.2. Nedsat husleje

Huslejen i det almene nybyggeri særligt i hovedstadsregionen er løbet fra den almindelige prisudvikling. Dette afspejler bl.a. udviklingen i byggeomkostningerne. Dermed er det også blevet relativt dyrere at bosætte sig i det almene nybyggeri. Samtidig kan tilskyndelsen til at bosætte sig i det almene nybyggeri være blevet dæmpet af, at der over en årrække generelt synes at være sket en vis svækkelse af det almene nybyggeris konkurrencemæssige situation i forhold til det øvrige boligmarked.

Det foreslås derfor, at startniveauet for beboerbetalingsen nedsættes fra 3,4 pct. af den samlede anskaffelsessum (ekskl. bidrag) til 2,8 pct. Det vil medføre, at beboerbetalingsen (kapitaludgifterne) i det første år vil falde med knap 18 pct. og huslejen dermed med 11-12 pct. For en bolig på 100 m² og med en typisk husleje på 8.000 kr. på indflytningstidspunktet, vil det medføre et fald i den månedlige husleje på 900-950 kr.

Samtidig ændres en række andre elementer i den gældende finansieringsmodel. Det sker bl.a. for at modvirke de øgede statslige udgifter til ydelsesstøtte, som nedsættelsen af beboerbetalingsen isoleret set medfører.

For det første foreslås, at den periode, hvori beboerbetalingsen opreguleres, forlænges fra de nuværende 35 år til 45 år.

For det andet foreslås, at reguleringen af beboerbetalingsen i de første 20 år af byggeriets levetid forøges fra ¾ af inflationstakten (valsetaksregulering) til fuld inflationsregulering, hvorefter ¾-takten fastholdes i de resterende 25 år. Dette indebærer tilsammen, at det endelige huslejeniveau efter 45 år vil være marginalt højere end efter de gældende regler, mens beboerne i de første mere end 40 år betaler mindre end ved den eksisterende finansieringsmodel. Der vil således fortsat være »plads i huslejen« til at foretage de forbedrin-