

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

I de almindelige bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., L 46, Folketingsåret 1998-99, blev det oplyst, at der senere vil blive fremsat forslag med henblik på, at der på tilsvarende måde som foreslået for almene boliger skulle ændres i finansieringen af støttede private andelsboliger. Et sådant forslag fremsættes hermed. Forslaget indebærer dels en ændret finansiering for det fremtidige byggeri med tilsagn fra den 1 januar 1999, dels etableres der en frivillig overgangsordning for finansieringen af projekter med tilsagn før den 1. januar 1999.

Baggrunden for forslaget er, at den nugældende indeksfinansiering af grunde, som er nævnt i de almindelige bemærkninger til L 46, på en række punkter er uhensigtsmæssige. Hertil kommer, at afskaffelsen af realrentefritagelsen for indeksobligationer udstedt efter den 31. december 1998 må forventes at få negative konsekvenser for andelshaverne først og fremmest i form af en længere opregulering af beboerbetalingen og dermed en højere samlet boligafgift set over indekslånepforløbet.

Finansiering af byggeri med tilsagn fra den 1. januar 1999

Det foreslås, at støttede private andelsboliger fremover skal finansieres med et realkreditlån med en fast løbetid på 30 år. Samtidig foreslås beboerbetalingen hævet fra det nuværende niveau svarende til 4 pct. årligt af anskaffelsessummen til årligt 4,48 pct. af anskaffelsessummen. Endelig foreslås en tilpasning af den kommunale godtgørelse af en del af ydelsesstøtteudgifterne til den foreslåede nye finansiering.

Udgangspunktet for den foreslåede finansieringsmodel for de støttede private andelsboliger er en uændret balance for beboerbetalingen i forhold til det almene byggeri.

For det almene byggeri indebærer de foreslåede ændringer i L 46 en stigning i beboerbetalingen målt i nutidsværdi med 3,3 pct. set i forhold til de nugældende afgiftsfrie indekslåns godt 40 års løbetid. Stigningen

fremkommer ved, at opreguleringen af beboerbetalingen efter forslaget altid skal ske i 35 år og ikke i de ca. 25 år, der under de nugældende inflations- og renteforhold vil være tilfældet ved anvendelse af indekslån.

I den foreslåede finansieringsmodel for de støttede private andelsboliger sikres forhøjelsen af den samlede beboerbetalning over 40 år på 3,3 pct. ved en opregulering af beboerbetalingsprocenten fra de nugældende 4 pct. af anskaffelsessummen (2,5 pct. halvårligt af lånets hovedstol) til 4,48 pct. årligt. Der er herved også taget højde for, at beboerbetalingsperioden fremover afkortes fra godt 40 år til 30 år.

Beboerbetalingen fastsættes i forhold til anskaffelsessummen, således at den ikke berøres af en eventuel senere ændring af lånetype. Reguleringen af beboerbetalingen vil uændret ske med 3/4 af prisudviklingen (valsetakten), og reguleringen ophører, når beboerbetalingen svarer til ydelsen på lånet.

Forhøjelsen af beboerbetalingen ledsages som nævnt af, at andelshaver opnår en væsentlig afkorting af løbetiden fra de nugældende godt 40 år (variabel løbetid på mellem 35 og 50 år) til fremover en fast løbetid på 30 år. Dermed afdrages restgælden i ejendommen hurtigere, hvilket igen slår positivt igennem på andelsværdien.

Med de foreslåede regler for finansiering og beboerbetalning for støttede private andelsboliger er det ikke muligt at opnå helt samme fleksibilitet for så vidt angår valg af lånetyper for andelsboliger, som det er foreslået for almene boliger, idet det er afgørende, at løbetiden ligger fast på 30 år.

Imidlertid foreslås muligheden for bl.a. variabelt forrentede lån bibeholdt, idet den nærmere fastsættelse af lånetypen overlades til by- og boligministeren.

For det almene byggeri indebærer L 46 endvidere, at de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med, at lånene udamortiseres, eller i forbindelse med at beboerbetalingen overstiger ydelserne på lånene, på forskellig måde opsamles centralt og anvendes enten som støtte til nybyggeri eller som støtte til renovering m.v. i det eksisterende byggeri.