

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indledning

Andelsboligen er et vigtigt element i et varieret boligmarked og udgør et positivt alternativ til de øvrige boligformer. Der sker en fortsat tilgang af andelsboliger dels ved omdannelse af eksisterende boliger dels ved nybyggeri med offentlig støtte eller med offentlig garanti. Ved lov nr. 137 af 20. marts 2002 gennemførtes en reduktion af den offentlige støtte til nybyggede andelsboliger fra 17 til 10 pct. af anskaffelsessummen med henblik på en gradvis større markedsorientering, således at nybyggede andelsboliger i stigende grad vil blive etableret efter de mere enkle regler for ustøttede andelsboliger.

Regeringen har den 15. oktober 2002 indgået en aftale med Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Kristeligt Folkeparti om flere og bedre boliger, der skal bidrage til at tilvejebringe en bedre balance på boligmarkedet. Der er enighed om en flerårig indsats for at skaffe flere boliger til unge, flere boliger til handicappede, flere private udlejningsboliger og flere almene boliger, herunder ældreboliger. Det er målet, at der i de kommende 5 år påbegyndes over 20.000 nye boliger årligt.

Nærværende lovforslag er omfattet af aftalen. Det foreslås, at den offentlige støtte til andelsboliger aftrappes, så støtten er fuldt aftrappet ved udgangen af 2004. Der vil herefter alene kunne ydes kommunal garanti for realkreditlån til nyt andelsboligbyggeri.

Baggrund for lovforslaget

Tilvæksten i andelsboligbestanden sker ad tre veje:

- Som nybyggeri af støttede andelsboliger.
- Som nybyggeri af ustøttede andelsboliger, evt. med kommunal garanti.
- Som omdannelse af eksisterende private udlejningsejendomme til andelsboliger uden støtte.

Den direkte støtte til opførelse af andelsboliger er pr. 1. april 2002 omlagt fra ydelsesstøtte til et engangstilskud og reduceret fra ca. 17 pct. til 10 pct. af

anskaffelsessummen, suppleret med et loft over støtten til den enkelte andelsbolig. Samtidig er den årlige kvote hævet fra 1.000 boliger i 2001 til 1.800 boliger i 2002. Ved de hidtil gældende anskaffelsesudgifter med m²-priser på mere end 12.000 kr. er den effektive støtteprocent lavere end 10 pct.

I den sidste del af 1990'erne er der blevet opført et mindre antal andelsboliger uden direkte offentlig støtte. Boligafgiften er typisk højere end i tilsvarende støttede andelsboliger, men forskellen svarer normalt ikke til den offentlige støtte, idet boligafgiften i de ustøttede andelsboliger er reduceret gennem anvendelse af et frit mix af andre låntyper end fastforrentede lån.

Fra 1. januar 2000 har kommunerne fået mulighed for at yde garanti for den yderste del af realkreditbelåningen til ustøttede andelsboliger. Dette har medført, at det årlige nybyggeri af ustøttede andelsboliger har været stigende. Processen i forbindelse med opførelsen af ustøttede andelsboliger med kommunal garanti er administrativt lettere for kommunerne, da der ikke skal afventes kvotetildeling, ligesom regelsættet vedrørende byggeprocessen og byggeriets udformning er langt mindre omfattende.

På den baggrund foreslås det, at den direkte støtte aftrappes, således at den er fuldt aftrappet ved udgangen af 2004. Det foreslås, at støtten, som maksimalt kan andrage 1.200 kr. pr. m² i 2002, nedsættes til 900 kr. pr. m² i 2003 og 600 kr. pr. m² i 2004. Kvoten foreslås fortsat at udgøre 1.800 boliger om året i 2003 og 2004. Muligheden for kommunal garanti forudsættes opretholdt uændret. Efter 2004 vil det således fortsat være muligt at opføre andelsboliger med offentlig støtte i form af kommunal garanti.

Det forventes ikke, at aftrapningen af støtten vil reducere det samlede byggeri af private andelsboliger nævneværdigt hverken på kort sigt eller på lidt længere sigt, fordi byggeriet af ustøttede andelsboliger forventes at erstatte byggeriet af støttede andelsboliger.