

denne risiko antagelig større end for andre boligtyper på grund af større slitage. Usikkerheden i forbindelse med inddækningen af fremtidige stigende driftsudgifter vil enten kunne afholde private investorer fra helt at gå ind i sådanne projekter, eller kunne friste dem til at spare på vedligeholdelsen. Det foreslås derfor, at den ovennævnte lejeregulering tidsbegrænses til 20 år, således at lejen ved første genudlejning efter 20 år fastsættes efter den til den tid gældende lejelovgivning. Efter gældende regler indebærer det, at lejen i beboelseslejligheder kan fastsættes til markedslejen. Dette vil give udlejer mulighed for at opnå et højere afkast på langt sigt og af hensyn hertil samtidig tilskynde udlejer til at sikre en god vedligeholdelsesstand. For enkeltværelser fastsættes lejen efter gældende regler i regulerede kommuner til den omkostningsbestemte leje efter boligreguleringsloven og i uregulerede kommuner til det lejedes værdi efter lejeloven.

ad. 4 Incitamentet til at bygge

Interessen fra potentielle bygherrers side for at få del i puljen på 1 mia. kr. vil være afgørende påvirket af, om bygherre forventer at kunne opnå et afkast efter skat, der er konkurrencedygtigt med alternative placeringsmuligheder, herunder især en langsigtet obligationsinvestering.

Afkastet (før skat) af bygherres investering (anskaffelsessummen) udgøres dels af det kapitalafkast, som der er "plads" til i den godkendte husleje, dels af engangstilskuddet.

Ved godkendelsen af huslejen er udgangspunktet den tilsvarende husleje i almene ungdomsboliger. For en almen ungdomsbolig med gennemsnitlig anskaffelsessum udgør de kapitaludgifter, der kan indregnes i huslejen, dvs. beboerbetalingen vedrørende realkreditlånet, ca. 2,6 pct. af anskaffelsessummen på årsbasis og ca. 2,7 pct. for en bolig med forholdsvis høj anskaffelsessum, idet procentsatsen kan variere som følge af den måde, som det særlige ungdomsboligbidrag beregnes på.

Dette indebærer, at hvis bygherre/udlejer kan opnå mere effektiv ejendomsdrift og dermed lavere løbende driftsudgifter, bliver afkastet højere. Det forhold, at huslejen reguleres uafhængigt af de faktiske driftsudgifter, vil i øvrigt tilskynde udlejer til at sikre en effektiv ejendomsdrift.

Afkastforventningerne vurderes at blive påvirket positivt af muligheden for at opnå markedsleje (efter gældende regler for beboelseslejligheder) ved genudlejning 20 år efter ibrugtagelsen. Dermed vil der blive opnået en større effekt pr. tilskudskrone.

Ved en sammenligning med en obligationsinvestering skal der endvidere tages højde for, at de potentielle investorer vil opfatte en investering i ungdomsboliger som mere risikabel end en obligationsinvestering.

Aktuelt ligger den effektive rente før skat af en fastforrentet realkreditobligation på omkring 6 pct. Det er imidlertid det forventede afkast efter skat, der vil være afgørende for potentielle bygherrers beslutning om at opføre private ungdomsboliger. For en pensionsafkastskattepligtig investor (skattesats = 15 pct.) udgør den gennemsnitlige effektive obligationsrente efter skat dermed godt 5 pct. p.a. og godt 4 pct. p.a. for en selskabsskattepligtig (skattesats = 30 pct.). For investering i ungdomsboliger gælder, at det løbende kapitalafkast i huslejen vil være skattepligtigt.

Samlet er det vurderingen, at der vil være et tilstrækkeligt stort antal bygherrer, der vil finde investering i private ungdomsboliger attraktivt ved en støtteandel, der ligger lavere end den gældende støtteprocent for almene ungdomsboliger.

ad 5. Udlejningsregler

Boligerne skal udlejes til uddannelsessøgende på ungdomsuddannelser eller videregående uddannelser, herunder elever på erhvervsuddannelser med løn. Husstande med mere end én person har fortrinsret til 2-rumsboliger.

I en række regioner er der etableret fælles anvisning til ungdomsboliger i form af indstillingsudvalg. Det foreslås, at der skal ske fælles anvisning af mindst 80 pct. af de ledige støttede private ungdomsboliger pr. år. Det vil typisk kunne ske gennem de regionale indstillingsudvalg. Dermed skal de studerende kun henvende sig ét sted, for at være skrevet op til en stor del af alle ungdomsboligerne i regionen, ligesom det sikres at boligerne er til rådighed for en bred kreds af studerende. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om, hvordan anvisning skal ske i de situationer, hvor boligerne etableres i et område uden eksisterende fælles anvisning. I dette tilfælde vil anvisning ske efter retningslinier, der fastsættes af kommunalbestyrelsen.

De resterende 20 pct. pr. år af de ledige boliger kan af udlejer lejes ud til andre uddannelsessøgende uden om den fælles anvisning. Udlejer kan således forbeholde en del af boligerne til særlige grupper af uddannelsessøgende, eksempelvis studerende ved en bestemt uddannelsesinstitution eller et bestemt fag. Pensionskasser kan f.eks. leje ud til studerende medlemmer eller til medlemmernes studerende børn. Lejeren skal dog under alle omstændigheder opfylde uddannelseskra- vet.