

bet eller ved at tillade, at udgifter til energi- og vandbesparelser, VE etc. ud over »det normale« kan tillægges maksimalbeløbet.

Det skal understreges, at huslejenedsættelser kun er ét af midlerne i kampen mod ghettoisering af boligområderne. Visse kvarterer er så belastede og nedslidte, at det er tvivlsomt, om huslejenedsættelser overhovedet virker. Her er der behov for at supplere med en bred vifte af andre tiltag som f.eks. kvarterløft og byfornyelse, forstærket SSP-samarbejde, lokal erhvervs- og integrationspolitik m.v.

#### SF's huslejemodel

Den model som SF tidligere har fremlagt, vil reducere begyndelseshuslejen i alment byggeri med cirka 25 pct. Præcist hvor meget afhænger af, hvilke forudsætninger om rente og inflation der lægges til grund. Tallet på 25 pct. er forsigtigt sat. Det bemærkes, at huslejen kan nedsættes yderligere, såfremt det lykkes at begrænse byggeomkostningerne.

Modellen bygger på, at realkreditlån erstattes af statslån med en rente og et bidrag, der fuldt ud dækker statens omkostninger (se nedenfor); at huslejen frem-

over kan følge almindelige prisstigninger i samfundet (se nedenfor); og at de forventede fremtidige betalinger til Landsbyggefonden m.v. reduceres til det halve, hvilket skønnes at være tilstrækkeligt til at dække udgifter til hovedreparationer m.v. I dag kommer der så mange penge ind i fondene, at de udgør en stadig fristelse for en langfingret finansminister som et bidrag til hans statskasse. Der er ingen grund til at fortsætte denne form for overflødig pengeflytteri.

#### – Lavere bidrag til Landsbyggefond m.v.

Tabel 1 giver et overblik over de vigtigste tal, idet beløbene er opgjort som nutidsværdi efter samme principper, som bruges ved postering på finansloven. Det fremgår, at den offentlige støtte – eksklusiv boligstøtte m.v. – udgør 40 pct. af byggesummen, men at lejerne alligevel selv betaler 80 pct. Det skyldes, at 20 pct. går til fondene. Halveres dette tal, giver det uden videre mulighed for at sætte beboernes bidrag ned til ca. 70 pct., altså med ca. 12,5 pct. Det kan oversættes til ca. 8 pct. lavere husleje, idet driftsudgifter m.v. udgør ca. 40 pct. af den samlede leje.

Tabel 1. Nutidsværdien af beboerbetaling, bidraget til Landsbyggefonden (LBF), den offentlige støtte for et alment byggeri til 1 mio. kr. med nuværende henholdsvis SF-regler.

	I dag kr.	Procent- fordeling i dag	Procent- fordeling i SF-model
1. Beboerindskud	20.000	2,0	2,0
2. Beboerbetaling	800.600	80,6	69,9
3. Grundkapital	140.000	14,0	36,0
4. Statslig ydelsesstøtte	220.000	22,0	0
5. Samlet offentlig støtte	360.000	36,0	36,0
6. Bidrag til Landsbyggefonden mv.	-213.000	-21,3	-10,7
7. Byggeriets pris	1.000.000		

Note: Udgifter summerer ikke til 1 mio. kr., og procenttal summerer ikke til 100, fordi der i overensstemmelse med Finansministeriets praksis er brugt en højere diskonteringsrente end obligationsrenten.

#### – Overgang til statslån

I dag finansieres almene boliger med realkreditlån. SF foreslår overgang til statslån. I et svar til SF har økonomi- og erhvervsministeren begrundet brugen af realkreditlån med, at staten ellers ville påtage sig en risiko for tab uden betaling herfor. Det argument holder imidlertid ikke. I praksis har det nemlig altid været staten, der har hæftet for tab i den almene sektor – medmindre fondene har kunnet løse problemet. Risikoen eksisterer altså i alle tilfælde.

Staten kan optage lån til en lav rente og videreudlåne dem mod et ekspeditionsgebyr til den almene sektor. Det er en kendt model – staten genudlåner til f.eks. Øresundsforbindelsen.

Modellen har yderligere den fordel, at en række betalinger på kryds og tværs forsvinder, og mellemhandlerne koster som bekendt ekstra. I dag betaler staten til den almene boligafdeling, der betaler til realkreditinstituttet og bl.a. betaler dem et bidrag på typisk 0,27 pct. for ulejligheden med at opkræve pengene. Mel-