

lemtransaktionerne kan yderligere reduceres ved, at staten udbetaler sin samlede støtte med det samme – altså ca. 40 pct. af byggesummen. Der er ingen grund til at staten, som det er nu, reelt låner penge i realkreditinstitutterne – for staten kan låne billigere andre steder.

– Tidsprofil

Det nuværende støttesystem indebærer, at huslejen i nyt alment byggeri er meget høj, men at lejen (den del, der går til ydelser på lånet) stiger langsommere end inflationen – på grund af en regulering i såkaldt valsetakt, nemlig $\frac{3}{4}$ af inflationen (eller lønstigningerne, hvis de er lavere, hvilket de stort set aldrig er). Det betyder, at systemet med tiden producerer nye uheldige huslejespænd. SF foreslår en regulering med den fulde inflation. Det giver mulighed for en lavere begyndelseshusleje, men til gengæld stiger lejen lidt hurtigere, så den kan tænkes at være højere efter 40-50 år.

– Nyere byggeri

Reformen gælder det fremtidige byggeri, men det foreslås, at nyere almene bebyggelser f.eks. opført inden for de sidste 10-12 år, som ellers ville fortsætte med at have høje huslejer, får dispensation til at blive omfattet af de nye regler.

– Virkning på husleje

SF's model indebærer, at kapitaldelen af huslejen falder med omkring 40 pct., og da kapitaldelen i snit udgør 60 pct. af starthuslejen, vil den samlede start-husleje altså kunne reduceres med næsten en fjerdedel.

En almen familiebolig med husleje på 6.000-7.000 kr. om måneden får således en typisk lettelse på 1.500-1.600 kr. om måneden i starthusleje. Hertil kommer effekten af lavere byggepriser.

Samlet set gør SF's model det således mere økonomisk attraktivt at flytte i nyt alment byggeri og forebygger også kommende huslejespænd.

Nærmere om den nuværende støtteordning versus SF's model

Den nuværende støtteordning er beskrevet nedenfor.

Finansiering og støtte af almene boliger

Almene boliger finansieres med et kontant indskud fra beboere og kommune samt realkreditlån, hvortil staten giver ydelsesstøtte. Beboerne betaler et indskud på 2 pct. af byggeriets anskaffelsespris, og kommunen yder et grundkapitalindskud på 14 pct. – for tiden og frem til 2005 er tilskuddet dog ekstraordinært nedsat til 7 pct. for at tilskynde kommunerne til at øge byggeriet. Resten af finansieringen på 84-91 pct. af anskaffelsesprisen dækkes med et 30-årigt realkreditlån, hvor staten yder støtte svarende til forskellen mellem den faktiske ydelse på lånet og beboerbetalingen, som er fastsat til 3,4 pct. af byggeriets anskaffelsespris. Beboerbetalingen reguleres i 35 år med $\frac{3}{4}$ af stigningen i nettoprisindekset (inflationen) eller med udviklingen i lønindekset, hvis det stiger mindre end prisindekset (reallønsklausulen), hvorefter den holdes konstant (nominelt). Statens støtte vil være aftagende og bortfalder, når beboerbetalingen overstiger låneydelser på realkreditlånet. Beboernes betaling bortfalder ikke eller sættes ned, når realkreditlånene er betalt ud, men indbetales til en række almene boligfonde – bl.a. Landsbyggefondens, en nybyggerfond og en dispositionsfond. Formålet med fondene er bl.a. at hjælpe økonomisk trængte afdelinger, udbedre skader på alment byggeri, forbedre det almene byggeri, evt. finansiere nyt alment byggeri osv.

Et overblik over størrelsen af den offentlige støtte, et alment byggeri modtager, kan fås ved at beregne summen af de fremtidige støttebeløb og omregne til en nutidsværdi, som herefter kan sammenlignes med byggeriets pris (tilbagediskontering), jf. tabel 1.

Det fremgår f.eks., at en almen bolig opført i dag vil modtage en offentlig støtte (nutidsværdien af grundkapital og løbende ydelsesstøtte) på knap 360.000 kr. Støtten er beregnet under forudsætning af en diskonteringsrente på 5,5 pct., jf. forslag til finanslov for 2006, § 15.51, samt inflation på 1,9 pct. pro anno. Ændres disse forudsætninger, ændres støtten også. F.eks. vil højere rente betyde, at den samlede offentlige støtte bliver større, mens højere inflation reducerer støtten i kraft af højere beboerbetalning.

Det bemærkes, at hvis der tages udgangspunkt i den nuværende, meget lave lange obligationsrente, er den offentlige udgift markant lavere.