

## Støtte til boligbyggeri, byfornyelse og boligområder

### 15.51. Alment boligbyggeri

Aktivitetområdet omfatter løbende støtte mv. til alment lejeboligbyggeri - dvs. almene familieboliger, almene ungdomsboliger og almene ældreboliger - samt servicearealer i tilknytning til ældreboliger (plejeboliger), støtte til boliger til særlige grupper samt støtte til boligsociale aktiviteter og forsøg i det almene boligbyggeri.

#### Almene boliger

Finansieringen af det almene byggeri sker med realkreditlån, kommunal grundkapital og beboerindskud, jf. nedenstående oversigt over finansierings- og støttereglerne. Forskellen mellem den fastsatte beboerandel og den samlede ydelse på realkreditlånet dækkes af offentlig ydelsesstøtte. Der ydes kommunal garanti for den del af realkreditlånet, der ligger udover 60 pct. af ejendomsværdien.

Med virkning fra 1. januar 1999 er der gennemført en mere fleksibel finansiering af det almene byggeri. Den hidtidige obligatoriske finansiering med indekslån er således erstattet af en løbende statslig fastsættelse af den samlet set mest fordelagtige realkreditlånetype. Beboerbetalingerne er samtidig løsrevet fra den underliggende finansiering og opgøres herefter i forhold til anskaffelsessummen. Med virkning fra 1. januar 2000 sker finansieringen med rentetilpasningslån, hvor løbetiden er 30 år.

Fra 1. januar 2004 er der indført et bindende maksimumbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri, jf. L 1233 27. december 2003.

Med virkning fra 7. april 2008 er der indført adgang til at finansiere almene boliger og friplejeboliger med lån baseret på særligt dækkede obligationer (SDO/SDRO-lån), jf. L 219 5. april 2008. Som led heri ændres garantibestemmelsen, således at der fremover for nybyggede boliger skal stilles kommunal garanti for den del af lånet, der overstiger 60 pct. af ejendommens værdi mod før 65 pct. Samtidig ændres værdiansættelsen for nybyggeri, således at det i stedet for anskaffelsessummen er ejendommens markedsværdi, der lægges til grund. Lovændringen indebærer, at pengeinstitutter nu også kan yde lån til finansiering af nybyggeri.

Fra 1. juli 2009 reduceres den initiale beboerbetalning vedrørende lånet fra 3,4 til 2,8 pct. på årsbasis, jf. L 490 12. juni 2009. Samtidig ændres den løbende regulering af beboerbetalingerne fra 75 pct. til 100 pct. af inflationen de første 20 år, mens regulering med 75 pct. de næste 25 år; den maksimale løbetid på lånet forlænges fra 35 til 40 år og beboerbetalning, der ikke modsvares af ydelser på lån, indbetales til statskassen i stedet for til nybyggerifonden. For det andet nedsættes den kommunale grundkapital fra 14 til 7 pct. af anskaffelsessummen for tilsagn, der gives inden udgangen af 2010. For det tredje forhøjes maksimumsbeløbet for familie- og ungdomsboliger i store dele af landet og for ældreboliger i seks større kommuner med 6 pct. Samtidig indføres der et energitillæg til maksimumsbeløbet som følge af skærpede energikrav.

Oplysninger om finansieringsregler mv. for alment byggeri med tilsagn før 1999 findes på [www.ism.dk](http://www.ism.dk).

I nedenstående skema er givet en samlet oversigt over finansierings- og støtteregler siden 1. januar 1994 for de forskellige hovedboligformer:

	Finansiering (i pct. af anskaffelsessum)				Ydelse	
	Real-kreditlån	Kommunal grundkapital	Bygherre-indskud	Beboer-indskud	Beboer-betalingsprocent <sup>1)</sup>	Kommunal andel af ydelsesstøtte (pct.)
<i>Tilsagn 1994 - 1996:</i>						
Almennyttige og ældreboliger .....	91	7	0	2	1,978	20
Ungdomsboliger .....	93	7	0	0	1,290	20
<i>Tilsagn 1997:</i>						