



HØRINGSUDKAST AF 31. AUGUST 2012

Dato: 31. august 2012
Kontor: Almene Boliger
Sagsnr.: 2012-2160
Sagsbehandler: pel
Dok id:

Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger (Nedsættelse af den kommunale grundkapital og kapitalindskud i friplejeboliger)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 12. august 2011, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 118 indsættes:

”§ 118 a. For tilsagn efter § 115, stk. 1-5, der meddeles i perioden 1. juli 2012 til og med 31. december 2016, forhøjes de lån, der er nævnt i § 118, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, 1. pkt., til 88 pct. samtidig med, at den kommunale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 1, 1. pkt., og den regionale grundkapital, der er nævnt i § 118, stk. 2, 1. pkt., nedsættes til 10 pct.”

§ 2

I lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, foretages følgende ændring:

1. I § 12, stk. 1, 2. pkt., ændres ”Anskaffelsessummen efter tilsagn meddelt i 2008” til:
”Anskaffelsessummen for tilsagn meddelt i perioden 1. juli 2012 til og med 31. december 2016”

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. xx 2012.

Almindelige bemærkninger

1. Lovforslagets baggrund og formål

Som led i aftalen om kommunernes økonomi for 2013 er regeringen og KL enige om at understøtte kommunernes muligheder for at føre en aktiv boligpolitik. På den baggrund er det aftalt, at regeringen vil søge tilslutning til at nedsætte det kommunale grundkapitalindskud til almene boliger til 10 pct. fra 1. juli 2012 og som udgangspunkt frem til udgangen af 2016. I forlængelse heraf foreslås tillige, at kapitalindskuddet i forbindelse med etablering af friplejeboliger nedsættes tilsvarende.

Nærværende lovforslag udmønter denne del af kommuneaftalen for 2013.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Nedsættelse af den kommunale grundkapital og kapitalindskud i friplejeboliger

2.1.1. Gældende regler

Det almene byggeri har over årene være finansieret på forskellige måder med forskellig fordeling mellem stat, kommune og beboere. Fællestrækket har været, at det offentlige dels har ydet éngangsstøtte i form af kontantindskud til delvis finansiering af byggeriet, dels støtte til delvis betaling af ydelserne på de optagne lån, der finansierer størstedelen af byggeriet. Finansieringen af nybyggeri er p.t. som følger:

- Beboerindskud på 2 pct. af anskaffelsessummen
- Kommunal grundkapital på 14 pct. af anskaffelsessummen
- Kreditinstitutlån med statslig ydelsesstøtte på 84 pct. af anskaffelsessummen

Beboerindskuddet betales af lejeren i forbindelse med indflytning og tilbagebetales ved fraflytning. Indskuddet reguleres ikke.

Grundkapital stilles til rådighed af den kommune, hvor byggeriet opføres, og har karakter af et lån. Lånene er rentefrie og tillige afdragsfrie i indtil 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.

Den lånetype, der skal anvendes ved finansieringen fastsættes af ministeren for by, bolig og landdistrikter i samarbejde med finans- samt erhvervs- og vækstministeren, således at belåningen af nybyggeriet smidigt og hurtigt kan tilpasses med henblik på at minimere de statslige udgifter. P.t. gælder, at nybyggeriet skal belånes med 30-årige rentetilpasningslån, hvor restgælden refinansieres hvert år. Det er en betingelse for optagelse af lånet, at kommunen stiller garanti for den del af lånet, som har sikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi.

Beboerne betaler som udgangspunkt en ydelse på 2,8 pct. af anskaffelsessummen plus de løbende bidrag m.v. til realkreditinstitutterne, i alt svarende til ca. 3,0 pct. af anskaffelsessummen. Forskellen mellem beboerbetalingen og den samlede ydelse på lånet betales af staten som ydelsesstøtte.

Friplejeboliger finansieres på principielt samme måde med undtagelse af grundkapitalen, som betales af friplejeboligleverandøren. Hertil kommer, at tilsagn om støtte til friplejeboliger er underlagt en kvote på i alt 225 boliger om året.

2.1.2. Forslag om nedsættelse af den kommunale grundkapital og kapitalindskud i friplejeboliger

Det foreslås, at grundkapitalen nedsættes gældende for en længere periode. Det foreslås nærmere, at for tilsagn om støtte til etablering af nye almene boliger, som er meddelt eller som meddeles i perioden 1. juli 2012 til og med 31. december 2016, nedsættes den kommunale grundkapital fra 14 til 10 pct. af anskaffelsessummen. Samtidig forhøjes realkreditbelåningen fra 84 pct. til 88 pct. af anskaffelsessummen. De resterende 2 pct. finansieres fortsat gennem beboerindskuddet.

Tilsvarende foreslås at gælde for tilsagn til friplejeboliger i den omtalte periode.

Forslaget vil understøtte kommunernes muligheder for at føre en aktiv boligpolitik, idet det bliver billigere for den enkelte kommune at opføre almene boliger. Da grundkapitalindskuddet nedsættes frem til og med 2016, får kommunerne endvidere en længere planlægningshorisont. Forslaget vil dermed give kommunerne bedre mulighed for at tilrettelægge en udbygningstakt for den lokale almene boligbestand, der er i overensstemmelse med kommunens vurdering af udviklingen i det lokale behov for almene boliger. På den baggrund forventes nedsættelsen at medføre en begrænset årlig forøgelse af det almene nybyggeri.

3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget skønnes at medføre offentlige merudgifter til grundkapital og ydelsesstøtte som følge af en begrænset forøgelse af det almene nybyggeri på i størrelsesordenen 700 boliger om året fra 2013. Derudover medfører nedsættelsen af grundkapitalen en ændret fordeling af de offentlige udgifter mellem stat og kommuner. For friplejeboliger medfører forslaget alene statslige merudgifter til ydelsesstøtte inden for den årlige kvote på 225 boliger.

Tabel 1. Samlede økonomiske konsekvenser for stat og kommuner af lovforslaget

(2013-prisniveau, mio. kr.)	2012 ¹⁾	2013	2014	2015	2016
Statslig ydelsesstøtte (almene boliger)	253,5	537,1	537,1	537,1	537,1
Statslig ydelsesstøtte (friplejeboliger)	14,6	15,1	15,1	15,1	15,1
Grundkapital (kommunerne)	-266,5	-225,0	-225,0	-225,0	-225,0
I alt	1,6 ²⁾	327,2	327,2	327,2	327,2

Anm.: En negativ værdi angiver en mindreudgift. Det bemærkes, at Landsbyggefonden dækker 25 pct. af de nævnte statslige udgifter til ydelsesstøtte i perioden 2012-2014.

1) Beløb er angivet i 2012-prisniveau.

2) Mindreudgiften skyldes alene budgettekniske forhold vedrørende ydelsesstøtten.

Forslaget vil endvidere medføre meget begrænsede statslige udgifter til tilretning af By-, Bolig- og Landdistriktsministeriets administrationssystem for det almene byggeri (BOSSINF-STB). Disse udgifter vil blive afholdt inden for ministeriets eksisterende ramme.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

4. Administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for det offentlige.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget gør det billigere for private friplejeboligleverandører at etablere nybyggede friplejeboliger, ligesom lovforslaget forventes i begrænset omfang at understøtte aktiviteten i byggesektoren som følge af flere tilsagn, jf. pkt. 3. Herudover vurderes forslaget hverken at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

9. Høring

Lovforslaget er sendt i høring samtidig med fremsættelsen med frist til den 2012 hos følgende organisationer m.v.: Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, By og Bolig, Byfornyelsesrådet, Byggeriets Evaluerings Center, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Ligebehandling af Handicappede, Center for Små Handicapgrupper, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Ældreråd, Dansk Flygtningehjælp, De Samvirkende Invalideorganisationer DSI, Det centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Jydske Grundejerforeninger, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O.K.-fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Statens Byggeforskningsinstitut og Ældremobiliseringen.

10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Kommunale mindreudgifter til grundkapital til almene boliger	Statslige merudgifter til ydelsesstøtte til almene boliger og friplejeboliger
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Billigere at etablere nybyggede friplejeboliger. Svagt forøget aktivitet i byggesektoren	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen

Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at for tilsagn om støtte til etablering af nye almene boliger, som meddeles i perioden 1. juli 2012 til og med 31. december 2016, nedsættes den kommunale og regionale grundkapital fra 14 til 10 pct. af anskaffelsessummen. Samtidig forhøjes kreditinstitutbelåningen fra 84 til 88 pct. af anskaffelsessummen.

Til § 2

Til nr. 1.

Det foreslås, at kapitalindskuddet i forbindelse med nybyggeri af friplejeboliger nedsættes på tilsvarende måde, som foreslås at gælde for det almene nybyggeri.

Til § 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. xx 2012