



Lovforslag nr. L 3

Folketinget 2012-13

Fremsat den 3. oktober 2012 af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger

(Nedsættelse af den kommunale grundkapital og kapitalindsud i friplejeboliger)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011, som senest ændret ved lov nr. 556 af 18. juni 2012, foretages følgende ændring:

1. Efter § 118 indsættes:

»§ 118 a. For tilsagn efter § 115, stk. 1-5, der gives 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, som senest ændret ved lov nr. 326 af 11. april 2012 foretages følgende ændring:

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

§ 3

Loven træder i kraft den 1. december 2012.

Bemærkninger til lovforslaget

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 låntype, 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. Beboernes betaling er således uafhængig af vilkårene for de optagne lån. 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 samt at staten stiller garanti for belåningen. 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 givet eller som gives 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 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 (fripøleboliger)	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 mindredgift. 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) Mindredgiften 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 (BOS-SINF-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.

10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindredgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Kommunale mindredgifter 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.	

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

9. Høring

Lovforslaget har været sendt i høring hos følgende organisationer m.v.: Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, By og Bolig, Byfornyelsesrådet, Byggeriets Evaluerings Center, Byggeskedefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Ligebehandling af Handicappede, Center for Små Handicapgrupper, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Ældreåd, Dansk Flygtningehjælp, De Samvirkende Invalideorganisationer Danmark, 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.

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1

Efter de gældende regler finansieres nyt alment nybyggeri med et beboerinskud på 2 pct. af anskaffelseessummen, kommunal grundkapital på 14 pct. af afskaffelseessummen og et kreditinstitutlån på de resterende 84 pct. af anskaffelseessummen. Med henblik på at reducere den kommunale udgift foreslås det, at for tilsagn om støtte til etablering af nye almene boliger, som gives i perioden 1. juli 2012 til og med 31. december 2016, nedsættes den kommunale og regionale grundkapital til 10 pct. af anskaffelseessummen. Samtidig forhøjes kreditinstitutbelåningen fra 88 pct. af anskaffelseessummen. Beboerbetalinger ændres ikke som følge af forslaget, idet beboerne fortsat som udgangspunkt betaler 2,8 pct. af anskaffelseessummen på de optagne lån, mens staten betaler den resterende ydelse. Kreditinstitutbelåningen forhøjes med 4 pct. point, som fuldt ud er dækket af kommunal garanti, hvorfor långivers risiko ikke forøges.

Til § 2

Til nr. 1

Finansiering af nye friplejeboliger følger finansieringen af nyt alment byggeri, idet grundkapitalen er erstattet af et kapitalinskud af samme størrelse, betalt af friboligleverandøren. Det foreslås, at kapitalinskuddet i forbindelse med nybyggeri af friplejeboliger, hvortil der gives tilsagn i perioden 1. juli 2012 til den 31. december 2016, nedsættes til 10 pct. af anskaffelseessummen. Samtidig forhøjes belåningen til 88 pct. af anskaffelseessummen. Beboernes lejebetaling påvirkes ikke heraf, ligesom der ydes offentlig garanti for den forhøjede belåning.

Til § 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. december 2012. Loven har tilbagevirkende kraft for tilsagn, som er givet i perioden 1. juli 2012 til 1. december 2012. Da der er tale om en ændret byrdefordeling mellem stat og kommuner til gunst for kommunerne og da loven ikke har konsekvenser for andre parter, herunder beboerne og kreditinstitutter, er der ikke problemer forbundet hermed.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 12. Den godkendte anskaffelsessum for boliger etableret efter kvote A finansieres med et kapitalindskud ydet af friplejeboligleverandøren svarende til den i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte kommunale grundkapital, et lån svarende til det i § 118, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. nævnte og 2 pct. beboerindskud. Anskaffelsessummen efter tilsagn meddelt i 2008 finansieres dog med et kapitalindskud, der svarer til den kommunale og regionale grundkapital, der er nævnt i § 118 a i lov om almene boliger m.v., et lån, der svarer til det, der er nævnt i § 118 a, og 2 pct. beboerindskud.

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011, som senest ændret ved lov nr. 556 af 18. juni 2012, foretages følgende ændring:

1. Efter § 118 indsættes:

»§ 118 a. For tilsagn efter § 115, stk. 1-5, der gives 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, som senest ændret ved lov nr. 326 af 11. april 2012 foretages følgende ændring:

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

§ 3

Loven træder i kraft den 1. december 2012.