



Folketingets Boligudvalg

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail vfm@vfm.dk

SLP/ J.nr. 2009-3685

Dato: 13. maj 2009

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 4. maj 2009 følger hermed indenrigs- og socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 54 ad forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger, lov om ejerlejligheder og lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. (selskabsskatteloven) (Styring og finansiering af den almene boligsektor)(L 208).**

---

**Spørgsmål nr. 54:**

Hvor meget skal det offentlige støtte til det almene nybyggeri forhøjes (fx som højere grundkapitaltilskud), hvis der år 10, 15, 20 eller år 25 jf. tabel 8.6 i rapporten om den almene boligsektors finansiering, forudsættes balance til ejerboligen, og der forudsættes en real prisudvikling for ejerboliger på 1,5 pct.; 2 pct. eller 3 pct. år 2014 – 2057?

**Svar:**

Spørgsmålet besvares med udgangspunkt i den foreslåede finansierings- og støttemodel, hvor beboerbetalingsprocenten nedsættes fra 3,4 til 2,8 pct., og hvor opreguleringen sker med den fulde inflation i de første 20 år. Det er alene den almene bolig og ejerboligen, der sammenlignes, og alene på 10 og 20 års sigt.

Som i beregningerne bag tabel 8.6 i rapporten om den almene boligsektor finansiering forudsættes inflationen at være 2 pct. pct. p.a. og anskaffelsessummen for en nybygget bolig 1,5 mio. kr. Den kommunale grundkapital udgør 7 pct. Nutidsværdien af den statslige ydelsesstøtte beregnes for en 40-årig periode. Det forudsættes i beregningerne, at ejerboligpriserne falder med 1 pct. om året i perioden 2009-2013.

Men disse forudsætninger udgør nutidsværdien af den beregnede ydelsesstøtte efter den foreslåede finansieringsmodel 26 pct. af anskaffelsessummen.

Der gøres opmærksom på, at den anvendte model fokuserer på boligomkostningerne og f.eks. ikke tager højde for den investeringsrisiko, boligejerne - til forskel fra lejerner – har. Modellen belyser dermed ikke alle aspekter af forholdet mellem ejernes og lejernes økonomi, hvilket naturligvis må influere på, hvordan modellens resultater kan fortolkes, og i en række sammenhænge begrænser anvendelsen.

I tabel 1 vises boligomkostninger for ejerboligen og den almene bolig under forudsætning af, at de reale boligpriser stiger med 1,5 pct., 2,0 pct. eller 3,0 pct. årligt i perioden 2014-2057. Beboerbetalingen forudsættes i overensstemmelse med den foreslåede nedsættelse af startlejen at udgøre 2,8 pct. af anskaffelsessummen.

*Tabel 1. Boligomkostninger i ejerboligen ved forskellige scenarier for den reale ejendomsprisudvikling i perioden 2014-2057, samt almen bolig ved en initial beboerbetalingsprocent på 2,8*

	Ejerbolig				Almen
Prisudvikling: 2009-2013	0,0 pct.	-1,0 pct.	-1,0 pct.	-1,0 pct.	
2014-2057	0,0 pct.	1,5 pct.	2,0 pct.	3,0 pct.	
Tidshorisont (år)					
5	105.200	118.500	118.500	118.500	75.200
10	88.100	84.900	81.600	74.700	74.800
20	76.600	65.000	59.400	47.000	74.300

Tabel 1 kan sammenlignes direkte med tabel 8.6 i rapporten om den almene boligsektors finansiering og viser for den almene bolig effekten af nedsættelsen af den initiale beboerbetalingsprocent og den hurtigere regulering af beboerbetalingen de første 20 år.

Det fremgår, at boligomkostningerne i ejerboligen ved både en 5-årig og en 10-årig tidshorisont ligger over boligomkostningerne i den almene bolig. Kun ved gennemsnitlige reale stigninger i ejendomsværdien på 3,0 pct. bliver de gennemsnitlige årlige omkostninger i ejerboligen med en 10-årig horisont lidt mindre end i den almene bolig. Ved en 20-årig tidshorisont ligger omkostningerne i ejerboligen under den almene boligs for såvel ejendomsværdistigninger på 1,5 pct, 2,0 pct og 3,0 pct.

Tabel 2 viser, hvilke beboerbetalingsprocenter, der i henholdsvis 10 og 20 år efter beregningernes start netop sikrer, at den almene bolig og ejerboligen har samme omkostninger (jf. modellens definitioner). Beregningerne gennemføres for alternative stigninger i ejerboligpriserne i perioden 2014-2057.

Tabel 2. Beboerbetalingsprocenten ved alternative scenarier for ejerboligpriserne, hvis det forudsættes, at de gennemsnitlige boligomkostninger skal være identiske i en almen bolig og en ejerbolig ved en tidshorizont på henholdsvis 10 og 20 år.

<b>Real prisstigningstakt på 1,5 pct. p.a.</b>	<b>10 års sigt</b>	<b>20 års sigt</b>
"Ligevægts-beboerbetalingsprocent"	Over 2,80	2,15
Forøgelse af støtte i pct. af anskaffelses-sum	0,0	14,0
<b>Real prisstigningstakt på 2,0 pct. p.a.</b>	<b>10 års sigt</b>	<b>20 års sigt</b>
"Ligevægts-beboerbetalingsprocent"	Over 2,80	1,75
Forøgelse af støtte i pct. af anskaffelses-sum	0,0	22,7
<b>Real prisstigningstakt på 3,0 pct. p.a.</b>	<b>10 års sigt</b>	<b>20 års sigt</b>
"Ligevægts-beboerbetalingsprocent"	2,75	0,90
Forøgelse af støtte i pct. af anskaffelses-sum	1,0	41,3

Regneeksemplerne i tabel 2 viser i overensstemmelse med tabel 1, at det med en tidshorizont på 10 år ikke er nødvendigt at ændre den initiale beboerbetalning for at sikre, at boligomkostningerne i det almene nybyggeri er lavere end i ejerboligerne, hvis priserne på ejerboligen stiger med enten 1,5 pct. eller 2,0 pct. realt om året i perioden 2014-2057.

Hvis ejerboligpriserne stiger med 3 pct. realt om året i perioden 2014-2057, skal den initiale beboerbetalingsprocent kun nedsættes marginalt for at skabe balance til ejerboligen. Hvis beboerbetalingen reduceres med 0,05 pct. point til 2,75 pct. vil ydelsesstøtten andel af anskaffessummen vil stige med ca. 1 pct., svarende til en stigning fra 26 pct. til 27 pct. For en tilsagnsårgang på 5.000 boliger vil det med de anførte forudsætninger medføre statslige merudgifter i størrelsesordenen 75 mio. kr.

Ved en tidshorizont på 20 år skal den initiale beboerbetalning nedsættes til 1,75 pct. for at sikre, at boligomkostningerne i det almene nybyggeri ikke er højere end i ejerboligerne, hvis priserne på ejerboligen stiger med 2 pct. realt om året i perioden 2014-2057.

Med denne nedsættelse af beboerbetalingen vil ydelsesstøttens andel af anskaffessummen stige med knap 23 pct.point, svarende til en stigning fra 26 pct. til 49 pct. For en tilsagnsårgang på 5.000 boliger vil det medføre statslige merudgifter i størrelsesordenen 1,7 mia. kr.

Det er således tydeligt, at tidshorizonten spiller en meget stor rolle for resultaterne. Beboerbetalingsprocenten bliver klart lavere ved en meget lang tidshorizont, givet de i spørgsmålet anførte prisstigningstakter, Det kræver dermed højere ydelsesstøtte, desto længere ude i fremtiden den ønskede balance skal etableres.

Karen Ellemann

/ Lise Nielsen