



Folketingets Finansudvalg
Christiansborg

30. august 2017

Svar på Finansudvalgets spørgsmål nr. 523 (Alm. del) af 23. august 2017

Spørgsmål

Vil ministeren oversende talepapir fra åbent samråd d. 24/8 2017 om statslån til almene boliger, jf. FIU alm. del - samrådsspørgsmål AY.

Svar

Det talte ord gælder

- Jeg er ikke enig i, at der i rapporten om ”Den almene boligsektors effektivisering” er en ”advarsel” mod at omlægge den almene boligsektors realkreditlån til statslån. Men det er rigtigt, at der udtrykkes en række forbehold. Og det er også rigtigt, at den samlede konklusion i 2014 på forbeholdene var *ikke* at anbefale en omlægning.
- Regeringen har nu lavet en model, som håndterer de forbehold der var i rapporten, og som samtidig giver en besparelse, der kan bruges til andre formål.
- De almene lejere berøres ikke af omlægningen. Deres huslejer vil være uændrede.
- Antallet af vindere af udbuddet og frekvensen mellem udbuddene er under konsolidering. Det skal naturligvis sikres, at der ikke opstår monopol på markedet.

1. Forbehold i rapporten vedrørende at lade staten administrere lånene

- Det primære forbehold i rapporten vedrører at lade staten administrere lånene selv, da det vil indebære, at staten skal etablere en kreditadministration, og idet der er stor usikkerhed omkring omkostningerne ved dette:
- Fra rapporten side 14:
En model med statslån vil indebære, at staten fremover vil skulle administrere udlån til det almene byggeri. Hvis staten kan administrere det almene udlån billigere end kreditsektoren og dermed sikre lavere realkreditgebyrer, er der potentielt en besparelse at opnå. Det er dog

ikke sikkert, at staten vil kunne administrere lånene ligeså omkostningseffektivt som realkreditinstitutterne, blandt andet fordi staten skal etablere en kreditadministration med langt mindre volumen end i de store realkreditinstitutter.

- Regeringen deler bekymringen omkring, at staten selv skal etablere en helt ny administration. Det er derfor *ikke* en del af regeringens forslag.
- I regeringens forslag til finansiering af almene boliger bliver kreditvurderings og administrationsopgaven sendt i udbud, så det ikke vil være staten, der varetager denne opgave. Men vinderen af udbuddet.
- Vinderen af udbuddet står selv for at tilvejebringe finansiering af 10 pct. af lånet og får samtidig kreditrisikoen på de sikreste (ugaranterede) 10 pct. af gælden, ligesom realkreditinstitutterne i dag har kreditrisikoen på en andel af udlånet. Det betyder, at vinderen af udbuddet har ”hånden på kogepladen”, hvilket sikrer kvaliteten i kreditvurderingen. Ligesom i det nuværende system.
- Vinderen af udbuddet overtager også realkreditinstitutternes nuværende femtedel i den såkaldte femtedelsordning, som anvendes i de tilfælde, hvor en boligafdeling er i økonomiske vanskeligheder.
- Regeringens model minder således om "den nuværende model", da det er vinderne af udbuddet, der foretager kreditvurdering og administration af udlånet og fortsat har en vis kreditrisiko – dog lidt mindre end i dag. Derudover er den eneste forskel, at administratoren (f.eks. et realkreditinstitut) tilvejebringer hovedparten af udlånsmidlerne via et genudlån i staten, og for 10 pct. vedkommende ved at udstede egne obligationer.

2. Forbehold om lavere likviditet i realkreditobligationsserier.

- *Rapportens forbehold om risiko for lavere likviditet i realkreditobligationsserier* skal ses i lyset af, at realkreditmarkedet siden 2014, hvor rapporten blev skrevet, er vokset med omkring 125 mia. kr. Så den bekymring mener jeg ikke længere er aktuel.
- Derudover bemærkes det, at den almene sektor har spredt sin låntagning udover mange obligationsserier ved flere realkreditinstitutter.
- Danske Bank har 30. juni 2017 lavet en analyse, der viser, at realkreditrenterne faldt lidt efter den nye model for den almene sektor blev præsenteret. Det indikerer, at der ikke er nogen negativ effekt.

3. Forbehold om, at ØMU-gælden vil stige, og at det vil reducere spillerummet op til traktatens grænse på 60 pct. af BNP.

- Rapporten bemærker at statens bruttogæld vil stige, hvis staten skal tilvejebringe finansiering til almene boliger. Det er korrekt.
- Dansk økonomi er nu så sund, at staten kan øge sin bruttogæld ved at udstede obligationer til at finansiere udlån til almene boliger.
- Den danske ØMU-gæld er nu på så lavt et niveau, at dansk økonomi godt kan bære regeringens forslag. Regeringen har gennemgået ratingbureauernes regnemetoder, for at sikre sig at regeringens forslag ikke giver anledning til nedgradning af statens AAA-rating. Regeringen ville ikke foreslå dette, hvis det betød at en lavere kreditvurderingen af dansk økonomi.
- Siden rapporten blev skrevet er Danmarks ØMU-gæld faldet fra ca. 44 pct. til lige under 38 pct. ultimo 2016.
- I den seneste økonomisk redegørelse fra maj 2017 skønnes ØMU-gælden at falde yderligere til under 36 pct. ultimo 2018.
- Det var de tre forbehold fra rapporten. Jeg mener, regeringen har taget forbeholdene alvorligt og fået konstrueret en god model, som f.eks. indebærer, at staten ikke selv skal stå for administrationen.

Vedrørende skønnet for rentebesparelsen

- I rapporten skønnes rentebesparelsen umiddelbart til at ligge mellem 0,5 pct. til 1 pct.
- På side 14 i rapporten står der:
Finansiering med statslån vil med stor sandsynlighed føre til en besparelse på renteomkostningerne sammenlignet med den nuværende model baseret på realkreditlån. Hvor stor en besparelse, der er tale om, er dog vanskeligt at opgøre. Med forbehold for den betydelige usikkerhed, der er knyttet til beregningerne, kan det umiddelbare besparelspotentiale på renteomkostningerne estimeres til omkring 1/2-1 pct.point ved omlægning til finansiering med statslån
- Det umiddelbare besparelspotentiale på renteomkostningerne på 1/2-1 pct. point er nu justeret til et centralt skøn på 0,8 pct. efter detaljerede beregninger. Det nuværende skøn for rentebesparelsen ligger indenfor rapportens interval.

Med venlig hilsen

Kristian Jensen
Finansminister