



MINISTEREN

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget
Folketinget

Dato 3. februar 2017
J. nr. 2016-6274

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget har i brev af 12. december stillet mig følgende spørgsmål (TRU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra et ikke-medlem af udvalget (MFU) Kaare Dybvad (S).

Spørgsmål nr. 190:

Ministeren bedes lave en konsekvensberegning af, hvor meget den gennemsnitlige husleje i den almene boligsektor vil stige om måneden i kroner og procent for henholdsvis den eksisterende boligmasse og for nybyggeri, hvis den direkte og indirekte offentlig støtte til den almene boligsektor fjernes.

Svar:

Effekten på huslejerne af en fjernelse af den direkte og indirekte offentlige støtte til den almene boligsektor kan beregnes på forskellige måder. Beregningsresultatet vil afhænge af de forudsætninger, der lægges til grund, for eksempel med hensyn til, om der forudsættes markedsleje og inddragelse af dynamiske effekter.

Huslejekonsekvenserne vil blandt andet afhænge af, hvornår et givent byggeri er opført, idet regelgrundlaget (og støtten) har varieret over tid, og idet finansieringsmodellen for det almene byggeri er indrettet således, at støtten aftrappes over tid. Den umiddelbare huslejeeffekt af at fjerne støtten er således helt forskellig for en nybygget bolig og boliger, der er opført for 5, 25 eller f.eks. 35 år siden.

Huslejeeffekterne vil endvidere afhænge af det nuværende og det fremtidige renteniveau, idet det er staten, der påtager sig renterisikoen på de realkreditlån, der finansierer alment byggeri. Jo højere aktuel og fremtidig rente, des højere aktuel og fremtidig støtte og huslejeeffekt – og omvendt.

Der skal også tages stilling til, hvordan beboerne skal tilbagebetale det kommunale grundkapitalindskud, som er et 50-årigt rente- og afdragsfrit lån.

En fjernelse af den indirekte støtte, der ligger i den kommunale garanti for den yderste del af realkreditlånet, vil påvirke finansieringen af nybyggeriet og dermed huslejen her.



En beregning af de umiddelbare huslejekonsekvenser ved fjernelse af den direkte og indirekte støtte til den almene boligsektor kræver således, at der opstilles en række beregningsforudsætninger, som ikke fremgår af spørgsmålet.

Endelig vil en fjernelse af den offentlige støtte til det almene boligbyggeri have en række *afløste* (dynamiske) effekter. Denne type beregninger er grundlæggende komplicerede at foretage, og vil være behæftet med betydelig usikkerhed. Boligernes geografiske placering vil spille en ikke ubetydelig rolle.

Uden at kende de forudsætninger, der ønskes benyttet, er det ikke muligt at foretage nærmere beregninger.

Med venlig hilsen



Ole Birk Olesen