



Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon +45 4171 7809
Fax 7262 6790
miha@tbst.dk
www.trafikstyrelsen.dk

Notat
Journal BO0401-00143
Dato 14. maj 2018

Svar på spørgsmål 1-10 i bilag til L 206, spørgsmål 6

Indledning

Nærværende notat besvarer en række spørgsmål i forbindelse med Folketingets behandling af L 206 – Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (finansiering af almene boliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer). Spørgsmålene er stillet i et bilag, som er vedlagt L 206, spørgsmål 6.

Lovforslaget L 206 viderefører den grundlæggende finansieringsmodel for almene boliger. Modellen inkluderer således fortsat: kommunal grundkapital, realkreditlån med ydelsesstøtte, en fast beboerbetaling, maksimalsats for det løbende bidrag på lån, kommunale garantier osv.

Lovforslaget muliggør, at støttede lån til nybyggeri (staten) og renoveringer (Landsbyggefonden) fremover kan ydes med 100 pct. statsgaranti. Finansieringen af almene boliger bliver dermed billigere, hvilket gør det muligt at reducere de offentlige udgifter, uden at de almene beboeres økonomiske vilkår forringes. Lovforslaget vil således *ikke* – som det ellers fremføres i bilaget – forringe de almene boligkøbers konkurrenceevne. Statsgaranterede lån vil eksempelvis kunne medvirke forbedrede finansieringsvilkår via den forøgede lånesikkerhed, som følger af 100 pct. garanti på lån og obligationer.

De stillede 10 spørgsmål favner meget bredt, og flere af spørgsmålene vedrører egentligt ikke lovforslaget, da den grundlæggende finansieringsmodel – som nævnt – bevares. Besvarelsen prioriterer derfor de spørgsmål (eller dele af spørgsmål), hvor L 206 implicerer ændringer, og som derfor har en direkte relevans ift. behandlingen af lovforslaget. Dette vil fremgå af svarene på de enkelte spørgsmål nedenfor.

Spørgsmål 1

De skønnede besparelser på ydelsesstøtte og de skønnede indtægter fra differensrente forbundet med lovforslaget fremgår af tabel 1. Beregningerne hviler på forudsætninger fra finanslov 2018, og tabellen er således konsistent med tabel 1 i besvarelsen af L 206, spørgsmål 3. Der henvises i øvrigt til besvarelsen af dette spørgsmål for uddybning af beregningsforudsætningerne.

Tabel 1. Fremskrivning af besparelser på ydelsesstøtte og indtægter fra differensrente som følge af lovforslaget

(2018-pl, mio. kr.)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ydelsesstøtte	138	311	448	493	544	548	537	526
- nybyggeri ¹⁾	0	0	0	22	44	65	85	106
- eksisterende lån ¹⁾	138	311	448	471	500	483	451	421
Differensrente	43	157	218	266	355	392	402	399

Anm.: ¹⁾ Finansieringen knyttet til byggerier med tilsagn fra 2018 er kategoriseret som nybyggeri, mens finansieringen knyttet til byggerier med tilsagn før 2018 er kategoriseret som eksisterende lån.

Tabel 1 viser, at besparelsen på ydelsesstøtten (summen af besparelsen på finansiering af nybyggeri og på omlægning af eksisterende lån) i 2018 vil udgøre 138 mio. kr. stigende til 526 mio. kr. i 2025. Det er forudsat, at Landsbyggefondens refusion af den statslige ydelsesstøtte fastholdes uændret i forhold til den eksisterende finansieringsmodel, og derfor beregnes på baggrund af renten på et tilsvarende lån uden statsgaranti.

Differensrenten vil i 2018 udgøre 43 mio. kr. stigende til knap 400 mio. kr. i 2025. Oprævning af differensrente fra Landsbyggefonden sikrer, at det som forudsat bliver staten, der opnår besparelsen som følge af den lavere rente på de nye statsgaranterede lån. Det vil sige, at i forhold til Landsbyggefondens ydelsesstøtteudgifter, vil fonden ikke blive påvirket af lovforslaget.

Differensrentebetalingen vil blive beregnet én gang årligt for hele den fondsstøttede portefølje af statsgaranterede lån – og ikke for det enkelte lån. I det følgende gennemgås et eksempel på beregning af differensrentebetalingen.

Porteføljen af de fondsstøttede statsgaranterede lån antages at udgøre 10 mia. kr., og den gennemsnitlige (vægtede) varighed (et udtryk for den gennemsnitlige renterisiko) beregnes fx til 9 år.

Danmarks Nationalbank beregner differensrenten. Det vil sige forskellen mellem den effektive rente på henholdsvis en statsgaranteret obligation og en almindelig realkreditobligation (uden statsgaranti) – begge obligationer med varigheden 9 år. Differensrenten vil fx kunne beregnes til 0,75 pct.

Dermed kan differensrentebetalingen beregnes til 75 mio. kr. ($0,75 / 100 \times 10$ mia. kr.).

Differensrenten modsvarer værdien af den statslige garanti.

Spørgsmål 2 og 4

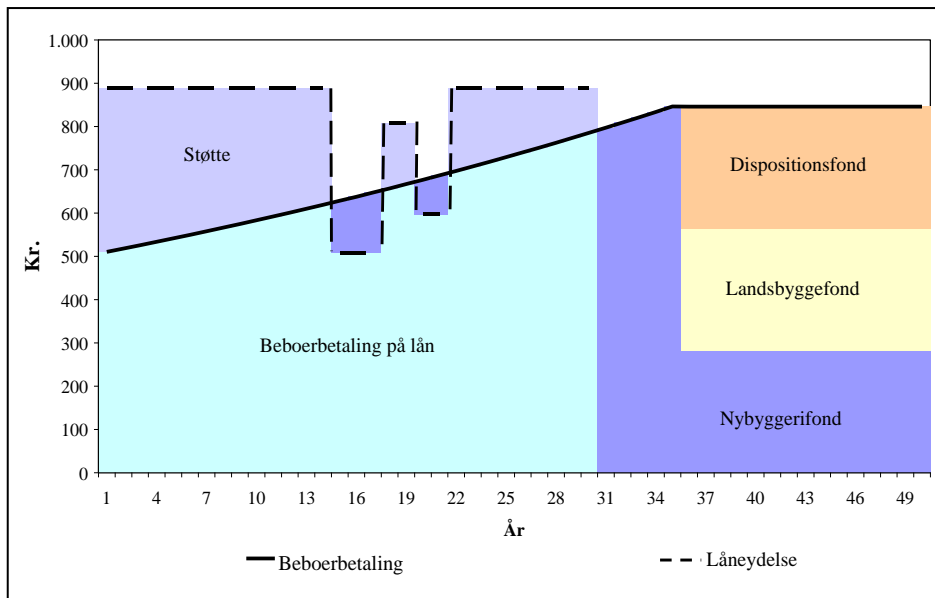
I den nuværende finansierings- og støttemodel for alment nybyggeri er det en helt central egenskab, at der er fastsat en fast beboerbetaling (andel af anskaffelsessummen), som er uafhængig af finansieringen (typen af lån), og hvor staten bærer renterisikoen. Den statslige ydelsesstøtte dækker således forskellen mellem på den ene side ydelsen på realkreditlånet, som afhænger af renten, og på den anden side beboerbetalingen. Da beboerbetalingen inflationsreguleres, mens ydelsen er fastsat nominelt, vil ydelsesstøtten som udgangspunkt være størst i starten af låneforløbet. Hvis staten har besluttet, at der skal anvendes rentetilpasningslån, vil ydelsen i sagens natur både kunne stige og falde efter en refinansiering. Disse ydelsesændringer "opfanges" af samtidige ændringer i ydelsesstøtten.

Alt andet lige vil det være mest sandsynligt, at negativ ydelsesstøtte forekommer sidst i lånets løbetid, men det kan også forekomme undervejs som følge af et markant rentefald eller evt. også ved en længerevarende stigning i inflationen. Forekomst af negativ ydelsesstøtte på et givet tidspunkt er således ikke kun bestemt af den mere langsigtede realrente, men også af renten og inflationens nominelle højde samt af større og pludselige, ensidige ændringer i rente eller inflation.

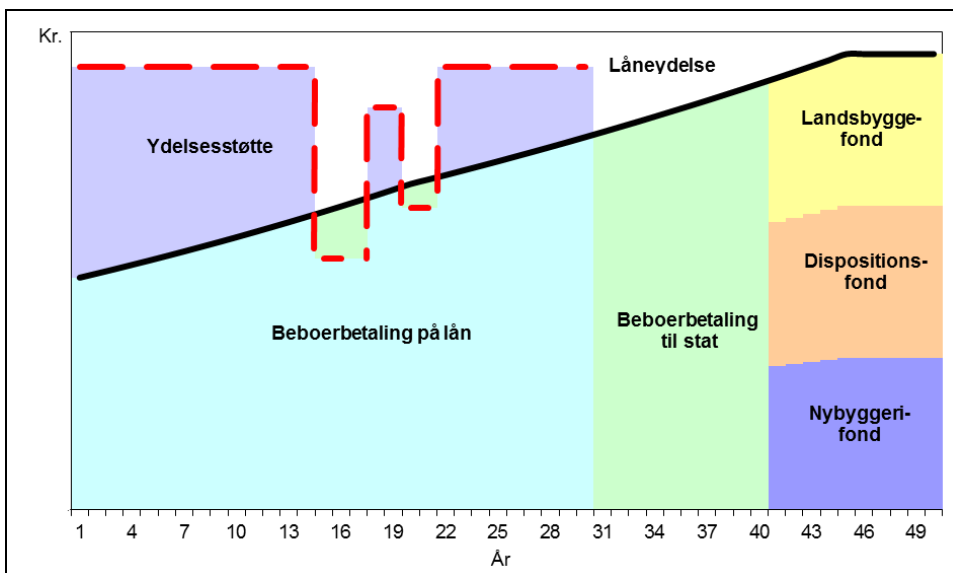
For den enkelte tilsagnsårgang betyder dette, at det "endelige resultat" først kan gøres op, når realkreditlånene efter 30 år er tilbagebetalt, dvs. omkring 2030 for tilsagn i 1999. Evt. negativ ydelsesstøtte i lånets løbetid indbetales til Landsbyggefonden. Dette gælder for tilsagn givet frem til 30. juni 2009. For tilsagn givet efter 30. juni 2009 tilfalder den negative ydelsesstøtte i lånets løbetid og 10 år herefter staten, og først efter 40 år indbetales til Landsbyggefonden.

I figur 1 og 2 er finansierings- og støttemodellen for tilsagn til nye almene boliger finansieret med nominallån før og efter 1. juli 2009 illustreret.

Figur 1. Beboerbetaling, ydelsesstøtte og fondsindbetalinger ved varierende rente (tilsagn i perioden fra 1999 til 30.6.2009)



Figur 2. Beboerbetaling, ydelsesstøtte og fondsindbetalinger ved varierende rente (tilsagn fra 1.7.2009)



En nutidsværdiberegning af samtlige løbende udbetalinger af ydelsesstøtte (og indbetalinger af negativ ydelsesstøtte) for hver enkelt tilsagnsårsgang er en meget informativ måde at belyse den offentlige

støtte på. Her kan forskellige udbetalings- (og indbetalings-) forløb sammenfattes i et enkelt sammenligneligt beløb.

I tabel 2 er dog vist udbetalinger af ydelsesstøtte og indbetalinger af negativ ydelsesstøtte i de seneste 5 år (2013-2017) for samtlige nominallånsfinansierede tilsagnsårgange siden 1999, hvor der anvendes enten rentetilpasningslån eller fastforrentede lån. Der er ikke registreret indbetalinger af beboerbetalinger til staten, jf. figur 2 (dvs. for tilsagn efter 1. juli 2009).

Det skal bemærkes, at L 206 ikke påvirker regelsættet omkring og forekomsten af negativ ydelsesstøtte.

Tabel 2. Statslige udbetalinger af ydelsesstøtte for tilsagn fra og med 1999 samt indbetalinger af ydelsesstøtte til Nybyggerifonden under Landsbyggefonden for tilsagn i perioden 1999-30. juni 2009 (mio. kr.)

Betalingsår	Udbetalinger	Indbetalinger (negativ ydelsesstøtte)
2013	818,9	26,9
2014	938,6	31,5
2015	734,0	62,7
2016	682,3	91,2
2017	634,2	113,8

Anm.: Kilde: Regnskabsdata fra Udbetaling Danmark og Landsbyggefondens årsregnskaber.

Spørgsmål 3 og 7

De omlægninger, der følger af L206, tilsigtes ikke at føre til et ændret niveau af refusion fra LBF til staten. Derfor skal Landsbyggefondens refusion beregnes med udgangspunkt i realkreditlån *uden* statsgaranti.

Endvidere tilsigtes Landsbyggefondens udbetalinger af ydelsesstøtte vedrørende realkreditlån til renoveringer fastholdt på samme niveau som i dag, hvilket indebærer, at fondens støtte skal beregnes med udgangspunkt i et realkreditlån *uden* statsgaranti. Dette sikres gennem indførelse af betaling af differensrente til staten.

Betalingen af Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte (pt. 25 pct.) sker sidst i det 30-årige låneforløb. Princippet er, at staten betaler hele ydelsesstøtten de første år (svarende til de 75 pct.), og at Landsbyggefonden refunderer hele ydelsesstøtten i de sidste år af låneforløbet. Dette ændrer L 206 ikke ved.

L 206 ændrer ikke Landsbyggefondens lånebehov.

Spørgsmål 5

Fastsættelse og beregning af ungdomsboligbidrag til almene ungdomsboliger ændres ikke som følge af L 206. Ungdomsboligbidraget er et støtteelement, som har til formål at sikre en lavere beboerbetalning til målgruppen for støttede ungdomsboliger.

Spørgsmål 6

En andel af det almene byggeris anskaffelsessum finansieres med såkaldt kommunal grundkapital (10 pct. af anskaffelsessummen i 2018 og fra og med 2019 14 pct.). Grundkapitalen er et kommunalt rente- og afdragsfrit lån, som løber i 50 år. Landsbyggefonden står alene for "viderestillingen" af det kommunale lån til de enkelte byggeprojekter, og fonden påføres dermed *ikke* udgifter, men alene en helt kortvarig likviditetspåvirkning vedrørende den kommunale grundkapital.

Spørgsmål 8

Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 2 på L 206. Det fremgår af bilag 5 i Aftale på forsvarsområdet 2018-2023 (28. januar 2018), at forsvarsforligspartierne er enige om, at de vil stemme for lovforslag om ændring af almenboligloven, der udmønter aftalen med realkreditsektoren om en ny lånemodel for finansiering af den almene boligsektor. Provenuet for den nye finansieringsmodel tilfalder det finanspolitiske råderum. Vedr. besparelsen frem til 2050 henvises til svar på spørgsmål 3 på L 206.

Spørgsmål 9

Udbetaling af ydelsesstøtte til lange indeksslån (IS35) påvirkes ikke af L 206, da disse lån ikke forudsættes omlagt til lån med statsgaranti. Der er derfor ikke indregnet sparet ydelsesstøtte som følge af renteeffekten. Der er alene tale om, at der åbnes for, at realkreditinstitutterne kan "tilkøbe" statsgaranti til de eksisterende indeksslån.

Spørgsmål 10

Lovforslaget åbner op for, at det enkelte realkreditinstitut – på visse betingelser – kan anmode om udstedelse af 100 pct. statsgaranti til deres portefølje af støttede indeksslån, der er anvendt til finansiering af almene boliger. Det betyder, at der ikke vil være tale om en egentlig låneomlægning.

Det er transport-, bygnings- og boligministeren som vurderer, om betingelserne for at opnå garantien er opfyldt.

Eksisterende garantier overføres som regarantier overfor staten.

I perioden 1990-1998 blev det støttede byggeri finansieret med lange indeksslån af typen IS35. Datagrundlaget til at opgøre indeksslånenes restgæld er kurslisterne, som offentliggøres på www.nasdaqomxnordic.com.

Den samlede *uindekserede* obligationsrestgæld (det vil sige den cirkulerende mængde af obligationer) udgør medio 2018 ca. 18,9 mia. kr. For at få et mere retvisende billede af restgælden benyttes den *indekserede* obligationsrestgæld, som medio 2018 udgør ca. 52,1 mia. kr.

Det *kontante indfrielsesbeløb* er et udtryk for, hvad det vil koste at indfri lånene. Til formålet skal der bruges en realistisk indfrielseskurs for de bagvedliggende indeksobligationer. Kursen kan variere betydeligt over tid. Desuden er obligationerne forholdsvis illikvide, idet de kun sjældent handles. Det bidrager til en betydelig usikkerhed om prissætningen af indeksobligationerne.

Som indfrielseskurs benyttes i det følgende det vægtede gennemsnit af den seneste handelskurs for de enkelte obligationsserier. Det giver et *kontantindfrielsesbeløb* på ca. 67,2 mia. kr. ($52,1 \text{ mia. kr.} \times 129 / 100$).

Garantien vil alene vedrøre de indeksslån, som finansierer almene boliger. Det vurderes, at godt 60 pct. af restgælden i IS35-lån vedrører almene boliger. Hvor stor en andel heraf, der bliver omfattet, afhænger af, hvilke institutter som tilmelder sig ordningen, og om betingelserne er opfyldt

Ovenstående beregninger er foretaget på obligationssiden. Det er derfor ikke muligt at fordele beløbene efter lånenes udbetalingsår.