



MINISTEREN

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget
Folketinget

Dato 19. november 2018
J. nr. 2018-5973

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget har i brev af 6. november 2018 stillet mig følgende spørgsmål (TRU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Kirsten Normann Andersen (SF).

Spørgsmål nr. 69:

Vil ministeren i forlængelse af TRU alm. del - spørgsmål 606 (folketingsåret 2017/18) oplyse, hvad den del af beboerbetalingen, der går til at dække kapitalomkostninger (altså huslejen minus driftsomkostninger mv.), vil være år for år i de fire beskrevne tilfælde, dels i løbende priser, dels tilbagediskonteret? Der ønskes anvendt samme forudsætninger, årstal etc. som i besvarelsen af det nævnte spørgsmål (uanset at visse regler og forudsætninger måtte have ændret sig). Det ønskes beskrevet, hvordan tallene er beregnet.

Svar:

Jeg har indhentet svarbidrag fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, der oplyser følgende:

”Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 606 (TRU alm. del 2017-18) for en gennemgang af de anvendte forudsætninger mv.

Beboernes løbende betaling af kapitalomkostninger over huslejen dækker en andel af den samlede ydelsesbetaling på det realkreditlån, der finansierer anskaffelsessummen (aktuelt 88 pct.) for alment nybyggeri.

Beboerbetalingen er sammensat af to elementer, herunder 1) beboerbetalingen som en andel af låneydelsen samt 2) bidragsbetalingen på realkreditlånet, jf. lov om almene boliger m.v. § 129, stk. 1 og 2.

Ad 1) Beboerbetalning som en andel af låneydelsen

Beboerbetalingen udgør som udgangspunkt 2,8 pct. p.a. af byggeriets anskaffelsessum. Betalingen beregnes og opkræves første gang 3 måneder efter låneoptagelsen. Det indebærer, at beboerbetalingen i det første år af lånets løbetid er markant lavere end de resterende år, jf. tabel 1-3.

Beboerbetalingen opkræves i en periode på 40 år – uanset at finansieringen sker med 30-årige lån – og den reguleres årligt med inflationen. Reguleringen



sker på grundlag af stigningen i det indeks, der har den laveste stigning af enten nettoprisindekset eller lønindekset for den private sektor. Der reguleres med den fulde (100 pct.) stigning i de første 20 år efter låneoptagelsen og 75 pct. af stigningen i den resterende del af den maksimale løbetid.

Beboerbetalings størrelse er således uafhængig af den underliggende real-kreditbelåning. Det betyder blandt andet, at huslejen for beboere i almene boliger er uafhængig af renteutvikling, lånetype og løbetiden på realkreditlånet. Som afspejling heraf udgør den statslige ydelsesstøtte til lånet forskellen mellem beboerbetalingen og de faktiske ydelser på lånet, ekskl. bidrag, jf. nedenfor.

Ad 2) Beboerbetalning til lånebidrag

Det andet element i den del af kapitalomkostningerne, som beboerne betaler over huslejen, er det løbende bidrag på lånet. For dette bidrag, som indgår fuldt ud i huslejebetalingen i lånets løbetid, er der fastsat en maksimal bidragssats, som udgør 0,27 pct. af lånets oprindelige hovedstol. I praksis opkræves altid den maksimale sats.

Tabel 1, 2 og 3 viser en beregning af beboerbetalingen, opsplittet på beboerbetalning og bidrag på lånet, vedrørende hver af de tre boligtyper, der er nævnt i spørgsmål 606 (TRU alm. del 2017-18), dvs. hhv. familie-, ungdoms- og ældreboliger. Betalingerne er fordelt på betalingsår over en periode på 40 år. Beregningerne tager udgangspunkt i den gennemsnitlige anskaffelsessum, jf. tabel 1 i besvarelse af spørgsmål 606. Forløbene i beboerbetalingen og bidraget er angivet i løbende priser og "nutidsværdi-kroner".



Tabel 1. Beregnede fremtidige årlige beboerbetalinger og løbende bidrag, vedrørende en gennemsnitlig familiebolig, der påbegyndes i 2018.

Side 3/6

	Beboerbetalning (løbende priser)	Beboerbetalning (nutidsværdi)	Bidrag på lån (løbende priser)	Bidrag på lån (nutidsværdi)	I alt (løbende priser)	I alt (nutidsværdi)
2020	42.378	40.650	4.795	4.599	47.173	45.249
2021	57.634	53.030	4.795	4.412	62.429	57.442
2022	58.786	51.886	4.795	4.232	63.581	56.118
2023	59.962	50.766	4.795	4.059	64.757	54.825
2024	61.161	49.670	4.795	3.894	65.956	53.564
2025	62.385	48.598	4.795	3.735	67.179	52.333
2026	63.632	47.549	4.795	3.583	68.427	51.132
2027	64.905	46.523	4.795	3.437	69.700	49.960
2028	66.203	45.519	4.795	3.297	70.998	48.816
2029	67.527	44.537	4.795	3.162	72.322	47.699
2030	68.878	43.575	4.795	3.033	73.672	46.609
2031	70.255	42.635	4.795	2.910	75.050	45.545
2032	71.660	41.715	4.795	2.791	76.455	44.506
2033	73.094	40.814	4.795	2.677	77.888	43.492
2034	74.555	39.934	4.795	2.568	79.350	42.502
2035	76.047	39.072	4.795	2.463	80.841	41.535
2036	77.567	38.228	4.795	2.363	82.362	40.591
2037	79.119	37.403	4.795	2.267	83.914	39.670
2038	80.701	36.596	4.795	2.174	85.496	38.770
2039	82.315	35.806	4.795	2.086	87.110	37.892
2040	83.550	34.862	4.795	2.001	88.345	36.862
2041	84.803	33.942	4.795	1.919	89.598	35.861
2042	86.075	33.047	4.795	1.841	90.870	34.888
2043	87.366	32.175	4.795	1.766	92.161	33.941
2044	88.677	31.326	4.795	1.694	93.472	33.020
2045	90.007	30.500	4.795	1.625	94.802	32.125
2046	91.357	29.695	4.795	1.559	96.152	31.254
2047	92.727	28.912	4.795	1.495	97.522	30.407
2048	94.118	28.149	4.795	1.434	98.913	29.583
2049	95.530	27.407	4.795	1.376	100.325	28.782
2050	96.963	26.684	0	0	96.963	26.684
2051	98.418	25.980	0	0	98.418	25.980
2052	99.894	25.295	0	0	99.894	25.295
2053	101.392	24.627	0	0	101.392	24.627
2054	102.913	23.978	0	0	102.913	23.978
2055	104.457	23.345	0	0	104.457	23.345
2056	106.024	22.729	0	0	106.024	22.729
2057	107.614	22.130	0	0	107.614	22.130
2058	109.228	21.546	0	0	109.228	21.546
2059	110.867	20.978	0	0	110.867	20.978



Anm: Beboerbetalingen er beregnet som 2,8 pct. af gennemsnitlig anskaffelsessum pr. familiebolig (2.017.989 kr.), årligt reguleret med en inflation på 2 pct. Bidrag på lånet er beregnet som 0,27 pct. af lånets oprindelige hovedstol (1.775.830 kr.).

Side 4/6

Table 2. Beregnede fremtidige årlige beboerbetalinger og løbende bidrag, vedrørende en gennemsnitlig ungdomsbolig, der påbegyndes i 2018.

	Beboerbetalning (løbende priser)	Beboerbetalning (nutidsværdi)	Bidrag på lån (løbende priser)	Bidrag på lån (nutidsværdi)	I alt (løbende priser)	I alt (nutidsværdi)
2020	21.878	20.986	2.475	2.374	24.353	23.360
2021	29.754	27.377	2.475	2.278	32.229	29.655
2022	30.349	26.786	2.475	2.185	32.824	28.971
2023	30.956	26.208	2.475	2.096	33.431	28.304
2024	31.575	25.643	2.475	2.010	34.050	27.653
2025	32.206	25.089	2.475	1.928	34.682	27.017
2026	32.851	24.548	2.475	1.850	35.326	26.397
2027	33.508	24.018	2.475	1.774	35.983	25.792
2028	34.178	23.499	2.475	1.702	36.653	25.201
2029	34.861	22.992	2.475	1.633	37.337	24.625
2030	35.558	22.496	2.475	1.566	38.034	24.062
2031	36.270	22.011	2.475	1.502	38.745	23.513
2032	36.995	21.535	2.475	1.441	39.470	22.976
2033	37.735	21.071	2.475	1.382	40.210	22.453
2034	38.490	20.616	2.475	1.326	40.965	21.942
2035	39.259	20.171	2.475	1.272	41.735	21.443
2036	40.045	19.736	2.475	1.220	42.520	20.956
2037	40.845	19.310	2.475	1.170	43.321	20.480
2038	41.662	18.893	2.475	1.122	44.138	20.015
2039	42.496	18.485	2.475	1.077	44.971	19.562
2040	43.133	17.998	2.475	1.033	45.608	19.030
2041	43.780	17.523	2.475	991	46.255	18.514
2042	44.437	17.061	2.475	950	46.912	18.011
2043	45.103	16.611	2.475	912	47.579	17.522
2044	45.780	16.172	2.475	874	48.255	17.047
2045	46.467	15.746	2.475	839	48.942	16.585
2046	47.164	15.330	2.475	805	49.639	16.135
2047	47.871	14.926	2.475	772	50.346	15.698
2048	48.589	14.532	2.475	740	51.064	15.273
2049	49.318	14.149	2.475	710	51.793	14.859
2050	50.058	13.776	0	0	50.058	13.776
2051	50.809	13.412	0	0	50.809	13.412
2052	51.571	13.058	0	0	51.571	13.058
2053	52.344	12.714	0	0	52.344	12.714
2054	53.129	12.379	0	0	53.129	12.379
2055	53.926	12.052	0	0	53.926	12.052
2056	54.735	11.734	0	0	54.735	11.734
2057	55.556	11.425	0	0	55.556	11.425
2058	56.390	11.123	0	0	56.390	11.123



2059	57.235	10.830	0	0	57.235	10.830/6
------	--------	--------	---	---	--------	----------

Anm: Beboerbetalingen er beregnet som 2,8 pct. af gennemsnitlig anskaffelsessum pr. ungdomsbolig (1.041.797 kr.), årligt reguleret med en inflation på 2 pct. Bidrag på lånet er beregnet som 0,27 pct. af lånets oprindelige hovedstol (916.781 kr.).

Tabel 3. Beregnede fremtidige årlige beboerbetalinger og løbende bidrag, vedrørende en gennemsnitlig ældrebolig, der påbegyndes i 2018.

	Beboerbetaling (løbende priser)	Beboerbetaling (nutidsværdi)	Bidrag på lån (løbende priser)	Bidrag på lån (nutidsværdi)	I alt (løbende priser)	I alt (nutidsværdi)
2020	39.622	38.007	4.483	4.300	44.105	42.307
2021	53.886	49.582	4.483	4.125	58.369	53.707
2022	54.964	48.512	4.483	3.957	59.446	52.468
2023	56.063	47.465	4.483	3.795	60.546	51.260
2024	57.184	46.440	4.483	3.641	61.667	50.081
2025	58.328	45.438	4.483	3.492	62.811	48.930
2026	59.494	44.457	4.483	3.350	63.977	47.807
2027	60.684	43.498	4.483	3.213	65.167	46.711
2028	61.898	42.559	4.483	3.082	66.381	45.641
2029	63.136	41.640	4.483	2.957	67.619	44.597
2030	64.399	40.742	4.483	2.836	68.882	43.578
2031	65.687	39.862	4.483	2.721	70.169	42.583
2032	67.000	39.002	4.483	2.610	71.483	41.612
2033	68.340	38.160	4.483	2.503	72.823	40.664
2034	69.707	37.337	4.483	2.401	74.190	39.738
2035	71.101	36.531	4.483	2.303	75.584	38.834
2036	72.523	35.742	4.483	2.209	77.006	37.952
2037	73.974	34.971	4.483	2.119	78.457	37.090
2038	75.453	34.216	4.483	2.033	79.936	36.249
2039	76.962	33.478	4.483	1.950	81.445	35.428
2040	78.117	32.595	4.483	1.871	82.600	34.465
2041	79.288	31.735	4.483	1.794	83.771	33.529
2042	80.478	30.898	4.483	1.721	84.961	32.619
2043	81.685	30.083	4.483	1.651	86.168	31.734
2044	82.910	29.289	4.483	1.584	87.393	30.873
2045	84.154	28.517	4.483	1.519	88.637	30.036
2046	85.416	27.764	4.483	1.457	89.899	29.221
2047	86.697	27.032	4.483	1.398	91.180	28.430
2048	87.998	26.319	4.483	1.341	92.481	27.660
2049	89.318	25.625	4.483	1.286	93.801	26.911
2050	90.658	24.949	0	0	90.658	24.949
2051	92.017	24.290	0	0	92.017	24.290
2052	93.398	23.650	0	0	93.398	23.650
2053	94.799	23.026	0	0	94.799	23.026
2054	96.221	22.418	0	0	96.221	22.418
2055	97.664	21.827	0	0	97.664	21.827
2056	99.129	21.251	0	0	99.129	21.251
2057	100.616	20.691	0	0	100.616	20.691



2058	102.125	20.145	0	0	102.125	20145/6
2059	103.657	19.614	0	0	103.657	19.614

Anm: Beboerbetalingen er beregnet som 2,8 pct. af gennemsnitlig anskaffelsessum pr. ældrebolig (1.886.759 kr.), årligt reguleret med en inflation på 2 pct. Bidrag på lånet er beregnet som 0,27 pct. af lånets oprindelige hovedstol (1.660.348 kr.).”

Med venlig hilsen



Ole Birk Olesen