



Fremsat den 1. marts 2019 af Kirsten Normann Andersen (SF) og Jacob Mark (SF)

Forslag til folketingsbeslutning

om flere boliger og lavere husleje i det almene boligbyggeri som følge af det lave renteniveau

Folketinget pålægger regeringen at fremsætte lovforslag om at ændre finansiering og huslejefastsættelse i forbindelse med byggeri af almene boliger, herunder familie-, ældre- og ungdomsboliger, så de afspejler det meget lave niveau for den lange obligationsrente, og så der skabes finansiering til at bygge flere boliger.

Bemærkninger til forslaget

Den gevinst, som mange private boligejere har fået i kraft af lavere rente, er ikke kommet beboere i de almene boliger til gode. Derfor ønsker Socialistisk Folkeparti, at huslejen i nyt alment boligbyggeri sættes ned på baggrund af den meget lave rente, vi ser for tiden. Det kan ske meget simpelt ved at finansiere nye boliger med fastforrentede, 30-årige realkreditlån. I dag sker finansieringen med lån, hvor der antages en væsentlig højere forrentning.

En ny finansieringsmodel vil give en gevinst, som kan fordeles mellem lavere husleje og mulighed for et støttestedelen af gevinsten går til at sætte huslejen ned, mens resten reserveres til den statslige udgift ved et forventet øget boligbyggeri.

- For den typiske familiebolig kan lejen nedsættes med 1.150 kr. pr. måned
- For den typiske ældrebolig kan lejen nedsættes med 1.100 kr. pr. måned
- For den typiske ungdomsbolig kan lejen nedsættes med 600 kr. pr. måned.

Ligesom huslejen ekskl. driftsudgifter reguleres lejenedsættelsen årligt (de første 20 år); den vil altså cirka bevare sin realværdi.

Konkret sker det, ved at starthuslejen ekskl. driftsudgifter fastsættes til 2,1 pct. af byggesummen mod i dag 2,8 pct. Det særlige tilskud – kaldet ungdomsboligbidrag – bevares uændret.

Den samlede offentlige udgift pr. ny bolig vil falde, hvilket betyder, at antallet af nye familie- og ældreboliger kan øges med 15 pct. uden merudgifter, mens antallet af ungdomsboliger kan øges med 8 pct. Det er kommunerne, der fastlægger, hvor stort omfanget af byggeriet skal være, men udsigten til lavere husleje må forventes at øge byggeriet. For ungdomsboliger ønsker Socialistisk Folkeparti, at staten optager forhandlinger med kommunerne i hovedstadsområdet og andre store uddannelsesbyer om et øget byggeri.

Som et regneeksempel kan nævnes, at mens der ifølge finansloven for 2019 forventes et byggeri på 4.000 almene boliger i 2019, vil der uden ekstra udgifter kunne bygges over 4.500 boliger. Hvis der yderligere skaffes 200 mio. kr. pr. år i finansiering gennem stramning af skattereglerne for forældrebetaling, og som følge af at den lavere husleje også betyder lavere udgifter til boligstøtte, kan der yderligere finansieres 500 boliger (såfremt en fjerdedel af disse er ungdomsboliger). I alt kan man altså næsten øge byggeriet med 1.000 boliger.

Det skal herudover undersøges, om nyere almene boliger kan refinansieres med billigere lån og derved opnå en lignende huslejenedsættelse.

De økonomiske forudsætninger for forslaget er beskrevet i bilag 1.

Skriftlig fremsættelse

Kirsten Normann Andersen (SF):

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

Forslag til folketingsbeslutning om flere boliger og lavere husleje i det almene boligbyggeri som følge af det lave renteniveau.

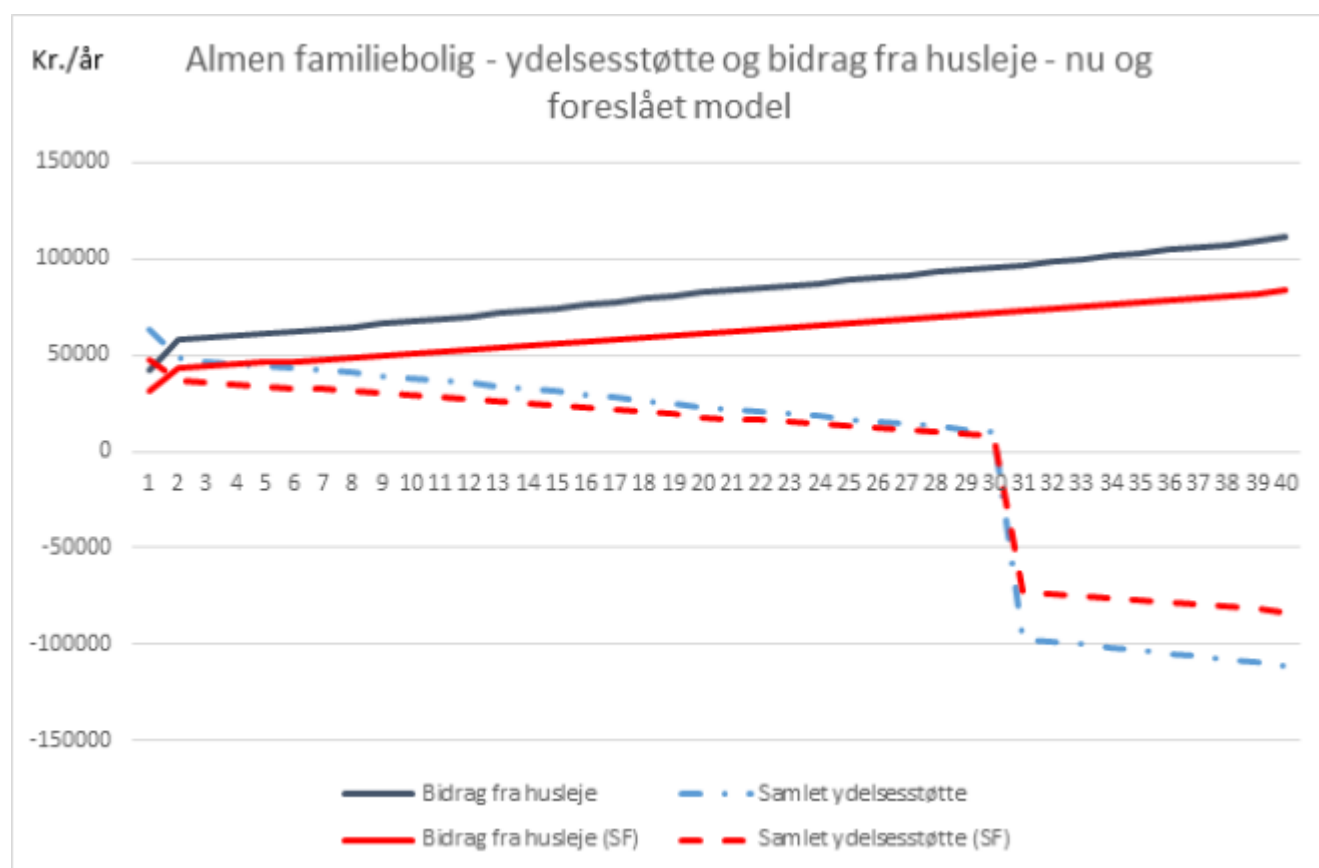
(Beslutningsforslag nr. B 129)

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.

Økonomiske forudsætninger

Huslejen i almene boliger består dels af et bidrag, der skal dække en del af ydelserne på optagne lån, dels af driftsudgifter. Dette forslag vedrører alene førstnævnte bidrag. Det fastsættes i dag fra start som 2,8 pct. af byggesummen og reguleres årligt i takt med prisstigningerne. Efter 20 år nedsættes reguleringen til tre fjerdedele af prisstigningerne. Det foreslås at nedsætte de 2,8 pct. til 2,1 pct. og i øvrigt bevare reguleringen uændret.

Dette finansieres ved at ændre låneformen. I dag finansieres almene boliger med 30-årige, fastforrentede obligationslån i stedet for som nu med lån, der fornyes hvert tiende år, og hvor der forudsættes en gennemsnitlig rente på 3,55 pct. på et lån med statsgaranti, jf. svar på Transport-, Bygnings- og Boligudvalget alm. del – spørgsmål 606, folketingsåret 2017-18. Det foreslås, at man går over til fastforrentede, 30-årige lån, hvor der kan opnås en rente på under 2 pct. (svarende til den aktuelle markedsrente) uden statsgaranti. Beregningerne i dette forslag er dog sket med en markedsrente på 2,04 pct. svarende til renten på beregningstidspunktet.



Figuren viser udviklingen i den del af huslejen, der ikke er driftsudgifter med nuværende regler, hvis forslaget gennemføres. Huslejen er lavere i år 1, fordi der regnes med, at boligen kun er udlejet i 9 af årets 12 måneder. Ydelsesstøtten er forskellen mellem ydelser på lånet og huslejebidraget. Efter år 30 er lånene betalt, og der tilbageføres ydelsesstøtte til staten i de efterfølgende 10 år.

Ydelsesstøtten er i dag delt med 75 pct. til staten og 25 pct. til Landsbyggefonden. Det forudsættes, at denne fordeling fastholdes, men fordi støtten får en lidt anderledes tidsprofil, kræver dette justeringer af, hvornår Landsbyggefonden overtager betaling af ydelsesstøtten.

Den samlede ydelsesstøtte beregnes af Transport-, Bygnings- og Boligministeriet ved at omregne den årlige støtte til nutidsværdi (diskontering). Med de forudsætninger, ministeriet bruger, spares der ved den foreslåede model knap 80.000 kr. i ydelsesstøtte pr. familiebolig ved brug af modellen.

Det betyder, at der vil være råd til at bygge flere boliger for de samme penge. Tager man højde for, at kommunerne bidrager med 10 pct. i grundkapital, og at deres udgift til flere boliger også skal dækkes, kan der bygges 15 pct. flere boliger for de samme penge.

Det forudsættes beregningsmæssigt, at gevinsten ved statsgaranti ligesom i dag tilfalder staten, og at den vil have samme størrelse med den nye finansieringsmodel som i dag. Det forudsættes endvidere, at bidraget på obligationslånet er uændret – eftersom lånets hovedstol er uændret. Dette bidrag regnes som en del af driftsudgifterne. Bidraget og gevinsten ved statsgaranti fremgår derfor ikke af figuren.