

## Bilag til L 206 - spørgsmål 6

Spørgsmål til ministeren omkring L 206

Alternativet ønsker de realøkonomiske forhold for staten, beboerne og beboernes kollektive opsparing i Landsbyggefonden grundigt belyst, så Folketinget kan træffe beslutningen omkring L 206 på et oplyst og veldokumenteret grundlag.

Alternativet er bekymrede for, om L 206 for beboerne kan opleves som et forsøg på at indføre en statslig afgift på belåningen af landets almene boliger, samt beskatte beboernes kollektive opsparing i Landsbyggefonden. Landets almene boligafdelingers husleje har gennem mange årtier ikke haft konkurrencedygtige låneforhold på kapitalmarkedet efter skat. Argumentet, "at det jo ikke koster boligafdelingerne og beboerne noget", er måske ikke helt retvisende, da boligafdelingerne fortsat efter L 206 ikke vil opleve en stærkere konkurrencedygtighed på kapital- og boligmarkedet.

I Alternativet ser vi derfor L 206 som en fortsat forringelse af de almene boligers økonomiske konkurrencedygtighed. Alternativet ser den manglende økonomiske konkurrencedygtighed som en af de afgørende årsager til den stigende opdeling af befolkningen på Danmarks boligmarked, og dermed også en primær årsag til dannelsen af de sociale forhold, der skaber parallelsamfund. Manglende økonomisk bæredygtighed medfører tab af social og miljømæssig bæredygtighed.

Alternativet har gennemgået mange hundrede konkrete eksempler på boligafdelingers regnskaber via oplysninger fra Landsbyggefondens offentlige regnskabsdatabase og samarbejdet med konkrete boligselskaber og beboerdemokrater. Vi har forsøgt at danne os et overblik over den finansielle udvikling i de konkrete boligafdelinger samt årsagerne til beboernes huslejebetaling. For at give Folketingets medlemmer et realøkonomisk overblik over de almene boligafdelingers virkelige finansielle sammenspil med statskassen bedes ministeren svare på nedenstående ti spørgsmål:

1. Lovforslaget forudsættes at bidrage med et nettoprovenu til statens finansielle råderum som angivet i notatet "Ny model for finansiering af almene boliger" af 23. november 2017. Af lovforslag fremgår, at råderummet forbedres via to vidt forskellige elementer. Dels en besparelse på statens ydelsesstøtte, dels en differensrente på lån alene støttet af Landsbyggefondens med tilskud af fondens midler til renoveringsstøtte til landets trængende boligafdelinger, i og med at staten også garanterer for Landsbyggefondens lånetilsagn til renoveringsstøtte.

Ministerens bedes redegøre for fordelingen af disse to indtægtskilder for staten for hvert af de kalkulerede finansår fra 2018 til 2025. Redegørelsen udbedes suppleret med ministeriets beregningsgrundlag, inklusive eksempler på konkrete boligafdelingers ydelsesstøtte, samt eksempler på beregning af differensrenten af lån til renoveringer, alene støttet og garanteret af Landsbyggefonden.

2. Indtægtskilden, der angår besparelse på statens ydelsesstøtte, består af to elementer. Dels en nedsættelse af reelle statslige udgifter til ydelsesstøtte, dels en forøget opkrævning af negativ ydelsesstøtte for de boligafdelinger, hvor den indeksregulerede beboerbetaling overstiger den reelle bruttoydelse på de konkrete lån. Konkret kan det konstateres, at beboere i boligafdelinger med skæringsdato til og med 2005 i regnskabsåret 2016 blev opkrævet negativ ydelsesstøtte og må forventes at blive opkrævet stigende negativ ydelsesstøtte i resten af lånets amortiseringsperiode, samt i al fremtid som en del af deres fremtidige ydelser til staten, Landsbyggefond, Nybyggerifond og lokal dispositionsfond. Lignende negativ ydelsesstøtte vil med stor sandsynlighed realiseres for alle senere byggerier med denne finansiering og væsentligt nedbringe eller eliminere statens udgifter til ydelsesstøtte allerede med de eksisterende låneforhold.

Ministeren bedes redegøre for andelen af hver af disse to elementer, altså fordelingen mellem reel nedsættelse af statslige udgifter og forøgelse af statens indtægter i den forventede forbedring af statens finansielle råderum, som angivet i notatet "Ny model for finansiering af almene boliger" af 23. november 2017. Redegørelsen bedes suppleret med ministerens beregningsgrundlag, inklusive eksempler på konkrete boligafdelinger med henholdsvis reel ydelsesstøtte i 2018 og negativ ydelsesstøtte i 2018.

3. Lovforslaget forudsætter en besparelse på statens ydelsesstøtte. Landsbyggefonden og staten har i boligaftaler siden 2002 delt forpligtelsen til fremtidig ydelsesstøtte efter en nutidsberegning af fremtidig støtte for almene boliger med tilsagn givet fra 2002 og frem. Landsbyggefondens refusion af forventet fremtidig ydelsesstøtte blev beregnet første gang for tilsagn givet i 2002, statens ydelsesstøtte blev beregnet samtidigt og er i alle boligaftaler forudsat betalt, før Landsbyggefondens betaling kom i anvendelse. Parternes andel af den beregnede fremtidige ydelsesstøtte har varieret i perioden 2002 til 2016.

Ministeren bedes redegøre for, hvornår Landsbyggefondens andel af ydelsesstøtten likvidt indbetales til staten for hver enkelt tilsagnsperiode siden 2002 med angivelse af beløbets størrelse. Samtidigt angives for hvert år statens beregnede udgifter til fremtidig ydelsesstøtte, og den beregnede fordelingsprocent mellem staten og Landsbyggefonden.

4. Forudsætningerne for de anvendte beregninger af fremtidig ydelsesstøtte er funderet på antagelserne om fremtiden på tidspunktet for beregningen. Rente og inflation er i perioden faldet meget væsentligt, og formentlig også betydeligt mere end forudset.

Der er mange eksempler på boligafdelinger og beboere, som efter kun 10 års låneafvikling betaler negativ ydelsesstøtte til staten, og såfremt staten fornuftigt låser renten på det nuværende niveau, vil betale stigende negativ ydelsesstøtte til staten i resten af lånets løbetid, samt i al fremtid til Landsbyggefonden og andre fonde.

Ministeren bedes redegøre for statens faktisk afholdte nettoudgifter, altså summen af udbetalt ydelsesstøtte og modtaget negativ ydelsesstøtte, opdelt på ibrugtagingsår/årstal for finansieringens hjemtagning, for ejendomme opført med tilsagn fra og med 2002. Ministeren bedes ligeledes redegøre for statens forventede udgifter/indtægter på ydelsesstøtte gennem den resterende løbetid for disse lån, ligeledes opdelt på ibrugtagingsår/årstal for finansieringens hjemtagning. De historiske og fremtidige udgifter/indtægter nutidsberegnes ikke, men angives for hvert enkelt år. Forudsætningerne for beregningen af den fremtidige netto ydelsesstøtte/indtægt udbedes ligeledes.

5. For byggerier opført med tilsagn fra 2002 og frem er en betydelig del af ydelsesstøtten en særlig støtte til ungdomsboliger, kaldet ungdomsboligbidrag i disse almene boligafdelingers bogføring.

Ministeren bedes redegøre for ungdomsboligbidragets andel af ydelsesstøtten som opgjort i ovenstående spørgsmål 4.

Ministeren bedes ligeledes oplyse andelen af ydelsesstøtten som opgjort i spørgsmål 4, der vedrører ældreboliger, plejeboliger og andre boliger til borgere med særlige behov.

6. Byggerierne med tilsagn fra 2002-2016 indeholder ca. 85.000 boliger, heraf ca. 31.000 almene familieboliger, ca. 13.800 ungdomsboliger og ca. 40.300 ældreboliger, plejeboliger og andre boliger for borgere med særlige behov. Landsbyggefonden har via sit bidrag til fremtidig ydelsesstøtte og udlån til grundkapital ydet et særligt og ganske betydeligt tilskud til opførelse og fremtidig udlejning af disse boliger. Ministeren bedes oplyse, hvad Landsbyggefondens udlæg til grundkapital har været i alt, og specificeret for familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger mv. for disse byggerier. Landsbyggefondens udlæg angives for det år, hvor landsbyggefonden har udlånt midlerne, så likviditetsbelastningen af Landsbyggefonden fremgår år for år.

7. Landsbyggefonden har ikke haft likvid kapacitet til at afholde sine udgifter i henhold til de indgåede boligaftaler og har derfor lånt betydelige beløb af staten for at imødekomme boligaftalernes krav til Landsbyggefondens udgifter, jf. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets "Analyse af Landsbyggefondens økonomi", februar 2018, afsnit 3.6 side 20 ff.

Ministeren bedes redegøre for Landsbyggefondens ydelser til staten for rente og andre omkostninger af dette lån. Redegørelsen udbedes specificeret på finansår siden statens udlån til landsbyggefonden aktualiseredes fra 2007 og frem, samt angivet som årlige procentvise omkostninger af det konkrete udlånte beløb.

8. I ministerens tale ved førstebehandlingen af lovforslaget understregede ministeren, at provenuet af forslaget er aftalt anvendt til finansiering af seneste forsvarsforlig.

Ministeren bedes redegøre for disponeringen af provenuet i finansårene 2018 til 2025, som angivet i notatet "Ny model for finansiering af almene boliger" af 23. november 2017.

9. Den almene boligsektors restgæld til opførelsesomkostninger er i al væsentlighed vedrørende byggerier med tilsagn fra ca. 1991 og frem. Der er således tale om to væsentligt forskellige finansieringer. Dels almene boligafdelinger finansieret med inkonvertible IS35-lån, dels byggerier fra 2001 og frem finansieret med konvertible realkreditlån. Der er enkelte afdelinger med restgæld fra perioderne belånt med rentesikringslån og 20-årige indekslån, men disse lån forventes afviklet indenfor en overskuelig årrække. Ministeren bedes redegøre for de forventede netto statslige årlige udgifter til ydelsesstøtte til boligafdelinger belånt med IS35-lån, så længe ydelsesstøtte til disse lån forventes. Statens udgifter opgøres pr. finansår frem til denne ydelsesstøttes forventede bortfald. Nutidsværdien beregnes ikke, men ydelsesstøtten angives med det forventede beløb for hvert kommende finansår. Beregningsmetoden inklusive anvendte rente og inflations-forventninger udbedes som dokumentation for beregningen.

10. Restgælden på de meget dyre IS35-lån, der blev optaget i kraft af statslig lovgivning fra 1990 til 1999, kan opgøres på tre måder, dels den nominelle restgæld, som anvendes af realkreditinstitutterne, den indekserede restgæld, som anvendes i bogføringen af boligafdelingernes regnskaber konto 408, og den kontante indfrielsessum ved en eventuel konvertering, som er det kontantbehov, der opstår ved en eventuel konvertering. Det bemærkes at efter 25 års beboerbetalning og offentlig støtte, er den kontante restgæld for disse lån kun nedbragt med ca. 10 pct., og det er end ikke sikkert, at disse lån vil være afviklet, og indeksering af beboerbetalningen afsluttet, ved udløbet af lånenes maksimale 50-årige løbetid. Det er helt uden konkurrence de dyreste og dårligste lån på det danske boligmarked nogensinde. Ministeren bedes redegøre for restgælden opgjort efter ovenstående tre metoder og opdelt på de enkelte kalenderår, hvor disse lån blev optaget.