

**Lavere beboerbetaling i alment nybyggeri –  
analyse af finansieringsmuligheder**

Oktober 2021

Lavere beboerbetalning i alment nybyggeri –  
analyse af finansieringsmuligheder  
Oktober 2021

I tabeller kan afrunding medføre,  
at tallene ikke summer til totalen.

Henvendelse om publikationen  
kan ske til:  
Indenrigs- og Boligministeriet  
Stormgade 2-6  
1470 København K  
T 72 28 24 00

Elektronisk Publikation:  
ISBN: [xxx-xx-xxxx-xxx-x]

Publikationen kan hentes på  
Indenrigs- og Boligministeriets hjemmeside:  
[www.im.dk](http://www.im.dk)

## Indhold

1. Indledning .....	4
2. Finansierings- og støttemodel for alment nybyggeri .....	6
3. Finansiering af nedsat beboerbetaling .....	10
3.1 Indledning .....	10
3.2 Refusion fra Landsbyggefonden .....	10
3.3 Boligstøtte .....	11
3.4 Mulige alternative "stilleskruer" i finansieringsmodellen .....	11
3.5 Skitse til en mulig finansiering af nedsat beboerbetaling .....	12
4. Ændret budgettering af ydelsesstøtte .....	13
5. Bilag .....	15
5.1 Bilag A: Kommissorium .....	15
5.2 Bilag B: Budgettering af ydelsesstøtte .....	19
5.3 Bilag C: Tilbageløb af boligstøtte .....	26

Redaktionen er afsluttet den 31. oktober 2021

---

# Kapitel 1

## Indledning

---

Som led i opfølgningen på aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique (UFG) om Grøn boligaftale 2020 blev der nedsat en arbejdsgruppe om beboerbetalning i nybyggeri af almene boliger. Arbejdsgruppens kommissorium er gengivet i bilag A.

Arbejdsgruppen har bestået af Indenrigs- og Boligministeriet (før Transport- og Boligministeriet), Finansministeriet samt Bolig- og Planstyrelsen (før Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen).

Arbejdsgruppen skulle se på modeller for, hvordan den nuværende beboerbetalning i nybyggeriet kan nedsættes uden medfølgende offentlige merudgifter, samlet og inden for de relevante udgiftslofter.

Det er lagt til grund for arbejdsgruppens arbejde, at beboerne fortsat skal friholdes for effekten af renteudsving, således at der kan sikres en nogenlunde stabil huslejeudvikling, også set i forhold til den generelle indkomstudvikling. Denne "renteimmunitet" har i store træk været gældende siden 1979 og fuldt ud siden 1999.

Udgangspunktet for overvejelserne om en nedsættelse af beboerbetalningen er, at der kan identificeres nogle forhold, der peger mod et behov for en lavere husleje i det almene nybyggeri. Her kan umiddelbart nævnes tre "triggere":

- Selvom en aktuelt meget lav (nominel) rente på realkreditlån i sig selv ikke er et argument for, at beboerbetalningen skal nedsættes mere vedvarende, er det relevant at inddrage den mere langsigtede udviklingstendens i realrenteniveauet. Det har i Danmark været faldende over en længere årrække, og også i de kommende år forventes et relativt lavt niveau. Dette indikerer, at subsidieringen af nybyggede almene boliger har været aftagende, og at det – alt andet lige – bliver relativt dyrere at bo her end i andre boligformer.
- Hensyn til balancen mellem boligformerne, dvs. det almene nybyggeris "konkurrenceevne" især overfor nye private lejeboliger og ejerboliger. Geografisk er konkurrencesituationen for nye almene boliger over for ejerboliger antagelig især "hård" i landdistrikterne. I Deloitte's analyse af renoveringsbehovet i den almene boligsektor peges der på, at vedligeholdelseshenlæggelserne ligger på et lavere niveau i disse områder med deraf følgende risiko for opbygning af vedligeholdelses efterslæb.

- Hensyn til huslejebyrden hos den almene sektors målgrupper. Især i hovedstadsregionen har stigningen i grundpriser og byggepriser været hurtigere end indkomst-udviklingen for mange beskæftigede med lavere indkomster, og dermed forøget en allerede høj huslejebyrde i nye almene boliger.

I kapitel 2 gennemgås hovedtræk af den gældende finansierings- og støttemodel for nyetablerede almene boliger med fokus på beboerbetalning, lånetype og ydelsesstøtte.

I kapitel 3 belyses, hvordan en nedsættelse af beboerbetalingen kan finansieres. Der tages i nedenstående beregninger, udgangspunkt i en hypotetisk nedsættelse af beboerbetalingen fra 2,8 pct. til 2,41 pct. (0,39 pct. point). Initiativerne er skalerbare. Der er benyttet FL21-forudsætninger.

En generel nedsættelse af beboerbetalingen til 2,41 pct. skønnes at kunne medføre en huslejereduktion på omkring 8,5 pct. i familieboliger, svarende til op mod 650 kr. pr. måned for en bolig på 90 m<sup>2</sup>. Den procentvise reduktion er lidt større i ungdoms- og ældreboliger.

Kapitlet belyser ”tilbageløb” af henholdsvis refusion fra Landsbyggefonden (LBF) og individuel boligstøtte, som nedsætter finansieringsbehovet ved en ændring af beboerbetalingen.

I rapportens kapitel 4 berøres en ændret modellering af RTL-10-lån i budgetteringsmodellen for ydelsesstøtte. Ændringen medfører et mere præcist skøn for de budgetterede udgifter til ydelsesstøtte på finansloven gennem en bedre udnyttelse af tilgængelig viden om lånetypen. Den ændrede modellering er lagt til grund i forudsætningerne for FFL22.

I bilag B gennemgås budgetteringen af ydelsesstøtte, mens afledte konsekvenser for offentlige udgifter til boligstøtte belyses i bilag C.

# Kapitel 2

## Finansierings- og støttemodel for alment nybyggeri

---

I dette kapitel gennemgås kort den gældende finansierings- og støttemodel for nyetable-rede almene boliger med fokus på beboerbetalning, lånetype og ydelsesstøtte. Et helt centralt kendetegn ved modellen er, at beboerbetalningen er knyttet til anskaffelsessummen for byggeriet og afkoblet fra renten på realkreditbelåningen, hvor staten bestemmer lånetype mv.

I alment nybyggeri finansieres den samlede anskaffelsessum med:

- Beboerindskud på 2 pct.
- Kommunal grundkapital på 10 pct.<sup>1</sup>
- Statsgaranterede realkreditlån på 88 pct., hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte.

Den statslige ydelsesstøtte til betalingen af ydelserne på realkreditlånet udgør forskellen mellem de faktiske ydelser på lånet og beboerbetalningen. Det illustreres i figur 2.1. Den faktiske låneydelse bestemmes af den fastsatte lånegrænse, den valgte lånetype og løbetid samt af den effektive rente på finansieringstidspunktet.

Beboerbetalningen udgør en andel af anskaffelsessummen, og er dermed uafhængig af de faktiske ydelser på lånet. Herved sikres, at denne er stabil og uafhængig af renteutvikling, låntype og løbetid. Finansieringsmodellen for alment nybyggeri indebærer, at staten påtager sig renteusikkerheden.

Beboerbetalningen betales af lejerne over huslejen, og går som udgangspunkt til afdrag og renter på det realkreditlån, der optages til finansiering af et alment nybyggeri. Realkreditlånet har en løbetid på 30 år, mens beboerbetalningen fortsætter efter at lånet er betalt ud (lånets udamortisering) og i resten af byggeriets levetid.

Figur 2.1. viser en fremskrivning af beboerbetalningen for et byggeri med en anskaffelsessum på 100 mio. kr., svarende til ca. 50 nybyggede familieboliger i de første 50 år af et

---

<sup>1</sup> Frem til og med 2026 er grundkapitalsprocenten differentieret for almene familieboliger. Den differentierede grundkapital afhænger af den gennemsnitlige boligstørrelse i et byggeprojekt som følger:

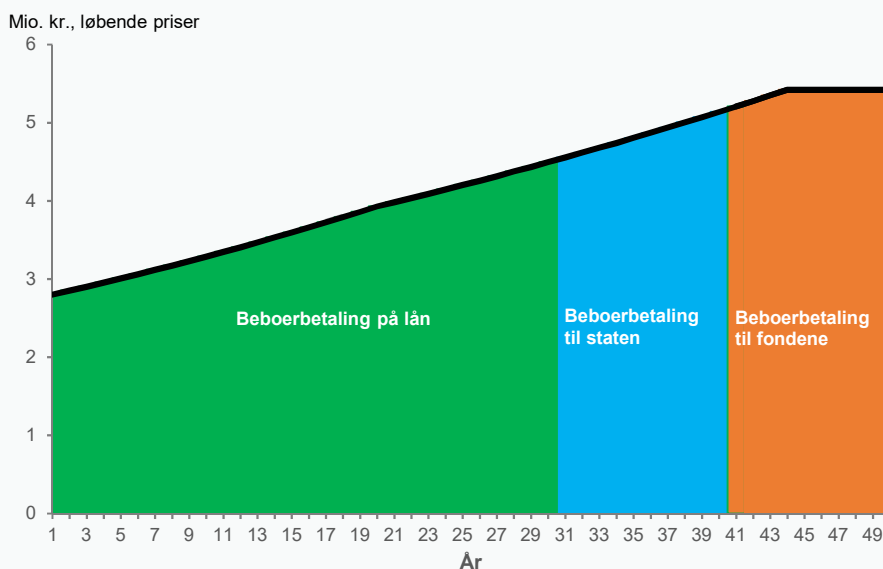
- For almene familieboliger med et bolig gennemsnit under 90 m<sup>2</sup> udgør grundkapitalen 8 pct. af byggeriets anskaffelsessum.
- For almene familieboliger med et bolig gennemsnit fra 90 til 105 m<sup>2</sup> udgør grundkapitalen 10 pct. af byggeriets anskaffelsessum.
- For almene familieboliger med et bolig gennemsnit fra 105 m<sup>2</sup> og derover udgør grundkapitalen 12 pct. af byggeriets anskaffelsessum.

byggeris levetid. Når lånene udamortiseres, indbetales beboerbetalingen til staten i 10 år (det blå område i figur 2.1.), dvs. fra år 31 til år 40. Efter 40 år fordeles beboerbetalingen ligeligt mellem Landsbyggefonden (landsdispositionsfonden), den lokale dispositionsfond og nybyggerifonden (det orange område i figur 2.1.)<sup>2</sup>.

Beboerbetalingen udgør det første år 2,8 pct. af byggeriets anskaffelsessum. I de første 20 år opreguleres beløbet fuldt ud med den laveste stigning i enten nettoprisindekset eller lønindekset. Efter 20 år opreguleres beløbet med 75 pct. af den mindste stigning (værdi) i disse indeks. Reguleringen ophører efter 45 år, hvorefter beboerbetalingen er konstant i løbende priser.

Figur 2.1

Fremskrivning af beboerbetalning for et alment nybyggeprojekt på 100 mio. kr.



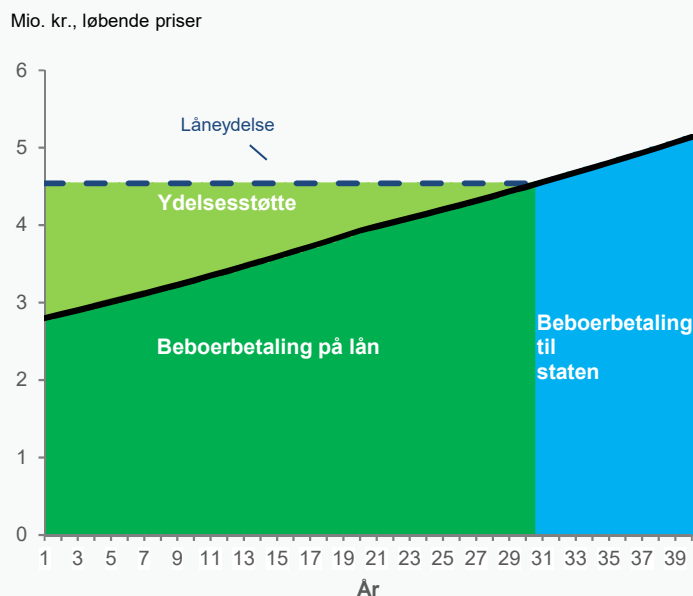
Kilde: Bolig- og Planstyrelsens egen tilvirkning

I figur 2.2 udbygges med låneydelse og ydelsesstøtte (det lysegrønne område), og det fremgår, at ydelsesstøtten er residualt bestemt som forskellen mellem låneydelse og beboerbetalning. Det bemærkes, at ydelsesstøtten kan blive negativ i de første 30 år, hvis låneydelsen, fx i forbindelse med en rentetilpasning af et variabelt forrentet lån eller med en konvertering af et fastforrentet lån, fastsættes til et beløb, som er lavere end beboerbetalningen.

<sup>2</sup> En nedsættelse af beboerbetalningen vil på lang sigt begrænse indbetalingerne til fondene (de lokale dispositionsfonde og Landsbyggefonden), der påbegyndes 40 år efter ibrugtagelsen.

Figur 2.2

Låneydelse, beboerbetalning og ydelsesstøtteforløb for et alment nybyggeriprojekt 100 mio.kr. Låneydelsesforløb beregnet med gennemsnitlig rente



Kilde: Bolig- og Planstyrelsens egen tilvirkning på baggrund af FFL21 forudsætninger.

Da det er staten, der påtager sig renterisikoen vedrørende finansieringen, er det også staten (boligministeren), som bestemmer, hvilken låntype der skal benyttes. Det sker efter indstilling fra Finansieringsgruppen, som blev etableret i 1999. Indenrigs- og Boligministeriet er repræsenteret gennem Bolig- og Planstyrelsen (formandskab og sekretariat), og herudover er Finansministeriet, Erhvervsministeriet og Nationalbanken (observatørstatus) repræsenteret.

Valg af låntype og løbetid sker med henblik på at sikre de lavest mulige langsigtede finansieringsomkostninger under hensyntagen til et acceptabelt risikoniveau, og under hensyntagen til den samlede risikoprofil på statsgælden. Siden 1999 har der for det meste været benyttet rentetilpasningslån (RTL-1 og RTL-5) til finansiering af nybyggede (og renoverede<sup>3</sup>) boliger.

I løbet af 2018 blev modellen, hvor almene boliger finansieres med realkreditlån med fuld statsgaranti, implementeret. Den nye model udnytter, at statsgaranterede lån er meget sikre og dermed har en lavere rente end et almindeligt realkreditlån. Nye lån optages som

<sup>3</sup> Låntype for realkreditlån til finansiering af renoveringer af almene boliger med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden bestemmes også af staten.



rentetilpasningslån med fuld refinansiering hvert 10. år (RTL-10), hvor Nationalbanken opkøber de bagvedliggende obligationer.

# Kapitel 3

## Finansiering af nedsat beboerbetaling

---

### 3.1 Indledning

Det fremgår af arbejdsgruppens kommissorium, jf. bilag A, at den skal se på, hvordan den nuværende beboerbetaling i nybyggeriet kan nedsættes uden medfølgende offentlige merudgifter.

I dette kapitel belyses, hvordan en nedsættelse af beboerbetalingen kan finansieres. Der gennemgås kort afledte effekter i form af ”tilbageløb” af LBF-refusion og boligstøtte, som nedsætter finansieringsbehovet. Dernæst belyses nogle mulige stilleskruer i finansieringsmodellen. Afsluttende skitseres en mulig model for en alternativ finansiering.

Der tages i beregningerne udgangspunkt i en hypotetisk nedsættelse af beboerbetalingen fra 2,8 pct. til 2,41 pct. (0,39 pct. point). En ændring af beboerbetalingsprocenten er skalerbar. Der er anvendt FL21- forudsætninger i beregningerne.

Til kapitlet knytter sig bilag C, hvor der belyses afledte konsekvenser for offentlige udgifter til boligstøtte.

### 3.2 Refusion fra Landsbyggefonden

En nedsættelse af beboerbetalingen med 0,39 procentpoint vil medføre et bruttofinansieringsbehov på 938 mio. kr. Som udgangspunkt vil statens nettofinansieringsbehov blive reduceret med 25 pct. som følge af, at højere bruttoudgifter til ydelsesstøtte ved nedsat beboerbetaling også resulterer i højere LBF-refusion. Det indebærer, at de tilsvarende nettomerudgifter for staten bliver på godt 700 mio. kr. LBFs udgifter til refusion udgiftsføres i landsdispositionsfonden<sup>4</sup>.

Det bemærkes, at dette regnestykke ved meget lav rente (som aktuelt) kan se anderledes ud, hvis det forudsættes, at nutidsværdien af LBF-refusion ikke kan blive negativ.

---

<sup>4</sup> Denne beregning påvirkes ikke af, at LBF-refusionen opgøres med en skyggerente på et ikke-statsgaranteret lån, idet den højere rente på skyggelånet alene har effekt på den låneydelse, som indgår i ydelsesstøtteberegningen ( $YS = LY - BB$ ).

### 3.3 Boligstøtte

Den lavere husleje som følge af nedsat beboerbetalning medfører afledte mindreudgifter til individuel boligstøtte, som nedsætter finansieringsbehovet ved en lavere beboerbetalning. Dette tilbageløb skønnes alt andet lige at udgøre ca. 7 mio. kr. om året (faste priser) for én tilsagnsårgang, svarende til ca. 190 mio. kr. i nutidsværdi over 40 år. De årlige mindreudgifter til boligstøtte vil derfor akkumulere over tid, idet antallet af boliger med nedsat beboerbetalning forøges for hver ny tilsagnsårgang, der kommer til.

I bilag C redegøres for metode ved beregning af boligstøttekonsekvenser. Boligstøttereglerne hører under Beskæftigelsesministeriet.

### 3.4 Mulige alternative "stilleskruer" i finansieringsmodellen

Som det indirekte fremgår i kapitel 2, omfatter finansieringsmodellen for nybyggeri andre stilleskruer end beboerbetalingsprocenten, og ændringer heri kunne anvendes som mulige finansieringskilder:

- 1) Ændring af ungdomsboligbidragets størrelse<sup>5</sup>. Beboerbetalningen i ungdomsboliger ligger allerede på et relativt lavt niveau som følge af ungdomsboligbidraget. En mindre nedsættelse af den samlede beboerbetalning for ungdomsboliger end for andre boligtyper kan opnås via en begrænset reduktion af ungdomsboligbidraget, som vil medføre statslige (og kommunale) mindreudgifter til ungdomsboligbidrag
- 2) Styrke og varighed af inflationsreguleringen af beboerbetalningen. Beboerbetalningen indekseres i 45 år – de første 20 år med den fulde stigning i nettoprisindekset og derefter med 75 pct. En kraftigere regulering, fx også fuld regulering fra år 20 til år 45, vil medføre statslige mindreudgifter til ydelsesstøtte.
- 3) Ændring af den maksimale løbetid. Efter 40 år påbegyndes indbetaling til Landsbyggefonden vedrørende udamortiserede lån, jf. figur 2.1. En forlængelse af den maksimale løbetid og dermed en udskydelse af starttidspunkt for indbetalinger til fx 45 år vil medføre statslige mindreudgifter til ydelsesstøtte.

Anvendelse af 1) og 2) vil mindske huslejeeffekten af en nedsættelse af beboerbetalningen. 2) og 3) vil alt andet lige reducere statens udgifter til ydelsesstøtte<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Ungdomsboligbidraget fastsættes som et beløb pr. m<sup>2</sup>, der inflationsreguleres som beboerbetalningen.

<sup>6</sup> Som følge af det nuværende historisk lave renteniveau har staten pt. indtægter gennem indbetalinger af "negativ ydelsesstøtte". En ændring i henhold til 2) og 3) vil alt andet lige forøge disse indtægter.

### 3.5 Skitse til en mulig finansiering af nedsat beboerbetalning

I tabel 3.1 er vist, i hvilket omfang bruttofinansieringsbehovet på ca. 940 mio. kr. om året kan reduceres som følge af de afledte effekter af LBF-refusion og boligstøtte.

**Tabel 3.1**

**Bidrag til finansiering af nedsættelse af beboerbetalningen til 2,41 pct. fra udvalgte finansieringskilder, opgjort pr. tilsagnsårgang i nutidsværdi**

	Årligt beløb (mio. kr.)
Bruttofinansieringsbehov	940
Reduceret finansieringsbehov som følge af tilbageløb	425
<i>Heraf: Refusion fra Landsbyggefonden</i>	235
<i>    Individuel boligstøtte</i>	190
Restfinansieringsbehov	515

Kilde: Bolig- og Planstyrelsen og egne beregninger.

Det fremgår, at finansieringsbehovet som følge af afledte effekter af LBF-refusion og boligstøtte reduceres til omtrent halvdelen, svarende til i underkanten af 0,2 procentpoint ud af en samlet nedsættelse af beboerbetalningen på knap 0,4 procentpoint.

Det bemærkes, at ovennævnte model for nedsættelse af beboerbetalningen er skalerbar.

# Kapitel 4

## Ændret budgettering af ydelsesstøtte

---

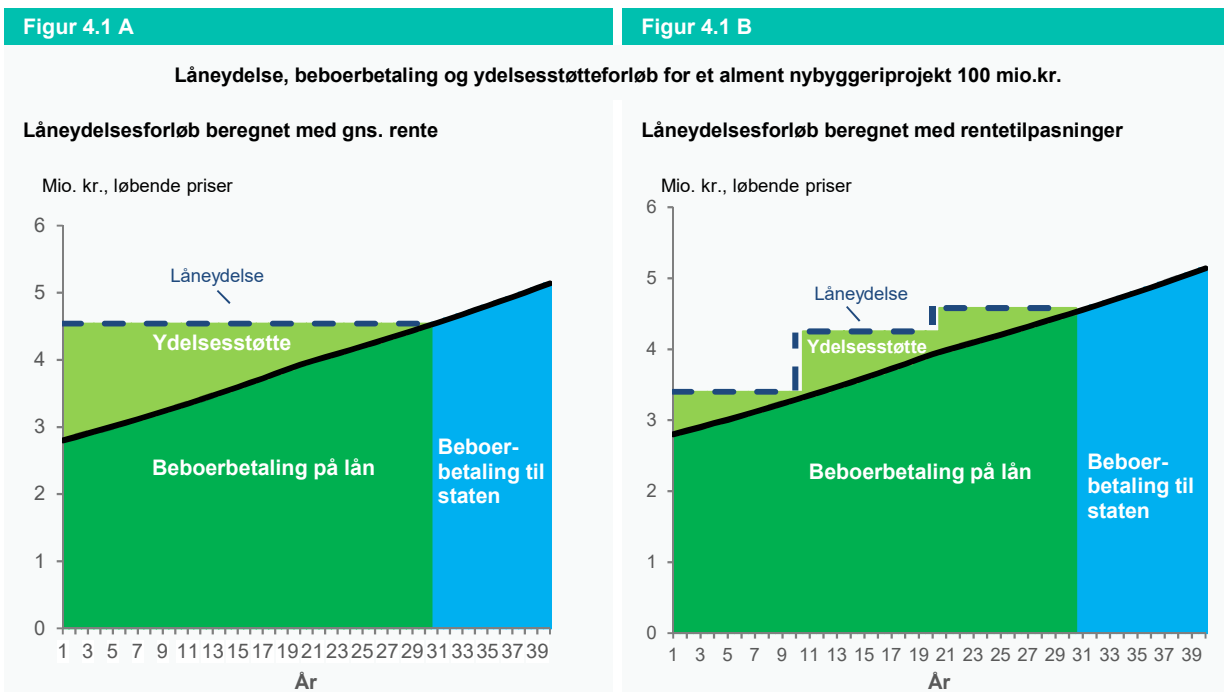
I dette kapitel berøres en ændret modellering af RTL-10-lån i budgetteringsmodellen for ydelsesstøtte. Den ændrede modellering er lagt til grund i forudsætningerne for udgiftsskøn for ydelsesstøtte på FFL22.

Bolig- og Planstyrelsen budgetterer statens fremtidige udgifter til ydelsesstøtte på Finansloven. Udgiften i et givet finansår beregnes som nutidsværdien af de forventede fremtidige udbetalinger (og indbetalinger) af ydelsesstøtte vedrørende de tilsagn, der forventes givet i finansåret. Der henvises til bilag B for en udførlig gennemgang af gældende budgetteringspraksis.

Budgetteringen af tilsagnet skal sikre, at der hensættes et tilstrækkeligt beløb til at dække statens forpligtelser til fremtidige udbetalinger af ydelsesstøtte. Hvis der sker ændringer i fx renten på lånene eller i inflationen, som har væsentlig betydning for de fremtidige udbetalinger, skal der ske en regulering af hensættelserne med henblik på at sikre, at det hensatte beløb fortsat er tilstrækkeligt.

Den hidtidige budgetteringsmetode overestimerer statens udgifter (og dermed hensættelserne) til ydelsesstøtte. Det skyldes, at budgetteringen ikke fuldt ud udnytter tilgængelig viden om lånene. Der er derfor opstillet en ny og mere retvisende budgetteringsmetode, som uændret baserer sig på Finansministeriets langsigtede renteskøn for den relevante lånetype, fx for RTL-10-lån, som pt. anvendes til finansiering af alment byggeri. Her tages udgangspunkt i renten i år 0 (finansieringstidspunktet), år 10 og år 20, i stedet for et beregnet gennemsnit af de tre 10-årige renteperioder.

I figur 4.1 udbygges med låneydelse og ydelsesstøtte (det lysegrønne område), hvor figur 4.1 A illustrerer et fastforrentet lån, mens figur 4.1 B illustrerer et rentetilpasningslån (RTL-10). Det ses, at den valgte lånetype kan have betydning for størrelsen af ydelsesstøtten og resultere i et lavere udgiftsskøn ved en "normal" rentestruktur.



Kilde: Bolig- og Planstyrelsens egen tilvirkning på baggrund af FFL21 forudsætninger

# Kapitel 5

## Bilag

---

### 5.1 Bilag A: Kommissorium

#### **Kommissorium for arbejdsgruppe om ændringer af finansierings- og støtte-modellen for nybyggeri af almene boliger med fokus på beboerbetalingen**

Som led i opfølgningen på aftale mellem regeringen (Socialdemokraterne), Venstre, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique (UFG) om *Grøn boligaftale 2020* nedsættes en arbejdsgruppe om beboerbetalning i nybyggeri af almene boliger.

Huslejen i nybyggede almene boliger ligger generelt relativt højt sammenlignet med det øvrige lejeboligmarked. En stor andel af huslejen i nybyggeriet udgøres af beboerbetalingen vedrørende nybyggeriets finansiering (nettokapitaludgifter).

Det kan gøre det vanskeligt for dele af det almene nybyggeris målgruppe at få råd til en ny almen bolig. Nybyggede almene boliger bør være tilgængelige for en bred kreds af boligsøgende og er et vigtigt element i at sikre, at den almene boligsektor kan tilbyde gode, sunde og bæredygtige boliger til en rimelig husleje – også for boligmarkedets svage grupper.

Samtidig har den økonomiske balance mellem boligformerne ændret sig som følge af især det langvarige fald i renteniveauet og de ændringer i beskatningen af ejerboliger, som er under indfasning.

Det er en helt fundamental egenskab ved finansierings- og støttemodellen for nye almene boliger, at beboerbetalingen ikke påvirkes af udsving i renten, men at staten bærer renterisiko. Derfor har den faldende og aktuelt meget lave rente på realkreditlån betydet, at statens udgifter til ydelsesstøtte er historisk lave.

#### **Arbejdsgruppens udgangspunkt og opgaver**

Arbejdsgruppen skal se på modeller for, hvordan den nuværende beboerbetalning i nybyggeriet kan nedsættes uden medfølgende offentlige merudgifter, samlet og inden for de relevante lofter.

Det lægges til grund for arbejdsgruppens arbejde, at beboerne fortsat skal friholdes for effekten af renteusving, således at der kan sikres en nogenlunde stabil huslejeudvikling, også set i forhold til den generelle indkomstudvikling. Denne "renteimmunitet" har i store træk været gældende siden 1979 og fuldt ud siden 1999.

De aktuelt meget lave udgifter til ydelsesstøtte afspejler dog ikke blot den lave rente i sig selv, men også den måde, hvorpå staten har kunnet udnytte rentefald mv. som følge af "afkobling" af finansieringsomkostninger i forhold til huslejen. Det seneste eksempel er efter overgangen til fuldt statsgaranterede realkreditlån i 2018, hvor der i valg af lånetype blandt andet indgår hensyn til varigheden på statsgælden.

Beboerbetalingen vedrørende finansieringen kan betragtes som den centralt fastsatte pris, beboerne skal betale for "brugsretten til murstenene" (forrentning). I sammenhæng hermed kan henlæggelser til planlagt, periodisk vedligeholdelse betragtes som den lokalt – via beboerdemokratiet – fastsatte pris for "sliddet på murstenene" (afskrivning). Såvel beboerbetalning som henlæggelser indgår i huslejen i hele byggeriets levetid.

Senest huslejen i alment nybyggeri blev nedsat var i 2009. Her blev der gennemført en nedsættelse af startlejen på 11-12 pct. via en nedsættelse af beboerbetalingsprocenten fra 3,4 til 2,8 pct., svarende til knap 18 pct. Samtidig blev der indført fuld inflationsregulering (i stedet for "valsetakt") i de første 20 år, og reguleringsperioden blev forlænget fra 35 til 45 år. Begrundelsen for ændringen var, at huslejen i det almene nybyggeri særligt i hovedstadsregionen efterhånden var kommet op på et højt niveau, samt at der over en årrække var sket en svækkelse af det almene nybyggeris konkurrenceevne.

SF fremsatte i foråret 2019 et beslutningsforslag (B 129, 2018-19) om flere boliger og lavere husleje i det almene boligbyggeri som følge af det lave renteniveau. Konkret omfattede forslaget dels en betydelig reduktion af beboerbetalingen, dels finansiering med 30-årige fastforrentede realkreditlån, hvor det aktuelt (og fremtidigt forventede) lave renteniveau på disse lån skulle anvendes som finansiering af merudgifterne til ydelsesstøtte som følge af nedsat beboerbetalning. B 129 nød ikke fremme.

Nedenfor beskrives de tre hovedområder for arbejdsgruppens arbejde, som kan igangsættes parallelt. Der skal i fornødent omfang koordineres med det sideløbende arbejde i arbejdsgruppen om nybyggeri af billige almene boliger.

### **"Behov" for nedsættelse af beboerbetalingen**

Som udgangspunkt for opstilling af modeller for nedsættelse af beboerbetalingen belyses behovet herfor. Her kan umiddelbart peges på tre "triggere":

- Selvom en aktuelt meget lav (nominel) rente på realkreditlån i sig selv ikke er et godt argument for, at beboerbetalingen skal nedsættes mere vedvarende, er det relevant at inddrage den mere langsigtede udviklingstendens i realrenteniveauet, som i Danmark har været faldende over en længere årrække.



- Hensyn til balancen mellem boligformerne, dvs. det almene nybyggeris ”konkurrenceevne” især overfor nye private lejeboliger og ejerboliger. Konkurrencesituationen for nye almene boliger over for ejerboliger er antagelig især ”hård” i landdistrikterne. Deloitte har i deres analyse af renoveringsbehovet påvist, at vedligeholdelsehenlæggelserne ligger på et lavere niveau i disse områder med deraf følgende risiko for opbygning af vedligeholdelsefterslæb.
- Hensyn til huslejebyrden hos den almene sektors målgrupper. Især i hovedstadsregionen har stigningen i grundpriser og byggepriser formentlig været hurtigere end indkomstudviklingen hos store dele af målgruppen i de senere år.

### **Modeller for nedsættelse af beboerbetalingen**

Grundlæggende kan der sondres mellem en generel nedsættelse af beboerbetalingen, hvor beboerbetalingsprocenten nedsættes fra de gældende 2,8 pct., og en selektiv nedsættelse, der alene gælder for bestemte målgrupper, boligtyper, geografiske områder mv.

Ungdomsboligbidraget er et eksempel på en støtteform, der medfører en lavere beboerbetalning, der alene gælder for ungdomsboliger, som bebos af den berettigede personkreds. Andre eksempler er Landsbyggefondens driftsstøtteordninger, hvor støtte dog udmåles individuelt efter den enkelte boligafdelings behov. En selektiv nedsættelse kan gøres tidsbegrænset.

Selektivt lavere beboerbetalning adskiller sig fra individuel boligstøtte ved, at den er integreret i den almene finansierings- og støttemodel, og at den enkelte husstands indkomstforhold mv. ikke indgår i støtteudmålingen.

Der skal med udgangspunkt i de kortlagte behov for lavere beboerbetalning, jf. ovenfor, opstilles en række modeller, hvor der kan være tale om en ”ren” generel nedsættelse, men også kombinationer med en eller flere selektive nedsættelser.

Over tid bestemmes beboerbetalingen ikke kun af startniveauet, fx 2,8 pct. af anskaffelsessummen, men også af den løbende regulering af beboerbetalingen og af varigheden. Der er siden 2009 fuld inflationsregulering (nettoprisindekset) af beboerbetalingen de første 20 år efter ibrugtagelsen. Reguleringen sker herefter med 75 pct. af inflationen og ophører efter 45 år. Beboerbetalingen fortsætter i hele byggeriets levetid. Ved at ændre reguleringstakten eller dens varighed kan beboerbetalingen over tid nedsættes eller øges.

### **Merudgifter som følge af lavere beboerbetalning og finansieringen heraf**

Udgangspunktet for beregningerne af de udgiftsmæssige konsekvenser for det offentlige er den fremgangsmåde og de forudsætninger, der er anvendt ved budgetteringen af udgiftsskøn på FFL 2021.

I den forbindelse skal der peges på behov for at ændre budgetteringsmodellen for ydelsesstøtte på visse punkter. Det drejer sig især om modelleringen af finansieringsrenten for den valgte lånetype, men også om fastsættelse af diskonteringsrente samt om den forudsatte renteforskel mellem et statsgaranteret realkreditlån og et ikke-statsgaranteret skyggelån.

Som det fremgår ovenfor omfatter finansieringsmodellen for nybyggeri andre stille-skruer end beboerbetalingsprocenten, og ændringer heri kan anvendes som mulige finansieringskilder:

Ændring af ungdomsboligbidragets størrelse<sup>7</sup>. En mindre nedsættelse af beboerbetalning for ungdomsboliger end for andre boligtyper via en ændring af ungdomsboligbidraget, fordi beboerbetalingen allerede er relativt lav som følge af ungdomsboligbidrag, vil medføre statslige (og kommunale) mindreudgifter til ungdomsboligbidrag.

Styrke og varighed af inflationsregulering af beboerbetalning. En kraftigere regulering, fx også fuld regulering fra år 20 til år 45, vil medføre statslige mindreudgifter til ydelsesstøtte.

Ændring af den maksimale løbetid på 40 år. En forlængelse af den maksimale løbetid indebærer en udskydelse af starttidspunkt for indbetalinger til Landsbyggefonden vedrørende udamortiserede lån og medfører dermed statslige mindreudgifter til ydelsesstøtte.

Herudover vil en nedsættelse af beboerbetalningen medføre lavere husleje og dermed mindreudgifter til boligstøtte.

### **Arbejdsgruppens sammensætning og tidsperiode**

Arbejdsgruppen skal bestå af Transport- og Boligministeriet (formand), Finansministeriet samt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Arbejdsgruppen skal afslutte sit arbejde ultimo 2020.

---

<sup>7</sup> Ungdomsboligbidraget fastsættes som et beløb pr. m<sup>2</sup>, der inflationsreguleres på samme måde som beboerbetalningen.

## 5.2 Bilag B: Budgettering af ydelsesstøtte

### Budgettering af tilsagn til alment nybyggeri fra tilsagnstidspunktet til ophøret af ydelsesstøtten

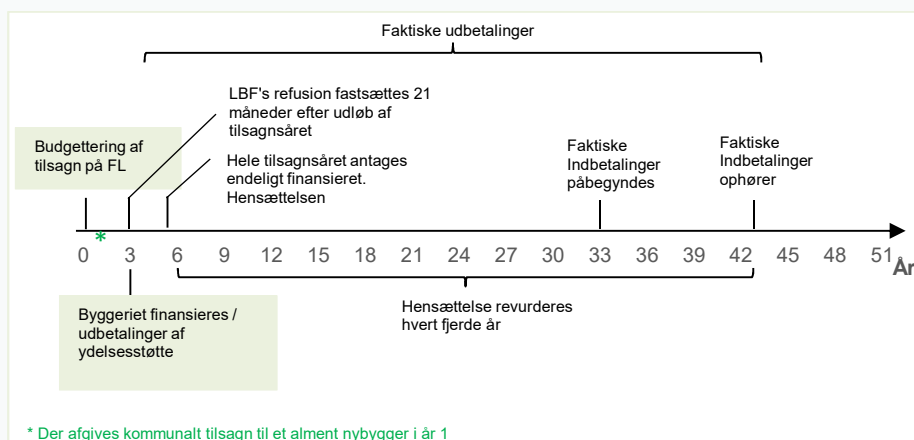
Dette bilag gennemgår "tidslinjen" for et alment nybyggeriprojekt – fra budgetteringen på finansloven af det forventede tilsagn, til det tidspunkt hvor den statslige ydelsesstøtte til projektet ophører, og hensættelsen går i nul. Endvidere gennemgås sammenhængen mellem budgetterede og faktiske låneydelser.

#### "Tidslinjen" for budgettering

Figur B.1. viser et tilsagns "levetid" i den periode, hvor staten yder ydelsesstøtte – dvs. i lånets løbetid på 30 år, og den efterfølgende periode på 10 år, hvor beboerbetalingen indbetales til staten<sup>8</sup>.

Figur B.1

#### Tidslinje for et alment nybyggeri – Budgettering af behov for hensættelser til ydelsesstøtte



Kilde: Bolig- og Planstyrelsen

Byggeprojektet får kommunalt tilsagn i løbet af år 1, jf. figur B.1. De forventede statslige udgifter til ydelsesstøtte er indbudgetteret på finansloven to år tidligere, i år -2. Ydelsesstøtten løber fra byggeriet finansieres (år 3), til lånet udamortiseres (år 33).

<sup>8</sup> Den samlede periode på 40 år betegnes som "den maksimale løbetid", hvilket afspejler, at det principielt via en låneomlægning er muligt at "holde byggeriet belånt" i hele perioden.

Hvert nedslagspunkt i figur B.1. gennemgås kort nedenfor.

Pt. finansieres alment nybyggeri med 30-årige rentetilpasningslån med 100 pct. statsgaranti, hvor renten tilpasses hvert tiende år (RTL-10).

Den faktiske låneydelse bestemmes af den fastsatte lånegrænse, den valgte lånetype og løbetid, samt af den effektive rente på finansieringstidspunktet. Beboerne betaler 2,8 pct. af byggeriets anskaffelsessum i beboerbetalning det første år. Beboerbetalningen indgår i huslejen og opreguleres én gang årligt med stigningen i nettoprisindekset.

Staten betaler en ydelsesstøtte, som er forskellen mellem den faktiske låneydelse og beboerbetalningen som støtte til låntagers betaling af renter og afdrag på lånet.

Idet beboerbetalningen er uafhængig af den bagvedliggende finansiering (lånetype og finansieringsrente), kan ydelsesstøtten være negativ. Negativ ydelsesstøtte skyldes, at beboerbetalningen er højere end låneydelsen i en givet termin. Negativ ydelsesstøtte indbetales til staten for tilsagn, der er givet efter 1. juli 2009.

I perioder med en lav rente – som det har været tilfældet i de seneste år – vil ydelsen på det optagne lån være forholdsvis lav. Det indebærer, at negativ ydelsesstøtte kan forekomme relativt tidligt i lånets løbetid.

Når lånene er udamortiseret, indbetales beboerbetalningen til staten i en periode på 10 år (år 34-43 i figur 1) i form af negativ ydelsesstøtte.

### **Indbudgettering på finansloven**

Bevillingen til ydelsesstøtte for tilsagn til alment nybyggeri, som forventes afgivet i finanslovsåret, opgøres i nutidsværdi.

Da der er tale om budgettering af tilsagn, som endnu ikke er afgivet, beror budgetteringen i sagens natur på en række skøn, jf. nedenfor.

I finanslovsåret indbudgetteres de forventede udgifter på baggrund af forudsætninger og skøn om aktivitetsniveauet – dvs. om skøn for antal tilsagn og forudsætninger om anskaffelsessummen pr. bolig fordelt på boligtyper. Forudsætningerne fastlægges i forbindelse med afgivelse af forslag til finanslov i juni året før. Derudover anvendes forudsætninger om udviklingen i finansieringsrenten på kort og langt sigt og herudover diskonteringsrenten til nutidsværdiberegningen. Ligeledes anvendes forudsætninger om inflationen. Rente- og inflationsforudsætninger vedrører en periode på 45 år. Forudsætningerne hertil fastlægges i overensstemmelse med Økonomisk Redegørelse, november året før.

Ydelsesforløbet for lånet beregnes ud fra de aktuelle anskaffelsessummer og de inflations- og renteforudsætninger, der indgår på finansloven for det aktuelle år. Forskellen

mellem låneydelsen og beboerbetalingen i hver termin opgøres i nutidsværdi inkl. de ti år, hvor beboerbetalingen indbetales til staten, efter at lånene er blevet udamortiseret.

Staten oppebærer desuden indtægter fra Landsbyggefonden i form af 25 pct. refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte. Refusionen beregnes på baggrund af en finansiering uden statsgaranti. Det betyder, at Landsbyggefonden ikke får del i statens rentefordel afledt af den lavere rente på de statsgaranterede lån<sup>9</sup>.

### **Forslag til lov om tillægsbevilling**

I det aktuelle finansår skal der ske en optagelse af forventede mer- og mindreudgifter til ydelsesstøtte direkte på forslag til lov om tillægsbevilling, jf. særlige bevillingsbestemmelser, BV 2.12.2. Til brug herfor sker der en genberegning af det forventede udgiftsbehov ud fra de i oktober/november faktiske realiserede tilsagn i løbet af året og på baggrund af de seneste rente- og inflationskøn, der fremgår af Økonomisk Redegørelse fra november i finansåret.

### **Byggeprojektet får tilsagn: I løbet af år 1**

I løbet af finanslovsåret – og dermed tilsagnsåret – (år 1 i figur B.2.) får byggeprojektet kommunalt tilsagn, jf. figur B.2. (skema A i BOSSINF).

Byggeprojektet gennemgår herefter en projekteringsfase med projektgodkendelse (Skema B) og en udførelsesfase, der regnskabsafsluttes på skema C.

Ultimo året foretages en endelig beregning af årets udgift til ydelsesstøtte. Det sker på baggrund af oplysninger fra BOSSINF om det faktiske antal boliger, der er givet tilsagn til, og disses anskaffelsessummer, af fordelingen på boligtyper og de rente- og inflationskøn, der fremgår af Økonomisk Redegørelse i november i finansåret. De beregnede udgifter udgiftsføres på statsregnskabet, hvor der tillige afsættes en hensættelse til dækning af de fremtidige støtteudbetalinger.

Hensættelsen primo et finansår opreguleres til ny, aktuel, nutidsværdi med den anvendte diskonteringsrente for tilsagnsåret.

### **Byggeprojektet finansieres: år 3**

Ca. 75 pct. af projekterne er færdigbygget 3 år efter tilsagnsåret (dvs. i år 3 i figur 1). Byggeriet finansieres med lån med 100 pct. statsgaranti.

---

<sup>9</sup> Til brug for budgetteringen af Landsbyggefondens refusion anvendes pt. et rentespænd på 0,75 pct. point mellem en realkreditobligation og statsgaranterede obligation begge med en løbetid på 10 år.

De nominelle udbetalinger af ydelsesstøtte, som sker kvartårligt, trækkes på hensættelseskontoen. Hensættelsen reduceres således løbende. I tilfælde af negativ ydelsesstøtte forøges hensættelsen.

### **Revurdering og regulering af hensættelser**

På det tidspunkt, hvor byggeriet finansieres, kan der være sket ændringer i finansieringsrenten og støttegrundlaget mv. i forhold til de forudsætninger, der blev anvendt på tilsagnstidspunktet, og som var udgangspunktet for udgiftsføringen af ydelsesstøtten på statsregnskabet.

Derudover vil der i hele betalingsforløbet på 40 år ske ændringer i renteniveau og inflation i forhold til forudsætningerne på tilsagnstidspunktet. Der vil således være behov for løbende revurderinger og reguleringer af hensættelsen.

Nedslagspunkter, hvor hensættelsen til udbetalinger af ydelsesstøtte revurderes og reguleres gennemgås nedenfor.

### **Fastsættelse af landsbyggefondens refusion: Ultimo år 3**

21 måneder efter udgangen af tilsagnsåret beregnes Landsbyggefondens endelige refusion af ydelsesstøtte.

Beregningen foretages på baggrund af de aktuelle oplysninger om den forventede/faktiske anskaffelsessum for de aktive byggeprojekter. Oplysningerne indhentes fra BOS-SINF-STB. Det skal bemærkes, at ikke alle byggeprojekter er færdigbyggede eller endeligt finansierede på dette tidspunkt.

Låneydelsesforløbet genberegnes ud fra de aktuelle anskaffelsessummer og de inflations- og renteforudsætninger, der indgår på finansloven for det aktuelle år. Forskellen mellem låneydelsen og beboerbetalingen i hver termin opgøres i nutidsværdi inkl. de ti år, hvor beboerbetalingen indbetales til staten, efter at lånene er blevet udamortiseret.

I tilknytning til beregningerne fastlægges Landsbyggefondens faktiske betaling af den beregnede refusion. Denne påbegyndes, når staten har udbetalt sin andel af ydelsesstøtten.

Som tidligere anført beregnes Landsbyggefondens refusion på baggrund af en forudsætning om, at finansieringen sker med et realkreditlån (RTL-10) *uden* statsgaranti (skyggelån).

På baggrund af genberegningerne foretages der en regulering af hensættelserne, således at disse er i overensstemmelse med genberegningen. Reguleringerne udgiftsføres eller indtægtsføres samtidig på statsregnskabet på hensættelseskontoen.

**Hele tilsagnsåret antages endeligt finansieret: år 5**

Det antages, at alle projekter er endeligt finansierede fem år efter tilsagnsåret, dvs. *år 5 i figur B.2.*

På baggrund af de faktiske lån revurderer Bolig- og Planstyrelsen behovet for størrelsen af de fremtidige hensættelser til udbetalinger af ydelsesstøtte og foretager en efterfølgende regulering af hensættelsen. Til beregningerne anvendes de seneste skøn for rente- og inflationsudvikling, jf. Økonomisk Redegørelse.

Revurderinger og reguleringer af hensættelserne sikrer, at der til stadighed hensættes et tilstrækkeligt stort beløb til at dække de årlige nominelle udbetalinger.

**Løbende revurdering og reguleringer af hensættelser til ydelsesstøtte: År 6-43**

I de efterfølgende år, *år 6 til år 43 i figur B.2.*, revurderes hensættelserne hvert fjerde år.

Hvis der er sket ændringer i renter og inflation, fx i forbindelse med refinansiering, omlægning eller konvertering af lånene eller ved ændrede langsigtede renteskøn, reguleres hensættelserne i nødvendigt omfang.

Efter lånenes udamortisering vedrører revurderingen ændrede inflationskøn.

**Sammenhæng mellem budgetterede og faktiske låneydelser**

Alment boligbyggeri er finansieret med realkreditlån. I løbet af et alment nybyggeris "levetid" – fra tilsagnsgivningen til byggeriet er færdigfinansieret - regnes med forskellige renter. Hvis der ikke foreligger oplysninger om de konkrete renter på lånene anvendes Finansministeriets renteprognose.

Når der skønnes over antallet af forventede tilsagn på finansloven, anvendes den renteprognose Finansministeriet udarbejder til brug for finansloven. Når hensættelserne på finansloven senere reguleres, anvendes viden om de faktiske renter og Finansministeriets renteprognose på tidspunktet for reguleringen – for den del af lånenes restløbetid, der ikke er kendt. (Hvis lånet er 30-årigt kendes renten i hele lånets løbetid, hvis lånet er et 10-årigt rentetilpasningslån, anvendes Finansministeriets renteprognose fra næste refinansieringsperiode).

Dette bilag illustrerer beboerbetalingen, fire forskellige renter – og betydningen af, på

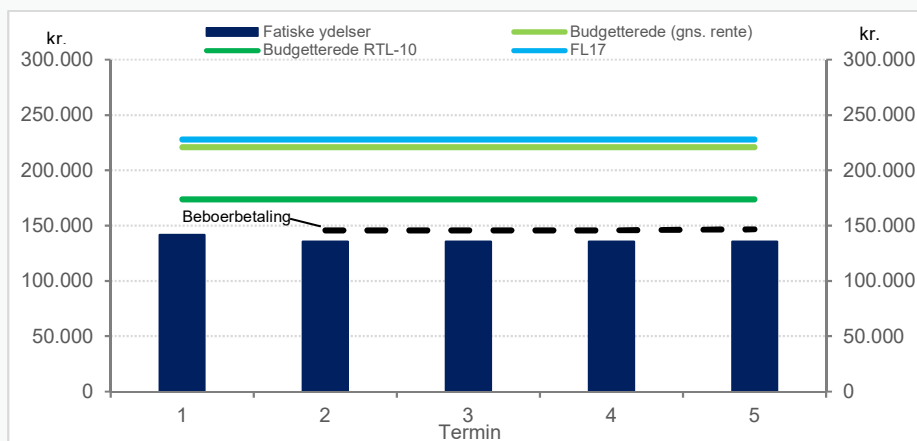
tilsagnstidspunktet at budgettere med en beregnet gennemsnitsrente for RTL-10-lån (som praksis hidtil har været) og en mere korrekt rente for RTL-10-lånet.

De fire renter er:

- Renten på budgetteringstidspunktet for Finansloven (projekter er skønnede) (beregnet som hidtil).
- Renten på tidspunktet for beregning af Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte (opgøres 21 måneder efter tilsagnsåret). (Der er tale om konkrete byggeprojekter, som dog for de flestes vedkommende endnu ikke er færdigfinansierede)). RTL-10 renter, der beregnes som hidtil.
- Som ovenfor, men RTL-10-renten beregnes mere retvisende.
- Den faktiske statsgaranterede realkreditrente på de optagne lån.

Figur B.2

Faktiske og budgetterede låneydelser for et faktisk lån med en hovedstol på 16,9 mio. kr.



Kilde: Bolig- og Planstyrelsen

Figur B.2 tager afsæt i et faktisk lån med en hovedstol på 16,9 mio. kr. Projektet fik tilsagn i 2017 til en samlet anskaffelsessum på ca. 19 mio. kr. Oplysningerne er indhentet fra BOSSINF-BET.

Lånet blev hjemtaget i august 2019 med 1. termin i september 2019.

De blå søjler i figuren viser låneydelser uden bidrag fra september 2019 (1. termin) til september 2020 (5. termin).



Den stiplede sorte linje viser beboerbetalingen. Det ses, at ydelsesstøtten (forskellen mellem låneydelsen og beboerbetalingen) er minimal. Det skyldes det aktuelle meget lave renteniveau. Den årlige faktiske rente på lånet (dvs. den statsgaranterede rente) udgør pt. på ca. -0,36 pct. p.a. og ligger fast indtil 2028, hvor lånet refinansieres til en ny ukendt rente.

Den lyseblå kurve viser de budgetterede låneydelser (på tidspunktet, hvor de forventede udbetalinger af ydelsesstøtte for tilsagnsåret blev opgjort på finansloven 2017) i de første fem terminer. Her blev forudsat en årlig rente på 3,5 pct.

Det skal bemærkes, at det på finansloven 2017 blev forudsat, at lånene til finansiering af alment nybyggeri skulle optages med 30-årige rentetilpasningslån, hvor renten tilpasses hvert femte år (RTL-5).

Den lysegrønne kurve viser de budgetterede låneydelser (på tidspunktet for opgørelse af Landsbyggefondens refusion (som også er tidspunktet for den første regulering af hensættelserne, som foregår tæt på byggeriets finansiering) i de første fem terminer. Her blev forudsat en årlig rente på 3,25 pct.

Den mørkegrønne kurve viser låneydelsen, hvis den i stedet var beregnet med afsæt i forventningerne til de tre renteperioder (RTL-10). Her er forudsat en årlig rente på ca. 1,45 pct. de første 10 år i lånets løbetid. Forudsætningen kommer fra Finansministeriets renteproggnose over den 10-årige statsobligation tilbage fra ultimo 2018 i forbindelse med den seneste regulering af hensættelsen.

Da renteutviklingen siden 2018 har været lavere end forventet i 2018 "rammer" budgettering ikke den faktiske låneydelse fuldstændigt, *jf. figur B.2.*

Alligevel ses det tydeligt – og ikke overraskende –, at en mere korrekt anvendelse af renteforudsætningerne "rammer" de faktiske låneydelser og dermed ydelsesstøtten med større præcision.

Den faktiske terminsydelse uden bidrag udgør pt. ca. 136.000 kr. på lånet, *jf. figur B.2.*

Anvendes forudsætningen om en gennemsnitlig budgetteringsrente fra finansloven 2017 på 3,5 pct., beregnes en terminsydelse på godt 228.000. Forskellen mellem den budgetterede låneydelse fra 2017 og den faktisk låneydelse udgør ca. 92.000 kr. pr. termin.

Anvendes forudsætningen om en gennemsnitlige budgetteringsrente fra 2018 på 3,25 pct., beregnes en terminsydelse på ca. 221.000 kr. Forskellen mellem den budgetterede og faktiske låneydelse udgør således 85.000 kr.

Anvendes renteforudsætningen for den første renteperiode (år 1-10) på 1,6 pct. tilbage fra 2018, *jf. figur B.2*, udgør terminsydelsen ca. 174.000 kr. Forskellen mellem den budgetterede og faktiske ydelse udgør under denne forudsætning ca. 38.000 kr.

## 5.3 Bilag C: Tilbageløb af boligstøtte

### Afledte konsekvenser af en generel nedsættelse af beboerbetalingen i det almene nybyggeri for individuel boligstøtte

En generel nedsættelse af beboerbetalingen i det almene nybyggeri påvirker direkte statens udgifter til ydelsesstøtte og medfører en lavere husleje. Derfor vil der være afledte konsekvenser for de offentlige udgifter til individuel boligstøtte. I boks C.1. gennemgås kort de boligstøtteregler, der er centrale i denne sammenhæng.

Herudover kan en nedsættelse af beboerbetalingen - alt andet lige - medføre lavere udgifter til tomgang/lejetab i de nybyggede boliger for boligorganisationer/afdelinger, samt kommuner i forbindelse med tomgang/lejetab i de nybyggede ældreboliger og anviste familie- og ungdomsboliger. Endvidere vil en nedsættelse af beboerbetalingen som udgangspunkt på lang sigt begrænse indbetalingerne til fondene (de lokale dispositionsfonde og Landsbyggefonden), der påbegyndes 40 år efter ibrugtagelsen.

Som udgangspunkt opgøres der *ikke* økonomiske konsekvenser for individuel boligstøtte af lovændringer, der påvirker/vedrører nybyggeriet (mængdeændring), men kun ændringer, der vedrører huslejen i eksisterende boliger (prisændring). Eksempelvis vil en lovændring, der forøger nybyggeriet, ikke have direkte afledte økonomiske konsekvenser for boligstøtte. Rationalet er, at nybyggeri isoleret set ikke medføre flere boligstøttehusstande, men derimod sætter en række flyttekæder i gang, som kan vedrøre boligstøttehusstande, der flytter til såvel en dyrere som billigere bolig i forhold til hvad de boede i før.

Mindreudgifter til boligstøtte som følge af nedsat beboerbetalning i nybyggeriet kan betragtes som en blanding af en mængde- og prisændring, idet der ikke direkte tilsigtes en forøgelse af nybyggeriet, men en lavere husleje (pris) i en nybygget bolig. Forskellen i forhold til en huslejenedsættelse i eksisterende byggeri er, at den indflyttende husstand ikke er kendt på forhånd.

Generelt medfører en huslejereduktion følgende mindreudgifter til boligstøtte, såfremt husstanden ikke er berørt af boligstøttereglernes lofter over udbetalt boligstøtte og støtberettiget husleje:

- For boligydelsesmodtagere 75 pct. af huslejereduktionen.
- For boligsikringsmodtagere med børn, samt boligsikringsmodtagere, som er førtidspensionister på ny ordning, 60 pct. af huslejen.
- For boligsikringsmodtagere uden børn 15 pct. af huslejereduktionen.

En nedsættelse af beboerbetalingen i det almene nybyggeri fra 2,8 pct. til eksempelvis 2,4 pct. skønnes at medføre, at huslejen 1. år i gennemsnit nedsættes med henholdsvis 7.800 kr. for en familiebolig, knap 4.600 kr. for en ungdomsbolig og knap 8.100 kr. for

en ældrebolig. Hvis det antages, at disse ændringer gælder for en eksisterende almen bolig beboet af en boligstøttehusstand, vil boligstøttekonsekvenserne efter de ”generelle regler” være som vist i tabel C.1.

Tabel C.1

Generel årlig boligstøtte ændring ved forskellige huslejereduktioner i almene boliger (kr. pr. bolig)

(Kr. pr. bolig)	Årlig husleje reduktion	Boligyldelse 75 pct.	Boligsikring 60 pct. (FØP eller med børn)	Boligsikring 15 pct. (enlige)
<b>Familiebolig</b>	7.800	-5.850	-4.680	-1.170
<b>Ungdomsbolig</b>	4.600	-3.450	-2.760	-690
<b>Ældrebolig</b>	8.100	-6.075	-4.860	-1.215

Kilde: Indenrigs- og Boligministeriet

Offentlige udgifter til boligstøtte, som følge af huslejereduktioner i et antal eksisterende almene boliger, er dels afhængig af fordeling på boligtyperne (familie-, ungdoms- og ældreboliger), dels af beboersammensætningen herunder andel af modtagere af boligstøtte samt boligstøttemodtagernes sammensætning på boligsikringsmodtagere med og uden børn, førtidspensionister på ny ordning, boligydelsesmodtagere, herunder boligydelsesmodtagere, der anvises til ældreboliger. Hertil kommer at en antagelig relativ høj andel af boligstøttemodtagerne i nyere boliger vil være berørt af boligstøttereglernes lofter (særligt maksimal husleje, da huslejen i nybyggeriet generelt er væsentligt højere i forhold til bestanden), som medfører at de generelle andele af en huslejereduktion ikke har samme effekt i en nyere almene bolig.

For at tage højde for disse effekter skønnes det med betydelig usikkerhed<sup>10</sup>, at effekt af en huslejereduktion for en boligstøttehusstand i en nyere almene bolig er følgende:

- I familieboliger udgør den lavere boligstøtte på 30 pct. af huslejereduktionen.
- I ældreboliger udgør den lavere boligstøtte på 70 pct. af huslejereduktionen.
- I ungdomsboliger udgør den lavere boligstøtte på 1/6 af huslejereduktionen.

I nybyggede familieboliger skønnes det, at knap 2/3 af husstandene modtager boligstøtte<sup>11</sup>. En huslejereduktion i en nybyggede familiebolig skønnes – alt andet lige – således, at medfører en boligstøtte besparelse på omkring 1/5 af huslejereduktionen. Idet

<sup>10</sup> En mere præcis opgørelse af effekterne kan foretages via en beregningsmæssig huslejereduktion på 10 pct. (reduktion af beboerbetalning fra 2,8 til 2,4 pct.) for boligstøttemodtagerne, som bor i det almene nybyggeri. Denne beregning kan foretages af Beskæftigelsesministeriet/STAR via boligstøtteregisteret (2020) og samkøring med henholdsvis LBFs huslejeregister og BBR (2020 – Bolig- og Planstyrelsen)

<sup>11</sup> Skønnet på baggrund af Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database (Boligstat) dannet via samkøring af boligstøtteregisteret med henholdsvis LBFs huslejeregister og BBR (Boligstat primo 2020).

andelen af boligstøttemodtagere i såvel ældreboliger og ungdomsboliger er væsentligt højere end i familieboliger, skønnes det, at en huslejereduktion medfører en boligstøttebesparelse på omkring 2/3 af huslejereduktionen i ældreboliger og 15 pct. i ungdomsboliger. Effekt af disse andele ift. de skønnede huslejereduktioner – fordelt på boligtyper og hhv. opgjort pr. bolig og ved 1 mia. kr. i nybygget anskaffelsessum – er vist i tabel C.2.

Tabel C.2

**Skønnet effekt på boligstøtte af huslejereduktion på 10 pct. i nybyggede almene boliger i forhold til boligstøtte (kr. pr. bolig og pr. investering på 1 mia. kr.)**

	Årlig effekt kr. pr. bolig			Årlig effekt af 1 mia. kr. i anskaffelsessum		
	Skønnet årlig huslejereduktion	Skønnet Boligstøtteeffekt	Nettoeffekt	Huslejereduktion (mio. kr.)	Skønnet boligstøtteeffekt (mio. kr.)	Nettoeffekt (mio. kr.)
Familiebolig	7.800	-1.600	6.200	3,9	-0,8	3,2
Ungdomsbolig	4.600	-700	3.900	3,9	-0,6	3,4
Ældrebolig	8.100	-5.400	2.700	3,9	-2,6	1,3

Kilde: Indenrigs- og Boligministeriet

Det kan ud fra tabel C.2. ses, at et byggeri af 3 typiske almene boliger med en lavere årlig beboerbetalning (2,4 pct.) på i alt 20.500 kr. (og dermed med en tilsvarende merudgift til ydelsesstøtte som 1. års effekt) kan skønnes at medføre afledte mindredgifter til boligstøtte på 7.700 kr., svarende til ca. 38 pct. af huslejereduktionen. Tilsvarende ses det, at et nybyggeri til en samlet anskaffelsessum på 3 mia. kr. ligeligt fordelt på de tre boligtyper og med lavere beboerbetalning på i alt 12 mio. kr. (1. år), kan skønnes at medføre afledte mindredgifter til boligstøtte på godt 4 mio. kr., svarende til ca. 1/3 af huslejereduktionen.

Det skal understreges, at disse skøn er opgjort med betydelig usikkerhed, samt at der i skønnet ikke indgår adfærdsmæssige effekter (herunder ændringer i boligforbruget) af en huslejereduktion i nybyggeriet. Eksempelvis indgår der ikke effekt af, at en lavere husleje – alt andet lige – kan medføre at flere boligstøttemodtagere/lavindkomstgrupper end ellers får mulighed for at bo i en nybygget almen bolig.

### Boks C.1 - Reglerne for individuel boligstøtte i korte træk (2020-satser)

Individuel boligstøtte til lejere i almene boliger kan ydes enten som boligydelse til husstande med folkepensionister eller førtidspensionister på gammel ordning eller som boligsikring til andre husstande.

Individuel boligstøtte dækker som udgangspunkt 60 pct. af huslejen for boligsikringsmodtagere og 75 pct. eller mere for boligydelsesmodtagere. Til boligsikringshusstande uden børn kan der kun betales op til 15 pct. af huslejen, men hvis særlige forhold gør sig gældende, fx stærkt bevægelseshæmmede eller særlig forhøjet støtte efter reglerne herom, fraviges loftet på 15 pct. Desuden gælder reglen ikke for husstande, hvor der er førtidspensionister. Dækningsgraden set i forhold til huslejen er pga. reglerne om indtægtsregulering ofte lavere 60 pct./75 pct.

Der kan kun ydes boligstøtte til et fastsat boligareal, som udgør 65 m<sup>2</sup> for én person. Hvis der er flere personer i husstanden, eller der er stærkt bevægelseshæmmede og/eller modtagere af døgnhjælp, forhøjes arealgrænsen.

Da boligstøtten er indkomstafhængig sker der en reduktion af støtten, og denne reduktion stiger med indkomstens størrelse. Der er et bundfradrag, således at indtægtsreguleringen først sker, når husstandens samlede indtægtsgrundlag overstiger 167.600 kr. for boligydelsesmodtagere og 146.400 kr. for boligsikringsmodtagere<sup>1</sup>. Boligydelser reduceres med 22,5 pct. af husstandsindkomsten, og boligsikringen reduceres med 18 pct. af husstandsindkomsten.

Der kan maksimalt ydes boligydelse til en årlig husleje på 94.000 kr. og for boligsikring maksimalt 82.100 kr. Maksimumsbeløbet for huslejen forhøjes i en række tilfælde, for eksempel hvis der er 1-4 børn i boligen. For personer, der anvises en ældre-/plejebolig og for ansøgere, hvor der er stærkt bevægelseshæmmede og/eller modtagere af døgnhjælp i husstanden, gælder ligeledes undtagelser for det almindelige huslejeloft.

Den årlige boligydelse kan højst udgøre 49.608 kr. og den maksimale årlige boligsikring er 43.332 kr. Hvis der i husstanden er 4 eller flere børn, forhøjes maksimumbeløbet dog med 25 pct. Hvis boligen er egnet for stærkt bevægelseshæmmede eller hvis nogen af husstandsmedlemmerne er modtagere af døgnhjælp efter § 96 i lov om social service, forhøjes maksimumbeløbet med 50 pct.

Maksimum for boligydelse finder ikke anvendelse for modtagere i en almen bolig eller ældrebolig efter den tidligere ældreboliglov, hvor boligen er anvist af kommunen. Maksimum for boligsikring finder ikke anvendelse, når en førtidspensionist er stærkt bevægelseshæmmede eller modtager af døgnhjælp i boligen og der er tale om anvisning til en egnet (ældre-/pleje-) bolig.

#### Opsummering af de generelle boligstøtteregler

	Boligsikring	Boligyldelse
Maksimalt boligareal	65 m <sup>2</sup> for én person	65 m <sup>2</sup> for én person
Boligstøtten udgør	60 pct. af huslejen	75 pct. af huslejen
Fratrukket	18 pct. af indkomsten	22,5 pct. af indkomsten
Over en indkomstgrænse på	146.400 kr.	167.600 kr.
Maksimumshusleje	82.100 kr.	94.000 kr.
Maksimal boligstøtte	43.332 kr.	49.608 kr.

Anm.: Maksimalt boligareal, indkomstgrænse samt maksimal husleje og boligstøtte forhøjes efter nærmere regler i boligstøtteleven. De viste beløb gælder for 2020.

De forskellige satser på boligydelse og boligsikring skyldes forskellig pristalsregulering siden 2003. Boligydelssatser er reguleret efter tilpasningsprocenten + 2 mens boligsikringens satser er reguleret efter forbrugerprisindekset.

[www.im.dk](http://www.im.dk)