

Bilag 2**Nogle af udvalgets spørgsmål til velfærdsministeren og dennes svar herpå**

Spørgsmålene og velfærdsministerens svar herpå er optrykt efter ønske fra S og SF.

Spørgsmål 1:

Hvad betyder brugen af SDO-lån, til finansiering af f.eks. almene familieboliger, for den enkelte lejer ifht. den månedlige husleje sammenlignet med et 30-årigt realkreditlån i år 1, 5, 10, 20 og efter 30 år?

Svar:

Som det blev fremhævet under den tekniske gennemgang af L 62 i Folketingets Boligudvalg den 19. februar 2008 vil anvendelse af SDO-lån ikke have nogen direkte virkning på huslejen i alment byggeri. En eventuel renteforskel i forhold til traditionelle realkreditlån vil alene påvirke statens udgifter til ydelsesstøtte.

Finansieringsreformen pr. 1. januar 1999 og omlægningen af realkreditgebyrbetalingen pr. 1. januar 2000 indebærer således, at huslejen ikke påvirkes af forhold vedrørende finansieringen, herunder låntype, løbetid (maksimalt 35 år) og rente. Kun størrelsen af det løbende bidrag påvirker – som tilsigtet – huslejen.

Den del af huslejen i almene boliger, der vedrører finansieringen af byggeriets anskaffelsessum, udgør dels et årligt beløb på 3,4 pct. af anskaffelsessummen, som inflationsreguleres med 75 pct. af den laveste stigning i henholdsvis nettoprisindekset og lønindekset i en periode på 35 år, dels det løbende bidrag på realkreditlånet, som maksimalt kan udgøre 0,27 pct. p.a. af hovedstolen.

Da L 62 udvider långiverkredsen til også at omfatte pengeinstitutter, er der en mulighed for, at konkurrencen om finansiering af alment byggeri efterhånden skærpes, hvilket på lidt længere sigt kan føre til lavere gebyrer, herunder lavere løbende bidrag – og dermed lavere husleje.

Spørgsmål 2:

Hvad betyder finansiering med SDO-lån efter anvendelse af markedsværdien for boligerne for den månedlige husleje, fremfor en husleje base-

ret på en andel af anskaffelsessummen, hvis boligerne:

- fortsat stiger i markedsværdi de kommende 10 år
- pludselig falder i værdi f.eks. efter 2, 5 og 10 år.

Svar:

Som det blev fremhævet under den tekniske gennemgang af L 62 i Folketingets Boligudvalg d. 19. feb. 2008 indebærer L 62, at det er ejendomsværdien baseret på en rentabilitetsberegning (markedsværdi), som fremover i alle tilfælde skal lægges til grund ved værdiansættelsen og fastlæggelsen af garantiomfanget for en nybygget ejendom opført med offentlig støtte.

Værdiansættelsen af ejendommen har ingen indflydelse på huslejen, som derfor heller ikke vil blive påvirket af ændringer i markedsværdien, jf. min besvarelse af udvalgets spm.1.

Spørgsmål 3:

Hvad er årsagen til, at den almene sektor fortsat ikke kan få de samme lånemuligheder som på det private boligmarked, som f.eks. afdragsfrihed, pauselån, flexlån, forlængede løbetider på lånene etc.?

Svar:

Jeg skal henvise til min besvarelse af spørgsmål 1, hvoraf det fremgår, at finansierings- og støttereglerne for alment byggeri er indrettet således, at huslejen ikke påvirkes af forhold vedrørende finansieringen, herunder låntype, løbetid og rente. Det er således et helt centralt element i finansieringsmodellen, at det er staten, som bærer hele renterisikoen. Anvendelse af SDO-lån vil derfor ikke have nogen direkte virkning på huslejen i alment byggeri. En eventuel renteforskel i forhold til traditionelle realkreditlån vil alene påvirke statens udgifter til ydelsesstøtte. Det samme gør sig i øvrigt gældende for ændringer i løbetiden.

I øvrigt skal jeg pege på, at regeringen som led i boligaftalen fra november 2006 har nedsat ud-