

MINISTEREN

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget  
Folketinget

Dato 29. juni 2018  
J. nr. 2018-2895

Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget har i brev af 22. maj 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. 606:**

Vil ministeren fremsende en tabelopstilling, der er inddelt i almen familiebolig, ungdomsbolig og ældrebolig, der opføres i 2018, og som viser

- a) den maksimale anskaffelsessum pr. bolig,
- b) den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. bolig,
- c) grundkapital pr. bolig,
- d) ydelsesstøtte (og ungdomsboligtilskud) pr. bolig fordelt over tid og
- e) ydelsesstøttens (og ungdomsboligstøttens) fordeling på staten og Landsbyggefonden over tid?

Vil ministeren i den forbindelse tage udgangspunkt i den gennemsnitlige størrelse (kvadratmeter) og oplyse denne?

**Svar:**

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

”Tabel 1 viser antallet af almene boligprojekter (fordelt på boligtype) og antal boliger, som er påbegyndt eller forventes påbegyndt i 2018. Tabellen viser tillige den maksimale og den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. bolig for disse projekter samt den gennemsnitlige faktiske grundkapital pr. bolig.

Det bemærkes, at mange tilsagn fra 2017 ikke indgår i datagrundlaget, da der på nuværende tidspunkt er gået for kort tid til, at bygherre har indsendt ansøgning om godkendelse af byggeriets påbegyndelse.

I beregningen af den gennemsnitlige boligstørrelse er der taget udgangspunkt i projektniveauet. For eksempel er den gennemsnitlige boligstørrelse 95 m<sup>2</sup> for de 44 familieboligprojekter.

Den maksimale anskaffelsessum pr. bolig er beregnet som det bindende maksimumsbeløb pr. m<sup>2</sup> for de enkelte projekter ganget med en gennemsnitlig boligstørrelse på hhv. 95 m<sup>2</sup> for almindelige familieboliger, 57 m<sup>2</sup> for små fami-



lieboliger med tilskud, 41 m<sup>2</sup> for ungdomsboliger og 71 m<sup>2</sup> for ældreboliger, jf. tabel 1. I beregningen af gennemsnittet er der regnet med de relevante geografiske maksimumsbeløb. Den viste maksimale anskaffelsessum kan derfor dække over betydelige geografiske forskelle.

Den kommunale grundkapital udgør 10 pct. af anskaffelsessummen, og beløbet pr. bolig er beregnet ud fra den gennemsnitlige anskaffelsessum for de enkelte boligtyper, jf. tabel 1.

Tabel 1. Antal almene boligprojekter og boliger mv., der forventes opført i 2018.

	Familieboliger			
	Familieboliger	Familieboliger med tilskud	Ungdomsboliger	Ældreboliger
Antal projekter	44	12	14	11
Antal boliger	1.749	347	1.234	565
Gennemsnitlig boligstørrelse (projektniveau), m <sup>2</sup>	95	57	41	71
Den gennemsnitlige maksimale anskaffelsessum pr. bolig (projektniveau), kr.	2.031.621	1.207.444	1.053.273	1.929.809
Gennemsnitlig anskaffelsessum pr. bolig (projektniveau), kr.	2.017.989	1.206.331	1.041.797	1.886.759
Grundkapital pr. bolig, (projektniveau), kr.	201.799	120.633	104.180	188.676

Anm.: Bemærk iht. familieboliger med tilskud, at staten yder et særligt tilskud til nedsættelse af grundkapital. Der er tale om et fast tilskud pr. bolig, der svarer til 7,5 pct. af maksimumbeløbet for en bolig på 40 m<sup>2</sup> eller 75 pct. af den kommunale grundkapital ved fuld udnyttelse af maksimumbeløbet.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, BOSSINF-STB. Status pr. 30.05.2018

Tabel 2, 3 og 4 viser de beregnede fremtidige betalinger af ydelsesstøtte vedrørende hver af de tre boligtyper. Betalingerne er fordelt på betalingsår over en periode på 40 år. Beregningerne tager udgangspunkt i den gennemsnitlige anskaffelsessum, jf. tabel 1. Forløbene i ydelsesstøtten er angivet i ”nutidsværdikroner”. Det betyder, at summen af de årlige beløb giver den samlede tilbagediskonterede nutidsværdi i 2019.

Der er anvendt budgetteringsforudsætninger fra Finansloven for 2018, som afspejler den nye finansieringsmodel for almene boliger med en statsgaranti på 100 pct. Der er således forudsat en langsigtet rente på 3,55 pct. p.a. på et 30-årigt statsgaranteret realkreditlån, der rentetilpasses hvert 10. år (RTL-10) og en langsigtet rente på 4,30 pct. på et tilsvarende realkreditlån uden statsgaranti. Endvidere er der forudsat en inflation på 2,0 pct. og en diskonteringsrente på 4,25 pct.

I tabel 2, 3 og 4 vises ydelsesstøttens fordeling på staten og Landsbyggefonden pr. bolig over tid. Med udgangspunkt i den nye finansieringsmodel vedtaget ved lov nr. 733 af 8. juni 2018 om finansiering af almene boliger med lån ydet på grundlag af statsgaranterede obligationer indeholder tabellerne statens netto-



ydelsesstøtte (søjle 1) samt værdi af statsgarantien på 100 pct. (søjle 2), der er beregnet som forskellen i løbende ydelse på et lån med og uden statsgaranti.

Landsbyggefondens andel af ydelsesstøtten (søjle 3) beregnes i henhold til den nye finansieringsmodel som 25 pct. af den ydelsesstøtte, som skulle ydes, hvis lånet var *uden* statsgaranti (søjle 4). Landsbyggefondens betaling af ydelsesstøtte er, som det fremgår af tabellerne, placeret i den sidste del af det 30-årige låneforløb. Endvidere fremgår, at i denne periode (2038-2049) overstiger betalingerne fra Landsbyggefonden statens ydelsesstøtte med et beløb, der netop svarer til værdien af statsgarantien.

For den gennemsnitlige ungdomsbolig fremgår i tabel 3 endvidere de fremtidige betalinger af ungdomsboligbidrag. Ved beregningen af ungdomsboligbidraget er forudsat en boligstørrelse på 41 m<sup>2</sup> og en bidragssats på 184 kr. pr. m<sup>2</sup>. Staten betaler 80 pct. af de offentlige udgifter til ungdomsboligbidrag, og den kommunale andel udgør 20 pct.

De beregnede forløb bygger på forudsætninger og afspejler ikke nødvendigvis de faktiske forløb, som i sagens natur ikke kan fastlægges på nuværende tidspunkt. I beregningerne er forudsat, at den gennemsnitlige bolig ibrugtages pr. 1. januar 2020.

*Tabel 2. Beregnede fremtidige betalinger af ydelsesstøtte vedrørende en gennemsnitlig familiebolig, der påbegyndes i 2018 ("nutidsværdi-kroner").*

	Ydelsesstøtte Staten	Værdi af statslig garanti (Forskel i ydelsesstøtte på lån med og uden stats- garanti, som tilfalder staten)	Ydelsesstøtte Landsbyggefonden	Samlet ydelses- støtte ved et lån <u>uden</u> statsgaranti
2020	51.880	8.789	0	60.671
2021	35.728	8.431	0	44.160
2022	33.254	8.087	0	41.342
2023	30.903	7.758	0	38.661
2024	28.669	7.441	0	36.111
2025	26.547	7.138	0	33.686
2026	24.533	6.847	0	31.380
2027	22.620	6.568	0	29.188
2028	20.806	6.300	0	27.106
2029	19.084	6.043	0	25.128
2030	17.452	5.797	0	23.249
2031	15.905	5.561	0	21.465
2032	14.438	5.334	0	19.772
2033	13.049	5.116	0	18.166
2034	11.734	4.908	0	16.642
2035	10.490	4.708	0	15.198
2036	9.313	4.516	0	13.829
2037	-35	4.332	8.235	12.532
2038	-4.155	4.155	11.303	11.303
2039	-3.986	3.986	10.140	10.140
2040	-3.823	3.823	9.211	9.211



2041	-3.667	3.667	8.334	8.334	Side 4/6
2042	-3.518	3.518	7.506	7.506	
2043	-3.375	3.375	6.725	6.725	
2044	-3.237	3.237	5.988	5.988	
2045	-3.105	3.105	5.293	5.293	
2046	-2.978	2.978	4.638	4.638	
2047	-2.857	2.857	4.022	4.022	
2048	-2.741	2.741	3.442	3.442	
2049	-2.629	2.629	2.896	2.896	
2050	-26.684	0	0	-26.684	
2051	-25.980	0	0	-25.980	
2052	-25.295	0	0	-25.295	
2053	-24.627	0	0	-24.627	
2054	-23.978	0	0	-23.978	
2055	-23.345	0	0	-23.345	
2056	-22.729	0	0	-22.729	
2057	-22.130	0	0	-22.130	
2058	-21.546	0	0	-21.546	
2059	-20.978	0	0	-20.978	

Tabel 3. Beregnede fremtidige betalinger af ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag vedrørende en gennemsnitlig ungdomsbolig, der påbegyndes i 2018 ("nutidsværdi-kroner").

	Ydelsesstøtte Staten	Værdi af statslig garanti (Forskel i ydelsesstøtte på lån med og uden statsgaranti, som tilfalder staten)	Ydelsesstøtte Landsbyggefonden	Samlet ydelsesstøtte ved et lån <u>uden</u> statsgaranti	Ungdomsboligbidrag
2020	26.784	4.538	0	31.321	5.427
2021	18.445	4.353	0	22.797	7.080
2022	17.168	4.176	0	21.343	6.928
2023	15.954	4.005	0	19.959	6.778
2024	14.801	3.842	0	18.642	6.632
2025	13.705	3.686	0	17.391	6.488
2026	12.665	3.535	0	16.200	6.349
2027	11.678	3.391	0	15.069	6.212
2028	10.741	3.253	0	13.993	6.077
2029	9.852	3.120	0	12.972	5.946
2030	9.010	2.993	0	12.003	5.818
2031	8.211	2.871	0	11.082	5.692
2032	7.454	2.754	0	10.207	5.570
2033	6.737	2.642	0	9.378	5.449
2034	6.058	2.534	0	8.592	5.332
2035	5.415	2.431	0	7.846	5.216
2036	4.808	2.332	0	7.139	5.104
2037	-18	2.237	4.251	6.470	4.994
2038	-2.145	2.145	5.835	5.835	4.886
2039	-2.058	2.058	5.235	5.235	4.781
2040	-1.974	1.974	4.755	4.755	4.654
2041	-1.894	1.894	4.303	4.303	4.532



2042	-1.816	1.816	3.875	3.875	4.812
2043	-1.742	1.742	3.472	3.472	4.296
2044	-1.671	1.671	3.091	3.091	4.183
2045	-1.603	1.603	2.733	2.733	4.072
2046	-1.538	1.538	2.395	2.395	3.965
2047	-1.475	1.475	2.076	2.076	3.860
2048	-1.415	1.415	1.777	1.777	3.758
2049	-1.357	1.357	1.495	1.495	3.659
2050	-13.776	0	0	-13.776	3.563
2051	-13.412	0	0	-13.412	3.469
2052	-13.059	0	0	-13.059	3.377
2053	-12.714	0	0	-12.714	3.288
2054	-12.379	0	0	-12.379	3.201
2055	-12.052	0	0	-12.052	3.117
2056	-11.734	0	0	-11.734	3.035
2057	-11.425	0	0	-11.425	2.955
2058	-11.123	0	0	-11.123	2.877
2059	-10.830	0	0	-10.830	2.801

Tabel 4. Beregnede fremtidige betalinger af ydelsesstøtte vedrørende en gennemsnitlig ældrebolig, der påbegyndes i 2018 ("nutidsværdi-kroner").

	Ydelsesstøtte Staten	Værdi af statslig garanti (Forskel i ydelsesstøtte på lån med og uden statsgaranti, som tilfalder staten)	Ydelsesstøtte Landsbyggefonden	Samlet ydelsesstøtte ved et lån uden statsgaranti
2020	48.506	8.218	0	56.725
2021	33.404	7.883	0	41.288
2022	31.092	7.561	0	38.653
2023	28.893	7.253	0	36.147
2024	26.805	6.957	0	33.762
2025	24.821	6.674	0	31.495
2026	22.938	6.402	0	29.339
2027	21.150	6.141	0	27.290
2028	19.453	5.890	0	25.344
2029	17.843	5.650	0	23.494
2030	16.317	5.420	0	21.737
2031	14.870	5.199	0	20.069
2032	13.499	4.987	0	18.486
2033	12.201	4.784	0	16.984
2034	10.971	4.589	0	15.560
2035	9.808	4.402	0	14.209
2036	8.707	4.222	0	12.929
2037	-33	4.050	7.699	11.717
2038	-3.885	3.885	10.568	10.568
2039	-3.727	3.727	9.481	9.481
2040	-3.575	3.575	8.613	8.613
2041	-3.429	3.429	7.792	7.792



2042	-3.289	3.289	7.018	7.018	Side 6/6
2043	-3.155	3.155	6.288	6.288	
2044	-3.026	3.026	5.598	5.598	
2045	-2.903	2.903	4.949	4.949	
2046	-2.785	2.785	4.336	4.336	
2047	-2.671	2.671	3.760	3.760	
2048	-2.562	2.562	3.218	3.218	
2049	-2.458	2.458	2.708	2.708	
2050	-24.949	0	0	-24.949	
2051	-24.290	0	0	-24.290	
2052	-23.650	0	0	-23.650	
2053	-23.026	0	0	-23.026	
2054	-22.419	0	0	-22.419	
2055	-21.827	0	0	-21.827	
2056	-21.251	0	0	-21.251	
2057	-20.691	0	0	-20.691	
2058	-20.145	0	0	-20.145	
2059	-19.614	0	0	-19.614	

”

Med venlig hilsen

Ole Birk Olesen