

## Revideret model for finansiering af almene boliger

Regeringen har udarbejdet en justeret model for finansiering af almene boliger. Regeringen foreslog i juni en model med omlægning af den almene boligsektor til 100 procent statslån. I den justerede model vil private aktører bevare 10 procent af finansieringen. Endvidere sendes opgaven med at administrere udlån til almene boliger i udbud.

Vinderen af udbuddet står selv for at finansiere udlån af de inderste (sikreste) 10 pct. af gælden, ligesom realkreditinstitutionerne i dag har kreditrisikoen på en andel af udlånet. Vinderen af udbuddet overtager også realkreditinstitutionernes nuværende femtedel i den såkaldte femtedelsordning, som anvendes i de tilfælde, hvor en boligafdeling er i økonomiske vanskeligheder.

Denne model, hvor vinderen af udbuddet står for administrationen af den almene sektors låneportefølje og har finansieringsopgaven af en mindre del af restgælden, vurderes at være inden for rammerne af reglerne om såkaldt accessorisk virksomhed, som betyder at det er muligt for fx realkreditinstitutioner at byde på opgaven.

Der vil fortsat være kommunal anvisningsret og kommunale garantier svarende til det eksisterende system.

I dag udsteder kommunen en garanti på i gennemsnit ca. 60 pct. af restgælden. Hvis anskaffelsestallet er 100 kr., er den kommunale grundkapital 10 kr. Efter beboerindskud på 2 kr. skal der således optages lån på 88 kr. Kommunerne garanterer fra 35 kr. til 88 kr., svarende til 60 pct. af 88 kr. og realkreditinstitutionen har risikoen på den mest sikre del af pantet op til 35 kr., svarende til 40 pct. af 88. Da alle lån er med afdrag og kommunernes garanti er en fast andel af restgælden, falder realkreditinstitutionernes risiko i takt med at der bliver afdraget på lånet.

Da vinderen af udbuddet vil have en eksponering mod almene boliger, vil det betyde, at vinderen fortsat skal binde kapital til udlånet. Der vil dog være lavere risiko for administratoren i denne model, end der er for realkreditinstitutionen i dag, idet staten overtager en del af risikoen (fra 10 pct. til 40 pct. af restgælden i gennemsnit).



Kommunernes garantier er i gennemsnit 60 pct. af restgælden i dag. Det vil sige at realkreditinstitutterne i dag har kreditrisikoen på 40 pct. af restgælden. Administratoren vil derfor skulle binde mindre kapital og derfor kunne gøre det billigere end realkreditinstitutterne i dag.

Den nye model vil betyde en lidt mindre reduktion i administrationsomkostningerne i forhold til det oprindelige forslag. Besparelsen forventes med betydelig usikkerhed at blive reduceret med mellem 0,1 pct. til 0,2 pct. af restgælden. Besparelsen på administrationsomkostningerne kan dermed skønnes til ca. 0,25 pct. af restgælden.

Samtidig kan det skønnes, at rentebesparelsen vil blive reduceret med i størrelsesordenen 10 pct., da denne andel af de samlede renteudgifter fortsat vil blive finansieret via det private lånemarked. Besparelsen på renten kan dermed skønnes til i gennemsnit ca. 0,7 pct. af restgælden.

Det giver en samlet besparelse på mellem 0,9 pct. og 1,0 pct. af restgælden svarende til omkring 1,4 mia. kr. i 2025 og i størrelsesordenen 1,6 til 1,7 mia. kr. på lang sigt, når de eksisterende lån er omlagt til den nye model.

### Strukturel budgetforbedring

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Mia. kr.</b>								
Strukturel saldo	0,3	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,3	1,4

Kilde: Finansministeriet

Modellen lægger op til, at banker, realkreditinstitutter og pensionselskaber eller lignende kan byde, da den kræver kapital og mulighed for at foretage udlån.

Administratoren (f.eks. et realkreditinstitut) tilvejebringer hovedparten af udlånsmidlerne via et genudlån fra staten, og for 10 procents vedkommende ved at udstede egne obligationer.