

Omtrykt 28/8-07
(manglende bilag)

Boligudvalget
BOU alm. del - Bilag 135
Offentligt

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Vesterbrogade 2 D, 5. sal, 1620 København V, Tlf.: 7020 1658,
fax.: 7020 1657, e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl & valuar MDE

**Socialudvalget
Folketinget Christiansborg
1240 København K.**

Note: (fra udvalgssekretariatet)
Dette omtryk erstatter det tidligere omdelte på
bilag 135 samt AD-bilag 135.

Sendt per e-mail: Folketinget@Folketinget.dk

den 8. august 2007

Bilag.: A.: Diverse bilag med avisartikler mine breve og ministeriets breve.
B.: Min indbringelse af sagen for Socialministeriet på ny d. 08. august 2007

Emne: Socialministeren gentager grundløse påstande om gode billige boliger i København.

Med henvisning til de vedlagte avisartikler Socialministeren d. 20. maj 2007, min artikel, d. 24. maj 2007, mine breve dateret d. 24. maj 2007 og d. 30. maj 2007, samt ministeriets svar d. 6. juli 2007, skal jeg anmode Folketingets Socialudvalg om at behandle mit andragende.

Jeg ønsker, at Socialminister Eva Kjer Hansen enten dokumenterer sin påstand som beskrevet i Berlingske Tidende om, at der findes boligmarked i balance med et alsidigt udbud af boliger i alle kategorier – ejer-, andels og udlejningsboliger i det prisniveau som ministeren nævner i sin artikel endda 2 gange kr. 4.000/måned, ved at socialministeren fremlægger aktuelle eksempler på den type lejligheder som hun omtaler i et frit og åbent udbud. Socialministerens svar d. 6. juli 2007 fremlægger ikke et eneste eksempel (heller ikke ministeren har kunnet dokumentere et eneste).

Alternativt, at ministeren tilbagekalder i vedstår sig, at der hverken findes lejeboliger eller andelsboliger i frit udbud i København i et boligmarked i balance, samt at Socialministeren ikke er i stand til at dokumentere sin påstand, der derfor må vedstås at være fuldstændig grundløs.

Med venlig hilsen

**Lars Wismann, projektchef & direktør
cand. merc., statsaut. ejd. mgl. & valuar MDE**

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Lejerne har gode kår

BOLIG II

De almene byggeri har gode kår i disse år. En af de store vindere er lejerne i Københavns Kommune. Derfor er det også ideelt at droppe sortsynet.

Sidste vinter indgik regeringen, DF og De Radikale en boligaftale, som afsætter 2,4 milliarder kroner om året til renovering af de almene boliger, og vi fremtænkter 400 millioner kroner om året til en særlig indsats mod ghettoisering. I de kommende år vil et stort antal lejere derfor opleve markante forbedringer af deres boliger. Fællesarealerne vil blive bedre, boligindretningen vil blive mere moderne, og facader og tage vil blive tætte.

Og der vil fortsat kunne bygges nye boliger i det omfang kommunerne mener, der er behov for det.

Udover de store nye bevillinger har regeringen gjort det lettere at sætte ind i forhold til de udsatte boligområder. Vi har stillet en lang række redskaber til rådighed, som f.eks. fleksible udlejningsregler og som nævnt massiv støtte til renovering og massiv støtte til social og forebyggende indsats.

I stedet for at male fanden på væggen skulle socialdemokraterne i Københavns Kommune glæde sig over, at byen i dag har en ganske bred befolkningssammensætning. Det skyldes, at der rent faktisk er mange billige udlejningsboliger i København. Ca. 75.000 har en husleje på under 4.000 kr. om måneden svarende til to tredjedele af



AF Eva Kjer Hansen
Socialminister
(V)

alle lejeboliger i kommunen. Godt halvdelen (ca. 30.000) af de almene boliger har en månedlig husleje på under 4.000 kr. om måneden.

Jeg vil gerne kvittere for, at København i de senere år har taget handskens op og iværksat initiativer, der kan støtte en positiv udvikling i befolkningssammensætningen. Bl.a. ved at opmuntre til at flere ressourcerstærke mennesker flytter ind i de udsatte områder og fungerer som rollemødder.

Jeg følger selvfølgelig også med interesse udviklingen i billig-bolig-konceptet (også kaldet 5x5). Jeg håber da, at det kan lade sig gøre at bygge billige boliger på den måde i en fornuftig kvalitet og uden, at lejerne ved siden af huslejen skal betale udgifter, der normalt er dækket af huslejen.

Det er rigtigt, at det i øjeblikket er vanskeligt at bygge almene boliger nogle steder i landet - herunder København. Årsagen er stigende grund- og byggepriser. Regeringen følger den udvikling meget tæt. Vi har fastsat et maksimumbeløb til byggeri af almene boliger, så det ikke bliver uoverskueligt dyrt for lejerne at flytte ind, når boligerne står færdige. Vi ved, at maksimumbeløbet er under pres, og derfor arbejder vi på, hvordan vi målrettet kan løse op for det pres, der er opstået.

Et boligmarked i balance er et boligmarked med et alsidigt udbud af boliger i alle kategorier - ejer-, andels- og udlejningsboliger. Sådant et udbud har man faktisk i København.

Hvor er de billige lejligheder?

Socialminister Eva Kjer Hansen skrev i Berlingske Tidende 20. maj, at der i København er et alsidigt udbud af billige boliger i alle kategorier. Jeg udløver derfor en dusør på kr. 5.000 til Kjer Hansen, hvis hun kan give tre eksempler på de boliger, der ifølge hende aktuelt udbydes til under kr. 4.000/måned.

Socialministeren og regeringen har således til eksempel bestemt, at en herskabslejlighed på 164

kvadratmeter i Upsalagade 24, 4. tv., København Ø, højst må koste kr. 3.298 i månedlig leje.

Tilsvarende er prisen for en 50 år gammel almennyttig lejlighed på Bellahøj, Brønshøj, med samme areal på kr. 8.323/md. Almennyttige lejligheder forudsætter, at man har været skrevet op i årtier, samt at man er flere i husstanden.

Kan Kjer Hansen da anvise eksempel på tre andelslejligheder til den lille familie til kr. 4.000/md. inklusive finansiering af andelsbeviset? Socialministeren og regeringen har nemlig besluttet en lovmæssig prisregulering med maksimalpriser for andelsbeviser. Derfor er der intet udbud af de gode billige af slagsen.

Tilbage står alene et udbud i ejerboliger. I Malmøgade 6 koster de samme 164 kvadratmeter som ejerlejlighed netto kr. 23.769/måned. Det kalder Kjer Hansen et alsidigt udbud! Socialministeren mangler både viden og indsigt!

Lars Wismann
Vesterbrogade 2 D
1620 København V

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Vesterbrogade 2 D, 5. sal, 1620 København V, Tlf.: 7020 1658, fax.: 7020 1657, e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl. & valuar MDE

**Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Tlf.: 33 92 93 00
sm@socialministeriet.dk**

A

Att.: Socialminister Eva Kjer Hansen

Bilag A.: Avisudklip fra Berlingske Tidende d. 20. og d. 24. maj 2007

B.: Opinionsindlæg sendt til Berlingske Tidende

den 24. maj 2007

Emne: Et alsidigt udbud af boliger i alle kategorier.

Kære socialborgmester Eva Kjær Hansen

Jeg læste med interesse Deres opinionsindlæg i Berlingske Tidende d. 20. maj 2007. De anfører her den påstand at man i København har et alsidigt udbud af alle kategorier af boliger samt et boligmarked i balance.

Jeg tvivler på at De vil være i stand til at dokumentere Deres påstand og skal derfor anmode socialministeren om at fremlægge et par eksempler.

Mig bekendt med den viden og erfaring som jeg har fra det Københavnske boligmarked så er det alene ejerboliger der er i åbent udbud i København.

De billige lejelejligheder som ministeren omtaler i sit opinionsindlæg er ikke i åbent udbud. Tilsvarende gælder for de billige almennyttige boliger samt for de billige attraktive andelsboliger.

Da jeg ikke forventer at socialministeren ikke kan underbygge sin påstand med eksempler skal jeg venligst anmode ministeren om at fremlægge 3 aktuelle eksempler på den billige lejelejlighed i den private sektor, den billige almennyttige bolig, eller den billige andelsbolig som ministeren påstår faktisk udbydes i København.

Det er jo ingen trøst for den boligsøgende familie at ministeren har valgt at fastholde en maksimalleje på herskabslejligheden i Upsalagade 24, eller lovgivne maksimalpriser på de billige andelsboliger som i praksis betyder at disse ikke udbydes i f.eks. Berlingske Boligen.

Jeg forestiller mig ikke at ministeren mener at der er godt nok at tale om et udbud, som forudsætter at man skal stå på en venteliste i årtier førend man kan komme i betragtning. Jeg ser derfor frem til ministerens snarlige besvarelse af min henvendelse. Anfør venligst de af ministeren kendte udbudte lejligheder med adresse, størrelse og vilkår for samlet boligydelse.

Med venlig hilsen

**Lars Wismann, projektchef & direktør
cand. merc., stats. aut. ejd. mgl. & valuar MDE**

**køb - salg - vurdering - finansiering - optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Vesterbrogade 2 D, 5. sal, 1620 København V, Tlf.: 7020 1658, fax.: 7020 1657, e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl. & valuar MDE

**Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Tlf.: 33 92 93 00
sm@socialministeriet.dk**

(B)

Att.: Socialminister Eva Kjer Hansen

Bilag A.: Avisudklip fra Berlingske Tidende d. 20. og d. 24. maj 2007
B.: Opinionsindlæg sendt til Berlingske Tidende
C.: Brev til Socialministeren dateret d. 24. maj 2007

den 30. maj 2007

Emne: Et alsidigt udbud af boliger i alle kategorier.

Kære socialminister Eva Kjær Hansen

De bedes venligst bekræfte modtagelsen af min skrivelse dateret d. 24. maj 2007 sendt til Dem på e-mail: sm@socialministeriet.dk.

De bedes også venligst meddele mig, hvor hurtigt jeg kan forvente, at De vil kunne svare på den henvendelse, som jeg har gjort.

For lige at præcisere min anmodning, så beder jeg blot om ministerens 3 aktuelle eksempler på hver af de varierede aktuelle udbud som socialministeren mener der er, for lejeboliger, almennyttige boliger, andelsboliger og ejerlejligheder, i de samme attraktive prisklasser som ministeren refererer til i ministerens opinionsindlæg i Berlingske Tidende d. 20. maj.

Skulle det imod min forventning forholde sig således, at socialministeren hverken kan eller vil give eksempler på det varierede udbud attraktive billige boliger, som ministeren henviser til, så må ministeren gerne meddele mig dette således, at Berlingske Tidendes læseren straks kan orienteres om, at socialministeren ikke kan anvise nogle eksempler på den type boliger, som ministeren beskrev i sin artikel.

Med venlig hilsen

**Lars Wismann, projektchef & direktør
cand. merc., stats. aut. ejd. mgl. & valuar MDE**

**køb – salg – vurdering – finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Lars Wismann

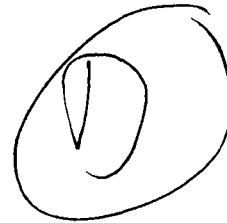
Fra: Eva Kjer Hansen [EvaKjer.Hansen@socialministeriet.dk]

Sendt: 6. juli 2007 14:40

Til: Lars Wismann

Cc: Mads Kirkegaard

Emne: Svar på mail af 24. maj 2007



Kære Lars Wismann

Tak for din mail af 24. maj 2007 om mit indlæg i Berlingske Tidende den 20. maj 2007.

Min pointe med artiklen i Berlingske Tidende den 20. maj 2007 er, at vilkårene på boligmarkedet ikke er så ringe endda, ej heller i København, men der er forhold, vi skal holde øje med – og som regeringen tager fat om. Eksempelvis er boligaftalen fra 2006, som er en videreudbygning af aftalen fra 2005, til stor glæde for de eksisterende og kommende lejere i de såkaldte udsatte boligområder og sikrer massiv støtte til afhjælpning af en række problemer.

Hvad angår boligsituationen i København, ved vi, at godt 5000 almene lejeboliger om året skifter lejer i Københavns Kommune. Over halvdelen af disse boliger har en husleje på 4.000 kr. eller mindre om måneden. Meget få af disse har en husleje på over 8.000 kr. Et pænt antal boligsøgende får altså på årsbasis alene via de almene lejeboliger mulighed for en billig bolig.

De almene lejeboliger skal imidlertid ikke kunne imødekomme hele bolig efterspørgslen. Der skal også være tilbud og muligheder for mennesker, der i højere grad efterspørger de kvaliteter, der er ved private lejeboliger, andelsboliger og ejerboliger. Det er korrekt, at det som udgangspunkt for andels- og ejerboligerne ikke er sandsynligt at kunne holde nettoboligudgifterne nede på under 4.000 kr. I København er der imidlertid også mange mennesker, som har økonomisk mulighed for at afholde boligudgifter, der overstiger 4.000 kr. om måneden.

Jo flere forskellige boligtyper og boligformer der er, desto større sandsynlighed er der også for, at de forskellige boligsøgendes forskellige behov og interesser kan imødekommes, og dermed øges også sandsynligheden for flytninger, der kan sætte gang i "flyttekæden". Derfor er det vigtigt for alle boligsøgende i Københavns Kommune, at der er det blandede og varierede boligudbud, der er.

Lad mig afslutningsvis sige, at jeg synes det er positivt at få forskellige synspunkter på bordet. De mange breve og e-mails, som jeg modtager, er med til at give en alsidig belysning af de aktuelle social- og boligpolitiske problemstillinger, og jeg takker derfor for, at du tog dig tid til at skrive.

Med venlig hilsen

Eva Kjer Hansen

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Vesterbrogade 2 D, 5. sal, 1620 København V, Tlf.: 7020 1658, fax.: 7020 1657, e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl & valuar MDE

**Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K.**

Tlf.: 33 92 93 00

**Sendt per e-mail: sm@socialministeriet.dk
EvaKjer.Hansen@socialministeriet.dk**

den 8. august 2007

Bilag.: A.: Diverse bilag med avisartikler mine breve og ministeriets breve.
B.: Min indbringelse af sagen for Socialudvalget d. 08-08-2007, med anmodning om at Socialministeren vedstår sig sine tomme påstande om et alsidigt udbud af boliger i alle kategorier eller at ministeren dokumenterer sin påstand.

Emne: Socialministeren gentager grundløse påstande om gode billige boliger i København.

Jeg bad Socialminister Eva Kjær Hansen fremlægge dokumentation for eksempler på de billige lejeboliger, andelsboliger og almennyttige boliger, som hun d. 20. maj 2007 beskrev i Berlingske Tidende. Efter en rykker og en e-mail svarede ministeren d. 6. juli 2007, at regeringen har sikret, at boligmarkedet i København ikke er så ringe endda. Uagtet mine præcise anmodninger om at fremlægge dokumentation for ministerens påstande kom der ikke et eneste aktuelt boligtilbud. Derimod gentager ministeren påstanden om, at der jo også er et marked i København for gode billige boliger ned til kr. 4.000/md. Ministeren nævner således at der efter ministerens opfattelse kommer 5.000 almennyttige lejligheder i udbud om året meget få til lejer på over kr. 8.000/md. De boligsøgende kan således her efter ministerens opfattelse sikre sig en god billig bolig i København. **Det er efter min opfattelse rystende at ministeren ikke er vidende om at ingen af disse boliger er i et åbent udbud og derfor ikke bidrager til hvad ministeren d. 20 maj 2007 beskrev som et alsidigt udbud i alle kategorier.** Disse almennyttige boliger fordele efter ventelister med kriterier som anciennitet, antal beboere i husholdningen, hustandsindkomst og sociale kriterier. Ministeren har da heller ikke fundet det muligt at anvise et eneste eksempel på en sådan almennyttig lejlighed i udbud.

Indtil ministeren fortæller os andre hvor dette marked er, med alsidigt udbud af alle typer lejligheder, **så er det intet andet end tom snak.** Det burde være nemt for ministeren at give 3 konkrete eksempler på de billige udlejningsboliger, andelsboliger, sociale boliger eller ejerboliger. Ministeren fastholder, at regeringen har sikret lejerne god kår. Det er min vel dokumenterede påstand, at socialministeren ikke kan fremlægge et eneste konkret eksempel på gode billige boliger i København. Tilsvarende gælder, at der intet marked for den slags boliger er i København.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Vesterbrogade 2 D, 5. sal, 1620 København V, Tlf.: 7020 1658, fax.: 7020 1657, e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl & valuar MDE

I Upsalagade 24 har socialministeren og regeringen dog sikret, at en herskabsbolig på 164 m² højest må koste kr. 3.298/md. Fru Socialminister lad nu Deres embedsmænd fremlægge de 3 eksempler på de gode kår for lejerne med aktuelt udbudte lejligheder eller træk Deres tomme påstand tilbage.

Med venlig hilsen

**Lars Wismann, projektchef & direktør
cand. merc., statsaut. ejd. mgl. & valuar MDE**

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**