

Socialministeriet

3. september 2007

I Jyllands-Postens artikel fra 16. august er oplyst, at der i år er givet tilsagn til 163 almene boliger. Der tales på den baggrund om ”det katastrofale fald i byggeriet af almene boliger”.

Dén konklusion holder selvfølgelig ikke.

*For det første* kan man ikke slutte direkte fra et ufuldstændigt tilsagnstal, der kun dækker en del af året, til en konklusion om årets samlede niveau. Det er før set, at en meget stor del af et års tilsagn gives i den sidste del af året. Det skete faktisk så sent som i 2006. Det er alt for tidligt at konkludere, hvor højt eller lavt den samlede tilsagnsgivning kommer til at ligge.

*For det andet* kan man slet ikke tale om et egentligt byggestop.

Det er en kendsgerning, at tilsagnsniveauet indtil nu i 2007 ligger på et usædvanligt lavt niveau. De nyeste tal viser, at der er givet omkring 300 tilsagn.

Til gengæld var tilsagnsniveauet i 2006 usædvanligt højt.

Faktisk blev der i 2006 givet så mange tilsagn, at selv hvis der ikke bliver givet flere tilsagn i år, kommer vi til at ligge på et gennemsnitligt årsniveau, der fuldt ud matcher niveauet i f.eks. 1998 og 1999!

Vi har de seneste år haft et meget højt aktivitetsniveau i byggeriet i Danmark – og det gælder også det støttede byggeri. I perioden 2002 til 2006 er der opført knap 50.000 støttede lejeboliger eller i snit 10.000 boliger om året - tallet inkluderer også støtte til privat udlejningsbyggeri.

Hvis vi tager det almene byggeri alene, ligger vi i denne regerings tid på et gennemsnitligt årsniveau, der ligger ca. 30 pct. over gennemsnitsniveauet under den forrige regering – i runde tal blev der i perio-

den 1994-2001 bygget 6.800 almene boliger om året. I perioden 2002-2006 ligger vi på 8.900.

Der er således ikke meget i tallene, der kan understøtte en påstand om totalt byggestop. Og det er bestemt heller ikke regeringens sigte, at det almene byggeri skal sættes i stå. Tværtimod har vi lagt op til det modsatte - især med plejeboliggarantien.

Når det er sagt, så vil jeg da gerne igen understrege, at der ikke er meget, der tyder på, at vi kommer op på et tilsvarende højt niveau i 2007.

Det er der gode grunde til. Den vigtigste er selvfølgelig, at en del af de tilsagn, som blev givet i slutningen af 2006, antagelig er fremrykkede tilsagn, dvs. tilsagn som ville være blevet givet i 2007, hvis det kommunale grundkapitaltilskud var forblevet på 7 pct. i 2007.

I Jyllands-Posten peges entydigt på maksimumsbeløbet som den egentlige årsag til den lave tilsagnsaktivitet. Det holder ikke. Der er også andre grunde.

Maksimumbeløbet blev indført i 2004 for at undgå, at det almene boligbyggeri skulle blive for dyrt – og dermed for at undgå byggeri med en meget høj husleje. Den målsætning er fortsat meget vigtig. Det er meget vigtigt, at de almene boliger opføres med en husleje, som mennesker i almindelighed kan betale.

Vi skal kort sagt finde en balance mellem på den ene side behovet for byggeri af almene boliger og på den anden side de udgifter, der er forbundet med byggeriet – og dermed også, hvor høj huslejen bliver i det færdige byggeri.

I den balance ligger selvfølgelig det klare ønske, at vores støttede byggeri er i en ordentlig kvalitet og kan drives så rationelt som muligt i de mange år fremover, hvor det skal bruges.

Udviklingen inden for byggeriet de sidste par år har ikke gjort det nemmere at finde balancen. Fremgangen i dansk økonomi sætter sig nemlig spor i byggeriet i form af stigende grundpriser og håndværker-

udgifter – især i de dele af landet, hvor det går stærkest. Det er således tydeligt, at både byggeomkostninger og grundpriser nogle steder i landet er steget mere end maksimumsbeløbet.

Jeg har allerede to gange orienteret Boligudvalget om udviklingen i anskaffelsessummerne ved at fremsende to rapporter om udviklingen i henholdsvis 2004 og 2005. Det er ikke mindst disse rapporter, der giver et grundlag for at vurdere, om maksimumbeløbsordningen skal justeres.

Som det fremgår, kan det nogle steder – i hovedstadsregionen og på det øvrige Sjælland – være en udfordring at få ”skruet” et byggeprojekt sammen med en anskaffelsessum, der kan være inden for maksimumsbeløbet – og uden at det går ud over kvaliteten. I andre dele af landet synes der ikke at være de samme problemer med at bygge inden for maksimumsbeløbet.

I Hovedstadsregionen udgør de gennemsnitlige anskaffelsessummer i 2005 over 96 pct. af maksimumsbeløbet. Nogle steder på Sjælland er vi helt oppe på 100 pct. I andre dele af provinsen kan anskaffelsessummerne imidlertid holdes omkring 90 pct. af maksimumsbeløbet.

Maksimumbeløbet for det almene byggeri må selvfølgelig ikke blive så presset, at det f.eks. bremser investeringer med god totaløkonomi som f.eks. investeringer i energibesparende foranstaltninger.

Regeringen har som bekendt indført en plejeboligaranti. Derfor skal der naturligvis bygges det fornødne antal plejeboliger. Det er klart, at plejeboligbyggeriet har høj prioritet.

Og vi har da også med regeringens aftale med kommunerne om deres økonomi for 2008, sikret en fornuftig ramme for netop plejeboligerne. Det er aftalt, at den kommunale grundkapital nedsættes i 2008 fra 14 til 7 pct. og samtidig skal vi finde en fornuftig løsning på presset på maksimumbeløbet for netop dén boligkategori.

Vi er derfor nu i gang med at drøfte en forhøjelse af maksimumsbeløbet med KL med henblik på at sikre plejeboligarantiens gennemfør-

sel. I disse drøftelser indgår naturligvis også udviklingen siden 2005. Og lad mig bare understrege, at det ikke er undgået vores opmærksomhed, at nogle almene boligorganisationer har sat et byggeri i bero.

Til spørgsmålet om presset på maksimumbeløbet mere generelt vil jeg sige, at vi jo nøje følger udviklingen i anskaffelsesudgifterne og løbende vurderer, om der i forhold til tidligere år f.eks. er tegn på et stigende bortfald af projekter eller tegn på vigende kvalitet.

Tilsagnsgivningen i den forløbne del af året ligger på et meget lavt niveau. Samtidig må vi konstatere, at både grundpriser og byggepriser i de seneste år er steget mere end maksimumbeløbet.

Anskaffessummerne er derfor nogle steder under pres. Samtidig må vi imidlertid konstatere, at der faktisk mange steder bygges indenfor de gældende maksimumsbeløb. Billedet er altså langt fra så entydigt, som der lægges op til i spørgsmålet og i den artikel, der ligger til grund for spørgsmålet.

Alt i alt: Vi er i gang med – sammen med Kommunernes Landsforening - at se på problemerne. Jeg er sikker på, at vi sammen nok skal finde frem til en målrettet løsning, så vi får bygget de boliger, der er behov for, og samtidig fastholder et rimeligt huslejeniveau.