

## DET TALTE ORD GÆLDER

### Samrådsspørgsmål A:

Ministeren bedes redegøre for byggeriet af almene boliger herunder, hvorfor byggeriet af almene boliger er gået i stå i 2007 og hvad ministeren vil gøre for at ændre dette samt hvordan ministeren vil sikre, at plejehjemsgarantien bliver opfyldt.

### Samrådsspørgsmål B:

Ministeren bedes kommentere vedlagte telegram fra Ritzau ”Alment boligbyggeri på historisk lavpunkt” og redegøre for, hvordan det historisk lave antal almene boliger i 2007 hænger sammen med regeringens mange løfter om at ville tage initiativer på området?

Finder ministeren det således tilfredsstillende, at der i 2007 blev givet 470 tilsagn til almene boliger, hvoraf ikke en eneste var ungdomsbolig, når behovet for flere boliger til danskere med lav- og mellemindkomster især i de større byer samt ikke mindst i hovedstaden er kendt.

### Svar:

De to samrådsspørgsmål fokuserer begge på omfanget af aktiviteten i det almene boligbyggeri. Jeg har derfor fundet det mest hensigtsmæssigt at svare på samrådsspørgsmålene under ét.

Lad mig starte med at slå fast: Det almene boligbyggeri er ikke gået i stå. Lige nu er der mere end 4.000 almene boliger under opførelse. Og i 2007 er der blevet fuldført næsten 5.000 almene boliger, som nu indgår i boligforsyningen. På trods af kapacitetspres, høje byggepriser og pressede maksimumsbeløb bygges der altså fortsat mange almene boliger.

Men det er rigtigt, at tilsagnsgivningen til alment byggeri næsten gik i stå i 2007, hvor der kun blev givet 422 tilsagn. Det vil naturligvis få betydning for byggeaktiviteten i 2008 indenfor den almene boligsektor.

Det meget lave tilsagnsniveau i 2007 beror på flere forhold:

For det **første** må det ekstraordinært lave antal tilsagn i 2007 ses i sammenhæng med tilsagnsgivningen i de forudgående år. Som bekendt ligger det gennemsnitlige tilsagnsniveau siden regeringens tiltrædelse over det gennemsnitlige niveau

i SR-regeringens tid. Det gælder også, når vi medregner det ekstraordinært lave niveau i 2007. Hvor der i perioden 1993-2001 i gennemsnit blev givet tilsagn til knap 6.800 tilsagn til almene boliger, blev der i perioden 2002-07 givet tilsagn til godt 7,500 almene boliger årligt.

For det **andet** er det klart, at det ekstraordinært høje tilsagnsniveau i 2006 ikke kan gentages i 2007. Tværtimod er det helt forventeligt, at vi efter en så kraftig stigning, som vi så i 2006, får et dyk i 2007. Kommunerne har jo forsøgt at tage højde for den stigning i den kommunale medfinansiering af det almene byggeri – den såkaldte grundkapital – som trådte i kraft i 2007 ved at fremrykke alle de tilsagn, der kunne fremrykkes. Derfor fik vi en kraftig stigning i tilsagnene i 2006. Og derfor får vi et dyk i 2007.

For det **tredje** må man gå ud fra, at kommunerne i sidste halvdel af 2007 har udskudt alle de tilsagn, de kunne, til 2008, fordi det i kommuneaftalen for 2008 blev aftalt at sænke grundkapitalen og hæve maksimumsbeløbet for ældreboliger i 2008.

Hertil kommer så for det **fjerde, at** kapacitetspresset i bygge- og anlægssektoren har medført stigende byggeomkostninger. Dette har nogle steder i landet - især i hovedstadsområdet - lagt en dæmper på tilsagnsgivningen.

Det er da også derfor, at der som led i regeringens aftale med KL er iværksat drøftelser om en forhøjelse af maksimumsbeløbet for byggeri af ældreboliger. Jeg forventer, at jeg indenfor kort tid vil kunne afslutte disse drøftelser og, på baggrund heraf, kunne hæve maksimumsbeløbet for ældreboliger.

En hurtig forhøjelse af maksimumsbeløbet har stor betydning for, om de mange 2006-tilsagn til ældreboliger fuldt ud vil udmønte sig i påbegyndt byggeri. Der er næppe tvivl om, at mange kommuner har afventet resultatet af drøftelserne med KL, så de kan komme i gang med byggeriet af plejeboliger under lempeligere økonomiske rammer.

Det er fortsat de enkelte kommuner, der ud fra en vurdering af det konkrete, lokale behov giver tilsagn til alment nybyggeri.

Med en forhøjelse af maksimumsbeløbet for ældre- og plejeboliger får vi sammen med den nedsættelse af grundkapitalen, som jeg allerede har stillet forslag om (L 44) skabt de rigtige rammer for kommunerne. Jeg forventer derfor, at kommunerne kan opfylde plejeboligarantien, der træder i kraft den 1. januar 2009, så vi er sikre på, at alle ældre, der er visiteret til en plejebolig, kan få denne bolig efter en ventetid på højst 2 måneder.

Der er uden tvivl nogle af jer, der vil spørge, om der så også kommer en tilsvarende forhøjelse af maksimumsbeløbet for familie- og ungdomsboliger.

Jeg er naturligvis bekendt med, at der rundt om i landet er forskellige byggerier, der er 'strandet'. Senest bragte både dagbladet Politiken og Jyllands Posten her for nylig artikler om et alment byggeri i Ørestaden, som bygherren desværre har måttet stille i bero, fordi det blev for dyrt i forhold til maksimumsbeløbet.

Det er naturligvis ikke godt, hvis det ikke kan lade sig gøre at bygge almindelige boliger i f.eks. Hovedstadsområdet, hvor efterspørgselen er meget stor.

Aktivitetsniveauet ligger imidlertid meget højt i dansk byggeri. Der er en meget kraftig efterspørgsel på arbejdskraft i alle dele af samfundet og i bygge- og anlægssektoren har vi på det seneste været vidne til ret store lønstigninger.

Strengt taget taler konjunktursituationen således imod en forhøjelse af maksimumsbeløbet på nuværende tidspunkt – også for ældreboliger.

Hensynet til de ældre, som har behov for en plejebolig har imidlertid vejet tungere i denne sammenhæng. Der er behov for flere plejeboliger. Vi har derfor – på trods af den aktuelle konjunktursituation – valgt at forhøje maksimumsbeløbene for ældreboliger.

For familie- og ungdomsboliger overvåger vi nøje udviklingen i tilsagnsgivning og aktivitet. For jeg skal blankt erkende, at dét er en utilfredsstillende situation, at maksimumsbeløbet i nogle tilfælde blokerer for det byggeri af familie- og ungdomsboliger, som bygherrer og kommuner vurderer, at der er behov for.

Men det er også min opfattelse, at vi kan komme til at bygge for dyrt. Og i den aktuelle højkonjunktur er det meget dyrt at bygge. Og - som I ved - betyder høje byggeomkostninger for nye almene boliger også høje huslejer. Det kan derfor i det lange løb tjene alle bedst at afvente den helt aktuelle situation.

Jeg vil også gerne knytte nogle kommentarer til ungdomsboligbyggeriet. Det er rigtigt, at der ikke er givet tilsagn til almene ungdomsboliger i 2007, men det er ikke det samme som, at der ikke er givet tilsagn til ungdomsboliger.

I 2007 blev der faktisk givet tilsagn til 449 private ungdomsboliger. I perioden 2003-07 er der således i alt givet støtte til i omegnen af 2.300 private ungdomsboliger. Disse boliger er beregnet til unge uddannelsessøgende. Boligerne er placeret i områder med stor koncentration af større uddannelsesinstitutioner. Hovedstaden er særligt blevet tilgodeset, fordi man her har haft en dækningsgrad med ungdomsboliger, der har været under landsgennemsnittet.

Hvis man lægger de almene ungdomsboliger oven i, er der siden 2002 givet tilsagn til næsten 6.000 ungdomsboliger. Jeg synes derfor, at det vil være fair at sige, at denne regering faktisk har gjort meget for at forbedre de uddannelsessøgendes boligforhold.

Og lad mig så lige indskyde, at jeg ikke synes, at vi skal glemme det øvrige private byggeri. Den almene sektor løser mange opgaver, men den er ikke alene om at dække boligbehovet. Byggeriet af private leje- og ejeboliger har også ligget på et højt niveau i flere år. Det samlede nybyggeri af boliger – private som almene – har således i de senere år ligget på omkring 30.000 påbegyndte boliger om året – noget vi ikke har set siden midten af 1980'erne. Det meget høje boligbyggeri har selvsagt forbedret boligforholdene for dem, som flytter ind i de nye boliger – men det forbedrer jo også boligforholdene for dem, der kan flytte ind i de boliger, der herved bliver frigjort. Som jeg ser det, er det i høj grad regeringens økonomiske politik, der har været med til at sikre den økonomiske vækst og optimisme, der er den nødvendige forudsætning for et så omfattende nybyggeri.

Hvad er det så, vi vil gøre på lidt længere sigt?

Vi har sidste år nedsat et udvalg, som skal se på den fremtidige styring af den almene sektor. Udvalget skal blandt andet komme med forslag til en ændring af nybyggeriets finansiering og herunder ikke mindst forslag, der skal nedsætte starthuslejen.

Som det fremgår af regeringsgrundlaget er regeringen parat til at forlænge løbetiden for lån til finansiering af alment byggeri, således at der kan bygges almene boliger til en husleje, som almindelige mennesker kan betale.

Endelig har regeringen på baggrund af den senere tids diskussion bedt udvalget om at belyse mulighederne for at erstatte den nuværende styring af nybyggeriets anskaffelsessum og husleje gennem maksimumsbeløb med en øget incitamentsstyring, herunder mulighederne for bedre at tilgodese hensyn til blandt andet totaløkonomi og energimæssige forhold i alment byggeri.

Udvalgets hovedrapport om mål- og aftalestyring forventes afsluttet her til april, mens den supplerende rapport med overvejelser om en anden styring af økonomien i nybyggeriet kommer til juli.

Det er derfor endnu for tidligt at komme ind på konkrete modeller. Men jeg er ikke i tvivl om, at det kan blive et vigtigt bidrag til at gøre den almene boligsektor endnu mere attraktiv fremover.

Jeg kan også oplyse, at vi i november sidste år godkendte et meget stort forsøg – det såkaldte Almenbolig+. Forsøget omfatter byggeri af 2.000 boliger i perioden 2008-2011 og sigter mod en husleje, der er op mod 30 procent lavere end normalt. Jeg skal ikke gå i detaljer med forsøget, men nogle nøglepunkter vil være en øget industrialisering af byggeriet, øget ansvar til de enkelte beboere med hensyn til indretningen af deres lejemål og udvidet beboerdeltagelse i den daglige drift. Jeg er overbevist om, at vi også ad denne vej kan bidrage til at udvikle den almene bolig på en positiv måde.

For mig at se er disse initiativer en rigtig, holdbar og gennemsigtig måde at stimulere det almene byggeri på. Derimod må jeg klart tage afstand fra andre mere eller mindre strøtankeagtige ideer, der har været fremme i debatten.

Det gælder f.eks. forslag om at finansiere alment nybyggeri med afdragsfrie lån. Selvfølgelig kan det gøre det billigere for den første lejer. Regningen skal imidlertid betales af efterfølgende lejere. Hvis der da om 10 år er nogen lejere – resultatet bliver let tomme boliger.

Det gælder også forslaget om at give kommunerne lov til at sælge kommunale byggegrunde til under markedsprisen til opførelse af almene boliger. For mig at se indebærer salg af kommunens grunde til en kunstig lav pris vilkårlighed og ugennemsigthed. Der er tale om en indirekte, skjult støtte, som medfører lavere indtægter for kommunen, der så skal dækkes ind på anden måde. Hertil kommer, at det vil være konkurrenceforvridende i forhold til øvrige grundsælgere, hvis kommunerne sælger grunde til under markedsprisen.

Endelig vil jeg godt vende tilbage til ungdomsboligerne og sige, at vi har iværksat en grundig evaluering af ordningen for støttede private ungdomsboliger, ligesom vi er i gang med at få foretaget en generel analyse af de unges boligsituation. Både evalueringen og analysen forventes at ligge klar her medio 2008. Boligudvalget vil naturligvis blive underrettet om resultaterne og lad os så til den tid drøfte, hvilke initiativer, der kan være behov for.

Lad mig her til slut gøre det helt klart: Med mere end 500.000 almene boliger – svarende til 1/5 af alle boliger i Danmark – udgør den almene boligsektor en meget væsentlig del af vores samlede boligmasse. Den almene boligsektor løser en lang række væsentlige opgaver på boligmarkedet og i samfundet – blandt andet som et godt bosted for meget store dele af boligmarkedets svagere grupper. Den almene bolig er kort sagt et vigtigt element i balancen mellem ejer-, leje- og andelsboligerne.

Det er derfor også vigtigt, at vi skaber rammer for det almene byggeri, som sikrer

- at der bygges, hvor der er konstateret et reelt behov for almene boliger,
- at boligerne bygges i en ordentlig og – så vidt muligt – fremtidssikret, kvalitet, og
- at byggeriet hænger sammen økonomisk i en rimelig balance mellem udgifter for både lejer og det offentlige.

Det synes jeg, at vi er godt i gang med – også selv om vi lige nu må 'klappe hesten' af hensyn til det store kapacitetspres, vi oplever for øjeblikket.

Nu vil jeg glæde mig til at se resultatet af det igangsatte udvalgsarbejde, som jeg forventer vil give et godt grundlag for politiske initiativer, som kan gennemføres af et bredt flertal i Folketinget.

Tak for ordet.