

DET TALTE ORD GÆLDER

Samrådstale den 15. april 2008

Forsøgsordningen med salg af almene familieboliger blev vedtaget i 2004 og løb frem til udgangen af 2007. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at der ”ved forsøgsperiodens udløb gennemføres en evaluering, og på baggrund heraf tages lovbestemmelserne om forsøgsordningen op til revision”. Det fremgår endvidere af loven, at der skal fremsættes lovforslag om revision af ordningen i folketinget 2007-08.

Evalueringen er gennemført af Capacent A/S (Capacent) i samarbejde med sbs rådgivning a/s (sbs) i perioden maj til juli 2007. Evalueringen omfatter både forsøgsordningen fra 2004 og den permanente salgsordning fra 2005.

Evalueringen har indgået i regeringens overvejelser om forsøgsordningens fremtid. Disse overvejelser er som bekendt resulteret i et forslag om at forlænge forsøgsordningen i 1 ½ år. Det er derfor helt naturligt, at evalueringen - som planlagt - er offentliggjort samtidig med, at der er fremsat lovforslag.

Evalueringen er jo allerede oversendt til Boligudvalget, så jeg går ud fra, at I alle kender såvel analyser som anbefalinger. Jeg skal derfor her nøjes med at fremhæve nogle af de særligt interessante konklusioner fra rapporten:

I rapporten er anført, at især boligorganisationernes interesse for at anvende ordningen har været meget beskeden som følge af den ideologisk betonedede debat om forsøgsordningen. Det har vanskeliggjort en substantiel dialog mellem aktørerne om mulighederne i begge salgsordninger.

For kommunerne har dette betydet, at mange af frygt for at skade det gode samarbejde med boligorganisationerne har besluttet ikke at ville være initiativtagere til at anvende ordningerne. Flere kommuner har afvist at ansøge om salg i situationer, hvor afdelinger uden om boligorganisationerne har anmodet kommunen om at søge. Ingen kommuner har på den anden side modsat sig salg, når initiativet er kommet fra boligorganisationen.

Det er også klart, at de fleste adspurgte kommuner ikke ønsker at miste almene boliger af boligsociale årsager. Den overordnede indvending er, at boligorganisationerne i dag løfter en række sociale opgaver, som kommunen ikke har et ønske om at undergrave ved at ændre sektorens vilkår afgørende.

Fra boligorganisationernes side fremføres som det væsentligste frygten for, at salget især vil omfatte de mest attraktive boliger og gøre den almene boligsektor generelt mindre interessant for ressourcestærke lejere. Dette vil bidrage til at skade udviklingen i de udsatte boligområder.

En helt afgørende barriere for at sælge almene familieboliger i en stor del af landet er et boligmarked, hvor der har været og fortsat er overudbud af boliger svarende til almene familieboliger. I disse områder er boligernes markedspris så lav, at det ikke tiltrækker ressourcestærke beboere, men udelukkende købere, der er interesserede i at bo billigst muligt på boligmarkedet.

Herudover nævner specielt boligorganisationerne det rente- og afdragsfrie lån, som lejerne har ret til, som en anstødssten. Selv om lånet skaber et klart økonomisk incitament blandt lejerne, mener boligorganisationerne, at lånet kan have direkte negative konsekvenser. Dels forventer de ikke, at lånet er den rigtige måde at tiltrække eller fastholde ressourcestærke beboere på, da disse ikke vil have som kriterium for valg af bolig, at den skal være billigst mulig. Dels frygter boligorganisationerne, at lånet kan medvirke til at stavnsbinde køberne.

Evalueringsrapporten belyser desuden de mest centrale incitamenter, der i interessenternes øjne taler for at anvende ordningerne.

Både kommuner og boligorganisationer ser blandingen af ejerformer i byområder som en central del af det at drive bypolitik, og ved udbygningen af nye byområder er dette da også i de fleste tilfælde overvejelser, der står centralt i byplanlægningen. Den samme overvejelse er derfor også naturligt afgørende for tilgangen til ændringer i eksisterende boligområder, som ensidigt er domineret af almene boliger. Salg af almene familieboliger ses dermed som et bypolitisk instrument til at råde bod på tidligere tiders fejlslagne byplanlægning.

Samtidig understreges det, at salg ikke selvstændigt forventes at kunne ændre de boligsociale problemer. I stedet kan salg være et instrument i en samlet pakke af tiltag over for et område, hvor mange af de eksisterende bypolitiske tiltag anvendes sideløbende. I enkelte større kommuner med meget markante problemramte områder er målrettet salg efter den permanente ordning allerede en del af større forandringsplaner for problemramte områder. Det må derfor forventes, at det blot er et spørgsmål om tid, før der ses salg efter denne ordning også.

I øvrigt er det afgørende i de bypolitiske overvejelser, hvordan målrettet salg kan være med til at ændre beboersammensætningen i problemramte områder – særligt hvor kombineret udlejning og udvidet kommunal anvisning ikke i tilstrækkelig grad løser problemerne. Det er i høj grad til dette formål, salgsordningerne skal konstrueres, hvis man spørger boligorganisationer og kommuner.

Endelig nævner nogle boligorganisationer mulighederne for at skabe et positivt nettoprovenu, som ville kunne komme lokalområdet til gode og dermed fungere som 'løftestang' for en positiv udvikling i området. Det er imidlertid få, der forventer et positivt nettoprovenu af en afgørende størrelse.

Om de konkrete erfaringer med salg kan jeg nævne, at der i starten af april var indgået 40 købsaftaler. Antallet af salg vil formentlig blive lidt højere, da man i flere boligorganisationer endnu ikke er færdig med salgsprocessen.

De solgte boliger ligger altovervejende i række- eller dobbelthuse, hvor beboeren i forvejen følte en høj grad af ejerforhold til boligen.

Der er tale om enten meget attraktive bebyggelser med stærkt motiverede lejere, som i høj grad har drevet beslutningsprocessen, eller om små afdelinger med sårbar økonomi på grund af f.eks. afdelingens ringe størrelse eller som følge af stort årligt driftstab på grund af tomgang.

Det nævnes i rapporten, at kommunerne er begyndt at interessere sig mere for salg, og der kan derfor sandsynligvis fremover ventes en vis øget aktivitet på salg efter den permanente salgsordning.

Forsøgsordningen er ikke blevet anvendt i problemramte afdelinger, og den permanente salgsordning har heller ikke været anvendt endnu.

Det fremgår af evalueringen, at for køberne er privatøkonomiske overvejelser og ønsket om at få ejerrettigheder over egen bolig afgørende. De beboere, der har købt, giver alle udtryk for tilfredshed med at være blevet ejere og har ikke fortrudt købet.

I 3 afdelinger, hvor der har været godkendt en ansøgning fra boligorganisationen, har et afdelingsmøde senere nedstemt salgsinitiativet. Som årsag hertil nævnes, at de pågældende ansøgninger enten var initieret af enkeltpersoner i den pågældende afdeling, og hvor flertallet ikke ønskede et salg, eller i at beboerne i afdelingen ønskede at bevare lejerstatus af økonomiske grunde og som følge af almindelig usikkerhed over for at tage en beslutning om at blive ejere med de følger, dette ville få.

Jeg vil da heller ikke undlade at nævne, at rapportens forfattere vurderer, at lovgrundlaget for salg af almene familieboliger fremtræder gennemtænkt og sammenhængende. Under hensyn til den almene sektors organisering og kompleksiteten i den juridiske, økonomiske og praktiske virkelighed, som lovgivningen skal kunne spille sammen med, findes den ikke at kunne forenkles væsentligt.

Mens reglerne om lejernes adgang til delvis finansiering af købet med stående lån og reglerne om provenuanvendelse gør det økonomisk attraktivt for henholdsvis lejerne og kommunerne at deltage i forsøgsordningen, konkluderes, at der derimod mangler tilstrækkeligt økonomisk incitament for boligorganisationerne. Det nævnes samtidig, at dette problem er delvist afhjulpet med den permanente salgsordning.

Rapporten giver en række forslag til konkrete ændringer i lovgivningen. Ændringerne skal bl.a. sikre blandede ejerformer i alment byggeri i almindelighed og i problemramte afdelinger i særdeleshed og sikre flere incitamenter for de involverede parter.

De konkrete forslag til ændringer falder inden for følgende områder:

- Større lokal frihed til og ansvar for at udføre løsninger, der kan tilpasses lokale forhold
- Beslutningsstruktur, der i højere grad fordrer enighed mellem de centrale aktører
- Overvejelser omkring en reduktion af vetohavere, herunder hvorvidt afdelingen i alle tilfælde skal gives vetoret
- Større økonomisk ansvar for salgene til boligorganisationerne, herunder tilbageførsel af nettoprovenu fra salg og mulighed for at yde lån eller kontant rabat til købere
- Afskaffelse af lejernes ret til delvis finansiering med stående lån
- Ændring af valuarprocessen
- Undersøgelse af muligheder for at gøre det nemmere at nedrive almene boligejendomme og foretage salg af alle boliger i en afgrænset del af en ejendom samtidig – f.eks. en hel blok.

Jeg synes, evalueringsrapporten indeholder mange spændende forslag, som nu må tænkes grundigt igennem. Derfor tager vi nu en tænkepause med henblik på udformning af en ny salgslov.

Den afgørende udfordring, der skal løses i den almene boligsektor, er at styrke indsatsen mod ghettoiseringen, og her skal mulighederne for at blande ejerformerne tænkes ind på en fleksibel og brugbar måde. De uroligheder, vi har set her i foråret, viser, hvor vigtigt det er, at vi får tænkt os grundigt om.

Regeringen har systematisk arbejdet på, at den sociale og forebyggende indsats i de udsatte boligområder forstærkes og uddybes. Senest har Landsbyggefonden kunnet melde foreløbige tilsagn ud til 93 boligområder indenfor en ramme på 400 mill. kr. Det er udtryk for en massiv indsats, som jeg forventer afgørende kan vende udviklingen i områderne. Der er endvidere stillet en lang række red-

skaber til rådighed for kommuner og boligorganisationer, som de - ud fra de lokale forhold - kan anvende for at vende udviklingen.

Et vigtigt redskab i indsatsen mod ghettoiseringen kan være en blanding af ejerformerne og dermed af beboerne. Men vi er nødt til grundigt at overveje en ordning, som vil kunne fungere på en brugbar måde. Derfor har regeringen fundet det rimeligt indtil videre at lade de eksisterende salgsordninger fortsætte, mens overvejelserne om en ny salgslov pågår.