

Socialministeriet
Almen bolig & Boligøkonomi

26. april 2010

Det talte ord gælder

Samrådsspørgsmål AJ:

"Vil ministeren på baggrund af artiklen "Energi-ideer går fløjten" bragt i Nordjyske.dk den 1. marts 2010 redegøre for, hvilke redskaber de almene boligselskaber har for at energirenovere deres ejendomme?"

Svar:

Jeg synes, det er rigtigt fint, at der sættes fokus på energiområdet med de stillede spørgsmål. Dét vil jeg gerne kvittere for.

Der er ikke tvivl om, at klimadebatten og energiforbruget er meget aktuelle emner, når vi taler om opførelse af nyt byggeri og vores brug af det eksisterende byggeri.

Jeg mener, at vi har ganske fornuftigt styr på nybyggeriet af almene boliger med de regler, der blev gennemført sidste år med virkning fra 1. juli 2009.

Ved opførelse af nye almene boliger stilles der med de nye regler krav om, at boligerne skal opfylde betingelserne til lavenergiklassebyggeri. Samtidigt forhøjede vi den maksimale boligstørrelse og indførte et energitillæg til maksimumsbeløbene for at tage højde for de skærpede energikrav. Denne lovændring gennemførte regeringen med stemmer fra Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre.

Nybyggeriet bidrager selvfølgelig kun med en mindre forøgelse af den samlede boligmasse hvert år. Det er med andre ord den eksisterende boligmasse, der er interessant, når der for alvor skal spares på energien.

Ca. 20 pct. af vores samlede boligmasse – og det vil sige i størrelsesordenen lidt over 500.000 boliger – er almene.

Jeg har da også med tilfredshed noteret mig, at der i den almene boligsektor er stor interesse for at iværksætte energibesparende arbejder, og at der allerede gennemføres mange arbejder, der i en eller anden form er relateret til energiområdet.

Beboerne i den almene boligsektor har også inden ændringerne fra maj sidste år haft gode muligheder for at iværksætte energibesparende arbejder.

Det er jo netop beboerne, der i det daglige har beslutningskompetencen for, hvilke arbejder der skal iværksættes – hvad enten vi taler energi eller andre arbejder. Hvis der er mulighed for at gennemføre energiefektive investeringer, kan beboerne beslutte det. Samtidig er det beboerne selv, der opnår gevinsterne ved investeringerne. Dét er en meget vigtig pointe i denne diskussion. Når dertil lægges de finansieringsmuligheder, sektoren råder over, så synes jeg rammerne har været - og fortsat er – ganske gode.

Ved siden af dette, har regeringen sørget for, at Landsbyggefonden har en investeringsramme på 2,4 mia. kr. årligt til at støtte renoveringsarbejder i den almene sektor.

Landsbyggefonden har oplyst, at ca. 1/3 af fondens investeringsramme – dvs. 800 mio. kr. årligt – anvendes til at støtte renoveringer, som er energirelaterede. Det skønnes endvidere, at en tilsvarende andel af boligafdelingernes almindelige trækingsret i fonden anvendes til energirelaterede arbejder.

Der gøres således allerede meget inden for den almene boligsektor i dag. Men det er også et område, vi følger og skal følge tæt. Med regeringens energistrategi er der allerede taget en række initiativer.

Vi har indført en genhusningsforpligtelse for boligorganisationerne ved gennemførelse af større energibesparende arbejder. Og vi er i gang med at undersøge muligheden for at bruge den såkaldte ESCO-model i den almene bolig. ESCO-modellen er kort sagt en finansieringsmodel, hvor fx et energiforsyningselskab går ind og deltager i energirenoveringsarbejderne og garanterer for energiudgifterne i den efterfølgende driftsperiode.

Jeg synes på den baggrund, at de almene boligselskaber har ganske gode muligheder for at energirenovere deres ejendomme.

Samrådsspørgsmål AK:

"Hvilke initiativer vil ministeren tage, for at sikre at energirenovierungsprojekter i almene boliger ikke går fløjten bl.a. pga. regler om at almene boliger opmåles efter udvendige i stedet for indvendige kvadratmeter og manglende rentefradrag ved udstøttede lån? Agter ministeren f.eks. at ændre beregningsmetoden til grund for boligydelsen, for på den måde at fjerne en af barriererne for energirenovering i almene boligselskaber?"

Svar:

Jeg kan til indledning oplyse, at når kommunalbestyrelserne skal give tilsagn til opførelse af nye almene boliger, så indgår boligarealet som et led i fastsættelsen af de fysiske rammevilkår for støttet byggeri.

I almene boliger opgøres boligarealet som bruttoetageareal efter regler fastsat i henhold til Lov om Bygnings- og Boligregistrering - dvs. boligarealet opgøres som det samlede etageareal inklusiv arealet af ydervægge m.v.

Jeg synes imidlertid, at det er vigtigt at være opmærksom på, at de fleste almene boliger opføres med et boligareal, som ikke udnytter den maksimale boligstørrelse efter støttereglerne. Det betyder, at det kun er i de få tilfælde, hvor boligerne opføres med den maksimalt tilladte boligstørrelse, at væggenes tykkelse kommer til at få begrænsende betydning for nettoarealet.

En nybygget almen boligs boligareal må i dag være maksimalt 115 m² inklusiv ydervæggens areal.

Denne øvre grænse for boligarealet blev i den før omtalte lovændring med virkning fra 1. juli 2009 opjusteret fra tidligere 110 m² til de nugældende 115 m². Dermed er der taget højde for skærpede energikrav med tilhørende tykkere isolering, som vil medføre et større arealforbrug til ydervægge.

Ved energirenovering af eksisterende almene ejendomme gælder der ikke de samme faste grænser om maksimal boligstørrelse efter ombygningen, som der gælder for nybyggeri. Spørgsmålet om udvendige og indvendige kvadratmeteropgørelser bliver derfor uden betydning for beslutningen om energirenoveringen.

Næste del af spørgsmålet lægger endvidere op til, at den skattemæssige behandling af renteudgifter på ustøttede lån kan være til hinder for gennemførelsen af energirenoveringsprojekter i almene boliger.

Almene boligorganisationer er undtaget fra selskabsskat. Den skattemæssige behandling af den almene boligsektor indebærer derfor, at et eventuelt overskud i en boligafdeling ikke beskattes. I modsætning til privat udlejningsvirksomhed er der således ikke skattepligtige indtægter - f.eks. i form af husleje - som eventuelle renteudgifter kan fradrages i.

Til sidst spørges der til reglerne for beregning af boligstøtte – specielt det forhold at det er udvendige kvadratmeter og ikke indvendige kvadratmeter, der ligger til grund for beregningen. En udvendig isolering af boligen kan derfor medføre, at boligstøtten bliver mindre.

Reglerne om boligstøtte hører under beskæftigelsesministeren, som har oplyst følgende:

”Hensigten med boligstøttereglerne er at sikre borgere med lave indkomster mulighed for at opretholde eller anskaffe sig rimelige boliger.

Boligstøtteloven indeholder derfor en øvre grænse på 65 m² for det areal, der kan ydes boligstøtte til. Arealet forøges dog, hvis der er flere voksne eller børn i husstanden. Det har et bredt forlig i Folketinget besluttet er et rimelig grundlag for at yde boligstøtte.

Udvendig energirenovering kan i visse situationer påvirke boligstøtten negativt, men samtidig skal man være opmærksom på, at lejerne opnår en bedre bolig med lavere varmeudgift m.v. Derfor bør man se på den samlede økonomi for lejerne – ikke alene effekterne på boligstøtte.

Beskæftigelsesministeriet har fokus på problemstillingen og overvejer løbende, om der kan foretages relevante justeringer.”

Der blev her i sidste uge afholdt en konference om klimaudfordringen og herunder naturligvis også energiområdet i relation til boligudlejningssektoren. De efterretninger, der er kommet fra konferencen, er helt overvejende positive: Der er stor interesse og der er stor vilje i den almene boligsektor. Så summa summarum – jeg er ganske fortrøstningsfuld.

Tak.