

## Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

By- og boligministerens tale på By- og Boligudvalgets møde den.22. november 2011.

Det talte ord gælder.

### **Indholdsfortegnelse:**

|  |    |
|--|----|
| 1. Indledning .....                      | 1  |
| 2. Det nye ministerium .....             | 2  |
| 3. Det almene boligområde.....           | 6  |
| 4. Udsættelser.....                      | 9  |
| 5. Startboliger .....                    | 10 |
| 6. Privat lejelovgivning .....           | 11 |
| 7. Energibesparelser .....               | 13 |
| 8. Andelsboliger .....                   | 15 |
| 9. Ejerboliger .....                     | 17 |
| 10. Byfornyelse .....                    | 18 |
| 11. Indeklima – skimmelsvamp og pcb..... | 20 |
| 12. Områdefornyelse .....                | 20 |
| 13. Bypolitik .....                      | 21 |
| 14. Landdistrikter .....                 | 22 |
| 15. Afslutning.....                      | 24 |

### **1. Indledning**

Tak for invitationen fra udvalget til at komme og sige lidt om planerne for fremtiden. I har både fået nyt navn og mange nye medlemmer, så det

er rigtigt nyttigt, at vi kan starte med en god debat om den kommende tids arbejde.

## **2. Det nye ministerium**

Det er ikke bare jer, der er nye og fået nyt navn. Jeg er ny minister i et nyt ministerium. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter som det ganske mundret hedder.

På den anden side: helt nyt er det selvfølgelig ikke. Der har før været ført politik både for byer, boliger og landdistrikter, men det nye er, at det er nu er bragt sammen i samme enhed og samme organisation

Jeg skal ikke lægge skjul på, at jeg er glad for, at det blev mig, der blev sat i spidsen for dette ministerium.

Jeg synes, der de sidste 10 år har manglet et ministerium for hele boligområdet, herunder den samlede lovgivning på området. Og når boligområdet lægges sammen med bypolitik og udviklingen af landdistrikterne, kan vi tænke i

helheder - fx i forholdet imellem boliger og bosætning i byerne og boliger og bosætning på landet.

### De enkelte områder

På boligområdet kommer fra Socialministeriet områderne vedr. almene boliger, de udsatte boligområder, de private lejeboliger, byfornyelsen og så de økonomiske og statistiske kompetencer vedr. boligmarkedet.

Hertil kommer fra Økonomi- og Erhvervsministeriet de private andelsboliger, ejerlejlighedsloven og erhvervslejeloven og desuden huseftersynsordningen og hele ejendomsdataområdet.

På boligområdet vil jeg arbejde for, at vi til stadighed har et velfungerende boligmarked, der kendetegnes af et varieret udbud af boliger og af mobilitet mellem boligerne. Kun på den måde er det muligt at matche befolkningens mange forskellige boligbehov. De ændrer sig gennem

hele vores livsforløb. Ligesom den samfundsmæssige udvikling præger vores boligbehov. Det er derfor regeringens mål, at alle befolkningsgrupper skal have mulighed for at finde en tidssvarende og sund bolig, der passer til deres behov og økonomi – vel at mærke en bolig, som også er klima- og miljømæssigt bæredygtig.

På byområdet er et kerneområde områdefornyelsen i byfornyelsesloven. Hertil kommer den del af bypolitikken vedrørende indsatsen over for socialt udsatte flygtninge og indvandrere, som lå i Integrationsministeriet. Og opgaven med at formulere en samlet bypolitik, som ligger i regeringsgrundlaget.

På byområdet vil jeg arbejde for, at Danmark får en national, social og grøn bæredygtig bypolitik. Vi skal fremme mulighederne for positiv og bæredygtig udvikling i byerne, og give byerne de bedste betingelser for samspil mellem borgerne, investorer og aktiviteterne i byen.

På området for landdistrikterne bliver landdistriktspolitikken overført fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet. Det drejer sig bl.a. om den regionalpolitiske redegørelse, landdistriktsredegørelsen og redegørelsen om de små øer samt forskellige puljer, der har til formål at fremme bosætning, erhvervs- og beskæftigelsesudviklingen i kommuner og yderområder.

Fra Fødevareministeriet kommer netværkscentret for de lokale aktionsgrupper, som fordeleler midler fra EU's Landdistriktsprogram.

På landdistriktsområdet vil jeg arbejde for, at yderområderne bliver prioriteret på de relevante ministerområder. Vi skal formulere en koordineret sammenhængende landdistriktspolitik, hvor vi skal finde frem til de konkrete initiativer, der skal til for at imødegå udfordringerne i yderområderne.

Det nye ministerium bliver ikke en kæmpekoncern. I alt bliver vi 140 mand, som alle samles i et departement. Ministeriet er - bortset fra boligområdet - ikke så lovtungt, men har en række koordinerende og udførende roller. En væsentlig opgave bliver derfor at opbygge partnerskaber med mine ministerkollegaer og med andre aktører og interessenter. Uden et godt samarbejde kan opgaven ikke løftes.

Hvad er det så regeringen mere konkret har planer om?

### **3. Det almene boligområde.**

Helt overordnet er det regeringens mål at skabe et Danmark i en bedre balance.

Det gælder også – og især - på det almene boligområde. Frem for alt skal der skabes en bedre balance i de udsatte boligområder. Samfundets svageste er især blevet ramt af fattigdomsydelserne. Det er derfor en 1. prioritet for regeringen at få fattigdomsydelserne afskaffet.

Samtidig er der også blevet tegnet et dårligt billede af de udsatte boligområder. "Ghettoer" er de blevet stemplet som. Det er ikke bare urimeligt, men også uhensigtsmæssigt

Det betyder ikke, at vi skal tie om problemerne. De er der fortsat og skal løses. Flere beboere skal i arbejde. Ungdomsarbejdsløsheden skal bringes ned. Det skal være trygt og sikkert at færdes og bo i de udsatte boligområder. Fattigdomsproblemerne og udsættelser skal imødegås.

En del af løsningen i de udsatte boligområder er generelt at få sat gang i vækst og beskæftigelse. Vi foreslår derfor en kickstart af dansk økonomi bl.a. ved at fremrykke renoveringsinvesteringer i det almene byggeri. Vi har netop fremsat lovforslag herom og jeg håber på en hurtig behandling. Jeg er glad for, at et så bredt flertal har kunnet blive enig om denne sag.

Samlet er det vores mål at halvere antallet af udsatte boligområder de næste 10 år.

Vi skal også bygge nye og billige almene boliger. Nybyggeriet kan være med til at aflaste de udsatte boligområder. Vi vil derfor se på finansieringen af alle typer almene boliger og også se på huslejefastsættelsen

Endelig skal en bedre balance også sikres i forhold til klimaet. En meget stor del af vores energiforbrug sker i vores boliger. Vi skal derfor sætte kravene højt, når vi bygger nye almene boliger, og også tilskynde til at gennemføre totaløkonomiske tiltag.

Men det store potentiale ligger i det eksisterende byggeri. Landsbyggefonden skal sætte fokus på besparelser, når den støtter renovering. Det gør Landsbyggefonden allerede, men vi skal undersøge, om det er muligt at gå videre, så beboerne kan gennemføre flere energirenoveringer i tilknytning til de fondsstøttede tiltag.



#### **4. Udsættelser**

En særlig problemstilling i de almene lejeboliger er de mange udsættelser. Ca. 70 % af samtlige udsættelser af lejere sker her.

Lav indkomst og fattigdom spiller helt sikkert en væsentlig rolle. Derfor forventer jeg også, at afskaffelsen af kontanthjælpsloftet og starthjælpen og andre af de fattigdomsskabende ydelser vil bidrage til at få knækket kurven.

Stigende arbejdsløshed er også en væsentlig forklaring. Derfor vil regeringens beskæftigelsesfremmende initiativer over en bred front få virkning på udsættelserne.

Men der er også andre forhold, der spiller ind. Der er faktisk tale om en ret kompleks problematik.

Jeg tror, at fortsat personlig og opsøgende rådgivning vil kunne hjælpe udsættelsestruede lejere. En sådan rådgivning blev igangsat tidlige-

re i år, og af satspuljen for 2012 er der afsat yderligere 40 mio. kr. over 4 år til yderligere forsøg.

Men rådgivning løser ikke hele problemet. Vi må fortsat overveje, om der ikke kan findes en mulighed for at få betalt huslejen, inden det er for sent.

Endelig er der børnefamilierne. Her må kommunerne være sig deres ansvar mere bevidst. Udgangspunktet for hjælpen skal være, at familien bliver i deres bolig. Er den for dyr, må kommunen hjælpe med at skaffe en billigere bolig. I det hele taget vil jeg gerne have, at kommunerne spiller en mere proaktiv rolle.

## **5. Startboliger**

Lad mig også nævne et nyt tiltag, nemlig startboliger. I satspuljeaftalen er der afsat 131 mio. kr. over 4 år til etablering af startboliger til udsatte unge.

Startboliger skal være et tilbud til de unge, der ikke klare sig selv hjemmefra, selvom de har alderen til det. For unge uden så mange ressourcer – tidligere anbragte, unge med psykiske vanskeligheder m.v. – er denne periode særligt kritisk, fordi der er risiko for, at de unge ikke kan fastholde egen bolig, arbejde og uddannelse.

Startboliger er boliger, hvor de udsatte unge kan bo – individuelt eller i små bofællesskaber – og samtidig få støtte af en voksen – en social vicevært.

Jeg regner med at fremsætte lovforslag herom i foråret 2012.

## **6. Privat lejelovgivning**

### *Forenklingsarbejdet*

Lad mig gå videre til den private lejelovgivning. Som alle formentlig ved, pågår der forhandlinger med lejer- og udlejerorganisationerne om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Det har der gjort siden 2005, så det vil bestemt være rart at komme i mål snart.

Der er knaster og det er ikke altid, at organisationerne er så enige, som den såkaldte "enighedsliste" giver indtryk af.

Jeg er indstillet på at gøre endnu et forsøg. Jeg har derfor bedt mine embedsmænd afklare det videre forløb med organisationerne.

Med hensyn til indholdet så må jeg også sige, at ambitionsniveauet for "enighedslisten" forekommer at være sat en smule lavt. Jeg vil derfor arbejde på, at vi sammen med organisationerne kan "løfte overliggeren" en smule.

### *Regeringsgrundlaget*

Der er også andre områder, som presser sig på. I regeringsgrundlaget er der peget på et par områder på det private lejeboligområde, som jeg mener, at der er grund til at se lidt nærmere på.

Indimellem ser vi eksempler på meget store flyttere. Her er der en særlig problemstilling vedrørende "nyistandsættelser". Er det rimeligt at kræve fuldstændig nyistandsættelse også efter ganske korte lejeforhold? Det må vi se lidt nærmere på.

Det samme gælder større gennemgribende moderniseringer. Fungerer den gældende ordning i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i praksis efter hensigten?

Er der fx tilstrækkelig balance imellem de ret store lejestigninger og den forøgelse af lejeværdien, som forbedringerne konkret har medført? Det synes jeg, der er god grund til at se lidt nærmere på.

## **7. Energibesparelser**

På klima- og energi-området har regeringen store ambitioner. Det kommer også udtryk for de private lejeboligers vedkommende.

Vi arbejder i øjeblikket med at skrue en energipakke for private udlejningsboliger sammen.

Det er vigtigt, at balancen mellem udlejer og lejer ikke forrykkes urimeligt. Derfor skal pakken både omfatte forslag, som lejerne og som udlejerne sætter pris på.

Jeg vil her blot omtale et af elementerne i pakken.

Udlejerne har fremhævet, at det er en barriere for energibesparelser, at udlejer kun får en lejeforhøjelse for forbedringerne, men ikke for vedligeholdelsesudgifterne, mens lejerne høster hele gevinsten ved besparelserne på varmeforbruget.

Jeg vil derfor se på, hvordan vi kan gøre udlejerne mere interesserede i at gennemføre energirenoveringer, bl.a. med et forslag, der tager udgangspunkt i den model for Grøn byfornyelse

se, som den grønne tænketank CONCITO præsenterede i februar 2011.

Vi arbejder herudover med andre elementer, som forhåbentlig tilsammen kan resultere i en energipakke, der kan tilgodese både lejernes og udlejernes behov for energibesparelser.

Jeg forventer at kunne fremsætte et lovforslag til ændring af lejelovgivningen og byfornyelsesloven til foråret

### **8. Andelsboliger**

For andelsboligerne har de senere år været en turbulent periode. Andelsboligerne er – og skal fortsat være – et vigtigt element i det varierede boligudbud.

Jeg vil opholde mig lidt ved de såkaldte ”renteswapaftaler”, som kan have stor indvirkning på en andelsboligforenings økonomi – i både opadgående og nedadgående retning.

Jeg er helt opmærksom på de særlige problemer, der er opstået i kølvandet på disse renteswapaftaler.

Med renteswap kan der opnås billige lån og alligevel en fast ydelse, men samtidig er det et komplekst og risikofyldt produkt, der kan rumme faldgruber for andelsboligforeninger og andels-havere.

Jeg synes, at hensynet til at beskytte andelshaverne vejer tungt, og jeg har derfor bedt mine embedsmænd iværksætte en nærmere undersøgelse af området for at sikre fuldt kendskab til de problemstillinger, der er forbundet med renteswaps, inden vi træffer beslutninger om evt. at regulere anvendelsen af renteswaps i andelsboliger.

En anden vigtig ting er større gennemsigtighed på andelsboligmarkedet, således at både købere og sælgere føler sig trygge.



Det er vigtigt, at der er overblik over markedet og jeg har derfor bedt mine embedsmænd udarbejde et forslag til, hvordan vi kan skabe flere oplysninger om andelsboligmarkedet og dermed skabe mere gennemsigtighed.

## **9. Ejerboliger**

Der er næppe mange, der synes, at ejerboligmarkedet har været velfungerende de senere år. Siden 2006 har vi været vidne til faldende priser og et dramatisk fald i antallet af handler.

Jeg bilder mig ikke ind, at jeg som boligminister alene kan vende udviklingen. Her har de internationale konjunkturer og regeringens generelle økonomiske politik trods alt større betydning.

Men jeg kan skabe større gennemsigtighed på ejerboligmarkedet og dermed medvirke til at styrke den mobilitet, der er så nødvendig for et velfungerende boligmarked, men også for et velfungerende arbejdsmarked.

Som ansvarlig for ejendomsdata og huseftersynsordningen råder jeg over gode redskaber i

den forbindelse. Hjemmesiden boligejer.dk er helt central i denne sammenhæng. Den giver køber og sælger et samlet overblik over relevante oplysninger i forbindelse med bolighandl-  
ler.

Jeg vil desuden godt nævne, at ministeriet arbejder aktivt med at udvikle det, der er blevet kaldt den grundlæggende "digitale infrastruktur" på ejendomsdataområdet. Det har stor betydning for kvalitet og effektivitet, bl.a. i forbindelse med boligstøtte, ejendomshandel, långivning og beskatning.

## **10. Byfornyelse**

Byfornyelsen har haft en afgørende betydning for forbedring af boligmassen og for udvikling af attraktive bymiljøer i såvel store som små byer rundt om i landet.

Men der findes altså stadig omkring 135.000 private boliger uden enten toilet, bad eller centralvarme. Hertil kommer de boliger, der ikke lever op til tidens energimæssige krav – eller som

er plaget af PCB, skimmelsvampe eller lignende sundhedsskadelige forhold. Så behovet for en indsats er der fortsat.

Byfornyelsen har vist sig at være et godt redskab, der kan sætte en udvikling i gang. Flere undersøgelser viser, at de private investorer følger op på de offentlige investeringer med egne investeringer. Der ligger også arbejdspladser i investeringerne. Så det er en ganske god forretning – også for kommunen.

Derfor har regeringen også i sit forslag til finanslov 2012 prioriteret at fastholde byfornyelsesrammen på samme niveau som i 2011. Der er afsat 278,2 mio.kr til at medfinansiere kommunernes støtte til boligforbedring af private boliger og til områdefornyelse. Med kommunernes og de privates investeringer runder vi alt i alt en lille milliard i samlet investering.

Lad mig også nævne et par indsatsområder, der fremover vil være aktuelle, og som skal have en særlig prioritering de nærmeste år.

### **11. Indeklima – skimmelsvamp og pcb**

Ingen borgere bør udsættes for et indeklima, der er skadeligt for deres helbred. Så der skal fortsat være fokus på sundhedsfare i boliger. Og reglerne i byfornyelsesloven om, hvordan kommunerne skal håndtere sager om sundhedsfarlige boliger, er meget klare. Kommunalbestyrelsen har pligt til at reagere, når den bliver opmærksom på, at der er sundhedsfare i en bolig.

### **12. Områdefornyelse**

Byfornyelsen drejer sig ikke kun om at forbedre dårlige boliger. Med områdefornyelsen har kommunerne mulighed for at give nedslidte byområder et løft. Det kan også give private investorer mod på at investere yderligere i området.

Det er erfaringen, at de bedste resultater opnås ved at kombinere boligfornyelse med en opgra-

dering af det omkringliggende byområde. Boli-gerne skal gøres tidssvarende samtidigt med, at trafikken bliver reguleret, og der skabes kulturfaciliteter og spændende byrum.

Når kommunen går foran med investeringerne og borgerne bliver engageret, viser erfaringerne, at udviklingen fortsætter med de private kræfter. Og det gælder både i de store og de små byer.

### **13. Bypolitik**

Det nye ministerium giver mulighed for at sætte fokus på byerne og udvikle en sammenhængende politik på byområdet.

Bypolitikken skal være med til at sikre, at de økonomiske fremskridt ikke betyder en nedslidning og marginalisering af nogle byer eller bydele, som kan underminere helheden.

Byer og kommuner er forskellige. Derfor skal den nationale bypolitik være en ramme, der skal udfyldes af kommunerne.

Bypolitikken skal fremme mulighederne for positiv og bæredygtig udvikling i byerne og give byerne de bedste betingelser for samspil mellem borgerne, investorer og aktiviteterne i byen.

Det forudsætter tværgående tænkning og en koordinering af en række politikområder: energi- og miljøtiltag, erhvervs- og byggepolitik, offentlig transport, bosætning, indsatsen i udsatte boligområder, kultur og sociale forhold.

Jeg vil sætte mig i spidsen for udarbejdelse af en ny national bypolitik. Det er vigtigt for en god udvikling af hele landet, både i landdistrikterne og i byerne, at vi får gang i en sammenfattende helhedstænkning, hvor sigtet er at sikre gode leve og boforhold overalt i landet.

#### **14. Landdistrikter**

Det er min opfattelse, at udviklingen ikke kun skal koncentreres i de største byer, men at det fortsat skal være godt at bo og leve i de små bysamfund.

Vi må erkende, at den samfundsmæssige og økonomiske udvikling i de senere år har ramt hårdt i landets yderområder. Mange egne af Danmark står overfor store udfordringer.

Det er mit mål, at det også i de yderste egne af Danmark skal være muligt at leve et moderne liv i tidssvarende boliger. Vi kan derfor ikke acceptere, at sundhedsskadelige og faldefærdige boliger udlejes til husstande med meget små indkomster.

Som alle ved, er der i regeringens forslag til finanslov ikke sat særskilte midler af til en fortsættelse af Indsatspuljen i 2012. Midler som kommunerne har været meget glade for, og som ser ud til at gøre stor gavn.

Det er klart, at jeg ønsker at fortsætte og endog opprioritere indsatsen for at forbedre bosætningen i landdistrikterne bl.a. ved at støtte nedriv-

ning og istandsættelse af de dårligste boliger og bygninger.

Men regeringen har været nødt til at prioritere. Og netop med hensyn til Indsatspuljen, er vi i den situation, at kommunerne stadig har midler i 2011-puljen, som endnu ikke er disponeret.

Men det drejer sig ikke kun om at rive huse ned og afvikle i landdistrikterne. Vi skal skabe udvikling og arbejdspladser.

Også i de små byer giver det de bedste resultater at kombinere indsatsen overfor de ringeste boliger med en opgradering af hele byen. Og det skal ske i samarbejde med alle i lokalområdet, såvel beboerne, foreningerne, de offentlige institutioner og virksomhederne. Det er dem, der bor, lever og investerer derude, der skal tage medansvar for udviklingen.

## **15. Afslutning**

Som jeg sagde, er vi målt i antal medarbejdere et lille ministerium, men som det er fremgået, er



der mange ting, vi vil tage fat på. Såvel vores boliger som vores byer og landdistrikter skal være bæredygtige. Ikke kun klima- og miljø-mæssigt, men også socialt, økonomisk og geografisk. Jeg glæder mig til at løfte denne vigtige opgave i et godt samarbejde med jer.

Tak for ordet.