



By- og Boligudvalget

Dato: 10. september 2014

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 69, BYB, alm. del. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Adsbøl, DF.**

**Spørgsmål nr. 69**

Ministeren bedes redegøre for, hvordan der fremadrettet bliver sikret billigere boliger i den almene sektor samt uddybe, hvordan den almene sektor kan holde huslejen nede, så den ikke blot stiger og stiger.

**Svar:**

Lad mig indledningsvist slå fast, at der allerede i dag er mange relativt billige almene boliger. Således har 62 pct. af de almene boliger i 2013 en månedlig husleje på 5.000 kr. eller derunder, mens kun 16 pct. har en husleje, som ligger over 6.000 kr.

I forhold til nybyggeriet er der to ting, der er afgørende. Det ene er, hvad det koster at bygge en ny bolig. Og det andet er, hvor meget beboerne skal betale på de lån, der finansierer byggeriet.

Med hensyn til det første er der sat et maksimum for, hvor dyrt en almen bolig må være at opføre. Maksimumsbeløbet blev indført med virkning fra 1. januar 2004 og formålet er at undgå meget dyrt byggeri ved at fastsætte en øvre grænse for anskaffelsessummerne. Hensigten er at holde huslejen på et rimeligt niveau.

Der er fastsat forskellige maksimumsbeløb, idet der er differentieret mellem familie-, ældre- og ungdomsboliger samt mellem Hovedstadsregionen og forskellige dele af provinsen. Der skelnes endvidere mellem etage- og tæt-lav byggeri. Herudover reguleres maksimumsbeløbet med et indeks, hvor nettoprisindekset og lønindekset for den private sektor hver vægter med 50 pct.

Maksimumsbeløbet for familieboliger i hovedstadsregionen f.eks. udgør for etageboliger, der påbegyndes i 2014, således 23.320 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Med hensyn til beboerbetalingen på de optagne lån er det sådan, at startlejen for en ny almen bolig med finansieringsreformen fra 2009 blev nedsat med 18 pct. svarende til, at den samlede leje kunne reduceres med godt 12 pct.

En nybygget gennemsnitlig almen etagebolig i København på 84 m<sup>2</sup>, som udnytter maksimumsbeløbet fuldt ud og som har gennemsnitlige andre driftsudgifter til renovation, henlæggelser, administration m.v. vil have en månedlig husleje på godt 7.350 kr.

Selvom der således også fremadrettet er et godt grundlag for billige boliger, skal der fortsat gøres en indsats for yderligere at billiggøre de almene boliger. Hovedsigtet vil her være på driften af de almene boliger.

De samlede årlige driftsudgifter i den almene boligsektor udgør knap 30 mia. kr. En stor del af disse udgifter ligger fast og er ikke underlagt beslutninger i boligorganisationen eller i afdelingerne. Det gælder nettokapitaludgifter og forskellige offentlige og andre faste udgifter i alt svarende til godt 1/3 af de samlede udgifter.

De øvrige udgifter er i større eller mindre grad påvirket af beslutninger enten på boligorganisationsniveau eller på afdelingsniveau. Det gælder udgifter til administration, udgifter til renholdelse, udgifter til vedligehold, udgifter til forbedringer, udgifter til indkøb af vare og tjenester, forskellige forbrugsudgifter, forsikringsudgifter m.v., som tilsammen udgør 2/3 af de samlede udgifter. Disse udgifter kan på forskellig måde reduceres og derved medvirke til at reducere huslejen tilsvarende. Skal dette ske, er det afgørende, at der hos kommuner, boligorganisationer og afdelinger kommer fokus på en stadig forbedret produktivitet og på en mere effektiv drift.

En arbejdsgruppe barsler snart med en rapport om effektivisering af den almene boligsektor og jeg vil i forlængelse heraf foreslå, at der gennemføres en række initiativer, der kan styrke boligorganisationernes fokus på en løbende effektivisering af driften. Der er ikke tale om et enkelt overordnet greb, men om en bred vifte af tiltag og incitamenter, som bl.a. retter sig mod tilrettelæggelsen af driften, serviceniveauet, varetagelsen af administrationen, strukturen i sektoren, kompetencefordelingen m.v. og som stiller nye krav til kommuner, boligorganisationer og beboerdemokratiet.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen