

Dato: 28. januar 2015

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 70 ad forslag til lov om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v. (Blandet boligsammensætning) (L 89).

Spørgsmål nr. 70:

Ministeren bedes kommentere henvendelse af 15. januar 2015 fra Ejendomsforeningen Danmark, jf. L 89 - bilag 8.

Svar:

Regeringen imødekommer med lovforslaget et ønske fra Kommunernes Landsforening og landets største kommuner, som oplever en massiv befolkningstilvækst i disse år, og som har svært ved at tilbyde boliger til alle.

Med hensyn til lejen i private udlejningsboliger og i almene boliger er det generelle billede, at huslejen i almene familieboliger er lavere end i private udlejningsboliger. Den gennemsnitlige husleje i almene familieboliger i 2013 udgjorde 735 kr. pr. m² og i private udlejningsboliger 793 kr. pr. m², hvilket svarer til en forskel på knap 8 pct. Hertil kommer, at kvadratmeterhuslejen ligger lavere i almene boliger, uanset hvornår boligerne er opført, bortset fra de allerældste. For boliger opført før 1995 er forskellen generelt begrænset, mens den for nyere boliger ligger i intervallet 100-200 kr. pr. m². Der henvises til afsnit 5.2.3 i rapporten "Den almene boligsektors effektivisering" fra september 2014.

Billedet er det samme, hvis man foretager sammenligningen indenfor forskellige geografiske områder. Uanset opførelsesperiode ligger huslejen i hver af de fem regioner generelt lavere i almene familieboliger. Forskellen er størst for boliger opført efter 1973 i Region Hovedstaden og Midtjylland.

Som det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 14 kan huslejen i en nybygget almen familiebolig, hvor maksimumsbeløbet for hovedstadsområdet udnyttes fuldt ud, beregnes til omkring 9.300 kr. om måneden for en bolig på 100 m², hvilket svarer til en kvadratmeterleje på ca. 1.120 kr. Til sammenligning kan det oplyses, at vurderet ud fra to nye byggerier med private lejeboliger i Ørestaden ligger huslejen her på i størrelsesordenen 1.500 kr. pr. m². I de områder, som er relevante i forhold til lovforslaget, ligger lejen i private udlejningsboliger således betydeligt over lejen i almene boliger.

Som det bl.a. fremgår af svaret på spørgsmål nr. 1 og 13, vil lovforslaget ikke give mulighed for at tvinge grundejere til at sælge ejendom til alment boligbyggeri.

Der henvises til besvarelsen af spørgsmål nr. 3 og 19 for så vidt angår grundejers stilling og den foreslåede ændring af overtagelsesreglen i planloven.

I forhold til spørgsmålet om priser for grunde, kan det oplyses, at planlægning kan have betydning for markedsprisen af en ejendom eller et areal, og at dette er et almindeligt vilkår for alle grundejere i forbindelse med planlægning. Det kan desuden oplyses, at planlægningsmuligheden efter forslaget alene omfatter ejendomme i områder, der ikke anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål. Det betyder, at værdien af de omfattede ejendomme ofte vil øges, da boliger som regel giver en højere pris end byggeri på "bar mark" eller i ældre erhvervsområder.

Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål nr. 8 og 18.

For så vidt angår rammelokalplaner kan det oplyses, at det er udgangspunktet, at planlægningsmuligheden vil kunne anvendes ved udmøntningen af disse, medmindre disse er så detaljerede, at der reelt er tale om en lokalplan, der kan danne grundlag for et lokalplanpligtigt byggeri til boligformål. Dette vil komme an på en konkret vurdering i de enkelte tilfælde. Man kan som udgangspunkt ikke støtte ret på en rammelokalplan. Det er i øvrigt op til den enkelte investor at vurdere på hvilket grundlag og med hvilke risici, der investeres i fast ejendom. Oftest sker handlen på baggrund af en lokalplan, der danner grundlag for et lokalplanpligtigt byggeri til boligformål. Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål nr. 34, 38, 49 og 62.

I forhold til planlægning for flere matrikler og flere ejere, kan der henvises til besvarelsen af spørgsmål nr. 23-25. I denne forbindelse kan det oplyses, at lovforslaget alene gør det muligt at planlægge for almene boliger, men ikke gør det muligt generelt at regulere ejerforholdene, herunder for en enkelt matrikel.

Som det fremgår af svaret på spørgsmål nr. 49, er der med lovforslaget ikke tale om ekspropriation eller lovgivning med tilbagevirkende kraft.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen