



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato 17. november 2020
J. nr. 2020-8349

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 23. oktober 2020 stillet mig følgende spørgsmål (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Alex Ahrendtsen (DF).

Spørgsmål nr. 11:

Vil ministeren oversende et notat, der belyser boligområdet i Schweiz, herunder med fokus på belastede boligområder og ghettoområder samt omfanget heraf, inklusive en belysning af blandt andet strukturer på boligområdet og udbredelsen af almene boliger kontra andre ejerformer samt forklaringer herpå?

Svar:

Transport- og Boligministeriet har anmodet Udenrigsministeriet om at indhente svar på spørgsmålet. Nedenstående notat er fremsendt fra den danske ambassade i Berlin, som dækker Schweiz:

”Berlin: Svar på instruktion vedr. belastede boligområder i Schweiz

Sammenfatning

- I Schweiz bor flertallet af befolkningen til leje (58 pct.). En lidt mindre del af boligmassen udgøres af ejerboliger (37 pct.) og almennyttige boliger (<5 pct.). Der er store regionale forskelle, og almennyttige boliger findes primært i de større byer.
- Langt størstedelen af almennyttige boliger ejes og drives af almennyttige andelsboligselskaber. Disse subsidieres ikke direkte af staten, men kan modtage lån på gunstige vilkår eller garantier. Huslejen i almennyttige boliger fastsættes efter de faktiske omkostninger og følger således ikke markedslejen.
- Boligsociale og integrationsmæssige udfordringer ses ikke særligt forbundet med den almennyttige boligsektor, selv om der i denne del af boligmassen bor en overvægt af personer med lavindkomstjobs og korte uddannelser.



- I 2008-2015 gennemførte forbundsstaten et omfattende projekt med fokus på forbedringer af infrastrukturen, det offentlige rum og den sociale sammenhængskraft i socialt udsatte boligområder (ikke nødvendigvis almennyttige boligområder), hvor der ikke tidligere havde været fokus på integration. Projektet betragtes overordnet som en succes af forbundskontoret for boliganliggender.

Detaljer

Generel beskrivelse af boligsektoren i Schweiz

I Schweiz bor flertallet af befolkningen i (fortrinsvist konventionelle, dvs. profitdrevne) lejeboliger. På landsplan bor ca. 58 pct. af alle husstande i konventionelle lejeboliger, ca. 37 pct. i ejerboliger og knap 5 pct. i almennyttige boliger. Der er dog store regionale forskelle. I bykantonerne Genève og Basel bor hhv. 78 pct. og 84 pct. af husstandene til leje, mens tallene i kantonerne Wallis og Jura er hhv. 39 pct. og 42 pct. Dette billede gør sig også gældende for almennyttige boliger, som udgør 11 pct. i Basel, 10 pct. i Zürich og 4 pct. i Genève, mens der kun findes et marginalt antal almennyttige boliger i kantonen Wallis. Generelt bor flere til leje i de større byer. Dette forklares med høje priser på ejerboliger, som kun giver et mindretal af befolkningen mulighed at købe fast ejendom i byerne.

Beskrivelse af den almennyttige boligsektor i Schweiz

I Schweiz defineres almennyttigt boligbyggeri som ethvert boligbyggeri, der bidrager til at dække behovet for betalelige/billige boliger, og som ikke drives i økonomisk øjemed. Der skelnes mellem almennyttigt og socialt boligbyggeri, idet kun sidstnævnte subsidieres direkte af staten. Således er udgangspunktet, at almennyttige boliger i Schweiz ikke subsidieres af staten, og at denne boligform er privat ejet af enten almennyttige andelsboligselskaber eller andre almennyttige bygherrer (fx velgørende organisationer). Dog udgør almennyttige bygherrer, som ikke er organiseret som andelsboligselskaber ikke en statistisk signifikant andel, hvorfor der i det følgende alene fokuseres på almennyttige andelsboligselskaber.

Gennem forbundsforfatningen er forbundsstaten forpligtet til at fremme almennyttigt boligbyggeri. Konkret gøres dette gennem en række love og bekendtgørelser. Selvom almennyttige boliger i Schweiz er privat ejet af andelsboligselskaber og ikke subsidieres direkte af staten, findes der en række finansieringsordninger. Ifølge lovgivningen kan forbundsstaten fremme almennyttigt boligbyggeri gennem lån med lave eller ingen renter og garantistillelse for lån. De vigtigste institutioner i denne sammenhæng er *Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger*, *Fonds de Roulement* og *Hypothekar-Bürgschaft*.



tsgenossenschaft. Dog bemærkes det, at kun omkring 10 pct. af andelsboligselskaberne gør brug af disse finansieringsmuligheder fra forbundsstaten. Der findes også lokale finansieringsordninger i nogle kantonen.

Da almennyttige boliger i Schweiz er privat ejet af de almennyttige andelsboligselskaber, står det dem som udgangspunkt frit for at tillade enhver at leje en almennyttig bolig. Således er boligerne ikke forbeholdt lejere med lav indkomst el.lign. Dog kan der være tilknyttet sådanne betingelser, hvis forbundsstaten eller kantonen som led i en boligsocial indsats har ydet lån til et almennyttigt boligbyggeri.

I modsætning til konventionelle lejeboliger, fastsættes huslejen i almennyttige boligbyggerier efter de faktiske omkostninger forbundet med driften og ikke markedsløjen. Således er almennyttige andelsboligselskaber ikke profitdrevne.

Den almennyttige boligsektor var for relativt nylig genstand for politisk debat i Schweiz, idet et borgerinitiativ om at forpligte forbundsstaten til at bringe den almennyttige boligsektor op på 10 pct. af den nationale boligmasse kom til folkeafstemning den 9. februar 2020. Folkeafstemningen var kulminationen på længere tids offentlig debat. Fortalerne for borgerinitiativet – herunder særligt lejerorganisationen *Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz* – gjorde bl.a. gældende, at flere almennyttige boliger ville komme middelklassen til gode gennem lavere husleje samt mindske spekulation på boligmarkedet. På den anden side gjorde modstanderne af borgerinitiativet – herunder særligt foreningen for bolig- og grundejere *Hauseigentümerversband* – bl.a. gældende, at en sådan pligt ville medføre u hensigtsmæssig statslig indblanding i boligmarkedet og forøget bureaukrati i byggebranchen. Ved folkeafstemningen fik forslaget opbakning fra 43 pct. af vælgerne og blev således ikke vedtaget. I kølvandet på folkeafstemningen besluttede forbundsregeringen dog at støtte den almennyttige sektor gennem et tilskud på 250 mio. schweizerfranc (svarende til knap 1,742 mia. kroner) udbetalt henover ti år til finansieringsinstitutionen *Fonds de Roulement*.

Beskrivelse af socialt udsatte boligområder i den almennyttige boligsektor i Schweiz

Det bemærkes indledningsvist, at man i Schweiz ser den almennyttige boligsektor som et vigtigt redskab til at løse boligsociale og fattigdomsrelaterede udfordringer og sørge for socialt blandede og integrerede boligområder.

I modsætning til i den danske almenboliglov arbejder man i den schweiziske boligsektor ikke med begreberne ”vestlige” og ”ikke-vestlige” indvandrere og efterkommere. I demografiske statistikker sondres der i stedet grundlæggende mellem befolkningen uden migrationsbaggrund og befolkningen med migrationsbaggrund. Blandt sidstnævnte skelnes der mellem udlændinge (uden schweizisk statsborgerskab) og schweizere med migrationsbaggrund (med



schweizisk statsborgerskab). Specifikke statistikker inkluderer også personers oprindelsesland eller -region.

Der findes tal for antallet og fordelingen af udlændinge og schweizere med migrationsbaggrund i boligtyperne ejerbolig, privat lejebolig og almennyttig andelsbolig. Disse tal er senest blevet offentliggjort af forbundskontoret for boliganliggender i 2017. Generelt bemærkes det, udlændinge er overrepræsenteret på det private boliglejemarked. Dette har flere forklaringer, herunder særligt schweizisk lovgivning der forhindrer udlændinge fra uden for EU/EFTA i at erhverve fast ejendom i Schweiz. Således ses det, at schweizere med migrationsbaggrund, som har opnået statsborgerskab, er bedre repræsenteret i ejerboliger og almennyttige boliger. Denne forskel kan ifølge forbundskontoret for boliganliggender muligvis også tilskrives lange ventelister til almennyttige boliger samt vigtigheden af sociale netværk i boligjagten. Således er andelen af schweizere med migrationsbaggrund omtrent lige stor i almennyttige boliger og konventionelle lejeboliger. Blandt de udlændinge, som bor i almennyttige boliger, udgør personer fra Sydeuropa (særligt Italien og Portugal), Balkan og Tyrkiet flertallet. Dette betyder, at andelen af schweizere med migrationsbaggrund i almennyttige boliger overstiger andelen i konventionelle lejeboliger, hvis man fraregner personer med oprindelse i Nordeuropa og ikke-europæiske OECD-lande.

Der findes ikke tal for indkomstniveauet i almennyttige boligbyggerier, men uddannelsesniveaue og tilknytningen til arbejdsmarkedet bruges som indikatorer på indkomspotentialet i de respektive boligformer. I denne sammenhæng ses det, at blandt de tre nævnte boligtyper har beboerne i almennyttige boliger de klart korteste uddannelser, hvilket tyder på, at personer med en lavere social status er overrepræsenterede i almennyttige boliger. Dog er tilknytningen til arbejdsmarkedet i almennyttige boligbyggerier omtrent ligeså stærk som blandt boligejere, selv om andelen af beboere med lavindkomstjobs ligger over gennemsnittet i de almennyttige boligbyggerier.

Indsats mod sociale udfordringer i boligsektoren

I modsætning til i Danmark arbejder man i Schweiz ikke med begreberne "udsatte boligområder" eller "ghettoområder" i lovgivningen. Således kan der ikke foretages en direkte sammenligning med den danske almenboliglov m.v. Der er dog fokus fra statens side på sociale udfordringer i boligsektoren, herunder også samspillet mellem socioøkonomiske udfordringer og indvandreres særlige vilkår. Disse problemer ses dog ikke særligt knyttet til almennyttige boligbyggerier, men findes også i den private lejesektor, hvor højere huslejer bidrager til de sociale udfordringer. Således bemærker forbundskontoret for boliganliggender, at udlændinge generelt betaler højere huslejer end schweizere. Dette forhold tilskrives bl.a. dårligt kendskab til boligmarkedet, mindre udbyggede sociale netværk, hyppigere flytninger eller ringere uddannelsesniveaue.



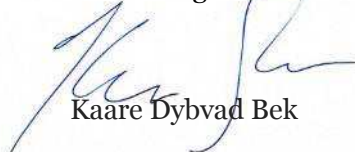
Et boligsocialt tiltag, der særligt fremhæves af forbundskontoret for boliganliggender, er det såkaldte *Projets urbains*. Projektet var en del af en omfattende integrationsindsats fra forbundsregeringens side og havde til formål at fremme den samfundsmæssige integration i boligområder – særligt i områder der ikke allerede havde en igangværende integrationsindsats. Det geografiske fokus var således på boligområder med en højere koncentration af sociale og integrationsmæssige udfordringer, men hvor der ikke var igangsat integrationsindsatser, dvs. i mindre og mellemstore byer snarere end de større byer.

De samfundsmæssige udfordringer i disse områder blev fortrinsvist tilskrevet ringere boligforhold, mangelfuld infrastruktur og en lav grad af social sammenhængskraft i nærmiljøet, og den ofte højere andel af udlændinge og andre med migrationsbaggrund i disse områder blev anset for at være et resultat af disses generelt ringere stilling på boligmarkedet snarere end årsagen til problemerne i disse boligområder. Således var projektets tematiske fokus at løfte livskvaliteten for de eksisterende beboere i de berørte boligområder snarere end at ændre beboersammensætningen. Dette blev gjort bl.a. ved at forbedre infrastrukturen, gadebelysningen, byggekvaliteten, de offentlige rum m.v. men også gennem inddragelse af de lokale beboere og styrkelse af sammenhængskraften i nærmiljøet. Selv om forbundsstaten var stærkt involveret i både finansieringen og gennemførelsen af projekterne, blev de enkelte tiltag besluttet med udgangspunkt i lokale forhold og behov og med inddragelse af lokale beboere.

Virningen af indsatsen, som forløb i perioden 2008-2015, blev evalueret i 2012 og 2016. Den overordnede konklusion var, at indsatsen havde været en succes på flere niveauer. Man så således ikke blot den direkte virkning af de enkelte delprojekter i boligområderne, men også en strukturel forandring i, hvordan boligsociale problemer gribes an. Som et positivt resultat af projektet fremhæves særligt et stærkere vertikalt og horisontalt samarbejde på tværs af byer, kommuner, forbundsstaten samt ministerier og forbundskontorer. Der blev også udgivet en håndbog i kvarterudvikling for at sikre den vedvarende og fremtidige virkning af projektet.

Kilder: Åbne kilder samt samtale med Kathrin Schriber, leder af fonderådgivningen ved sammenslutningen af almennyttige andelsboligselskaber i Schweiz.”

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek