

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

I planredegørelsen af 1977 – De offentlige investeringer 1978–90 – gives der i bilag 9 en redegørelse for boliginvesteringerne. I kap. 3., Byfornyelse, anslås det, at der i dag er ca. 400.000 mere eller mindre mangelfulde boliger overvejende koncentreret i den ældre udlejningsboligmasse i byerne.

Boligerne fordeles skønmæssigt i følgende grupper:

| | |
|---------------------------------------|---------|
| 1. Boliger med meget store mangler .. | 100.000 |
| 2. Boliger med store mangler | 100.000 |
| 3. Andre mangelfulde boliger | 200.000 |
| | <hr/> |
| | 400.000 |

Redegørelsen forudsætter, at der skal nedrives 50.000 boliger for at dække boligområdernes behov for friarealer. Udgiften til nedrivning og etablering af friarealanlæg anslås til 42.000 kr. pr. bolig – altså en samlet udgift hertil på ca. 2,1 mia. kr.

Redegørelsen opgør moderniseringsbehovet til 350.000 boliger, samt at en gennemgribende modernisering sigtende mod en standard som nybyggeriets vil kræve investeringer på i alt 42 mia. kr. i april 1977-priser. Det svarer til en gennemsnitlig udgift pr. lejlighed på 120.000 kr.

Af redegørelsen fremgår det endvidere, at sigtes der mod en mere begrænset standardhævning af boligerne, kan investeringsbehovet reduceres tilsvarende. Det beskrives således:

»De i den senere tid foretagne undersøgelser af forbedrings- og moderniseringsbehovet i udvalgte bykvarterer tyder på, at en begrænset, men acceptabel standardhævning i den ældre boligmasse kan gennemføres for en gennemsnitlig udgift pr. bolig på op imod 60.000 kr. Den samlede investeringsudgift ved forbedring af de 350.000 boliger, der forudsættes bevaret, vil i så fald andrage 21 mia. kr.«

I SBI-rapport 102, By- og boligforbedring i samfundsøkonomisk belysning, er der på grundlag af en række undersøgelser givet et skøn over udgifterne til by- og boligforbedring af 350.000 boliger,

herunder omkostningerne ved etablering af friarealer. Det samlede ressourcekrav er skønmæssigt opgjort til følgende i 1975-priser:

| | |
|--|-----------|
| | mill. kr. |
| Boligforbedring/modernisering | 37.300 |
| Friarealforbedring og etablering | 1.800 |
| Trafiksanerung | 200 |
| | <hr/> |
| | 39.300 |

(Omregnet til januar 78-priser ca. 47 mia kr.)

Beregninger og skøn i nærværende forslag har som forudsætning, at byfornyelse og boligforbedring skal omfatte 400.000 boliger, hvoraf 100.000 skal nedrives. Boligministeriet regner med 50.000 og SBI-rapporten med 76.000.

Ved bedømmelse af forslaget må det tages i betragtning, at gennemsnitsomkostningerne pr. bolig ved byfornyelsen nedsættes, når 100.000 af de dårligste boliger nedrives.

Boligministeriets alternative forslag, hvorefter standarden af byfornyelsen skulle nedsættes betydeligt, kan ikke anbefales. Men når 100.000 af de dårligste boliger nedrives, kan de samlede investeringer nedbringes i forhold til skønnet i SBI-rapporten.

I investeringsredegørelse I hedder det side 167: »En forøget byfornyelsesindsats vil endvidere få konsekvenser for de offentlige kasser. Således kan det næppe forventes, at de huslejestigninger, der følger af en udvidet indsats, i fuld udstrækning kan overvælttes på de hidtidige beboere, der overvejende hører til den socialt dårligst stillede del af befolkningen.«

Det foreliggende forslag tager primært sigte på, at de nuværende beboere i byfornyelsesområderne kan blive boende. Det forudsætter en finansieringsform, der kun giver meget moderate huslejestigninger.

Den finansieringsform, forslaget indeholder, bygger på, at generalomkostningerne afholdes af stat og kommune, samt at forbedringsinvesteringerne finansieres med lavt forrentede lån. (Bilag 1).