

Bemærkninger til forslaget

Stadig flere søger bolig i det almennyttige byggeri, og ventelisterne er lange. Flygtninge skal have bolig. Det er helt afgørende, at der kommer et forøget almennyttigt nybyggeri i de kommende år. Dette byggeri skal have så gode vilkår som muligt, og dette formål er netop sigtet med nærværende forslag.

Et af boligselskabernes problemer, når der skal bygges, er naturligvis køb af byggegrund. I de store byer, især i København, er der få velegnede byggegrunde, og disse ejes ofte af private, hvilket kan bringe boligselskabet i en utålelig stilling.

F.eks. ville det være utåleligt, hvis storentreprenør Axel Juhl-Jørgensen i forbindelse med et eventuelt kommende byggeri af 1800 boliger på byggegrunden »Tippen« i København fik held til at overvælde en udgift på 400.000 kr. om måneden, som er prisen for forkøbsretten på grunden, på det kommende byggeri. Det ville betyde, at det offentlige og de kommende lejere ville komme til at betale dette millionbeløb.

Det må generelt forebygges, at private gennem eje eller forkøbsret til den knappe jord kan drive priserne op eller skaffe sig selv adgang til at opføre byggerier. Derfor foreslås det, at boligforeningerne sikres rimelige muligheder for at købe byggejord gennem en jordfond.

Denne fond skal opkøbe byggejord, som skal bruges til almennyttigt nybyggeri. Fonden skal opkøbe så billigt som muligt og skal naturligvis ikke indkassere nogen værdistigning eller lignende i forbindelse med videresalg til de boligforeninger, der skal bygge på grunden. Boligforeningen skal først overtage grunden i forbindelse med selve byggeriet.

Fonden skal ledes af Boligselskabernes Landsbyggefond. Fonden skal ikke alene sikre sig, at enkeltpersoner og firmaer ikke kommer til at sidde på byggejorden, men skal også aktivt hindre, at byggejorden falder i hænderne på pensionskasserne. Det bør nemlig ikke være en opgave for pensionskasser at opføre privat udlejningsbyggeri. Derimod kunne det overvejes, om pensionskassamidler kunne gøre nytte ved at blive tilført jordfonden til lav rente. Dermed kunne kasserne gavne

deres medlemmers interesse i godt og billigt almennyttigt byggeri.

På lang sigt bør hele det almennyttige byggeri have fuldt beboerdemokrati. Derfor bør der ensidigt satses på de almennyttige andelsboligforeninger, hvor selskabets ledelse er fuldt ud beboervalgt, og hvor medlemmerne – i hvert fald via repræsentantskabet – er øverste myndighed.

I forbindelse med nybyggeri kan beboerdemokratiet være med til afgørende at øge kontrollen med, at der bygges så billigt og så godt som muligt. Dermed hindres formentlig også fejltagelser såsom betonehøjhuse. Det er i den forbindelse vigtigt, at boligforeningerne fortsætter arbejdet med aktivt at inddrage så mange beboere som muligt i forberedelsen af nye projekter. Ved helt at overlade det almennyttige nybyggeri til boligforeningerne opnås også, at disse bliver fremtidens organisationsform i sektoren.

Forslaget om fremover at undgå totalentrepriser er begrundet i ønsket om en bedre kontrol med byggefirmaerne. Totalentreprisformen vil i for mange tilfælde give totalentreprenøren for stort spillerum, hvorimod man mere præcist kan kontrollere de enkelte delopgaver i et projekt. Forslaget er rejst ikke mindst på baggrund af sagen om Axel Juhl-Jørgensens byggeri for Lejerbo i Aldersrogade i København. En sag, hvor Ekstra Bladet har beregnet, at entreprenøren har kunnet hente en meget stor ekstrafortjeneste (beregnet til 29 mill. kr.). Denne sag peger på det problem, at totalentreprenøren har for stor mulighed for at kunne udnytte eventuel »luft« inden for rammebeløb plus eventuelt tillæg.

I det hele taget skal der sikres en bedre udnyttelse af rammebeløbet, ved at entreprenørerne på alle måder »trynes« til at bygge så billigt som muligt og helst uden rammebeløbstillæg. Tillæg skal som hovedregel kun kunne gives til foranstaltninger, der gør boligerne egnede til ældre og handicappede eller lignende formål. Der skal endvidere aflægges særskilt regnskab for anvendelsen af tillægget, så der ikke opstår yderligere »luft« inden for den samlede anskaffelsessum.