

[Pelle Voigt]

Vi nærmer os en situation, hvor det økonomisk bliver overordentlig vanskeligt for almindelige lavindkomstgrupper at få råd til at bo i det almennyttige byggeri, og hvor det almennyttige byggeri trues af en ghettoisering, fordi de eneste lavindkomstgrupper, der har råd til at bo der, er folk, der lever af en eller anden form for offentlige overførselsindkomster. Dette problem er efter vores opfattelse ikke blevet taget tilstrækkelig alvorligt indtil nu, hverken i den almennyttige boligbevægelse eller i regeringen. Regeringen har tværtimod anvendt en række af den almennyttige sektors problemer til at foreslå nedskæringsfelttog, delvis privatisering af sektoren og andre ting, som kun vil forværre de problemer, vi står over for.

Man har i årenes løb nedsat flere sagkyndige udvalg, der havde til hovedopgave at prøve at trænge ind til benet og fremlægge løsningsmodeller for den almennyttige sektors problemer. Folketinget kender John Winther-udvalgets og Ølgaardudvalgets rapporter om disse problemer, og især Ølgaardudvalgets rapport må ses som en art provokation over for de mange, som er af den opfattelse, at huslejeniveauet i den almennyttige sektor nu er blevet helt urimelig højt. Det foreslås nemlig, at man løser problemet med det såkaldte huslejespænd med yderligere huslejeforhøjelser i den ældre del af den almennyttige sektor.

Det er dokumenteret, at der kan bygges både billigere, bedre og til lavere huslejer end dem, vi ser i den almennyttige sektor i dag, og vi håber, at debatten i dag vil være med til at sætte dette spørgsmål så klart og tydeligt på dagsordenen, at vi kan få en dybtgående diskussion om, hvordan huslejeniveauet kan nedbringes. Vi mener, det er afgørende nødvendigt, at det sker snart, ellers kommer den almennyttige boligsektor og alle de mennesker, der bor i almennyttige boliger, ud i en helt uholdbar økonomisk og social situation.

Besvarelse

Boligministeren (Agnete Laustsen):

Lad mig starte med at slå fast, at jeg endog meget gerne så en lavere husleje i almennyttigt nybyggeri, end tilfældet er i dag. Jeg er således enig i sigtet med forespørgslen.

Huslejen i nyt almennyttigt byggeri er bestemt af en lang række faktorer. Udgangspunktet for lejens størrelse er, at den sammen med

den offentlige støtte skal dække omkostningerne ved byggeriet dels i form af kapitaludgifter ved finansieringen, dels i form af driftsudgifter. Huslejen er altså i princippet omkostningsbestemt. Ser man på de enkelte omkostningselementer, er kapitaludgifterne ved finansieringen bestemt af, hvor meget byggeriet koster at gennemføre, forrentningen af og afdrag på gælden samt den offentlige støtte hertil. Hvad dette betyder i praksis, vil jeg gerne illustrere:

Anskaffelsesomkostningerne i nyt almennyttigt byggeri ligger for den gennemsnitlige lejlighed – og den er på ca. 75 m² – på op imod 650.000–700.000 kr. og er styret af, at byggeriet pr. m² etageareal højst må koste 8.000–9.000 kr., afhængigt af, hvor i landet der bygges. Dette maksimumsbeløb er det, vi i daglig tale kalder rammebeløbet. Vi må erkende, at rammebeløbet efterhånden, som alle maksimumsbeløb, også er blevet et minimumsbeløb, idet langt de fleste almennyttige nybyggerier bygges til en anskaffelsesomkostning, der ligger lige under eller netop på rammebeløbet.

Finansieringen sker ved optagelse af indekslån, der dækker 90 pct. af den samlede anskaffelsesudgift, mens grundkapitaltilskud fra stat og kommune dækker 8 pct. og beboerindskuddet de sidste 2 pct. Staten og kommunen betaler så hele renten, for tiden en realrente på godt 2½ pct. p.a., og ⅓ af afdraget. Alt i alt betyder grundkapitaltilskud og rente- og afdragsbidrag, at det offentlige betaler ca. halvdelen af de samlede kapitaludgifter på ca. 750 kr. pr. m² årligt. Hertil kommer så driftsudgifterne, som ud over henlæggelser m.v. dækker alle de velkendte elementer som f.eks. administration, vedligeholdelse, renholdelse, skatter og afgifter, forsikringer osv. De udgør gennemsnitligt ca. 200 kr. pr. m² årligt alt i alt.

Tilsammen betyder disse tal, at huslejen i et nybygget almennyttigt byggeri, forudsat at byggeriet er opført til rammebeløbet, ligger på ca. 950 kr. pr. m² årligt før den offentlige støtte. Støtten i form af grundkapital og rente- og afdragsbidrag bringer dette beløb ned til ca. 565 kr. pr. m² om året, eller for en typisk 75 m² tre-rumsbolig en årlig og månedlig leje ekskl. varme og el på henholdsvis 42.000 kr. og 3.500 kr. Jeg synes som sagt, at det er en høj husleje, ikke mindst når man betænker, at det almennyttige byggeri forudsættes at medvirke til en løsning af boligsociale problemer. Og så skal vi jo end-