

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indledning

Lovforslaget indeholder dels ændrede finansierings- og støtteregler for etablering af alment byggeri dels indførelse af særlige regler for etablering af boliger til personer med handicap og personer med demens. Endelig præciseres hjemlen for kommunerne til at udstede påbud til de almene boligorganisationer.

Lovforslaget har følgende elementer:

1. Indførelse af bindende maksimumbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri.
2. Nedsættelse af den kommunale grundkapital i 2005.
3. Indførelse af særlige regler for etablering af boliger til personer med handicap.
4. Indførelse af særlige regler for etablering af boliger til personer med demens.
5. Præcisering af lovhjemmel til at udstede påbud.

Ad 1. Indførelse af bindende maksimumbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri

Erhvervs- og Boligstyrelsen gennemførte i foråret 2003 en analyse af prisudviklingen i det almene byggeri. Resultaterne af analysen viser, at der i perioden 1997-2002 kan konstateres reale stigninger i det almene byggeris anskaffelsessudgifter med stigende offentlige udgifter til følge. Prisstigningerne kan i nogen udstrækning henføres til generelle stigninger i grundpriser og byggeomkostninger, men er også i et vist omfang resultat af en løbende øgning af standarden i det almene byggeri.

Regeringen ønsker at stoppe denne tendens til reale prisstigninger og samtidig undgå det meget dyre byggeri, hvor den nævnte øgning af standarden især kommer til udtryk. De nuværende finansierings- og støtte-

regler giver ikke tilstrækkelige incitamenters til at hindre, at der ydes støtte til meget dyrt byggeri, hvilket bl.a. den konstaterede udvikling i anskaffelsessudgifterne for alment nybyggeri viser. Hvis risikoen for meget dyrt byggeri skal elimineres, må der indbygges en øvre grænse for den anskaffelsessum, som kan godkendes af kommunalbestyrelsen.

Hovedelementet i styringen af det almene byggeris anskaffelsessudgifter skal fortsat være den eksisterende incitamentsbaserede styring, som ligger i den kommunale medfinansiering af den offentlige støtte i form af grundkapital. Fastsættelsen af en øvre grænse skal ses som et supplement hertil.

Det foreslås derfor, at økonomi- og erhvervsministeren fastsætter bindende maksimumbeløb, som den endeligt godkendte anskaffelsessum ikke må overstige. Maksimumbeløbet vil som udgangspunkt gælde for tilsagn om støtte til alment byggeri, som meddeles efter 31. december 2003, jf. dog den i § 2, stk. 3, foreslåede overgangsordning.

Ved fastsættelsen af maksimumbeløbene er der taget udgangspunkt i de konstaterede gennemsnitlige anskaffelsessummen for almene boliger i 2002 og anskaffelsessudgifternes udvikling siden 1997, hvor rammebeløbsordningen blev afskaffet. Der lægges vægt på, at de almene byggeprojekter fortsat skal tilgodese totaløkonomiske hensyn, således at der tages hensyn til de samlede anlægs- og driftsudgifter. De gennemsnitlige anskaffelsessummen er derfor forhøjet med et tillæg, der giver plads hertil.

Da der er forskellige omkostningsniveauer for alment byggeri afhængig af boligtype og geografisk beliggenhed, vil der blive fastsat differentierede maksimumbeløb, idet der tages hensyn til omkostningsforskelle og til, at ordningen skal være så enkel som muligt.