

projekter om langt flere udlejningsboliger, end det var muligt at imødekomme inden for den investeringsramme, der skulle fordeles.

Den anden ansøgningsrunde, der blev gennemført i december 2003, viste, at der fortsat var stor interesse for ordningen, men at der indkom væsentligt færre ansøgninger om andel i investeringsrammen. Ansøgningerne vedrørte dog fortsat samlede ønsker om byggeri, der langt oversteg den investeringsramme, der var til rådighed til fordeling. Det viste sig endvidere, at flere ansøgninger vedrørte hele den investeringsramme, der skulle fordeles.

Hovedformålet med loven er som nævnt at få bygget flere udlejningsboliger til en husleje, som en bredere del af befolkningen kan betale. Det samlede resultat af 1. og 2. ansøgningsrunde viser, at disse succeskriterier i vidt omfang er blevet opfyldt.

Der er således givet tilsagn til opførelse af i alt 916 boliger mod forventet 7-800 boliger. Ansøgningsrunderne viser også, at der har været stor interesse for ordningen. Den tvivl, der blev rejst i forbindelse med lovens behandling om, hvorvidt ordningen var attraktiv nok til at tiltrække tilstrækkeligt med bygherrer, har således vist sig at være ubegrundet.

Ved etableringen af ordningen blev der lagt vægt på at få mest muligt ud af den statslige støtte. Sammenligner man ordningen med alment byggeri, viser evalueringen, at lov om fremme af privat udlejningsbyggeri giver staten mere "udbytte" pr. støttekrone. Går man f.eks. ud fra anskaffelsessummerne i region 3, der omfatter Århus, Odense og Aalborg Kommuner, kan der opføres ca. 250 m<sup>2</sup> boligareal for en statslig støtte på 1 mio. kr. efter lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, mens byggeriet som alment byggeri kun ville føre til ca. 210 m<sup>2</sup> boligareal for det samme støttebeløb.

Evalueringen viser også, at de forventede huslejer i de byggerier, der har fået tilsagn efter ordningen, ligger på niveau med de gennemsnitlige huslejer i privat udlejningsbyggeri, opført siden 1996. Der er således ikke noget, som tyder på, at den tvivl, der blev rejst i forbindelse med lovens vedtagelse, om hvorvidt der ville blive tale om almindelige huslejer, var berettiget. For så vidt angår den geografiske spredning af tilsagnene viser evalueringen, at der er givet tilsagn til København, Hillerød, Ålborg og Randers. Der er således opnået en vis geografisk spredning af ordningen.

For så vidt angår de stramninger af loven, der er blevet gennemført undervejs, viser evalueringen, at f.eks. de skærpelser, som skulle sikre ansøgenes vilje og kapitalstyrke, synes at virke efter formålet. Den

nævnte opstramning af tildelingskriterierne har antagelig været medvirkende til, at antallet af ansøgninger i 2. ansøgningsrunde er mere end halveret i forhold til 1. ansøgningsrunde. Det må antages, at det er de mindre seriøse ansøgere, der er faldet fra. Samtidig har opstramningerne bevirket, at boligernes gennemsnitlige størrelse som tilsigtet er steget fra 64 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i 1. ansøgningsrunde til 90 m<sup>2</sup> i 2. ansøgningsrunde.

Samlet set har ordningen således i vidt omfang levet op til sit formål.

Evalueringen peger på nogle områder, hvor det kan være hensigtsmæssigt at ændre loven for at få mulighed for at målrette den mod områder med den største efterspørgsel.

F.eks. viste anden ansøgningsrunde, at tildelingskriterierne ikke gav lige konkurrencevilkår for ansøgningerne i de 4 regioner, landet er inddelt i med hensyn til anskaffelsessummerne for byggerierne. Det var således ikke muligt for ansøgninger om byggerier i Hovedstadsområdet at konkurrere med ansøgninger om byggerier i provinsen, da de lavere anskaffelsessummer her gjorde, at der for en given investering kunne bygges flere m<sup>2</sup> for investeringsrammen i provinsen end i Hovedstadsområdet.

På grundlag af evalueringen er det aftalt med Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Kristendemokraterne, at loven skal ændres for i højere grad at målrette den mod de områder af landet, hvor behovet for udlejningsboliger er størst.

Lovforslaget er udarbejdet med udgangspunkt i evalueringsrapporten og regeringens udspil, "Flere i beskæftigelse – lavere ledighed" (marts 2004), som bl.a. omfatter initiativer til fremrykning af investeringer i offentligt støttet boligbyggeri.

#### 4. Hovedpunkter i lovforslaget

- Med henblik på i højere grad at sikre,
  - at tilsagn gives til investorer, der har vilje og kapitalstyrke til at gennemføre byggerier i de områder, hvor der er størst efterspørgsel efter udlejningsboliger,
  - ñ at kommunerne får mulighed for at hindre, at der opføres udlejningsbyggerier, de ikke skønner behov for i kommunen,
  - ñ at der kan opføres blandede byggerier af boliger og erhverv,
  - at der ud fra en byggepolitisk målsætning om at fremme produktiviteten i byggesektoren gennemføres strategiske samarbejder mellem bygherre og udførende med henblik på at udnytte ordningen til at