

Dato:

27.1.2015

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af samrådsspørgsmål A og B – L 89 blandet boligsammensætning

Samrådsspørgsmål A

Ministeren bedes redegøre for, om det er regeringens forventning med forslaget, at kontanthjælpsmodtagere eller andre lavindkomstgrupper får mulighed for at bosætte sig i de mest attraktive områder, hvor huslejen for en almen bolig efter alt at dømme vil ligge på 7.000-13.000 kr. jf. det nuværende rammebeløb og visse nyopførte almene boliger?

Samrådsspørgsmål B

Ministeren bedes redegøre for, om det med forslaget er regeringens holdning, at det er en samfundsopgave at bruge bl.a. lavindkomstgrupperes skatte kroner til at medfinansiere almene boliger, som kun mellem- og højindkomstgrupper har råd til at leje.

[Indledning]

Lad mig indlede med at sige lidt om lovforslaget og formålet med forslaget.

Med lovforslaget tager vi et vigtigt skridt mod at sikre mangfoldighed og alsidighed i vores byer.

Det er historisk, at det nu bliver muligt for kommunerne i planlægningen at stille krav om almene boliger, som er til at betale for helt almindelige lønmodtagere.

Det er vigtigt for en positiv byudvikling, at de forskellige sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden. Derfor skal byerne etableres og udvikles på et socialt bæredygtigt grundlag, så sammenhængskraften i samfundet styrkes.

Vi skal sikre, at byen ikke opdeles yderligere. Og det er på tide vi griber ind og giver kommunerne de nødvendige redskaber. En undersøgelse af segregeringen i de 4 store byområder, som ministeriet lavede sidste forår, viser, at segregeringen har været stigende i perioden 1985-2011. Det gælder både med hensyn til indkomst, uddannelse og til offentlig forsørgelse.

En yderligere segregering har mange uheldige konsekvenser, som vi allerede kender så godt. Etablerer vi ensidige velhaver-områder, hvor de veluddannede og velstillede med socialt overskud samler sig, får vi på den anden side områder, hvor de almene boliger koncentrerer, og hvor der er risiko for, at de udvikler sig til socialt udsatte områder. Det er en situation, vi på alle måder søger at afbøde i dag, så det vil mildest talt være tåbeligt at gentage den.

En forudsætning for at sikre en social bæredygtig byudvikling er, at der i alle dele af byen er en varieret og alsidig beboersammensætning. Det forudsætter, at eksisterende bykvarterer såvel som nye boligområder rummer en blanding af forskellige boligtyper, så de kan tiltrække en bred kreds af beboere.

Der skal være plads til politibetjenten, til sosu-assistenten og til sygeplejersken såvel som til overlægen, advokaten og direktøren. En sådan alsidig sammensætning giver dynamik og liv til byen.

Får vi ikke i byudviklingen sikret en blanding af de sociale grupper, risikerer vi en yderligere opdeling og opsplittning af byerne.

Det er naivt at tro, at en blandet boligsammensætning kommer af sig selv. Det gør den ikke. Der skal bevidst planlægning til, og giver vi ikke kommunerne de rigtige redskaber, vil udviklingen blive forværret.

[Spørgsmål A]

Og nu til spørgsmålet om lavtindkomstgrupperne har råd til at bo i nye almene boliger.

I den forbindelse har der været fremført meget om huslejeniveauet i nye almene boliger. Lad mig derfor forsøge at sætte tingene lidt på plads med nogle tal. Så nu er det med at holde ørerne stive.

- Den gennemsnitlige husleje for samtlige almene familieboliger i Danmark udgør godt 6.100 kr. om måneden for en bolig på 100 m².
- For nye familieboliger - og det er sådan nogle, som har fået glæde af nedsættelsen af startlejen i 2009 - udgør huslejen godt 6.800 kr. for 100 m².
- Ser vi alene på familieboliger i Hovedstaden, ligger huslejen på godt 7.900 kr. pr. måned for de 100 m². De dyreste, dvs. målt ved den såkaldte 90 pct. fraktil, har en leje på godt 9.400 kr. for 100 m².
- Det sidstnævnte svarer stort set til den beregnede husleje ved fuld udnyttelse af maksimumsbeløbet, sådan som det fremgår af svaret på Boligudvalgets spørgsmål 14 (alm. del). Nu er alle boliger ikke på 100 m². For en bolig på de maksimale 115 m² kan den månedlige husleje beregnes til ca. 10.700 kr. og for en bolig på 75 m² til godt 7.000 kr.

Disse huslejer vil også gælde for boliger, der opføres i Nordhavnen, Ørestaden og andre byudviklingsområder, hvor det kan være relevant at benytte de nye regler.

Ser vi bort fra driftsudgifterne, er huslejebetalingen i alment nybyggeri fastsat til 2,8 pct. af anskaffelsessummen på årsbasis og reguleres i takt med inflationen.

Det er en balancegang, hvor meget alment boligbyggeri skal støttes. På den ene side skal huslejen kunne betales af de primære målgrupper for byggeriet. På den anden side er

der grænser for, hvor meget vi vil og kan støtte alment boligbyggeri.

Beboerbetalingen og dermed huslejen i almene boliger afspejler det niveau, som et flertal i forbindelse med finansieringsreformen i foråret 2009 fandt rimeligt under hensyn til det almene byggeris målgrupper. Dengang stemte Venstre, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti for lovforslaget.

Jeg finder ikke, at disse huslejeniveauer vil afskære husstande med en forholdsvis lav indkomst fra at bosætte sig i nye familieboliger – og dermed heller ikke i de områder, hvor de nye regler vil blive anvendt. Det er jo forskelligt fra husstand til husstand, hvordan man prioriterer boligforbrug i forhold til andet forbrug.

Hertil kommer, at man ved at opføre almene familieboliger i de pågældende områder samtidig sikrer, at der også fremover vil være et boligudbud her, som størstedelen af befolkningen kan betale. Det skyldes, at huslejen i almene boliger nogenlunde vil udvikle sig i takt med inflationen. Hvis det med tiden bliver endnu mere attraktivt at bosætte sig i disse områder, har vi jo set, at markedspriserne på andre typer boliger kan stige langt hurtigere end inflationen.

Endeligt er det afgørende, at der uden de nye regler i overvejende grad kun vil blive opført ejerboliger og private

lejeboliger i disse områder. Og dermed vil rigtig mange helt almindelige mennesker med helt almindelige indkomster blive afskåret fra at bosætte sig her.

Det har været oppe i debatten, at private udlejningsboliger skulle være et alternativ i denne forbindelse. Det holder ikke. Det helt generelle billede er, at huslejen i almene familieboliger er lavere end i private udlejningsboliger. Det gælder, uanset hvornår boligerne er opført, lige bortset fra de allerældste.

Billedet er det samme, hvis man sammenligner indenfor hovedstadsområdet. Især for boliger opført siden 1985 ligger huslejen højere i det private udlejningsbyggeri. Generelt ca. 100 kr. pr. m² og ca. 200 kr. pr. m² i det nyeste byggeri, svarende til godt 1.600 kr. mere om måneden for en bolig på 100 m².

Tager vi nybyggede udlejningsboliger i nogle af de områder, vi snakker om her, kan jeg oplyse, at i to nye byggerier i Ørestaden ligger huslejen på omkring 12.500 kr. pr. måned eller godt 3.000 kr. over en almen bolig ligeledes for 100 m².

I de områder, som er relevante i forhold til lovforslaget, ligger lejen i private udlejningsboliger således betydeligt over lejen i almene boliger.

Jeg tror derfor ikke, at vi skal forvente, at det private udlejningsbyggeri i disse områder vil kunne bidrage væsentligt til at sikre en blandet beboersammensætning.

[Spørgsmål B]

Så spørges der til, om det er regeringens holdning, at det er en samfundsopgave at bruge skatte kroner, herunder lavindkomstgrupperes skatte kroner, til at medfinansiere almene boliger, som kun mellem- og højindkomstgrupper har råd til at leje.

Lad mig her sige, at det er en samfundsopgave at støtte almene boliger. Det skal vi, så der er mulighed for at løse de boligsociale opgaver og for at boligsøgende med almindelige indkomster også kan få en god og ordentlig bolig.

Støtten til de almene boliger skal således ses i sammenhæng med de forpligtigelser, som følger med for de almene boligorganisationer til at stille boliger til rådighed for alle.

Familieboliger skal således udlejes efter venteliste, hvor alle har ret til at lade sig opskrive, ligesom kommunalbestyrelsen har ret til at få stillet hver fjerde ledige bolig til rådighed til løsning af boligsociale opgaver i kommunen. Almene ungdomsboliger og almene ældreboliger skal udlejes til befolkningsgrupper, som ellers kan have vanskeligt ved at finde en passende bolig på boligmarkedet.

Ser vi på beboersammensætningen i den almene sektor, må vi konstatere, at de almene boligorganisationer i meget høj grad har levet op til formålet. Ja i nogle områder alt for godt, hvilket har ført til en skæv beboersammensætning med de problemer, som det medfører.

Derfor bygger vi ikke almene boligafdelinger af den størrelse, som vi gjorde i 1960'erne og 1970'erne. Vi skal i stedet bygge mindre afdelinger og vi skal integrere dem i alle bydele, så vi får en blandet boligsammensætning, og så personer med sociale problemer ikke koncentrerer i særlige områder.

Ser vi generelt på beboersammensætningen i den almene sektor, så er der en markant overrepræsentation af lavtlønnede, arbejdsløse, pensionister og personer uden for erhverv. Og en tilsvarende underrepræsentation af lønmodtagere med mellem og høje indkomster. Det er altså en påstand uden hold i virkeligheden, at almene boliger bebos af mellem og højindkomstgrupper.

Det gælder også i de attraktive almene boliger. Det er kun meget få med høje indkomst og lange uddannelser, der bor i det almene byggeri.

Desuden vil jeg igen påpege, at selvom nybyggede almene boliger kan forekomme dyre, så bliver de med tiden relativt billigere, og dermed bliver mere tilgængelig for endnu flere. Og så er det vel kun godt, hvis boligerne er placeret i

attraktive byområder sammen med ejerboliger og private lejeboliger?

Lad mig slutte med at sige, at det er en vigtig samfundsopgave at tilrettelægge byudviklingen, så der er plads til alle, og således at de enkelte grupper ikke bor adskilt.

Det er vigtigt for sammenhængskraften i samfundet, at de enkelte grupper kender hinanden, går i de samme skoler og mødes i dagligdagen. Ellers bliver den sociale blindhed mere og mere udbredt.

Lovforslaget medvirker til Et mere sammenhængende Danmark.