

# FLERE OG BILLIGERE ALMENE BOLIGER

I Socialdemokratiet mener vi, at alle skal have råd til at bo i de største byer. Vores samfundsmodel bygger på fællesskab, og det styrker sammenhængskraften, når vi kan bo side om side med folk, der ikke nødvendigvis er som vi selv. Men stigende boligpriser gør boligerne dyrere og dyrere, og i de store byer får almindelige familier sværere ved at finde boliger, de har råd til at bo i.

Det kræver derfor politisk handling, hvis vi også fremover skal have blandede byer, hvor alle har råd til at leve. Derfor fremlægger vi 10 konkrete forslag, der skal gøre de almene boliger billigere og lettere at bygge.

Det vil betyde, at der fortsat kan bygges nye boliger i de største byer, som håndværkeren, politibetjenten og pædagogen har råd til at bo i. Socialdemokratiske borgmestre i landets fire største byer har allerede konkrete planer for at bygge mindst 13.000 almene boliger i de kommende år. Med forslagene i dette udspil vil de boliger blive billigere. Samtidig giver vi kommunerne nye redskaber til at bygge endnu flere billige boliger. Både i de store byer og i resten af landet.

## Forslag til billigere almene boliger

- 1) Billigere lån til almene boliger, som kommer lejerne til gode
- 2) Billigere for kommunerne at bygge små boliger med fleksibel kommunal medfinansiering
- 3) Lavere grundskyld for almene boliger gennem retvisende ejendomsvurderinger
- 4) Ny boligaftale skal afhjælpe renoveringsefterslæb
- 5) Flere boliger i eksisterende boligafdelinger
- 6) Almene boligselskaber skal have bedre mulighed for at overtage private udlejningsejendomme ved salg
- 7) Private bygherrer skal lettere kunne bygge almene boliger
- 8) Færre politiske krav til nybyggeri af almene boliger
- 9) Øget brug af modulbyggeri skal sikre billigere boliger
- 10) Bedre mulighed for at sikre bopælspligt ved nyopførte boliger

## SOCIALDEMOKRATIETS 10 FORSLAG TIL BILLIGERE BOLIGER

### 1 Billigere lån til almene boliger, som kommer lejerne til gode

Regeringen vil omlægge 90 pct. af den almene boligsektors lån til statslån. Det giver ifølge regeringen et gradvist stigende provenu på 1,6-1,7 mia. kr. årligt fuldt indfaset. Men selvom man opnår en milliardbesparelse på de almene boliger frem mod 2025, kommer det ikke lejerne i de almene boliger til gode i form af lavere husleje.

I Socialdemokratiet mener vi, at billigere lån til almene boliger også skal gavne lejerne gennem lavere husleje. En del af provenuet fra omlægningen af den almene sektors boliglån skal derfor

### PROVENU VED OMLÆGNING AF DEN ALMENE BOLIGSEKTORS LÅN

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Fuldt indfaset
Indtægter (mia. kr.)	0,3	0,4	0,6	0,8	1	1,2	1,3	1,4	1,6-1,7

Kilde: Finansministeriet

føres tilbage til lejerne, hvor det gør mest gavn. Dette kunne eksempelvis være i form af lavere husleje i de dyreste almene boliger.

En væsentlig udfordring ved regeringens model er, at den skaber et monopol på udlån til den almene boligsektor ved at tvinge alle almene boliger til at tage statslån. Det er uhensigtsmæssigt og kan føre til for dyre lån. Samtidig har regeringen udelukkende fokus på renteforskellen mellem realkreditlån og statslån men ikke andre faktorer som f.eks. byggelån, der også har betydning for udgifterne til de almene boliger. Dermed er der risiko for, at huslejen vil stige.

Socialdemokratiet foreslår derfor tre konkrete justeringer af regeringens forslag, så det også kommer lejerne til gode.

- For at skabe konkurrence skal der indføres en frivillig model, hvor den almene boligsektor udover statslån fortsat kan vælge at optage realkreditlån til at finansiere nybyggeri og renoveringer, hvis det ud fra en samlet betragtning vurderes billigere. Der stilles fuld offentlig garanti for realkreditlåne for at sikre lige konkurrence på markedet. Hvis det samlet vurderes mere hensigtsmæssigt udelukkende at stille fuld statsgaranti for den almene sektors realkreditlån, som FinansDanmark og BL har foreslået, vil denne model være at foretrække.
- Ingen lejere må stige i husleje som følge af omlægningen af lån, og en del af besparelsen skal komme lejerne til gavn. Konkret skal der afsættes en pulje, som skal gå til at sikre målrettede huslejenedsættelser til de almene boliger, der i dag har en høj husleje. Puljen udmøntes i samarbejde med kommunerne og de almene boligselskaber.
- Finansiering af almene boliger gennem statslån skal ske på stabile vilkår, som ikke kan påvirkes af skiftende politiske flertal. Derfor skal der indgås et bredt forlig om en model for statslån, hvor eventuelle ændringer i den almene boligsektors lånevilkår skal godkendes af forligspartierne.

## **2 Billigere for kommunerne at bygge små boliger med fleksibel kommunal medfinansiering**

Det skal være billigere for kommunerne at bygge små almene boliger. Socialdemokratiet vil derfor gøre den kommunale medfinansiering af almene boliger fleksibel, så det bliver billigere og dermed mere attraktivt for kommunerne at bygge mindre boliger.

Derudover er der i dag et loft for, hvor meget det må koste at bygge almene boliger pr. kvadratmeter. Dyre dele af byggeriet som køkken og bad betyder, at kvadratmeterprisen for små boliger bliver højere. Maksimumsbeløbet skal derfor gøres mere fleksibelt, så det bliver lettere at opføre mindre familieboliger.

Socialdemokratiet foreslår derfor to konkrete tiltag, som skal gøre det billigere for kommunerne at bygge små almene boliger.

- Procentsatsen for kommunernes indskud i byggeriet af almene boliger skal fremadrettet være fleksibel, så bestemte kriterier som pris og størrelse på boligen kan tilgodeses med et lavere indskud end de nuværende 10 pct. Det vil gøre det mere attraktivt at bygge billige almene boliger.
- Et differentieret statsligt maksimumsbeløb for familieboliger, så det bliver lettere at opføre små, billige familieboliger.

## **3 Lavere grundskyld for almene boliger gennem retvisende ejendomsvurderinger**

Der er med forliget om boligskat lagt et loft over, hvor meget den almene boligsektors grundskyld vil kunne stige som følge af de nye grundvurderinger. Dette loft blev aftalt, fordi de fulde konsekvenser ved det nye ejendomsvurderingssystem for de almene boliger ikke var kendt, da forliget blev indgået.

I 2020 skal forliget om boligbeskatning genbesøges for at sikre en rimelig huslejudvikling i den almene boligsektor. Det ønsker Socialdemokratiet at sikre

igennem mere retvisende vurderinger for de almene boliger, som tager højde for, at grunde med almene boliger ikke har samme markedsværdi som øvrige private grunde.

Det er kun rimeligt, at almene boligers grundvurderinger tager højde for, at almene boliger ikke har samme markedsværdi som private udlejningsejendomme. Huslejen i de almene boliger er lavere, og derfor har grunde med almene boliger ikke samme værdi som andre grunde. En mere retvisende grundværdi for almene boliger vil reducere grundskylden og dermed huslejen i de almene boliger.

Socialdemokratiet foreslår derfor mere retvisende ejendomsvurderinger af almene boliger, hvor der ved fastsættelsen af grundværdien for erhvervsejendomme i det nye ejendomsvurderingssystem skelnes mellem grunde til henholdsvis almene boliger og øvrige udlejningsejendomme. For grunde, der benyttes til almene boliger, skal fastsættelsen af grundværdien ske med udgangspunkt i, at det forventede afkast fra almene boliger ligger markant lavere, end det forventede afkast fra øvrige udlejningsejendomme. Hermed falder grundskylden for de almene boliger, hvilket reflekteres direkte i huslejen. Hver enkelt kommune skal kompenseres fuldt ud for fald i skatteindtægter som følge heraf.

#### **4 Ny boligaftale skal afhjælpe renoveringsefterslæb**

Udgifterne for lejerne til nødvendige renoveringer skal holdes nede med ny boligaftale. Den seneste socialdemokratisk ledet regering indgik fire boligaftaler, hvor der sammenlagt blev afsat 31 mia. kr. til renovering af almene boliger. Det betyder, at godt hver fjerde almene bolig bliver renoveret frem til 2020. Trods den massive investering i renovering af almene boliger er det BL's vurdering, at der efter 2020 fortsat vil være yderligere renoveringsopgaver på ventelisten.

Socialdemokratiet foreslår derfor, at der indgås en ny boligaftale, når den nuværende udløber, der adresserer renoveringsefterslæbet i den almene boligsektor under hensyntagen til den samlede

samfundsøkonomi og inden for landsbyggefondens råderum.

#### **5 Flere boliger i eksisterende boligafdelinger**

Det skal være muligt at bygge flere boliger på eksisterende grunde. Ønsker et alment boligselskab at bygge yderligere almene boliger - eksempelvis taglejligheder - på grunde, som boligselskaberne allerede ejer i dag, vil de i mange tilfælde skulle betale en tillægskøbesum til kommunen. Begrundelsen er, at ejendommen udnyttes mere end forudsat ved det oprindelige salg, og markedsværdien dermed er øget. Kommunen kan ikke fravige kravet. Opkrævning af tillægskøbesum indebærer, at mange eksisterende grunde ikke udnyttes fuldt ud.

Socialdemokratiet foreslår derfor, at kommunerne får mulighed for at fravige opkrævning af en tillægskøbesum, mod, at kommunen til gengæld kan få en øget anvisningsret.

#### **6 Almene boligselskaber skal have bedre mulighed for at overtage private udlejningsejendomme ved salg**

Tilbudspigten i lejeloven betyder, at lejerne i private udlejningsejendomme har forkøbsret til at købe ejendommen som andelsboliger, inden udlejer sælger ejendommen til anden side. Det betyder, at når eksisterende private udlejningsboliger sælges, bliver de ofte dyrere, da det enten bliver til andelsboliger, eller fordi nye ejere laver en gennemgribende renovering, hvorefter huslejen kan fastsættes uden loft.

Socialdemokratiet foreslår derfor, at lejerne får suppleret tilbudspigten med, at en almen boligorganisation kan overtage udlejningsejendommen, hvis kommunen godkender konverteringen af ejendommen til almene boliger.

#### **7 Private bygherrer skal lettere kunne bygge almene boliger**

Hvis en kommune stiller krav om 25 procents alment byggeri, der skal integreres i et større

byggeri, kan det være hensigtsmæssigt at lade en privat operatør være bygherre på det samlede byggeri, hvorefter de almene boliger overdrages til en almen boligorganisation. Det vil sikre større fleksibilitet og færre udgifter.

Socialdemokratiet foreslår derfor, at forbedre muligheden for at gøre brug af den såkaldte delegerede bygherremodel, så en privat bygherre lettere kan etablere nøglefærdigt nybyggeri, som helt eller delvist kan overtages af en almen boligorganisation.

## **8 Færre politiske krav til nybyggeri af almene boliger**

Særregler til byggeri af almene boliger betyder, at byggeriet bliver markant dyrere. I og med at en stor del af huslejen i de almene boliger går til finansieringen af byggeriet, vil lavere byggeomkostninger slå direkte ud i lavere husleje. Det skal dog fortsat sikres, at vi har almene boliger af høj kvalitet med god adgang for personer med handicap.

Socialdemokratiet foreslår derfor en gennemgang og sanering af særreglerne ved byggeri af almene boliger. Her kan man blandt andet se på, hvordan der sikres større fleksibilitet eksempelvis i forhold til reglerne om thekøkkenertekøkkener i bofællesskaber mv.

## **9 Øget brug af modulbyggeri skal sikre billigere boliger**

Modulbyggeri kan være billigt og hurtigt at opføre. Det er tilmed muligt at skalere størrelsen på boligen op og ned efter efterspørgsel. Det kan dog fortsat være problematisk at opføre midlertidigt modulbyggeri og sikre gælden afdraget på en periode på 10 år.

Socialdemokratiet foreslår derfor, at regeringen i samarbejde med KL og BL får afdækket, hvordan brugen af midlertidigt modulbyggeri kan udbredes yderligere, herunder hvordan risikoen for tab i forbindelse med kommunernes garantistillelse minimeres.

## **10 Bedre mulighed for at sikre bopælspligt ved nyopførte boliger**

Københavns Kommune vurderer, at der er i omegnen af 2.700 ubeboede boliger i hovedstaden. Boliger som måske kun bruges få uger om året af rige udenlandsdanskere. Det er en udfordring, at vi har så mange boliger stående tomme i en tid med stigende efterspørgsel efter boliger i hovedstaden.

Socialdemokratiet foreslår derfor, at kommunerne får de rette værktøjer til at styre antallet af ubeboede boliger.