Bemærkninger til forslaget

Beslutningsforslaget er en revideret genfremsættelse af beslutningsforslag nr. B 95 fra folketingsåret 2000-01 (se Folketingstidende 2000-01, forhandlingerne side 4358 og 8248, tillæg A side 3598 og 3600 og tillæg B side 1092).

Af en analyse af fremtidens boligbehov udarbejdet af Byggeriets Arbejdsgivere fremgår det, at der i gennemsnit vil blive efterspurgt godt 20.000 nye boliger om året i den kommende 40-års-periode. Dette er væsentlig flere boliger, end der er blevet opført under den seneste højkonjunktur i 1990'erne, hvor der i gennemsnit blev opført ca. 15.000 boliger om året. Samtidig er det et gennemgående træk ved fremskrivningerne, at boligefterspørgslen i stigende grad drejes over mod leje- og andelsboliger. Det skyldes bl.a. den ændrede alderssammensætning i befolkningen med en øget andel af ældre.

Allerede i dag er der klare tegn på en stigende boligmangel. Ventelisterne til det almene byggeri er lange, og det er næsten umuligt at komme i nærheden af private lejeboliger.

For at imødekomme denne efterspørgsel er det afgørende, at der igen kommer gang i byggeriet af private udlejningsboliger. I dag har almene boligorganisationer i praksis monopol på opførelsen af udlejningsboliger i og med, at skatte- og tilskudsregler tillader, at almene boligorganisationer kan leje den samme bolig ud for en betydelig mindre husleje, end private udlejere kan. Det er da også ganske begrænset, hvad der i de seneste år er blevet opført af private udlejningsboliger.

Kommunerne ønsker imidlertid et bredt og varieret udbud af boliger, som dels kan imødekomme individuelle behov og ønsker hos kommunens indbyggere og dels give mulighed for at blande de forskellige boligformer på en fornuftig måde, hvorved risikoen for boligsociale problemer mindskes.

Enkelte kommuner har allerede lanceret projekter med en blanding af almene boliger, almene medejerboliger og private udlejningsboliger.

Et første skridt på vejen mod disse blandede boligområder er at give pensionsselskaber og forsikringsselskaber lyst til igen at bygge lejeboliger til den almindelige dansker. I dag er det sådan, at det kun kan betale sig for private at opføre meget dyrt og mondænt udlejningsbyggeri, hvor kun familier med høje indkomster har råd til at bo. Afkastet på byggeri og udlejning af almindelige private lejeboliger er ganske enkelt for lavt til, at det kan konkurrere med afkastet på alternative investeringsmuligheder. Pensionskasser og andre er således for længst holdt op med at opføre lejeboliger til borgere med almindelige indtægter.

Grunden hertil er primært, at man med pinsepakken afskaffede den realrenteafgiftsfri kvote for investeringer i fast ejendom på 1.530 mio. kr. årligt. Dermed pålagde regeringen investeringer i fast ejendom en beskatning fra år 2000 på ikke mindre end 26 pct. De seneste ændringer af kapitalafkastskatten betyder dog, at pensionskassers afkast på boliginvesteringer nu beskattes med 15 pct. Senest har regeringen foreslået helt at ophæve beskatningen på 15 pct. i perioden 2002-2004 inden for en årlig investeringsramme på 1 mia. kr. Betingelsen er dog bl.a., at kommunerne får anvisningsret til hver fjerde bolig, der bygges inden for denne årlige investeringsramme.

Men særligt det forhold, at beskatningen kun vil blive ophævet i en 3-årig periode, forhindrer, at pensionskasserne kan se investeringer i udlejningsbyggeri som en langsigtet investering på linje med andre investeringsgoder.

De almene boligselskaber vil derfor fortsat have et reelt monopol på at opføre lejeboliger til den almindelige dansker.

Hvis forslaget gennemføres, har Finansministeriet skønnet, at der det første år opføres udlejningsboliger for 1,2 mia. kr. Forslaget skønnes ikke at koste statskassen penge det første år.