

Bemærkninger til forslaget

Uden for hovedstaden og Århus er det i dag billigere at bo i en ejerbolig end at bo i en nyopført almen bolig af samme standard. Det betyder, at stort set alle der kan få de nødvendige lån køber en ejerbolig. Folk med sociale problemer kan ikke få de nødvendige lån, og de er henvist til en lejebolig, f.eks. en almen bolig. Også selv om den er dyrere.

Det har mange negative konsekvenser:

- For det første forstærker det den opdeling af boligmarkedet, som Lejelovskommissionen i sin betænkning 1331 fra 1997 kaldte vores største boligpolitiske problem. Kendsgerningen er, at den nuværende boligpolitik forstærker tendensen til ghettodannelse, uanset hvor store eller små beløb der bruges til kvarterløft.
- For det andet skærper det uligheden i samfundet. Også når det gælder boligen, er det dyrt at være fattig – man er henvist til den dyreste boligform! Uden chance for at vinde i værdistigningslotteriet.
- For det tredje belaster det de offentlige kasser gennem øget udgift til boligstøtte og kontanthjælp – en tommelfingerregel er, at det offentlige betaler 1/3 af huslejudgiften til de almene boliger på den måde.
- For det fjerde betyder det, at der står mange tomme almene boliger, som er umulige at udleje. Det er både huslejens størrelse og visse steder tendensen til ghettodannelse, der afskrækker.

At prisen er afgørende, fremgår af, at der i hovedstadsområdet og Århus stort set ingen ledige almene boliger er. Det er ikke, fordi de almene boliger er billigere i disse områder – snarere tværtimod – men de har en (komparativ) fordel i forhold til ejerboliger, der er meget dyre i de nævnte områder. Men også i hovedstaden og Århus vil det være en fordel med lavere huslejer, så der var flere boliger, som f.eks. sygeplejersker, lærere og kassedamer kunne betale.

Problemet er opstået og blevet forstærket, i takt med at renten er faldet. Rentefaldet har betydning, at ejerboliger er blevet mere attraktive, og kun i hovedstaden og Århus har prisstigningerne kunnet hamle op med rentefaldet. Den almene sektor har *ingen* glæde fået af rentefaldet. Stort set beregnes huslejen, som

den blev i 1984, da byggerenten lå på 13-14 pct. Lejerne betaler i realiteten 3,4 pct. i »rente« det første år, og i dag er det faktisk mere, end mange husejere betaler, hvis de har taget afdragsfri flekslån. Det er staten, der har scoret kassen. Det vil ikke være hensigtsmæssigt at lade huslejen svinge fra år til år med renten, men den langsigtede udvikling er blodig uretfærdig.

Der er altså meget stærke grunde til at rette op på boligmarkedet, herunder på huslejen i de almene boliger. Det skal tilføjes, at problemet helt overvejende findes i nyere almene boliger. Der er mange ældre byggerier, hvor huslejen er ganske fornuftig, men her kan det til gengæld være meget vanskeligt at få en lejlighed. Problemet bliver større år for år, efterhånden som der bygges nyt.

Efter forslagsstillernes opfattelse er det på høje tid med en ændring af huslejen for nyt byggeri, og det haster også med en løsning i form af en refinansieringsordning for nyere byggeri. SF har i folketingsåret 2004-05, 1. samling, fremsat et konkret forslag til en ny huslejemodel, B 74 af 8. december 2004 om ny huslejemodel i almene boliger, men den blev afvist af bl.a. regeringen. Derfor ønsker SF med dette forslag at pålægge regeringen at fremlægge en model, idet SF dog vil opfordre til, at man låner en række af de gode ideer, der ligger i SF's model, som er beskrevet nedenfor.

Det vil være naturligt, at man samtidig kigger på byggeomkostningerne, der som bekendt er meget høje i Danmark. Hvordan kan man skærpe konkurrencen og udnytte, at den almene sektor er en stor køber af byggeprojekter?

Spørgsmålet om energi- og vandbesparelser skal også inddrages. En huslejemodel må ikke være til hinder for, at nye almene boliger får en optimal miljøstandard. Derfor bør det overvejes at lave en model, der tager udgangspunkt i den samlede boligudgift (for en »normalhusholdning«); altså husleje og udgift til el, gas, vand og varme. I den forbindelse er maksimalbeløbet et oplagt problem, idet risiko for at overskride dette beløb kan betyde, at man sparer f.eks. solfangere væk. Det kan løses ved enten at fjerne maksimalbelø-