

# Flere boliger



Vækst og fornyelse på boligmarkedet

Regeringen

# Forord

Der er brug for vækst og fornyelse på boligmarkedet.

Boligmarkedet er i dag præget af en række ubalancer. Byggeriet af private udlejningsboliger er for lavt. Der er mangel på boliger til unge uddannelsessøgende. Der er for få boliger til handicappede.

Derfor fremlægger regeringen nu et samlet boligpolitisk udspil. Udspillet skal bidrage til, at vi får bygget flere boliger, skabt større valgmulighed for den enkelte og får mere tidssvarende boliger.

Regeringens boligoplæg indeholder i alt 27 initiativer, hvoraf nogle allerede er sat i værk. Initiativerne skønnes at medføre, at der i de kommende 5 år påbegyndes over 20.000 nye boliger årligt.

Det er vigtigt, at vi får et mere velfungerende boligmarked, da boligen er vigtig for det enkelte menneske, og boligområdet har stor betydning for, hvordan hele samfundet fungerer.

Regeringen håber, at der vil være bred opbakning til de foreslåede initiativer, således at vi kan få styrket det danske boligmarked.

Regeringen

# Oplæg om regeringens boligpolitiske initiativer

## Indledning

Regeringen vil styrke vækst, velfærd og fornyelse. Det gælder også på boligområdet. En rimelig bolig er vigtig for den enkeltes velfærd. Der skal være mulighed for et reelt valg mellem ejer- og lejeboliger.

Boligpolitikken skal også understøtte strategien for øget vækst og konkurrencedygtighed. Produktiviteten i byggeriet skal forbedres. Velfungerende byer med et varieret udbud af boliger giver gode muligheder for at bo og leve og tiltrækker derfor den arbejdskraft, der er nødvendig for virksomhedernes vækst.

Det er samtidig afgørende for regeringen, at både ejere og lejere skal have en rimelig sikkerhed for deres fremtidige boligudgifter. Der er derfor gennemført et stop for ejendomsskatter, og regeringen har ikke planer om at fjerne huslejerreguleringen for de ældre udlejningsboliger. Fornyelse af boliglovgivningen vil skulle ske i en tilpas rolig takt.

Boligmarkedet har i mange år været præget af ubalancer. Det private udlejningsbyggeri har længe ligget på et alt for lavt niveau, ligesom der ikke sker en tilstrækkelig fornyelse af de eksisterende lejeboliger.

Regeringen ønsker en bedre balance på boligmarkedet. Derfor igangsætter regeringen nu en samlet boligpolitisk indsats. Der er tale om en langsigtet indsats, som skal bidrage til, at der bygges flere boliger, og at boligmarkedet i højere grad fungerer på markedsvilkår og i større omfang end i dag understøtter den økonomiske vækst i samfundet. Det vil sige, at der skabes

- Øget udbud af lejeboliger, herunder ungdoms- og ældreboliger.
- Bedre balance mellem privat og offentligt støttet nybyggeri af udlejningsejendomme.
- Bedre sammenhæng mellem pris og kvalitet i boligmassen. Det betyder samtidig, at statens rolle gradvist reduceres, og at den offentlige støtte i højere grad målrettes de reelt svage på boligmarkedet.

Med indsatsen lægges der bl.a. op til, at der i de kommende år gennemføres en markant indsats for at øge antallet af udlejningsboliger, herunder ungdomsboliger og boliger til handicappede, reformer af den almene boligsektor samt modernisering af boliglovgivningen bl.a. med henblik på at sikre tidssvarende boliger.

## Situationen på boligmarkedet

Selvom boligmarkedet har været præget af ubalancer, har den generelle boligdekning i Danmark aldrig været højere, end den er i dag. Kvaliteten af boligbestanden er også mærkbart forbedret inden for de sidste 30 år.

Siden 1970 er boligmassen blevet øget fra 1,8 mill. boliger til 2,5 mill. boliger. Det svarer til en samlet vækst på ca. 32 pct. Befolkningen er i samme periode kun steget med ca. 8½ pct. Som følge heraf er den gennemsnitlige beboelsestæthed mindsket fra 2,7 personer pr. husstand i 1970 til 2,2 personer pr. husstand i 2002.

Til trods for denne stigning i boligmassen er der fortsat en meget stor efterspørgsel efter lejeboliger. Dette gælder ikke mindst boliger til unge uddannelsessøgende. I den forbindelse bemærkes, at ungdomsboligbyggeriet i de senere år har ligget på et forholdsvis lavt niveau, ikke mindst i de centrale dele af hovedstadsområdet.

Samtidig er priserne på ejerboliger i de sidste ti år steget kraftigt, hvilket især gør sig gældende i hovedstadsområdet. Denne udvikling afspejler imidlertid i vid udstrækning den meget positive konjunkturudvikling, der siden 1993 har præget dansk økonomi. Tilsvarende var der i den forudgående periode fra 1986 til 1993, der var præget af lavkonjunktur, tale om et betydeligt realt prisfald for ejerboliger.

De økonomiske vilkår i ejerboligsektoren siden midten af 1980'erne er tillige blevet påvirket af, at værdien af rentefradragsretten i denne periode i flere omgange er blevet reduceret.

De særligt store prisstigninger i hovedstadsområdet hænger antagelig også sammen med mangel på ledige byggegrunde i dette område. Færre ledige byggegrunde betyder, at udviklingen i boligpriserne i hovedstadsområdet fortsat kan afvige fra landsgennemsnittet.

De største ubalancer findes i dag dog på de andre dele af boligmarkedet, der omfatter private andelsboliger samt private og almene lejeboliger, jf. tabel 1. Her er pris-/huslejefastsættelsen modsat ejerboligsektoren reguleret.

**Tabel 1. Boligmassen fordelt på forskellige reguleringsregimer**

Tusinder	1970		2000	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Ejerboliger	846	48,5	1.321	53,1
Private andelsboliger				
- Uden støtte	21	1,2	120	4,8
- Med støtte	0	0,0	39	1,6
Private lejeboliger <sup>1)</sup>				
- Omkostningsbestemt leje			340-360	(14,1)
- Det lejedes værdi			80-100	(3,6)
- Fri lejefastsættelse			15	(0,6)
- I alt	607	34,8	455	18,3
Almene lejeboliger <sup>2)</sup>				
- Familieboliger	253	14,5	465	18,7
- Ældreboliger	0	0,0	36	1,4
- Ungdomsboliger	16	0,9	53	2,1
<b>I alt</b>	<b>1.743</b>	<b>100,0</b>	<b>2.489</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Det er ikke muligt at opdele de private udlejningsboliger efter reguleringsregimer for 2000. Antallet af private lejeboliger med omkostningsbestemt leje inkluderer boliger i regulerede kommuner omfattet af småejendomsregler.

<sup>2)</sup> Incl. ældreboliger, ejet af kommuner samt ældre- og ungdomsboliger ejet af selvejende institutioner.

Kilde: Erhvervs- og Boligstyrelsen

Af tabellen ses, at boligmassen i 2000 består af 53 pct. ejerboliger, 6 pct. andelsboliger, 22 pct. almene boliger og 18 pct. private udlejningsboliger. Til sammenligning var andelen af ejerboliger, andelsboliger, almene boliger og private udlejningsboliger i 1970 henholdsvis 49 pct., 1 pct., 15 pct. og 35 pct. Mens andelen af almene lejeboliger således er steget med ca. 50 pct., er andelen af private lejeboliger blevet næsten halveret.

Denne udvikling afspejler, at huslejedannelsen på lejemarkedet har været – og fortsat er – stærkt reguleret, hvilket sammenholdt med den stigende beholdning af offentligt støttede almene boliger har reduceret incitamentet til nybyggeri af private udlejningsboliger, også selv om der er fri huslejedannelse for sådanne boliger. Desuden har lejereguleringen af den ældre boligmasse medført, at mange har opbygget urealistiske forventninger til et "acceptabelt" huslejeniveau, på grund af de lave huslejer i mange ældre byggerier. Dette afspejler sig også i det lave niveau for nybyggeri af private udlejningsboliger, jf. tabel 2.

Væksten i den almene boligmasse er blevet ledsaget af en markant ændring af beboersammensætningen i den almene sektor. Siden 1970 har det kunnet konstateres, at andelen af beboere med en svag tilknytning til arbejdsmarkedet er vokset mærkbart. Ikke mindst en række

udsatte almene boligområder er således præget af en ensidig beboersammensætning. I disse boligområder er der ofte en uforholdsmæssig stor andel enlige forsørgere samt indvandrere og flygtninge.

**Tabel 2. Påbegyndt boligbyggeri 1997-2002**

	1997	1998	1999	2000	2001	2002 <sup>1)</sup>
Almene familieboliger	4.420	2.040	2.400	2.100	2.220	3.600
Ungdomsboliger	1.220	1.130	570	750	820	450
Ældreboliger	2.500	3.100	2.200	2.300	2.750	3.200
Andelsboliger	1.070	1.010	810	640	1.030	1.150
Private ejerboliger	7.330	9.550	9.210	8.060	9.280	8.600
Private udlejningsboliger <sup>2)</sup>	1.050	1.300	1.450	1.550	1.750	1.600
I alt	17.590	18.130	16.640	15.400	17.850	18.600

<sup>1)</sup> Skøn

<sup>2)</sup> Erhvervs- og Boligstyrelsens beregninger

Kilde: Erhvervs- og Boligstyrelsen

Lejereguleringen af det ældre private udlejningsbyggeri har også påvirket vedligeholdelses- og moderniseringsaktiviteten i denne sektor. Den i midten af 1990'erne gennemførte lempelse af lejereguleringen ved omfattende moderniseringer har haft en effekt, men der er fortsat mange ældre ejendomme med et vedligeholdesefterslæb, samt mange små og uhensigtsmæssigt indrettede boliger. Dertil kommer, at det er dyrt at gennemføre byfornyelse.

Udbuddet af nybyggeri og renoveringer på boligmarkedet begrænses desuden af, at produktiviteten og produktivitetsvæksten i bygge- og anlægsbranchen er lav, og priserne er høje i forhold til andre lande.

Der er derfor behov for at afhjælpe en række problemer på boligmarkedet:

- Der er lange ventelister til både private og almene lejeboliger.
- Der er en markant overefterspørgsel efter ungdomsboliger, som bl.a. viser sig ved, at antallet af ansøgere til kollegier/ungdomsboliger, der får afslag ved studiestart, er voksende.
- Der er mangel på centralt beliggende byggegrunde i hovedstadsområdet. Samtidig findes der nedslidte og forladte havne- og erhvervsområder, som kan omdannes til attraktive boligområder.

- Moderniseringsaktiviteten i den private lejeboligmasse er klart for lav i forhold til behovet. Der er således fortsat et betydeligt antal tidsvarende boliger med installationsmangler, især i de stor byer. Det gældende regelsæt sikrer således ikke, at der i tilstrækkeligt omfang gennemføres forbedringer for private midler.
- Opsplitningen af boligmarkedet er fortsat i de senere år. Socialt belastede, nedslidte boligområder er ofte præget af en flerhed af problemer, hvoraf boligstandarden i en række tilfælde ikke er det væsentlige. Der kan være tale om problemer af både boligsocial og områdemæssig art. Sådanne boligområder kan ikke forventes fornyet på markedsvilkår.
- Prisen på byggeri er højere i Danmark end i de lande, vi normalt sammenligner os med. Dyrt byggeri medvirker til at dæmpe byggeomfanget. Produktiviteten i den danske byggeindustri er således for lav i forhold til industri erhvervene generelt – og den udvikler sig for langsomt.

## Initiativer

Regeringens udspil til boligpolitiske initiativer skal tilvejebringe et mere varieret boligudbud og bidrage til en bedre balance på boligmarkedet. Der er tale om i alt 27 initiativer, hvoraf nogle allerede er sat i værk. Initiativerne omfatter såvel direkte forøgelse af incitamenterne til nybyggeri som regelforenklinger, der fjerner eller lemper nuværende barrierer for finansiering af nybyggeri og ibrugtagelse af nye boligformer. De enkelte initiativer omtales nærmere i det følgende.

Regeringens initiativer skønnes i de kommende 5 år at medføre et merbyggeri på i alt omkring 14.000 boliger. Dette vil betyde:

- at der opføres et års ekstra byggeri i forhold til niveauet under den tidligere regering,
- at byggeriet af private udlejningsboliger og boliger til unge øges, og
- at omkring 12.500 boliger bliver etableret af private bygherrer.

I tabel 3 er vist et skøn over det samlede påbegyndte boligbyggeri, herunder omdannelser i perioden 2003-2007, dvs. incl. virkningen af regeringens initiativer. For andelsboliger afspejler skønnet, at byggeriet af udstøttede andelsboliger forventes at erstatte byggeriet af støttede andelsboliger, jf. afsnit 6 nedenfor.

**Tabel 3. Skøn over samlet påbegyndt boligbyggeri, incl. omdannelse, 2003-2007**

	Ordinært byggeri	Initiativer	I alt	I alt gennemsnit pr. år
Almene familieboliger	12.500	1.100	13.600	2.700
Ungdomsboliger	2.500	3.800	6.300	1.300
Ældreboliger	15.000	1.300	16.300	3.300
Andelsboliger	6.800	2.200	9.000	1.800
Private ejerboliger	43.000	0	43.000	8.600
Private udlejningsboliger <sup>1)</sup>	8.000	5.800	13.800	2.800
I alt	87.800	14.200	102.000	20.400

<sup>1)</sup> En stor del af det ordinære byggeri vurderes at være luksusboliger med højt lejeniveau. Den samlede virkning af regeringens initiativer vedrørende private udlejningsboliger er fordelt på 3.500 boliger i nybyggeri og 2.300 nye tagboliger.

Kilde: Erhvervs- og Boligstyrelsen

Det ses, at de årlige påbegyndelser skønnes at ligge på knap 20.500 boliger i de kommende 5 år, dvs. et årligt merbyggeri på godt 2.500 boliger i forhold til 2001, jf. tabel 2.

Med de aktuelle forventninger til det samlede aktivitetsniveau i bygge- og anlægssektoren er det regeringens vurdering, at aktiviteten i bygge- og anlægssektoren ikke kan øges herudover uden at medføre inflations-skabende flaskehalse i bygge- og anlægssektoren.

### 1. Fremme af privat udlejningsbyggeri

De private lejeboligers andel af den samlede boligbestand har de seneste år været faldende og udgør nu 18 pct. af den samlede boligbestand, mens andelen af almene boliger og andelsboliger i samme periode har været stigende. Dette skyldes bl.a., at nybyggeriet af private udlejningsboliger i en årrække har ligget på et meget lavt niveau. Med henblik på at opnå en bedre balance på boligmarkedet vil regeringen derfor øge byggeriet af private udlejningsboliger. Efterspørgslen vil sikre, at udlejningsboligerne bliver bygget der, hvor behovet er størst.

### Målsætning

Byggeriet af private udlejningsboliger skal øges, således at en større del af det private udlejningsbyggeri udlejes på markedsmæssige vilkår.

### Initiativer

- Skattemæssig fradragsret ved opførelse af nye udlejningsboliger.
- Mulighed for, at pensionsinstitutter kan opføre boligejendomme med både leje- og ejerboliger.
- Indretning af tagboliger.

#### • *Skattemæssig fradragsret ved opførelse af nye udlejningsboliger*

Såvel pensionsinstitutter som private skal have bedre økonomiske incitamenter til at igangsætte byggeri af private udlejningsboliger. Regeringens mål er, at investering i større og solide byggeprojekter af private udlejningsboliger bliver konkurrencedygtig i forhold til en langsigtet obligationsinvestering. Regeringen vil derfor stille forslag om indførelse af et skattemæssigt fradrag svarende til byggeriets anskaffelsessum. Fradraget opgøres som et straksfradrag i forbindelse med opgørelsen af den skattepligtige indkomst for det indkomstår, hvor ibrugtagningstilladelse foreligger. Straksfradraget medfører en umiddelbar skattebesparelse og dermed en likviditetsgevinst. Det vil blive foreslået, at der afsættes en investeringsramme på 1 mia. kr. årligt 2003-2007.

Fradragsretten skal skabe en tilvækst i byggeriet af udlejningsboliger, således at private udlejningsboliger bliver et reelt alternativ for en bredere kreds af befolkningen. Der skal derfor fastsættes et loft for såvel anskaffelsesudgifterne pr. m<sup>2</sup> som for den enkelte lejlighed, således at huslejen holdes på et rimeligt niveau. Samtidig undgås det at støtte byggeri, der alligevel ville være blevet opført, dvs. unikt byggeri med særlig god beliggenhed og høj kvalitet.

Ordningen vil blive administreret af Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Lovforslag vil blive fremsat efterår 2002.

Der arbejdes samtidig med mulighederne for en bedre eller mere fleksibel udnyttelse af de eksisterende finansieringsmuligheder inden for den gældende realkreditlovgivning. Dette vil blive drøftet med realkreditbranchen.

- *Mulighed for, at pensionsinstitutter kan opføre boligejendomme med både leje- og ejerboliger*

Pensionsinstitutter får som supplement til tilskuddet mulighed for at opføre boligbyggeri med henblik på salg som ejerboliger. Op til halvdelen af de nyopførte lejligheder kan sælges som ejerlejligheder, uden at de har været lejet ud forinden. De resterende boliger skal udlejes i mindst 20 år, og der kan for disse boliger opnås tilskud, jf. ovenfor.

Lovforslag vil blive fremsat efterår 2002.

- *Indretning af tagboliger*

Mulighederne for at private indretter nye lejelejligheder i eksisterende tagetager skal forbedres ved, at det bliver muligt at kræve markedsleje for de nye lejligheder. Herudover skal mulighederne for, at der kan indrettes tagboliger i ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, forbedres, så der ikke længere kræves enighed blandt alle ejerlejlighedsejere for at beslutte at udnytte tagetagen i ejendommen. Det skal være tilstrækkeligt, at 2/3 af ejerlejlighedsejerne kan beslutte, at der skal indrettes nye boliger i en uudnyttet tagetage.

Lovforslag vil blive fremsat efterår 2002.

## 2. Flere ungdomsboliger

Der har i en årrække været stort behov for at få tilvejebragt flere boliger til unge under uddannelse. Behovet vil yderligere stige i de kommende år – blandt andet som følge af, at ungdomsårgangene efter mange års fald vil begynde at stige efter 2006.

Det er vigtigt for Danmarks fremtidige vækstmuligheder, at de unge får gode kompetencegivende uddannelser. I den forbindelse er det vigtigt, at de unge har adgang til egnede boliger og derved får bedre vilkår for at kunne gennemføre deres studier.

Hertil kommer, at Danmark kun kan sikre studiepladser i udlandet, hvis vi også kan modtage udenlandske udvekslingsstuderende. Det kræver flere boliger.

Det er derfor vigtigt, at der igangsættes initiativer, der kan rette op på såvel den akutte som den kommende mangel på boliger til unge uddannelsessøgende.

### Målsætning

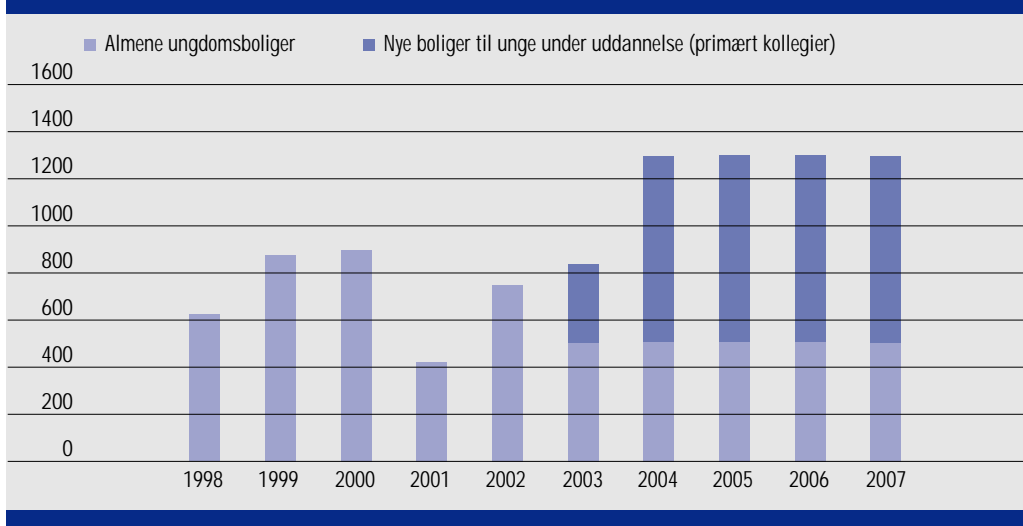
Byggeriet af boliger til unge uddannelsessøgende skal øges markant, og udbuddet af boliger til unge skal differentieres.

### Initiativer

- 1 mia. kr. mere til flere boliger til uddannelsessøgende
  - Øget byggeri af almene ungdomsboliger gennem nedsættelse af den kommunale grundkapital
  - Bedre muligheder for selvejende ungdomsboliginstitutioner
  - Omdannelse af små familieboliger til ungdomsboliger
  - Lempelse af beskattningen ved værelsesudlejning
- *1 mia. kr. mere til flere boliger til uddannelsessøgende*
- Der afsættes over de næste 5 år 1 mia. kr. på finanslovsforslaget til boliger til unge under uddannelse, fordelt med 100 mill. kr. i 2003 og 225 mill. kr. i hvert af de følgende 4 år.
- De ekstra midler skal gå til nye boliger (primært kollegier) i universitetsbyerne, hvor behovet er størst.
- Denne ekstraordinære indsats skal ses som en målrettet satsning, der lægges oven i de ungdomsboliger, der allerede er mulighed for at bygge efter gældende regler, og hvortil der er afsat 170 mill. kr. årligt.
- Regeringen vil gå nye veje i fordelingen af de ekstra midler. For at få flest mulige boliger for den offentlige støtte er det hensigten at udbyde byggeprojekterne i en såkaldt omvendt licitation.
- I udbudsmaterialet fastsættes minimumskrav til byggeriet. Kravene vil blive udformet på en måde, der inviterer til og skaber plads for nye løsninger. De bydende skal herefter konkurrere om, hvem der kan levere flest boliger for den udbudte støtte. Dermed styrker initiativet også en god udvikling i byggeriet.
- Det er sigtet, at lejen i de nye boliger skal ligge på niveau med lejen i tilsvarende almene ungdomsboliger. De afsatte midler vil blive givet som et statsligt tilskud i form af et engangsbetrag til det enkelte byggeprojekt.
- Der er tale om en væsentlig tilvækst i byggeriet af boliger til unge. I 2001 blev der givet tilsagn til godt 400 almene ungdomsboliger. I 2002 forventes der givet tilsagn til omkring 750 boliger – bl.a. som følge af regeringens nedsættelse af grundkapitalen til almene boliger.

Regeringens nye initiativ ventes at medføre 3.500- 4.000 nye boliger til unge under uddannelse. Hovedparten af disse vil være kollegieboliger.

Figur 1. Støttet boligbyggeri til unge 1998 - 2007 (tilsagn til antal boliger)



Anm: Faktiske tilsagn 1998-2001 – skøn 2002-2007

Kilde: Erhvervs- og boligstyrelsen

Sammen med de forventede 500 almene ungdomsboliger pr. år vil der dermed i de kommende 5 år blive givet tilsagn til godt 6.000 boliger – eller ca. 1.250 boliger om året.

Lovforslag vil blive fremsat efterår 2002.

- **Nedsættelse af den kommunale grundkapital (allerede gennemført)**  
Med nedsættelsen af grundkapitalen er byggeriet af ungdomsboliger styrket.
- **Bedre muligheder for selvejende ungdomsboliginstitutioner**  
Det er i dag kun almene boligorganisationer, der kan få offentlig støtte til etablering af ungdomsboliger. Regeringen vil også give de selvejende ungdomsboliginstitutioner bedre mulighed for at tilbyde tidsvarende boliger til de unge. Regeringen vil derfor (gen)skabe mulighed for at yde offentlig støtte efter almenboligloven til eksisterende selvejende ungdomsboliginstitutioner, der ønsker at renovere eller foretage udvidelser.

Lovforslag vil blive fremsat efterår 2002.

- *Omdannelse af små familieboliger til ungdomsboliger.*

En række almene familieboliger er på grund af deres størrelse mindre velegnede til familier, men vil med fordel kunne omdannes til ungdomsboliger. Regeringen er derfor indstillet på, at der bliver givet direkte adgang for kommunalbestyrelserne til at foretage en ommærkning af almene familieboliger til almene ungdomsboliger.

Lovforslag vil blive fremsat efterår 2002.

- *Lempelse af beskatningen ved værelsesudlejning (allerede gennemført)*  
Der er samtidig gennemført lettelser af beskatningen i forbindelse med privat værelsesudlejning.

### 3. Flere boliger til handicappede

Udbuddet af boliger til handicappede er ikke tilstrækkeligt. Dette medfører bl.a., at yngre fysisk handicappede må bo sammen med ældre personer på plejehjem og i ældreboligbebyggelser. Dette er ikke tilfredsstillende for de handicappede, og samtidig optager de pladsen for de ældre, som har brug for plejepladser.

Regeringen vil undersøge mulighederne for at sikre de handicappedes mulighed for at få tildelt en passende bolig.

#### Målsætning

De handicappede skal sikres passende boliger.

#### Initiativer

- Bedre anvendelse af midler afsat til handicappede til boliger

- *Bedre anvendelse af midler afsat til handicappede til boliger*

Der er under satspuljen afsat midler til handicappede. Regeringen vil overveje, hvordan disse midler kan anvendes, således at der bygges flere handicapboliger. Økonomi- og erhvervsministeren vil sammen med socialministeren optage forhandlinger med KL, Københavns og Frederiksberg kommuner om, hvordan byggeriet af boliger til handicappede kan forøges væsentligt.

### 4. Reformering af den almene sektor

Det er regeringens opfattelse, at det almene byggeri også fremover skal spille en vigtig rolle på boligmarkedet. Sektoren udgør hovedhjørnen i løsningen af samfundets boligsociale opgaver.

Der skal derfor fortsat bygges flere almene boliger og det statslige engagement skal fortsat være tilstede. Men der skal ske en styrkelse af konkurrencen. Regeringen vil samtidig tage initiativ til at bremse tendenserne til prisglidning i den almene sektor.

I forhold til de problemramte almene boligområder er der fortsat behov for en indsats både for at modvirke en yderligere opsplnitning og for at fremme en positiv integrationsindsats. Denne indsats skal i højere grad bindes sammen af kommuner og lokale aktører, herunder boligorganisationerne, i et samarbejde. Regeringen vil understøtte en sådan indsats.

#### Målsætning

Der skal fortsat bygges nye almene boliger. De offentlige subsidier skal nedbringes ved at sektorens egenfinansiering øges, konkurrencen skal styrkes, og der skal skabes en større blanding af ejerformerne ved at beboerne får mulighed for at overtage deres bolig som andels- eller ejerbolig.

#### Initiativer

- Blanding af ejerformerne ved omdannelse af almene boliger til ejer- eller andelsboliger
- Øget nybyggeri af almene boliger gennem nedsættelse af den kommunale grundkapital
- Aktivering af Landsbyggefondens midler
- Bedre forhold for selvejende ældreboliger
- Nye rammer for beboerrådgiverne

- ***Blanding af ejerformerne ved omdannelse af almene boliger til ejer- eller andelsboliger***

Der gennemføres en reform af det almene byggeri, som giver beboere i almene boliger adgang til at overtage deres bolig på ejer- eller andelsbasis. Blandede boligformer giver ofte en bred og varieret beboersammensætning. Samtidig er byområder med blandede ejerformer som regel relativt stabile og velfungerende. Regeringen har nedsat et udvalg herom, som skal komme med en rapport inden udgangen af 2002.

- ***Øget nybyggeri af almene boliger gennem nedsættelse af den kommunale grundkapital (allerede gennemført)***

Det indgår i regeringsgrundlaget, at byggeriet af almene boliger skal videreføres. Der er derfor gennemført en nedsættelse af den kommunale grundkapital fra 14 til 7 pct. af anskaffelsesudgiften i perioden 2002-04.

- ***Aktivering af Landsbyggefondens midler***

Landsbyggefonden har til formål at medvirke til at øge selvfinansieringen af det almene byggeri. Fondens midler stammer i første række fra de midler som fremkommer i forbindelse med, at de oprindelige

prioritetslån udløber, idet lejebetalingen til dækning af disse ydelser ikke bortfalder, når lånene er betalt tilbage. Indtil halvdelen af lejebetalingen indbetales til Landsbyggefonden, mens den resterende andel tilfalder de decentrale fonde. Hertil kommer indtægter fra de bidrag, som almene afdelinger, opført før 1970, skal indbetale.

I Landsbyggefonden vil der i de kommende år blive opsamlet betydelige midler. Det er regeringens hensigt at aktivere de opsamlede midler både i forbindelse med genopretning og modernisering af det eksisterende byggeri, men også ved at Landsbyggefonden deltager i finansieringen af nybyggeriet.

Den statslige støtte til det almene nybyggeri skal derfor nedbringes ved, at Landsbyggefonden finansierer hele den statslige merudgift som følge af nedsættelsen af grundkapitalen i perioden 2002-04.

I forhold til problemramte almene boligområder er der ud over at få skabt en mere varieret ejerstruktur behov for at sikre en konkurrencedygtig boligkvalitet gennem genopretning og modernisering af det eksisterende byggeri. Herved reduceres samtidig behovet for offentlig støttet byfornyelse i de almene afdelinger. Finansieringen af moderniseringsarbejderne skal først og fremmest ske gennem øget lejebetaling og ved anvendelse af lokalt opsparede midler, hvilket kan medvirke til at reducere byfornyelsesbehovet, men der vil være afdelinger, hvor der vil være behov for ekstern finansiering. Der skal derfor fastsættes rammer for Landsbyggefondens anvendelse af midler hertil. Det er regeringens hensigt at indgå en aftale med den almene sektor herom.

Lovforslag vil blive fremsat efterår 2002.

- *Bedre forhold for selvejende ældreboliger (allerede gennemført)*  
Som led i regeringens ældreboligpakke har selvejende ældreboliginstitutioner fået mulighed for at om- og nybygge ældreboliger, hvortil institutionen selv finansierer den kommunale grundkapital helt eller delvist. Der er fastsat en kvote hertil på 225 boliger om året.
- *Nye rammer for beboerrådgiverne*  
Med henblik på at fortsætte den positive sociale integrationsproces i de problemramte almene boligområder er det regeringens hensigt at etablere nye rammer for ansættelse af beboerrådgivere. Udgifterne hertil skal finansieres af Landsbyggefonden, kommunerne og boligorganisationerne.

Lovforslag vil blive fremsat efterår 2002.

## 5. Forenkling og modernisering af byfornyelsen

Det er vigtigt for den fremtidige udvikling, at boligerne er tidssvarende og af en god standard. Ligeledes er det vigtigt, at byerne er socialt, trafikalt og miljømæssigt velfungerende.

Det er derfor afgørende, at der løbende sker en modernisering af den eksisterende boligmasse, således at den hele tiden lever op til nutidens krav. I dag sker dette ikke i tilstrækkeligt omfang på privat initiativ, hvorfor en omfattende offentlig indsats har været nødvendig.

Byfornyelsesindsatsen har givet gode resultater i form af attraktive byområder. Indsatsen har været kendetegnet ved et meget højt støtteniveau samt begrænset differentiering mellem ejerformer. Konsekvensen er, at der opnås relativt få, men omfattende fornyelser for pengene.

Byfornyelsen skal i fremtiden tilrettelægges, så den offentlige støtte i højere grad end tidligere kommer de højest prioriterede problemområder og de svageste til gavn. Herudover skal der gøres en ekstra indsats for at få sat gang i den privat finansierede modernisering af boligerne for at aflaste de statslige og kommunale udgifter til byfornyelsen. I den forbindelse skal Grundejernens Investeringsfond og Landsbyggefonden inddrages. Regeringen vil derfor tage initiativ til en reform af byfornyelsen.

Samtidig er det vigtigt, at moderniseringen af den eksisterende boligmasse i stigende omfang kan ske på privat initiativ. Regeringen ønsker at forbedre mulighederne for det private initiativ, og dermed sikre en hurtigere og mere fleksibel indsats for modernisering, end den offentlige byfornyelsesindsats alene kan præstere.

### Målsætning

Der skal sikres gode og tidssvarende boliger.

### Initiativer

- Byfornyelsesreform
- Styrkelse af den private moderniseringsindsats

### • *Byfornyelsesreform*

En gennemgribende forenkling og modernisering af den offentlige byfornyelsesindsats skal sikre mindre offentlig regulering og støtte, større grad af frivillighed, vægt på de markedsmæssige muligheder samt alternative finansieringsmuligheder. Regeringen igangsætter et analysearbejde med henblik på en reform efter disse retningslinier.

De centrale elementer i en omlægning af byfornyelsen vil være:

- Generel øget målretning af offentlige støtte midler og fondsmidler til reelt problemramte områder, som vurderes at kræve en offentlig indsats, og til bevaringsværdige bygninger.
  - Samtænkning af indsatsen med øvrige støtteinstrumenter på boligområdet, herunder støtteaktiviteten fra fondene på boligområdet.
  - Reduktion af den offentlige støtteandel til egentlig bygningsfornyelse, med et forstærket fokus på eget initiativ, frivillighed fra ejers side og inddragelse af privat kapital. Det indebærer, at offentlig støtte/fondsstøtte skal vurderes i forhold til de markedsmæssige muligheder.
  - Styrket differentiering mellem ejerformer med målretning af den offentlige støtte/fondsstøtten til lejeboligområdet.
  - Indtænkning af aftalt boligforbedring i den samlede indsats i sammenhæng med aktiviteten i Grundejernes Investeringsfond.
  - Reformen vil blive gennemført med virkning fra 2004, men allerede med virkning fra 2003 tages initiativ til reduktion og målretning af den offentlige støtte. De private ejeres og andelshaveres egenbetaling øges, og midlerne fra Grundejernes Investeringsfond og Landsbyggefonden inddrages i videst muligt omfang.
- *Styrkelse af den private moderniseringsindsats*  
Regeringen vil overveje, hvorledes der kan skabes bedre vilkår for, at der foretages moderniseringer og forbedringer i den ældre del af boligmassen og derved medvirke til at skabe flere tidssvarende boliger over tid. Der henvises i øvrigt til udvalgsarbejdet nævnt under pkt. 10.

## 6. Markedsorientering af andelsboliger

Andelsboligen er et vigtigt element i et varieret boligmarked og udgør et positivt alternativ til de øvrige boligformer. Andelsboligen er desuden undtaget fra ejerbeskatning. Der er en stærk efterspørgsel efter andelsboliger, bl.a. fra ældre, der ønsker at flytte fra deres ejerbolig. Der omdannes årligt skønmæssigt omkring 2.000 private udlejningsboliger til andelsboliger og der bygges årligt op mod 1.000 nye ustøttede andelsboliger, herunder andelsboliger med kommunal garanti. På den baggrund er det regeringens opfattelse, at den påbegyndte aftrapning af den direkte offentlige støtte til opførelse af private andelsboliger kan fortsættes.

### Målsætning

Andelsboliger skal fortsat udgøre en vigtig del af boligmarkedet, men der skal ske en gradvis større markedsorientering ved at byggeriet i stigende grad sker efter reglerne om uøstøttede andelsboliger.

### Initiativer

- Fortsat aftrapning af støtten til andelsboliger over en årrække
- Mulighed for pantsætning af andele i andelsboliger

#### • *Fortsat aftrapning af støtten til andelsboliger over en årrække*

Støtten til opførelse af andelsboliger er efter en netop gennemført omlægning reduceret fra 17 til 10 pct. af anskaffelsessummen. I forbindelse med omlægningen af støtten er kvoten næsten fordoblet fra 1.000 boliger i 2001 til 1.800 boliger i 2002. Det er regeringens hensigt at fortsætte den påbegyndte nedtrapning af den direkte støtte til andelsboliger, således at den er fuldt aftrappet i 2005. Der vil herefter alene kunne gives kommunal garanti for långivningen til nyt andelsboligbyggeri. Det forventes ikke, at nedtrapningen af støtten vil reducere det samlede byggeri af private andelsboliger nævneværdigt, idet byggeriet af uøstøttede andelsboliger forventes at erstatte byggeriet af østøttede andelsboliger.

Lovforslag vil blive fremsat efterår 2002.

#### • *Mulighed for pantsætning af andele i andelsboliger*

Regeringen vil på baggrund af udvalgsarbejdet om pantsætning og udlæg i andele i andelsboligforeninger overveje, om de enkelte andelshavere i en andelsboligforening skal have mulighed for at optage realkredit(-lignende) lån mod pant i andelsboligbeviset. Det vil lette omsætningen af private andelsboliger.

### 7. Ejerboliger, realkreditbelåning mv.

En effektiv finansiel sektor med gode rammevilkår og med et finansielt tilsyn, der kan værne om den finansielle stabilitet, er et vigtigt led i vækstprocessen, ligesom det er af stor betydning, at omsætningen af fast ejendom kan ske så enkelt, effektivt og billigt som muligt.

### Målsætning

En styrkelse af konkurrencen og smidiggørelsen af det finansielle marked, samtidig med at det gøres lettere og billigere at omsætte fast ejendom.

### Initiativer

- Smidiggørelse af realkreditlånereglerne
- Forenkling og effektivisering af omsætningen af ejendomme
- Øget gennemsigtighed i ejendomsmæglernes salærer

- *Smidiggørelse af realkreditlånereglerne*

Et karakteristisk træk ved det danske realkreditsystem er den detaljerede regulering af långivningen med bestemmelser om maksimale løbetider og afdragsprofiler. Et realkreditlån kan således ikke afdrages langsommere end et tilsvarende 30-årigt annuitetslån – lån med lige store ydelser – i hele lånets løbetid. Regeringen vil overveje mulighederne for at smidiggøre realkreditlånereglerne. Der vil i den forbindelse bl.a. skulle tages hensyn til familiernes behov, realkreditinstitutternes risikoprofil og den samfundsmæssige opsparring.

- *Forenkling og effektivisering af omsætningen af ejendomme*

Ved handel med fast ejendom skal parterne i dag indsamle oplysninger om ejendommen hos flere forskellige myndigheder. Der er risiko for fejl i afdækningen af, hvilke reguleringer ejendommen er omfattet af, og der opstår jævnligt tvister om vilkår for anvendelse såvel som sager, der skyldes manglende indhentning/registrering af oplysninger om ejendommen.

Ved i højere grad at samle oplysningerne om ejendommen, herunder den elektroniske tingbog, ét sted, samt at stille oplysningerne samlet til rådighed for parterne i en ejendomshandel, vil der kunne ske en administrativ forenkling og effektivisering af ejendomshandlerne, ligesom risikoen for uklarheder/tvistigheder på baggrund af de benyttede ejendomsdata, f.eks. fejlagtige arealer, reduceres. Dermed forventes antallet af retssager i forbindelse med ejendomshandler at falde.

Regeringen vil derfor arbejde for, at der tilvejebringes et samlet, offentligt tilgængeligt overblik over de relevante oplysninger i forbindelse med køb, salg, ombygning på og nybygning af ejendomme.

Dette overblik tilvejebringes ved at samle oplysninger om frednings- og miljøbestemmelser, oplysninger fra tilstands- og energimærke-

rapporter samt oplysninger om den fysiske planlægning og øvrige arealreguleringer, der kan hvile på den enkelte ejendom, så de samlet gøres tilgængelige for de relevante brugere.

- *Øget gennemsigtighed i ejendomsmæglernes salærer*

Regeringen vil fremme mobiliteten på markedet for ejerboliger og styrke konkurrencen mellem ejendomsmæglerne ved at øge gennemsigtigheden i mæglersalærene. Regeringen vil igangsætte drøftelser med ejendomsmæglerbranchen om en øget gennemsigtighed. Samtidig overvejes, hvordan der i øvrigt kan gennemføres forenklinger af reglerne for bolighandler.

## 8. Nye bomuligheder

En tilvækst i befolkningen skaber særligt i hovedstadsområdet og i de store kommuner et øget efterspørgselspres på især familie- og ungdomsboliger, samtidig med at der i de pågældende områder er et begrænset udbud af egnede byggegrunde.

### Målsætning

Regeringen ønsker at supplere boligmarkedet med flere muligheder for at etablere boliger i områder, hvor der er mangel på ledige byggegrunde. Regeringen ser positivt på mulighederne for at supplere boligmarkedet med flere husbådemiljøer bestående af både ejer- og lejeboliger.

### Initiativer

- Om dannelse af nedlagte erhvervs- og havneområder
- Bedre vilkår for husbåde

- *Omdannelse af nedlagte erhvervs- og havneområder*

Arealerne langs mange havne, hvor en del af de oprindelige aktiviteter er ophørt, rummer enestående muligheder for kommende boligkvarterer med nærhed til meget attraktive rekreative områder. For at øge udbuddet af byggegrunde vil regeringen gøre det lettere for kommunerne at omdanne industri- og havneområder til nye boligområder ved at gøre det muligt at udpege disse til særlige byomdannelsesområder.

- *Bedre vilkår for husbåde*

I en række ældre havnebyer er der interesse for, at husbåde skal kunne udgøre en alternativ boligform. Hensigten hermed er bl.a. at skabe mere levende bymiljøer. Reguleringen for husbåde er imidlertid uklar. Dette hæmmer på en række punkter udviklingen af denne boligform, og regeringen vil derfor undersøge, i hvilket omfang der er behov for at udarbejde et regelsæt for husbåde. Regeringen vil i den forbindelse

kigge på finansieringen af husbåde, herunder muligheden for realkreditbelåning. En mulighed for realkreditbelåning af husbåde vil ændre realkreditinstitutternes risikoprofil i forhold til i dag.

## 9. Forbedring af konkurrenceevnen i byggeriet

Det danske byggeri skal både være billigere og bedre.

En række undersøgelser tyder på, at produktiviteten i den danske byggeindustri er for lav i forhold til industrierhvervene generelt – og at den udvikler sig for langsomt. Det er derfor vigtigt, at der sættes ind på en række områder, der både øger konkurrencen og øger effektiviteten.

### Målsætning

Produktiviteten og effektiviteten i dansk byggeri skal styrkes gennem øget konkurrence, og ejendomshandelen skal effektiviseres og forenkles og dermed billiggøres.

### Initiativer

- Byggepakke
- Konkurrenceforbedrende tiltag i det støttede byggeri
- Forenkling af byggesagsadministration

#### • *Byggepakke*

For at bringe byggeriet på omgangshøjde med andre erhverv, er der på finansloven for perioden 2002-2005 afsat godt 40 mill. kr. til indsatsen for øget produktivitet i byggeerhvervet. Et af de vigtige initiativer er "Det digitale byggeri". Visionen er at få digitaliseret strømmen af information i den samlede byggeproces. Dette initiativ skal bidrage til at skabe både kvalitets- og produktivetsforbedringer i byggeriet. Udvikling af offentligt-privat samspil og partnerskaber er et andet vigtigt initiativ. Byggeriets kunder skal have mulighed for at vælge at koncentrere sig om sit lokalebehov og overlade byggeri, finansiering og drift til private aktører. Det skal være muligt for det offentlige at udbyde byggeri på denne måde.

#### • *Konkurrenceforbedrende tiltag i det støttede byggeri*

Men henblik på at nedbringe udgifterne til det støttede byggeri gennemføres på kort sigt en række konkurrenceforbedrende tiltag i forhold til den almene sektor. Der er allerede gennemført tiltag, der sikrer en bedre logistikplanlægning i byggeriet. Dette udvides fra 2003 med krav om udbud af bygherrerollen og muligheder for private bygherrer til at bygge alment. Disse tiltag gælder tillige for såvel ældre- som ungdomsboligbyggeriet.

Lovforslag vil blive fremsat efterår 2002.

- *Forenkling af byggesagsadministration*

Som en del af en byggesag skal bygherren indhente godkendelser og tilladelser fra det offentlige. Sagsgangen er ofte langvarig. Dette har økonomiske konsekvenser for bygherren, idet den periode, hvor grunden står ubebygget og ikke kan anvendes til sit formål, derved forlænges.

Regeringen vil igangsætte et arbejde, der skal skabe en mere enkel og hurtig sagsgang. Det skal ske ved at udnytte de muligheder, den teknologiske udvikling giver. Det er i den forbindelse hensigten at gennemføre en digitalisering af den offentlige byggesagsadministration.

## 10. Modernisering af boliglovgivningen

Lovgivningen på boligområdet har udviklet sig til et uhyre snørklet kompleks. Ejere og virksomheder finder det meget kompliceret at administrere efter regelsættet, ligesom den gældende regulering skaber mange tvivlsspørgsmål for borgerne om deres retsstilling.

Den gældende boliglovgivning vurderes at være medvirkende årsag til opretholdelsen af ubalancerne mellem de forskellige dele af boligmarkedet og er dermed indirekte en medvirkende årsag til, at der ikke i tilstrækkeligt omfang bygges nyt privat boligbyggeri.

Regeringen finder derfor behov for at modernisere og forenkle boliglovgivningen med henblik på at tilbringe større gennemskuelighed i lovgivningen til gavn for brugere og samfundet som helhed.

### Målsætning

Regeringen ønsker et moderne og gennemskueligt boligmarked præget af enkelhed i regelsættene og en større mobilitet. Forenkling og modernisering vurderes at kunne medvirke til at udbedre ubalancer mellem de forskellige dele af boligmarkedet og derved få en indirekte, positiv effekt for det private boligbyggeri.

### Initiativer

- Der nedsættes et regelforenklings- og moderniseringsudvalg, der inden udgangen af april 2003 skal fremlægge forslag til yderligere initiativer.

- *Nedsættelse af et regelforenklings- og moderniseringsudvalg*

Regeringen nedsætter et udvalg bestående af Finansministeriet, Socialministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet. Økonomi- og Erhvervsministeriet varetager formandskabet.

Udvalget skal senest 1. september 2002 i samråd med de kommunale organisationer vurdere de kommunale ønsker til regelforenklinger, der er fremkommet i forbindelse med kommuneforhandlingerne for

2003. Det er regeringens hensigt, at implementering af relevante forenklingsinitiativer skal ske med virkning fra 1. januar 2003.

Endelig skal udvalget inden udgangen af april 2003 fremlægge en rapport med udvalgets forslag til bredere moderniserings- og forenklingsinitiativer.

Udvalget skal fremkomme med forslag, der moderniserer lovgivningen, således at den mere smidigt og effektivt opfylder sine målsætninger. Målet er på langt sigt at bidrage til en bedre balance på boligmarkedet. Herunder skal udvalget analysere mulighederne for at reducere det offentlige engagement og økonomiske støtte samt mulighederne for alternative finansieringsformer.

# Flere boliger

– vækst og fornyelse på boligmarkedet

Trykt i Danmark, august 2002

## Oplag

1500

## ISBN

Trykt udgave 87-91143-66-7

Elektronisk udgave 87-91143-23-3

## Grafisk tilrettelæggelse

Hans Due Design AS

## Tryk

Buch's Grafiske A/S, Randers

## Fotos

BAM og Scanpix

## Publikationen kan bestilles hos

Erhvervslivets Hotline

Telefon 3546 6666

eller hentes på hjemmesiden [www.oem.dk](http://www.oem.dk)

## Henvendelse vedrørende publikationen kan i øvrigt ske til

Økonomi- og Erhvervsministeriet

Slotsholmsgade 10-12

1216 København K

Telefon 33 92 33 50

E-mail [oem@oem.dk](mailto:oem@oem.dk)

[www.oem.dk](http://www.oem.dk)

ISBN 87-91143-66-7

August 2002



## Regeringens udspil om den fremtidige boligpolitik

Boligmarkedet har i mange år været præget af ubalancer. Initiativerne i udspillet vil tilsammen bidrage til vækst og fornyelse på boligmarkedet.

Regeringen igangsætter en samlet boligpolitisk indsats, som skal bidrage til, at der bygges flere boliger, bl.a. flere ungdomsboliger og private udlejningsboliger.

Der lægges op til en gradvis mere markedsorienteret politik, som i større omfang end i dag understøtter den økonomiske vækst i samfundet og hvor statens rolle på boligområdet reduceres og målrettes de reelt svage på boligmarkedet.