

F. t. beslutn. om byfornyelse og boligforbedring.

Beslutningsforslag nr. B 61. Fremsat den 23. januar 1979 af Kaj Hansen (DKP), Tove Jørgensen (DKP) og Freddy Madsen (DKP)

Forslag til folketingsbeslutning om byfornyelse og boligforbedring

Folketinget opfordrer regeringen til at fremsætte lovforslag om byfornyelse og boligforbedring efter følgende retningslinier:

1. Det påhviler kommunalbestyrelsen at tilrettelægge og planlægge sanering og byfornyelse og medvirke til gennemførelsen heraf.

2. Som grundlag for planlægningen udarbejdes på kommunalbestyrelsens foranledning registreringer og oversigtsplaner over byfornyelsesbehovet, omfattende både boligkvalitet og byplanmæssige forhold.

3. Efter registreringen af byfornyelsesbehovet fastsætter kommunalbestyrelsen inden for kommuneplanlægningens rammer særlige byfornyelsesområder. Inden for byfornyelsesområderne er der forbud mod opdeling af ejendomme i ejerlejligheder, anpartslejligheder eller lignende samt forbud mod salg af opdeltede, men endnu ikke solgte ejerlejligheder. Ejendomme i byfornyelsesområderne skal tilbydes kommunen, før de kan sælges til anden side.

4. Når et område er fastlagt som byfornyelsesområde, overdrages planlægning og gennemførelse af byfornyelsen til et almennyttigt byfornyelsesselskab. Byfornyelsesselskabet udarbejder og gennemfører byfornyelsesplaner i samarbejde med kommunen, beboerne, andre brugere og deres organisationer.

5. På grundlag af oversigtsplanerne over byfornyelsesbehovet fastsætter kommunalbestyrelsen tidsfrister for byfornyelsens gennemførelse inden for de enkelte byfornyelsesområder samt planer for opførelse af de nødvendige erstatningsboliger.

6. Kommunalbestyrelsen opkøber, evt. eksproprierer de private ejendomme, der skal omfattes af byfornyelsesplanerne. Der fastsættes særlige regler for enfamiliehuse, tofamiliehuse og ejerlejligheder, hvori ejeren bor, samt for private andelsboligforeninger.

7. Som første led i byfornyelsesplanlægningen skal udarbejdes en *socialplan*. Socialplanen belyser virkningerne af den påtænkte byfornyelse i relation til de umiddelbart berørtes personlige, økonomiske, beskæftigelsesmæssige og øvrige sociale forhold. Med socialplanen skal det sikres, at byfornyelsen fører til forbedrede forhold for de berørte.

8. Det påhviler kommunalbestyrelsen at udarbejde *lokalplaner* for byfornyelsesområderne. Lokalplanerne skal bl. a. fastlægge kvarterforbedringer i form af trafiksanering, etablering af fælles opholdsarealer, offentlige institutioner og faciliteter i kvarteret. Herudover skal lokalplanerne indeholde bestemmelser for eventuelt nyt almennyttigt boligbyggeri i området.

9. Inden for lokalplanens rammer påhviler det byfornyelsesselskabet at udarbejde og gennemføre en bolig- og bygningsforbedringsplan, herunder planer for nedrivninger og for anlæg og forbedring af friarealer. Boligministerens godkendelse af disse planer er en forudsætning for opnåelse af statslig støtte.

10. Til gennemførelse af lejlighedsforbedringerne kan byfornyelsesselskabet opnå lån til 4 pct. årlig ydelse.

11. Ældre almennyttige boligafdelinger, der er beliggende i boligområder, hvor der ikke er behov for en egentlig byfornyelse, kan opnå lån til boligforbedring i henhold til forslaget punkt 10.

12. Kun de direkte forbedringer af lejligheden, f. eks. nye køkkener, forbedrede toilet- og badeforhold samt forbedrede varmeforhold kan danne grundlag for lejeforhøjelse som følge af by- og boligforbedringen. Overstiger lejen efter byfornyelsen m²-lejen for tilsvarende almennyttigt boligbyggeri, overføres det overskydende beløb til generalomkostningerne.

13. Generalomkostningerne – omfattende genopretning af bygninger, udlæg og etablering af friarealer, gårdrydninger, totalsanering, gadereguleringer, kloak- og hovedledninger, basisinstallationer i ejendommene samt fælles beboerfaciliteter – afholdes af stat og kommune i fællesskab, fordelt med 75 pct. til staten og 25 pct. til kommunen.

14. Når planen er gennemført, overdrages ejendommene til almennyttige boligselskaber, herunder andelsboligforeninger eller forpagtningsforeninger.

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

I planredegørelsen af 1977 – De offentlige investeringer 1978–90 – gives der i bilag 9 en redegørelse for boliginvesteringerne. I kap. 3., Byfornyelse, anslås det, at der i dag er ca. 400.000 mere eller mindre mangelfulde boliger overvejende koncentreret i den ældre udlejningsboligmasse i byerne.

Boligerne fordeles skønmæssigt i følgende grupper:

1. Boliger med meget store mangler ..	100.000
2. Boliger med store mangler	100.000
3. Andre mangelfulde boliger	200.000
	<hr/>
	400.000

Redegørelsen forudsætter, at der skal nedrives 50.000 boliger for at dække boligområdernes behov for friarealer. Udgiften til nedrivning og etablering af friarealanlæg anslås til 42.000 kr. pr. bolig – altså en samlet udgift hertil på ca. 2,1 mia. kr.

Redegørelsen opgør moderniseringsbehovet til 350.000 boliger, samt at en gennemgribende modernisering sigtende mod en standard som nybyggeriets vil kræve investeringer på i alt 42 mia. kr. i april 1977-priser. Det svarer til en gennemsnitlig udgift pr. lejlighed på 120.000 kr.

Af redegørelsen fremgår det endvidere, at sigtes der mod en mere begrænset standardhævning af boligerne, kan investeringsbehovet reduceres tilsvarende. Det beskrives således:

»De i den senere tid foretagne undersøgelser af forbedrings- og moderniseringsbehovet i udvalgte bykvarterer tyder på, at en begrænset, men acceptabel standardhævning i den ældre boligmasse kan gennemføres for en gennemsnitlig udgift pr. bolig på op imod 60.000 kr. Den samlede investeringsudgift ved forbedring af de 350.000 boliger, der forudsættes bevaret, vil i så fald andrage 21 mia. kr.«

I SBI-rapport 102, By- og boligforbedring i samfundsøkonomisk belysning, er der på grundlag af en række undersøgelser givet et skøn over udgifterne til by- og boligforbedring af 350.000 boliger,

herunder omkostningerne ved etablering af friarealer. Det samlede ressourcekrav er skønmæssigt opgjort til følgende i 1975-priser:

	mill. kr.
Boligforbedring/modernisering	37.300
Friarealforbedring og etablering	1.800
Trafiksanerung	200
	<hr/>
	39.300

(Omregnet til januar 78-priser ca. 47 mia kr.)

Beregninger og skøn i nærværende forslag har som forudsætning, at byfornyelse og boligforbedring skal omfatte 400.000 boliger, hvoraf 100.000 skal nedrives. Boligministeriet regner med 50.000 og SBI-rapporten med 76.000.

Ved bedømmelse af forslaget må det tages i betragtning, at gennemsnitsomkostningerne pr. bolig ved byfornyelsen nedsættes, når 100.000 af de dårligste boliger nedrives.

Boligministeriets alternative forslag, hvorefter standarden af byfornyelsen skulle nedsættes betydeligt, kan ikke anbefales. Men når 100.000 af de dårligste boliger nedrives, kan de samlede investeringer nedbringes i forhold til skønnet i SBI-rapporten.

I investeringsredegørelse I hedder det side 167: »En forøget byfornyelsesindsats vil endvidere få konsekvenser for de offentlige kasser. Således kan det næppe forventes, at de huslejestigninger, der følger af en udvidet indsats, i fuld udstrækning kan overvælttes på de hidtidige beboere, der overvejende hører til den socialt dårligst stillede del af befolkningen.«

Det foreliggende forslag tager primært sigte på, at de nuværende beboere i byfornyelsesområderne kan blive boende. Det forudsætter en finansieringsform, der kun giver meget moderate huslejestigninger.

Den finansieringsform, forslaget indeholder, bygger på, at generalomkostningerne afholdes af stat og kommune, samt at forbedringsinvesteringerne finansieres med lavt forrentede lån. (Bilag 1).

Forslaget indebærer tillige, at det er kommunerne, som erhverver alle private udlejningsejendomme i byfornyelsesområdet, at projektets gennemførelse overlades til et almennyttigt byfornyelsesselskab, samt at ejendommene, når planen er gennemført, overdrages til et almennyttigt boligselskab, herunder andelsboligforening.

Forslagets enkelte punkter og bemærkningerne hertil angiver de ændringer, der skal gennemføres i bestående love, samt forslag til ny lovgivning.

Det er forslagsstillernes opfattelse, at der skal bygges erstatningsboliger for de boliger, der nedrives. Antallet af boliger i nyt almennyttigt byggeri må derfor forøges. (Lov om boligbyggeri).

I øvrigt henvises til de udførlige bemærkninger samt bilag.

Bemærkninger til de enkelte numre

Til nr. 1

Forslaget er en udbygning af bestemmelsen i § 2, stk. 1, i den nuværende saneringslov, idet det præciseres, at kommunalbestyrelsen skal forberede, planlægge og deltage i gennemførelsen af både sanerings- og byfornyelsesvirksomhed.

Til nr. 2

Bestemmelsen er en udbygning af § 3 i den nuværende saneringslov, idet forslaget omfatter alle kommuner uanset størrelse. Alle kommuner skal have mulighed for at gennemføre byfornyelse på de i forslaget indeholdte finansieringsvilkår. Forslaget indeholder således et tilbud til alle kommuner.

Det er en nødvendig forudsætning for byfornyelsens gennemførelse, at der foretages en registrering og udarbejdes oversigtsplaner vedr. byfornyelsesbehovet.

Registreringen skal gøres mere målrettet end de hidtidige saneringsoversigtsplaner med sigte på gennemførelse af en bredere byfornyelsesindsats. Desuden inddrages de sidste 10 års erfaringer, og registreringen tilpasses de krav, der i dag må stilles til en tidssvarende bolig. Registreringen skal indgå i fastlæggelsen af rammerne for kommuneplanen, jfr. kommuneplanlovens § 3, stk. 3.

Oversigtsplanerne skal indeholde følgende:

a. Boligkvalitetsforhold.

Som grundlag for boligvurderingen opstilles kvalitetskrav, som skal opfyldes, såfremt en bolig eller et boligområde i henhold til en byfornyelsesplan skal bevares på længere sigt. Kravene tager sigte på, at bevarede boliger er af en tidssvarende

kvalitet for så vidt angår størrelse, sanitære installationer, opvarmning, kulde- og støjsisolering, bygningsstand og forhold til omkringliggende bebyggelse.

b. Byplanmæssige forhold.

Oversigtsplanerne skal beskrive områdets anvendelse (f. eks. bolig, erhverv m. v.), bebyggelsestæthed, trafikale forhold, institutioner, friarealer etc.

Af oversigtsplanerne skal det fremgå, hvilke byplanmæssige problemer der skal løses som led i byfornyelsen.

Til nr. 3

Efter kommuneplanlovens § 3, stk. 3, skal kommuneplanen fastsætte rammerne for byfornyelsen i de enkelte byfornyelsesområder. Hvor byfornyelsesplanlægningen igangsættes, før kommuneplanen foreligger, må rammebestemmelserne udarbejdes som midlertidige »§ 15-rammer«.

I de udpegede byfornyelsesområder skal kommunalbestyrelsen have hjemmel til at hindre dispositioner – f. eks. ejerlejlighedsudstyknin og anden jord- og ejendomsspekulation – som vil vanskeliggøre en fornuftig gennemførelse af en byfornyelsesplan.

Til nr. 4

Da byfornyelsen involverer flere af den kommunale administrations sektorer, er det hensigtsmæssigt at oprette et særligt almennyttigt selskab til at planlægge og gennemføre byfornyelsen.

Dette er en udbygning af de nuværende bestemmelser i saneringsloven om saneringsselskaber. Tidligere indeholdt loven om planlægning af Køge Bugt-området (lov nr. 144 af 17. maj 1961) en tilsvarende organisationsform, idet et af boligministeren nedsat udvalg havde til opgave at udarbejde en samlet plan for et område bestående af flere kommuner. Endvidere svarer det i en vis udstrækning til opbygningen af »New Towns Corporations« i forbindelse med Storbritanniens udbygning af nye byer. Da byfornyelsen i høj grad må tage sigte på at forbedre forholdene for dem, der bor og arbejder i de pågældende områder, må disse grupper og deres organisationer inddrages i planlægningen af byfornyelsen.

Til nr. 5

Kommunalbestyrelsen skal efter forslaget udarbejde realistiske tidsfølgeplaner og informere alle berørte om, hvornår byfornyelsen gennemføres.

Ud fra tidsfølgeplanerne udarbejdes desuden planer for nyt almennyttigt boligbyggeri – i eller uden for byfornyelsesområderne – til erstatning for de boliger, der nedlægges ved byfornyelsen.

Til nr. 6

Sanerings gennemførelse er blevet vanskeliggjort af, at flere forskellige ejere har været involveret i planens gennemførelse. Forslaget indebærer, at kommunalbestyrelsen i planlægnings- og gennemførelsesperioden overtager de berørte ejendomme, idet ejere af enfamilieshuse, tofamilieshuse og ejerlejligheder, hvori ejeren selv bor, kan vælge at lade værdistigningen som følge af byfornyelsen indefryse som offentlig prioritet i ejendommen. Dette giver ikke disse ejere større indflydelse end lejerne i området. Det svarer til den måde, man har søgt at løse problemerne på i den nye vesttyske byplan- og saneringslov.

Private andelsboligforeninger tilbydes at ændre vedtægterne, således at de opfylder betingelserne for at kunne anerkendes som en almennyttig andelsboligforening, i stedet for at lade sig ekspropriere.

Ejendommens værdi fastsættes til værdien ved 15. almindelige vurdering. Ejerens egen kapital forrentes med 7 pct. årligt. Dette svarer til kapitalafkastet ved privat udlejningsbyggeri i regulerede områder. Såfremt ejendommen skal genoprettes som følge af ejerens forsømmelser, fradrages udgifterne hertil.

Til nr. 7

Et saneringsindgreb medfører – som det er påvist gennem socialforskningsinstituttets undersøgelser og tilsvarende undersøgelser i udlandet – betydelige sociale konsekvenser for de berørte.

Det er derfor nødvendigt, at såvel kommunalbestyrelsen som byfornylsesselskabet straks ved byfornyelsesplanernes forberedelse udarbejder en socialplan med redegørelser for, hvorledes ufordelagtige virkninger afbødes, og at man drøfter dette med de berørte. Det vil sige, at der skal tages hensyn til beskæftigelses-, erhvervs- og familiemæssige forhold, alder, boligbehov og sociale forpligtelser samt de pågældendes bindinger til og afhængighed af området.

I socialplanen må indgå spørgsmålet om genhusning, herunder også erhvervsvirksomhedernes forhold. Det må endvidere indgå i planlægningsovervejelserne at sikre, at butiksforsyningen og anden lignende service samt mindre håndværksmæs-

sig erhvervsvirksomhed opretholdes i et rimeligt omfang i et byfornyelsesområde.

Socialplanbegrebet er for første gang lovmæssigt indgået i den nye vesttyske byplan- og saneringslov, hvor det også er bestemt, at alle berørte – ejere, lejere og ansatte i virksomhederne i området – skal inddrages i planlægningsovervejelserne.

Til nr. 8

Der må stilles særlige krav til lokalplanlægningen i byfornyelsesområderne, både hvad angår lokalplanernes indhold og den måde, de udarbejdes på.

Lokalplanerne skal fastlægge de ændringer, der skal ske i byfornyelsesområderne, for at de kan komme til at fungere som tidssvarende bydele. Lokalplanerne skal derfor fastlægge placering og størrelse af de nødvendige institutioner, skoler, idrætsanlæg og lignende samt fællesfaciliteter som beboerlokaler og andre sociale og kulturelle faciliteter.

Lokalplanernes bestemmelser om bebyggelsesprocenter og lignende skal udformes på en sådan måde, at nybyggeri kan indgå som en integreret del af byfornyelsen, især i områder, hvor der foretages mere omfattende nedrivninger.

Ved udformningen af lokalplanerne skal de berørte inddrages i langt højere grad, end kommuneplanloven foreskriver. Beboere, andre brugere og deres organisationer i byfornyelsesområderne skal medvirke ved selve udarbejdelsen af lokalplanforslaget og ikke blot have høringsret på et tidspunkt, hvor lokalplanens indhold stort set er fastlagt.

Til nr. 9

Bolig- og bygningsforbedringer skal gennemføres i et omfang, der rækker langt ud over den nuværende saneringslovs rammer. Både støttemulighederne og minimumskravene til de bevarede boliger er utilstrækkelige i saneringsloven. Ved en byfornylsesindsats, må boligerne bringes op på en tidssvarende standard, og der må sikres en rimelig boligstørrelse f. eks. ved hjælp af sammenlægninger (jfr. bemærkningerne til nr. 2). Karakteren af forbedringerne kan dog fastsættes forskelligt, afhængig af om bygninger skønnes egnede til bevaring på længere sigt eller de kun skal bevares i en kortere periode, f. eks. 20 år.

Nedrivninger og etablering af gårdanlæg vil kunne ske efter retningslinier, der svarer til bestemmelserne i saneringsloven, idet retningslinier-

ne dog må tilpasses de krav, der stilles til byfornyelsesplaner.

Genhusningsmulighederne skal forbedres. Alle tomme lejligheder i byfornyelsesområdet skal forlods tilbydes genhusningsberettigede fra kvarteret. Ejere af privat udlejningsbyggeri uden for byfornyelsesområdet skal forpligtes til at stille genhusningslejligheder til rådighed i samme omfang, som de almennyttige boligselskaber i dag stiller genhusningslejligheder til rådighed.

Der bør endvidere foretages en ændring af § 3 a, stk. 1, i boligsikringsloven, således at den udvides til også at omfatte personer, der genhuses som følge af byfornyelsesplaner eller bliver boende i lejligheden efter boligforbedringen.

Til nr. 10

For at sikre en rimelig husleje i de forbedrede boliger og for at sikre lejerne muligheder for at blive boende bør selve lejlighedsforbedringen finansieres efter samme regler, som DKP har foreslået – senest ved forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri, lovforslag nr. 247 fremsat den 18. maj 1978, folketingssamlingen 1977/78 – skal gælde for almennyttigt og kommunalt boligbyggeri. De nedenfor angivne beregninger viser, at kun denne finansiering kan sikre lejerne mulighed for at blive boende, efter at bolig- og byforbedringen er gennemført.

Til nr. 11

I ældre almennyttigt boligbyggeri er der ofte behov for en boligforbedring, uden at der samtidig er behov for en egentlig byfornyelse. Det foreslås derfor, at disse boligafdelinger kan opnå lån efter samme retningslinier som til lejlighedsforbedringer, der gennemføres efter en bolig- og byfornyelsesplan.

Til nr. 12 og 13

Som det fremgår af bilag 1, foreslås det at skelne mellem de udgifter, der går til direkte forbedringer af lejlighederne, og de udgifter, der går til de såkaldte generalomkostninger.

En del af generalomkostningerne udgøres af basisinstallationerne i ejendommen, dvs. tilslutning til fjernvarme, faldstammer, vand- og varmetilslutning o. lign.

Da byfornyelsesbehovet især er koncentreret om enkelte større bykommuner med gamle kvarterer, er det nødvendigt, at staten afholder 75 pct. af generalomkostningerne. Ellers vil det give en for kraftig belastning af enkelte kommuners økonomi at foretage en storstilet indsats på byfornyelsesområdet.

Til nr. 14

Forslaget indebærer, at de af kommunen opkøbte ejendomme overdrages til almennyttige boligselskaber, herunder andelsboligforeninger eller forpagtningsforeninger. Herved sikres, at ejendommene ikke kan gores til genstand for spekulation.

Bilagsoversigt

Bilag 1

Skon over generalomkostningerne ved byfornyelse. Skon over omkostningerne ved bolig- og bygningsforbedring.

Bilag 2

Skon over huslejestigninger ved byfornyelse.

Bilag 3

Skon over konsekvenserne for de offentlige finanser, beskæftigelse og betalingsbalance af at gennemføre en stærk forøgelse af byfornyelsesarbejderne.

Bilag 4

Henvisninger til gældende lovgivning.

Vurdering af omkostningerne ved byfornyelse

Det samlede antal boliger, der bør omfattes af en byfornyelsesindsats, er i boligministeriets redegørelse fra maj 1978 skønnet til 400.000.

a. Nedrivninger og retablering og forbedring af friarealer

En del af de 400.000 boliger er så dårlige eller ligger i så tæt bebyggelse, at nedrivning er den eneste rimelige løsning. En rimelig vurdering af omfanget af nedrivninger er foretaget i rapporten »Bedre bykvarterer« (P. Lyager, 1977). Her skønnes nedrivningsbehovet at være på knap 100.000 boliger.

Ressourceforbruget til nedrivninger og friarealforbedringer er vurderet i SBI-rapport nr. 102:

	mill. kr.
Nedrivning: 12.000 kr. pr. bolig (omregnet i 1978-priser)	
Forbedring af alle friarealer i landets ældre boligområder:	2.700
(omregnet i 1978-priser)	
Hvis der skal nedrives 100.000 boliger og det skønnes, at $\frac{2}{3}$ af friarealerne i de ældre boligområder skal forbedres, vil de samlede omkostninger hertil være:	
	mill. kr.
Nedrivning af 100.000 boliger, à 12.000 kr. *)	1.200
Friarealforbedringer, $\frac{2}{3}$ af 2.700 mill. kr.	1.800
Hertil kommer omkostninger til fjernelse af nedlagte generende eller indeklemte erhvervsvirksomheder, som af boligministeriet er skønnet til	1.000
Omkostninger til nedrivninger og friarealforbedringer.	<u>4.000</u>

*) Det forudsættes, at opkøb af ejendomme sker efter de retningslinjer, der er angivet i bemærkningerne til nr. 6.

b. Trafiksanering og støjbekæmpelse

Boligministeriet har anslået, at de samlede omkostninger ved trafiksanering og afhjælpning af støjgener i byfornyelsesområderne er ca. 1.300 mill. kr.

c. Basisinstallationer

Basisinstallationer omfatter faldstammer, fjernvarmetilslutning samt udbygning eller renovering af ledningsnettet i gaderne.

Behovet for sådanne basisinstallationer er svært at vurdere præcist og vil variere meget fra område til område.

For lejligheder i Frederiksbjerg Vest i Århus er udgiften til basisinstallationer beregnet til ca. 13.000 kr. pr. bolig (omregnet til 1978-priser). Tages dette som gennemsnitstal, fås de samlede omkostninger til basisinstallationer for 300.000 bevarede boliger til ca. 4.000 mill. kr.

d. Bolig- og bygningsforbedringer

De fleste af de ca. 100.000 boliger, der forudsættes nedrevet (se litra a) vil være de alerdårligste boliger.

I nogle tilfælde vil man dog af historiske hensyn eller miljøhensyn bevare meget dårlige huse, selv om de ud fra økonomiske kriterier burde nedrives.

Omvendt vil det i nogle tilfælde være påkrævet at nedrive forholdsvis gode boliger af hensyn til friarealerne.

Med udgangspunkt i nedrivningsomfanget i de sidste års godkendte saneringsplaner kan fordelingen af de 100.000 nedrevne boliger skønnes til:

Antal boliger i byfornyelsesområderne
(boligministeriets tal)

		(Heraf nedrives)	Bevares	
Helt nedslidte og forældede boliger	50.000	75 pct.*	40.000	10.000
Dårlige boliger med omfattende og store mangler ..	50.000	40 pct.*	20.000	30.000
Væsentligt mangelfulde boliger	100.000	25 pct.*	25.000	75.000
Utidssvarende boliger med enkelte mangler	200.000		15.000	185.000
	400.000		100.000	300.000

* Gennemsnitstal for nedrivningsprocenterne i de sidste tre års saneringsplaner: boliger gruppe 1a (kondemnabile på kort sigt) 75 pct. gruppe 1b (kondemnabile på længere sigt) 40 pct. og gruppe 2 (utidssvarende) 25 pct.

Boligministeriet har anslået nogle enhedspriser for omkostningerne ved bolig- og bygningsforbedringer.

Disse priser forekommer at være udtryk for en ret »skrabet« forbedring. Der kan i den forbindelse henvises til, at boligministeriets skøn ligger i nærheden af minimums-

skønnet i Investeringsredegørelsen om de offentlige investeringer – over for et maksimumsskøn med en næsten dobbelt så stor beløbsramme.

På den baggrund er der i nedenstående opgørelse foretaget en 25 pct.s forhøjelse i forhold til boligministeriets enhedspriser.

Omkostninger ved forbedring af bevarede boliger:

		mill. kr.
10.000 meget dårlige boliger	å 225.000 kr.	2.250
30.000 dårlige boliger	å 112.500 kr.	3.375
75.000 mangelfulde boliger	å 75.000 kr.	5.625
185.000 utidssvarende boliger	å 37.500 kr.	6.950
<u>300.000</u> boliger	å gns. 60.500 kr.	<u>18.200</u>

Generalomkostninger/boligforbedringsomkostninger

Generalomkostningerne, som ifølge forslaget skal dækkes af offentlige tilskud (75 pct. fra staten og 25 pct. fra kommunen) omfatter dels de under pkt. a-c nævnte omkostninger (nedrivning, friarealforbedring, trafiksanering, støjbekæmpelse, basisinstallationer), dels genopretning af manglende vedligeholdelse på bygningerne.

Genopretningens andel af de samlede bolig- og bygningsforbedringsomkostninger varierer meget fra ejendom til ejendom. I eksemplerne i bilagene til boligministeriets redegørelse varierer den således fra 15 pct. til 50 pct. I nedenstående opgørelse er det forudsat, at genopretningen i gennemsnit udgør $\frac{1}{3}$ af bolig- og bygningsforbedringsudgifterne.

	mill. kr.
Generalomkostninger:	
a. Nedrivninger og friarealforbedringer	4.000
b. Trafiksanering og støjbekæmpelse	1.300
c. Basisinstallationer	4.000
d. Genopretning, $\frac{1}{3}$ af 18.200 mill. kr.	6.100
Generalomkostninger i alt	<u>15.400</u>

	mill. kr.
De resterende byfornyelsesomkostninger er knyttet til den enkelte bolig og foreslås finansieret med statslån med en årlig ydelse på 4 pct. Disse boligforbedringsomkostninger udgør i alt $\frac{2}{3}$ af 18.200 mill. kr.	<u>12.100</u>
Byfornyelsesomkostninger i alt ..	<u>27.500</u>

Vurdering af huslejestigninger ved byfornyelse

Boligforbedringerne foreslås finansieret efter DKPs forslag til statsfinansiering af almennyttigt byggeri, dvs:

refusion af moms

3 pct. beboerindskud

resten finansieret med statslån til 4 pct. årlig ydelse

For de fire forskellige boligkvalitetsgrupper, der er omtalt i bilag 1, beregnes huslejekonsekvenserne under følgende forudsætninger:

Boligstørrelse: 60 m²

Boligkvalitet før byfornyelsen	Husleje før byfornyelsen	Nettoboligforbedringsudgift (ekskl. 1/3 til genopretning)
meget dårlig	250 kr./md (50 kr./m ² /år)	150.000 kr.
dårlig	375 kr./md (75 kr./m ² /år)	75.000 kr.
mangelfuld	375 kr./md (75 kr./m ² /år)	50.000 kr.
utidssvarende	500 kr./md (100 kr./m ² /år)	25.000 kr.

I nedenstående tabel er angivet huslejerne efter boligforbedringer finansieret efter DKPs forslag. Til sammenligning er angivet huslejerne efter de samme boligforbedringer

finansieret henholdsvis som almennyttigt nybyggeri i dag og som moderniseringer efter saneringslovens § 52.

Boligkvalitet før byfornyelsen	Husleje efter boligforbedring (ekskl. evt. øgede driftsomk.)			
	DKPs forslag*)	Som almennyttigt byggeri		Saneringslovens § 52
		m/rentesikr.	u/rentesikr.	
Meget dårlig	660 kr/md	820 kr./md	1650 kr./md	1685 kr./md
	(130 kr./m ² /år)			
Dårlig	575 kr./md	660 kr./md	1075 kr./md	1090 kr./md
	(115 kr./m ² /år)			
Mangelfuld	510 kr./md	565 kr./md	840 kr./md	850 kr./md
	(100 kr./m ² /år)			
Utidssvarende	570 kr./md	595 kr./md	735 kr./md	740 kr./md
	(115 kr./m ² /år)			

*) Det forudsættes dog, at såfremt lejlighederne efter boligforbedringen har samme brugsværdi, skal lejerne betale samme m²-leje. Der henvises til forslaget punkt 12, hvoraf det fremgår, at overstiger lejen efter byfornyelsen m²-lejen for tilsvarende almennyttigt boligbyggeri, overføres det overskydende beløb til generalomkostningerne.

Det ses, at huslejerne efter DKPs finansieringsforslag kommer til at ligge på et rimeligt niveau, som stort set svarer til huslejerne i

almennyttigt byggeri opført i perioden 1940-60.

Hvis boligforbedringerne blev finansieret som almennyttigt nybyggeri med rentesikring, ville begyndeshuslejen ligge lidt over dette niveau. Men med rentesikringens aftrapning ville man få meget store huslejestigninger.

Ved finansiering efter saneringslovens § 52

kommer man allerede fra starten op på et meget højt huslejeniveau.

Ingen af disse to finansieringsformer vil derfor være rimelige at anvende til de boligforbedringer, der skal indgå i en byfornyesindsats.

Skøn over de samfundsøkonomiske konsekvenser af en øget byfornyelse

1. *Beskæftigelse og betalingsbalance*

Gennemføres der f. eks. byfornyelse for et samlet beløb af 2 mia kr. pr. år, vil konsekvenserne ud fra dette forslags forudsætninger være en forøgelse af beskæftigelsen med ca. 12.000 mand og en forøgelse af importen med ca. 200 mill. kr. Disse tal er skønnet ud fra »Beskæftigelsesforslag«. Socialistiske Økonomer 1978, s. 104, samt boligministeriets redegørelse om byfornyelse, s. 175.

2. *Statsfinansielle konsekvenser*

Ved en byfornyelse på i alt 2 mia kr. pr. år vil staten skulle betale ca. 840 mill. kr. som 75 pct.-refusion af generalomkostningerne.

På den anden side vil merbeskæftigelsen på ca. 12.000 spare staten for understøttelse på ca. 900 mill. kr. De øvrige virkninger på statsfinanserne afhænger primært af, hvilken finansieringsform der anvendes for ikke-generalomkostninger.

Anvendes den nuværende finansieringsform for almenyttigt byggeri, vil statens udgifter inkl. rentesikring og inkl. betaling af bidrag fra Landsbyggefonden være på ca. 230 mill. kr. Det vil altså medføre, at byfornyelsesindsatsen kun forøger det samlede underskud på statsfinanserne med ca. 170 mill. kr.

Anvendes som foreslået DKPs model for finansiering af almindeligt nyt almenyttigt byggeri, stiller sagen sig anderledes. Det medfører for det første et indtægstab p.gr.a. momsrefusion på ca. 130 mill. kr. Hertil kommer, at staten skal sikre finansieringen af ca. 720 mill. kr. til en årlig ydelse på 4 pct.

Denne model vil altså betyde en forøgelse af underskuddet på statsfinanserne på ca. 790 mill. kr. i det første år. Set over en 20-

årig periode vil de reelle udgifter ved DKPs finansieringsform imidlertid stort set være de samme som ved finansiering ud fra de nu-gældende regler for nyt almenyttigt byggeri.

3. *Kommunaløkonomiske konsekvenser*

Kommunerne vil få årlige merudgifter på ca. 280 mill. kr. p.gr.a. 25 pct.-refusionen af generalomkostningerne. Hertil kommer imidlertid, at en byfornyelse som den foreslåede vil modvirke skattestrukturproblemerne i de gamle bykvarterer – modvirke, at folk, der får højere indtægter, søger væk fra disse kvarterer p.gr.a. den lave boligstandard.

Dertil kommer helt generelt – og gældende både for stat og kommune – at en forøget boligkvalitet vil have tendens til at reducere en række sociale og sundhedsmæssige problemer, der ellers ville føre til udgifter for den offentlige sektor.

4. *Pengepolitiske konsekvenser*

Den væsentligste faktor at vurdere på dette område er den udstedelse af statsobligationer, der foreslås i forbindelse med opkøb af byfornyelsesejendommene.

Det, der sker, er, at man giver husejerne en obligation, der giver samme årlige afkast, som de for var garanteret på deres ejendom. Da det at eje en sådan beboelsesejendom kan betragtes som et ønske om en pengeanbringelse med et vist sikret afkast, må det formodes, at ejerne (eller rettere sagt de tidligere ejere) enten vil beholde obligationen eller sælge den til fordel for en anden fast investering.

Der kan således ikke forudses væsentlige pengepolitiske konsekvenser. En gruppe mennesker har blot fået omdannet et reelt formueaktiv til et finansielt do.

Henvisninger til gældende lovgivning

Vedr. bemærkningerne til forslagets punkt 2.

Saneringsloven, jfr. lovbekendtgørelse nr. 356 af 3. juli 1975.

§ 2, stk. 1. Det påhviler kommunalbestyrelserne i primærkommunerne at udføre en langsigtet tilrettelæggelse og planlægning af saneringsvirksomheden og til stadighed medvirke til gennemførelse af saneringer.

Der henvises til bemærkningerne til forslagets punkt 1.

§ 3. Kommunalbestyrelsen for kommuner med mere end 25.000 indbyggere skal med boligtilsynets bistand tilvejebringe en bedømmelse af kvaliteten af beboelsesejendomme i kommunen under hensyn til de i lov om boligtilsyn opstillede mindstekrav til beboelses- og opholdsrum og lejligheder (oversigtsplan).

Stk. 2. Oversigtsplanen skal indeholde en klassifikation af ejendommene med henblik på beslutninger om at fjerne eller forbedre usunde eller utidssvarende bygninger.

Stk. 3. Oversigtsplanen skal være tilvejebragt senest 1½ år efter lovens ikrafttræden eller den folketælling, ved hvilken det er konstateret, at kommunens indbyggertal overstiger 25.000. Oversigtsplanen skal indsendes til boligministeren umiddelbart efter tilvejebringelsen.

Vedr. bemærkningerne til forslagets punkt 2 og 3.

Kommuneplanloven, jfr. lov nr. 287 af 26. juni 1975.

§ 3, stk. 3. Rammerne for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af

kommunen med hensyn til:

- 1) fordelingen af bebyggelsen efter art og anvendelsesformål,
- 2) institutioner og tekniske anlæg,
- 3) forsyningen med offentlig og privat servicevirksomhed,
- 4) trafiksystemet,
- 5) grønne områder, kolonihaveområder m. v.,
- 6) bolig- og bebyggelsestætheden samt bygningshøjden og andre bebyggelsesforhold inden for områder afgrænset efter nr. 1, herunder rammer for bevaring af bebyggelser eller bymiljøer,
- 7) byfornyelsen i eksisterende bysamfund,
- 8) overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde,
- 9) rækkefølgen for udbygning af arealerne til byformål og til sommerhusbebyggelse.

Vedr. bemærkningerne til forslagets punkt 9.

Boligsikringsloven, jfr. lovbekendtgørelse nr. 389 af 1. august 1978.

§ 3a, stk. 1. Boligtager, der genhuses som følge om en sanering, en beslutning i medfør af lov om boligtilsyn eller gennemførelse af gade- og vejanlæg og andre offentlige anlæg, kan i stedet for boligsikring efter §§ 2 og 3 kræve boligsikring svarende til forskellen mellem hidtidig leje og lejen det første år efter genhusningen. Overstiger lejen på genhusningstidspunktet ¼ af boligtagerens husstandsindkomst, jfr. § 7, nedsættes boligsikringsydelsen hvert år med 10 pct. af første års ydelse. I andre tilfælde nedsættes boligsikringsydelsen med 20 pct. pr. år. Boligsikring efter 1.-3. pkt. ophører, når boligtageren kan opnå større eller tilsvarende boligsikringsydelse efter §§ 2 og 3.