

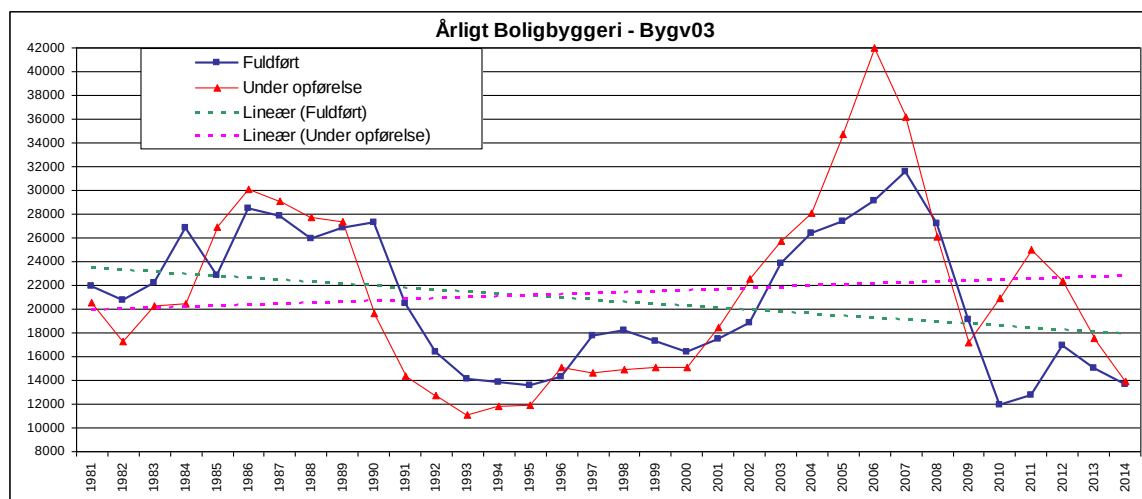
Stabiliser boligbyggeriet og samfundsøkonomien.

Brug de kommunale grundkapital-indskud til automatisk regulering, - og afskaf samtidig boligmangelen og hjemløsheden.

VK-regeringens prognose i den store rapport fra 2006 "Den almene boligsektors fremtid" (side 249 midt for) anslog et årligt behov for alment nybyggeri fra 2005 til 2030 på 3.000 ældreboliger, 2.700 familieboliger og 300 ungdomsboliger, i alt 6.000 årligt.

I de 10 år, 2005-2014, er der kun bygget 18.464 almene boliger. Det er 41.536 under prognosen.

Derfor bør de kommunale grundkapital-indskud reguleres så kommunerne kan få råd til nybyggeri.



Grafen viser at boligbyggeriet svinger uhyggeligt.

Uanset at gennemsnittet siden 1981 er 20.700 nye boliger årligt, så var der i 1993 kun 11.113 boliger under opførelse, mens der under boblen i 2006 var 42.007 under opførelse.

Det betyder perioder med vilde inflations-skabende lønstigninger og fortjenester, der afløses af belastende arbejdsløshed og konkurser til skade for samfundet.

Der er behov for en automatisk regulering af byggeaktiviteten.

Ud fra alle de beskrevne omkostninger og sociale problemer, der opstår af boligmangelen, bør der etableres automatiske reguleringsmekanismer for det almene boligbyggeri fx via regler for de kommunale grundkapital-indskud.

Det bør være gratis for kommuner, uden ledige almene boliger, at bygge alment når beskæftigelsen i byggeriet er lav. Det bør derimod være dyrt at bygge, når byggeriet boomer, og overopheder byggebranchen, især hvis der er ledige almene boliger i kommunen.

Skitseforslag til tabel for variable kommunale grundkapital-indskudslån:

Det samlede boligbyggeri årligt:	0-15.000	15.000-20.000	20.000-25.000	25.000 -
Almennyttig tomgang i den enkelte kommune:				
0-1 promille	0 %	5 %	10 %	15 %
1-5 promille	5 %	10 %	15 %	20 %
5 – promille	10 %	15 %	20 %	25 %

Teoretisk forklaring:

Byggeriet har gennem de seneste 97 år svinget omkring et gennemsnit på 21.658 boliger årligt. Dermed er lidt over 20.000 nye boliger årligt det normale.

I 25 år har byggeriet været over 25.000 boliger årligt og kun 8 år har været under 15.000.

Hvis vi antager at mere end 25.000 kan give ophedning og lønpres, og mindre end 15.000 medfører arbejdsløshed og boligmangel, så bør det være dyrt for kommunerne at bygge alment ved et samlet byggeri over 25.000, og til gengæld være billigt at bygge alment når, der er lediggang og mulighed for at bygge til rimelige priser.

Byggeaktiviteten opgøres af Danmarks Statistik mindst en gang i kvartalet, og modellen er baseret på BYGV05B og BYGV03.

Tomgang opgøres hver måned af LBF på baggrund af indberetninger fra samtlige boligselskaber. Modellen vil dermed kvartalsvis kunne fastlægge de kommunale grundkapital-krav uden behov for politiske studehandler.

Det bør være billigere for kommunerne at bygge, hvis der er fuldt udlejet og dermed praktisk taget ingen tomgang. Om laveste grænse skal være helt nede ved nul eller 0,5 eller 1,0 promille kan diskuteres. Derimod må det være rimeligt at kommunerne skal betale, hvis de insisterer på at bygge trods en tomgang over 5 promille.

Modellen kunne under den seneste bolig-boble 2003-2008 have medført et krav om grundkapital på 15-20-25 %, som er over de daværende 14 %, og dermed have været en bedre dæmper på byggeaktiviteten.

Til gengæld vil modellen i tider med lav byggeaktivitet gøre det ekstra billigt at dække behovet for boliger i kommuner uden tomgang.

I perioder med et normalt boligbyggeri over 20.000 boliger årligt vil modellen give større grundkapital-indskuds-betalinger fra kommunerne til staten og LBF, end nu, og kun når byggeriet er lavt vil betalingen blive lavere.

Lars Vestergaard, September 2015