

# Afskaf det almene rammebeløb



**Det almene byggeri er ved at dø, rammebeløbet lever. Det burde være omvendt.**

Af Palle Jørgensen, direktør,  
Boligforeningen Ringgaarden

I årtier har det været sådan, at når den store ejendomsboble bristede, så havde dansk byggeris virksomheder altid de solide almene boligforeningers skulder at hvile deres spekulationstrætte hoveder på.

Den almene sektor har altid været en god og tryk havn at vende tilbage til, når tømmermændene efter et nærmest manisk byggeboom meldte sig, som det sker lige her og nu.

Men sådan er det ikke længere. For også det almene boligbyggeri er gået totalt i stå. Ifølge Velfærdsministeriet blev der i hele 2007 givet tilsagn til 30 almene familieboliger, 1 ungdomsbolig og 47 ældreboliger. I 2008 er tallene efter 2. kvartal henholdsvis 102, 145 og 794. Til sammenligning var gennemsnitstallene for perioden 2000-2006 hhv. 2612 familieboliger, 671 ungdomsboliger og 4549 ældreboliger årligt. Hvis takten holdes i resten af 2008, "slipper" vi med en reduktion af det offentligt støttede byggeri med kun 73 %.

Det kunne på denne baggrund være spændende i dag at høre statsministeren

og oppositionens leder diskutere antallet af nybyggede almene boliger ligesom i den sidste valgkamp.

## Rammebeløbet, den store skurk

Det almene byggeri er altså gået fuldstændigt i stå. Fra boligforeningerne er det gang på gang overfor regering og ministerium påpeget, at den store skurk i dette billede er det statsligt fastsatte maksimumbeløb, i daglig tale kaldt rammebeløbet.

Ligeså mange gange har Velfærdsministeren afvist at diskutere rammebeløbets størrelse, sidst med henvisning til at en justering eller afskaffelse af rammebeløbet ville medvirke til at overophede dansk økonomi. Det må vel her være på sin plads at spørge virksomhederne i dansk byggeri: "Mærker I varmen?"

Vi boligforeninger ved, at det statslige rammebeløb er årsagen til, at vi ikke kan bygge i disse år. I værste fald bliver vi tvunget til at bygge skrabet og uden kvalitet med det resultat, at vi får forøgede vedligeholdelsesudgifter over byggeriernes totale livsforløb.

Det er nemlig ved bygningernes fødsel,

at deres fremtidige livsforløb fastlægges. Et udpint byggebudget giver højere vedligeholdelse, større energiudgifter og set over tid højere huslejer.

## Vækstby udsultes

Helt galt står det til i Århus, som er Danmarks vækstby nr. 1. På trods af at grund-, udlejnings- og byggepriser mindst er på niveau med adskillige byer inden for hovedstadsområdet som f.eks. Helsingør, Roskilde og Køge, så skal de almene boligforeninger i Danmarks næststørste by bygge for 3.230 kr. pr. m<sup>2</sup> mindre end disse østjællandske byer.

En økonomiafstand, der bliver større og større for hvert år, idet såvel provinsens rammebeløb, hvor Århus er hjemmehørende som hovedstadsrådets 3.230 kr. højere rammebeløb pr. 1/1, opskrives med den samme procent.

Enhver, der ved det mindste om byggeri - og sådanne findes der desværre ingen af i regering og ministerium - ved, at sådanne vilkår er helt håbløse.

## Fastsæt byggeprisen lokalt

I Århus har vi boligforeninger i første omgang og på kort sigt brug for det samme rammebeløb som i hovedstadsområdet. Dernæst har vi boligforeninger i hele Danmark brug for en helt ny struktur på vores byggefinansiering.

Vi har behov for at rammebeløbet enten afskaffes eller decentraliseres, således at det overlades til kommunerne og boligforeningerne i fællesskab i de enkelte konkrete tilfælde at vurdere, hvor meget et givet byggeri bør koste.

En sådan model vil kunne give grundlag for fleksible vurderinger af, hvad en specifik beliggenhed og kvalitet vil kunne bære af husleje. Hvis Velfærdsministeren her mistroisk vil indvende, at dette vil føre til højere huslejer, skal jeg blot minde om, at huslejetab som følge af tomme boliger skal dækkes af boligforeningen og ikke kan overvælttes på de øvrige lejere. Hvilken interesse skulle vi boligforeninger i det hele taget have i at pumpe huslejerne op?

Den decentrale model vil ligeledes kunne give plads til en genintroduktion af de totaløkonomiske principper, således at besparede energiudgifter og/eller vedligeholdelsesudgifter vil kunne konverteres til forøget anlægsøkonomi.

Bygninger skal stå i 100 år, plejer vi at sige. Faktisk skal langt de fleste af vores bygninger gerne stå i mange hundrede år. Det er derfor kortsigtet og totaløkonomisk urentabelt at bygge billigt, skrabet og uden sans for bygningers drift og negative indvirkning på de accelererende klimaforandringer. I øjeblikket sker der dog ingen skade. Byggeriet af almene boliger er nemlig afgået ved døden. ■