

Aarhus byråds journalsager (J. Nr. 615-1938)

Originalt emne

Boligforhold

Boligforhold/Statsbyggelaan

Foreninger

Foreninger/Boligforeninger

Laan

Laan/Laan, Garanterede af Kommunen

Uddrag fra byrådsmødet den 1. december 1938 - side 1

[Klik her for at åbne den oprindelige kilde](#)

(J. Nr. 615-1938)

Sagen angaaende Arbejdernes Andelsboligforenings og Boligforeningen "Ringgaarden"s Andragender om Kommunens Garanti for Laan i Henhold til Lov Nr. 153-1938.

Fra Stadsarkitekten forelaa følgende Erklæringer:

Erklæring ang. Arb. Andelsboligforening.

"Idet jeg hermed tilbagesender Sagen Aarh. Byr. J. Nr. 615/1938, hvori Arbejdernes Andelsboligforening fremsender et Arbejdsprogram for de kommende Aar omfattende ca. 400 Lejligheder, hvoraf 108 er velegnede for børnerige Familier, og hvori Foreningen udbeder sig en Forhaandsudtalelse fra Aarhus Byraad, om dette i H. t. Lov Nr. 153 af 13. April 1938 vil støtte dette Byggeri med Garanti af Laan op til 95 % af Anskaffelsessummen, eller, i benægtende Fald, om Kommunen vil kautionere delvis eller paa anden Maade være behjælpelig med Opgavens Løsning, skal jeg bemærke følgende:

Arbejdsprogrammet omfatter saavel Etagebebyggelse som Parcelbyggeri og er fastlagt i nøje Overensstemmelse med ovennævnte Lov. Forsaavidt Kommunen i det hele taget vil yde Garantier til Lovens Grænse (95 %), er det af Andelsboligforeningen skitserede Byggeri af en saadan Beskaffenhed, at Boligforeningen, naar man tager dennes finansielle Stilling i Betragtning, maa være selvskreven til at komme ind under Lovens Bestemmelser.

Udfra dette Synspunkt skal jeg tillade mig at henstille til det ærede Udvalg, at man yder det fremsendte Arbejdsprogram størst mulig Støtte." _____

Erklæring ang. "Ringgarden".

"Idet jeg hermed tilbagesender Sagen Aarh. Byr. J. Nr. 608/1938, hvori Bestyrelsen for Boligforeningen "Ringgaarden" fremsender Udkast til en Bebyggelse af Arealet mellem Vestre Ringgade, Thomas Nielsens Vej, Tage Hansens Vej og Viborgvej, skal jeg bemærke følgende:

En Forudsætning for, at der kan ydes Tilskud til Byggeforetagendet i H. t. Lov Nr. 153 af 13. April 1938, § 3, er, at Boligforeningens Love approberes af Indenrigsministeriet. De i det fremsendte Forslag projekterede Lejligheder er vel egnede for børnerige Familier og som saadan berettigede til at komme i Betragtning i H. t. ovennævnte Lov.

Finansieringsplanen synes rigtig, og der bør man formentlig foretrække Forslag I, hvorefter Kommunen yder Garanti for Statslaanet, fremfor Forslag II, hvorefter Kommunen faar en Grundprioritet efter Statslaanet samt skal yde Rentefrihed i 5 Aar af Grundprioriteten.

Da Byggeforetagendet iøvrigt er anlagt paa en sund Basis, skal jeg henstille til det ærede Udvalg, at Andragendet behandles med Velillie, saaledes at der, under Forudsætning af at Boligforeningen anerkendes af Indenrigsministeriet, gives denne Tilsagn om Støtte i H. t. ovennævnte Lov's § 3, eventuelt op til 95 % af Anskaffelsessummen."

Fra Budgetudvalget forelaa følgende Indstilling:

"I Anledning af vedlagte to Andragender henholdsvis fra Arbejdernes Andelsboligforening om Kommunens Kaution for et Statslaan i Henhold til Lov Nr. 153-1938 til et paatænkt Byggeforetagende ved Vestre Ringgade med over 400 Lejligheder, hvoraf 108 er velegnede for børnerige Familier, og en Villaby ved Stockholmsgade og Brendstrupvej og fra Boligforeningen "Ringgaarden" om Kommunens Støtte til et projekteret Byggeforetagende ved Vestre Ringgade enten i Form af Garanti for 10 % af

Anskaffelsessummen mellem 85 % og 95 % eller derved, at Kommunen lader den ikke udbetalte Del af Købesummen for Grunden indestaa paa 4. Prioritet til 4 % p. a. og Amortisering gennem 23 Aar samt Rentefrihed i 5 Aar, har Udvalget vedtaget at henstille til Byraadets Afgørelse, hvorvidt Kommunen skal tilsige sin Garanti for den Del af Laanet, der kommer til at ligge over 85 % af Anskaffelsesværdien, idet man efter det i Slutningen af Stadsarkitektens Erklæring anførte maa se bort fra Boligforeningen "Ringgaarden"s 2. Alternativ."

Stecher Christensen forelagde Sagen og udtalte, at det havde været drøftet adskillige Gange i Udvalget, idet man ikke rigtig kunde overse Rækkeviden af en kommunal Garanti paa op til 95 %, eller om der muligvis kunde blive Enighed paa Grundlag af en Garanti paa 90 % i begge Tilfælde. Talerens Gruppe havde nu ret indgaaende drøftet det, og der var Enighed om, at Kommunen overhovedet ingen Risiko fik ved at yde Garanti til Arbejdernes Andelsboligforening, medens der var en stor Risiko ved at garantere for "Ringgaarden". Arbejdernes Andelsboligforening havde store Reserver, der stod som Garantikapital for alt, hvad Foreningen lavede, og den byggede ikke, før der var Lejere til alle Lejlighederne; det var altsaa et meget solidt Foretagende, ja det regnedes for det næstfineste Boligselskab i Landet. Der var ogsaa en Del Stemning for at gaa til 95 % her, men maaske burde man i første Omgang nøjes med 90 %. Gruppen var ikke saa begejstret for den anden Byggeforening; Udgiften var her kalkuleret til 109600 Kr., pr. Hus, og Andelshavernes Indskud beløb sig til 5480 Kr., altsaa kun de 5 %, der mangler, hvis Kommunen garanterer op til 95 %. Der skulde ikke ske ret megen Forstyrrelse i Budgettet, før der maatte en Huslejeforhøjelse til, eller Indskudet var tabt, og Kommunen havde bitre Erfaringer i Retning af den Slags Boligforeninger, som var startet af Haandværksmestre, der skulde bygge Husene, og som trak sig tilbage, naar Arbejdet var færdigt. Talerens Gruppe fandt altsaa, at der var for usolidt et Grundlag her, ogsaa fordi Foreningen kun havde ca. 50 Medlemmer, og man kunde næppe gaa videre end til overfor Staten at anbefale 85 %. Det var ogsaa et Spørgsmaal, i hvor høj Grad Kommunen var interesseret i at fremme Byggeriet for Tiden. Ifølge en Opgørelse fra Bygningsinspektøren var der til April Flyttedag 1939 anmeldt 996 Lejligheder, og da der sikkert ogsaa vilde komme mange til Oktober Flyttedag, maatte Byggeriet siges at være temmelig stort, og Kommunen kunde næppe vedblive at give Lempelser. Taleren vilde altsaa paa Gruppens Vegne foreslaa at garantere for 90 % til Arbejdernes Andelsboligforening, men fraraade at yde Garanti til "Ringgaarden."

I. C. Sørensen fandt Sagen vanskelig, bl. a. af den Grund, at paa et Tidspunkt, hvor der var

meget ringe Udsigt til socialt Byggeri, henvendte Boligforeningen "Ringgaarden" sig til Byraadet og foreslog at vove et Forsøg, og "Ringgaardens" Projekt var altsaa kommet tidligere end det andet. Foreningen var imidlertid stadig blevet holdt hen, og det vilde nu være en lidt haard Besked at faa, at Byraadet overhovedet ikke kan gaa med til nogen Garanti. Det var ogsaa vanskeligt at give Afslag her, fordi det centrale i Loven om billige Lejligheder til børnerige Familier syntes at være opfyldt i højere Grad i dette Projekt end i Projektet fra Arbejdernes Andelsboligforening, og det var vist tvivlsomt, om Loven egentlig havde tænkt paa den Type af Lejligheder, som Andelsboligforeningen regnede med. Disse Betragtninger kom man ikke udenom ved Bedømmelsen af Sagen, selv om man havde en vis Skepsis med Hensyn til Garantien. Taleren havde af disse Grunde helst set, at man stillede de to Selskaber ens, og Talerens Gruppe vilde i hvert Fald aldrig gaa med til at give de cooperative Selskaber Monopol paa at opføre Huse i Aarhus, Hr. Stecher Christensens Betragtninger over Boligmangelen kunde Taleren for saa vidt dele: man befandt sig vist nu i en Situation, hvor man skulde være lidt varsom med at animere Byggeriet altfor stærkt, og hvis der skal ydes Garanti, burde det være med en Bestemmelse om, i hvilket Tidsrum Boligerne skal opføres. Taleren vilde spørge Viceborgmesteren, om Sagen absolut skal afgøres i dette Møde, eller om der var Mulighed for en ny Forhandling, som Talerens Gruppe var villig til.

S. F. Sørensen gjorde opmærksom paa, at Arbejdernes Andelsboligforening ikke var nogen politisk Forening, og enhver kunde blive Medlem deraf; Taleren var dog ikke Medlem, saa der laa ingen privat Interesse bagved. Naar Landsretssagføreren mente, at Arbejdet skulde trækkes noget ud, fandt Taleren tværtimod, at det var en Fordel for dem, der skulde bygge, at faa begyndt snarest muligt. Noget Monopol til Arbejdernes Andelsboligforening var der ikke Tale om, men som Byraadsmedlem maatte man vel i nogen Grad se paa Kommunens Interesse med Hensyn til den eventuelle Risiko. Taleren vidste ikke, om "Ringgaarden" havde været holdt hen med Snak, men Foreningen kunde da i hvert Fald have benyttet Tiden til at faa lavet sine Love om, saa de opfyldte Lovens Krav; det havde Andelsboligforeningen gjort, og samtidig havde denne Forening en ret stor Kapital, som den stillede til Raadighed, forudsat Kommunen vilde yde Støtte. Hvis Andelsboligforeningen havde en højere Husleje end "Ringgaarden", saa skyldtes det, at naar den byggede, satte den altid Huslejen rigelig, og hvis der senere blev Mulighed derfor, blev Lejen straks sat ned. Derimod var der nogle smaa Boligforeninger, som havde det modsatte Princip, og de maatte som Regel gaa til en Forhøjelse af Lejen for at kunne klare

sig; saaledes var det gaaet med "Enggaarden", og en anden Forening, "Centrum II" skulde nu til at forhøje sin Husleje for at kunne klare sine Forpligtelser. Man skulde være varsom med at garantere for den Slags Foreninger, der starter uden nogen som helst Kapital; det vilde uvægerlig medføre, at Kommunen en skøn Dag kom til at overtage Husene eller betale dertil, og som Byraadsmedlem kunde man næppe forsvare at yde Støtte til den Slags.

Stecher Christensen troede ikke, at man opnaaede noget ved at udsætte Sagen, efter at der havde fundet saa mange Drøftelser Sted, og Taleren maatte holde paa, at der nu maa træffes en Afgørelse. Arbejdernes Andelsboligforening havde ikke ret meget andet med Arbejderne at gøre end Navnet; det var et privat Foretagende, som alle kunde blive Medlem af, og det havde ikke noget som helst med Arbejdernes Foretagender at gøre. Deres Arbejde blev sædvanlig udbudt i Licitation, og Reparationsarbejdet udførtes af mindre Haandværksmestre, der var Medlemmer af Foreningen. Fra Flertallets Side havde Sagen intet som helst med Politik at gøre; man havde kun set Sagen fra et forretningsmæssigt Synspunkt. At "Ringgaarden"s Projekt i højere Grad end Andelsboligforeningens opfyldte Lovens Krav til Lejligheder for børnerige Familier var vist ikke rigtigt, hvilket Taleren nærmere paaviste ved en Sammenligning mellem Lejlighederne i de to Projekter og den fastsatte Husleje. For en 2 Værelsers Lejlighed skulde der i Andelsboligforeningen indskydes 500 Kr., og Lejen var 600 Kr., medens den i "Ringgaarden" blev 575 Kr., men saa var "Ringgaarden"s Budget i høj Grad overanstrengt, medens Andelsboligforeningens var det modsatte. "Ringgaarden" havde Kakkelovne, medens Andelsboligforeningen havde Centralvarme, og det kunde jo diskuteres, hvad der var det bedste; Taleren mente, at et moderne Centralvarmeanlæg kunde være lige saa billigt i Drift som Kakkelovne, hvis der ikke fraadtes med Varmen. Der var ikke her Tale om at give cooperative Foretagender Eneret paa at bygge, og hvis andre solide Selskaber vilde melde sig, vilde de sikkert blive stillet lige saa gunstigt, blot de opfyldte Lovens Krav. Naar der var saa megen Tale om, hvad Arbejdernes Andelsboligforening er, kunde man ogsaa spørge om, hvad Boligforeningen "Ringgaarden" er; den bestod af en Del Bygningshaandværkere, der skulde have en Fortjeneste ved at bygge; det var Hovedsagen. Men Kommunen havde bitre Erfaringer netop med Hensyn til disse Boligforeninger, der var startet af Byggehaandværkere, og ingen turde nægte, at der var en stor Risiko ved at yde Garanti til Foreningen "Ringgaarden".

Kai Blicher kunde oplyse, at Lejen i "Ringgaarden" var knap 10 Kr. pr. m2, men i

Arbejdernes Andelsboligforening 12-14 Kr. Stecher Christensens Oplysninger om Varmen var vist ikke rigtig, for "Ringgaarden" var projekteret med Centralvarme, men ikke varmt Vand. Huslejen for en 2 Værelsens Lejlighed var 552 Kr. samt 48 Kr. for et Loftsværelse.

Stecher Christensen vidste ikke, hvor mange forskellige Tal denne Forening regnede med. Taleren havde faaet en Finansieringsplan overladt af Foreningens Arkitekt, og der var de Tal opgivet, som Taleren havde nævnt, saa de maatte vel passe. Taleren havde opfattet det saadan, at Lejlighederne skulde være med Kakkellovne, og det havde for saa vidt været en Fordel for Folk, der vilde spare paa Brændselet.

Thomas Christensen kunde anbefale at støtte Projektet fra Arbejdernes Andelsboligforening og saa ogsaa helst, at der kunde ydes Støtte til den anden Forening. Angaaende hvem der stod bagved denne, saa var det vel nærmest Sagførere og Arkitekter, men Bestyrelsen bestod i hvert Fald af almindelige Arbejdere. Byraadet havde jo afvist Talerens Forslag om, at Kommunen selv skal bygge Lejligheder til børnerige Familier, og saa havde den Pligt til at støtte dem, der vil bygge saadanne, ikke mindst de Foreninger, som ikke har tilstrækkeligt økonomisk Rygstød. Det maatte dog indrømmes, at Foreningen "Ringgaarden" havde for faa Medlemmer, kunde Medlemstallet udvides, saa dens Økonomi derved blev bedre, burde den stilles paa samme Maade som den anden Forening. Hvis Sagen var trukket ud, havde de Konservative ogsaa Skyld derfor, idet de havde forlangt Sagen udsat. Bygningsinspektørens Statistik betød intet med Hensyn til Boliger for børnerige Familier, for det var ikke den Slags Lejligheder, der var Tale om. Arbejdernes Andelsboligforening vilde opføre 400 Lejligheder, hvoraf 108 til børnerige Familier; men hvis der skulde ydes Garanti, burde det være paa Betingelse af, at det skal være den sidste Slags Lejligheder, der skal fremmes, for det var dem, man trængte til; de andre var der tilstrækkeligt af. Som Forholdet laa i Øjeblikket, kunde man næppe yde Garanti til "Ringgaarden", men forhaabentlig vilde Foreningen komme igen, for det var rigtigt, at den mest havde Karakter af en Arbejderboligforening.

J. R. Fanger indrømmede, at "Ringgaarden" kunde have faaet sine Vedtægter rettet og godkendt af Ministeriet; men hvem vilde gøre alt dette, naar de ikke vidste, om de kunde faa Støtte fra Kommunen; hvis man kun skulde støtte de velhavende, nyttede det jo ikke noget. Her var nogle Mennesker, som havde gjort et Arbejde for at faa et Byggeri i Gang, og de burde have Lov til at bygge, dog vilde det maaske være rigtigst at sætte en vis Tid for Byggeriet, f. Eks. 2 Aar; det skulde nødtigt forceres saa stærkt, at det blev nødvendigt at

indføre Arbejdere fra andre Byer hertil. Taleren var egentlig ikke bange for at gaa med til 95 % til Arbejdernes Andelsboligforening, men de havde jo saa mange Penge, at de ikke havde særlig Brug derfor; det havde derimod den anden Forening, og Taleren kunde tænke sig at gaa til en Garanti paa 95 %" for dem begge paa den Betingelse, at de Haandværkere, som staar bagved, igen stiller nogen Garanti overfor Kommunen, f. Eks. Halvdelen af deres Arbejdsfortjeneste. Taleren kunde ikke gaa med til kun at yde Støtte til den ene Forening; de andre burde ogsaa have Lov til at prøve, naar de fik deres Vedtægter anerkendt efter Loven.

S. F. Sørensen oplyste, at man hele Sommeren havde haft ca. 50 ledige Murere og for Tiden ca. 200 og af Tømrere endnu flere, saa der var Folk nok i Aarhus til at lave Arbejdet. Set fra et Lejerstandpunkt kunde der ikke ske saa meget ved at bygge rigeligt, for Huslejen var meget høj i Aarhus, men forretningsmæssig set vilde det være uklogt af Byraadet at yde Garanti for "Ringgaarden", og det vilde sikkert Hr. Fanger ogsaa indrømme. Angaaende Byggemonopol, saa vidste Taleren ikke bedre, end at en hel Del private Mestre i Sommer havde faaet en Præferencestilling i Forhold til dem, som havde bygget tidligere, og det havde kostet Kommunen mange Penge. Derimod vilde det ikke koste noget som helst at yde Garanti til Arbejdernes Andelsboligforening, medens der var stor Sandsynlighed for, at det vilde koste meget at yde Garanti til "Ringgaarden".

Stecher Christensen havde ikke noget imod at drøfte Spørgsmaal i den Retning, som Hr. Fanger havde nævnt. Personlig havde ingen i Byraadet noget imod "Ringgaarden", men Flertallet havde set forretningsmæssigt paa Sagen og var bange for, at der vilde blive for stor Fare ved at yde denne Garanti.

J. P. N. Si i g havde egentlig ogsaa den Opfattelse, at der for Tiden var bygget nok; men det var kedeligt, at dette Tidspunkt skulde indtræffe samtidig med, at Boligforeningen "Ringgaarden" ønsker at bygge. Andelsboligforeningens Projekt gik man glatvæk med til, skønt man fandt, at der var rigeligt med Lejligheder; men naar "Ringgaarden" kom med et Projekt, mente Flertallet, at man skulde holde op. Det var rigtigt, at flere private Mestre havde faaet en Fordel af Kommunen, men Andelsboligforeningen havde dog faaet det samme. Taleren kunde tiltræde den Tanke, som Hr. Fanger havde udkastet, at man forsøger at faa de Mestre, som staar bagved, til at stille nogen Sikkerhed overfor Kommunen.

Thomas Christensen forsløg at tiltræde Forslaget angaaende Arbejdernes

Andelsboligforening og ikke afvise det andet Projekt, men udsætte det, indtil Foreningen kan forhøje sit Medlemstal og derved blive bedre funderet.

Stecher Christensen vilde gøre Hr. Siig opmærksom paa, Arbejdernes Andelsboligforening ikke byggede mere, end der var Medlemmer til, og den byggede først, naar den var sikker paa at have alt udlejet. Men der var noget forkert i, at en Arkitekt kan sikre sig en hel Karré uden Garanti for, at han er i Stand til at opføre Karréen, og fremtidige Bygherrer var saa afhængige af denne Arkitekt. Men Flertallet havde intet imod at tage en Debat om "Ringgaarden", for man ønskede ikke at lægge disse Folk unødvendige Hindringer i Vejen.

Kai Blicher spurgte, om det ikke var cooperative Selskaber, som byggede for Arbejdernes Andelsboligforening.

Stecher Christensen svarede, at ved det andet Projekt var det ogsaa bestemt i Forvejen, hvem der skal bygge Husene, saa der blev ikke Tale om Licitation.

1. C. Sørensen fandt det ikke klogt at kvæle det private Initiativ, og selv om der var nogen privat Gechæft i "Ringgaarden"s Projekt, saa maatte man ikke glemme, at det fremkom paa et Tidspunkt, hvor ingen turde udnytte Loven om Byggeri til børnerige Familier; det talte til Fordel for dem, som havde lavet Projektet, og det kunde nok opveje visse andre Ting. Man burde maaske have haft denne Diskussion allerede

i Sommer, for saa længe havde Projektet foreligge!

Stecher Christensen oplyste, at Projekterne var fremsendt den 12. og 17. Oktober.

I. C. Sørensen fastholdt, at Sagen havde været fremme længe før og kunde have været behandlet for flere Maaneder siden. Naar der var Tale om, hvem der skal bygge Husene, maatte man stille de to Foreninger ens, ogsaa med Hensyn til om der skal være Licitation eller ikke. "Ringgaarden"s Lejligheder var billigere end de andre og egnede sig af den Grund bedre til børnerige Familier. Men Talerens Gruppe var altsaa villig til en ny Forhandling, og maaske var man ikke saa langt fra hinanden, efter at Hr. Fanger havde skitseret et Forslag.

J. R. Fanger vilde saa stille det positive Forslag, at Byggearbejdet udstrækkes over 2 Aar, at man garanterer 95 % for begge, og for "Ringgaarden"s Vedkommende forlanger, at de Haandværksmestre, som staar bagved, garanterer de 5 % overfor Kommunen. Saa fik Kommunen altsaa kun en Risiko paa 5 %.

Kai Blicher antog, man kunde forlange, at der stilles bankmæssig Sikkerhed for de 5 %.

Stecher Christensen erklærede, at Flertallet ikke havde søgt at kvæle det private Initiativ, men tværtimod været med til at støtte det. Angaaende Licitation var man villig til at kræve dette i begge Tilfælde, men det var fra den anden Side gjort gældende, at det var bestemte Haandværkere, som stod bagved "Ringgaarden", og som skulde bygge Husene.

Angaaende den billigere Leje i "Ringgaarden", kunde man se derpaa, naar der var gaaet 1 Aar. Hr. Fangers Forslag om, at Byggeriet skal strække sig over 2 Aar, var sikkert unødvendigt, for Arbejdernes Andelsboligforening byggede ikke, før de havde Lejerne til Lejlighederne, og det samme Standpunkt vilde sikkert "Ringgaarden" tage. Taleren kunde ikke se andet, end at man i Dag maa vedtage eller forkaste Forslaget angaaende Arbejdernes Andelsboligforening og saaledes, at man i første Omgang ikke gaar højere end til 90 %; skulde der blive Grund til at gaa højere, kunde det senere drøftes. Budgetudvalget vilde saa tage Sagen angaaende "Ringgaarden" op til fornyet Drøftelse.

J. R. Fanger mente, man godt kunde vedtage Forslaget angaaende "Ringgaarden" under den Forudsætning, at de 5 % garanteres overfor Kommunen.

Stecher Christensen ønskede det først drøftet i Udvalget.

Forslaget angaaende Arbejdernes Andelsboligforening vedtoges enstemmig med 12 Stemmer, medens Sagen angaaende "Ringgaarden" gik tilbage til fornyet Drøftelse i Budgetudvalget.