

Stabiliser boligbyggeriet og samfundsøkonomien. Afskaf bolig mangelen og hjemløsheden.

Problembeskrivelse og løsningsforslag

De kommunale grundkapital-indskudslån, det savnede almennyttige boligbyggeri, - og et løsningsforslag!

I 60-erne og 70-erne sikrede byggeriet høj beskæftigelse og boliger til alle, med typehuse og montagebyggeri.

Vi byggede os fri af arbejdsløshed og bolig mangel.

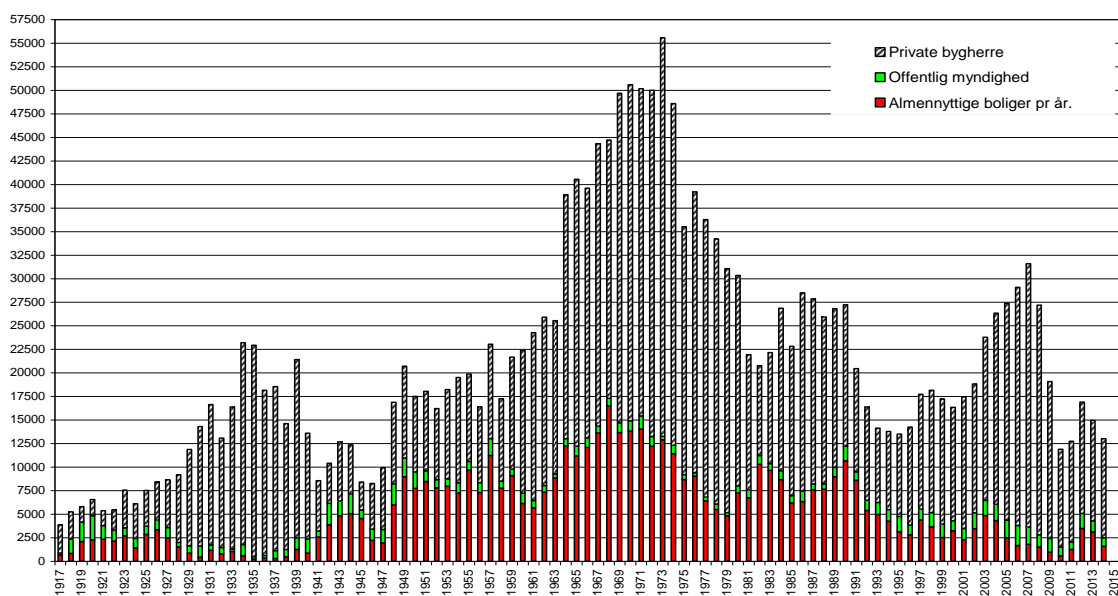
Husvilde blev fortid, og hjemløse var et ukendt begreb.

Efter oliekriserne med høj inflation og ekstreme renter fik vi faldende byggeri og stigende ledighed, samt voksende bolig mangel. Hjemløshed anses nu for normalt, og vi oplever perioder med vildt stigende priser på ejerboliger, til skade for samfundet.

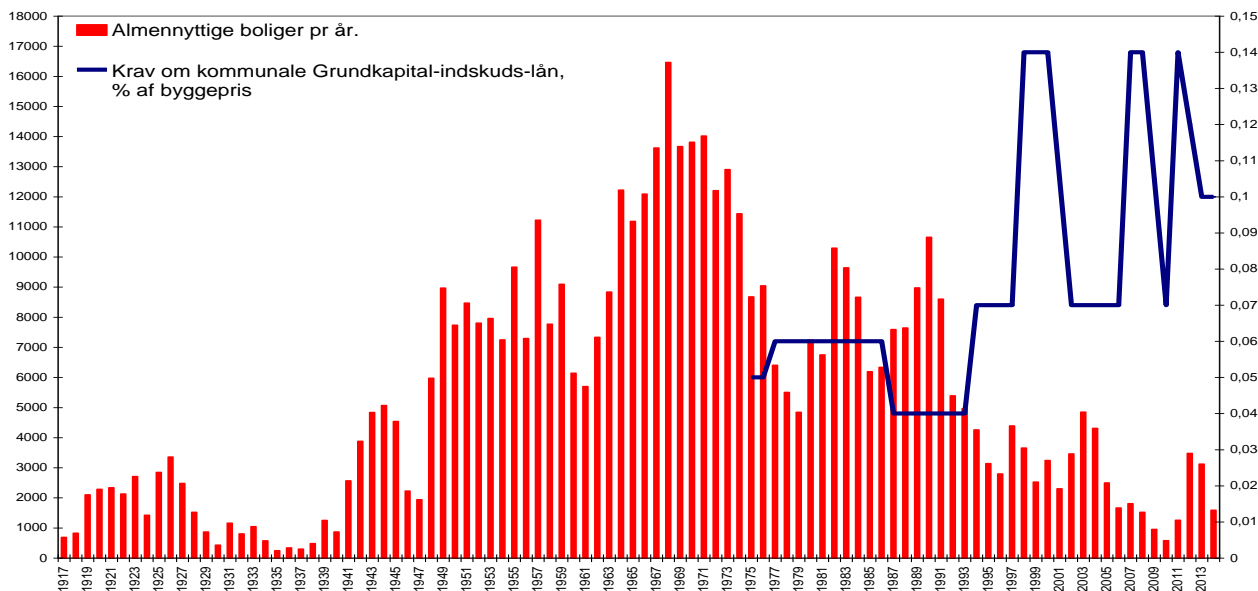
Et historisk tilbageblik og en skitse til en løsning:

| Perioder | Boliger opført i gennemsnit pr år | Almennyttigt i gennemsnit pr år | Almene af alle % | Kommunal grundkapital |
|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------|
| 1964-1974 | 46.610 | 13.057 | 28,0 % | 0,0 |
| 1973 "Bygge-rekord" | 55.566 | 12.902 | 23,2 % | 0,0 |
| 1975-1991 | 28.114 | 7.827 | 27,8 % | 5 %, 6 %, 4 % |
| 1992-2004 | 17.529 | 3.790 | 21,6 % | 4 %, 7 %, 14 % |
| 2005-2014 | 20.381 | 1.846 | 9,1 % | 7 %, 14 %, 10 % |
| 2003-2008 "Boblen" | 27.564 | 2.774 | 10,1 % | 7 %, 14 % |
| 2009-2014 | 14.760 | 1.830 | 12,4 % | 14 %, 7 %, 10 % |
| Behov prognose 2006 | | 6.000 | | |

Det samlede boligbyggeri BYGV05B Ejer



Krav om kommunalt grundkapitalindskud bremser det almennyttige boligbyggeri



Tabellen og graferne viser hvordan vi har bygget og løst boligproblemerne i 97 år. Hele 55.566 nye boliger i 1973, men kun 1.830 almene boliger i snit de seneste 5 år. Det normale boligbyggeri er omkring 21.000 boliger årligt. Ministeriets prognose fra 2006 anslår et behov for 6.000 almene boliger årligt. Det har vi ikke været i nærheden af i ca. 25 år. - Det er katastrofalt for såvel de boligløse, hjemløse og studerende, som for byggefagene.

En af graferne viser hvordan det alment-nyttige, byggeri bremses, og næsten standses, af kravet om kommunale tilskud, kaldet grundkapital-indskud. Når der samtidig kræves besparelser i kommunerne går byggeriet af almene boliger praktisk taget i stå.

Statens gæld

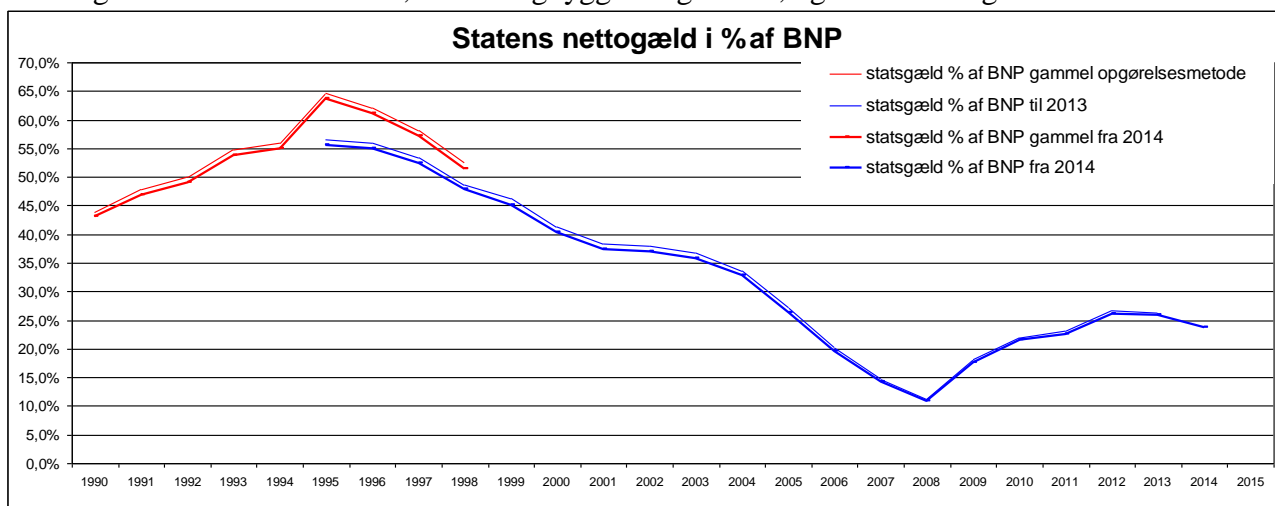
Nedskæringerne i Nyrups SR regering kan forklares af statsgælden, som siden de 2 oliekriser i 70-erne var på katastrofekurs.

Københavns kommune havde et tilsvarende problem.

Den rentebærende gæld skulle ned; men det blev ikke forklaret særlig godt for folket.

Konsekvenserne var, at fattigfirserne fortsatte i 90-erne, med flere nedskæringer: Kommunerne skulle betale 14 % af det almene nybyggeri. De kommunale udlignings- & refusionsordninger slog ikke til. Baneplanudvalgets forslag til bedre baner blev tilsvarende skrottet. Efterlønnen blev anfægtet. Staten måtte dække tab på KomBus, samt milliardtabet på salg af Københavns kommunes 19.000 lejeboliger.

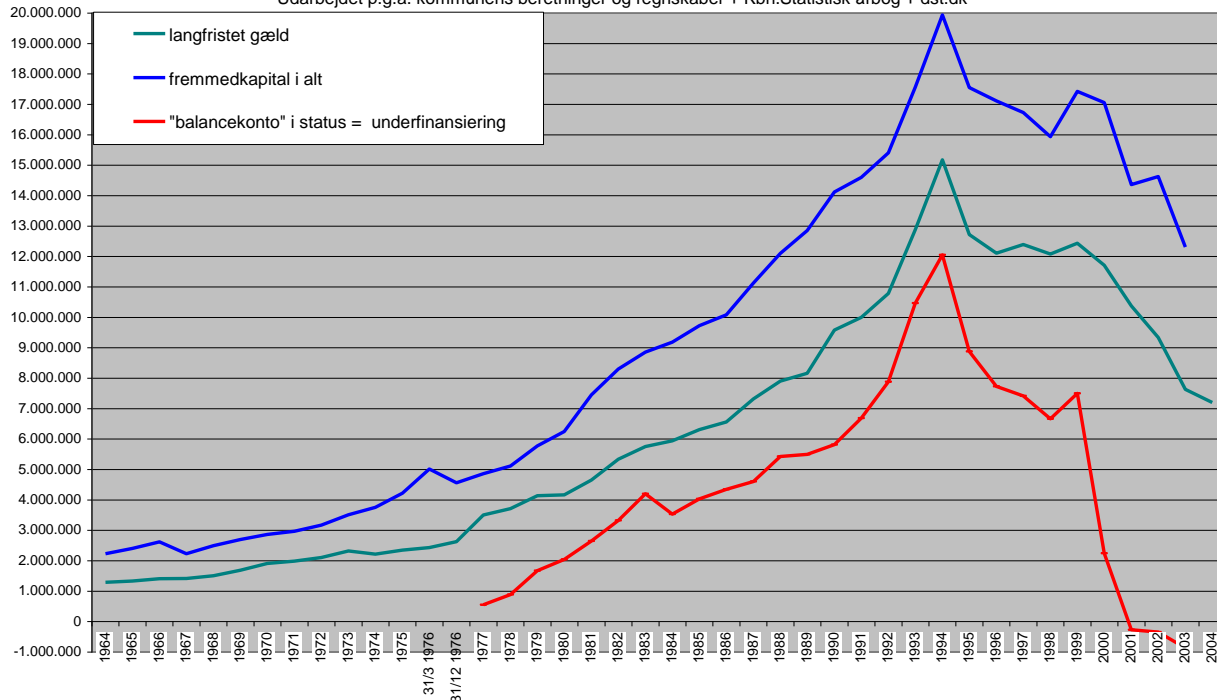
SR fik gælden vendt efter 1995, men boligbyggeriet gik i stå, og de tabte valget i 2001.



Københavns økonomi var desperat

Københavns kommunes gæld 1964-2004

Tallene er i tusinder. Den samlede gæld tangerede 20 milliarder i 1994. Underfinansieringen oversteg 12 milliarder i 1994. Udarbejdet p.g.a. kommunens beretninger og regnskaber + Kbh.Statistisk årbog + dst.dk



København havde en sund økonomi med overskud frem til oliekrisen i 1973/74, men fik stigende underskud, gæld og rentebyrder fra 1975, på grund af stigende arbejdsløshed, stigende sociale udgifter, og faldende skatteindtægter, samt den høje amerikanske rente.

Oprettningen af Københavns økonomi i 90-erne betød salg af store værdier: De 19.000 kommunale lejligheder, kraftværkerne, elforsyningen, Tivoli, samt meget andet, og salget fortsætter.

Gælden skulle betales og underskuddet stoppes.

Statens hjælp var begrænset. Der måtte skæres i udgifterne:

BR vedtog stop for byggeri af små boliger, og for byggeri af almene boliger. Der måtte kun bygges ejer- & andelsboliger til gode skatteydere.

Misforstået og misbrugt analyse

Københavnske socialchefer lavede en Cost-Benefit-Analyse i 1993, der sammenlignede Mjølnerparken med Midtermolen. Den anbefalede mere støtte til mursten frem for mennesker, for at sikre en blandet beboersammensætning og bedre kommunal økonomi.

En større støtte til det almene nybyggeri ville kunne sænke huslejen, og gøre boligerne tiltrækkende for gode skatteydere. Derimod medfører en lav støtte til byggeriet, en høj husleje, så de gode skatteydere flytter og kun de på overførsel og boligsikring bliver boende, hvilket ødelægger kommunens økonomi og den sociale balance i bebyggelsen.

Forslagets hensigt var at fremme en god blandet beboersammensætning og en god økonomi i kommunen i stedet for at fremme koncentrationen af bistandsmodtagere.

De ønskede lovændringer, blev ikke indført, og i stedet blev det almene byggeri i København stoppet i 10 år, mens "byens vise fædre" ensidigt satsede på ejer og andelsboliger.

Dermed blev den sociale opdeling, ghettoiseringen, forværret med stadig flere socialt anviste overførselsmodtagere i de alt for få almene boliger, mens de høje indkomster satsede på skattefradrag og skattefrie kapitalgevinster i ejerboligerne.

Boligsocial syndebuk

Ildsjælen Jesper Nygaard introducerede det "boligsociale" begreb i 1993, fordi der var problemer med mange langtidsledige hjemmegående, og deres børn.

Regeringens Byudvalg blev nedsat, hvorefter regeringen, nogle kommuner, samt LBF Landsbyggefonden delte udgifterne til et lille plaster på såret.

Arbejdsløsheden, som følge af teknologiske spring til digitalisering og globalisering med containere og produktion i andre verdensdele, samt de store problemer med flygtningenes anderledes kultur og krigstraumer blev, indlysende, ikke løst.

Med Anders Fogh i spidsen af nullerne, blev de sunde, præmierede & velplanlagte almene boliger ikke bare symptomer på sygdom i samfundet, men blev beskyldt for at være årsagen! De sociale problemer var pludselig ikke et arbejdsløsheds- & integrationsproblem. Man påstod frejdigt, at de skyldtes fejl ved de almene boliger, som skulle rives ned eller sælges. Arbejdsløse beboere og utilpassede balladebørn blev gjort til den almene boligsektors eget ansvar og egen skyld.

Når gode boliger gøres til syndebuk for sociale problemer, der klart udspringer af arbejdsløshed og lediggang pga. globalisering, samt den svigtende integrationsindsats over for flygtninge og indvandrede, må det forklares med uvidenhed og en ideologisk hetz, som afledte opmærksomheden fra regeringens flugt fra ansvaret.

Uanset ejerform kan beboernes arbejdsløshed, lediggang og sociale problemer aldrig være udlejernes eller kreditforeningernes skyld.

Mangelsymptomer

I de perioder hvor, der har været tilstrækkelig med lønarbejde og almene boliger, har der hverken været hjemløse eller sociale ghettoer.

Når store dele af lønmodtagerne uanset uddannelse og erhvervserfaring rammes af arbejdsløshed, pga. globalisering og teknologiske spring, der overflødiggør velfungerende menneskers arbejde, så må de ramte søge billigere boliger, og efterfølgende vil deres boligområder statistisk være økonomisk belastede, og blive kaldt ”ghettoer”; men det er hverken boligernes ”fejl” eller ”skyld”.

Når kommuner nedlægger gamle små boliger for studerende og pensionister uden at bygge nyt til kompensation for det, der fjernes, så opstår der boligmangel.

Når der er indvandring fra andre dele af Danmark og andre dele af verden til enkelte store byer, uden at der bygges ekstra boliger, så opstår der boligmangel.

Når der er mangel på almene boliger vil den kommunale boliganvisning uvægerlig sætte tunge socialt anviste ind i de almene boliger, mens de velfungerende med kreditværdighed selv søger andre boliger, til stigende priser, og de svageste ender på gaden, som husvilde og hjemløse.

Hvis vi vil afskaffe hjemløshed og sikre velfungerende boligområder, som forudsætter gode og velfungerende beboerdemokratier, der kan sikre en sund bygningsdrift, så skal der på en og samme tid være bygget almene boliger nok til både velfungerende og dårligt fungerende.

Blandede ejerformer giver ikke blandede borgere.

Blandede ejerformer giver nok bredere grundlag for butikkerne og skolernes elev-sammensætning, men de voksne beboere i de forskellige ejerformer omgås ikke med hinanden, uanset om der er fælles arealer til fælles ophold med fælles ansvar.

De mange små ejendomme bliver til enklaver for henholdsvis ejere, andelshavere, private lejere og almene ghettoer uden samkvem eller samarbejde mellem beboerne.

Ønsket om blandede beboere af hensyn til den sociale forståelse, integration, og bebyggelsernes demokratiske ledelse, fremmes ikke af de blandede ejerformer, men formentlig af reglerne om fleksibel anvisning til almene boliger, hvis der bygges tilstrækkeligt mange almene boliger, samt en kommunal indsat med kultur og fritidsaktiviteter.

De sociale ghettoer opløses kun med en væsentlig større andel almennyttige boliger, så skattebetalere og ydelses-modtagere kan bo side om side. Det forudsætter et langt større almennyttigt boligbyggeri, og det forudsætter nok også lavere start-huslejer i nybyggeriet.

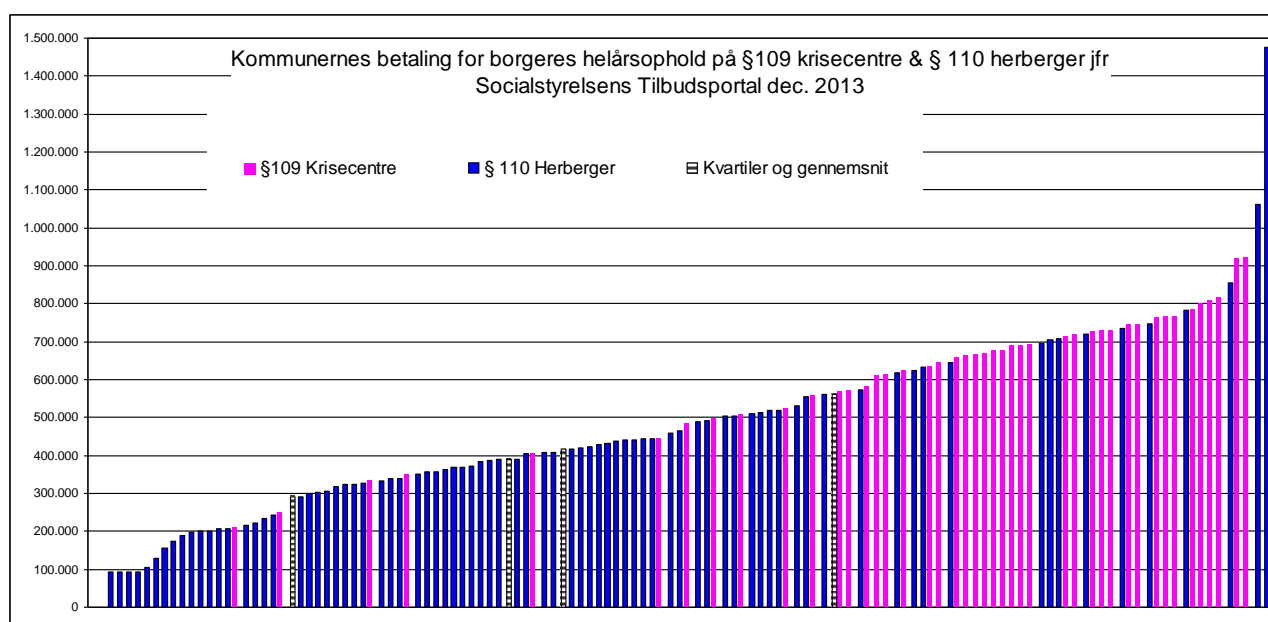
Boligmangel betyder tab.

Arbejdsløse bygningshåndværkere koster store udgifter til understøttelse samt manglende skatteindtægter for staten, og giver ingen nye boliger.

Herberger for husvilde og hjemløse, har gennemsnitlige priser for helårspladser på over 400.000 kr. Krisecentre koster gennemsnitlig over 500.000 kr. Det vejede gennemsnit for disse overnatningsmuligheder er dog kun 389.000 kr. for et helt år.

Omkostningerne bør sammenholdes med de kommunale grundkapital-indskud til kollegier og familieboliger omkring 100.-150.000 kr.

Herberger og krisecentre kan ikke undværes, men det er en dårlig forretning for kommunerne at betale for senge på herberger i stedet for at bygge almene boliger, når en plads på et herberg koster flere gange så meget pr. år, som det kommunale indskud i nyt alment byggeri.



Boligmangelen i København

I København mistede de fattige, studerende og pensionister fra 1983 til 2010 25.505 gamle og billige boliger under 60 m², og i 90-erne solgte kommune 19.000 husvilde-boliger til andelsboliger, som er utilgængelige for de tidligere målgrupper.

Der blev ikke bygget erstatninger for det tabte.

København skylder altså de mindrebemidlede, kontanthjælpsmodtagere og studerende mindst 44.000 boliger!

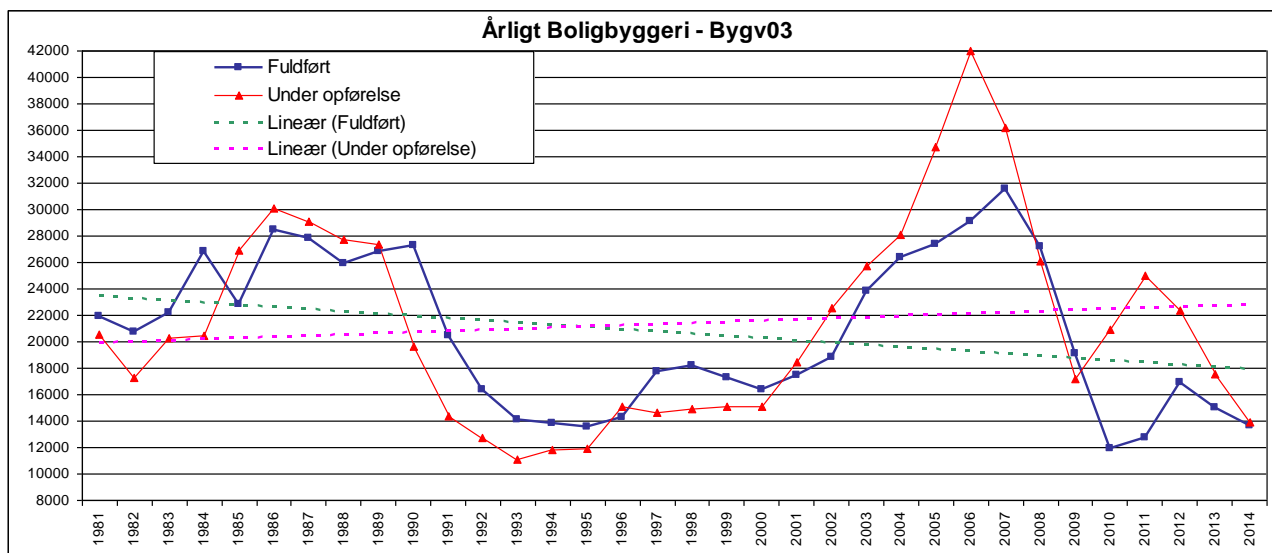
Mængden af husvilde, som kun har det ene problem, at de ikke kan finde en bolig, de kan betale, er derfor stærkt stigende.

Kommunal grundkapital som automatisk regulering.

Dansk Byggeri har peget på at det almene byggeri er langt under prognosen i VK-regeringens store rapport fra 2006 "Den almene boligsektors fremtid" (side 249 midt for) som anslår et årligt behov 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.

Dansk Byggeri har derfor foreslået lavere kommunale grundkapital-indskud, så kommunerne kan få råd til nybyggeri uden at skulle gribe for dybt i de tomme lommer.



Grafen viser at boligbyggeriet svinger uhyggeligt fra optur til nedtur.

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

De store sving mellem vilde inflations-skabende lønstigninger og fortjenester ved opgang og belastende arbejdsløshed og konkurser ved nedtur skader samfundet.

Ud fra alle de beskrevne omkostninger og sociale problemer, der opstår af bolig mangelen, bør der laves mere 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.

Der er behov for en automatisk regulering af byggeaktiviteten.

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 bolig mangel, 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