

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet
Mail: almenbolig@uibm.dk



**ARKITEKT-
FORENINGEN**
*Danish Architects'
Association*

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

Svar til høring om Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger (Nedsættelse af grundkapital og kapitalindskud samt revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer m.v.)

14. december 2015

Akademisk Arkitektforening takker for det tilsendte materiale og for muligheden for at afgive høringssvar herom.

Generelt

Arkitektforeningen finder det veldokumenteret, at der sker en øget social opdeling i landets største byer, hvilket kræver et strukturelt, boligpolitisk greb at imødegå. En del af dette er at øge kommunernes mulighed for at opføre almene boliger.

Arkitektforeningen mener, at man med politiske krav til byggeriet kan og bør accelerere omstillingen til et lavemissionssamfund, og her er stigende krav i bygningsreglementerne og totaløkonomiske rentable merinvesteringer i højere energistandarder end bygningsreglementet foreskriver et effektivt redskab.

2.1 Forlængelse af perioden med nedsat grundkapital for almene boliger og nedsat kapitalindskud for støttede friplejeboliger

Forlængelsen af den midlertidige nedsættelse af den kommunale grundkapital til almene boliger fra 14 pct. til 10 pct. frem til den 31. december 2018 fremstår for Arkitektforeningen som et godt tiltag, idet det øger kommunernes tilskyndelse til at opføre almene boliger. Der er stor efterspørgsel på betalelige boliger i storbyen, idet tusindvis af disse forsvinder fra det private lejemarked, som følge af moderniseringer og sammenlægninger. Samtidig er der, som nævnt, en stigende social opdeling i de største byer (jf. bl.a. publikationen Fællesskaber i forandring fra



ARKITEKT- FORENINGEN

*Danish Architects'
Association*

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

Tænketanken Byen 2025, s. 5¹), hvilket afføder et stigende behov for blandede boliger, som vil kunne imødegås af alment boligbyggeri.

Alment boligbyggeri er af en skala, der påvirker den økonomiske aktivitet i samfundsøkonomien, hvorfor der desuden må skeles til behovet for aktiv konjunkturpolitik. Dermed kan det være nødvendigt at justere procentsatsen, fx for at stimulere beskæftigelsen i byggebranchen under en lavkonjunktur. I en sådan situation kunne en procentsats på omkring 7, som tidligere har været anvendt, anbefales.

Arkitektforeningen finder det positivt, at forhøjelsen af kreditinstitutbelåningen fra 84 til 88 pct. af anskaffelsessummen forlænges tilsvarende.

Det angives i lovforslagets bemærkninger, at det bliver billigere at opføre nye friplejeboliger i 2017 og 2018. Arkitektforeningen bakker op om forslaget, og anser behovet for billige plejeboliger som stærkt stigende, som følge af den i finanslovsforslaget foreslåede nedsættelse af boligydelsen for pensionister, i form af et loft over maksimal husleje. I denne forbindelse stiller Arkitektforeningen sig til rådighed for rådgivning om principper for opførelse af billigere plejeboliger.

2.2 Revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer

Arkitektforeningen bifalder, at det foreslås, at kravet til den energistandard, der som minimum skal opnås i forbindelse med totaløkonomiske merinvesteringer, forhøjes, således at byggeriet skal opfylde kravene for den frivillige energiklasse bygningsklasse 2020.

Det nævnes i bemærkningerne, at det fortsat vil være et krav, at tiltagene er totaløkonomisk rentable. Arkitektforeningen antager, at man i den forbindelse vil tage udgangspunkt i den model for totaløkonomi ved energirenoveringer i almene boliger², som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter præsenterede i oktober 2014, idet ikke regnemetoder alle nødvendigvis medregner alle positive effekter af energirenovering m.m.

Arkitektforeningen finder det klogt, at loven, for at opfylde ordningens forudsætning om, at der ikke ydes støtte til merinvesteringer, foreslår, at udlændinge-, integrations- og boligministeren løbende kan regulere beboerbetalingsprocenten i forhold til den forventede udvikling i rente og inflation. Det vil ikke være rimeligt at fortsætte en model, der medfører en overbetaling fra beboerne til staten.

¹ http://www.mbbi.dk/sites/mbbi.dk/files/dokumenter/publikationer/taenketanken_byen_2025.pdf.

² http://mbbi.dk/sites/mbbi.dk/files/dokumenter/publikationer/rapport_-_totaloekonomivaerktoejet_i_praksis.pdf



**ARKITEKT-
FORENINGEN**
*Danish Architects'
Association*

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

2.3 Sammensætning af Center for Boligsocial Udviklings bestyrelse

Arkitektforeningen har forståelse for, at man ikke længere ønsker dobbeltrepræsentation fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, hvorfor et af dets medlemmer i stedet udpeges efter indstilling fra Beskæftigelsesministeriet, idet beskæftigelsesindsatsen bør være i fokus i den boligsociale indsats. Arkitektforeningen vil i forbindelse med det boligsociale område nævne de positive erfaringer, særligt internationalt, ved strukturel, arkitektonisk omdannelse af socialt udsatte boligområder, jf. rapporten "Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte boligområder", som Arkitektforeningen og Københavns Kommune publicerede i 2014.

Med de afgivne bemærkninger takker Arkitektforeningen for muligheden for at afgive høringssvar, og stiller sig til rådighed for eventuel uddybning eller rådgivning i forbindelse med de nævnte perspektiver og publikationer.

Med venlig hilsen

Annette Blegvad
Leder af Politik & Analyse
Akademisk Arkitektforening

³ http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/1237_eEzOPooNjX.pdf

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet
Slotsholmsgade 10
1216 København K
Att.: Søren T. Clausen

2. december 2015

Høring vedr. forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Nedsættelse af grundkapital og kapitalindskud samt revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer m.v.)

ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
Postboks 2160
1016 København K

Kære Søren T. Clausen,

Vi bekræfter modtagelsen af høringsbrev af 16. november 2015 med udkast til ovennævnte lovforslag, der forventes fremsat for Folketinget den 13. januar 2016.

Tlf.: +45 33 36 61 61
Fax: +45 33 36 61 62
atpe@atp-ejendomme.dk
www.atp-ejendomme.dk

Vi kan oplyse, at ATP Ejendomme A/S ikke har bemærkninger til det fremsendte udkast.

Venlig hilsen

Michael Callisen

den 15. december 2015

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet
almenbolig@uibm.dk.

Høringssvar vedrørende lovforslag om nedsættelse af grundkapital og kapitalindskud, revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer og sammensætningen af CFBUs bestyrelse

Ministeriet har bedt om bemærkninger til forslag til lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger (Nedsættelse af grundkapital og kapitalindskud samt revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer m.v.).

BL – Danmarks Almene Boliger har følgende bemærkninger:

Efter forslaget holdes den kommunale grundkapital på 10 pct. til udgangen af 2018. Grundkapitalen har dermed ligget på 10 pct. siden 2012, og vi glæder os over, at det lovgivningsmæssige og økonomiske grundlag for byggeri af almene boliger fortsat holdes i ro. Det er helt afgørende for den langsigtede planlægning i kommunerne og for en stabil udvikling af byggeaktivitet og beskæftigelse.

I forbindelse med ikrafttrædelsen af BR15 foreslås det, at kravet til den energistandard, der som minimum skal opnås i forbindelse med totaløkonomiske merinvesteringer, forhøjes til BR20.

Det vil fortsat være et krav, at tiltagene er totaløkonomisk rentable, ligesom der fortsat ikke ydes støtte til merinvesteringen.

Ændringen betyder, at mens rentable energikrav i BR15 efter gældende regler kan opfyldes udenfor anskaffelsessummen, så vil det efter BR15's ikrafttræden og dette lovforslag være et krav, at både rentable og ikke-rentable energikrav i BR15 opfyldes inden for anskaffelsessummen. Alt andet lige vil det give mindre plads til øvrige byggeudgifter.

Det foreslås samtidig, at udlændinge-, integrations- og boligministeren løbende kan regulere beboerbetalingsprocenten i forhold til den forventede udvikling i rente og inflation. Beboerbetalingsprocenten repræsenterer således den procentsats, som ved godkendelsen af merinvesteringerne vil medføre, at der ikke ydes støtte til merinvesteringerne. Denne ændring finder vi fornuftigt.

Endelig foreslås det, at et medlem af CFBUs bestyrelse udpeges efter indstilling fra Beskæftigelsesministeriet. Det er et væsentligt indsatsområde for det boligsociale arbejde at hjælpebeboer-

ne i udsatte områder tættere på arbejdsmarkedet, og det er derfor væsentligt, at Beskæftigelsesministeriet er repræsenteret i CFBUs bestyrelse.

Med venlig hilsen



Bent Madsen

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Den 14. december 2015

J.nr. 15-024

Hanne Sørensen
Telefon direkte 3376 2154
E-post has@bsf.dk

Høringssvar - Forslag til lov om almene boliger m.v. - Nedsættelse af grundkapital og kapitalindskud samt revision af reglerne om totaløkonomiske merinvestering

Byggeskadefonden har modtaget udkast til forslag til lov om almene boliger m.v. (Nedsættelse af grundkapital og kapitalindskud samt revision af reglerne om totaløkonomiske merinvestering).

Det er en del af forslaget, at det skal være muligt at foretage totaløkonomiske merinvesteringer i alment nybyggeri, som går udover maksimumbeløbet, når byggeriets energistandard er væsentlig bedre end det generelle niveau i byggeriet. Det medfører, at det fremover vil være en forudsætning for at kunne godkende totaløkonomiske merinvesteringer, at byggeriet lever op til kravene i bygningsklasse 2020 – og ikke som hidtil blot 2015 kravene.

Når 2015- energikravene træder i kraft skal visse udgifter - som hidtil har kunnet finansieres særskilt og gå ud over maksimumbeløbet (forudsat de var rentable) – fremover holdes indenfor maksimumbeløbet (også selv om de ikke er rentable). Det fremgår ikke af lovforslagets bemærkninger, om 2015-kravene vil betyde ringere byggekvalitet. Man kan derfor stille det spørgsmål, om det ikke i en række tilfælde vil betyde ringere byggekvalitet på andre dele af det enkelte byggeri, fordi alle udgifter skal holdes indenfor maksimumbeløbet.

Det er vores bekymring, at ringere byggekvalitet i nogle tilfælde vil kunne medføre øgede udgifter – herunder for Byggeskadefonden - til udbedring af svigt og byggeskader. Generelt har vi også en bekymring for, at ringe byggekvalitet medfører forringet totaløkonomi på grund af større udgifter til vedligeholdelse og kortere levetid. Man bør derfor overveje en justering af maksimumbeløbet.

Herudover har vi ikke yderligere bemærkninger til forslaget.

Venlig hilsen

Gorm Nilsson
Juridisk chef

Hanne Sørensen
Juridisk sagsansvarlig

Danmarks Lejerforeninger

Sankt Peders Stræde 2, 1.

4000 Roskilde

dl@dklf.dk

Udlændinge- Integrations og Boligministeriet

10 december 2015

Kommentarer til høringsudkast vedrørende ”Nedsættelse af grundkapital og kapitalindsud...”

På organisationens vegne meddeler jeg, at vi kan tilslutte os intentionen bag dette lovforslag, som er at skabe gode betingelser for at opføre nye almene boliger.

Vi mener dog ikke, at det foreliggende lovforslag er tilstrækkeligt til at sikre dette.

Set i lyset af den alvorlige flygtningekrise i Europa, må man antage, at markedet for billige lejeboliger vil komme under hårdt pres de kommende år.

Det vil først og fremmest være op til kommunerne og den almene boligsektor at løse dette problem. Her spiller størrelsen af den kommunale grundkapital en meget væsentlig rolle. Meget taler for, at den kommunale grundkapital bør sænkes yderligere, for at tilskynde kommunerne til at opføre mere alment byggeri. Meget taler også for, at beboerbetalingen skal sænkes, blandt andet fordi købekraften hos flygtninge, kontanthjælpsmodtagere og hjemløse er for lille i forhold til huslejeniveauet i det almene nybyggeri.

Ny model for den kommunale grundkapital

Kommunerne er meget forskellige, både hvad angår boligknappehed og hvad angår andelen af almene boliger i kommunen.

Der findes kommuner, hvor der i de senere år har været for mange almene boliger i forhold til efterspørgslen, og hvor mange almene boliger ikke kan udlejes til de huslejer, som følger af den nuværende finansiering af nybyggeriet.

Omvendt findes der – især i hovedstadsområdet – kommuner, hvor de almene boligorganisationer har meget lange ventelister. I sidstnævnte gruppe har mange kommuner gjort en stor indsats for at bygge nye almene boliger. Men en del af hovedstadsområdets kommuner, har kørt på frihjul og undladt at bygge tilstrækkeligt.

Tilsyneladende ligger der en form for skattespekulation heri, idet man ved at undlade at bygge alment, kan sikre, at der ikke kommer ”dårlige skatteydere” til kommunen. Dermed bidrager kommunerne til at forstærke den boligmæssige opdeling af vort land i et over- og et underdanmark.

Der er derfor behov for at regeringen og folketinget gentænker hele støttesystemet og styringen af byggeriet med henblik på at modvirke den boligmæssige opdeling. Der er ganske mange virkemidler, der kan tages i anvendelse. Her vil vi nævne følgende:

1) ”Guleroden”:

Variable satser, således at kommuner hvor der er *stor boligknaphed og få almene boliger* kan opføre alment byggeri med en lav kommunal grundkapital på f.eks. 5 %. Omvendt skal kommuner, hvor der er mange ledige almene boliger betale en høj sats på f.eks. 15 %. Et sådant system er foreslået af *Lars Vestergård* i en artikel i de seneste nummer (75) af *Lejer i Danmark*. Man kan samtidig lade satserne afhænge af det samlede boligbyggeri, således at satserne bliver højere, hvis der er stort pres på byggesektoren. På den måde vil grundkapitalordningen virke konjunkturudjævnende.

2) ”Pisken”

Man kan eksempelvis ændre byrdefordelingen mellem kommunerne gennem udligningsordninger, således at kommuner, der ikke bygger nybyggeri, kommer til at betale mere til de øvrige kommuner.

3) ”Kommandoen”.

Særligt uvillige kommuner kan gennem et landsplandirektiv pålægges at opføre alment byggeri.

Præcis, hvordan et ændret støttesystem skal udformes, kræver nærmere overvejelser og offentlig debat.

Vi vil derfor foreslå, at den nuværende sats for den kommunale grundkapital på 10 % forlænges med 1 år, og at man bruger tiden frem til folketingssamlingen der begynder 1. oktober 2016, til at søge den bedste løsning for det almene byggeri.

Lars Vestergårds artikel kan læses på vor hjemmeside: <http://dklf.dk/artikler/17818/>

Med venlig hilsen,

Jakob Lindberg, organisationssekretær

Kære Søren Toftelund Clausen

Dansk Byggeri takker for muligheden for at give hørings svar til ovennævnte lovforslag.

Dansk Byggeri bakker op om et fortsat reduceret niveau for den kommunale indskudskapital på 10% til og med 2018. Den planlægnings sikkerhed, som det giver at have en fast sats i en længere periode er gavnlig for både bygherrerne (de almene boligafdelinger), de projekterende virksomheder og entreprenørerne. Dansk Byggeri havde dog gerne set, at satsen var reduceret helt ned til 7% i samme periode.

Forslagets øvrige elementer kan vi også støtte.

Venlig hilsen

Torben Liborius

Erhvervspolitisk chef

Erhvervspolitisk afdeling

Tlf. direkte: 72 16 01 06 · Mobil: 23 32 34 95

dansk byggeri

Vi samler byggeri, anlæg og industri

Nørre Voldgade 106 · 1358 København K
www.danskbyggeri.dk · [Abonner på nyheder](#)

dansk byggeri
IT-Messe 2016

Tilmeld
dig her!



Købmagergade 43 2. sal.
1150 København K.
(+45) 33 32 48 13
dsf@dsfnet.dk

DSF's svar på høring af lovforslag vedrørende nedsættelse af grundkapital og kapitalinskud samt revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer m.v.

Danske Studerendes Fællesråd takker for muligheden for at blive hørt i forbindelse med lovforslaget.

I Danske Studerendes Fællesråd er vi glade for at den midlertidige nedsættelse af indskuddet til grundkapital forlænges frem til 2018. Som studerende oplever vi et stort behov for at der bliver bygget boliger der er betalelige når SU er ens hovedindtægt. Priserne på boliger er stærkt stigende i de store byer og udbuddet af betalelige boliger kan langt fra følge med den store efterspørgsel. Derfor er det rigtig vigtigt at der nu og fremadrettet er gode muligheder for at kommunerne kan sikre prisbilligt byggeri. Et sænket grundkapitalinskud er et element i at sikre betalelige boliger, men manglen på boliger som studerende kan betale forsvinder desværre ikke inden 2018. Derfor kunne vi også ønske os at nedsættelsen af grundkapitalinskud ikke kun forlænges, men gøres permanent.

På vegne af Danske Studerendes Fællesråd

Laura Kofod
Næstformand og Levevilkårspolitiskordfører
Tlf: 29445125
Email: Laura@dsfnet.dk

Til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet
Almene boliger
Ref.-nr. 2015-2317

DANSKE ÆLDRE RÅD takker for muligheden for at afgive hørings svar vedrørende ovennævnte lovforslag, som der er følgende kommentarer til:

1. Vedr. § 118 a, stk. 1.

DANSKE ÆLDRE RÅD støtter positivt forslaget om, at den midlertidige nedsættelse af den kommunale grundkapital til almene boliger fra 14 pct. til 10 pct. forlænges frem til den 31. december 2018. Herved bliver det billigere for kommunerne at give tilsagn til nye boliger i 2017 og 2018 og dyrere for staten og Landsbyggefonden. Dermed sikres det, at kommunernes incitament til at opføre almene boliger ikke begrænses, samtidig med, at det giver kommunerne en stabil planlægningshorisont i perioden frem til udgangen af 2018. DANSKE ÆLDRE RÅD ser frem til at erfare resultaterne fra KL's og regeringens arbejde med at afdække barrierer for tilvejebringelsen af billige boliger mv., idet prisen for plejehjemspladser er tyngende for en del ældres økonomi.

Dog er der et større problem for nye almene lejere, at boligindskuddet fortsat er 2 % af byggesummen. Det er mange penge for en ældre almen lejer, især når vi taler om lejere, der ikke har solgt hus og heller ikke har en god pension eller formue. - Lige nu taler vi om indskud på op til 40 - 50.000 kr. i en almen bolig, inkl. forudbetaling af den første måneds husleje. På den baggrund foreslår DANSKE ÆLDRE RÅD en variabel regulering, der tager hensyn til pension og formue.

2. For friplejeboligleverandørerne betyder forlængelsen af kapitalindskuds nedsættelsen, at det bliver billigere at opføre nye friplejeboliger i 2017 og 2018. Dette medfører ligeledes øgede udgifter for staten og Landsbyggefonden. Det er DANSKE ÆLDRE RÅD's erfaring, at en plejehjemsplads på et friplejehjem i mange kommuner er dyrere for kommunen pr. plads, og vil være det i de kommende 10 år. På trods af nylige lovændringer vedr. fastsættelse af satserne for at modvirke dette forhold, finder DANSKE ÆLDRE RÅD ikke, at kunne støtte et lovforslag, der giver mulighed for at opføre billigere friplejeboliger i 2017 og 2018.

3. Vedr. § 129, stk. 4.

Det foreslås ministeren løbende kan regulere beboerbetalingsprocenten i forhold til den forventede udvikling i rente og inflation. DANSKE ÆLDRE RÅD kan støtte princippet i forslaget, men finder behov for, at bemærkningerne til lovforslaget nærmere præciseres. Det bør eksempelvis fremgå, hvor hurtigt reguleringen sker ift. udviklingen, og hvor store udsving der skal være tale om, inden ministeren forpligtes til at regulere beboerbetalingsprocenten.

Med venlig hilsen

Bent Rasmussen
Formand





VI ER EN DEL AF
FOLKEBEVÆGELSEN
MOD ENSOMHED

DANSKE ÆLDRE RÅD
Jernbane Allé 54, 3. th.
2720 Vanløse

Tlf.: 3877 0160
Direkte nr.: 3877 0163

Hvis du vil vide mere om DANSKE ÆLDRE RÅD se www.danske-aeldreraad.dk

Kære Søren,

Beklager det forsinkede svar.

KL har ikke bemærkninger til den indholdsmæssige del.

KL noterer sig at den økonomiske del skal forhandles mellem KL og ministeriet.

KL vil gerne gøre opmærksom på tidsintervallet som opstår, når de nuværende regler ophører pr 31/12, og de nye først har virkning fra 1/4-2016.

PS: almenbolig-adressen lader ikke til at virke.

Med venlig hilsen

Nina Svaneberg

Konsulent

Teknik og Miljø



Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København

D +45 3370 3408
E NSV@kl.dk

T +45 3370 3370
W kl.dk

Udlændige-, Integrations- og Boligministeriet

Landsbyggefonden har ikke bemærkninger til udkastet.

Med venlig hilsen

Birger R. Kristensen

Sekretariatschef

Direktion

Landsbyggefonden
Stuðiestræde 50
1554 København V

Telefon: 3376 2000
Telefax: 3376 2005
Direkte telefon: 3376 2112
Mail: brk@lbf.dk



LANDSBYGGEFONDEN

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på www.lbf.dk

Til boligministeriet / Udlændinge- Integrations- og Bolig-ministeriet

vedr. <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/59016> :

Høring om lovforslag om nedsættelse af de kommunale grundkapital-indskudslån til alment boligbyggeri.

Kravet om kommunalt grundkapital-indskudslån er en urimelig bremse på det almene boligbyggeri. Kravet ligner ”dummebøder” til de kommuner, der føler et ansvar for at bygge almene boliger.

Da almene boliger ikke udpræget tiltrækker højindkomstgrupper, men nærmere det modsatte, medfører alment boligbyggeri en mulig risiko for senere økonomisk belastning for kommunerne, hvorfor kravet om grundkapital-indskud er at føje spot til skade.

De kommuner, der derfor undlader at bygge alment, slipper ofte billigere end de, der viser social ansvarlighed.

Det danske samfund har behov for et nogenlunde kontinuerligt boligbyggeri af hensyn til beskæftigelsen og deraf følgende skatteindtægter henholdsvis sociale udgifter.

Desuden har samfundet behov for et solidt udbud af almene boliger i de byområder, hvor der mangler almene boliger, da boligmangelen medfører urimelige prisstigninger og arbejdsfrie kapitalgevinster på ejer-og andelsboliger, samtidig med at stadig flere medborgere er henvist til at bo på gaden.

I 1970-erne havde det danske samfund, stort set afskaffet boligmangelen, men efter at kravet om kommunale grundkapitalindskud har taget til er byggeriet faldet, mens fx indvandringen fra udland til indland og fra land til by er fortsat. Som ovenfor anført fører dette misforhold til ekstreme priser på ejerboligmarkedet mens borgere, der ikke er kreditværdige, må sove på gaden.

For at rette op på dette misforhold er der behov for nytænkning af ideen med de kommunale grundkapital-indskudslån, i retning af et mere fleksibelt keynesiansk system, som gør det billigt for kommunerne at bygge alment når det samlede årlige boligbyggeri er under det historiske gennemsnit omkring 20-21.000, i de kommuner hvor der er udpræget mangel på almene boliger, mens det bør være dyrere for kommunerne at bygge alment i de perioder hvor boligbyggeriet boomer og/eller hvor der er ledige boliger i kommunerne.

Jeg tillader mig derfor at henvise til såvel det korte vedhæftede forslag på 1½ side, som den længere historiske redegørelse, som dog kun er på 7 sider alt inkl.

Forslag og baggrund er desuden tidligere indsendt til Folketingets bolig-udvalg:

Forslaget: <http://www.ft.dk/samling/20142/almdel/uui/bilag/38/1549649.pdf>

Den historiske redegørelse: <http://www.ft.dk/samling/20142/almdel/uui/bilag/38/1549648.pdf>

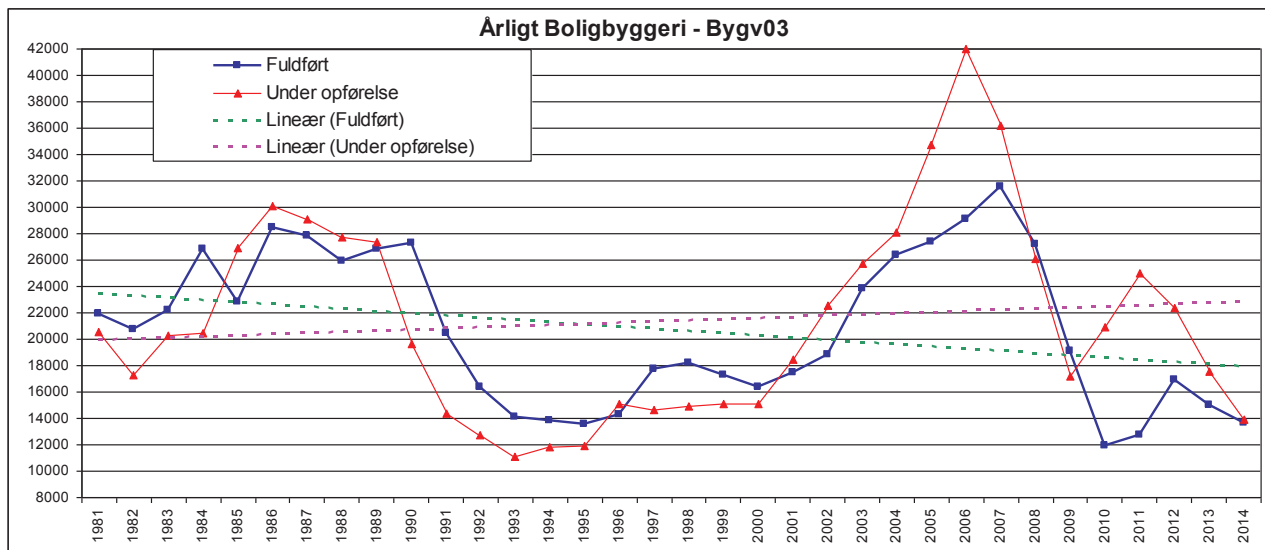
Mvh Lars Vestergaard, Mimersgade, 2200 N.

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 bolig 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

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.

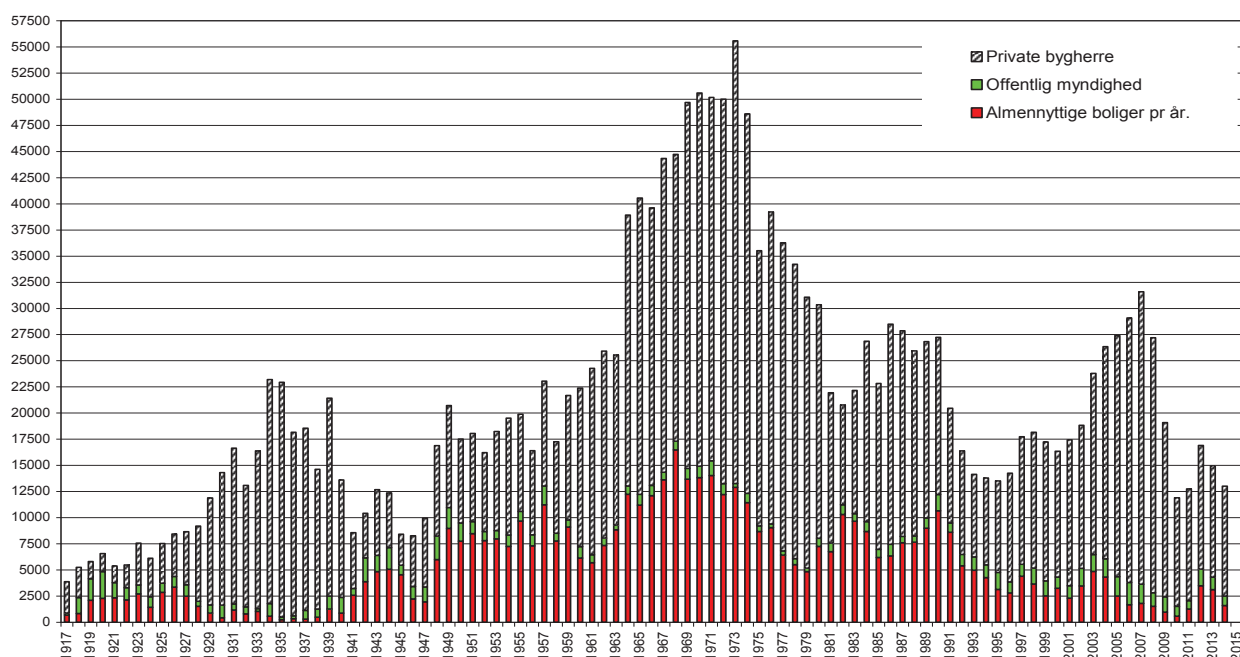
Husvilde blev fortid, og hjemløse var et ukendt begreb.

Efter oliekriseerne 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.

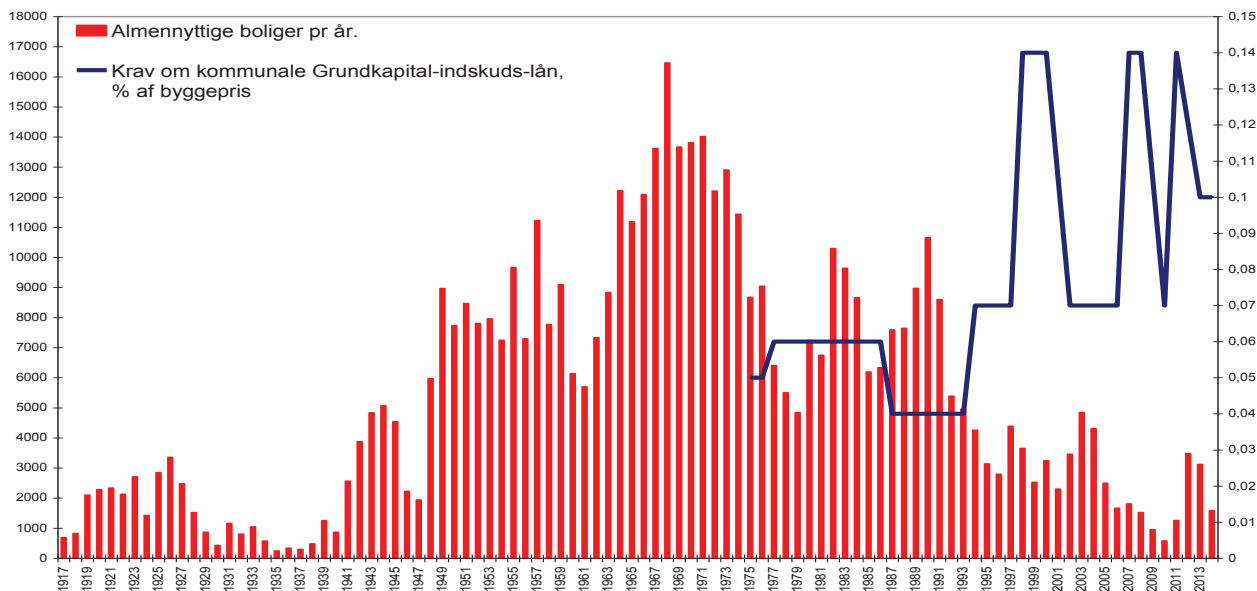
Et historisk tilbageblik og en skitse til en løsning:

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

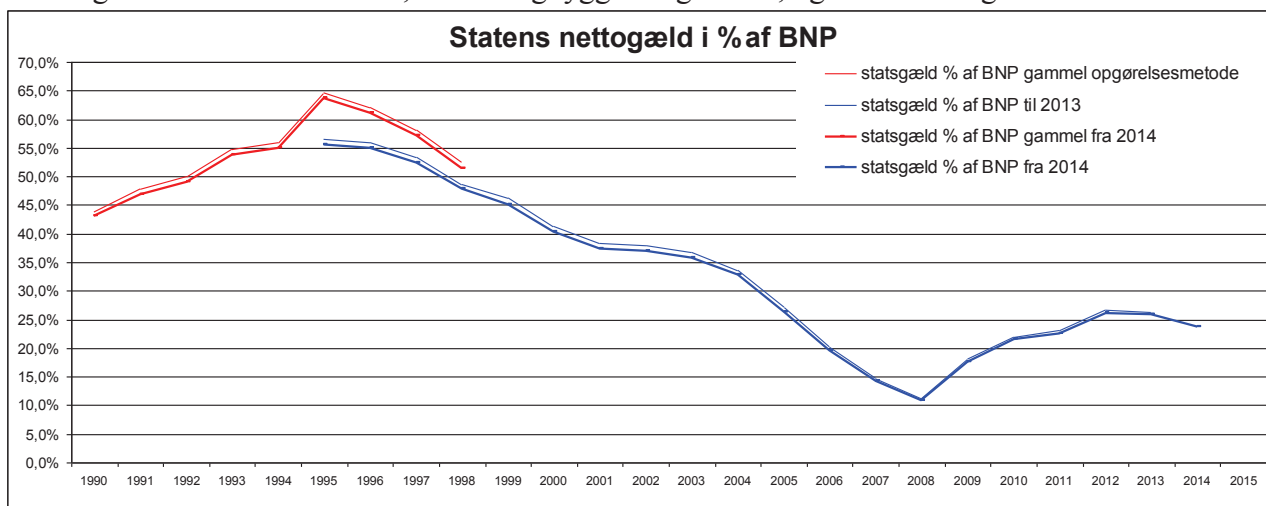
Nedskæringerne i Nyrups SR regering kan forklares af statsgælden, som siden de 2 oliekriser i 70-erne var på katastrofekurs.

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.

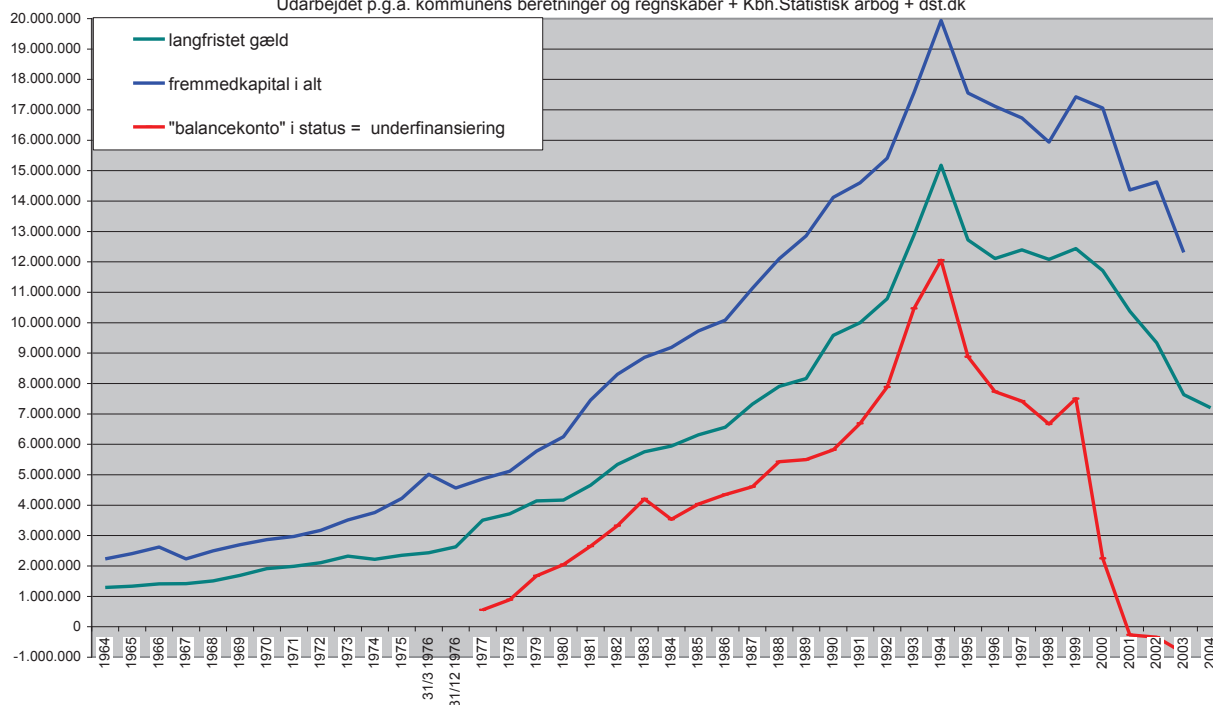
SR fik gælden vendt efter 1995, men boligbyggeriet gik i stå, og de tabte valget i 2001.



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.

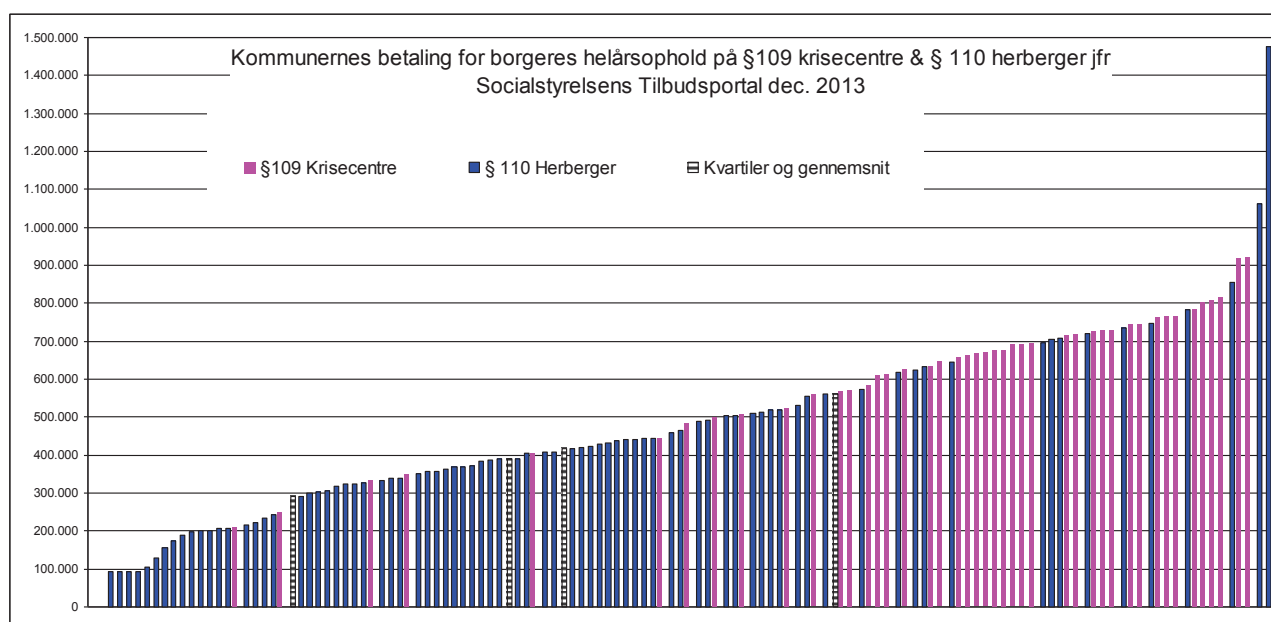
Boligmangel betyder tab.

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!

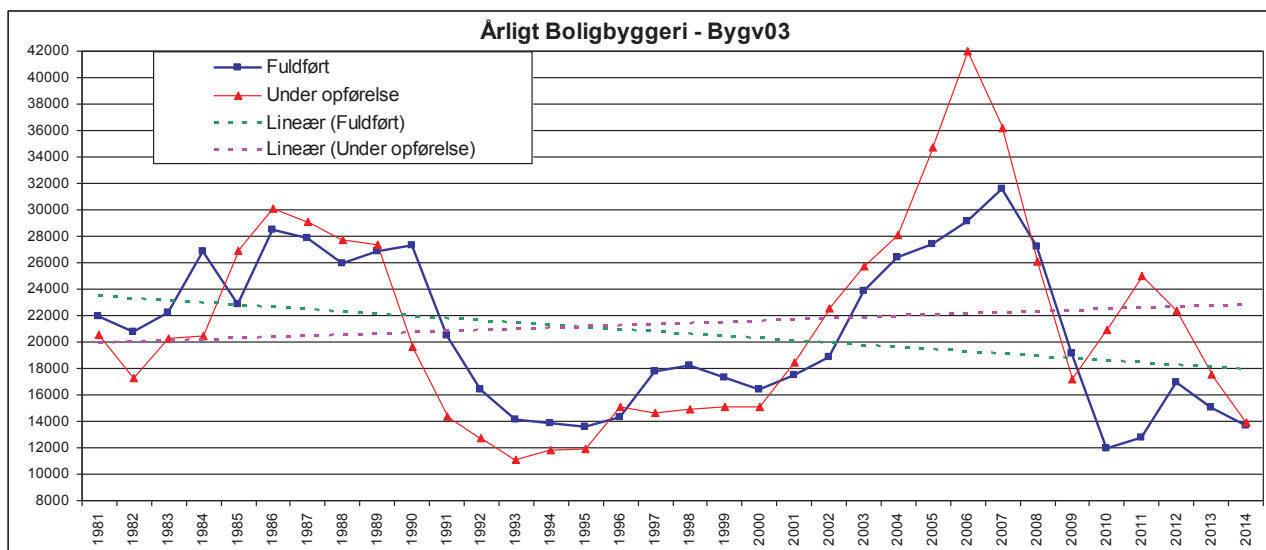
Mængden af husvilde, som kun har det ene problem, at de ikke kan finde en bolig, de kan betale, er derfor stærkt stigende.

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

Udlændinge- integrations- og Boligministeriet
Att. Søren T. Clausen
almenbolig@uibm.dk

14.12.15
MK

Høring vedr. forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv. (nedsættelse af grundkapital og kapitalindskud samt revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer mv.)

Ældre Sagen takker for mulighed for at sende høringssvar vedr. ovennævnte ændringsforslag og har følgende kommentarer:

Forlængelse af perioden med grundkapital og kapitalindskud på 10 pct.

Ældre Sagen er yderst tilfreds med forslaget om, at den midlertidige nedsættelse af den kommunale grundkapital til 10 pct. forlænges frem til 31. december 2018 samtidig med, at kreditinstitutbelåningen forhøjes fra 84 til 88 pct. for både almene boliger og friplejeboliger. Lovforslaget tilgodeser netop behovet for, at de kommuner, hvor dækningsprocenten med almene boliger er lav, får incitament til at opføre de nødvendige familieboliger samt ældre- og plejeboliger.

Specielt, når det gælder demensindrettede og demenssikrede plejeboliger, er behovet for nybyggeri og ombygning meget stort. Det illustreres af, at der kun er knap 6000 plejeboliger og plejehjemsboliger målrettet demente ud af 46.000 plejeboliger og plejehjemsboliger i alt ifølge kommunernes egne indberetninger til Danmarks statistik.

Det er Ældre Sagens opfattelse, at det bør være et krav i lov om almene boliger, at alle plejeboliger demensindrettes og demenssikres på linje med lovens krav om nødkald og tilgængelighed. Vi tillader os i den forbindelse at vedlægge vores politiske nyhedsbrev: "Byg alle plejeboliger til demente". Baggrunden for vores ønske er, at allerede i dag skønnes to tredjedele af beboerne i plejecentre og plejehjem at have en demenssygdom. I fremtiden forventes dette at gælde endnu flere, både som følge af den demografiske udvikling og det forhold, at mennesker uden demenssygdom vil kunne klare sig i længere tid i eget hjem som følge af velfærdsteknologien.

Revision af reglerne for totaløkonomiske investeringer

Ældre Sagen forstår på den ene side godt behovet for at foretage energiinvesteringer i byggeriet, men er betænkelig ved, at der ikke ydes grundkapital eller ydelsesstøtte til



disse i lyset af regeringens planer om at beskære boligydelsen for pensionister i ældre- og plejeboliger.

Venlig hilsen

Margrethe Kähler

Margrethe Kähler

Chefkonsulent

Byg alle plejeboliger til demente

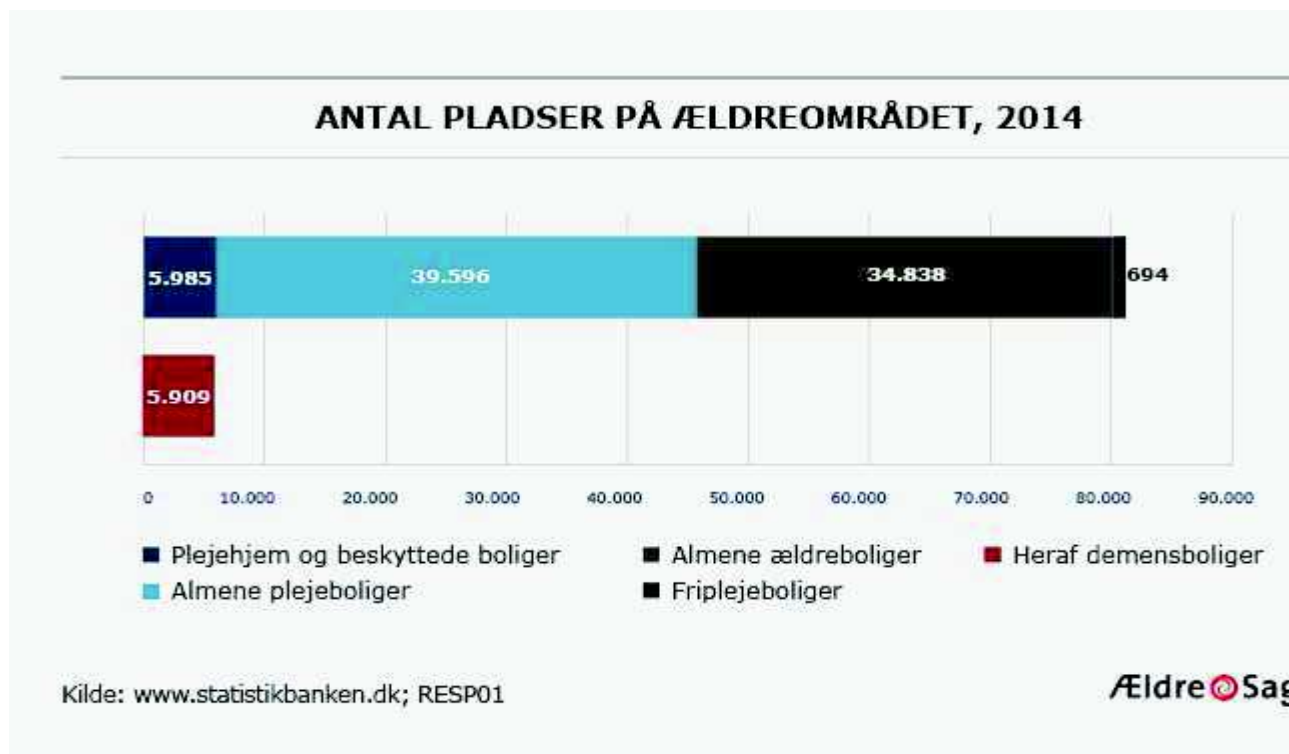
To tredjedele af beboerne i plejecentre har demens, og der bliver flere i fremtiden. Derfor skal plejeboliger indrettes og sikres til demente.

I dag skønnes mere end 80.000 mennesker at lide af en demenssygdom. Ifølge Nationalt Videnscenter for Demens skønnes antallet af ældre med en demenssygdom at stige med ca. 50 procent omkring år 2030. Årsagen er, at jo ældre vi bliver, desto større er risikoen for at få en demenssygdom. I 2030 vil de store fødselsårgange efter Anden Verdenskrig være 80 år eller ældre.

På landets plejecentre har to tredjedele af beboerne i dag en demenssygdom, og det tal vil også stige de kommende år. Det skyldes dels, at antallet af demente vokser, dels at ældre med fysiske lidelser og handicaps i stigende grad bliver i stand til at klare sig længere i egen bolig bl.a. i kraft af velfærdsteknologi og bedre tilgængelighed i boligerne. Demensramte bliver derimod mere og mere plejehjemsafhængige, efterhånden som deres sygdom udvikler sig, og derfor vil det overvejende flertal på landets plejecentre efterhånden være demente beboere. En generel oprustning af landets plejecentre er derfor en uadskillelig del af arbejdet for et godt og værdigt liv for demente, og alle plejeboliger bør indrettes, så de kan imødekomme dementes behov.

Kun 6.000 af 46.000 plejeboliger indrettet til demente

Af de 46.000 plejeboliger og plejehjemspladser, vi har i Danmark i dag, er knap 6.000 indrettet til demente. Det fremgår af kommunernes indberetninger til Danmarks Statistik. Der er med andre ord et stort gab mellem behovet og det reelle antal demensindrettede plejeboliger.



Demens: En rum- og retningsforstyrrelse

Hvorfor demensindretning, og hvad vil det egentlig sige at demenssikre en bolig?

Demenssygdomme består af flere forskellige hjernesygdomme, der svækker hjernefunktionen og bl.a. forstyrrer sansen for rum og retning. Derfor er det ofte demensramte, som politiet efterlyser, når en ældre borger meldes savnet efter at være gået hjemmefra. Demensramte kan også fare vild i et plejecenter, som ikke er demensindrettet. De bliver utrygge – og utrygheden kan udmønte sig i aggressiv adfærd til skade for den demensramte beboer, de pårørende og plejepersonalet.

Demenssikring

Kun 30 procent af kommunernes plejecentre har demenssikring. Demenssikring fungerer ved, at der graves kabler ned i en ring rundt om plejecentret, som forbindes med positionsmeldere ved alle udgange fra plejecentret. Den demente beboer forsynes med en chip, som eksempelvis sys ind i tøj, og herefter kan personalet se på deres computer eller telefon, når en dement beboer går ud af døren og hvilken dør, beboeren har benyttet. Den plejer, som beboeren kender og er fortrolig med, kan tage beboeren under armen og bringe beboeren tilbage – eller følge beboeren derhen, hvor han eller hun ønsker at gå hen.

I Kolding kommune har man besluttet at demenssikre alle kommunens plejecentre med kabler og positionsmeldere ved alle udgange og chip til demente beboere. Et eksempel er Kirsebærhaven, som er et leve-bo-miljø med enkeltstående huse og som derfor kræver lidt længere kabler for at nå hele vejen rundt end plejecentre, som består af én bygning. I Kirsebærhaven har det kostet 8.446 kr. pr. beboer at demenssikre bebyggelsen.

Demenssikring af plejecentret Kirsebærhaven i Kolding (66 beboere)		
	Kabel og positionsmeldere ved	174.450 kr.
alle døre:		383.000 kr.
	Televagtsystem med	557.450 kr.
personaletelefoner og alarm:		8.446 kr.
med 66 beboere:	Samlet udgift til plejecenter	
	Udgift pr. beboer:	

(kilde: Kolding kommune)

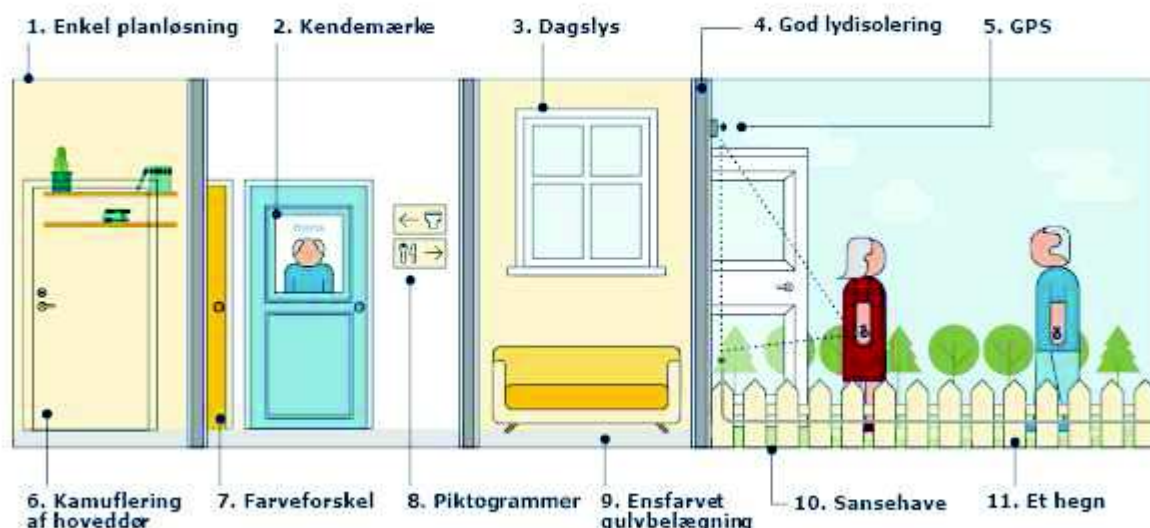
Demensindrettede plejeboliger

Mennesker med demens har brug for en særlig indretning af deres bolig for at føle sig trygge. Mørke gulve giver den demente følelsen af at træde ned i et hul, ligesom de risikerer at gå ind i store glasflader, fordi de ikke ser glasvægge.

Klare farveforskelle på døre og vægge, ensfarvet og lys gulvbelægning og brug af piktogrammer til at vise vej kan afbøde effekterne af den retningsforstyrrelse, der præger sygdommen, og mindske den utryghed, som kan føre til uro og aggressiv adfærd. Hvis

demensvenlig indretning tænkes ind fra starten af byggeri af plejeboliger, koster det ikke ekstra.

DEMENSVENLIG INDRETNING



Ældre Sagen

1. Enkel planløsning

Klar og enkel planløsning, så plejecentret og de enkelte afdelinger er nemme at orientere sig i.

4. God isolering

God akustik og isolering, så man ikke forstyrrer sine medboere, hvis man er nattevandrer.

7. Farveforskel

Tydelige farveforskelle på døre og vægge.

10. Sansehaver

Hele plejekomplekset er bygget op omkring en sansehaver, med stier i cirkler eller sløjfer, så demente ikke ledes ud af haveområdet.

2. Kendemærke

Nemt at finde sin egen bolig ud fra dørens farve og et foto eller andet kendemærke på døren.

5. GPS

Demenssikring med kabel rundt om plejecenteret, positionsmeldere ved alle udgange og GPS til vandrede demente.

8. Piktogrammer

Piktogrammer, der viser vej til fællestoilet, spiserum, fælleskøkken.

11. Et hegn

Sæt også et hegn op omkring haveområdet.

3. Dagslys

Godt dagslys, men ingen store glaspartier eller altaner, da glas opfattes som "ingenting" af demente.

6. Kamouflering af hoveddør

Kamouflering af hoveddør fx med et maleri, der forestiller et busstoppested med en bæk foran, en bogreol o.a.

9. Ensfarvet gulvbelægning

Gulvbelægning i ensartet lys farve uden mønstre, der forvirrer demente.

Demensindretning og -sikring bør være et lovkrav

Demensindretning og demenssikring af plejeboliger bør være et lovkrav i almenboligloven på linje med lovens krav om tilgængelighed og mulighed for nødkald fra alle boliger. Derved sikrer man, at det indgår som ufravigelige krav i kommuners og private bygherrers udbudsmateriale ved plejeboligbyggeri, både når det gælder nybyggeri og ombygning. Når bygherren stiller klare krav i udbudsmaterialet fra begyndelsen, er der større sandsynlighed for at modtage prismæssigt rimelige tilbud og mængderabat. Hæftes kravene derimod på efterfølgende, vil det altid betyde, at byggeprocessen fordyres.

Det koster ikke ret meget ekstra at demenssikre

Prisen for en ny plejebolig uden demenssikring er skønsmæssigt anslået til 1,9 mio. kr. (2016-priser incl. moms) i regeringens finanslovsforslag 2016. Erfaringerne fra Kolding viser på, at demenssikring af en plejebolig vil kunne gøres for mindre end 10.000 kr. pr. beboer. Med afsæt i eksemplet fra Kolding vil det svare til en samlet pris på omkring 1.908.446 kr. for demenssikring af én plejebolig. GPS til demente beboere, som vandrer langt, findes i flere varianter og koster mellem 3-6.000 kr. pr. beboer i engangsudgift.

Pengene er allerede til stede

Folketinget har sikret, at der er gode økonomiske forudsætninger for at finansiere demensboligindretning og demenssikring i de kommende år. I Satspuljen for 2015-2018 er der afsat en pulje på 48 mio. kr. til demensindretning og demenssikring, hvor kommunerne kan søge om tilskud til ombygninger og nyindretninger af plejecentres bolig- og fællesarealer, så disse i højere grad imødekommer dementes behov. Med et tilskud på f.eks. 20.000 kr. pr. bolig vil der kunne foretages ombygning og nyindretning af cirka 2.400 plejeboliger.

Derudover er der i Boligaftalen fra november 2014, som er vedtaget af Folketinget, aftalt, at Landsbygge-fonden fra 2015-2018 skal bidrage til finansiering af det almene byggeri med 25 procent af den statslige ydel-sesstøtte, der ydes til de almene boliger, der har fået tilsagn det pågældende år. Aftalen omfatter både almene plejeboliger og friplejeboliger. Kommunernes grundkapital til medfinansiering af byggeomkostningerne er desuden nedsat fra 14 procent til 10 procent fra 2013-2016.

Byg nu = rettidig omhu

Ældre Sagen mener, at alle plejeboliger skal demensindrettes og demenssikres med sensorteknologi og GPS til vandrende demente. Det bør være et lovkrav i almenboligloven på linje med lovens krav om tilgængelighed og mulighed for nødkald fra alle boliger.

Arbejdet bør gå i gang straks, så demensindrettede og demenssikrede plejeboliger kan følge med behovet.

Læs Ældre Sagens holdninger om indretning og sikring af boliger til demente

KONTAKT ÆLDRE SAGEN PÅ 3396 8790, HVIS DU VIL VIDE MERE.

Kilder

Vil du vide mere om demenssikring og demensindretning:
"Tænk demens ind i plejeboligen", Ældre Sagen 2014. Direkte link:
www.aeldresagen.dk/demensbolig

"SBI-anvisning 259: plejeboliger for personer med demens – indledende spørgsmål".
Findes på 'anvisninger.dk' og på 'Universelt design og tilgængelighed':
www.aeldresagen.dk/sbianvisning

Visioner for Danmarks plejeboliger, Demensalliancens Byggerigruppe. Direkte link:
www.aeldresagen.dk/visionerdemensbolig