

Debatoplæg

En balanceret boligpolitik



Foto: Jørgen Jørgensen



Foto: Alex Tran

Indhold

| | |
|--|----|
| En balanceret boligpolitik..... | 5 |
| Klimaet udfordrer de almene boliger..... | 6 |
| Sunde boliger til et sundt liv..... | 9 |
| Fremtidssikring af slidte og utidssvarende boligområder | 11 |
| Tryghed – også i de udsatte boligområder | 13 |
| Flere boliger til de ældre | 16 |
| Der mangler boliger til handicappede..... | 19 |
| Nybyggeri gået i stå..... | 21 |
| Byer i social balance | 23 |
| Retfærdig og balanceret boligpolitik | 25 |



Foto: Harry Nielsen

En balanceret boligpolitik

- Et oplæg til debat om en social og bæredygtig boligpolitik

Boligpolitikken er en af velfærdssamfundets vigtigste grundpiller, og almene boliger er helt centrale for at sikre den sociale sammenhængskraft i samfundet.

Denne sammenhængskraft er truet af stigende social polarisering, udfordringer med belastede boligområder og utryghed. Det skyldes træk i samfundsudviklingen, men har vi modet til nytænkning og viljen til at bruge boligpolitikken offensivt, kan denne udvikling vendes.

Udfordringerne og mulighederne er enorme:

- Vi kan modvirke tendenserne til polarisering og utryghed, hvis staten og den almene sektor i fællesskab yder en målrettet indsats.
- Vi kan sikre kraftige kvalitetsforbedringer og modvirke, at boligområder fanges i negative spiraler, hvis den almene sektor får mulighed for at anvende sine fondsmidler, og staten bidrager til en byfornyelse.
- Vi kan bidrage til regeringens vision for en grøn klimapolitik, hvis der gives bedre muligheder for renoveringer, og finansieringen af nybyggeriet moderniseres.
- Vi kan sikre nybyggeri af almene lejeboliger til en overkommelig husleje, hvis finansieringsreglerne ændres.
- Vi kan tilbyde ældre og handicappede gode og tidssvarende boliger, hvis reglerne omkring alment nybyggeri moderniseres.
- Vi kan medvirke til en balanceret byudvikling med lejeboliger til overkommelige huslejer også i de større byer, hvis planlovgivningen moderniseres.

I Boligselskabernes Landsforening vil vi starte denne vigtige debat om en balanceret boligpolitik. Vi indbyder alle politiske partier, alle organisationer og alle øvrige boligpolitisk interesserede danskere til en dialog om fremtidens almene boligpolitik.

Men det haster! Gør vi ikke en markant indsats nu, så vil den sociale skævvridning i Danmark fortsætte.

Belastede byområder vil blive endnu mere nedslidte og utrygge. Almindelige familier med jævne indkomster vil få ringere boligforhold. Kort sagt vil velfærdssamfundet knage i fugerne, og der vil heller ikke være styrke til at løfte klimadagsordenen.

Boligselskabernes Landsforening opfordrer indtrængende til, at der nu kan skabes samling om en langsigtet og socialt balanceret boligpolitik. I dette debatoplæg er forslag på nogle af de vigtigste områder.

Klimaet udfordrer de almene boliger

Energiforbruget i boligerne skal nedbringes markant. Denne udfordring bidrager det almene byggeri gerne til at løse, og det kræver, at nybyggeriet styres på en helt ny måde, og at der investeres markant i det bestående byggeri.

BL's forslag:

- Nybyggeriet skal styres ud fra et totaløkonomisk princip. Maksimumbeløbet skal afskaffes.
- Landsbyggefonden skal etablere en garantiordning, som kan fjerne boligafdelingernes usikkerhed overfor investeringer i energibesparelser.
- Landsbyggefonden skal have øget investeringsrammen for at realisere flere investeringer i energibesparelser.
- Staten skal kunne give støtte til investeringer, som ikke er totaløkonomisk rentable set fra den enkelte beboers synsvinkel, men som kommer miljøet til gode.

Danmark står overfor en stor udfordring med at nedbringe energiforbruget og udslippet af drivhusgasser. Energiforbruget i boliger skal reduceres markant for at nå de energipolitiske målsætninger. Den udfordring vil den almene sektor tage op.

Der er en lang tradition for at have modet til at eksperimentere og vise nye veje i den almene sektor, og vi kan tilbyde store muligheder for investeringer i energibesparelser i en yderst velorganiseret sektor, som effektivt kan omsætte støttemidler i faktiske energibesparelser.

Den energipolitiske aftale indgået af et bredt flertal i Folketinget betyder, at energiforbruget i nybyggeri skal reduceres med 75 pct. frem til 2020. Det er en meget markant stramning, og på nuværende tidspunkt er det vanskeligt at forestille sig, at helt almindeligt alment byggeri skal kunne opføres indenfor en så snæver energiramme om godt 10 år.

Den almene sektor vil tage udfordringen op og medvirke til at udvikle løsninger, så nybyggeriet kan leve op til målsætningerne. Samtidig forventer den

almene sektor, at myndighederne vil sikre rammebetingelser, der gør det muligt at nå målsætningerne. Det drejer sig om en ny styring af nybyggeriet ud fra totaløkonomi frem for de nuværende regler om bindende maksimumbeløb, der effektivt bremser tiltag til energibesparelser.

Det er vigtigt at sikre et mere energioekonomisk nybyggeri, men samtidig må det også konstateres, at nybyggeriet kun udgør mellem en halv og en procent af den samlede boligmasse. En væsentlig reduktion af energiforbruget til opvarmning i boliger forudsætter derfor, at der gennemføres energirenoveringer i den bestående boligmasse.

Opgørelser af energiforbruget i boligmassen viser, at byggeri fra 1960'erne bruger op til tre gange så meget energi til opvarmning som byggeri fra 1990'erne. Hvis alt alment byggeri energirenoveres op til en nutidig standard, vil det betyde en markant reduktion af energiforbruget til opvarmning.

Potentialet for energibesparelser er således enormt, men det er langt fra alle investeringerne, som det er

muligt at gennemføre. På trods af store besparelser er mange energirenoveringer så dyre, at energibesparelserne ikke er rentable for den enkelte beboer.

Rentabiliteten i energiinvesteringerne er langt bedre i forbindelse med større, gennemgribende renoveringer. Disse store renoveringer finansieres af huslejeforhøjelser, bidrag fra boligorganisationens dispositionsfond, støtte fra Landsbyggefonden og måske også bidrag fra de såkaldte trækingsretsmidler.

Opgørelser viser, at omkring en tredjedel af den investeringsramme, som støttes af Landsbyggefonden og trækingsretsmidler er investeringer i energibesparelser.

Landsbyggefondens midler giver energibesparelser

Landsbyggefonden støtter årligt renoveringer indenfor en ramme på 2,4 mia. kr., idet Landsbyggefonden finansierer ca. en tredjedel af de 2,4 mia. kr., mens beboerne finansierer den resterende to-tredjedel. Investeringer, der er totaløkonomisk rentable, indarbejdes i de store renoveringsprojekter, men der gives ikke støtte hertil – da disse projekter netop hviler i sig selv. Ud over renoveringsrammen bidrager boligorganisationernes egen opsparing på den såkaldte trækingsret med yderligere 1,4 mia. kr. i investeringer årligt.

Opgørelser viser, at mere end en tredjedel af de støttede investeringer går til forbedret klimaskærm, øget isolering, inddækning, opsætning af solceller m.v. Der er således stort energimæssigt potentiale i investeringer støttet af Landsbyggefonden.

Det har en høj prioritet for den almene sektor at gennemføre markante investeringer i energibesparelser i forbindelse med større renoveringer.

Desværre er det kun muligt at gennemføre en brøkdel af de renoveringer, der er behov for, fordi Landsbyggefondens muligheder for at støtte renoveringer er opbrugt helt frem til 2012. Da beboerne i mange almene boligområder ikke har de finansielle muligheder for selv at finansiere større, gennemgribende renoveringer, er resultatet, at investeringerne simpelthen ikke gennemføres.

Situationen er således, at der eksisterer betydelige muligheder for energirenoveringer og besparelser, som ikke udnyttes. Det er både set fra den enkelte beboers side og ud fra en klimadagsorden helt uholdbart. Derfor bør Landsbyggefondens ramme for støtte af renoveringer forøges markant med fx mindst 1 mia. kr. om året, og af hensyn til klimaudfordringerne skal det ske før 2012.

Selv om rammen for Landsbyggefondens investeringer forøges med fx 1 mia. kr., vil det langt fra være alle fornuftige energimæssige renoveringer, som kan blive realiseret. Hertil kommer, at de enkelte boligafdelinger ofte vil være tilbageholdende med at gennemføre alle de energibesparende tiltag, som på papiret er økonomisk rentable. Det skyldes erfaringer for, at teoretiske beregninger ikke altid holder i virkeligheden.

Det er imidlertid helt uholdbart, hvis usikkerhed om den faktiske besparelse systematisk fører til, at der investeres for lidt i energibesparelser. Derfor bør der laves en garantiordning, hvor der gennem Landsbyggefonden garanteres for, at de lovede energibesparelser ved en energirenovering også realiseres.

Investeringer i energibesparelser i den almene sektor bør være totaløkonomisk fornuftige set ud fra den enkelte beboers synspunkt. Men det betyder ikke nødvendigvis, at de lever op til de samfundsmæssige målsætninger om energibesparelser. Hvis det politisk ønskes, at der skal investeres mere i energibesparelser, end det er totaløkonomisk rentabelt, bør der derfor være en tilskyndelse.

Denne tilskyndelse kan opnås ved, at staten aktivt støtter en række særlige investeringer til forbedret energimæssig bæredygtighed, som ellers ikke ville blive gennemført. Den statslige støtte kan bidrage til fremme af forsøg og udvikling af nye energimæssige løsninger – fx til integrerede højtydende solceller eller passivhusstandard ved renoveringer.

Forslag til garantiordning

På baggrund af et kvalificeret skøn over energibesparelserne ved en energirenovering garanterer Landsbyggefonden, at der i bebyggelsen ikke anvendes mere energi til opvarmning end et fastsat maksimum under hensyn til graddage. Overskrides maksimum over en given periode, finansierer Landbyggefonden overskridelsen, så beboerne ikke får merudgifter.



Foto: Henrik Bjerg

Sunde boliger til et sundt liv

De almene boliger skal være sundere. Alt for mange boliger er ramt af skimmelsvamp og andre indeklimaproblemer. Alt for mange mennesker påføres urimelige lidelser på grund af indeklimaproblemer.

BL's forslag:

- Der skal gennemføres omfattende informationskampagner i forhold til beboere, driftspersonale, husejere og myndigheder. En sådan kampagne løber af stablen lige nu, og den skal gentages med jævne mellemrum.
- Der skal sættes mere på forskning i indeklimaproblemer – årsager, konsekvenser og løsningsmuligheder.
- Den almene sektor kan fjerne skimmelsvamp og forbedre indeklimaet i flere boliger og hurtigere, hvis der afsættes øgede rammer i Landsbyggefonden. Rammerne skal være så rummelige, at der også skabes mulighed for en ramme til mere akutte sager.

En meget stor del af Danmarks befolkning lever i boliger med forskellige former for indeklimaproblemer, herunder især problemer med fugt og skimmelsvamp. Det betyder, at folk kan blive syge af at bo. Det er ikke acceptabelt.

Det gælder også beboerne i de almene boliger, og det er vi ikke stolte af. Vi vil forstærke indsatsen for at forbedre indeklimaet.

Der er typisk to mulige årsager til skimmelsvamp – byggetekniske forhold med fugt, kuldebroer m.v. og uhensigtsmæssig adfærd bl.a. med for ringe udluftning. Ofte supplerer de to årsager hinanden, så skadevirkningerne af nogle ikke så gode bygningstekniske forhold markant forstærkes af uhensigtsmæssig adfærd.

Byggetekniske problemer kræver reovering og udbedring. Adfærdsmæssige forhold kræver oplysning og information. Begge dele skal iværksættes samtidig, og mere effektivt og hurtigere end det sker nu,

hvis boligernes sundhedstilstand for alvor skal forbedres.

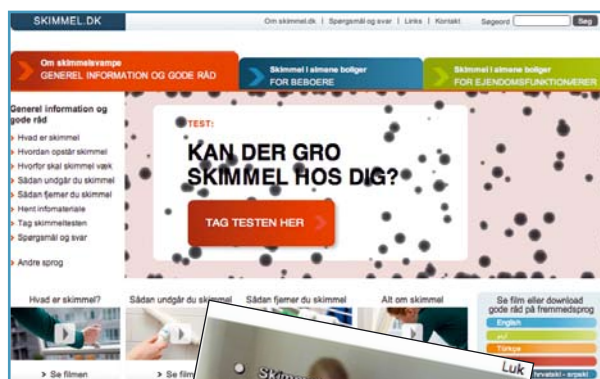
Den byggetekniske reovering forudsætter tilstrækkeligt med midler i Landsbyggefonden, da indeklimaproblemer udgør en væsentlig del af reoveringsbehovet i mange almene boliger.

Samtidig betyder de alt for snævre rammer for reoveringsstøtten, at der opstår en betydelig kø af projekter, som venter på, at der bliver plads i rammerne. Det betyder, at projekter rettet mod helt aktuelle indeklimaproblemer ofte skal vente adskillige år, før der vil være mulighed for at yde støtte.

Det er helt uholdbart, at boliger med sundhedsproblemer ikke kan sikres udbedring hurtigst muligt efter erkendelse af problemet. Derfor er der behov for såvel en generel forøgelse af rammerne for reoveringsstøtten som for en sikring af så meget råderum i rammerne, at der også skabes en mulighed for støtte af mere akutte sager.

Den adfærdsmæssige side af problemet må først og fremmest løses ved oplysning og information, herunder en informationsindsats, som skal gennemføres med jævne mellemrum. Landsbyggefonden er gået i spidsen med sådanne informationskampagner, men det må erkendes, at det kan være uhyre vanskeligt at nå ud til alle berørte beboere.

Landsbyggefondens skimmelkampagne



Videoklip fra Skimmel.dk



Det skyldes bl.a., at der desværre også er sociale dimensioner i problemet. Nogle af de store indeklima-problemer, som kan henføres til adfærden, ses bl.a. i relativt små lejligheder beboet af mange mennesker.

Desuden er der særlige udfordringer forbundet med at sikre en effektiv kommunikation på sproget og i en form, som også kan forstås af flygtninge og indvandrere, og her bør også ydes en særlig indsats via tolkebistand og via anden introduktion om det at

bo i moderne almene boliger. Det bør ske bl.a. i forbindelse med integrationsprocessen.

Det er vigtigt, at hver eneste henvendelse fra en beboer om mistanke om skimmel bliver taget meget alvorlig, og at der reageres hurtigt. For at sikre en god og effektiv forretningsgang har BL udsendt en "Forretningsgang om skimmel", som anvendes af almene boligorganisationer.

Endvidere har BL udsendt en vejledning om et såkaldt forebyggende sundhedseftersyn, hvor administrationen gennemgår de enkelte boliger og retter evt. fejl og giver gode råd for at mindske risikoen for skimmel.

Endelig har det offentlige også en stor forpligtelse til at sikre forskning i årsagerne til indeklima-problemer og til at sikre erfaringsformidling om løsningsmuligheder. Den hidtidige forskning på området har desværre ikke skabt tilstrækkelig klarhed over problemerne, og der findes ikke tilstrækkeligt med klare og entydige anbefalinger til de, som i praksis skal håndtere problemerne.

Fremtidssikring af slidte og utidssvarende boligområder

Vi vil fremtidssikre vores boligområder for fortsat at kunne tiltrække nye generationer af beboere og sikre en balanceret beboersammensætning. Den nødvendige fremtidssikring stiller sammen med massive behov for byggeskadeudbedring og renovering store krav til støtte fra boligorganisationernes lokale dispositionsfonde og Landsbyggefonden.

BL's forslag:

- Rammen for renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden til renovering incl. energibesparelser og forbedring af boligernes sundhedstilstand skal som minimum fordobles.
- Der skal afsættes en særlig ramme til at forbedre tilgængeligheden.
- Staten skal aktivt engagere sig i renovering og fornyelse i den almene sektor, så det ikke er de almene beboere alene, der skal løfte denne væsentlige opgave i velfærdssamfundet.

For mange har alment byggeri stået som indbegrebet af noget solidt og vel vedligeholdt. Et sted med pæne huse i pæne omgivelser, hvor der blev taget hånd om huse og friarealer, og hvor der ikke var griske husværter, som lod ejendommene forfalde.

Dette er på mange måder også en korrekt beskrivelse. Men det kan ikke nægtes, at en kombination af almindeligt slid og ælde, stigende sociale problemer og generelt stærkt øgede krav til boligens kvalitet og kvaliteten af omgivelserne som følge af velstandsudviklingen har ført til, at mange almene boligområder i dag er rykket fra superligaen ned i tredje division.

En stor del af de almene boliger fremtræder i dag ikke som et attraktivt tilbud til de, som har ressourcer og valgmuligheder. De kræver meget mere plads, pænere og bedre omgivelser, mere tidssvarende indretning, bedre lejlighedsstandard og udstyr. Tilbage bliver let en gruppe, som ikke har andre valgmuligheder.

Hvis de almene boliger ikke moderniseres og forbedres svarende til beboernes og samfundets krav, så vil konsekvensen være fortsat tab af konkurrenceevne på boligmarkedet, og den sociale opsplitning vil blive stærkt forøget.

Men det handler desværre ikke bare om opgradering til en ny tid og en højere levestandard. Der er også fortsat massive problemer med byggeskader og nedslidte boliger, hvor der kræves endog betydelige ressourcer for blot at bevare den oprindelige bygningskvalitet intakt.

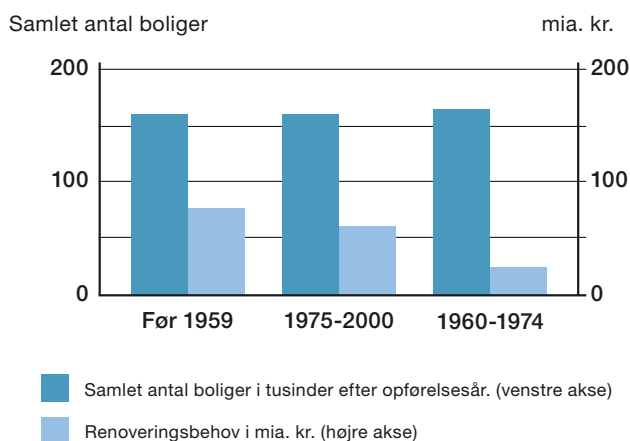
Landsbyggefonden offentliggjorde i 2006 en rapport med et skøn på 163 mia. kr. i 2006-priser over behovet for de fremtidige investeringer i en periode på 20 år. Tallet lyder stort, men det er beskedent i forhold til investeringerne i andre boligformer.

Efter investeringer på 163 mia. kr. vil der fortsat være tale om ganske beskedne boliger, ofte fortsat meget små boliger, og der vil fortsat være problemer med miljø, omgivelser og boligernes alt for sto-

re energiforbrug. Der vil inden for denne ramme også kun være tale om et begrænset antal installerede elevatorer for at sikre tilgængelighed.

Sådanne investeringer lader sig kun gennemføre, hvis der udover de mulige huslejeforhøjelser og støtte fra boligorganisationens lokale dispositionsfond også støttes fra Landsbyggefonden. Det hænger grundlæggende sammen med, at betalingsevnen er beskeden hos mange almene beboere.

Renoveringsbehov



Renoveringsbehovet er størst blandt de ældste boliger opført før 1960. Der er i alt opført godt 155.000 boliger før 1960, og renoveringsbehovet vurderes til godt 77 mia.

Kilde: Almene boliger med fremtid, fremtidssikring af almene boliger, Landsbyggefonden 2006.

Gennemsnitsindkomsten er betydeligt lavere end i andre boligformer, og i mange områder med de største investeringsbehov er der særligt lave indkomster, fordi disse områder også ofte er de mest socialt belastede.

De almene beboeres muligheder afhænger derfor af Landsbyggefondens og boligorganisationens lokale dispositionsfonds muligheder for at kunne yde støtte. Det er Folketinget, som ved de skiftende boligforlig har fastlagt rammerne, men det må desværre konstateres, og disse rammer er for snævre.

Siden analysen fra 2006 har det været aftalt, at fonden kan støtte årlige investeringer på 2,4 mia. kr. frem til 2012. Hvis man forestiller sig, at dette investeringsniveau fastholdes over den periode på de 20 år, som fondens analyse fra 2006 omfattede, vil det føre til investeringer på knap 50 mia. kr. med fondens støtte. Herudover gennemføres ustøttede investeringer og investeringer støttet af trækningretten, men der vil alligevel være langt op til de nævnte 163 mia. kr.

Kendsgerningerne er, at den nuværende boligaftale løber frem til 2012, og rammerne er allerede nu er fyldt helt op, og ventelisten er lang.

Den næste store boligaftale for det almene byggeri bør sikre, at de helt nødvendige renoveringer kan gennemføres.

Tryghed – også i de udsatte boligområder

Vi skal sikre tryghed for beboerne også i de mest belastede boligområder. Det skal ske gennem en bred indsats, hvor staten, kommunerne og den almene sektor sammen skaber holdbare løsninger.

BL's forslag:

- Staten må gå i spidsen ved en helt ny og målrettet strategisk indsats i udsatte områder. Flere offentlige ressourcer til renoveringer og mere radikale fysiske omdannelser af boligområderne. En massiv boligsocial og kriminalitetsforebyggende indsats finansieret af statslige midler.
- Det offentlige skal sikre en massiv beskæftigelsesindsats for at få de mange uden for erhverv i arbejde.
- Der skal sikres et bredere elevgrundlag i folkeskolerne og et kvalitetsløft til skolerne og børneinstitutionerne og en særligt forebyggende indsats i forhold til de mange truede børn og unge i de udsatte områder.
- Boligorganisationerne og kommunerne skal etablere nye og effektive samarbejdsformer i samspil med andre aktører i lokalområdet.
- Det offentlige skal støtte bevidst imageforbedrende kampagner omkring de udsatte boligområder.
- Der skal sikres en større viden om de boligsociale indsatsers effekt og etableres en vidensbank med gode praktiske anvisninger.

De almene boliger er en væsentlig del af det danske velfærdssamfund. De almene boliger udgør den sociale sikring på boligmarkedet, der tilbyder gode boliger til alle – også de familier, der ikke kan finde bolig på anden måde.

Boligen, boligområdet, børneinstitutioner, skoler, butikker osv. er helt centrale elementer for den enkelte families trivsel, selvforståelse og muligheder i samfundet. Derfor er det helt afgørende, at boligområderne er velfungerende og tilbyder gode muligheder for såvel de ganske almindelige velfungerende familier som for de socialt svage familier.

Et flertal af velfungerende familier i et boligområde er en forudsætning for, at socialt svage familier kan

styrkes og integreres i det omgivende samfund. Det er derfor helt afgørende for den almene boligsektors funktion og dermed velfærdssamfundets evne til at tage hånd om de svageste borgere, at der er en balanceret beboersammensætning i boligområderne.

Derfor er det en markant trussel mod velfærdssamfundet, at visse boligområder har udviklet sig til noget, som nogle har betegnet som ghettoer. Det er boligområder, der er karakteriseret ved en ensartet og social svag beboersammensætning, og disse områder er derfor ikke i stand til at give de svage familier et socialt løft.

Uroligheder i boligområderne

Det er et faresignal, når der er uroligheder i nogle boligområder med bål og brand og i visse tilfælde skyderier. Selv om hærværk kan opstå af noget så banalt som kedsomhed i skoleferierne, hvor lømlerne inspirerer hinanden ved at se TV-dækningen, så er det yderst skadeligt. Den almindelige hr. og fru Jensen bliver forståeligt nok meget utrygge, og boligområdernes image lider stor skade. Det gør det endnu vanskeligere at rette områderne op.

Tværtimod er tendenser til social belastning ofte selvforstærkende og fører til, at de socialt stærkeste forlader boligområdet, og både boligområde, børneinstitutioner og skoler bliver præget af ensidig social og etnisk sammensætning af familierne.

Den sociale polarisering *skal* stoppes, og udviklingen *skal* vendes. Det er afgørende for trivsel og tryghed i boligområderne og for at sikre sammenhængskraften i velfærdssamfundet.

Det kræver en markant indsats og mod til nytænkning. Forudsætningen for, at det kan lykkes, er en gennemgribende og kontant indsats. De nedslidte boligområder skal renoveres og samtidig skal der gennemføres en markant social indsats for at få de voksne ud på arbejdsmarkedet og sikre børnene et vellykket forløb gennem børneinstitutioner og folkeskole og videre til en kompetencegivende uddannelse.

Det er afgørende, at disse aktiviteter kombineres med en fortsat massiv social og kriminalitetsforebyggende indsats, en særlig indsats for de mange børn og unge i området, forbedrede skoleforhold i de mange skoler med en ensidig elevsammensætning, en aktiv beskæftigelsesindsats for at få de

mange uden for erhverv i gang med et arbejde, en reorganisering af måden at arbejde på i sådanne områder samt et meget bevidst arbejde for forbedret image.

Det er et arbejde, som staten bør stille sig i spidsen for på en helt anden aktiv måde end i dag.

Den boligsociale indsats finansieres også først og fremmest af Landsbyggefonden med en samlet støtte på 1,2 mia. kr., der finansierer boligsociale medarbejdere og aktiviteter i over 100 almene boligområder. Hertil kommer kommunernes indsats, der er partnere i de enkelte helhedsplaner.

Landsbyggefonden og kommunerne løser således en kæmpe opgave, men samtidig må det også konstateres, at der er utryghed og helt uacceptable situationer i flere boligområder med skyderier, afbrændte biler og bandekrig.

Disse optøjer må politiet sætte en stopper for, men det er også klart, at løsningen ikke er en politiindsats alene. Politiet kan slå uro ned og lægge et tryk på områderne, så uro har vanskeligt ved at opstå, men samtidig er det helt afgørende, at der investeres i langsigtede bæredygtige løsninger

Den sociale indsats i boligområderne virker. Men erfaringerne er også, at der skal gøres en betydelig og vedvarende indsats over flere år for at sikre en positiv spiral. Og vores viden om, hvad der virker, skal blive bedre.



Programbestyrelsens anbefalinger til regeringen

- Øget økonomisk støtte til reovering og fysiske omdannelser skal sikres via Landsbyggefonden og offentlige tilskud.
- Salg af grunde bør kunne anvendes til at realisere øvrige dele af en helhedsplan i et belastet område.
- Infrastruktur skal indtænkes i integrationen af udsatte områder i det omkringliggende samfund.
- Kommunerne bør i planlovgivningen have hjemmel til at kræve blandede boligområder.
- Salg af boliger bør bruges offensivt i udsatte boligafdelinger. Medejeboliger bør kunne være en del af indsatsen i landets udsatte boligområder.
- Det offentlige bør gå i spidsen, når der skal etableres erhverv, kultur og uddannelsesinstitutioner i de udsatte områder.
- Andre ejerformer på taget af alment byggeri skal kunne lade sig gøre.
- Ved kombineret udlejning bør der være mulighed for, at lejligheder kan stå tomme i op til 6 måneder, uden at boligafdelingen belastes økonomisk.
- Kombineret udlejning skal udbredes til også at være et forebyggende instrument.
- Mulighederne for at tiltrække beboere med særlige ressourcer (lærere, politibetjente m.v.) skal undersøges nøjere.
- Regeringen skal sikre kommunerne tilstrækkeligt med ressourcer til at sikre de tosprogede børn en god tilegnelse af det danske sprog og de færdigheder, der skal føre dem videre frem i livet.
- Regeringen bør sikre en beskæftigelsespolitik, som fastholder beboerne i de udsatte boligområder på arbejdsmarkedet.

***Programbestyrelsen** blev nedsat som et led i regeringens strategi mod ghettoisering, som blev offentliggjort i maj 2004. Overordnet har Programbestyrelsens opgave været at følge udviklingen i de udsatte boligområder samt strategiens gennemførelse, ligesom den løbende skulle vurdere behovet for dispensationer, forsøg og nye initiativer. Programbestyrelsens funktionsperiode blev fastsat til 2004-2008.*

Flere boliger til de ældre

Den almene sektor vil bygge flere gode boliger til ældre. Halvdelen af kommunerne kan ikke opfylde plejeboliggarantien, og der er fortsat mange utidssvarende plejehjem og beskyttede boliger. Udfordringen bliver kun større i de kommende år med det stigende antal ældre.

BL's forslag:

- Barriererne for byggeri af pleje- og ældreboliger skal fjernes. Maksimumbeløb skal afskaffes, og en mere gunstig finansiering skal sikre overkommelige huslejer.
- Investeringerne i tilgængelighed i de eksisterende boliger skal styrkes. Landsbyggefondens særlige ramme for investeringer i tilgængelighed skal forøges, og staten skal bidrage til at forbedre tilgængeligheden.
- De nuværende beskedne arealnormer for ældre- og plejeboliger skal ændres. Nutidens boliger risikerer ikke at blive efterspurgt af fremtidens ældre, der vil være mere end dobbelt så rige som nutidens. Der bør åbnes for at opføre ældreegnede familieboliger med forhøjet indskud med delt ejerskab.

Antallet af ældre stiger markant i de kommende år. I 2020 vil der være 300.000 flere borgere over 65 år sammenlignet med 2008, og frem til 2040 vil stigningen blive på 600.000. Det skaber markante udfordringer men også muligheder for den almene sektor.

Størstedelen af de kommende års ældre vil blive boende i en helt almindelig bolig, men i takt med, at beboerne bliver ældre, vil der også blive stillet andre krav til boligen.

Det gælder først og fremmest kravet om tilgængelighed for gangbesværede og kørestolsbrugere, hvor det i dag desværre kun er et fåtal af de almene boliger, der er betjent med elevator. Eksempelvis er det i alment byggeri opført før 1960 kun ca. 7 pct. af etageboligerne, der er elevatorbetjent.

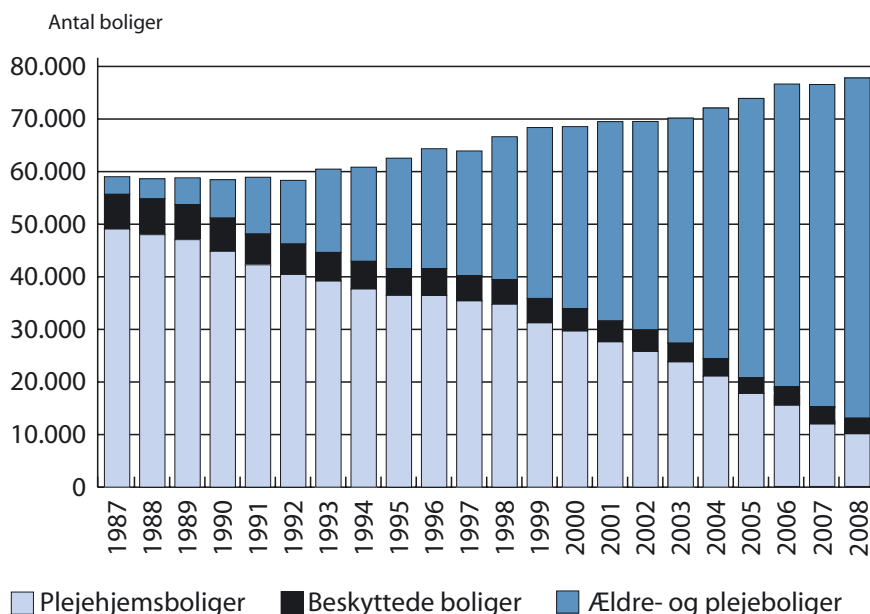
I forbindelse med større renoveringer bør der målrettet sættes på at gøre boligerne tilgængelige med

bedre adgangsveje, elevatorbetjening og mere hensigtsmæssig indretning. Det kræver typisk markante investeringer, og for at realisere en sådan målsætning må der afsættes yderligere midler i Landsbyggefonden til investeringer i tilgængelighed.

Samtidig bør staten også afsætte en pulje til støtte af tilgængelighedsinvesteringer, da det oplagt også er en samfundsmæssig opgave at sikre tilgængelighed i boligmassen.

Det er vigtigt, at boligsøgende med behov for tilgængelige boliger let kan få et overblik over, hvor disse er. Derfor har den almene sektor i samarbejde med Socialministeriet, De Samvirkende Invalideorganisationer, De Vanføres Boligselskab og KL etableret et offentligt register over tilgængelighed. Indtil nu er graden af tilgængelighed registreret i 140.000 almene boliger, og det er ambitionen, at alle almene boliger kommer til at indgå i registret.

Antal botilbud målrettet ældre fordelt efter type, 1987-2008



Efterspørgslen efter ældre- og plejeboliger vil stige i takt med det stigende antal ældre. I 1987 blev ældreboligreformen gennemført, og siden har almene ældre- og plejeboliger erstattet de tidligere plejehjem, beskyttede boliger m.v., jf. figuren.

Siden 1987 er bestanden af boliger målrettet ældre steget fra knap 60.000 i 1987 til godt 75.000 i 2008, og langt hovedparten af de godt 75.000 er almene boliger.

Selv om antallet af boliger til ældre således er steget, er andelen af plejeboligpladser til de ældre faktisk blevet reduceret. I 1987 var der knap 50.000 plejhjemspadser, og i 2008 viser detaljerede opgørelser, at der er ca. 48.000 plejeboliger, men siden 1987 er antallet af over 80 årige steget med over 40.000 personer.

Den såkaldte dækningsgrad med plejeboliger er faldet, og halvdelen af landets kommuner forventer

ikke at kunne leve op til den såkaldte plejeboliggaranti fra 1. januar 2009.

Der er behov for byggeri af plejeboliger, og samtidig er der næsten 10.000 af de gamle plejhjemspadser tilbage, hvoraf formentlig tre-fjerdedel er utidssvarende. Så fruden nybyggeri af plejeboliger udestår der også en ganske stor opgave med at ombygge ældre plejehjem til tidssvarende plejeboliger.

I dag er den gennemsnitlige størrelse for en nybygget ældre- og plejebolig på 73 kvadratmeter. Denne størrelse hænger sammen med lovgivningen for boligstøtte, hvorefter en enlig pensionist kan få boligydelse til 65 kvadratmeter og par til 85 kvadratmeter.

Det er imidlertid værd at overveje, om vi ikke er i fuld gang med at bygge utidssvarende ældre- og plejeboliger set på den lidt længere bane. I løbet af de næste 40 år vil velstanden for en folkepensionist



Foto: Axel Søgaard

formentlig blive fordoblet, og samtidig har flere og flere lønmodtagere en arbejdsmarkedspension ved siden af. Stigende velstand vil føre til krav om bedre boligstandard.

Der bør igangsættes et arbejde om at fremtidssikre byggeriet af ældre- og plejeboliger. Det gælder også kvadratmetergrænserne, som opgøres fra væggenes yderside, hvorved vægge med tyk og fremtidssikret isolering går fra den enkelte plejeboligs areal. Det samme gælder store fællesarealer, som tælles med i den enkelte boligs areal, dvs. at plejeboliger opført med store fællesarealer indebærer, at den private bolig er lille.

For at give ældre en mere fleksibel adgang til almene boliger, bør der etableres ældreegnede almene familieboliger med et forhøjet beboerindskud – altså en slags medejerbolig - så ældre med behov for en serviceret bolig i den almene sektor kan få en bolig indenfor rimelig tid.

Der mangler boliger til handicappede

Den almene sektor vil bygge boliger til handicappede. Mange handicappede står på venteliste, yngre handicappede bor hjemme og nogle handicappede bor på utidsvarende plejehjem eller på plejehjem med mange ældre og ofte demente.

BL's forslag:

- Der skal bygges flere plejeboliger og bofællesskaber målrettet handicappede. Maksimumbeløbet skal afskaffes og en gunstig finansiering skal sikre overkommelige huslejer.
- Boliger til handicappede skal integreres i by- og boligområdet og indtænkes ved renoveringer. Her kan staten bidrage i forbindelse med renoveringer støttet af boligorganisationens lokale dispositionsfond og landsbyggefondens.
- Boligorganisationer bør i samarbejde med kommunerne søge at inddrage handicappede i boligområdernes daglige drift som supplerende bemanning.
- Tilgængeligheden skal forbedres, og det kræver øget ramme fra Landsbyggefondens og særlig støtte fra staten.

I en redegørelse sendt til Folketinget i 2007 opsummerer Velfærdsministeren, at "...der er lange ventetider til botilbud for både sindslidende og fysisk handicappede". Redegørelsen er lavet på baggrund af indrapporteringer fra kommunerne.

Der eksisterer ikke en aktuel statistik over ventelisterne til handicappede boliger. Tilbage i 2005 opgjorde DSI, at amterne havde 560 handicappede på ventelisterne, men opgørelsen er behæftet med usikkerhed. Dels har nogle af de handicappede en bolig men ønsker sig noget bedre, og dels er der formentlig et stort "mørketal" af yngre handicappede, som bor hjemme hos deres forældre, men som ønsker at flytte hjemmefra.

For gruppen af svage ældre er der stadig mange utidssvarende plejehjem og beskyttede boliger tilbage, og i nogle af disse bor også yngre handicappede. En opgørelse fra 2007 viser således, at der bor ca. 500 yngre handicappede i disse botilbud.

Standarden af botilbudene er meget svingende. En helt aktuel opgørelse viser, at 6 pct. af plejehjemsboligerne er under 15 kvadratmeter, og en tredjedel er under 20 kvadratmeter. Desuden har de handicappede i plejehjemsboligerne ikke en lejekontrakt og lejerrettigheder og kan i princippet flyttes rundt af myndighederne.

Der er således et betydeligt behov for plejeboliger til handicappede, og meget tyder på, at overgangen til kommunalt ansvar har svækket indsatsen på grund af kommunernes anstrengte økonomi.

Samtidig er det væsentligt at være opmærksom på, at behovene hos yngre handicappede er meget forskellige fra behovene hos ældre beboere i plejeboliger. Det vil ofte ikke være rimeligt overfor en yngre handicappet, at vedkommende skal bo på et plejeboligcenter sammen med ældre og ofte demente mennesker.

Som udgangspunkt bør det kunne lade sig gøre, at yngre handicappede kan bo sammen med andre yngre handicappede, hvilket også lykkes mange steder fx ved etablering af bofællesskaber. Herudover bør der tænkes aktivt i en integration af handicap-egnede boliger i den brede almene boligmasse fx i forbindelse med større renoveringer. Der bør også skabes egnede bomuligheder for den store gruppe af sindslidende og psykisk handicappede som er fejlplaceret i almindelige boliger rundt i de almene bebyggelser.

Disse ambitioner stiller krav til den almene sektor. Førøgelsen af maksimumbeløbet for ældre- og plejeboliger i udvalgte dele af landet pr. 1. januar 2008 har forbedret rammebetingelser, og det har ned-sættelsen af grundkapitalen til plejeboliger også. Men på baggrund af det begrænsende antal tilsagn til almene boliger i løbet af 2008 må det konstateres, at det slet ikke er nok.

For boligsøgende med behov for en tilgængelig bolig er det afgørende, at der findes en oversigt over de tilgængelige boliger. Det har den almene sektor i tæt samarbejde med Socialministeriet, KL, De Vanføres Boligselskab og De Samvirkende Invalideorganisationer forsøgt at etablere med en tilgængelighedsportal.

Ambitionen er, at alle almene boliger skal registreres for deres tilgængelighed for gangbesværede og kørestolsbrugere, og desuden registreres også visse tilgængelighedsforhold for synshandicappede, og disse data indberettes til portalen. Indtil nu er tilgængeligheden registreret for 140.000 boliger, men det er målet, at alle almene boliger indgår i portalen.

Behovet for investeringer i tilgængelighed er stort. Sammenlignet med de øvrige nordiske lande er Danmark det land, hvor tilgængeligheden til boligerne er dårligst. For at rette op på det kræves massive investeringer i forbindelse med renoveringer af den ældre boligmasse.



Foto: Colourbox

Handicappede med fysisk og psykisk funktionsnedsættelse er i stor risiko for at blive isoleret fra det omgivende samfund. For at modvirke dette er handicappede inddraget i visse dele af driften i nogle almene boligområder. Her opfordres til, at handicappede inddrages i driften i flere boligområder. Udgangspunktet er, at den ekstra arbejdskraft ikke erstatter driftspersonale, og at beboerne ikke påføres ekstraudgifter.

Nybyggeri gået i stå

I 2007 var der næsten byggestop, og selv om mulighederne for at opføre ældre- og plejeboliger blev forbedret i 2008 er antallet af tilsagn til nye boliger beskedent. Der vil ikke blive bygget boliger til almindelige familier i de større byområder, hvis reglerne for finansiering ikke ændres.

BL's forslag:

- Der er behov for en langsigtet bæredygtig finansiering af nybyggeriet, så almindelige mennesker med jævne indkomster får bedre mulighed for at finde en bolig også i de store byer.
- Som minimum bør forslagene fra regeringens finansieringsudvalg straks fremsættes, som det også var planlagt i regeringens eget lovprogram.
- Maksimumbeløbet bør helt ophæves og i stedet bør der styres efter totaløkonomiske overvejelser, så nybyggeriet kan leve op til samfundets nye miljømæssige krav.

Nybyggeriet af almene boliger er gået i stå, og det forringer mange almindelige menneskers mulighed på boligmarkedet. Mobiliteten på boligmarkedet bliver lavere og pendling og forurening større. Desuden skaber det også ufleksibilitet i et samfund, som har behov for bl.a. at kunne tiltrække arbejdskraft til den offentlige sektors servicejob.

Forklaringen på det historisk lave nybyggeri er det bindende maksimumbeløb, som en kvadratmeter alment byggeri maksimalt må koste. Det er ikke fulgt med byggepriserne og priserne på grunde, der er vokset voldsomt i en længere årrække.

Siden 1. januar 2008 er maksimumbeløbet for ældre- og plejeboliger forøget i udvalgte dele af landet og grundkapitalen for plejeboliger halveret. Justeringerne har utvivlsomt ført til flere tilsagn til ældre- og plejeboliger i 2008 sammenlignet med 2007, men niveauet er fortsat lavt.

Selv om justeringen af maksimumbeløb og grundkapital således har haft en virkning, så har det dog

ikke kunnet afhjælpe manglen på ældre- og plejeboliger i landets kommuner.

Fra 1. januar 2009 har regeringen indført plejeboliggaranti i landets kommuner, og det betyder, at der maksimalt må være to måneders ventetid på en plejebolig. Kommunernes Landsforening vurderer imidlertid, at kun omkring halvdelen af landets kommuner kan leve op til plejeboliggarantien fra 1. januar 2009. Forklaringen er simpelthen, at der ikke er opført tilstrækkeligt med ældre- og plejeboliger.

Byggeriet af familieboliger er gået helt i stå. I 2007 blev der kun givet tilsagn til 30 familieboliger og i 2008 er tallet indtil nu 200 boliger. Konklusionen er helt enkelt, at der stort set ikke bygges almene familieboliger.

Særligt i de større byer er der lange ventelister til de almene boliger, og familier med almindelige indkomster har ikke råd til at købe en ejerbolig eller en andelsbolig.

For at finde en løsning nedsatte regeringen et særligt finansieringsudvalg med deltagelse fra KL og BL, som inden den 1. juli 2008 skulle komme med forslag til en ny finansiering af det almene byggeri.

Udvalget havde allerede en række gode forslag klar i slutningen af april, men selv om der er gået adskillige måneder siden 1. juli, så har udvalget ikke afrapporteret endnu. De sidste møder, hvor forslagene skulle afrundes og rapporten skulle bringes videre, er blevet aflyst.

Udvalgets endnu ikke offentliggjorte skitse til en finansieringsreform

- Afdragsperioden forlænges til 40 år, og beboerbetalingen nedsættes til 3 pct.
- Kommunerne får mulighed for at give tilskud til en særlig huslejenedsættelse på 0,4 pct., som skal aftrappes over 20 år.

Tilsammen betyder disse forslag, at en familiebolig i Hovedstadsområdet kan få reduceret startlejen med knap 1.000 kr. pr. måned.

- Den kommunale grundkapital foreslås at følge en trappe, hvor de første 20 pct. overskridelse af maksimumbeløbet betyder 5 pct. enheder højere grundkapital, og for yderligere overskridelse øges grundkapitalen med 10 pct. enheder.

Der var i udvalgsarbejdet ikke accept af et krav om helt at afskaffe maksimumbeløbet, men til forskel fra den nuværende situation bliver det muligt at overskride grænsen.

Rammerne for udvalgsarbejdet var meget snævert. Principperne i den nuværende finansieringsmodel måtte ikke fraviges, og forslagene måtte ikke føre til øgede offentlige udgifter. På trods af de meget snævre ramme fandt udvalget alligevel frem til en forbedret finansieringsordning, som er skitseret i boksen.

Der er to væsentlige svagheder ved finansieringsreformen. Den ene er, at den ikke er vidtgående nok og næppe vil give det nødvendige løft i byggeomfanget. Den anden er, at reformen stort set er forældet i samme øjeblik, som den træder i kraft.

Finansieringsreformen tager nemlig ikke højde for de ambitiøse energipolitiske målsætninger, som kræver en 25 pct. reduktion af energiforbruget i nybyggeriet allerede i 2010.

Energikravet vil presse byggeprisen op men til gengæld vil de løbende udgifter til opvarmning blive mindre. Nettoresultatet skulle gerne blive, at det for den enkelte beboerne ikke bliver dyrere at bo i boliger, men samtidig mindskes miljøbelastningen.

Styring af det almene byggeri ud fra et maksimumbeløb er således forældet og skal erstattes af en styring ud fra totaløkonomiske betragtninger. Fokus skal være på huslejen for den enkelte beboer, så der ikke blokeres for de energipolitiske målsætninger men tværtimod rettes fokus på, om der arbejdes med en god energiøkonomi og godt materialevalg med lange levetider og begrænset vedligeholdelse og opretning.

Byer i social balance

Planlovgivningen og de stive regler for kommunernes grundsalg betyder, at familier med almindelige indkomster har vanskeligt ved at finde en bolig i de større bycentre. Det giver et socialt skævt Danmark og øget pendling og forurening.

BL's forslag:

- Kommunerne skal kunne sælge byggegrunde til priser, som sikrer, at der kan opføres boliger med boligsocialt formål.
- Planlovgivningen skal ændres, så det bliver muligt at påbyde at bydele og boligområder også indeholder boliger med blandede ejerformer og et boligsocialt formål.
- I alle kommuner bør sikres en vis andel af boliger med boligsocialt formål.

Planlovgivningen og den gængse opfattelse af rammerne for kommunernes virksomhed betyder at byudviklingen i meget høj grad dikteres af rene markedsøkonomiske hensyn uden mulighed for at sikre en socialt balanceret byudvikling med blandede boligkvarterer.

Det er således ikke muligt i kommuneplaner og lokalplaner at påbyde, at visse bydele og boligområder skal forbeholdes boliger med boligsocialt formål som alment byggeri. Samtidig er den gængse opfattelse, at kommunerne ved grundsalg skal sikre den højeste mulige pris for den pågældende grund.

I de byer og bydele, hvor der er et stærkt efterspørgselspres og store prisstigninger på grunde og boliger, betyder det i praksis, at alment byggeri er udelukket. Det fører på lang sigt til et socialt set meget skævt Danmark, hvor lave og jævne indkomster gradvist skubbes ud af vækstområderne eller henvises til meget ringe boliger. Det fører til yderligere social opsplitning. Kravene er i sin rendyrkede form ensbetydende med, at der i vækstområder kun bygges til de mest velstillede.

Den regionale variation i ejerboligpriserne i Danmark har i perioder været meget betydelig, hvor ejerboliger i de attraktive dele af hovedstadsområdet har haft priser pr. kvadratmeter, som har været markant højere end i udkantsområderne. Samtidig er der store grupper af boligsøgende, hvis indkomster slet ikke eller kun i meget ringe udstrækning indeholder en tilsvarende regional variation. Denne kendsgerning viser, hvor uholdbart det er at lade byudviklingen dirigeres af disse rent markedsøkonomiske hensyn.

Derfor skal kommunerne have mulighed for at kunne sælge byggegrunde til priser, der muliggør byggeri af boliger med et boligsocialt formål, som også kan bebos af familier med lave og jævne indkomster.

Samtidig skal planlovgivningen ændres, så det i kommuneplaner og lokalplaner bliver muligt at påbyde, at der i nogle bydele og boligområder skal opføres boliger med boligsocialt formål, når der bygges. Det er således uforståeligt, at der i planerne kan fastlægges en lang række tekniske krav m.v. omkring udformning, størrelse, udseende m.v., men

slet ingen krav, som sikrer, hvilke mennesker, der skal have mulighed for at kunne bo i boligerne.

At sikre social bæredygtighed og blandede boligområder er mindst lige så legitime offentlige hensyn som sikring af byggeriets fysiske udformning.

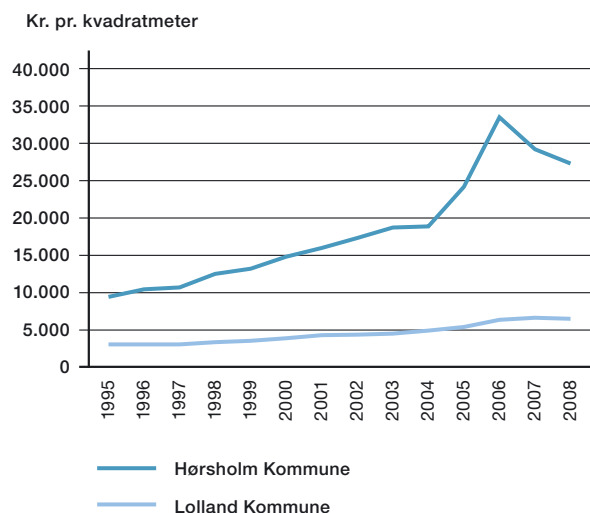
Endelig er det meget problematisk, at især hovedstadsregionen, men også enkelte andre større bysamfund er udviklet med meget store sociale skævheder kommunerne imellem, hvor nogle kommuner har en meget lille andel af bl.a. almene boliger, mens andre har en meget stor andel.

Dette forhold lader sig ikke ændre markant på kortere sigt, fordi kommunerne i vid udstrækning er fuldt udbygget, men der sker dog nybyggeri i alle kommuner – også de fuldt udbyggede – bl.a. i forbindelse med ændringer af erhvervsområder, byggeri i havneområder m.v. Derfor bør der også arbejdes for, at der i alle kommuner sikres en vis andel af nybyggeriet i form af boliger med boligsocialt formål.



Foto: Polfoto

Regional variation i ejerboligpriser



I figuren er vist kvadratmeterpriser på parcel- og rækkehuse i Hørsholm kommune og Lolland kommune. Den generelle tendens er gået i retning af større og større forskel.

Kilde: Realkreditrådets prisstatistik.

Retfærdig og balanceret boligpolitik

Der er behov for en bred boligpolitisk aftale om en balanceret almen boligpolitik til afløsning af nuværende boligaftale. Der skal gennemføres omfattende reformer af det almene fondssystem og af finansieringsreglerne, hvis vi skal sikre en socialt bæredygtig boligpolitik i balance.

BL's forslag:

- Der skal afsættes langt flere midler til langsigtet kvalitetsløft en markant indsats imod ghettoisering, gennemførelse af energibesparelser, sikring af tilgængelighed og løsning af indeklima-problemer.
- Bidragene til fondene skal ikke afhænge af tilfældige forskelle i finansieringsordningerne historisk set men afbalanceres efter afdelingernes ressourcer.
- Et nyt og mere retfærdigt fondssystem skal kombineres med en gunstigere finansiering af alment byggeri for at sikre konkurrence dygtige huslejer i nybyggeriet og retfærdige bidrag til fondene.

Den nuværende boligaftale for den almene sektor udløber i 2010 – dog først i 2012 hvad renoveringsstøtten angår. Det er derfor meget vigtigt, at der hurtigt kommer gang i forberedelserne til den kommende lovgivning, og det er vigtigt, at der nu skabes en bred politisk aftale med et tilstrækkeligt langsigtet indhold, som vil løse de reelle problemer for den almene sektor.

Vi står overfor en kolossal opgave. Derfor er det helt afgørende, at beboernes opsparing i de almene fonde skal anvendes til renovering, fremtidssikring og tilgængelighed.

Der er i dette debatoplæg argumenteret for en langt mere offensiv indsats fra Landsbyggefondens side. Det gælder fremtidssikringen af boligerne og det nødvendige kvalitetsløft, en aktiv indsats imod ghettoisering, sikring af boliger til ældre og handicappede via investeringer i tilgængelighed, gennemførelse af omfattende investeringer i energibesparelser samt udbedring af alvorlige indeklima-problemer i mange almene boliger.

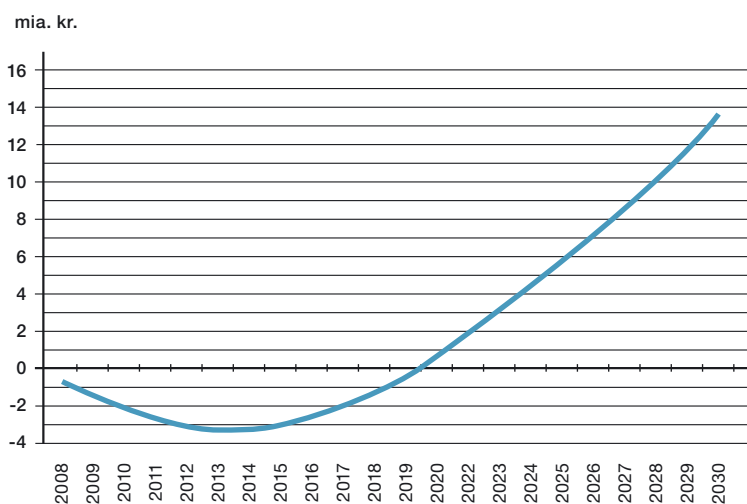
En sådan offensiv indsats forudsætter, at Landsbyggefonden får markant forøgede rammer til indsatsen, og at der etableres aftaler med regering og folketing om det nødvendige likviditetsmæssige råderum i form af statslån i den periode, hvor opbygningen af fondene endnu ikke er tilstrækkelig.

Derfor er det også nødvendigt, at Landsbyggefonden helt fritages for bidragene til nybyggeriets finansiering, da der ellers ikke på langt sigt vil være et tilstrækkeligt råderum i Landsbyggefonden til den nødvendige indsats.

Hvis Landsbyggefonden sikres de tilstrækkelige rammer til den offensive indsats, vil det være muligt at gennemføre et væsentligt kvalitetsløft og en fortsat indsats imod ghettoisering herunder også investeringer i energibesparelser, tilgængelighed og forbedrede indeklimaforhold med en huslejeudvikling, som holdes på et moderat niveau.

Dette er også helt afgørende, hvis den almene sektor skal kunne leve op til sine boligsociale forpligtel-

Udviklingen i landsbyggefondens nettoformue 2008-2030



Landsbyggefondens nettoformue blev opgjort af Velfærdsministeriet i rapporten om Den almene sektors fremtid i 2006. Konklusionen var, at Landsbyggefonden skal låne betydelige midler frem mod 2020 for at få økonomien til at hænge sammen. I 2006 blev indgået et boligforlig, som både betød større indbetalinger og større udgifter for Landsbyggefonden. Den aktuelle status er fortsat, at Landsbyggefonden skal låne af staten frem til omkring 2020 for at få økonomien til at hænge sammen.

Kilde: Socialministeriet

ser om at sikre gode og moderne boliger i attraktive boligmiljøer også for familier med lave og beskedne indkomster.

Sideløbende med denne ændring af rammerne for anvendelsen af Landsbyggefondens midler er der også behov for en langsigtet reform af indbetalingerne til fonden.

Den almene sektor vil ikke kunne bidrage til at løse de meget alvorlige problemer, hvis der ikke sikres et meget betydeligt råderum i den centrale fondsdannelse, men det skaber samtidig øget fokus på grundlaget for tilvejebringelse af den centrale fond.

Udover de pligtmæssige bidrag, som efterhånden vil antage en stadigt mindre del af de samlede indbetalinger, så vil de meget store beløb komme fra betalingerne på udamortiserede lån. Imidlertid er der ingen fornuftig sammenhæng mellem indbetalingernes størrelse fra de enkelte afdelinger og de pågældende afdelingers faktiske betalingsevne udtrykt ved nuværende husleje i forhold til kvalitet m.

v. Indbetalingernes størrelse afhænger af, hvornår afdelingerne er bygget, og af de finansieringsordninger og låneformer, som var gældende på det tidspunkt.

Derfor er der behov for en grundig debat og analyse af grundlaget for fondsopkrævningerne som forberedelse af en langsigtet reform. Denne reform af fondsopkrævningerne skal bygge oven på markant forøgede rammer for Landsbyggefondens støtte til de nævnte formål i det eksisterende byggeri og oven på et nyt finansieringssystem.

Hvis en fremtidig boligaftale for den almene sektor skal have tilstrækkelige perspektiver og kunne virke tilstrækkeligt langsigtet, er det helt afgørende, at den omfatter alle de her beskrevne elementer: Markant forøgede rammer for Landsbyggefondens indsats i bestående byggeri, ingen bidrag til lettelse af statsfinanserne ved nybyggeriets finansiering, en reform af grundlaget for fondsopkrævningerne samt en gunstigere finansieringsordning, som sikrer lave-



Foto: Pofoto

