

Til Folketingets Boligudvalg vedr. LBF og boligbehov

1. Tilbud om tilskud skaber selvforstærkende og umættelige begær efter flere tilbud om tilskud. Uanset hvor mange tilskud der ydes, vil behovet ikke ophøre, men derimod vokse.

Jo flere julegaver julemanden deler ud, desto flere og større bliver ønskerne. Sådan er menneskets natur, og sådan er det også med renoveringsønskerne til LBF. Der er i de seneste år gennemført mange renoveringer, betalt med lån i de ældste afdelingers fremtidige indbetalinger til LBF. Det akutte behov må være dækket, så renovering for disse lånte midler kan og bør dæmpes.

2. Giv de gamle afdelinger større trækingsret til egne pligtbidrag / A+G indskud, så afdelingerne bedre kan disponere, styre og finansiere egne renoveringer.

3. Spar i øvrigt på renoveringer, finansieret med lån i fremtidige indbetalinger af udamortiserede lån langt ud i fremtiden; men tillad fortsat energi-besparende klima-renoveringer.

4. Nedlæggelse af små boliger må stoppes, da der er et umætteligt behov for små billige boliger, efter de mange "reformer"!

5. Nej til nedrivninger, tænk kreativt på flygtninge og pensionister.

6. Hjælp Hovedstaden, og universitetsbyerne til at bygge de savnede almene boliger. Sæt gang i alment boligbyggeri i Hovedstadens 5 kommuner med under 25 % almene boliger ved ekstraordinært at sænke det kommunale grundkapital-indskudslån, hvis kommunerne vil satse på at bygge op til mindst 25 % alment i alt.

København "skylder" lavindkomstgrupperne 43.000 boliger, og der står langt over 100.000 på Hovedstadens almene ventelister, så der er et byggebehov, som kan give stor beskæftigelse.

7. For at sikre et godt beslutningsgrundlag for nyt alment byggeri og byudvikling skal vi have skabt overblik ved at sammenlægge de almene selskabers ventelister til fælles regionale ventelister.

8. Kommunerne må og skal selv betale socialt og socialpædagogisk arbejder uanset hvor udfordringerne er. LBF og de gamle almene afdelinger bør fritages for at betale for kommunale opgaver.

## **Ad 2. Udvid afdelingernes egen trækingsret til indbetalingerne til LBF**

Lad de gamle afdelinger beholde en større del af deres egne penge, så de selv kan finansiere de ønskede påtrængende renoveringer.

De ældre almene afdelinger, der pligtmæssigt bidrager til Landsbyggefonden, bør have udvidet trækingsretten til egne indbetalinger, såvel i % af de indbetalte midler, som i år, således at såvel opsparingsperioden som forud-disponeringsperioden kan sættes op til fx 10 år, i stedet for de nuværende 7 + 5.

## **Ad 3. JA til klima-renoveringer.**

Der er fortsat stort behov for støtte til energibesparende renoveringer af "klimaskærm" dvs. kraftigere varmeisolering og udskiftning af vinduer, samt andre energi og klima-forbedringer, da disse kan være ganske udgiftskrævende.

Brug LBF konstruktivt til nye boliger og klima-forbedringer i eksisterende, ikke til nedrivninger og lige gyldige moderniseringer.

Byggebranchens arbejdsgivere, fagforeninger og håndværkere har behov for beskæftigelse, og dermed glæde af renoveringer af almene boliger. Naturligvis er beboerne glade for at få nye køkkener, næsten gratis, men det er en vildfarelse at tro, at det har nogen social effekt.

#### **Ad 4. Nej til ned- & sammenlægninger**

Der er langt større behov for små, billige lejligheder end store. Derfor er det absurd at støtte uønskede lejligheds-sammenlægninger.

#### **Ad 5. Nej til unødigt nedrivning. Tænk på flygtninge og pensionister.**

Forslaget om at bruge 800 mio. kr. til destruktion af sunde boliger, er misbrug af ca. 2000 kr. fra hver familie i de gamle almene lejemål, der bidrager til LBF.

Ministeriet vil pålægge boligselskabet at dække 20 % og LBF at dække 40 % af realkreditens tab på nedrivning af boliger, som kan være af bedre standard, end nærliggende private boliger.

De ledige boliger i "udkanterne" bør bruges til flygtninge og pensionister frem for nedrivning.

1.

Flygtninge strømmer fra Syrien til Danmark. Borgmestrene påstår at de ikke har boliger til flygtningene, mens der står næsten 3000 gode almene og flere tusinde private lejeboliger ledige ud over landet. Lad flygtningene bo i disse ledige lejeboliger.

2.

En del pensionister kunne med stor fordel flytte fra den overbefolkede hovedstad til mere fredelige småbyer, hvor de vil kunne indpasse sig i lokalmiljøet og bidrage til omsætningen i de lokale butikker. Det kræver "kun" lidt reklame og at evt. kommunaløkonomiske hindringer fjernes.

3.

Uafvendeligt nødlidende almene boliger bør fortsat afvikles ved tvangsauktion, så de om muligt fortsat kan anvendes som boliger, mens tabene holdes nede og overlades til kreditorerne, dvs. kommuner og realkredit.

4.

Nedrivningsmodne bygninger bør fortsat nedrives efter byfornyelseslovens almindelige regler, med støtte fra byfornyelseslovens midler på finansloven

#### **Ad 6. 1 København "skylder" lavindkomstgrupperne 43.000 lejligheder**

Københavns ihærdige nedlæggelse af små boliger, uden opførelse af erstatninger, har reduceret antallet af små boliger under 60 m<sup>2</sup> med 24.000 siden 1981 samtidig med at 19.000 kommunale husvildeboliger blev solgt i 90-erne.

Dermed "skylder" København i alt 43.000 billige boliger til lavindkomster, studerende og enlige.

Dette er hovedårsag til de eksplosivt stigende priser på små elendige andels og ejerboliger i København, finansieret ved hjælp af kreditværdige familiemedlemmers familie køb, mens de der ikke er kreditværdige er blevet husvilde – hjemløse.

I stedet for at nedrive og modernisere eksisterende boliger, bør beskæftigelsen i byggeriet, sikres ved at fremme opførelse af tusinder af mindre almene boliger, herunder kollegie-ungdomsboliger og "skæve boliger" rundt om i Hovedstaden, fortrinsvis i de 5 kommuner, der er underforsynede med almene boliger.

Hovedstadens relative underforsyning med almene boliger omfatter flg. 5 kommuner: København har kun 20,17 % almene boliger, Gentofte 4,17 %, Vallensbæk 7,44 %, Frederiksberg 13,46 % og Dragør 15,6 %. Disse 5 udviser alle stor modvilje mod at bygge støttet byggeri. – Til sammenligning har de veldrevne omegnskommuner langt flere almene boliger, men det hjælper ikke boligsøgende borgere i de 5 kommuner.

## **20 % almene er utilstrækkeligt.**

Mangelen på almene boliger i forhold til behovet medfører et stort kommunalt anvisningspres. Regeringen har proklameret som 2020-mål at mindst 80 % skal være gode til at læse og regne. Når der så i 5 hovedstadskommuner er max. 20 % almene boliger, og i de 4 langt mindre, så medfører det en udpræget koncentration af dårligt stillede beboere.

De blandede ejerformer hjælper ikke. De blandede ejerformer sikrer nok et bedre kundeunderlag til detailhandelen og et bedre skattegrundlag, men beboerdemokratiet bliver ikke hjulpet, før der bliver plads til en del af de 80 % velfungerede blandt de socialt anviste.

Derfor er der et uafviseligt behov for mere end 20 % almene boliger i samtlige hovedstadens kommuner, mindst 30 %, så de velfungerende kan medvirke til beboerdemokratiet.

### **Forslag:**

De kommunale grundkapital-indskud, i disse 5 kommuner bør, forsøgsvis, sænkes. Evt. kunne LBF betale differencen, under forudsætning af at disse 5 kommuner lover at bygge væsentligt mere end 20 % alment byggeri årligt, ind til de når 25-30 % almene boliger i de enkelte kommuner.

### **Ad 6. 2 JA til nybyggeri**

Almennyttigt byggeri i hovedstaden og universitetsbyerne med kollegier, ungdomsboliger og ”skæve boliger” til økonomisk dårligt stillede, vil både give byggebranchen arbejde og boligsøgende tag over hovedet.

### **Ad 7. fælles ventelister**

Uden fælles ventelister for alle almene boliger foregår by- & bolig-udviklingen i blinde. Så længe, der ikke eksisterer fælles ventelister for de større byområder, bliver det en trossag om, der er behov for store eller små lejligheder. Fælles ventelister vil give syn for sagn, samtidig med at det vil være en lettelse for de boligsøgende.

I Hovedstaden med mindst 17 små kommuner og et utal af boligselskaber er den manglende overskuelighed katastrofal.

[www.Aarhusbolig.dk](http://www.Aarhusbolig.dk) har fra årsskiftet samtlige almene boliger i kommunen på én fælles venteliste på én samlet portal, hvilket giver såvel de boligsøgende store besparelser, som byplanlæggerne et fremragende værktøj til at afgøre hvad og hvor, der er behov for boligbyggeri.

Det ser ud til at ventelisterne i Hovedstaden giver så store millionindtægter til selskaberne, at en sammenlægning ikke sker frivilligt.

Derfor er der behov for en beslutning i Folketinget om etablering af sådanne fælles ventelister i de større byområder, foruden Hovedstaden, formentlig Odense-Fyn, trekantområdet, og Aalborg-Nordjylland. Desuden kunne Århus snildt udvides med Skanderborg og Randers osv.

### **Ad 8. 2 vildfarelser. Den økonomiske og den bolig-social**

#### **400.000 husstande betaler til LBF**

Rundt regnet 400.000 husstande i den ældre del af de almennyttige familieboliger betaler til LBF Disse 400.000 lavindkomst-familier betaler via huslejen ”den lede særskat” i form af A+G indskud samt fortsatte afdrag på gamle udbetalte og amortiserede byggelån.

Dette er ikke længere udtryk for nogen større retfærdighed, men for at regering og folketing har fundet en malkeko, der ikke protesterer, trods det at den er gammel og nedslidt, og selv har behov for midlerne.

Oprindelig var LBF en god ide, der skulle sikre et minimum af henlæggelser / tvangsopsparing og gensidig forsikring.

Oprindeligt, da olie næsten intet kostede og varmen var billig, tænkte man: "en bolig er en bolig", men som bygningsstandarden har udviklet sig, og varmen er blevet kostbar, er de gamle boliger, der betaler til LBF, standarden taget i betragtning, blevet dyre, mens de nyere og de, der modtager støtte, er blevet relativt billige.

Nu hvor indbetalingerne vokser og misbruges til andre formål bør det overvejes at reducere indbetalingerne og overlade mere til afdelingerne.

### **400.000 almene husstande bør ikke finansiere kommunal socialpolitik.**

Det er utilstedeligt at disse ca. 400.000 almene husstande via LBF betaler for socialpædagogiske foranstaltninger i Askerød, Vollsmose, Gellerup, Mjølnerparken, osv. i alt 33 områder.

Sociale og socialpædagogiske opgaver er indiskutabelt kommunernes ansvar. Kommunerne skal pålægges at leve op til de sociale forpligtelser i bl.a. serviceloven uanset om boligerne er private eller almene. Opgaverne skal betales af de kommunale kasser, ikke af uskyldige lejeres husleje i andre dele af landet!

### **Bolig - social begrebsforvirring**

I mindst 20 år har man systematisk forvekslet sociale problemer med bygningstekniske, med det resultat at indsatsen er spildt.

Man overser at de problemramte boligområder ofte er præmierede bebyggelser, der i mange år har været velfungerende områder, ikke mindst så længe, der var fuld beskæftigelse for de voksne beboere.

Problemerne er ikke af bolig-teknisk karakter, og kan derfor ikke løses med bolig-moderniseringer. Problemerne har udgangspunkt i svigtende sprogindlæring og læseindlæring hos børn og voksne, elendig skolegang, svigtende støtte til forældre med problemer, svigtende, nedskåret psykiatri og misbrugsbehandling, samt den udtalte mangel på lønarbejde til ufaglærte såvel som faglærte.

Disse problemer er fortrinsvis kommunalt ansvar, som skal betales af de kommunale kasser. Derfor ligger en stor del af løsningen i klare krav til det kommunale selvstyre, og skolernes metodefrihed. Aldrig i boligerne.

### **Ghetto - årsager og løsninger:**

For mange med uløste sociale problemer i for få almene boliger!

Kommunal boliganvisning før år 2000 medførte, en del steder, at belastede indbyggere flyttedes ind i mindst 25 % af alle ledige boliger hver gang velfungerede flyttede ud. Dermed kom de belastede til at optage stadig flere boliger, og udelukkede dermed mere velfungerende lejere til skade for den sociale balance, det lokale beboerdemokrati og den lokale købekraft i butikkerne.

Misere blev bragt til ophør med indførelse af "Fleksibel anvisning" omkring år 2000. Ordningen er senere blev udvidet, med stor succes. Ghettoernes vokseværk er dermed bragt til ophør.

I Hovedstaden har Københavns salg af 19.000 husvildeboliger til andelsboliger i 90-erne, og kommunens totale stop for nye almene boliger i midten af 90-erne og 10 år frem, samt den successive nedlæggelse af 24.000 små boliger siden 1981, fået 3 konsekvenser:

1. Eksplosivt stigende priser på ejer og andelsboliger.
2. Et stort socialt anvisningspres på et utilstrækkeligt antal almene boliger og afdelinger.
3. En uhyggelig stigning i mængden af hjemløse.

Nedskæringerne gennem en lang årrække på de psykiatriske hospitaler og det konfliktfyldte forhold mellem psykiatrien og misbrugsbehandlingen, der er delt mellem regioner og kommuner, på trods af at meget misbrug udspringer af psykiske problemer, har medført stigende antal svært psykisk- & misbrugs- belastede beboere i de almene afdelinger og blandt de hjemløse.

### **Ghetto-årsager:**

1. Svigtende kommunal vilje til opførelse af almene boliger.
2. Svigtende dansk-indlæring i børnehaveklasser og folkeskolens første skoleår, så børnenes chancer forringes fra begyndelsen.
3. Manglende forældre-uddannelse for unge par og kommende familier jfr. Leksand og Holstebro.
4. Nedskæringer i psykiatrien, og svigtende samarbejde mellem psykiatri og misbrugsbehandling.

### **Ghetto løsninger:**

1. Der bør opføres flere tusinde mindre almenyttige boliger til lavindkomst-grupper, ikke mindst kollegier og flere "skæve boliger".
2. Skolerne skal sikre at 95-97 % af alle børn bliver gode læsere inden de forlader 1. klasse.
3. Kommende forældre skal lære hvilke opgaver de påtager sig ved at sætte børn i verden i Danmark. jfr. Leksand og Holstebro.
4. Psykiatrien og misbrugsbehandlingen skal ikke alene have flere midler til flere senge, men også bringes til at samarbejde.

### **Forslag til kommunal forebyggelse:**

Svenskerne har gentagne gange, bl.a. i Leksand & Söderköping, påvist at der opnås enorme langsigtede besparelser ved at forebygge med fx forberedende forældreundervisning i stedet for at reparere på den sociale arv i al evighed.

De svenske erfaringer har inspireret til: Fonden for socialt ansvar og Center for socialt ansvar, og Holstebros forældreundervisning af vordende forældre-grupper.

<http://www.fondenforsocialtansvar.dk/fonden/> <http://centerforsocialtansvar.dk/>

<http://www.natteravnene.dk/fonden-for-socialt-ansvar/> <http://familieivaerksaetterne.dk/>

"Ved at skabe en professionel sammenhæng mellem det offentlige, erhvervslivet og de frivillige, finder vi løsninger på sociale opgaver, som er billigere og mere effektive, end hvis de blev løst i det etablerede system - og ofte med et større socialt afkast."

Tilsvarende kan der opnås store besparelser ved dels fonologisk artikulations- & distinktheds-træning i børnehaveklasserne, jfr. Professor Carsten Elbro, KUA & audiologopæderne Ina Borstrøm og Dorthe Klint Petersen, og dels intensiv dansk læseindlæring med Reading Recovery eller Læseløftet i første klasse så 95-97 % kan blive gode læsere, og ikke kun 80 % som er regeringens 2020-mål.

PISA undersøgelserne og AE-rådets analyser har påvist klare sammenhænge mellem svigtende skoleresultater, manglende forældreevne, og senere kriminalitet.

Det er indlysende ikke bygningerne, som børnene vokser op i, eller deres forældres indkomster og uddannelser, der er årsag til sociale problemer, men at forældrene ofte ikke forstår / har lært at opdrage og motivere deres børn, samt at børnene ikke får lært at læse i folkeskolen.

Man kunne til eksempel starte med, at alle skoler, der ikke har mindst 95 % sikre læsere ved udgangen af 1.klasse pålægges bod, mens de, der kommer over 97 % bør præmieres.

I stedet for nye arkitektoniske tagkonstruktioner på Vollsmose ville det hjælpe på uroen, hvis beboere lærte at fjerne gardinerne fra vinduerne, så de kunne se hvad der foregår udenfor.

Lars Vestergaard, Mimergade, 2200 N. November 2014