

Hovedstadens boligalliance



10 bud for et hovedstadsområde for alle

Veje til et mere retfærdigt boligmarked i hovedstadsområdet

Udfordring

Boligmarkedet i hovedstadsområdet har gennem mange år udviklet sig til i stigende grad at være for de få. Et sted, som kun de mest velhavende i samfundet har råd til at flytte til. Det er et problem, fordi det skubber helt almindelige lønmodtagere og ansatte i velfærden ud af hovedstadsområdet. Og fordi de, der ellers er vokset op i hovedstaden, ikke kan finde et sted at bo her, når de flytter hjemmefra. Andelen af almindelige lønmodtagere i hovedstadsområdet er faldet markant de seneste 10 år, mens manglen på velfærdsmedarbejdere som pædagoger, lærere og SOSU'ere er vokset. For mange af dem er det økonomisk urealistisk at bo i hovedstaden, og udviklingen går kun den forkerte vej. Det presser velfærden og andre lønmodtagererhverv, der har tiltagende udfordringer med at rekruttere medarbejdere. Hvis ikke landet skal knække over og velfærdsmedarbejdere skal bo med halve og hele timers transporttid fra deres arbejde, skal der ske noget nu.

Alliancens formål

Vi ønsker, at hovedstadsområdet igen skal være et område, hvor helt almindelige mennesker har råd til at kunne flytte hjemmefra, bo, leve, stifte familie og blive gamle. Derfor er vi gået sammen på tværs af kommuner, lønmodtagerorganisationer og Lejernes Landsorganisation i hovedstadsområdet i en *boligalliance med 10 konkrete bud på et hovedstadsområde for alle*. Det er vi for i fællesskab, lokalt fra hovedstaden at lægge et pres mod Christiansborg. I dag har kommunerne ikke mulighed for at træffe tilstrækkelige lokale politiske beslutninger, der kan vende udviklingen. Det er der brug for, hvis der reelt skal skabes et balanceret boligmarked for alle.

Politiske løsningsforslag

Boligmarkedet er i dag primært styret af markedskræfter. Men skal hovedstadsområdet igen blive tilgængeligt også for helt lønmodtagere med almindelige lønindkomster, er der behov for, at Christiansborg i højere grad tager styringen. Derfor arbejder vi for, at kommunerne i højere grad kan planlægge for boliger som er mere betalelige, men det kræver, at Christiansborg ændrer følgende regler:

1) Kommuneplaner med bestemte ejerformer

Kommunerne skal have mulighed for i kommuneplanerne at udlægge områder til bestemte ejerformer, f.eks. almene boliger, andelsboliger og ejerboliger. Der er ikke brug for flere private udlejningsboliger i hovedstadsområdet, da huslejen i disse er enormt høj.

2) Fra 25 % almene boliger til 33 %

For at sikre blandede byer, også i nye byudviklingsområder, skal de enkelte kommuner have muligheden for at udlægge op til 33 % af de nye boliger som almene boliger. På den måde sikres boliger, der er til at betale, og som ingen skal tjene på.

3) Forhøjelse af maksimumbeløbet for opførelse af almene boliger

I mange kommuner i og omkring hovedstaden kan man for nu ikke bygge almene boliger, fordi byggeomkostninger og grundpriser er steget. Dvs. at den samlede pris overstiger maksimumbeløbet, der fastsætter hvad de almene boliger må koste. Det betyder at selvom kommunerne ønsker det, bliver de udlagte områder til almene boliger ikke bygget.

4) 50 års realkreditlån til almene boliger

Med de eksisterende regler beregnes lejen i en almen boligorganisation ud fra, at opførelsesomkostningerne skal være betalt ud efter 30 år. Det savner mening, da det medfører en højere balanceleje end nødvendigt. Eftersom almene boliger har og skal have en længere levetid end 30 år, bør der indføres mulighed for 50 års realkreditlån. Længere løbetid kan også overvejes. På denne måde vil balancelejen for den enkelte lejer falde, uden der løbes nogen finansiel risiko.

5) Støttemodel til andelsboliger

Som det er nu, kan en kommune, der ønsker andelsboliger opført, give en kommunegaranti for den yderste del af foreningens lån (20 %). Det forøger foreningens lånemuligheder i byggefasen, men det er ofte ikke nok til at reducere omkostningerne, så alle kan få råd til boligerne. Den mest gavnlige måde at reducere omkostningerne på vil derfor være direkte engangsstøtte - anskaffelsesstøtte - hvor man fra f.eks. statslig side giver et direkte engangstilskud i forbindelse med opførelsen af nyt andelsboligbyggeri. Vi forslår, at støtten gives som en direkte kvadratmeterstøtte, henset til det boligareal som andelsboligerne kommer til at få. Støtten kan evt. modsvares af, at kommunerne gives tilbud om anvisning i støttede andelsboligafdelinger mod at kommunerne betaler for de respektive andelsbeviser.

6) Revitalisering af tilbudspligten

Tilbudspligten tilsiger, at udlejningsejendomme skal tilbydes beboerne, så de kan stifte en andelsboligforening, før ejendommen kan sælges til tredjemand. Det er en af hovedårsagerne til at især København fik rigtig mange andelsboligforeninger op gennem 1990'erne, hvor almindelige mennesker fik råd til at bo under ordentlige forhold, med selv-ejerskab og fællesskab i fokus.

Der er brug for at sætte tilbudspligten i spil igen, så der i højere grad kan stiftes nye andelsboligforeninger. Det vil kræve, at der bl.a. kigges nærmere på finansieringsmulighederne, samt lægges loft over, hvor meget en andelskrone kan stige med årligt. Et tiltag kunne være, at der blev sat penge af til køb af kommunale andele, hvis kommunen lokalt måtte ønske det.

7) Fra privat udlejning til almen

Alliancens parter ønsker, at tilbudspligten for private lejere bibeholdes. Den betyder, at lejere indenfor 10 uger kan danne en andelsboligforening, hvis en række betingelser er opfyldt. Sideløbende hermed bør der indføres mulighed for, at en almen boligorganisation i løbet af de samme 10 uger kan købe ejendommen til samme pris, som lejerne kunne, og omdanne til almene boliger. De private lejere bør dog have forsterket til at danne en andelsboligforening.

8) Bedre og billigere andelsboliglån

Da andelsboligmarkedet er reguleret med en bestemmelse om maksimalpris, er det ikke uvæsentligt f.eks. at undersøge mulighederne for at hæve grænsen for rentefradraget for førstegangskøbere, fradragsmulighed ved boligopsparing, lån via pensionsopsparing eller lignende tiltag, der kan styrke købe- evnen hos disse grupper.

Det kunne derfor være en løsning at lempe på reglerne for udlån ifm. andelsboligkøb. Naturligvis med respekt for at sikre forbrugerbeskyttelsen, som har været formålet med de krav og stramninger, der er lavet på finansieringsområdet gennem årene, men som nu er blevet for stramme. Forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget om et loft over årlige stigninger i andelskronen.

9) Flere redskaber til at kontrollere regelbrud ved korttidsudlejning

Kommunerne skal have flere redskaber til at kontrollere og lokalisere brud på reglerne for korttidsudlejning af private boliger. Det er for svært at få indsigt i hvor der er brud og dernæst svært at løfte bevisbyrden herfor. Det kan løses på flere måder, heriblandt at der sker indberetning, ikke kun af indtægter, men ligeledes af antal dage boligerne udlejes.

10) Justering af moms- og skatteregler – ligestilling af leje- og ejerboliger

De nuværende moms- og skatteregler giver ejendomsejer incitament til at opføre udlejningsboliger i stedet for f.eks. ejerboliger. Derfor foreslår vi, at moms- og skatteregler justeres, så de to ejerformer ligestilles, hvilket bør resultere i flere ejerboliger.

Hensigtserklæring

Boligalliancen forpligter sig til at arbejde målrettet, konstruktivt og bredt for at skabe et hovedstadsområde for alle.

Vi vil samarbejde lokalt for at lægge det nødvendige pres nationalt for at fremme de politiske ændringer, der kan genskabe et retfærdigt og socialt bæredygtigt boligmarked.

Boligalliancen består af:

Mikkel Andersen, Formand FH Hovedstaden
Helene Toxværd, Formand LLO Hovedstaden
Jon Olufson, Formand BUPL Storkøbenhavn
Line Barfod, Overborgmesterkandidat og Miljø- og Teknikborgmester København
Sisse Marie Welling, Overborgmesterkandidat og Sundheds- og Omsorgsborgmester København
Pernille Rosenkrantz-Theil, Overborgmesterkandidat København
Steen Christiansen, Borgmester Albertslund, Formand KKR Hovedstaden
Anders W. Andresen, Borgmester Hvidovre
Merete Amdisen, Borgmester Ishøj
Maja Højgaard, Borgmester Brøndby
Kasper Damsgaard, Borgmester Glostrup
Britt Jensen, Borgmester Rødovre
Michael Vindfeldt, Borgmester Frederiksberg
Jesper Würtzen, Borgmester Ballerup
Marco Damgaard, Borgmester Herlev
Allan Andersen, Borgmester Tårnby
Ole Bondo, Borgmester Furesø
Vicky Rasmussen, Borgmester Egedal
Kirsten Jensen, Borgmester Hillerød
Steffen Jensen, Borgmester Halsnæs
Thomas Lykke Pedersen, Borgmester Fredensborg
Trine Græse, Borgmester Gladsaxe
Tina Stauning, Borgmester Frederikssund