

BYER MED PLADS TIL ALLE

Socialdemokratiets pejlemærker til flere og billigere boliger

Det bliver sværere og sværere for sosu-assistenten, håndværkeren, politibetjenten og mange andre at få råd til at bo i de største byer. Et hus i København koster i gennemsnit 5 millioner kroner. En andelsbolig har nu rundet 2 millioner kroner i gennemsnit. Og huslejen for en nyere privat lejebolig til børnefamilien nærmer sig de 20.000 kroner om måneden. Det er i lighed med andre store byer væsentligt højere end i resten af landet.

Samtidig vil de store byer opleve, at der kommer flere ældre og en generel befolkningstilvækst. Det vil alt sammen betyde en endnu større efterspørgsel efter særligt billige boliger de kommende år.

I Socialdemokratiet mener vi, at alle skal have råd til at bo i de store byer. Vi vil have byer med en blandet bolig- og beboersammensætning. Derfor er en vigtig politisk opgave at sikre flere og billigere lejeboliger.

Uden politisk handling er risikoen, at udviklingen vil gå ligesom i London, Paris eller Stockholm. Her er det blevet så dyrt at bo centralt, at det efterhånden kun er en reel mulighed for de allerrigeste. Prisen på en 100 kvadratmeter stor ejerlejlighed i det centrale Stockholm ligger i gennemsnit på 8,6 millioner svenske kroner.

Vores samfundsmodel bygger på et stærkt fællesskab, som styrkes, når vi bor blandet på tværs af etniske, sociale og økonomiske skel. Det betyder, at børnene går i skole sammen, vi spiller fodbold i samme lokale klub og møder hinanden i hverdagen. Sammenhængskraften i samfundet bliver større, når vi bor side om side med folk, som ikke nødvendigvis er som vi selv.

Når fællesskabet er stærkt og tilliden høj, tør vi gå sammen om de store opgaver: Fødestuer, folkeskoler, folkepension. Om børnene og bedsteforældrene. Og om hinanden. Det er derfor bekymrende, når vi i de senere år har oplevet et stadigt mere opdelt samfund. Hvor vi i højere grad klumpes sammen efter samfundsklasser i hvert vores boligområde og i hver vores del af landet.

Ser vi på de to hovedstadskommuner Brøndby og Gentofte, så ligger de kun 20 kilometer fra hinanden. Alligevel er forskellene til at få øje på. En gennemsnitsborger i Gentofte tjener dobbelt så meget som en gennemsnitsborger i Brøndby. Andelen af kontanthjælpsmodtagere i Brøndby er fire gange så høj som i Gentofte. Og så har Brøndby 28 procent indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande, mens Gentofte har otte procent.

Her spiller boligpolitik en væsentlig rolle. I Brøndby er andelen af almene boliger eksempelvis 64 procent. I Gentofte kun fire procent.

Det kræver derfor politisk handling, hvis vores store byer ikke skal ende som enklaver for de allerrigeste. Derfor fremlægger vi 10 pejlemærker for en socialdemokratisk boligpolitik, som skal sikre blandede storbyer, hvor alle har råd til at bo. Konkret foreslår vi en tag-over-hovedet-garanti til de studerende. Mulighed for at sætte krav om, at hver tredje bolig i nye boligområder skal være almen. 110.000 nye boliger i de største byer. Et stop for udenlandske kapitalfondes voldsomme huslejestigninger på billige lejeboliger. Og en helt ny ejerform, der skal gøre det muligt for flere med almindelige indkomster at købe sin egen bolig i de største byer.

Kort sagt: Vi ønsker flere og billigere boliger i storbyen.

Socialdemokratiets boligudspil - 10 pejlemærker:

- #1 Flere blandede boligområder
- #2 Tag-over-hovedet-garanti til studerende
- #3 Ny medejerbolig alle har råd til
- #4 110.000 nye boliger i København, Aarhus, Odense og Aalborg
- #5 Stop for udenlandske kapitalfondes massive opkøb af billige lejeboliger
- #6 Lavere husleje i almene boliger
- #7 Bevar de billige private lejeboliger
- #8 Andelsboligen skal være et billigt alternativ
- #9 Billigere at bygge almene boliger
- #10 Flere ældreboliger

Socialdemokratiets 10 pejlemærker til flere og billigere boliger

#1 Flere blandede boligområder

De almene boliger i storbyen er fortsat en af de billigste boligformer. Flere almene boliger sikrer derfor, at der fortsat er en blandet sammensætning af boliger og dermed også beboere i storbyen. Det skal derfor være en ambition, at hver fjerde nybyggede bolig i storbyen skal være almen. For at nå det mål skal kommunerne have mulighed for at sætte krav om, at helt op til hver tredje bolig i nye boligområder skal være almen. Med billig-boligloven fra 2014 fik kommunerne mulighed for at kræve, at 25 procent af nye byområder reserveres til almene boliger. Byggeriet af almene boliger i disse områder bliver desværre i nogle tilfælde trukket i langdrag eller helt undladt af de private bygherrer. Det er uacceptabelt.

Derudover varierer andelen af almene boliger i Storkøbenhavn meget. Albertslund, Ballerup, Brøndby, Herlev og Ishøj er de fem kommuner med den største andel af almene boliger fra 52 til 64 procent. I Egedal, Frederiksberg, Gentofte, Rudersdal og Vallensbæk udgør de almene boliger derimod kun mellem fire og 16 procent af den samlede boligmasse i kommunen. Fremadrettet er der brug for en bedre fordeling af boligformerne, så samfundet bliver mindre opdelt.

- Socialdemokratiet vil give kommunerne mulighed for at kræve, at helt op til 33 procent af nye boligområder reserveres til almene boliger.
- Socialdemokratiet vil skærpe billig-boligloven ved, at kommunerne kan give betingede byggetilladelser, så der kan sikres en hurtig opførelse af almene boliger.
- Socialdemokratiet vil ved hjælp af Fingerplanen stille krav til opførelse af almene boliger i nye byudviklingsområder i kommuner med meget få almene boliger for at sikre en mere blandet bolig- og beboersammensætning.

#2 Tag-over-hovedet-garanti til studerende

Mange unge, som starter på et nyt studie særligt i København, har svært ved at finde et sted at bo. Og mange når slet ikke at finde en bolig inden studiestart, hvor presset på ungdomsboliger er særlig stort. Der bør derfor opføres midlertidige boliger, som kan være bopæl for studerende fra studiestart, og indtil de selv finder en permanent bolig. Og så skal manglen på ungdomsboliger løses ved at bygge mere, så der sikres en langsigtet løsning.

- Socialdemokratiet vil derfor indføre en tag-over-hovedet-garanti i de fire store studiebyer, så de studerende som minimum er sikret et sted at bo fra studiestart og frem til efterårsferien. Det kan på den korte bane gøres ved brug af containerboliger, vandrehjem og beboelsesvogne på campingpladser.
- Socialdemokratiet vil sikre kommunerne de nødvendige redskaber til, at der kan bygges flere ungdomsboliger og arbejde for lettere adgang til ungdomsboliger med et fælles ventelistesystem.

#3 Ny medejerbolig alle har råd til

Med stigende boligpriser har mange, og særligt førstegangskøbere, svært ved at få råd til en bolig i storbyen. Ejerboligerne er ikke til at komme i betragtning til, og også andelsboligen er blevet dyr for mange. Der er derfor behov for et billigere alternativ. Det kræver en helt ny ejerform, der skal gøre det muligt for flere med almindelige indkomster at blive medejer af sin egen bolig. Det vil være muligt med en ny medejerbolig, hvor beboeren betaler et differentieret medejerindskud og indgår i et forpligtende fællesskab om vedligeholdelse af boligen og fællesarealerne. Det vil give den enkelte beboer større indflydelse og mulighed for opsparing i egen bolig.

- Socialdemokratiet vil derfor, i samarbejde med de store byer, udvikle en ny medejerbolig, som gør det muligt for flere med almindelige indkomster at købe sin egen bolig i de største byer. Det kunne eksempelvis være en boligform, hvor 10-50 procent af boligen ejes af beboeren, mens resten ejes af en fond eller lignende organisation.

#4 110.000 nye boliger i København, Aarhus, Odense og Aalborg

Antallet af boliger er afgørende, når flere vil bo i byen. Det massive boligbehov, særligt i hovedstaden, kan derfor ikke løses uden at bygge mere. Socialdemokratiets mål er at bygge 110.000 nye private og almene boliger i de fire store byer frem mod 2031. I København ønsker vi 60.000 nye boliger, mens der skal bygges 50.000 flere boliger i de øvrige tre store byer. Men flere nye boliger gør det ikke alene. Og hvis der kun bygges nye dyre boliger, gør det ingen forskel. Der skal også bygges mere alment.

- Socialdemokratiet vil derfor gøre det lettere for kommunerne at bygge små almene boliger, sikre lånepulje til nybyggeri af almene boliger på dyre byggegrunde og fjerne krav om betaling af tillægskøbesummen, når der bygges flere boliger i eksisterende boligafdelinger.

#5 Stop for udenlandske kapitalfondes massive opkøb af billige lejeboliger

Der er behov for at stramme lovgivningen, så udenlandske kapitalfonde begrænses i at opkøbe billige lejeboliger med henblik på at tjene hurtige penge gennem store huslejestigninger. Udenlandske kapitalfonde skal ikke tjene penge ved at presse almindelige lønmodtagere ud af byen.

- Socialdemokratiet vil derfor begrænse brugen af de såkaldte § 5 stk. 2-renoveringer, som kapitalfondene anvender, og som muliggør markante huslejestigninger. Det skal ske ved at stramme op for boligreguleringslovens mulighed for § 5 stk. 2-renoveringer.

#6 Lavere husleje i almene boliger

I 2020 skal forliget om boligbeskatning genbesøges for at sikre en rimelig huslejudvikling i den almene boligsektor. Det ønsker Socialdemokratiet at sikre igennem mere retvisende vurderinger for de almene boliger, som tager højde for, at grunde med almene boliger ikke har samme markedsværdi som øvrige private grunde.

Det er kun rimeligt, at almene boligernes grundvurderinger tager højde for, at almene boliger ikke har samme markedsværdi som private udlejningsejendomme. Huslejen i de almene boliger er lavere, og derfor har grunde med almene boliger ikke samme værdi som andre grunde. En mere retvisende grundværdi for almene boliger vil reducere grundskylden og dermed huslejen i de almene boliger.

- Socialdemokratiet vil derfor sikre en mere retvisende grundskyld for almene boliger, som tager højde for, at almene boliger ikke giver samme indtægter som private udlejningsejendomme.

#7 Bevar de billige private lejeboliger

Der er fortsat brug for de billige private lejeboliger. Desværre bliver der færre af dem. Enten fordi de bliver omdannet til andelsboliger eller får en såkaldt gennemgribende renovering, der muliggør, at lejemålet bliver beregnet under et andet regime for huslejeafkasttællingen.

- Socialdemokratiet vil derfor oprette en boligfond, der kan opkøbe og fastholde billige lejeboliger. Boligfonden skal være ejet af den danske stat, som indskyder en grundkapital i fonden, der med tiden forventes at generere et afkast, der helt eller delvist udbetales som udbytte. Det statslige kapitalindskud er en finansiel transaktion, der ikke påvirker den offentlige saldo. På samme måde som det f.eks. også er tilfældet med statslige kapitaloverførsler til Vækstfonden.
- Socialdemokratiet vil stramme op for boligreguleringslovens mulighed for § 5 stk. 2-renoveringer. Det skal begrænse brugen af § 5 stk. 2-renoveringer, som kapitalfonde og andre anvender, og som muliggør markante huslejestigninger.

#8 Andelsboligen skal være et billigt alternativ

Andelsboligen skal sikre et varieret boligmarked og et billigere alternativ til ejerboligen i byerne. Andelsboligen er derfor tænkt som en boligform for almindelige lønmodtagere og førstegangskøbere. I modsætning til de borgerlige partier - der i 00'erne liberaliserede og fordyrede andelsboligen og for fleres vedkommende helt ønsker at fjerne maksimalprisen for andelsboliger – vil vi værne om andelsboligtanken. I den seneste andelsboligaftale fik vi derfor presset regeringen til at sætte ind mod vilde prisstigninger og penge under bordet. Det skal der leveres på.

- Socialdemokratiet vil bevare andelsboligen som et billigt alternativ til ejerboligen. Vi vil sikre, at andelsboligen er til at betale for almindelige lønmodtagere og er derfor parate til at stramme loven yderligere, hvis det bliver nødvendigt. Desuden ønsker vi at tilbagerulle de strammere krav om udbetaling ved stiftelse af en ny andelsboligforening, så udbetalingen ved køb af en andelsbolig kun skal dække 5 procent af prisen på selve andelsbeviset. Det vil gøre det lettere for flere at komme ind på andelsboligmarkedet.

#9 Billigere at bygge almene boliger

Det kan være både dyrt og administrativt tungt at bygge almene boliger. Særregler til byggeri af almene boliger betyder, at prisen ofte bliver skruet i vejret. Og da en stor del af huslejen i de nyere almene boliger går til finansieringen af byggeriet, vil lavere byggeomkostninger slå direkte ud i huslejen.

- Socialdemokratiet vil derfor fjerne særregler til nybyggeri af almene boliger, der fordyrer byggeriet. Det skal dog fortsat sikres, at vi har almene boliger af høj kvalitet med god adgang for personer med handicap. Og så skal den såkaldte delegerede bygherremodel udbredes, så en privat bygherre lettere kan etablere nøglefærdigt nybyggeri, som helt eller delvist kan overtages af en almen boligorganisation.

#10 Flere ældreboliger

Der kommer flere ældre, og de lever længere. Heldigvis. I 2040 vil hver fjerde dansker være over 60 år. Og samtidig vil antallet af enlige ældre over 80 år med behov for hjælp stige tilsvarende. Det stiller nye krav til fremtidens boligmarked, så det matcher seniorerne og de ældres behov. Det betyder, at der både skal bygges flere pleje- og ældreboliger, men også flere seniorfællesskaber. Flere og flere seniorer efterspørger at kunne flytte ind i et seniorbofællesskab med andre. Det giver fællesskab, livskvalitet og tryghed.

- Socialdemokratiet vil derfor give kommunerne bedre rammer til at bygge flere pleje- og ældreboliger. Derudover skal der i forbindelse med en kommende boligaftale prioriteres midler til ombygning af eksisterende almene boliger til tilgængelighedsboliger. Dermed sikres flere boliger til ældre på en af de billigste måder, da en ombygning kan koste mindre end en tredjedel af nybyggeri. Og så skal det understøttes, at der kan bygges flere seniorbofællesskaber.