

Boliggruppemøde d. 29.1.18

Deltagere: Jens Vestergaard, Kim Allan, Per Riel, Laura Højring, Lasse for Fred, Rani H., Ask, Mette, Per (Real D. filantropi), Casper, Curt (Boligøkonomisk videnscenter).

Vi er på besøg hos Boligøkonomisk Videnscenter. Per Schultze og Mette fra Real Danias filantropiske afdeling deltager også. De beskæftiger sig også med hjemløse og andre grupper, som man ud fra et socialt perspektiv, bør målrette boligløsninger for. De har f.eks. lavet betalelige ældreboliger (seniorboliger) med pensionskasserne.

Vi lægger ud med en præsentationsrunde.

Prisudvikling v. Curt: København er den større by i DK, der har den laveste andel af ejerboliger. Det er normalt for storbyer. Selvom folk tror at der er mange. Der er bare et meget stort fokus på prisudviklingen på ejerboliger. Kbh. er domineret af andre boligformer. På Læsø har man rigtig mange ejerboliger.

Når efterspørgslen på boliger i byen stiger, er det ejerlejlighederne der er pres på. Derfor stiger priserne. Vi har den største indvandring til Kbh i 100 år. I de næste 20 år forventer man den samme udvikling. Man forventer ikke der sker en masse på byggefronten i samme periode.

For at forhindre at der kommer en boligboble har man begrænset mulighederne for lån. Det går ud over dem med lave indkomster. Der er folk der ikke kan komme ind på boligmarkedet. Det presser andelsboligmarkedet. Det presser de private udlejningsboliger.

Det er den unge læge eller lign. der vinder. Han ser banken en stor fremtid i, f.eks. skal de om 10 år låne ham til en lægepraksis. Han får lånet. Ufaglærte eller andre får ikke lånet. Der er nogle afledte størrelser, hvor den ufaglærte så får en bolig i udkanten af hovedstadsområdet. Her får han måske en lejebolig. Det presser så igen andre ud.

Der har været en stigning i antallet af personer, der bor i samme boliger. Sempelthen fordi folk er tvunget til at bo sammen for at kunne betale en husleje.

Ole Birk Olesen (Boligministeriet) har lavet en analyse. Den viser at boligpriserne vil blive ved med at blive presset op med mindre man gør noget. Her har man så set på forskellige strategier for at løse problemet.

Det vil ikke afhjælpe bolig manglen i Kbh at man f.eks. bygger i Køge, i Egedal eller andre steder uden for Hovedstaden.

Der er begyndt at være udenlandske investeringer i private boliger i Kbh. Især ift. de ældre udlejningsboliger, hvor man kan renovere lejlighederne for ca. en kvart million og øge huslejen med 50 til 70 procent når nye beboere flytter ind.

Økonomer ser det som noget rationelt og logisk. De har ikke noget problem med det. Det er andre faggrupper, der taler for at man har en blandet befolkningssammensætning.

Curt nævner flere partier, der kritiserer Københavns kommunes boligpolitik eller mangel på samme. Selv højrefløjspartierne tenderer mod at ændre mening. Det gør de fordi deres vælgergruppe er bekymrede.

Hvidovre kommune har lige haft en 3 timers diskussion om det pres der kommer på dem pga. bl.a. prisstigningerne i København. Der sker en udskiftning af folk i Hvidovre når priserne stiger. Folk der har købt for mange år siden kan nu sælge vildt dyrt. Det giver en anden befolkningssammensætning. Hvidovre vil gerne vide om det er et overgangsfænomen. Skal man bygge i højden eller skal man udstykke nye grunde. Og kan man bygge efter det nuværende høje prisniveau?

Hvidovre vil formulere en ny boligpolitik. Politikerne er meget usikre på hvad de skal gøre. De tror også at aldringen af deres beboere er et problem. Det er det ikke for Hvidovre. Det er et problem for landkommuner.

Vil man bygge med en høj koncentration er der kun to muligheder. Det er pensionskasselejligheder eller ejerlejligheder. Især pensionskasserne vil bygge lidt længere ude, men typisk i satellitbyer som Skanderborg. De vil sikkert også gerne bygge i Hvidovre. Også Rødovre, Herlev, Gladsaxe er gode muligheder.

Curt har i Copenhagen Economics undersøgelsen kortlagt erhvervsområderne. Dem kunne man godt lave om til boliger. Her kunne vi argumentere for at hjemløse skulle tænkes ind.

I København har man indført regler om at gennemsnitsstørrelsen for en bolig skal være 95 m². Det er en meget stor lejlighed. Der har også været en særregel om at der skal være grænser for hvor mange små lejligheder der måtte bygges. Desuden har man haft en politik om at mindre lejligheder skal slås sammen. Det kan der være mange gode grunde til at gøre, f.eks. er det dyrt at lave badeværelser. Hvis man slår to lejligheder sammen, skal man lave halvt så mange badeværelser.

Faldet i antallet af billige lejligheder går tilbage fra byfornyelsesloven fra 80'erne. I kbh har man især i 90'erne sløjft mange små lejligheder. Man har revet baghusene ned og man har sløjft kælderlejlighederne. Det ser vi nu konsekvenserne. På trods af at der har været en del nybyggeri. Det der er vedtaget i Kbh. er at man vil sætte embedsmændene til at regne på hvordan man skal bygge i fremtiden. Det er højrefløjen og venstrefløjen der har været mest ivrige med at formulere et ønske om at bygge flere mindre boliger. Socialdemokraterne er ikke så aktive bortset fra Frank Jensens udspil. Der er vælgere fra LA, Venstre (og Enhedslisten), der er optaget af det. De unge stemmer blå (sort). Deres vælgere klager over at de ikke kan bo i Kbh.

Det er mest et spørgsmål om at få diversitet i boligmassen og i størrelsen. Ikke så meget om at man skal bygge til lavindkomstgruppen.

Vi skal under 30 km² for at få en husleje under 3500.

Per siger at det er godt at have noget styre efter. F.eks. har de set seniorboliger, hvor man har et mål om at ramme 7500 kr. Det kan man betale. Det har man fået pensionselskaberne til at sigte efter. Vi kan med fordel gøre noget tilsvarende.

På regeringsniveau har man ikke nogen dagsorden om at skifte folk i boligerne. Det er kun Københavns Kommune, der har det. De havde før byfornyelsen en masse singler på kontanthjælp. Derfor driver man dem ud via en boligpolitik. Det er det der nu rammer Kbh. på den måde at man nu har relativt få små, billige lejligheder.

Det er nu en generationskonflikt, hvor det før var en klassekampkonflikt. Nu er det et spørgsmål om at de unge kommer i klemme. Sådan er det også i udlandet. Vi følger bare efter.

Diskussionen om at der skal bygges til udsatte fylder ikke meget. Det er lav- og mellemindkomstgrupperne, der omtales. Curt taler meget om en gøgeungeeffekt, hvor de lidt stærkere skubber de lidt svagere ud. Det er udsatte der bliver tabere.

I København kan man ikke forvente at man kan få grunde til at sætte flytbare huse på. Det kan slet ikke kunne svare sig.

Per siger at man godt kan forstå at der laves midlertidige boliger, f.eks. containerboliger. De synes altid der skal bygges permanent. De kræver kvalitet. Det får man lettere i permanente boliger.

Der bygges ikke særlig mange skæve boliger, siger Mette. Tilskudsordningerne gør at prisen bliver attraktiv for kommunerne.

Man kan også bruge puljen til renoveringer af eksisterende byggeri. Laura siger at der 17 millioner i puljen for 2018. Der er også midler for tidligere år, som ikke er blevet brugt.

Kommunerne kan lave selvstændige aftaler om at de interne ventelister ikke må blokere for en kommunal anvisning. Det vil nok være svært at få boligselskaberne med på at lave en sådan aftale. Derfor ser Per Riel at de gode lejligheder i rigmandskvarteret går til folk på den interne liste. Den lejlighed, der så bliver ledig, går til en anden på en intern venteliste osv. Det ender med der bliver en lejlighed ledig i et ghettoområde, som man så ikke må anvise til. Eller at den ledige lejlighed er for dyr til en kontanthjælpsmodtager.

Mette siger at der er en del almennyttige boliger på vej. Der er f.eks. over 2000 ungdomsboliger på vej i København. De almene boligselskaber siger at de har svært ved at bygge indenfor den ramme de har.

Air bnb territoriet (broerne og Frederiksberg) er der hvor der er største udskiftning (gentrificering). Hvis man bygger nyt, vil man nedsætte den tendens.

Man kan lave et tillæg - i almenboligloven - til at bygge mindre. Det har man før gjort. Det kan man genopfinde. Tillægget for lavt etageareal kalder Curt det. Eller man skal have et nyt rammebeløb. Det kan man også differentiere ift. til byggegrunde. Det har før været baseret på at der er forskel på håndværkere. Nu kan man få et billigere lån til at finansiere en dyr byggegrund.

Der er også mulighed for at give særlige favorable lånevilkår som finansiere en vis del. Det kan få rammebeløbet ned. Der er masser af muligheder for at få gang i byggeriet af billige boliger, hvis man bare vil det rent politisk.

I Århus har man lavet en rådighedsbegrænsning. Det betyder at man f.eks. kan stille krav om at der er arealer der skal bruges til at bygge alment. Det kan man ikke i Kbh fordi man har lagt salg jord over i By og havn, som er en privat virksomhed. De må ikke sælge til under markedsprisen. De har skudt sig i foden ved at gøre det på denne måde. Eller så har de måske helt bevidst gjort det på denne måde for at forhindre at der bliver bygget til lavindkomstgrupperne...?

Der bliver mindre spredning af beboerne når vi har de regler som vi har.

Det er ikke oplagt at bygge flere almene boliger i forstæderne. De har rigeligt i forvejen. Det kan man som pensionskasse gøre. Det vil være mere oplagt.

Per anbefaler at vi kommer med tal på hvor meget vi kan betale som hjemløse.

1200 kr. pr. kvm pr år. Koster det efter forskellige tilskud at bygge nyt. Så kan vi selv regne ud hvor store boliger man kan få med de forskellige indkomster.

Man har vedtaget i Borgerrepræsentationen at man skal gennemgå reglerne for hvor stort man skal bygge. Embedsværket har absolut intet ønske om at bygge mindre lejligheder. De er meget bevidste om at andelen af billige lejligheder er gået ned. Der er mulighed for at man har bygget for mange store lejligheder. De kan være svære at sælge. F.eks. Carlsberg. Carlsberg vil hellere lade lejligheder stå tomme end at sætte prisen ned.

Curt skyder på at der forsvinder 2000 billige boliger om året. Bed dem (Boligministeriet) om at lave regnestykket.