GODE BOLIGER TIL ALLE

Boligpolitisk debatoplæg

27 ANBEFALINGER TIL AT IMØDEGÅ BOLIGPOLITISKE UDFORDRINGER

GODE BOLIGER TIL ALLE
BOLIGPOLITISK DEBATOPLÆG

Udgivet i forbindelse med
Folkemødet 2017 af BAT og LO

© 2017 BAT og LO

Redaktion: Sidse Buch (BAT)
og Morten Aastrup Jørgensen (LO)

Grafisk tilrettelæggelse: Louise Zyskind
Fotos: iStock/Getty Images
Tryk: PR Offset, Fredericia
Oplag: 1.000

LO-varenr.: 2123
ISBN-trykt: 978-8777-353-87-1
ISBN-elektronisk: 978-8777-353-88-8

BAT – Bygge-, Anlægs- og Trækartellet – er en sammenslutning af fagforeningerne i byggefagene i Danmark, og består af 3F, Dansk EL-forbund, Malerforbundet, Blik- og Rørarbejderforbundet, Dansk Metal, HK og Teknisk Landsforbund.

BAT repræsenterer ca. 80.000 lønmodtagere. BAT varetager og koordinerer forbundenes nationale såvel som internationale interesser omkring erhvervs- og arbejdsmarkedspolitik, samarbejdsspørgsmål og arbejdsmiljø.

BAT
Kampmannsgade 4
1790 København V
www.batkartellet.dk

LO er paraplyorganisation for vores 18 medlemsforbunds 1 million medlemmer. Vi er forbundenes fælles tværfaglige stemme over for politikere, arbejdsgivere og befolkningen. Vi kæmper for ordnede forhold for vores medlemmer og forhandler konstant med arbejdsgiverne om bedre løn- og arbejdsvilkår. Det er det, vi kalder 'Den Danske Model'.

Vi arbejder for job til alle, og for at Danmark forbliver et velfærdssamfund. Derfor bekæmper vi social dumping, der undergraver den danske model og vores overenskomster. Vores mål er et Danmark, hvor alle er rige, lige og trygge.

LO
Islands Brygge 32D
2300 København S
www.lo.dk

INDHOLD

Gennem de sidste mange år har der ikke været en klar boligpolitik i Danmark, og BAT og LO er derfor gået sammen om at skrive et oplæg, som har til formål at genoplive den boligpolitiske debat. Vi ønsker med oplægget at komme med input til at skabe et mere lige og retfærdigt boligmarked, og oplægget indeholder derfor 27 anbefalinger til imødegåelse af en række aktuelle boligpolitiske udfordringer.

En hjertestarter til boligpolitikken
INDLEDNING
s. 3

1. Sådan bor LO-arbejderne – før i tiden og i dag
s. 4

2. Ingen rød tråd i regulering og subsidier
s. 8

3. Skæv prisudvikling på ejerboligmarkedet – skæv fordeling af gevinsterne
s. 10

4. Er andelstanken forældet?
s. 14

5. Polarisering på boligmarkedet – hvordan får vi hele landet med?
s. 16

6. Fremtidens boligbehov
s. 24

7. En afbalanceret almen sektor
s. 30

8. Sammenhængskraft og mangfoldighed i byerne
s. 36

OPSUMMERING AF ANBEFALINGER
s. 40

LITTERATURLISTE & TAK
s. 41

En hjertestarter til boligpolitikken

INDLEDNING

Boligen er den vigtigste ramme om vores tilværelse og en hjørnesten i det moderne velfærdssamfund. Trods mange timer uden for hjemmet udgør boligen stadig den sikre base og ramme om det grundlæggende familieliv. Det er her, vores børn vokser op. Det er her, den erhvervsaktive genoplader batterierne. Og det er her, pensionisten nyder store dele af sit otium. Uden en tidssvarende, anstændig og tryg fysisk ramme om vores tilværelse, bliver alle andre velfærdsløfter let til tom snak.

Derfor kan boligmarkedet heller ikke overlades til markedskræfterne alene. Tværtimod må vi som samfund fastholde, at boligforsyningen skal være større, bedre og billigere, end den ville blive i et liberaliseret marked med ureguleret efterspørgsel og udbud af boliger. Sociale bolighensyn er et bevidst politisk valg – til fordel for borgerne, deres almene sundhedstilstand, boligforsyningen, boligområdernes sammenhængskraft og et velfungerende arbejdsmarked.

Vi kan være stolte over, at det i Danmark gennem enorme investeringer i nye boliger, byfornyelse og forbedringsarbejder er lykkedes at skabe en af verdens bedste boligforsyninger. Hver dansker råder i gennemsnit over 57 m² bolig og det byggede miljø i Danmark har en værdi af mere end 2.500 mia. kr. Rejsen mod bedre kvalitet beretter om politisk vilje og store triumfer – men det er triumfer, der blev opnået for efterhånden mange år siden.

Gennem de sidste 20-30 år har samfundsstrukturen og befolkningssammensætningen ændret sig markant. Opdelingen mellem land og by er blevet mere udtalt. Urbaniseringen er taget til. Der er sket en generel velfærdsstigning.

I samme periode har den førte boligpolitik været præget af tilfældige indgreb, knopskydning og lappeløsninger, mens redskaberne til reguleringen af boligmarkedet ikke har ændret sig væsentligt. Boligpolitikkens betydning på Christiansborg blev understreget af nedlæggelsen af Boligministeriet i 2001.

Hele denne 'laden stå til' har skabt et meget ulige boligmarked præget af tilfældighed, uoverskuelighed og uretfærdighed. Vi er efterhånden nået til et punkt, hvor der er behov for at gentænke boligpolitik i sammenhæng og ind i en helhed på tværs af boligformer og de forskellige redskaber, som bruges i reguleringen.

En fremtidig boligpolitik skal værne om og fastholde de værdier, vi har opnået, så de sikres og udvikles i fremtiden. Den skal favne storbyproblematikker som prisernes himmelflugt, ghettodannelse og hjemløshed samt udkantsproblematikken med udfordringer i forhold til demografi og aldring, faldende priser, stavnsbinding, tomme boliger og eksport af socialt udsatte fra byerne.

På de kommende sider præsenterer LO og BAT en række forslag til, hvordan boligmarkedet kan udformes på en mere lige, retfærdig og gennemskuelig måde. Alle skal kunne være trygge i egen bolig, mangfoldighed og høj kvalitet i boligmassen skal sikres, og der skal tages hensyn til en bæredygtig udvikling i byggesektoren med særlig fokus på beskæftigelse og opkvalificering.

Kim Lind Larsen
Formand for BAT

Lizette Risgaard
Formand for LO

1. Sådan bor LO-arbejderne – før i tiden og i dag

Ejerboligen er danskernes foretrukne boligform. Over halvdelen af befolkningen bor i ejerbolig i 2015, hvilket omtrent er den samme andel som for 30 år siden. Den anden halvdel bor enten til leje, i en andelsbolig eller i almen bolig.

Stort set det samme gør sig gældende for LO-arbejderne[1], hvor seks ud af ti bor i ejerbolig. Omkring 6 % bor i andelsbolig, mens hhv. 16 og 17 % bor til leje i enten privat udlejning eller almen bolig.

Siden 1985 er andelen af LO-arbejdere, der bor i egen bolig, steget en smule i modsætning til hele befolkningen, hvor andelen er faldet. Sammenlignet med hele befolkningen er der er en lidt mindre andel af LO-arbejderne, der bor i andelsbolig eller lejebolig.

Geografiske forskydninger over de seneste 30 år

Over hele Danmark er gruppen af LO-arbejdere blevet lidt mindre i forhold til den samlede befolkning, i takt med at befolkningen har ændret uddannelsesbaggrund mv. På landsplan er der derfor en lavere koncentration af LO-arbejdere.

Når andelen af LO-arbejdere opgøres på kommuneniveau, er der stor forskel på tværs af kommunegrænserne. I 1985 var der en høj koncentration af LO-arbejdere i næsten hele landet bortset fra områderne nord for København.

I 2015 er der næsten samme lave koncentration af LO-arbejdere nord for København, men i mange andre områder er der ligeledes sket en udtynding. Det drejer sig især om Østjylland og en større del af områderne sydvest for København.

Kan lønudviklingen følge med priserne?

For lønmodtagerne er boligen et helt centralt gode i familiernes samlede forbrug. Mange menneskers skæbne på boligmarkedet afhænger af det tidspunkt, hvor man køber sin første bolig.

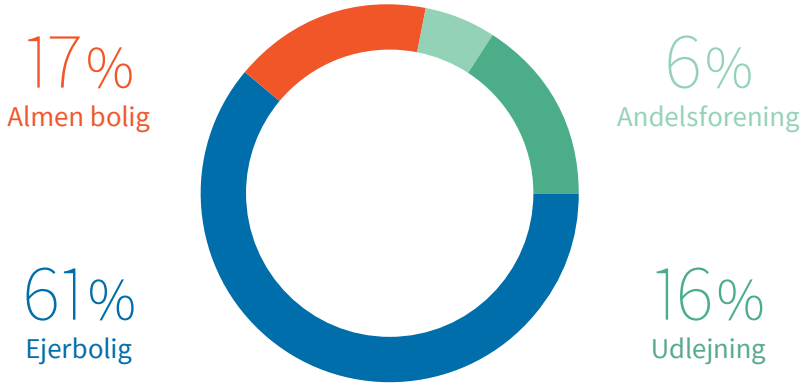
Mulighederne for førstegangskøbere afhænger af det aktuelle prisniveau, rente- og skattesatser samt den formue, man har til rådighed. Perioder med høje priser kan på den måde delvis modsvares af et lavt rente- og skatteniveau (sammenlagt kaldet 'brugerprissatsen'). Hvis man har en opsparing, har man mulighed for en højere realkreditbelåning og dermed lavere finansieringsomkostninger.

Over de sidste tyve år er priserne på landsplan vokset hurtigere end realindkomsten for en gennemsnitlig LO-familie[2]. Det betyder som udgangspunkt, at en ejerbolig er blevet relativt dyrere at anskaffe. Til gengæld er brugerprissatsen faldet som følge af lavere beskatning og renteniveau. Det betyder samlet set, at en gennemsnitlig bolig i 2016 var blevet billigere i brugerpris, når man sammenligner med indkomstudviklingen.

1 Denne gruppe defineres statistisk som de, der er medlem af en LO a-kasse.

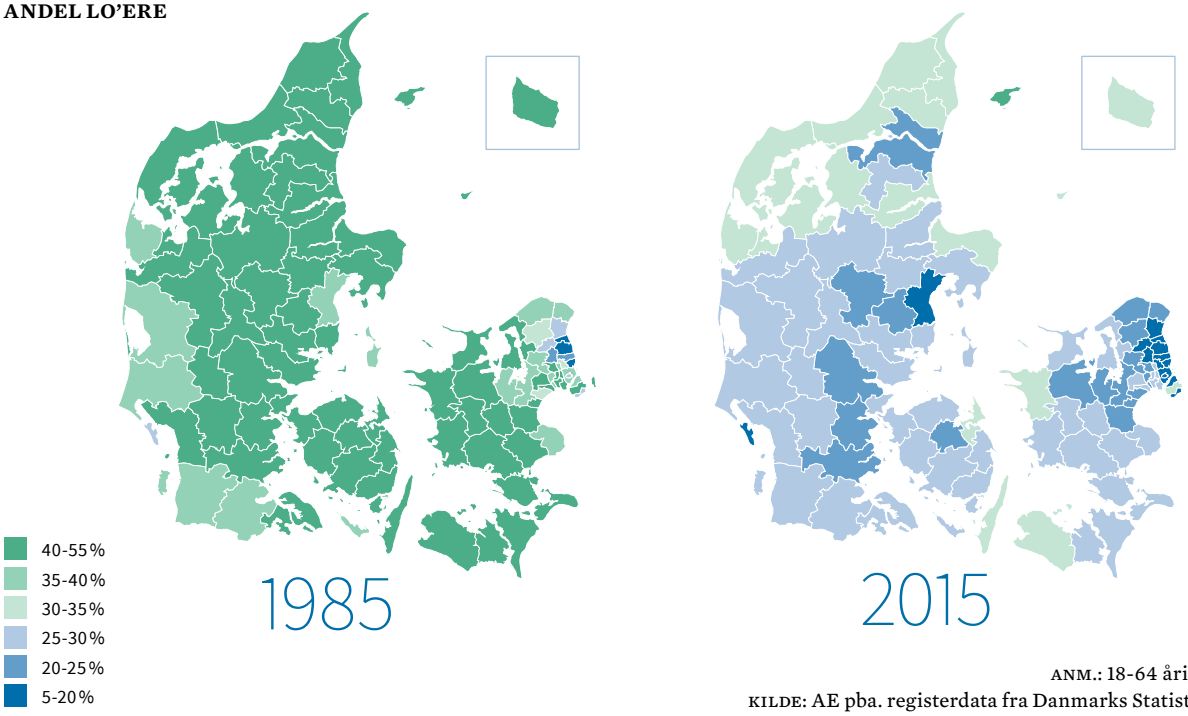
2 Der er taget udgangspunkt i en LO-familie med 2 børn i børnehave og SFO, der bor i ejerbolig. Den disponible indkomst er deflateret med forbrugerprisindekset.

BOLIGFORHOLD FOR LO-ARBEJDERE, 2015



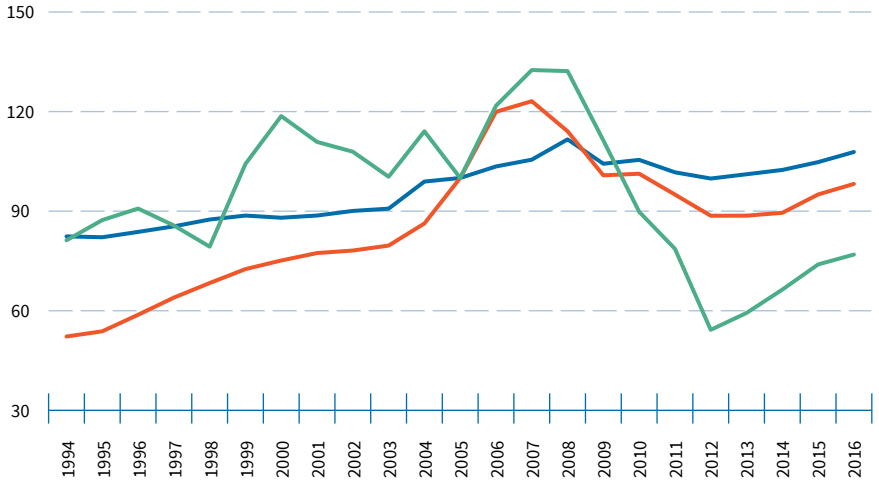
ANM.: 18-64 årige.
KILDE: AE pba. registerdata fra Danmarks Statistik.

ANDEL LO'ERE



ANM.: 18-64 årige.
KILDE: AE pba. registerdata fra Danmarks Statistik.

UDVIKLINGEN I REALE HUSPRISER OG REALINDKOMST PÅ LANDSPLAN



Disponibel realindkomst for LO-familie

Reale huspriser

Brugerpris

ANM.: Brugerprisen er beregnet som produktet mellem huspriser og brugerprissatsen. Indeks 2005 = 100

KILDE: Realkreditrådet (Boligmarkedsstatistikken), Nationalbanken, Familietypemodellen, Danmark Statistik og egne beregninger.

Højere priser men lavere skatter og finansieringsomkostninger

I perioden frem mod finanskrisen var der dog en markant højere stigning i brugerprisen på boligmarkedet end i indkomstniveauet. Det aktuelle renteniveau holder brugerprisen nede, men hvis renten stiger, og priserne fortsætter op, så vil brugerprisen igen blive meget høj i forhold til LO-familiens disponible indkomst.

Prisudviklingen har tilmed varieret meget på tværs af landet, og i mange områder er priserne steget så meget, at en LO-familie skal langt væk fra centrum for at finde noget, den har råd til.

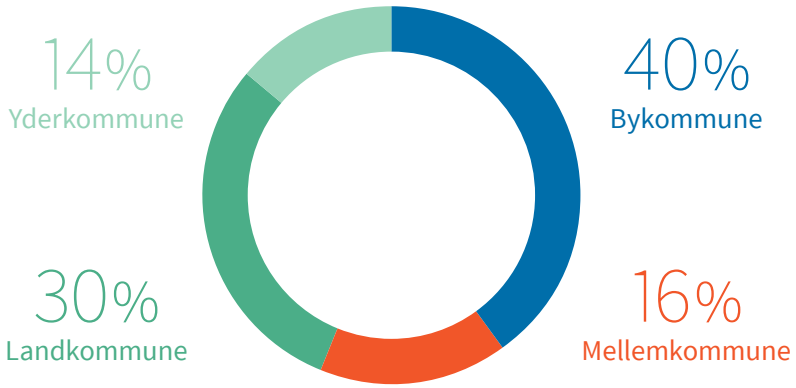
LO-arbejderne presses ud af byen

De geografiske forskydninger har betydet, at 40 % af LO-arbejderne i 2015 bor i en bykommune (eks. København, Odense, Aarhus, Roskilde, Kolding).

16 % af LO-arbejderne er bosat i en mellemkommune (eks. Tårnby, Holbæk, Fredericia), mens en relativ stor del – 3 ud af ti – bor i en landkommune (eks. Kalundborg, Haderslev, Svendborg). De resterende 14 % er bosat i en yderkommune (eks. Lolland, Lemvig, Varde).

Sammenlignet med befolkningen som helhed er bevægelserne for LO-arbejderne gået i den modsatte retning. En lavere andel af LO-arbejderne er i dag bosat i en bykommune sammenlignet med i 1985. Den udvikling er stik modsat for befolkningen som helhed, hvor en større andel i dag bor i byerne.

BOPÆL FOR LO-ARBEJDERE, 2015



ANM.: 18-64 årige.
KILDE: AE pba. registerdata fra Danmarks Statistik.

GEOGRAFISK FORDELING AF ARBEJDSSTYRKEN

	1985	2015	Ændring
	Andel, %		%-point
BYKOMMUNE			
• LO-arbejdere	44	40	-4
• Hele befolkningen	48	52	4
MELLEMKOMMUNE			
• LO-arbejdere	16	16	0
• Hele befolkningen	14	15	1
LANDKOMMUNE			
• LO-arbejdere	31	30	-1
• Hele befolkningen	28	26	-2
YDERKOMMUNE			
• LO-arbejdere	10	15	5
• Hele befolkningen	10	8	-2

ANM.: 18-64 årige.
KILDE: AE's og LO's beregninger.

Mellemkommunerne er i dag hjemsted for en lige stor andel af befolkningen – såvel LO-arbejdere som øvrige – mens der er sket en lille udtynding i landkommunerne.

Generelt færre i yderkommunerne – men flere LO-arbejdere

En lavere andel af hele befolkningen (ca. 8 %) er i dag bosat i yderkommunerne. For LO-arbejderne er andelen imidlertid steget siden 1985 fra 10 til 15 %.

Tallene tyder altså på, at de geografiske forskydninger ikke nødvendigvis er et udtryk for befolkningen som helhed. Urbaniseringen er et velkendt fænomen, men zoomer vi ind på LO-arbejderne er der tale om det modsatte: Færre er bosat i byerne og flere i yderkommunerne. Således er udfordringerne i yderområderne også mere relevante for LO-arbejdere end for befolkningen som helhed.

2. Ingen rød tråd i regulering og subsidier

Boliglovgivningen har gennem mange år tiltrukket sig megen politisk opmærksomhed, hvilket har ført til mange regler og indirekte fordele og ulemper på tværs af boligtyper. Det har resulteret i et meget kompliceret regelsystem, som gør det svært at gennemskue, om de politiske tiltag virker efter hensigten.

Fordelt over de fire primære boligformer er der en lang række reguleringer og støtteordninger, der på forskellig vis påvirker prisen for beboeren og afkastet for ejeren. Ejeren og beboeren er ofte den samme person, dog ikke i privat udlejning.

Da boligen fylder meget i befolkningens husholdningsbudget, indebærer sammensætningen af regler og subsidier også betydelige effekter via omfordeling. Denne omfordeling slår igennem på meget forskellig vis, og derfor eksisterer der ikke et aktuelt samlet overblik over boligmarkedets fordelingsmæssige virkninger. Det Økonomiske Råd skønnede i 2001, at den direkte og indirekte støtte udgjorde mere end 30 mia. kr. om året.

Fastfrysning af boligskatter indebærer rabat

Gennem den nominelle fastfrysning støttes ejerboligen via en lempeligere beskatning end andre former for aktiver. Derudover har beboerne løbende fået tilskud til renoveringer via varianter af skattemæssige ordninger.

Privat udlejning er omfattet af huslejereguleringen, hvilket holder prisen nede for lejeren og indtægterne nede for udlejeren. Lejeren har desuden mulighed for at søge boligstøtte.

Den almene sektor er støttet via bidrag til finansieringsomkostningerne. Til gengæld løser den almene sektor en boligsocial opgave i bred forstand, herunder en kommunal anvisningsret på op til 25 % af boligerne.

Andelsboliger fritaget for ejendomsværdiskat

Beboere i andelsforeninger er fritaget for ejendomsværdiskat, men omvendt kan man ikke trække foreningens finansieringsomkostninger fra i skat. Det betyder, at foreninger med lav gæld er begunstiget af skattesystemet, hvilket er til fordel for beboernes omkostninger.

Det efterlader et indtryk af et meget kompliceret støtteordningssystem, hvor mange års politisk indgriben har skabt en boliglovgivning, som støtter beboere på kryds og tværs af boligformer, aldersgrupper, geografisk beliggenhed og meget mere.

Det understreger behovet for, at fremtidens boligpolitik indrettes på en mere transparent måde, hvor man i højere grad tilrettelægger støtteordninger og regulering efter sociale hensyn.

Tilsvarende bør der ryddes op i de støtteordninger, der ikke tjener et veldefineret politisk formål. Det kræver et bredt politisk flertal, så der kan skabes ro om fremtidens boligmarked.

DIREKTE OG INDIREKTE STØTTE TIL BEBOEREN FORDELT PÅ BOLIGFORMER

	Ejerbolig	Privat udlejning	Almen bolig	Andelsbolig
DIREKTE STØTTE	• Lempelig beskatning af ejendomsværdi og grund. • Rentefradrag • Boligstøtte (kun udvalgte grupper)	• Boligstøtte	• Boligstøtte • Ydelsesstøtte	• Ydelsesstøtte til foreningers låneudgifter (gælder kun for nogle foreninger) • Rentefradrag på finansiering af andelsbevis • Boligstøtte (kun udvalgte grupper)
INDIREKTE STØTTE	• Attraktiv realkreditbelåning • Afdragsfrihed • Fradragsordninger for renoveringsudgifter	• Huslejeregulering (gælder kun noget af markedet)	• Offentlig støtte til finansiering via grundkapital • Statsgaranti for realkreditlån	• Fritagelse for ejendomsværdiskat • Skattefrit afkast af friværdi • Fradragsordninger for renoveringsudgifter
SAMFUNDSMÆSSIGE FORPLIGTELSER OG HENSYN	• Vigtig rolle i den økonomiske udvikling i kraft af at være en stor komponent i mange familiers opsparing. • Stabil prisudvikling er en vigtig forudsætning for at undgå store økonomiske kriser. • Et sundt ejerboligmarked understøtter lokalmiljøet i både by og på land.	• Lavere husleje for beboere på det regulerede marked.	• Kommunal anvisningsret • Lav husleje (omkostningsbestemt) for beboere	• Andelsbevis kan kun sælges inden for beregnet maksimalpris. • Billigt alternativ til ejerlejligheder

3. Skæv prisudvikling på ejerboligmarkedet – skæv fordeling af gevinsterne

Indførslen af skattestoppet på ejendomsværdiskatten i 2001 er desværre et godt eksempel på politisk indgriben i boligmarkedet, der har medført store konsekvenser for rigtig mange mennesker. De fleste har oplevet en umiddelbar gevinst i form af skatterabat, men der har i kølvandet været betydelige negative konsekvenser for samfundsøkonomien og den enkelte husholdning.

Nogle boligejere har nydt godt af fastfrysningen, som har fastholdt skatten nominelt på trods af, at værdierne er steget. Det har gennem en lang årrække sparet dem for rigtig mange udgifter hvert år. Desuden har den lave skatteomkostning medvirket til store prisstigninger, hvilket har øget mange menneskers kapitalformue.

Store geografiske forskelle

På den anden side har der været mennesker, som indirekte er blevet ramt af de effekter, der fulgte i kølvandet på skattestoppet. Det drejer sig eksempelvis om de mennesker, som i god tro købte en bolig på toppen af prisboblen.

Derudover har priserne udviklet sig meget forskelligt på tværs af landet, hvilket betyder, at boligejernes effektive ejendomsværdiskat er meget forskellig alt efter, hvor boligen ligger. Således er gevinsten af boligskattestoppet meget forskellig på tværs af kommunegrænserne.

På den måde er fastfrysningen af ejendomsværdiskatten et dårligt eksempel på politisk intervention i boligmarkedet, både i forhold til fordelingspolitik, prisstabilitet og makroøkonomiske risici.

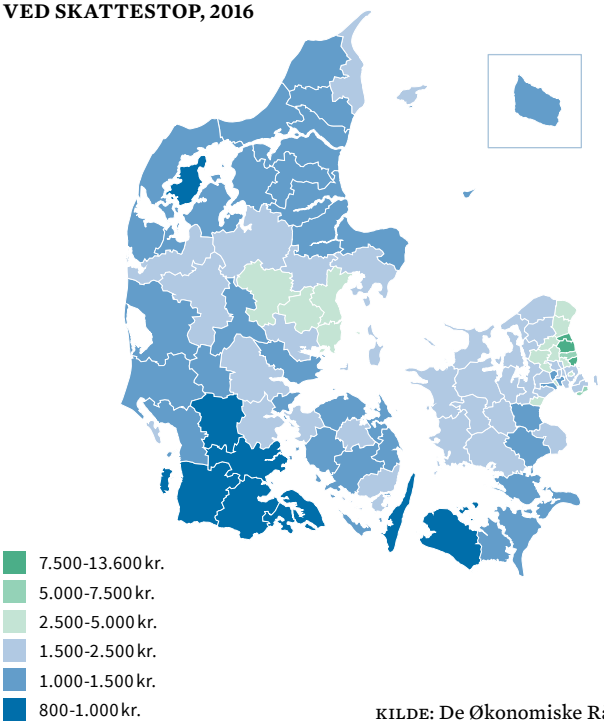
Ny aftale om boligskatter bygger på sundere principper

Regeringen indgik i maj 2017 en aftale med DF, Radikale Venstre og Socialdemokratiet omkring en ny indretning af skattesystemet. Aftalen indebærer en gradvis afvikling af skattestoppet samt en nedsættelse i den samlede ejendomsværdiskat på lang sigt.

Principperne bygger på, at ejendomsskatterne i højere grad skal afspejle prisudviklingen, hvilket både er mere retfærdigt og mere hensigtsmæssigt ift. at modvirke fremtidige bobler.

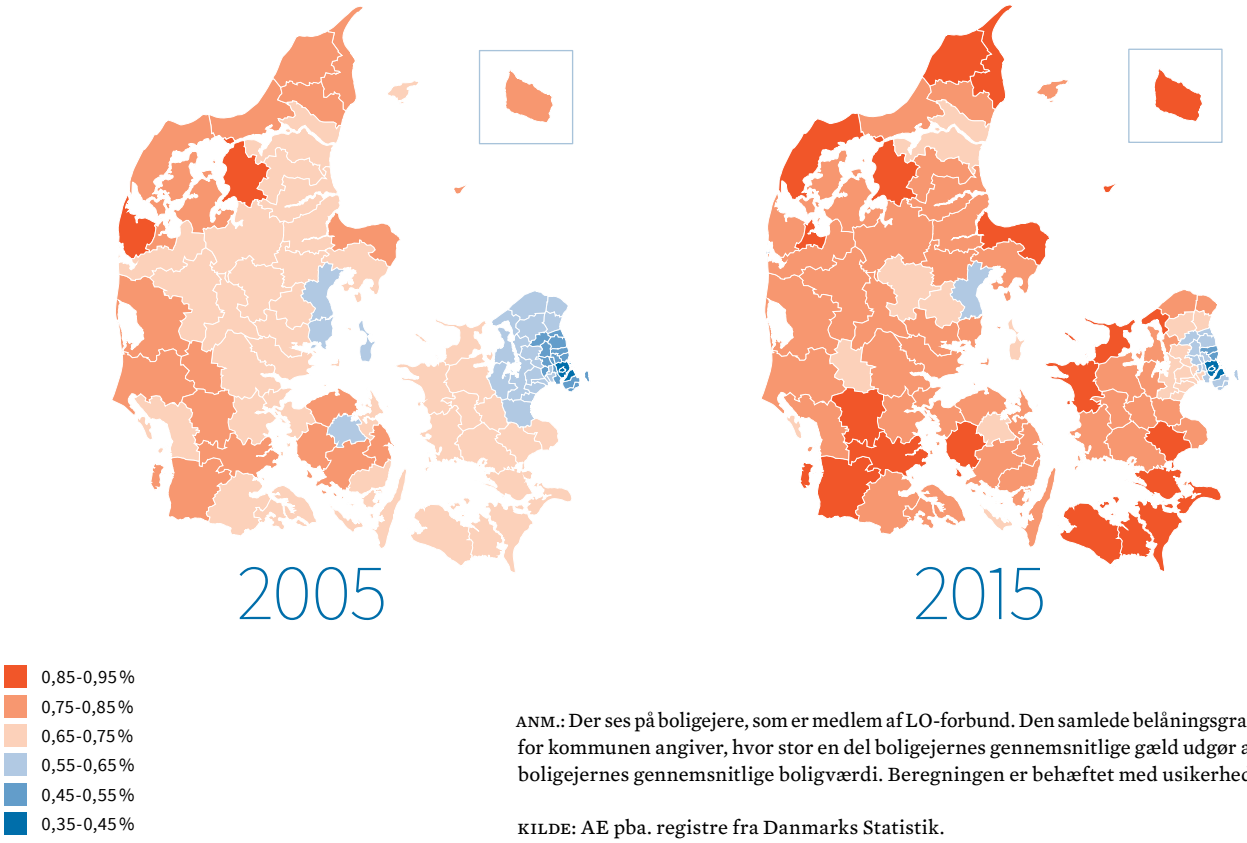
Aftalen fastholder skattestoppet frem til og med 2020, hvorefter det nye system træder i kraft. I forbindelse med overgangen i 2020 er der derfor en risiko for, at der vil blive 'lappet' yderligere fra politisk side. Det kan medvirke til en usikkerhed blandt boligejerne, som sætter sig i resten af økonomien. Derfor er det helt afgørende at bevare den politiske disciplin for at undgå at gentage fortidens synder.

GENNEMSNITLIG ÅRLIG BESPARELSE VED SKATTESTOP, 2016



KILDE: De Økonomiske Råd

BELÅNINGSGRAD (SAMLET GÆLD) FOR LO-MEDLEMMER



ANM.: Der ses på boligejere, som er medlem af LO-forbund. Den samlede belåningsgrad for kommunen angiver, hvor stor en del boligejernes gennemsnitlige gæld udgør af boligejernes gennemsnitlige boligværdi. Beregningen er behæftet med usikerhed.

KILDE: AE pba. registre fra Danmarks Statistik.

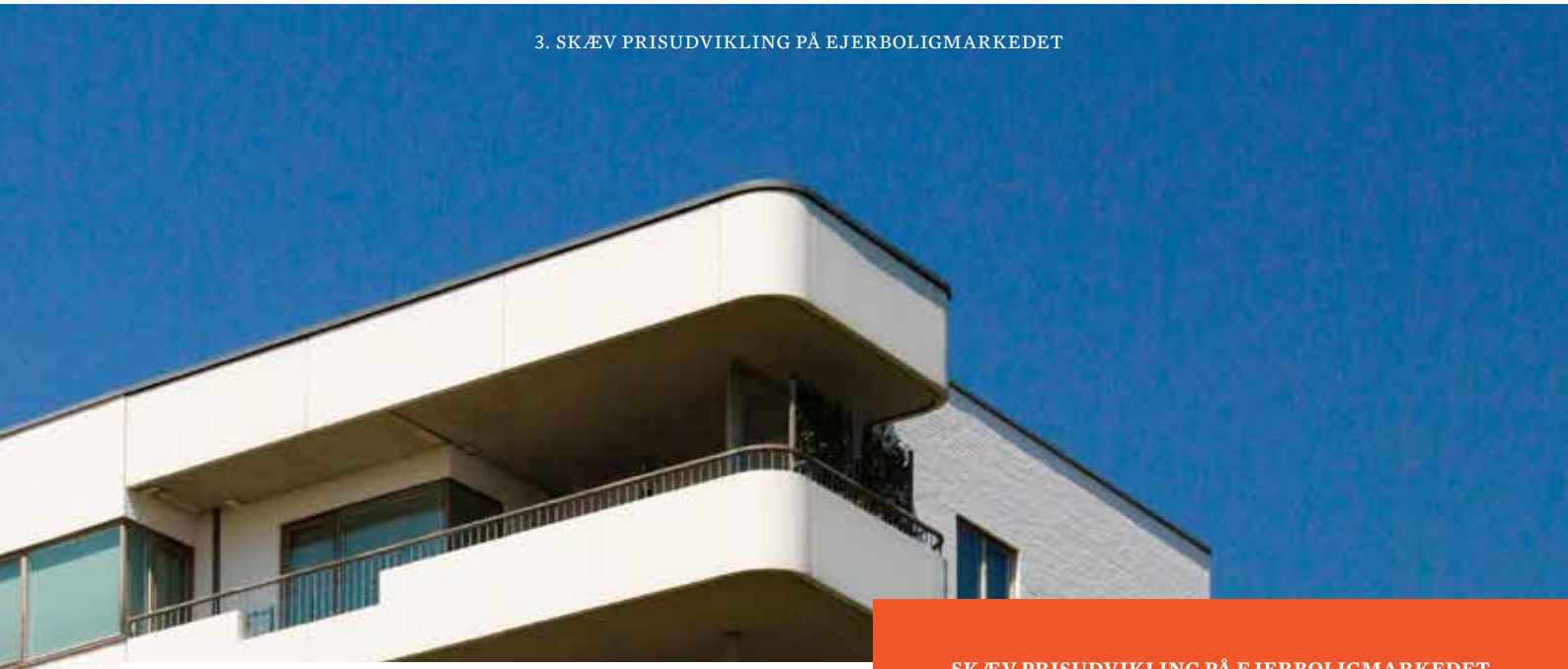
Låneforhold stiller krav til kreditpolitik

I perioden frem mod boligmarkedets top i slut 00'erne var der ligeledes en kraftig udbredelse af boligejernes anvendelse af lån med afdragsfrihed og variabel rente. En udbredelse, som gav mange potentielle boligkøbere blod på tanden og medvirkede til store prisstigninger.

Nye lånetyper kan være hensigtsmæssige ved at give den enkelte boligejer mulighed for at indrette privatøkonomien fleksibelt. Der er dog også en risiko for, at man får sat sig for hårdt og ikke kan leve op til gældsforpligtelserne i hårde tider. Siden krisen har der dog været en tendens til, at boligejerne har gamblet mindre med låneporteføljen.

I nogle dele af landet har prisudviklingen og kreditmarkedet udviklet sig på en sådan måde, at boligejernes belåningsgrad er større i dag end for ti år siden. Der er desuden store geografiske forskelle på belåningsgraderne, hvor der for LO-arbejderne i landområderne har været den største stigning. Det kan f.eks. skyldes, at markedsværdierne er faldet, at man ikke har fået afdraget nok på gælden, højere friværdibelåning mv.

Den høje belåningsgrad kan medføre høje renteudgifter i landområder, ikke mindst hvis boligejerne har svært ved at opnå realkreditfinansiering. Det er derfor vigtigt, at der udbydes gode og fornuftige lånemuligheder til rådighed for indbyggerne i de områder, der har været særligt hårdt ramt af svag prisudvikling. Det er en del af det ansvar, samfundet og politikerne bærer som følge af den skæve fordeling af gevinsterne.



SKÆV PRISUDVIKLING PÅ EJERBOLIGMARKEDET
– SKÆV FORDELING AF GEVINSTERNE

Anbefalinger

3.1 **Den nye ejendomsværdibeskatningsmodel** skal både før og efter overgangen i 2020 sigte efter følgende grundlæggende principper:

- *Neutral beskatning sammenlignet med andre aktiver under hensyn til stabilitet i boligejernes privatøkonomi.*
- *Stabil prisudvikling og modvirkning af bobler. Det indebærer bl.a. løbende tilpasning til prisudviklingen af hensyn til de fornuftige modcykliske virkninger.*
- *Boligejeren skal kunne forudse de væsentligste fremtidige udgifter. Enhver væsentlig ændring af skattesystemet bør indfases gradvist i markedet over en flerårig periode.*

3.2 **Det progressive trin** i ejendomsværdibeskatningen skal afspejle tilsvarende trin på person- og kapitalbeskatningsområdet.

3.3 **Begrænsning af fordele ved forældrekøb.** Det indebærer en afskaffelse af muligheden for benyttelse af virksomhedsordninger samt muligheden for at sælge boligen til børn 15 % under den seneste offentlige ejendomsvurdering.

3.4 **Begrænsning af muligheden for boligstøtte** til unge mennesker, der bor til leje i en ejendom, som forældrene ejer.

3.5 **Sanering af reglerne for afdragsfrihed.** Muligheden for afdragsfrihed skal være betinget af familiemæssige forhold, der indebærer en fornuftig udglatning af afdragsbetalingerne. Omvendt skal afdragsfriheden ikke være en billig mulighed for at omsætte friværdi til forbrug eller investeringer med henblik på skattebesparelser, da dette bidrager til overophedning under højkonjunkturer. En måde at gennemføre dette i praksis kunne være at indføre et klippekort, som følger individet og ikke lånet. På denne måde tvinges låntageren til at indrette afdragsfriheden ud fra et livsperspektiv og ikke kortsigtede likvide gevinster. Det kunne tilskynde individet til at disponere sine klip til perioder med arbejdsløshed, familieforøgelse mv.

3.6 **Øget gennemsigtighed på realkreditmarkedet** med særligt hensyn til krav om varsling af bidragsforhøjelser mv.

4. Er andelstanken forældet?

Andelstanken er grundlæggende god, fordi den kombinerer foreningslivet og ejerboligen. Den appellerer bredt, fordi fællesskabet danner et godt fundament for synergi og stordriftsfordele. Noget tyder dog på, at den oprindelige andelstanke er kørt af sporet, og spørgsmålet er derfor, om andelsboligformen skal fortsætte i sin nuværende konstruktion.

Andelsboligformen bygger på et grundprincip om, at andelshaverne ejer en del af foreningen, hvilket giver dem ret til at leje en bolig i foreningen. Således ejer man ikke en bolig, men en andel af ejendommen.

Fællesskab og risikodeling var grundtanken

Boligformen indeholder dermed en tilskyndelse til, at foreningens medlemmer bærer et kollektivt ansvar for bygningen som helhed. Samtidig er der indbygget en form for risikodeling mellem andelshaverne, som eksempelvis kommer til udtryk ved, at mange foreninger står for vedligehold som f.eks. nye vinduer.

Der kan være gode argumenter for at støtte denne boligform. I praksis er støtten historisk set kommet til udtryk ved en fritagelse for ejendomsværdiskat. Omvendt er det ikke muligt for andelshaverne at fradrage foreningens renteudgifter. Beboere i foreninger med lav gæld har dermed en skattefordel. Desuden har der været forskellige former for ydelsesstøtte til nyoprettede foreninger, ligesom anskaffelsesprisen ved stiftelse af foreninger har været lavere end markedsprisen, fordi den har taget udgangspunkt i den regulerede husleje.

Store gevinster til andelshaverne de seneste år

Før i tiden var det mindre normalt at opnå store kapitalgevinster, fordi andelskronen typisk var fastsat efter den offentlige ejendomsværdi. Mange foreninger er gået over til valuarvurderinger som en konsekvens af den højere vurdering, der typisk har været forbundet med skiftet. Det har givet mange andelshavere en øjeblikkelig, skattefri kapitalgevinst. Således har andelsboligen løbende bevæget sig over mod at være et investeringsobjekt på lige fod med ejerboligen. Det er dog vigtigt at understrege, at andelsboligforeninger på tværs af landet adskiller sig meget i karakteristika.

En moderne andelsboligpolitik bør tage udgangspunkt i den oprindelige andelstanke. For mange helt almindelige lønmodtagere kan det være belejligt at være en del af en boligforening, som i fællesskab udvikler bygningen og står sammen om de store renoveringsposter. Desuden er mange andelshavere fortsat bevidste om andelsprincippet uden at være optaget af at tjene penge på et evt. salg.

Der er derfor brug for at gentænke reglerne for andelsboliger, så direkte og indirekte støtte går til de foreninger, der lever op til principperne i andelstanken. Samtidig bør de nuværende skatteregler tage højde for, at andelsboliger i højere grad er blevet et investeringsobjekt.

FREMTIDENS BOLIGBEHOV

Anbefalinger

4.1 **Indførelse af ejendomsværdibeskatning på andelsboliger** med en parallel fradragsret på foreningens renteudgifter. Alternativt kan der indføres avancebeskatning ved køb og salg af andelsboliger.

4.2 **Giv eksisterende foreninger mulighed** for at omdanne sig til ejerboliger, under hensyn til den demokratiske proces i foreninger. Ved omdannelse skal ejerkredsen ikke være omfattet af en lempeligere indfasning af den nye ejerboligbeskatning.

4.3 **Lavere beskatning af foreninger,** der via vedtægterne lever op til en række principper for foreningens konstruktion. Disse principper kunne evt. vedrøre åbne ventelister, krav om afdæmpet tilpasning af andelskronen, kommunal anvisningsret mv.

4.4 **Mere ensartede og faste principper for den vurdering,** der lægges til grund for beregningen af andelskronen. Det nye ejendomsvurderingssystem kunne evt. erstatte valuarvurderingerne, som har vist sig at variere meget.

4.5 **Ydelsesstøtte i forbindelse med nyetablerede andelsforeninger bør være betinget** af kommunal anvisningsret til eksempelvis 10 % af boligerne.

5. Polarisering på boligmarkedet – hvordan får vi hele landet med?

De senere år har en række yderkommuner oplevet en hastig afvandring af unge, en stigning i gennemsnitsalderen, færre erhvervsaktive, færre børnefamilier, flere socialt udsatte og flere kortuddannede. Samtidig sker der en koncentration af unge og dem med de højeste indkomster og længste uddannelser i og omkring de større byer.

Det har medført et polariseret boligmarked med på den ene side to dominerende storbyområder, København og Aarhus, der oplever stigende priser, begrænset boligudbud og pæn handelsomsætning. Og på den anden side en stor del af landet uden for de store byer, hvor liggetiderne er lange, udbuddet markant overstiger efterspørgslen, og hvor de mindst attraktive boliger reelt er usælgelige. Det betragtelige overudbud medfører, at boligmarkedet uden for de store byer er præget af stilstand, og mange ejere er stavnsbundne til deres boliger, fordi de ikke kan sælges uden tab. Udviklingen er i fuld gang med at ændre vores samfund fundamentalt.

Land og by er hinandens forudsætninger

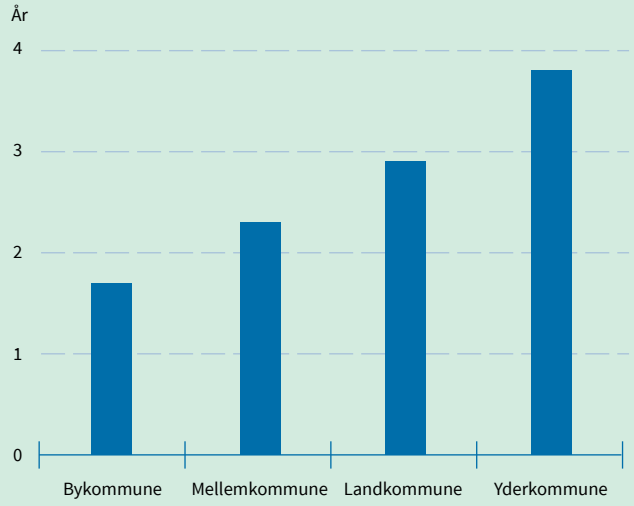
Historien om velfærdssamfundet er blevet til modsætningen mellem det groede og det byggede, mellem natur og byggeri. Hvis vi skal have et Danmark i balance og en bedre sammenhængskraft mellem land og by, skal vi have ændret på den måde, som vi taler om forskellene på. Land og by komplementerer og er dybt afhængige af hinanden, og ved at fremhæve de mange fordele kan vi vende billedet. Samtidig er det vigtigt, at der kommer politisk prioritering og konkret handling bag ordene.

Arbejdspladserne er flyttet til byerne

Det er vigtigt at understrege, at urbanisering ikke er et nyt fænomen: Siden industrialiseringen i 1870'erne har der været en stabil, langsigtet vandring mod byerne. Den vigtigste årsag er strukturelle forandringer i erhvervsstrukturen, som i de senere år i stigende grad har gjort Danmark til et service- og vidensamfund.

Siden finanskrisen er udviklingen accelereret, og 5% af arbejdspladserne er gået tabt. Dog har navnligt erhverv, som hyppigst beskæftiger LO-arbejdere og gør sig gældende uden for de store byer, oplevet tilbagegang i beskæftigelsen (f.eks. industri, byggeri og landbrug). Samtidig har byerhverv som forretningsservice, finansiering og konsulent- og offentlig virksomhed klaret sig betydeligt bedre.

ÆNDRING I GENNEMSNITSALDER, 2005-2016



KILDE: Realkreditrådet (Boligmarkedsstatistikken)

Befolkningen ældes på landet og bliver yngre i byerne

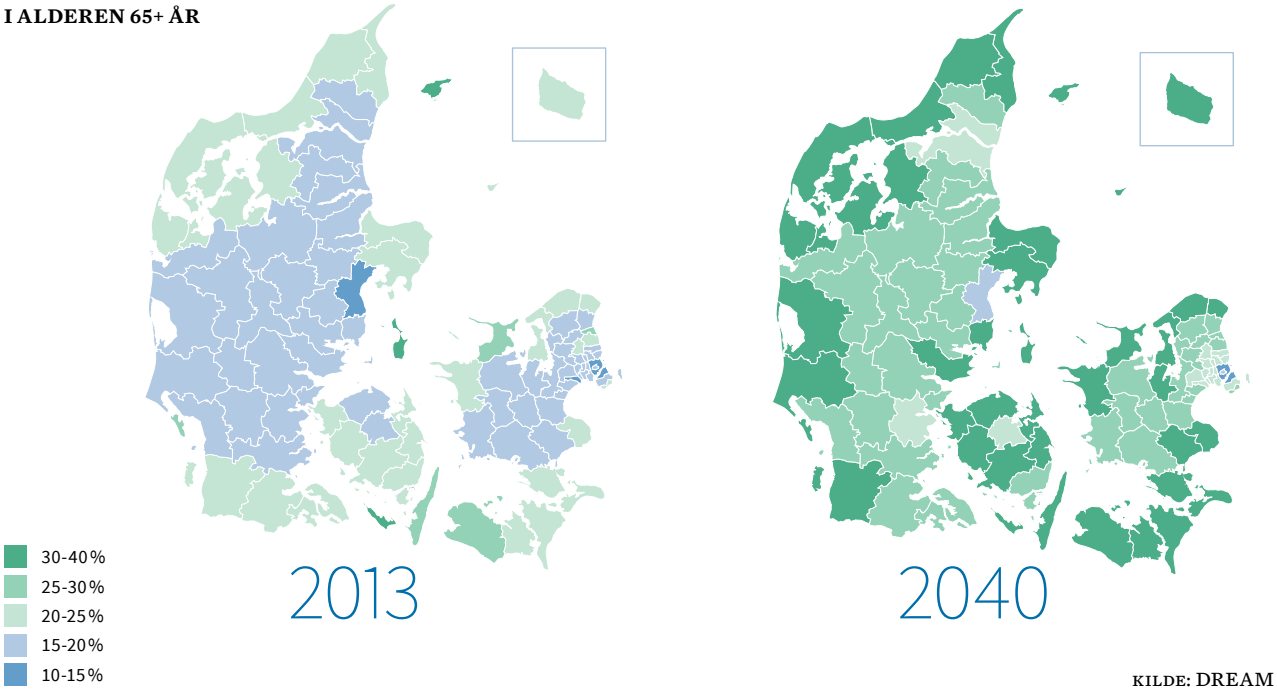
Folketallet er i landet som helhed i vækst og ventes at være omkring 6 mio. danskere i 2040. Men der er tilbagegang i folketallet i landdistrikterne længere væk fra de største byer. Der er her sket en tilbagegang på 4% i perioden 2007-2015[1].

Tilbagegangen skyldes fraflytninger blandt den yngre del af befolkningen og færre fødsler, hvilket sammenholdt med længere middellevetid resulterer i en koncentration af ældre borgere i landområderne.

Omvendt er det især de unge, der bidrager til befolkningstilvæksten i byerne. Mange unge vælger at tage en videregående uddannelse, som i vidt omfang udbydes i de største byer. Efter endt uddannelse bliver mange boende, hvilket ikke mindst gælder de længst uddannede.

1 'Regional- og Landdistriktspolitisk Redegørelse 2015', Erhvervsstyrelsen.

BEFOLKNINGSANDEL I ALDEREN 65+ ÅR



KILDE: DREAM

Gennemsnitsalderen er generelt stigende, men den er steget langt mest i landområderne i forhold til i de større byer. I København er aldersgennemsnittet endog faldet med 3 % på godt 10 år.

Vi kan se frem til, at denne udvikling fortsætter. I 2040 ventes andelen af ældre over 65 år således at stige betragteligt, jo længere væk man kommer fra de større byer.

Stor forskel i boligprisudviklingen mellem land og by

De seneste 15 år har der været en markant forskel i prisudviklingen på ejerboliger i og omkring de store byer og kommunerne i landdistrikterne. Boligpriserne bevæger sig i takt med efterspørgslen og påvirkes af befolkningskoncentration, konjunkturer og økonomisk-politiske faktorer som renteniveau, adgang til belåning, skatteforhold mv. Der er meget stor variation i boligpriserne på tværs af landet. De er lavest i landdistrikter længere væk fra de største byer, og liggetiderne varierer betydeligt.

Stigende indkomstdeling mellem land og by

Målt på indkomstgrupper har der over de sidste to årtier været en tendens til en øget opdeling mellem land og by. En analyse fra AE-rådet[2] viser, at der i perioden 1997-2012 er sket en koncentration af socialt udsatte[3] i yderkommunerne, samtidig med at de uddannede koncentreres omkring de store byområder. Kommuner i Nordsjælland og Københavnsområdet er blandt de kommuner, hvor andelen af socialt udsatte fraflyttere har været størst sammenlignet med socialt udsatte tilflyttere i perioden. Omvendt har andelen af socialt udsatte tilflyttere oversteget andelen af socialt udsatte fraflyttere i en række yderkommuner, især i det vestlige Jylland og Sønderjylland, Vestsjælland, Lolland-Falster og Bornholm.

2 'Udkantsdanmark, social vandring og jobskabelse', AE, 2015.
3 Defineret som førtidspensionister, revalidender og ikke-arbejdsmarkedsparate kontanthjælpsmodtagere.

I samme periode er der sket en nettotilflytning til de større bykommuner og en nettofraflytning fra yderkommunerne blandt uddannede personer.

Som eksempel[4] har der siden 1990 været en nettotilflytning til Lolland Kommune af socialt udsatte på 1.360 personer, mens der i samme periode har været en nettofraflytning af beskæftigede personer på 3.614 personer. Der er således sket en markant stigning i antallet af personer udenfor eller på kanten af arbejdsmarkedet, som har bosat sig på Lolland gennem de senere år.

Udviklingen i Lolland Kommune siden 1990: **1.360** flere socialt udsatte er flyttet til. **3.614** beskæftigede er flyttet fra.

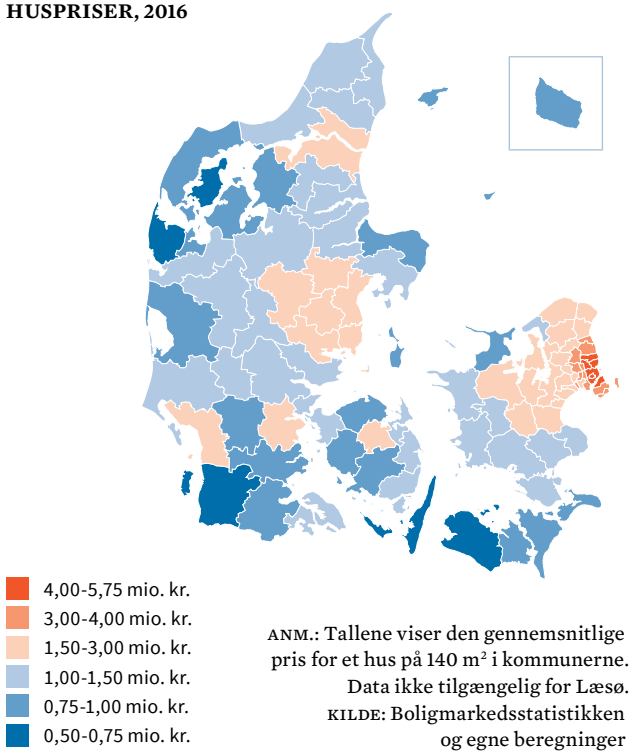
Reduktionen i sociale ydelser som f.eks. integrationsydelsen og kontanthjælpsloftet vil alt andet lige gøre det endnu sværere for modtagere af sociale ydelser at få råd til en bolig i de større byer. Det samme gør sig gældende for folk i den lave ende af indkomstskalaen.

Urbanisering er ikke kun et storbyfænomen

Urbaniseringsdebatten i medierne har en tendens til at tegne et unuanceret billede af, at alle bevægelser går mod København og Aarhus og til dels Odense og Aalborg. Det er dog ikke hele sandheden.

4 'Lolland afgiver de succesfulde og tager imod de udsatte', AE, 2016.

HUSPRISER, 2016



ANM.: Tallene viser den gennemsnitlige pris for et hus på 140 m² i kommunerne. Data ikke tilgængelig for Læsø.
KILDE: Boligmarkedsstatistikken og egne beregninger

Ifølge en analyse fra Boligkontoret Danmark[5] sker der ikke blot bevægelser til de største byer. Også på kommuneplan er der en tendens til, at de mere tætbefolkede områder med indkøbsmuligheder, aktiviteter, infrastruktur, offentlig transport og -service, arbejdspladser mv. tiltrækker folk fra landområderne. Man kan betegne det som en form for 'mellem-urbanisering', hvor bevægelserne går fra landområder og landsbyer til mindre og mellemstore byer inden for kommunegrænsen.

Hovedbyerne spiller en vigtig rolle

Realdania har på deres kampagne 'På forkant'[6] konkluderet, at hovedbyerne i en række kommuner har en vigtig rolle som drivkraft for udviklingen i en tid, hvor mange

5 'Et casestudie af den almene lejebolig i Vejen Kommune', Boligkontoret Danmark, 2014.
6 Kampagnen 'På forkant', *www.paaforkant.dk*, Realdania, 2017.

ALDRING PRESSER YDERKOMMUNERNES ØKONOMI

Urbaniseringen er ikke for alle. Når de unge flytter til byerne, bliver de ældre i yderkommunerne. Her er trygt, et velkendt nærmiljø, gode naboer, og måske en bolig, som man er knyttet til og har betalt af på igennem hele livet. I takt med, at andelen af ældre stiger, stiger også presset på yderkommunernes økonomi som følge af et øget pleje- og servicebehov og færre skatteindtægter. Denne udfordring bidrager til at skævvride forholdet mellem de velhavende bykommuner og de økonomisk trængte yderkommuner endnu mere. Problemstillingen kræver politisk bevågenhed og initiativ.

yderkommuner oplever tilflytning til deres større byer fra de mindre byer i landdistrikterne. Der var således et faldende folketal i 27 kommuner, men kun et faldende befolkningstal i 15 hovedbyer. Tallene er udtryk for, at urbaniseringen foregår bredt i Danmark, og at hovedbyerne i yderområderne har en vigtig rolle i forhold til at fastholde bosætning og sikre udvikling regionalt. Byerne og deres kvalitet er helt afgørende for at kunne fastholde bosætningen, og der er brug for langsigtede strategiplaner for at kunne sætte gang i en positiv udvikling og omstilling.

Alt i alt tiltrækker de større bysamfund i kommunerne borgere fra landområderne og landsbyerne, og forestillingen, om at vandringerne kun går mod storbyerne, er for ensidig og forenklet.

Strukturreformens og indkøbsvanernes betydning

Strukturreformen har været med til at accelerere udviklingen med skolelukninger, centralisering af sundhedsvæsenet og kommunernes service, nedlæggelse af busruter mv. Desuden har ændringer i butiksstrukturen de seneste 15 år gjort sit til at forandre de mindre bysamfund med et stort udbud af discountbutikker i de mindre byer, vækst i butikscentre i periferien af byerne og stigende nethandel af udvalgsvarer.

Byrådene har magt til at styre udviklingen

Hvis man vil holde liv i de mindre byer, er det vigtigt at tage aktivt stilling til bymidtens fremtid og til, at adgangen til offentlig service som f.eks. pasning, pleje og skoler ikke ligger for langt væk. Det strider mod effektivitetshensyn i den offentlige udgiftsstyring, men kan være en pris man skal være villig til at betale for mangfoldighed.

Når bosætningen efterhånden samler sig om en række hovedbyer, er der desuden et stigende behov for fokus på, hvordan infrastrukturen skal se ud og sammenhængskraften sikres. Efter amternes nedlæggelse mangler der en instans til at udforme regionale planer og infrastrukturplaner, der tænker på tværs af kommuner for at sikre en balanceret udvikling.

Der ligger således en række opgaver at tage fat på for de kommunale byråd, som gennem deres beslutninger og dispositioner har meget stor indflydelse på bosætningsmønstre og de mindre bysamfunds overlevelse.

Kommunale strategier for udvikling af landsbyområder

Usikkerhed om den fremtidige situation på ejendomsmarkedet giver manglende investeringslyst og vanskelighed med at opnå finansiering gennem banker og realkreditinstitutter. Hvis balancen på boligmarkedet i landområderne skal genoprettes kræver det, at usikkerheden mindskes, og lysten til at investere genetableres. Erfaringer fra en række kommuner viser, at et velegnet middel er langsigtet, strategisk planlægning og en målrettet indsats i udvalgte områder. Det kræver en nødvendig prioritering af, hvilke områder der skal udvikles og hvilke der skal afvikles.

For **hver krone**, der gives i tilskud til områdefornyelse, investerer private bygningsejere **3,50 kr.** i forbedringer.

ODSHERRED KOMMUNE

Det lokale engagement er altafgørende for, om det lykkes at løfte og udvikle de mindre landsbysamfund. I Odsherred Kommune* er udviklingen i stationsbyen Hørve blevet vendt gennem etableringen af et medborgerhus, som lokale ildsjæle med støtte fra kommunen har skabt. Med Medborgerhuset som omdrejningspunkt afholdes en række fællesskabsaktiviteter, som knytter lokalsamfundet sammen.

I Odsherred Kommune har man desuden en kommunal strategi for, hvordan man opretholder og løfter et lokalsamfund. Bl.a. er det hensigten at nedlægge de såkaldte vejbyer, som skæmmer og kan udvikle sig til ghettoer. For at forhindre social udflytning må de dårlige bygninger og boliger rives ned.

* Interview med Borgmester Thomas Adelskov, Odsherred Kommune, 13. april 2016.

Tilskud til områdefornyelse betaler sig

Det er en særdeles god forretning at bruge offentlige midler på udsatte byer og boligområder. Det viser en undersøgelse fra SBI, som dokumenterer, at for hver krone, det offentlige giver i tilskud til områdefornyelse, investerer private bygningsejere i gennemsnit 3,5 kr. i forbedringer af deres ejendom[7].

7 'Private følgeinvesteringer ved områdefornyelse', SBI og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, 2015.

Nedrivningsbehov på mellem 10.000 og 60.000 boliger

Den største andel af ubeboede boliger findes i Nordvestjylland, det sydligste Jylland samt på Lolland-Falster og Bornholm. Det er også her huspriserne har været blandt de laveste.

SBI anslår i et forsigtigt skøn, at ca. 5% af landets 1,2 mio. parcel- og stuehuse udgøres af små utidssvarende, overflødige og nedslidte boliger, som der intet marked er for. Det giver et samlet nedrivningsbehov på omkring

HJØRRING KOMMUNE

Der er stadig brug for en funktionsdygtig kommune og byplanlægning, selvom folketallet går baglæns. Derfor har man i Hjørring Kommune* taget et konsekvent valg og inddelt byerne i kategorier alt efter, hvor mange ressourcer man vil bruge på dem. Samtidig kræver kommunen aktiv medvirken, opbakning og forståelse fra de lokale beboere.

Kommunen har en løbende dialog med investorleddet for at sikre, at eventuelle investorer til stadighed er oplyste om kommunens planer for de enkelte områder i kommunen. Det handler om at skabe sikkerhed om fremtiden og at indgå gensidigt fordelagtige samarbejder.

* Interview med borgmester Arne Boelt, Hjørring Kommune, 29. september 2016.

50-60.000 ejendomme, svarende til en udgift på 5-6 mia. kr.[8] Andre tal viser, at der er mellem 10.000 og 22.000 nedrivningsklare huse i Danmark, og at der på 15 år er kommet 50 procent flere tomme huse i landdistrikterne.[9]

I nogle sogne står hvert fjerde hus tomt, og mange er nedrivningsparate. De forladte og faldefærdige huse skæmmer i lokalmiljøet og kan skræmme mulige tilflyttere væk. Dermed kan de få boligpriserne på andre huse til at dale og bliver derved en barriere for vækst og udvikling. For at vende udviklingen er oprydning gennem nedrivning nødvendig og vil desuden bidrage til lokal beskæftigelse og omsætning.

8 'Boligmarkedet uden for de store byer', SBI, 2014.
9 'Nedrivninger af huse og fremtidige nedrivningsbehov i Danmark', Det Nationale Institut for Kommuners og Regioners Analyse og Forskning, maj 2017.

Behovet for byfornyelse er flyttet på landet

Den tunge byrde med at tilpasse boligmassen til markedets nye realiteter påhviler i øjeblikket de ramte borgere og deres kommuner. Da ejendommene hovedsageligt er private, påhviler opgaven med at fjerne dem i princippet ejerne. Men uden markedsværdi bliver nedrivning en ren omkostning, som ejeren måske ikke kan eller vil påtage sig. Renovering vil som hovedregel ikke være økonomisk rentabelt på grund af manglende efterspørgsel.

Nye tal[10] viser, at alene på baggrund af fraflytning af ældre over 75 år vil udbuddet af boliger i landområderne alt andet lige stige med ca. 2.500 boliger årligt de kommende år. Dette vil forstærke presset på landdistrikterne og øge de ubalancer, der i forvejen er.

Støtteordninger er altafgørende – for udviklingen

Da markedet ikke har kunnet løse problemet, er det nødvendigt at overveje samfundsmæssige løsninger. De statslige nedrivningspuljer har været et nyttigt værktøj for kommunerne, men sagerne er ofte komplekse og tidskrævende, og kommunernes økonomi tillader ikke erhvervelse af tomme eller faldefærdige ejendomme i et omfang, der svarer til behovet.

Med Landsbyfornyelsespuljen blev der i 2014 og 2015 afsat samlet 400 mio. kr. til oprydning i landområdernes forfaldne boligmasse. Fra 2016 til 2020 er puljen blevet skåret ned til 55 mio. kr. årligt. Kommunerne skal bidrage med 30% af udgifterne. Puljen har vist sig som et effektivt middel imod social eksport og boligspekulation, samtidig med at nedrivinger og fornyelse gør kommunen mere attraktiv og forbedrer dens omdømme og image.

Som det ser ud i dag kan puljen til landsbyfornyelse langt fra imødekomme behovet, og den bør, set i lyset af de mange fordele, udvides betragteligt.

10 'Demografiske forskydninger udfordrer – også boligmarkedet', KL, 2017.

POLARISERING PÅ BOLIGMARKEDET
– HVORDAN FÅR VI HELE LANDET MED?

Anbefalinger

5.1 **Udvidelse af den statslige pulje** til landsbyfornyelse i en størrelsesorden, som kan imødekomme behovet, dvs. 3-4 mia. kr. over 5-6 år. Pengene skal bruges til nedrivning, områdefornyelse og forbedring af udvalgte huse.

5.2 **Satsning på investeringer i bredbåndsnet og mobildækning,** så man også i landsbyerne og i landområderne kan leve en moderne, nutidig tilværelse. Det gælder både i forhold til virksomheder og privatpersoner.

5.3 **Eftersyn af lånemulighederne i yderområder.** Der bør tænkes i nye afdrags- og renteprofiler, som i højere grad tilgodeser almindelige lønmodtageres boligfinansiering.

5.4 **Den såkaldte 6-måneders regel,** som indebærer, at realkreditinstitutter skal værdisætte en bolig til den pris, det vil være muligt at sælge den til inden for en seks måneders periode, bevirker, at mange boliger i yderområder værdisættes til 0 kr. Der skal følges op på, om Finanstilsynets lempelse af kravet også medfører ændringer i kreditpolitikken.

5.5 **Geografisk betinget fradragsret** for etableringsomkostninger ifm. oprettelse eller omlægning af realkreditlån. Ordningen bør rettes mod såvel husholdninger som virksomheder.

6. Fremtidens boligbehov

Boligmarkedet står over for en række forandringer i kraft af, at befolkningen ændrer sig. Efterspørgslen efter boliger afhænger af, hvilke stadie i livet man befinder sig på. Unge mennesker ønsker få kvadratmeter til billige penge, børnefamilier ønsker plads, og ældre mennesker har måske særlige behov i forhold til elevatorer og tilgængelighed. I de kommende år bliver vi flere danskere, og befolkningssammensætningen vil ændre sig markant. Særligt gruppen af ældre vil stige.

Ældre som drivkraft bag boligmarkedet

Frem mod 2040 bliver der 440.000 flere ældre i Danmark, mens den øvrige befolkning vil se nogenlunde ud som i dag. Andelen af ældre i befolkningen vil ændre sig fra 16 % i dag til 24 % i 2040[1]. Som følge her af vil den ældre del af befolkningen blive en vigtig drivkraft for boligefterspørgslen og udviklingen på boligmarkedet i fremtiden.

Mange ældre vil være bosiddende i ejerboliger med betydelig friværdi og vil således ikke nødvendigvis være tvunget til at flytte til mindre boliger, når de forlader arbejdsmarkedet. I takt med at levetiden stiger, bliver de ældre desuden friskere, hvilket også vil få mange til at blive boende. For mange ældre kan det dog være en fordel at finde en mere passende bolig, som har fokus på funktionalitet, tilgængelighed og fleksibilitet. Det vil samtidig frigøre en del af boligmassen til nye børnefamilier.

1 'Fremskrivning af den danske boligefterspørgsel', DREAM, 2013.

Andelen af ældre i befolkningen vil stige fra **16 %** til **24 %** i løbet af de kommende **25 år**.

Lav interesse for at flytte blandt ældre

Spørgsmålet er, om det er muligt at få ældre til at flytte ud af ejerboligen og over i en bolig, som i højere grad er tilpasset de behov, man har, når man er nået til de sidste livsfaser.

Tal fra Ældresagen[2] viser, at flyttelysten daler med alderen. Et flertal af de 70+-årige svarer således, at de foretrækker at bo i deres nuværende bolig, hvis det bliver svært at klare sig selv. Man vil hellere indrette boligen til alderdommens ønsker og behov end at flytte.

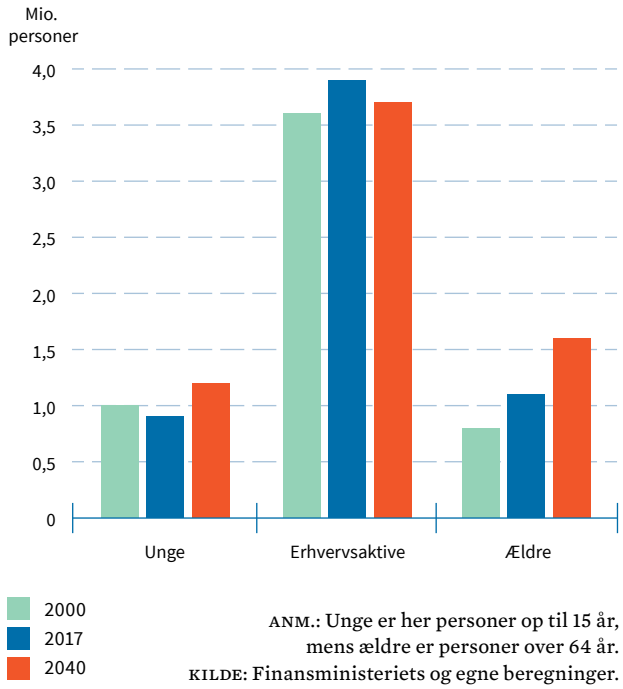
Ældre ønsker heller ikke at flytte så langt, da tilknytningen til boligen og området stiger kraftigt med alderen. For et stort flertal af de 66+-årige ligger den acceptable flytteradius på højest 5 km fra nuværende bopæl.[3]

Ældre flytter, hvis et attraktivt boligalternativ står klar!

Dog er der trods alt en vis flytteaktivitet blandt ældre borgere, som bor i ejerbolig. Flyttehyppigheden er således relativt lav for personer i 50'erne og 60'erne, mens godt 9 % af de 75+-årige, som bor i ejerbolig, gennemsnitligt flytter hvert år.[4] Det tyder på, at ældre som udgangspunkt bliver i den trygge base, men kan flyttes, hvis der står et egnet og attraktivt boligtilbud klar til dem.

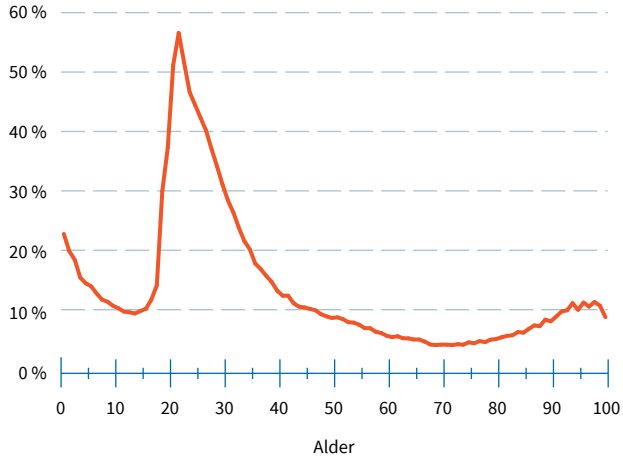
2 'Fremtidsstudiet 2015', Ældresagen, november 2016.
3 'Et casestudie af den almene lejebolig i Vejen Kommune', Boligkontoret Danmark, 2014.
4 'Demografiske forskydninger udfordrer – også boligmarkedet', KL, 2017.

BEFOLKNINGSSAMMENSÆTNINGEN FØR, NU OG I FREMTIDEN

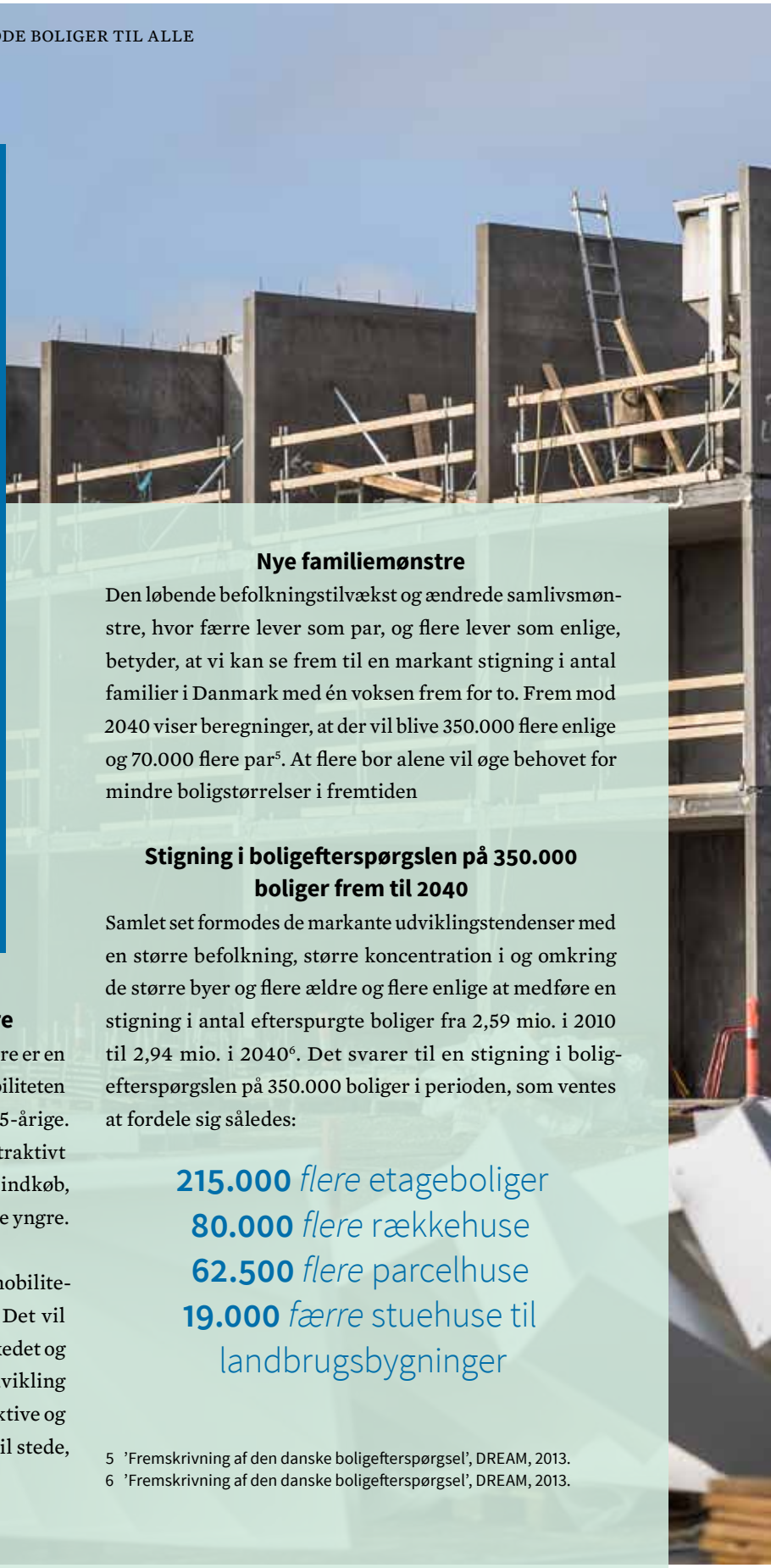


ANM.: Unge er her personer op til 15 år, mens ældre er personer over 64 år.
KILDE: Finansministeriets og egne beregninger.

FLYTTESANDSYNLIGHED PÅ TVÆRS AF ALDERSGRUPPER



KILDE: Danmarks Statistik og egne beregninger.



HERLEV KOMMUNE

I Herlev Kommune* er tendensen, at der bliver flere og flere ældre, som lever et langt liv i eget hjem. Imidlertid er ikke alle forhippede på at blive i eget hjem, for der er en parallel tendens til, at man som 75-80 årig sælger sin ejerbolig og stiller sig op i køen for at få en lejlighed eller et rækkehus i en velfungerende almen boligforening. Kommunen oplever et stigende behov for boliger tilpasset ældre og at få udviklet modeller, der matcher behovene. Et godt eksempel er Søager Park, som er den mest søgte boligafdeling i Herlev. Den blev bygget for 12 år siden i naturskønne omgivelser og har en blandet beboergruppe på tværs af alder og indkomst. Det svarer til mange ældres ønsker, som ikke er interesseret i at bo i ældreghettoer.

* Interview med Borgmester Thomas Gyldal Petersen og jurist Jesper Storskov 19. april 2016.

Almene boliger populære blandt ældre

Flere undersøgelser viser, at der blandt ældre borgere er en stor interesse for at flytte i en almen bolig, og at mobiliteten mellem ejer- og almene boliger er størst hos de +65-årige. Noget tyder altså på, at en almen bolig ses som et attraktivt boligtilbud i de sidste livsfaser, hvor let adgang til indkøb, offentlig service og transport er vigtigere end hos de yngre.

Det er nødvendigt, at samfundet understøtter mobiliteten mellem generationerne, hvad boligen angår. Det vil være til gavn for både enkeltpersoner, arbejdsmarkedet og samfundet generelt. For at skubbe på en sådan udvikling er det vigtigt at sørge for et rigeligt udbud af attraktive og fleksible demens-, pleje- og ældreboliger, som er til stede, når folk ændrer livsfase.

Nye familiemønstre

Den løbende befolkningstilvækst og ændrede samlivsmønstre, hvor færre lever som par, og flere lever som enlige, betyder, at vi kan se frem til en markant stigning i antal familier i Danmark med én voksen frem for to. Frem mod 2040 viser beregninger, at der vil blive 350.000 flere enlige og 70.000 flere par[5]. At flere bor alene vil øge behovet for mindre boligstørrelser i fremtiden

Stigning i boligefterspørgslen på 350.000 boliger frem til 2040

Samlet set formodes de markante udviklingstendenser med en større befolkning, større koncentration i og omkring de større byer og flere ældre og flere enlige at medføre en stigning i antal efterspurgte boliger fra 2,59 mio. i 2010 til 2,94 mio. i 2040[6]. Det svarer til en stigning i boligefterspørgslen på 350.000 boliger i perioden, som ventes at fordele sig således:

215.000 *flere* etageboliger
80.000 *flere* rækkehuse
62.500 *flere* parcelhuse
19.000 *færre* stuehuse til landbrugsbygninger

5 'Fremskrivning af den danske boligefterspørgsel', DREAM, 2013.
6 'Fremskrivning af den danske boligefterspørgsel', DREAM, 2013.

HASSERIS BOLIGSELSKAB

I Hasseris Boligselskab* er der en tendens til, at nye lejere bliver ældre og ældre. Her oplever man, at måden vi bor på er under forandring, at det er blevet mere accepteret at bo til leje, og at den livslange bolig forsvinder. Denne udvikling er sket inden for de sidste 2-3 år, hvor det er blevet mere almindeligt at sælge sin bolig og flytte ind til byen for at bo til leje.

* Interview med repræsentanter for Hasseris Boligselskab Henrik Kyvsgaard, Ole Davidsen og Ulrich Thagaard 10. juni 2016.

FULDFØRTE BOLIGER

KILDE: Danmarks Statistik.

Behov for mindst 17.000 nyopførte boliger hvert år

Hvis stigningen skal imødekommes, kræves en nettotilvækst i boligbeholdningen på ca. 12.000 boliger om året. Da den årlige nedslidning er på ca. 5.000 boliger, skønnes boligbyggeriet at skulle ligge på mindst 17.000 boliger om året i de kommende årtier.

Boligbyggeri i denne størrelsesorden svarer omtrent til en videreførsel af niveauet i 2016, og der er derfor også fremover behov for at sikre uddannelse af faglært arbejdskraft til byggeriet. Vi skal forebygge, at mangel på kvalificeret arbejdskraft ikke kommer til at stå i vejen for, at de boliger, der i fremtiden er behov for, kan blive opført.

BEHOV FOR UDDANNET ARBEJDSKRAFT

I Danmark har vi tradition for gode uddannelser til vores unge på erhvervsuddannelserne. For kvalitetsbyggeri med blik for nytænkning. Og for faglig stolthed og godt håndværk. Men om ganske få år vil der være mangel på både faglærte håndværkere og arbejdskraft med en videregående uddannelse i bygge- og anlægsbranchen, med mindre der sættes ind med særlige tiltag. Manglen på uddannet arbejdskraft vil i 2025 nå op på i alt 16.500 medarbejdere inden for byggeri og anlæg.*

Der blev i 2016 indgået en trepartsaftale om flere praktikpladser, som skal sikre, at flere unge tager en erhvervsuddannelse. Der er således tiltag på vej til forebyggelse af mangelsituationer. Der er dog ingen tvivl om, at uddannelse af faglærte bygningsarbejdere er et område, som kræver et kontinuert politisk fokus, både mht. at skaffe nok praktikpladser og at motivere unge til at vælge uddannelserne – og ikke mindst at færdiggøre dem gennem forebyggelse af frafald.

* 'Arbejdsmarkedsanalyse 2015', Dansk Byggeri.

Stor efterspørgsel efter lejeboliger i fremtiden

Den ret markante overvægt i efterspørgslen efter etageboliger peger i retning af, at efterspørgslen i fremtiden i højere grad vil rette sig mod lejeboliger.

Det bekræftes også af DREAM-fremskrivningens fordeling på ejerforhold, hvor der ventes en stigning i efterspørgslen på ca. 85.000 boliger for henholdsvis ejerboliger, almene boliger og private udlejningsboliger. Efterspørgslen efter andelsboliger forventes at stige med ca. 58.000 og med ca. 38.000 for offentlige pleje- og ældreboliger.

Samlet set vil boligefterspørgslen i de kommende årtier være vendt mod byerne, hvor der ikke er nok boliger til at dække behovet. Udbuddet af boliger skal øges gennem nybyggeri, særligt lejeboliger, mindre boligtyper og ældreegnede boliger.

Akut behov for flere boliger i de største byer

Allerede i dag ser vi, hvordan den massive efterspørgsel særligt i Hovedstadsområdet manifesterer sig i stigende priser. Der et akut behov for at tage et livtag med behovet for boliger.

I vores iver efter at imødekomme efterspørgslen må vi ikke forfalde til at gå på kompromis med kvaliteten. Som vi har tradition for i Danmark, skal kvaliteten være i orden, så boligerne kan holde i mange år. Totaløkonomisk set er det mest rentabelt at bygge med gode materialer og i funktionelle løsninger fra starten. Midlertidige løsninger har en tendens til at blive permanente, hvilket ikke er ønskværdigt.

Da boligbehovet med tiden kan ændre sig, er der behov for at tænke i fremadrettede, funktionelle og elegante løsninger. Der kan f.eks. blive brug for at slå små boliger sammen og inddrage eventuelle fællesfaciliteter som køkkener i større planløsninger.

Der er særligt behov for **lejeboliger**, **mindre boligtyper** og **ældreegnede boliger**.

Der skal bygges mindst **17.000 boliger** årligt de kommende årtier for at imødekomme behovet.

FREMTIDENS BOLIGBEHOV

Anbefalinger

6.1 **Nedsættelse af en regionalt forankret taskforce,** der skal vejlede ældre borgere i mulighederne på boligmarkedet. Ordningen skal være frivillig og kan yde bistand med køb og salg samt vejledning i finansielle anliggender. Det kan suppleres med mærkningsordning af ældreegnede boliger.

6.2 **Der skal afsættes midler til at bygge flere almene ældreboliger** (behovet vil stige markant, og der er en præference blandt ældre til at bo alment og til leje).

6.3 **Fradragsordninger for renoveringsprojekter,** der fremtidssikrer bygninger under hensyn til ældre (tilgængelighed og funktionalitet mv.), energieffektivitet og bæredygtighed.

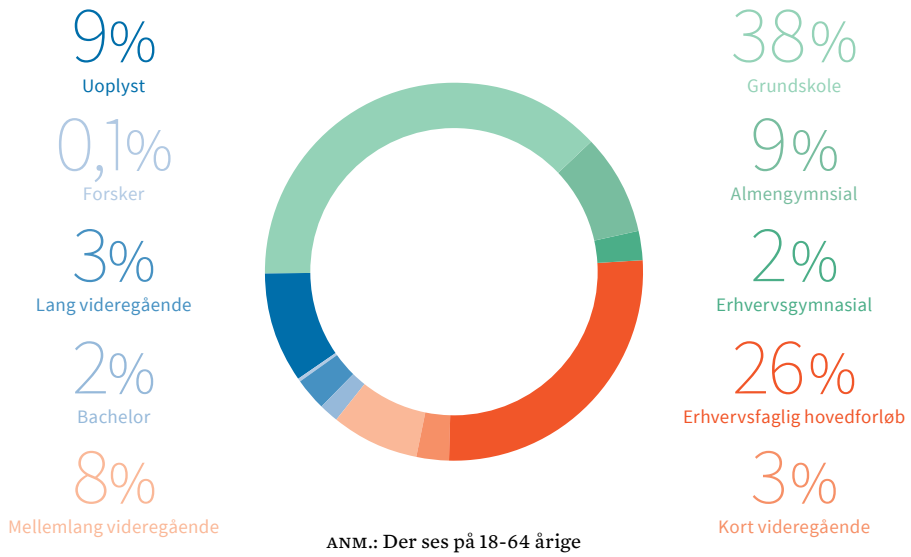
6.4 **Nye, forbedrede muligheder for at udbrede almene boliger** rettede mod unge, personer med mindre krav til plads, udviklingshæmmede med særlige boligbehov mv.

6.5 **Bedre muligheder for øremærkning** af industriområder til byggeri af ungdomsboliger.

7. En afbalanceret almen sektor

Næsten en million mennesker bor i de næsten 600.000 almene boliger, der ligger over hele landet i alle danske kommuner som familieboliger, ungdomsboliger og ældre- og plejeboliger.

HØJEST FULDFØRTE UDDANNELSE FOR BEBOERE I DEN ALMENE SEKTOR PR. 1. JANUAR 2015



ANM.: Der ses på 18-64 årige
KILDE: Landsbyggefondens beboerstatistik.

Fælles for alle boligerne er, at de drives non-profit og ud fra beboerdemokratiske principper. Som noget unikt dansk med udspring i foreningstraditionerne er det beboerne, der bestemmer både lokalt i det enkelte boligområde og i boligorganisationerne.

En andet unikt træk er, at beboerne indbetaler til Landsbyggefonden, når realkreditlånene er betalt, og derfor i fællesskab finansierer de store renoveringsarbejder og boligsociale indsatser, som gennemføres i mange boligområder uden tilskud fra staten. Og samtidig bidrages til nybyggeriet.

De almene boliger er langt bedre end deres rygte

Langt de fleste boligområder er velfungerende og veldrevne med glade og tilfredse beboere og er langt bedre end deres rygte med høj fokus på vedligehold, tilgængelighed, velpassede grønne områder og beboerfællesskab. Det skyldes i høj grad den blandede beboersammensætning med mange helt almindelige familier, ældre, personer med fysisk funktionsnedsættelse og psykiske lidelser, studerende mv. Uddannelsesmæssigt er der stor spredning, dog med en overrepræsentation blandt beboere, som har hhv. grundskole og en erhvervsfaglig uddannelse som højest fuldførte uddannelse.

Sociale indsatser giver pote

Der findes en række almene boligområder, som kan karakteriseres som udsatte. Siden de boligsociale indsatser i 2006 blev indført i sin nuværende form, er der her sket betydelige fremskridt bl.a. i forhold til de unges uddannelsesfrekvens og kriminalitet. Men ikke mindst den kraftigt stigende segregering af boligmarkedet har medført, at der fortsat er udfordringer at løse. Den grundlæggende problemstilling handler om en skæv beboersammensætning og en koncentration af ressourcesvage beboere, som risikerer at skabe en række selvforstærkende negative dynamikker: Dårligt naboskab, utryghed, kriminalitet, dårlige opvækstvilkår for de unge, manglende kontakter ud af boligområdet for beboerne osv. Tendensen forstærkes af nogle af områdernes størrelse, isolerede beliggenhed og selvtilstrækkelige karakter.

Renoveringsbehovet er på **9 mia. kr.** årligt i den almene sektor.

HASSERIS BOLIGSELSKAB

For at sikre et trygt og godt boligområde er det erfaringen i Hasseris Boligselskab*, at der skal være nogle små tråde, der skaber tilhørsforhold, fællesskab og binder beboerne sammen. De små tråde er f.eks. naboskab, at man kender hinanden, at der er et caféliv og et værested med mulighed for at mødes og få et billigt måltid mad, fælles aktiviteter, hygge og samvær mv. Det er de små tråde, der får folk til at blive boende og nedbringer fraflytningsprocenten. Hver gang nogen flytter, brister der nogle tråde. Desværre er det erfaringsmæssigt svært at få det vigtige samlingspunkt til at leve.

* Interview med repræsentanter for Hasseris Boligselskab Henrik Kyvsgaard, Ole Davidsen og Ulrich Thagaard 10. juni 2016.

Boligpolitik som supplement til andre politikindsatser

De problemer, der knytter sig hertil, kan ikke løses alene gennem boligpolitik, men ved en kombination af arbejdsmarkedspolitik, uddannelsesindsats, politimæssigt forebyggende arbejde, arbejde med at undgå radikalisering, indsats mod uacceptabel social adfærd såvel som boligpolitik.

Initiativet 'Boligliv i Balance'[1] peger på, at vil man ghettoproblematikken til livs, er det nødvendigt at supplere de nuværende decentrale indsatser med indsatser på et mere overordnet niveau, ved:

1. At formindske kilden til problemet ved at dæmme op for den stigende fattigdom og modvirke segregeringen på boligmarkedet.
2. At blande byen og beboerne ved at integrere de udsatte boligområder i den omkringliggende by og sikre en mere blandet beboersammensætning og en bedre social balance i områderne.
3. At fastholde de stærke beboere gennem tilbud om en større variation af boligtilbud, gode daginstitutioner og skoler, et rigt og trygt fritidsliv, attraktive uddannelses- og jobmuligheder mv.

Renovering som løftestang

Boligpolitikkens rolle handler om at løse områdernes planproblemer og om at istandsætte de enkelte boliger. Der er således evidens for, at hvis fysiske indsatser og arkitektur bruges rigtigt, har det sociale effekter og kan være med til at flytte belastede boligkvarterer væk fra listen over socialt udsatte boligområder[2].

1 Boligliv i balance – Jagten på forandringskraften', Realdania, 2016.

2 'Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte boligområder', Københavns Kommune og Akademisk Arkitektforening, 2015.

Renoveringsbehov i den almene sektor

De almene boliger udgør ca. en femtedel af det danske boligmarked og skal ligesom alle andre boligformer løbende renoveres og holdes ved lige.

Den almene sektor kan ikke udnytte den skattesubsidierede renoveringsstøtte, som staten yder de private boligejere f.eks. i form af Bolig-Jobordningen. Den almene sektor har til gengæld sin egen renoveringsstøtteordning i form af Landsbyggefonden, som er en solidarisk ordning, hvor støtten ydes efter behov. Midlerne i Landsbyggefonden er alene finansieret af sektoren selv og belaster derfor ikke statsfinanserne.

Ingen slumområder i Danmark

Den solidariske model betyder, at Danmark undgår nedslidte, slumlignende boligområder, og at også de socialt udsatte familier, herunder de ældre, som kun har folkepensionen, og som primært bor i den almene sektor, får rimelige boligforhold, og har råd til at finde en bolig i de store byer.

Den almene sektor udgøres af ca. 550 boligorganisationer, der selvstændigt finansierer og beslutter, hvornår mindre renoveringsprojekter udføres. Større renoveringsprojekter, som omfatter mere omfattende bygningsskader, kræver derimod involvering fra Landsbyggefonden, der yder økonomisk støtte hertil med det formål at forhindre, at huslejerne stiger for voldsomt i kølvandet på renoveringen.

RENOVERINGSBEHOV FOR ALMENE BOLIGER (2015-PRISER)

Byggetidspunkt	Renoveringsbehov over 20 år	Årligt renoverings-behov
Boliger opført før 1959	88,0 mia. kr.	4,4 mia. kr.
Boliger opført 1960-74	64,3 mia. kr.	3,2 mia. kr.
Boliger opført 1975-2000	23,0 mia. kr.	1,1 mia. kr.
I alt	175,3 mia. kr.	8,8 mia. kr.

KILDE: 'Nye udfordringer for det almene boligbyggeri'; Landsbyggefonden 2014.

RENOVERINGSRAMMER 2015-2020 FRA BOLIGFORLIGET 2014.

År	Renoveringsramme (2015-priser)
2015	4,2 mia. kr.
2016	4,2 mia. kr.
2017	2,6 mia. kr.
2018	2,5 mia. kr.
2019	2,3 mia. kr.
2020	2,3 mia. kr.

KILDE: Boligaftalen 2014.

Den almene sektors renoveringsbehov svarer til beskæftigelse af **10.000 personer** årligt.

De ældste boliger har størst renoveringsbehov

Landsbyggefonden har udført en analyse af renoveringsbehovet i den almene sektor over de næste 20 år. Ikke overraskende viser analysen, at de ældste bygninger har de største renoveringsbehov. Samlet opgøres det årlige, langsigtede renoveringsbehov til ca. 9 mia. kr. om året.

Historikken viser, at boligorganisationerne for egne midler formår at renovere for ca. 3-4 mia. kr. årligt. Det årlige behov for renoveringer med støtte fra Landsbyggefonden er dermed ca. 5 mia. kr.

Alt for lave renoveringsrammer

Landsbyggefonden er imidlertid underlagt restriktioner i form af årlige politisk fastsatte renoveringsrammer, der definerer, hvor meget der kan renoveres med støtte. Boligforliget af november 2014 indeholder renoveringsrammer, der nærmede sig de nødvendige 5-6 mia. kr. i 2015 og 2016, mens renoveringsrammerne frem mod 2020 end ikke når op på halvdelen af dette beløb.

Køen af renoveringsprojekter vokser og vokser

Dette misforhold mellem renoveringsbehov og de fastsatte renoveringsrammer kommer til udtryk ved en kø af renoveringsprojekter hos Landsbyggefonden. I starten af 2017 er der renoveringsprojekter for 11 mia. kr. i kø hos Landsbyggefonden. Dette tal forventes at stige i de kommende år, hvis renoveringsrammerne vedbliver at være på et lavere niveau end behovet for renoveringer.

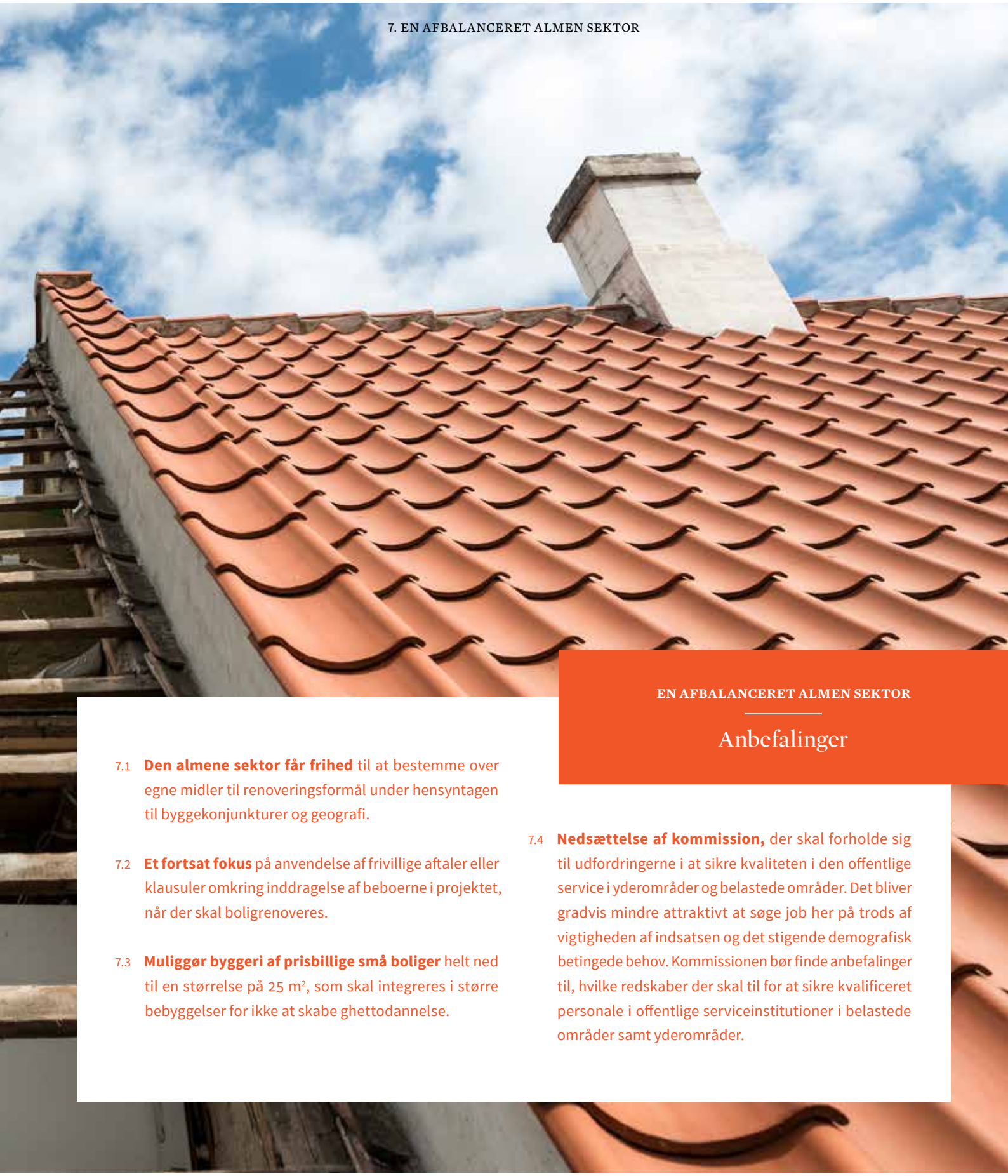
Den almene sektor må ikke bruge sine egne penge

Det er uhensigtsmæssigt, at den almene sektor ikke for egne penge kan sikre, at nødvendige renoveringer gennemføres. Der bør sikres frihed og ligestilling i forhold til den private boligsektor med henblik på at sikre, at man i den almene sektor for egne penge frit kan renovere efter behov.

Hensynet til konjunkturen

I forhold til at undgå situationer med overophedning af byggeaktiviteten bør staten kunne lægge midlertidigt loft på renoveringsomfanget. Loftet bør dog tage højde for geografiske forskelle i byggekonjunkturerne. Til gengæld bør den almene sektor have frihed til – for egne penge – at indhente de forsømte renoveringer, når konjunkturerne er mindre gode.

En sådan styring af renoveringerne i den almene sektor vil sikre opfyldelse af det nødvendige langsigtede renoveringsbehov på ca. 9 mia. kr. svarende til en årlig beskæftigelse på ca. 10.000 personer.



EN AFBALANCERET ALMEN SEKTOR

Anbefalinger

7.1 **Den almene sektor får frihed** til at bestemme over egne midler til renoveringsformål under hensyntagen til byggekonjunkturer og geografi.

7.2 **Et fortsat fokus** på anvendelse af frivillige aftaler eller klausuler omkring inddragelse af beboerne i projektet, når der skal boligrenoveres.

7.3 **Muliggør byggeri af prisbillige små boliger** helt ned til en størrelse på 25 m², som skal integreres i større bebyggelser for ikke at skabe ghettodannelse.

7.4 **Nedsættelse af kommission,** der skal forholde sig til udfordringerne i at sikre kvaliteten i den offentlige service i yderområder og belastede områder. Det bliver gradvis mindre attraktivt at søge job her på trods af vigtigheden af indsatsen og det stigende demografisk betingede behov. Kommissionen bør finde anbefalinger til, hvilke redskaber der skal til for at sikre kvalificeret personale i offentlige serviceinstitutioner i belastede områder samt yderområder.

8. Sammenhængskraft og mangfoldighed i byerne

Blandede byer, hvor folk lever sammen på tværs af uddannelses- og indkomstgrupper, er grundlaget for harmoniske og velfungerende samfund med plads til såvel unge som ældre, høj- som lavindkomstgrupper og ressourcestærke og socialt udsatte grupper.

De større byer er en vigtig drivkraft i økonomien, hvilket blandt andet skyldes samlokaliseringen af virksomheder og muligheden for at opbygge specialiseret arbejdskraft og vidensdeling. Det er imidlertid afgørende for produktiviteten og for virksomhedernes konkurrenceevne, at der er tilstrækkelig arbejdskraft til både at besætte de højtuddannede job og job i vigtige støttefunktioner.

Alle typer af faggrupper er nødvendige for at sikre væksten

Der er således brug for alle typer af faggrupper f.eks. inden for administration, salg, catering, rengøring og vedligehold for at sikre produktiviteten, og hertil kommer job inden for offentlige serviceydelser som pædagog, skolelærer, politibetjent, chauffør mv. Den økonomiske vækst i byerne er helt afhængig af det samspil, der sker mellem de forskellige jobfunktioner på tværs af uddannelses- og indkomstgrupper.

Blandede byer sikrer stabil lønudvikling

Hvis folk med korte eller mellemlange uddannelser, der varetager job i støttefunktioner, ikke kan bo i eller tæt på byerne, vil det alt andet lige skabe et pres på lønomkostningerne som følge af kompensation for højere transportomkostninger eller leveomkostninger. Blandede byer er dermed med til at holde lønudgifterne nede og gøre det nemmere at drive virksomhed i byen.

Blandede byer skaber flere jobmuligheder

Blandede byer kan også være et redskab til at få folk på kanten af arbejdsmarkedet hurtigere i arbejde, fordi de bor i lokalområder, hvor der er et større arbejdsudbud. Desuden betyder det noget, at man færdes blandt naboer og andre folk, som er aktive på arbejdsmarkedet, fordi job ofte formidles via netværk.

Blandede byer understøtter social mobilitet

Nyere forskning peger på, at blandede byområder kan øge den sociale mobilitet ved at øge sandsynligheden for, at børn fra lavindkomstfamilier klarer sig bedre i skolen, får en uddannelse og klarer sig bedre på arbejdsmarkedet som voksne. Det skyldes, at børn påvirkes af både jævnaldrende og voksne i det lokalmiljø, hvor de bor. En af de effekter,

STORBYERNE GØR EN STOR INDSATS FOR AT ETABLERE BILLIGE BOLIGER

København

I København har man til hensigt at udnytte plankravets muligheder til fulde, således at der skal stilles krav om 25 % almene boliger i alle nye byudviklingsområder. Det indebærer 8.200 nye almene boliger frem mod 2025, hvoraf de 6.500 allerede er finansieret.

Københavns Kommune har desuden et mål om 6.000 nye ungdomsboliger i perioden 2015-2027. Der er allerede skabt 2.000 nye ungdomsboliger i København siden 2015, hvilket svarer til 1.000 ungdomsboliger om året. Københavns Kommune forventer derfor at nå målsætningen om 6.000 nye ungdomsboliger allerede i 2020, hvis det nuværende tempo fastholdes.

Odense

I Odense udgør almene boliger 25 % af den samlede boligmasse. Siden 2012 er der opført 314 familieboliger og 737 ungdomsboliger.

Mange af især ungdomsboligerne er placeret på meget centrale beliggenheder i Odense C, bl.a. i Odenses nye musikhus Odeon samt på havnen. Ungdomsboligerne placeres netop centralt, fordi byrådet med Planstrategi 2015 'Ny Odense: Fra stor dansk by til dansk storby' besluttede, at disse fortrinsvis skal placeres i eller nær bymidten, på havnen eller i City Campus, og sekundært nær SDU, som ligger lidt uden for byen.

Aalborg

I Aalborg Kommune udgør de almene boliger ca. 26 % af den samlede boligmasse. Siden 2010 er der opført omkring 530 familieboliger, 4.700 ungdomsboliger og 540 plejeboliger, og der bygges fortsat: yderligere 900 ungdomsboliger, 500 familieboliger og 100 plejeboliger er godkendt til opførelse.

Den massive satsning på ungdomsboliger er sket som et led i at understøtte udviklingen af Aalborg som studieby, og de er fortrinsvis placeret på centrale beliggenheder som havnefronten, godsbanearealet og eternitgrunden. Tilbage i 2009-2010 så man desuden boligbyggeriet som en løftestang i forhold til at opretholde beskæftigelsen i en krisetid.

Aarhus

'Hjem til Aarhus' er et initiativ, som skal sikre, at der frem mod 2019 bliver bygget mindst 1.600 nye, almene familieboliger. Boligerne skal bygges over hele kommunen, ikke mindst i områder, hvor der i dag er få, almene familieboliger. Målet er at skabe en blandet by og sikre, at andelen af almene boliger forbliver på omkring 25 %. I alt bygger man næsten 3.000 almene familieboliger frem mod 2030.

Aarhus er en ung by, hvor omkring 12.000 unge hvert år begynder på en videregående uddannelse, og der er derfor stor efterspørgsel på ungdomsboliger. Det er planlagt at bygge næsten 3.400 ungdomsboliger frem mod 2030.

der oftest nævnes, er den såkaldte klassekammeratseffekt, hvor de ressourcestærke elever trækker de knap så ressourcestærke elever med op. En del af forklaringen er, at børnene gennem deres klassekammerater får nogle andre rollemodeller og en anden forventning til deres egen akademiske formåen.

Boligpolitik som redskab til at sikre stabile boligpriser

I Danmark er det særligt i Aarhus og Hovedstadsområdet, at der er risiko for, at boligpriserne bliver så høje, at det er umuligt for folk med almindelige indkomster at bo i nærheden af centrum. Boligpolitikken spiller en stor rolle til at imødegå en sådan udvikling, idet boligpriserne i de større byer er en vigtig brik i at sikre en mere lige opdeling af høj- og lavindkomstgrupper mellem land og by og inden for byerne. Ved at fremme adgangen til boliger i et overkommeligt prisleje i byerne kan man både fremme de positive økonomiske effekter, der er forbundet med en blandet befolkning i byerne, samt aflaste yderkommunerne ved at øge muligheden for, at folk på kanten af arbejdsmarkedet kan bo i byerne.

Skrækeksempler fra Stockholm og Oslo

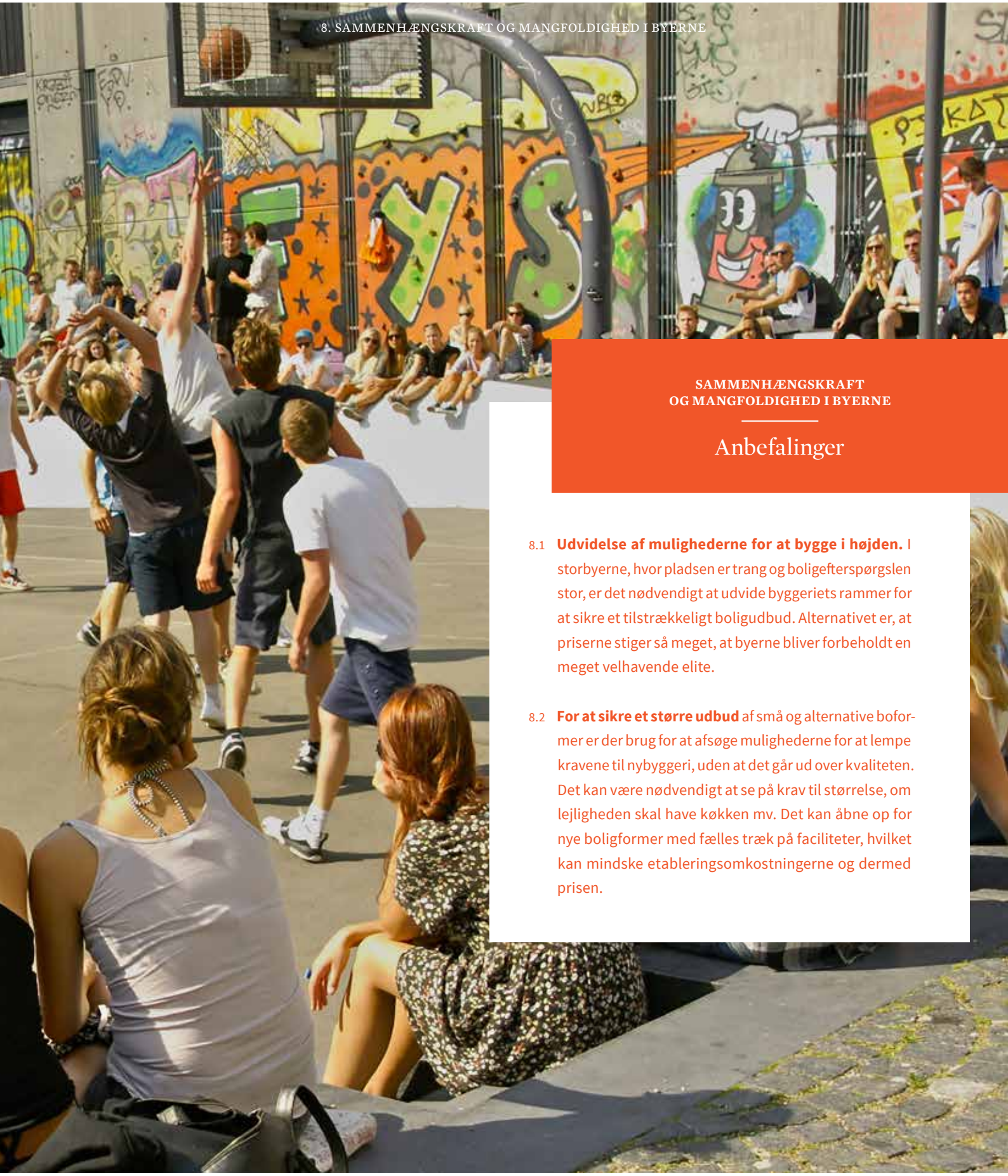
Vi skal ikke længere væk end til vores nordiske naboer for at finde eksempler på, hvor galt det kan gå i forhold til urimeligt høje prisniveauer. I det centrale Stockholm er priserne accelereret voldsomt over de seneste år, og gennemsnitsprisen pr. m² oversteg i april 2017 94.000 sv. kr.[1]. På de bedste beliggenheder findes priser på mellem 100.000 og 200.000 sv. kr. pr. m².

Også i Oslo er priserne løbet løbsk med gennemsnitspriser på 70.000 no. kr. pr. m² og for centrale beliggenheder priser på over 100.000 no. kr. pr. m². Forventningerne til 2017 er, at prisen vil vokse med yderligere mindst 10 %[2]

Vejen til at skabe blandede byer er at sikre en rigelig, varieret og mangfoldig forsyning af boliger, som er så tilpas billig, at den har en prisdæmpende effekt. Traditionelt set har den almene sektor haft denne rolle, og sektoren er fortsat nøglen til at imødegå udviklingen.

M²-priser i april 2017 (danske kroner):
Stockholm **72.000 kr.**
Oslo **55.000 kr.**
København **38.000 kr.**

1 Svensk Mäklarstatistik.
2 'Sjokkpriser på boliger i Stockholm', ABC Nyheter, 14. februar 2017.



SAMMENHÆNGSKRAFT
OG MANGFOLDIGHED I BYERNE

Anbefalinger

8.1 **Udvidelse af mulighederne for at bygge i højden.** I storbyerne, hvor pladsen er trang og boligefterspørgslen stor, er det nødvendigt at udvide byggeriets rammer for at sikre et tilstrækkeligt boligudbud. Alternativet er, at priserne stiger så meget, at byerne bliver forbeholdt en meget velhavende elite.

8.2 **For at sikre et større udbud** af små og alternative boformer er der brug for at afsøge mulighederne for at lempe kravene til nybyggeri, uden at det går ud over kvaliteten. Det kan være nødvendigt at se på krav til størrelse, om lejligheden skal have køkken mv. Det kan åbne op for nye boligformer med fælles træk på faciliteter, hvilket kan mindske etableringsomkostningerne og dermed prisen.

3. Skæv prisudvikling på ejerboligmarkedet – skæv fordeling af gevinsterne

3.1 Den nye ejendomsværdibeskatningsmodel skal både før og efter overgangen i 2020 sigte efter neutralitet og stabil prisudvikling under hensyn til ejerens overblik over fremtidens boligudgifter.

3.2 Det progressive trin i ejendomsværdibeskatningen skal afspejle tilsvarende trin på person- og kapitalbeskatningsområdet.

3.3 Begrænsning af fordele ved forældrekøb.

3.4 Begrænsning af muligheden for boligstøtte til unge mennesker, der bor til leje i en ejendom, som forældrene ejer.

3.5 Sanering af reglerne for afdragsfrihed.

3.6 Øget gennemsigtighed på realkreditmarkedet.

4. Er andelstanken forældet?

4.1 Indførelse af ejendomsværdibeskatning på andelsboliger med en parallel fradragsret på foreningens renteudgifter.

4.2 Mulighed for omdannelse til ejerboliger.

4.3 Lavere beskatning af foreninger, der lever op til kriterier for andelsforeningens vedtægter.

4.4 Præcisering af principperne for den vurdering, der lægges til grund for beregningen af andelskronen.

4.5 Betinget ydelsesstøtte til nyetablerede andelsforeninger.

5. Polarisering på boligmarkedet – hvordan får vi hele landet med?

5.1 Udvidelse af den statslige pulje til landsbyfornyelse.

5.2 Satsning på investeringer i bredbåndsnet og mobildækning.

5.3 Eftersyn af lånemulighederne i yderområder.

5.4 Opfølgning på ny regulering omkring den såkaldte 6-måneders regel.

5.5 Geografisk betinget fradragsret for etableringsomkostninger ifm. oprettelse eller omlægning af realkreditlån.

6. Fremtidens boligbehov

6.1 Nedsættelse af regionalt forankret taskforce, der skal vejlede ældre borgere i mulighederne på boligmarkedet.

6.2 Der skal afsættes midler til at bygge flere almene ældreboliger.

6.3 Fradragsordninger for renoveringsprojekter, der sigter mod fremtidssikring.

6.4 Nye, forbedrede muligheder for at udbrede almene boliger rettede mod unge, personer med mindre krav til plads, udviklingshæmmede med særlige boligbehov mv.

6.5 Bedre mulighed for øremærkning af industriområder til byggeri af ungdomsboliger.

7. En afbalanceret almen sektor

7.1 Den almene sektor får frihed til at bestemme over egne midler til renoveringsformål under hensyntagen til byggekonjunkturer og geografi.

7.2 Et fortsat fokus på anvendelse af frivillige aftaler eller klausuler omkring inddragelse af beboerne i projektet, når der skal boligrenoveres.

7.3 Muliggør byggeri af prisbillige små boliger.

7.4 Nedsættelse af kommission, der skal forholde sig til udfordringerne i at sikre kvaliteten i den offentlige service i yderområder og belastede områder.

8. Sammenhængskraft og mangfoldighed i byerne

8.1 Udvidelse af mulighederne for at bygge i højden.

8.2 Nærmere undersøgelse af mulighederne for at lempe kravene til nybyggeri, uden at det går ud over kvaliteten.

LITTERATURLISTE

Arbejdsmarkedsanalyse 2015, Dansk Byggeri, april 2015.

'Billige boliger i storbyerne – bidrag til vækst og velstand', Copenhagen Economics, 2016.

'Boligliv i balance – Jagten på forandringskraften', Realdania, 2016

'Boligmarkedet uden for de store byer', SBI, 2014.

'Demografiske forskydninger udfordrer – også boligmarkedet', KL, 2017.

'Et casestudie af den almene lejebolig i Vejen Kommune', Boligkontoret Danmark, 2014.

'Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte boligområder', Københavns Kommune og Akademisk Arkitektforening, 2015.

'Fremskrivning af den danske boligefterspørgsel', Dream, 2013.

'Fremskrivning af familiekarakteristika og boligefterspørgslen i danske kommuner', Dream, september 2015.

'Fremtidsstudiet 2015', Ældresagen, november 2016.

Interview med Borgmester Arne Boelt, Hjørring Kommune, 29. september 2016.

Interview med Borgmester Thomas Adelskov, Odsherred Kommune, 13. april 2016.

Interview med Borgmester Thomas Gyldal Petersen og jurist Jesper Storskov 19. april 2016.

Interview med repræsentanter fra Hasseris Boligselskab Henrik Kyvsgaard, Ole Davidsen og Ulrich Thagaard 10.juni 2016.

'Lolland afgiver de succesfulde og tager imod de udsatte', AE, 2016.

'Nedrivninger af huse og fremtidige nedrivningsbehov i Danmark', Det Nationale Institut for Kommuners og Regioners Analyse og Forskning, maj 2017.

'Private følgeinvesteringer ved områdefornyelse', SBI og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, 2015.

'På forkant', *www.paaforkant.dk*, Realdania, 2017.

'Regional- og Landdistriktspolitisk Redegørelse 2015', Erhvervsstyrelsen.

'Sjokkpriser på boliger i Stockholm', ABC Nyheter, 14. februar 2017.

'Svensk Mäklarstatistik', *www.maklarstatistik.se*

'Udkantsdanmark, social vandring og jobskabelse', Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, 2015.

TAK

I forbindelse med udarbejdelsen af debatoplægget har en række eksperter og beslutningstagere beredvilligt stillet op til interview, faglig sparring og inspiration, som har været til stor hjælp for arbejdet. Vi vil derfor gerne takke:

Seniorforsker Hans Skifter Andersen, SBI
Direktør Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter
Adm. direktør Torben Christensen, Ejendomsforeningen Danmark
Direktør Thorkild Ærø, SBI
Borgmester Arne Boelt, Hjørring Kommune
Borgmester Peter Rahbæk Juel, Odense Kommune
Borgmester Thomas Adelskov, Odsherred Kommune
Borgmester Thomas Gyldal Petersen, Herlev Kommune
Jurist Jesper Storskov, Herlev Kommune
Forebyggelseskonsulent Knud U. Rasmussen, Nordjyllands Politi
Formand Ole Davidsen, Hasseris Boligselskab
Næstformand Henrik Kyvsgaard, Hasseris Boligselskab
Direktør Ulrich Thagaard, Hasseris Boligselskab
Underdirektør Michael Teit Nielsen, Ældresagen
Cheføkonom Frans Clemmesen, Boligselskabernes Landsforening
Direktør Lars Andersen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd
Asger Friis Pedersen og Signe Roed-Frederiksen, Arbejdernes Landsbank
Sociolog Mette Tams, Aalborg Kommune
Byplanlægger Tine Kyndi, Odense Kommune
Københavns Kommune
Aarhus Kommune

Boligen er den vigtigste ramme om vores tilværelse og en hjørnesten i det moderne velfærdssamfund. Trods mange timer uden for hjemmet er det her, det grundlæggende familieliv leves. Som et helt centralt gode i familiernes samlede forbrug, udgør boligen typisk den største post i et husholdningsbudget.

På trods af boligens utvetydigt store betydning for os alle, bærer de sidste mange års boligpolitik præg af at være usammenhængende og fragmenteret. Det har ført til et uretfærdigt og uoverskueligt boligmarked.

Med dette udspil ønsker BAT og LO at sætte boligpolitik tilbage øverst på dagsordenen og skabe debat om fremtidens boligpolitik. Oplægget sætter spot på nutidige og fremtidige boligpolitiske udfordringer og fremsætter 27 anbefalinger som inspiration til debatten og til, hvordan boligmarkedet kan udformes på en mere lige, retfærdig og gennemskuelig måde.

BAT