

Billige boliger i byen - Boligpolitik - Bypolitik

Indledning

Hvordan fastholder og udvikler vi billige boliger i byen uden at bygge for dyrt ,for stort og på grønne områder?

Pandemier før som nu, minder os om, at vi ikke skal bo alt for tæt.

Ikke alt boligbyggeri skal ske i Københavns Kommune. Og boligbyggeri skal ikke helt eller delvis betale for metro og havnetunneler.

Nyt boligbyggeri

Boliger langs eksisterende metro. F. eks er der et kæmpe område mellem Femørens og Kastrup Station, Bøjlevej på Amager.

Boliger (og arbejdsplader) langs Fingerplanen med den kollektive trafik i hovedstadsregionen skal reaktiveres.

Boliger på Refshaleøen – Kommunen udsætter det nu til 2030. Der kan ellers være flere tusinde boliger.

Boliger på Nordhavnen - der er vel 15.000 på vej.

Boliger i Tingbjerg – et stor projekt er undervejs.

Billige (nybyggede) boliger sikres ved at kravet om minimum 25 % almene boliger fastholdes i alle boligprojekter.

Det skal fremadrettet sikres at i forbindelse med fremtidige boligprojekter, skal de minimum 25 % almene boliger opføres løbende i projektet og ikke som i dag som den sidste del af projektet. F.eks. som det er sket i Nordhavnsprojektet.

Kravet om almene boliger sættes op til 33%

Den minimale boligstørrelse skal sænkes til f.eks. 70 m2. Baggrunden for dette er at der i dag en mange singler som ikke har råd til store boliger og formentlig heller ikke har brug for store boliger.

For nogle år siden havde kommunen en plan om 1000 husbåde. Det bør reaktiveres.

Byudvikling i hele hovedstadsområdet skal ses under et - og almene boliger skal bygges først eller sideløbende med det øvrige byggeri i projektet.

Initiativer i de eksisterende boliger/boligområder

Der er mange tomme boliger uden nogen er registret med folkeregisteradresse, boliger uden bopælspligt, boliger der bruges til hotel/udlejning. Ifølge Boligreguleringsloven må boliger ikke stå tomme mere end 6 uger. I 2019 havde kommunen 3200 sager. Kan en udlejer ikke leje ud efter 6 uger, kan kommunen gøre det. Men sker det?

Regler om Bopælspligt i helårsboliger er strammet de sidste par år, men der mangler stadig lovgivning om bopælspligt fra første salg. I 2018 var der ca. 2200 boliger i København uden bopælspligt.

Huslejenævn eller lign. skal have flere ressourcer til at handle.

Der står mange offentlige bygninger tomme, der kan laves om til boliger.

Biblioteksskolens bygninger på Birketinget på Amager, stod tomme efter uddannelsen blev flyttet til KUA. Nu er 10.000 m² omdannet til 350 studieboliger (2021).

Amagerbankens gamle hovedsæde er under ombygning til 80 ungdomsboliger(2021).

Hoteller, der ikke kan klare sig som hotel, bør ombygges til ungdomsboliger, studieboliger mv.

Statslige bygninger, der længe har stået tomme efter udflytning mv. kan ligeledes omdannes til boliger. Staten må forpligtes til at sælge eller omdanne tomme bygninger til bl.a. boligformål inden for en rimelig frist.

Mindre kan også gøre det. Med vedtagelsen af Christianialoven købte Christiania en byggeret på 15.000 m². Den er endnu ikke udnyttet, der kunne f.eks. bygges seniorboliger og ungdomsboliger.

Bopælspligt og håndhævelsen heraf samt udnyttelse af tomme bygninger og arealer kan føre til flere boliger

Initiativer til balanceret byudvikling i hele landet

Befolkningen koncentrerer sig i områder med arbejde, uddannelse, bolig, fritidsmuligheder, natur samt økonomi. Men ikke alle institutioner skal udvikles i København.

1) Statslig og kommunal planlovgivning og kommuneplaner kan regulere noget.

Hvis Fingerplanen blev fulgt, er der masser af byudviklings områder langs S-togsnettet. Høje Tåstrup udvikler en ny bydel, Nærheden på 7000 indbyggere. Coop vil lave andelsbydel til 5000 i Albertslund, Bøjlevej ved Femørens Metrostation i Kastrup osv.

Hvis kommunen og BY & Havn ikke bremsede byudvikling på private grunde, kunne der eksempelvis udvikles boliger på Refshaleøen. Men kommunen skubber hele tiden privatejede områder foran – senest Refshaleøen til nu 2030.

Ønskes: Regional planlægning i Hovedstadsområdet og udviklingen af Refshaleøens fremrykkes til nu.

2) Ud og indflytning af institutioner fører til befolkningskoncentration eller det modsatte.

Eksempel:

Aalborg Universitet, der vel blev etableret for at sikre regional udvikling, har siden 2005 lokaliseret sig i Sydhavnen. Hvis universitets afdelinger ikke lå der, men i Aalborg, så skulle der ikke findes boliger til 400 undervisere og flere tusinder elever i København. Aalborg Kommune udmærker sig ellers ved at give garanti for en studiebolig, hvis man optages på AAU i Aalborg.

Spøgst nok så er Bibliotekaruddannelsen i Aalborg nedlagt, så nu kan man kun uddannes i København.

Bedre fordeling af uddannelsespladser i hele landet vil mindske presset på boliger i København

Initiativer til at fastholde lavindkomstgrupper i byen

1. Progressiv kommuneskat

Kommuneskatten er en proportionalsskat, hvor man betaler lige meget af hver eneste krone hele vejen op over millionen, mens statsskatten er progressiv. Her betaler de høje indkomster altså forholdsvis mere. Det kunne man jo også lave om på, altså ændre kommuneskatten til en progressiv skala. Så de små og mindre indkomster betalte lidt mindre og de høje lidt mere.

Ved indførelse af progressiv kommuneskat vil der alt andet lige være et større rådighedsbeløb for dem med de mindre indtægter, som så kunne anvendes til boligudgifter.

Lovændring ønskes

2. Kommunal anvisning til private udlejningsejendomme

Modsat almene familieboliger, almene ungdomsboliger og støttede private ungdomsboliger findes der ingen regler for udlejning af private udlejningsboliger.

I dag kan kommuner indgå aftaler med en privat udlejer om kommunal anvisning til dennes boliger med henblik på at løse kommunens boligsociale problemer.

Kommunen udbetaler en godtgørelse for de lejligheder, den råder over, med et beløb fastsat af kommunen, med statslig refusion.

Første skridt må være at gøre ordningen mere kendt og brugt.

Derefter at finde en model, der gør aftalerne obligatoriske, hvilket vil sikre flere boliger til folk med lavindkomst og i øvrigt sikre en mere blandet by.

Lovændring påkrævet

- 3) I stedet for nedrivning af almene boliger i såkaldte ghettoområder, skal der laves boliger for studerende i de berørte boligblokke

Alternativ til nedrivninger af almene boliger ønskes

- 4) Bevarelse af kommunal jord . Fremfor at sælge kommunale grunde bør langtidsudlejning og hjemfaldspligt overvejes, som metode for at sikre billige boliger.

. Stop for spekulation i boliger

Et nok langsigtet, men nødvendigt initiativ, kunne være at se på boligbeskatningen og arbejdsfrie indtægter.

Der spekuleres meget i prisstigninger på lejligheder. Der købes bl.a. lejligheder på projektstadiet, uden der er et boligbehov – blot for at sælge dem med fortjeneste, som er særlig gunstig, da denne form for arbejdsfri indtægt ikke beskattes. En beskatning af gevinsten ved salg - ligesom det f.eks. praktiseres i Sverige med 22% - kunne have en dæmpende effekt på boligpriserne; og så kunne man sænke den generelle ejendomsbeskatning

Der er allerede taget initiativer for at sikre mod spekulation i lejeboliger – dette bl.a. med baggrund i Blackstones ageren – disse initiativer bør følges tæt, om de virker og om initiativerne er tilstrækkelige. Hvis der er brug for nye initiativer for at modarbejde spekulation i lejeboliger, skal disse iværksættes hurtigst muligt.

Herved vil interessen for spekulation blive svækket og efterspørgsel efter boliger blive mere reel, hvilket vil afspejle sig i priserne.