

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Perioden fra d. 26. august 2010 til 16. november 2010

	Indholdsfortegnelse	Side
1.	Den politiske situation	
2.	Den samfundsøkonomiske situation	
3.	Lejelovsforhandlingerne	
4.	Forhandlet energirenovering	
5.	Huslejereguleringen og ejerboligmarkedet	
6.	Socialministeren i samråd om huslejereguleringen	
7	Socialministeren i samråd om udsættelser	
8.	Forhandlingerne om Finanslov 2011	
9.	Folketingets forslag til imødegåelse af ghettoer i den almene udlejningssektor, L 61	
10.	Forslag til lov om stop for anvisning til ghettoområder af borgere fra lande uden for Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, L 60	
11.	Andre forslag til lovforslag	
	Bilag 1 De 29 ghettoområder	

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

1. Den politiske situation

Senest d. 20. november 2011 skal Folketinget have afholdt folketingsvalg. Da statsministeren kan vælge at udskrive valget, når han ønsker, er der allerede nu et skær af valgkamp over mange meldinger fra de politiske partier. Nedenfor ses Altingets sammenskrivning af valgresultaterne fra folketingsvalgene 2001, 2005 og 2007 og de seneste forskellige meningsmålinger.

Parti/Institut	Data fra	S	R	K	SF	KD	DF	V	LA	EL	Øv.	Sum
Valg 2001	20/11 - 2001	29,1	5,2	9,1	6,4	2,3	12,0	31,2		2,4	0,4	100
Valg 2005	08/02 - 2005	25,8	9,2	10,3	6,0	1,7	13,3	29,0	-	3,4	1,3	100
Valg 2007	13/11 - 2007	25,5	5,1	10,4	13,0	0,9	13,9	26,2	2,8	2,2	0,0	100
Voxm./ Cat.	9/10	29,2	4,5	6,5	16,6	0,0	14,5	22,4	6,1	2,2	0,4	100
Epinion	20/10	28,7	3,5	7,3	17,7	0,0	14,6	19,2	6,1	2,9	0,0	100
Gallup	28/10	27,2	5,1	6,3	15,9	0,8	13,7	3,1	4,6	3,2	0,1	100
Greens	01-03/11	27,1	5,5	6,6	15,0	0,8	14,5	19,6	5,3	2,8	0,0	100
Megafon	25-27/10	27,6	6,4	7,3	16,7	0,3	13,4	21,9	4,1	2,4	0,0	100
Rambøll	04-07/10	27,9	5,0	6,7	16,1	0,7	13,4	22,2	5,2	2,3	0,4	100

Det ses af tabellen, at oppositionen bestående af Socialdemokrater, SF, RV og EL med i alt 50,4 % af stemmerne nu står stærkere end ved de sidste tre folketingsvalg. Sammen har oppositionen flertal. Der er ikke udsigt til et rent rødt flertal, dvs. uden RV, og der foreligger ikke et enigt regeringsgrundlag fra oppositionen, der omfatter Det Radikale Venstre.

Regeringen kan desuden trøste sig med, at trods lige så dårlige meningsmålinger for den borgerlige regering i Sverige, lykkedes det de svenske borgerlige at vende stemningen, og vinde det netop overståede svenske parlamentsvalg.

2. Den samfundsøkonomiske situation

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Den 26. oktober 2010 fremlagde Vismændene deres prognose for Dansk Økonomi. Prognosen, som ses nedenfor og som medtager regeringens genopretningsplan, viser, at BNP væksten nu er i bedring, men at arbejdsløsheden og underskuddet på de offentlige finanser, fortsat er højt

	2008	2009	2010	2011	2012
BNP-vækst (pct.)	-0,9	-4,7	2,2	1,1	1,8
Offentlig saldo (mia. kr.)	60	-47	-77	-70	-53
Betalingsbalance (mia. kr.)	35	65	87	70	55
Ledighed (1.000 pers.)	52	98	115	133	130
Beskæftigelsesændring (1.000 pers.)	50	-93	-50	-16	3
Stigning i lønomkostninger (pct.)	4,2	2,9	2,3	1,9	2,3
Inflation (pct.)	3,2	1,4	2,3	2,2	2,0

Vismændene kommenterer udviklingen på længere sigt med følgende: ”Det offentlige underskud i Danmark vokser og vokser. Hvis vi ikke griber ind, vil det eksplodere fra 2015. Det er derfor nødvendigt med bastante økonomisk-politiske tiltag: forøgede skatteindtægter, stram udgiftspolitik og strukturreformer.

Alene fra 2008 til 2018 bliver der 250.000 flere ældre med behov for offentlig velfærd og 100.000 færre personer i arbejdsstyrken til at betale skat og finansiere velfærd. Hertil kommer, at statens indtægter fra olie- og gasproduktionen i Nordsøen gradvist svinder ind. Disse forhold trækker i retning af store og stigende offentlige underskud.

Der er behov for store langsigtede forbedringer af det offentlige budget udover de forbedringer, der ligger i Genopretningsaftalen. Derfor har vi foreslået en reformpakke med følgende elementer: For det første en reduktion af efterlønsalderen fra 5 til 3 år indfaset fra 2012 med fuld virkning fra 2014. For det andet en afskaffelse af skattestoppets nominalprincip, som i øjeblikket gradvist reducerer skatteindtægterne fra boligbeskatning og visse afgifter. For det tredje en fortsat opstramning af udgiftspolitikken, som sigter på at få det offentlige forbrug som andel af BNP ned på 27 procent i 2020.”

Vismændenes forslag er kritiseret af Prof. Jesper Jespersen i sin kronik den 26/8, der foreslår en overførsel fra privat til offentligt forbrug. Dette afviser vismændene som urealistisk.

Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AE rådet) hæfter sig ved, at Vismændenes påpeger at opsvinget fortsat er skrøbeligt og trukket af en række midlertidige forhold og et løft i det offentlige forbrug. AE er enige heri, og at overskridelsen (idet offentlige forbrug, red) skal hentes hjem, men at hente det hele med tilsvarende besparelser i 2011 er for risikabelt i forhold til at få et selv bærende økonomisk opsving og fremgang i beskæftigelsen. En så historisk kraftig opstramning af finanspolitikken i 2011 vil dæmpe væksten til næste år og det er kun lige efter at dansk økonomi er kommet ud af fryseren og på vej til at tø op. AE anbefaler derfor en neutral finanspolitik i 2011, dvs. ingen besparelser endnu.

3. Lejelovsforhandlingerne

Lejelovsforhandlingerne mellem lejer- og udlejerorganisationerne afsluttedes som bekendt med, at organisationerne d. 28. oktober 2008 fremsendte en enighedsliste med 57 punkter til regeringen.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Som omtalt i sidste beretning til Hovedbestyrelsen modtog organisationerne den 19. august 2010 en invitation dateret d. 13. august til et møde med ministeren den 26. august omhandlende ministerens nye forslag til en udmøntning af forligsskitsen.

Ministeren tilkendegav i indbydelsen, at regeringen vil fremsætte et lovforslag, hvori indgik 38 punkter fra enighedslisten. Alle punkter vedrørende sammenskrivning af de to love, lejeloven og boligreguleringsloven, og de punkter, der omhandler mere gennemskuelighed ved at overflytte en række bestemmelser om fx benyttelse af boliger mv. til anden lovgivning er udeladt. Arbejdet skulle være færdigt ultimo september.

På mødet tilkendegav og gentog organisationernes formænd i enighed, at man ønskede, at ministeren fremlagde enighedslisten 57 punkter og ikke kun de 38 punkter, ministeren havde udvalgt.

Herefter har organisationerne ikke hørt nærmere. I forbindelse med Folketingets åbning d. 7. oktober 2010 offentliggør regeringen sit lovkatalog. Vi kan her erfare, at Regeringen ikke har medtaget et ord om lejelovsforenklinger, men i stedet oplyser, at man vil fremlægge et energispareforslag for det private udlejningsområde.

Den 9. november oplyser Socialminister Benedikte Kiær under samrådet i boligudvalget om huslejustilreguleringen (omtalt nedenfor i afsnit x), at "*Organisationerne har som bekendt af flere omgange vist, at den udtrykte vilje til at nå et resultat har været større end den reelle vilje til at bøje enderne mod hinanden,*" sagde.

Særlig kritiserede hun enighedslisten for at mangle substans nok til at kunne omsættes til lovgivning: "*Der er kommet en enighedsliste, men når det kom til stykket, var der egentlig ikke så meget enighed. For når man skulle forstå tingene, så forstod man det på forskellige måder,*" sagde Benedikte Kiær.

Den udlægning genkendte vi ikke i LLO. Til pressen udtalte formand Helene Toxværd: "*Vi stiller os dybt undrende over for hendes kritik om manglende substans i enighedspunkterne. Det, vi blandt andet snakker om, er jo en total sammenskrivning af de to lejelove på det private område, og der er der altså substans nok.*" Dette blev bakket op af formanden for Danmarks Lejerforeninger, Bodil Kjærum, som efterlyste politisk vilje hos regeringen:

Formanden for udlejernes organisation, John Frederiksen, Ejendomsforeningen Danmark, udtalte til ifølge Altinget: "*De 57 punkter er færdige. Så vil vi forene de to lejelove, som rydder op i al fortolkningstvivel, og det kræver yderligere punkter. Men det er ikke let for ministeren, for lejerne boykottede de videre forhandlinger sidste gang*"

Helene Toxværd understregede, "*at det er fint, at ministeren gerne vil tale om andre ting, men vi vil ikke bindes op på, at hvis vi ikke når til enighed om specifikke punkter, så vil man ikke fremsætte de andre punkter. Sådan en revolverpolitik vil vi ikke være med til, for vi mener, at der er kød nok på, til at man kan gå i gang med det andet*".

4. Forhandlet energirenovering.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Sammen med Ejendomsforeningen Danmark og Danmarks Lejerforening arbejder vi på et fælles forslag om forhandlet energirenovering. En alt for stor del af de private, danske udlejningsboliger kan kun opnå et energimærke lavere end D. Konsekvensen er et for stort udslip af CO₂.

Forslaget om forhandlet energirenovering har til formål med en offentlig tilskudsordning at fremme energirenoveringer af de danske udlejningsejendomme og dermed begrænse udslippet af CO₂. Metoden bygger på erfaringer fra de mange forskellige tilskuds- og byfornyelsesordninger, som gennem de sidste 30 år har været anvendt til at fremme forskellige former for byggeaktiviteter på lejeboligområdet.

Den meget foreløbige skitse for ”Forhandlet Energirenovering” kendetegnes ved følgende (der er ikke enighed om alle komponenter endnu):

1. Lejere og udlejer i private udlejningsejendomme kan aftale energirenoveringer ud fra en positivliste over energibesparende foranstaltninger
2. Lejernes forbedringsforhøjelser beregnes efter gældende lejelovgivning.
3. Staten yder en støtte på 50 % til den del af renoveringen, som er vedligeholdelse i lejelovens forstand.
4. Der kan efter de nugældende regler aftales yderlige vedligeholdelsesbetaling fra lejerne.
5. Det er en betingelse, at beboerrepræsentation har godkendt projektet
6. Lejere og udlejere kan opnå partsrådgivning mhp. at sikre rimelige aftaler.
7. Investeringsrammen er 1 mia. kr. pr. år
8. Kommunerne og Grundejernes Investeringsfond administrerer ordningen

Ordningen målrettes:

Modernisering af vinduer (energiglas, termoforsatsruder)

Facadeisolering

Tagisolering

Modernisering og optimering af varmeanlæg/brugsvandsanlæg

Opstilling af solvarmeanlæg

Modernisering af elforbrugende, fælles installationer

5. Huslejereguleringen og ejerboligmarkedet.

Ejerboligmarkedets krise, herunder problemet med mange usolgte ejerlejligheder, har medført en øget opmærksomhed på huslejereguleringen. Det betyder, at ejerboligmarkedets udvikling ikke er lejerne uvedkommende. Således har Liberal Alliance bebudet, at partiet vil fremsætte lovforslag om en friere huslejeafsettelse for udlejede ejerlejligheder og parcelhuse.

Dagbladet Politiken bidrog til problematiseringen af huslejereguleringen, ved at bringe en historie om en lejer, der havde formastet sig til at bede om at få for meget betalt husleje retur.

Vi udsendte følgende pressemeddelelse:

”Skal lejerne betale for ejerboligmarkedets krise?”

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Dagbladet Politiken bringer i dag en forsidehistorie, hvor lejere, der bruger deres ret til at få sat lejen ned, hænges ud som spekulanter og snydere. Særligt fokus er der kommet på den situation, som opstår ved udlejning af en ejerlejlighed. Her fremstilles udlejerens som et offer for en urimelig lovgivning. Udlejerens har ikke ret til en markedsleje, eller en leje, der sikrer en dækning af udlejerens omkostninger.

Lejernes LO mener, at udlejning af ejerlejligheder er en dårlig løsning på det problem, at der mangler betalelige boliger til lavindkomsterne. Der findes 263.000 ejerlejligheder. Heraf er 116.000 udlejet. 90.000 af de udlejede ejerlejligheder ligger i den ældre boligmasse.

Udlejning af ejerlejligheder og parcelhuse er for Lejernes LO ok, såfremt udlejningen er begrundet i midlertidigt fravær pga. af uddannelse i udlandet, militærtjeneste, længere hospitalsophold, fængsel eller lign. Eller at man fx arver en bolig, og først vil flytte ind i den om tre år, når man bliver pensioneret. De første punkter svarer til lejerens fremlejeret.

De fleste ejerlejligheder udlejes imidlertid tidsbegrænset, fordi udlejerens ønsker at kunne få boligen fri til salg, hvis priserne ændrer sig gunstigt og fordi lejere uden tidsbegrænsning er sikret et års opsigelse, hvis ejeren vil flytte ind.

Udlejning af ejerlejligheder er for Lejernes LO ikke ok, når det skyldes, at man ikke finder priserne på ejerlejligheder gode nok lige i øjeblikket. I så fald er det fint, at Boligretten tilsidesætter tidsbegrænsningen.

Hvis lejelovgivningen ændres, således at der bliver ret til generel tidsbegrænsning og markedsleje ved udlejning af ejerlejligheder, får det følgende virkninger:

Der vil gå spekulation i opkøb af ejerlejligheder. Resultatet er, at boligmarkedets marginalgrupper, de unge uden forbindelser eller rige forældre, de fraskilte osv. vil flik flakke rundt på boligmarkedet i kortidslejemål og ingen tør/kan klage over lejen.

Så i sidste ende handler dette om, hvem der skal betale for boligmarkedets krise. Skal boligejeren få lov til at leje ud tidsbegrænset til høj markedsleje, eller skal lejerens sikres en reguleret omkostningsbestemt leje. Boligejeren får jo dækket sine omkostninger på lang sigt, men ikke på kort sigt. Derfor bør boligejeren, hvis han ikke selv kan bruge sin ejerlejlighed, sælge ejerlejligheden og gavn dansk erhvervsliv ved at investere i aktier og obligationer i stedet. Boligejeren er trods alt den bedst stillede af de to parter.

Da debatten om huslejereguleringen var nu åbnet, og Boliga, et boligsite, anmodede LLO om i en kort artikel at begrunde huslejereguleringen. Vi sendte Boliga følgende indlæg:

*Huslejereguleringen sikrer tryghed og fairness
Af Jesper Larsen, Cheføkonom, Lejernes LO*

Boliga har opfordret LLO til kort at begrunde huslejeregulering i forhold til markedsleje. Vi sammenligner derfor nedenfor et system, hvor huslejen for alle boliger styres af markedslejen versus et system, hvor lejen reguleres med en maksimalpris.

Boligen er et livsnødvendigt velfærdsgode. Der skal være tryghed i hjemmet. Hvis der gælder markedsleje sådan som vi kender det fra erhvervslejelovgivningen og sådan som et mindretal af økonomiske eksperter i Lejelovskommissionen anbefalede, vil en udlejer ved de løbende (fx hver

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

8 år) genforhandlinger af lejen kunne sætte lejeren ud af boligen. Boligtrygheden er dermed væk.

Befolkningsprognoserne viser, at der først vil være boliger nok på den anden side af år 2030. Især i storbyerne er der mangel på betalelige boliger. Manglen på betalelige boliger viser sig også ved, at der er mange tomme dyre nye udlejningsboliger, selv om boliger opført efter 1991 endda har ret til fri ureguleret lejefastsættelse. Markedsleje vil føre til huslejestigninger. Beregninger fra DØR og Lejelovskommissionens har vist, at markedsleje vil føre til et lejehop på 40 % i gennemsnit, mere i storbyerne.

Den regulerede leje sikrer over tid et fair og balanceret lejeniveau i den ældre boligmasse. Et lejeniveau som i gennemsnit balancerer med boligudgiftsniveauet i ejer- og andelsboligen. Der findes desværre ikke officielle analyser herom. Men både Ølgårdudvalget og DØR har anbefalet en såkaldt parallel deregulering, skatterabatten skal væk for boligejerne og markedsleje til lejerne. Dette mener LLO er politisk selvmord.

Det bør være således, at uanset en person placerer sin opsparing i bank eller obligationer eller i ejerbolig/andelsbolig, burde beskattningen af opsparingen være så lige som mulig. DØR har dokumenteret, at ejerboligen favoriseres voldsomt. Dette ulige forhold kompenserer huslejereguleringen.

Udenlandske empiriske undersøgelser viser, at markedsleje betyder, at lavindkomsterne betaler en markant overpris for at leje en ringe og dårlig bolig. Huslejereguleringen sikrer en bedre overensstemmelse mellem pris og kvalitet.

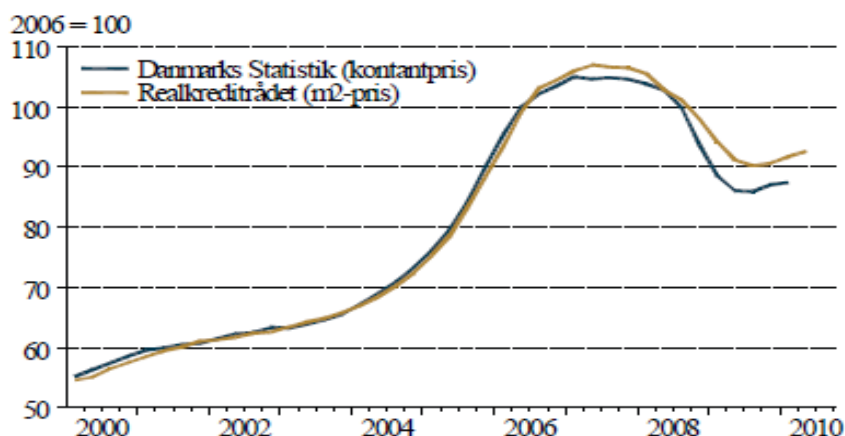
Markedsleje i de 530.000 boliger i den private udlejningssektor vil betyde en stor huslejeforskel i forhold til den omkostningsbestemte leje i de 540.000 almene udlejningsboliger. Dette vil jf. Velfærdskommissionens argumentation betyde, at den lavere leje i den almene sektor kun kan begrundes af en særlig boligsocial forpligtelse. Dette betyder for LLO en voldsom uønsket ghettoisering af befolkningen.

Gennemføres markedsleje på sigt både i almen og privat udlejning vil bunden gå ud af de offentlige individuelle boligstøtteudgifter. Lejernes boligudgift vil afhænge af de årlige finanslovsforhandlinger. Huslejereguleringen sikrer lejerne ro om boligudgiften, og at lejerne ikke rammes af voldsomme såkaldte samspilsproblemer, hvis indkomsten stiger.

Der er ingen tvivl om, at ejerboligmarkedet efter 2007 blev ramt af en voldsom krise. Som det ses i fig. I.23 nedenfor fra vismandsrapporten 2010 steg kontantprisen for enfamiliehuse fra 2001 med et indeks 60 til indeks 105 i midten af 2007. Det er en historisk stigning på 75 %. Fra toppunktet i første kvartal 2007 til midten af 2009 faldt prisen med 20 %. Krisen skal derfor vurderes på baggrund af en kolossal boblestigning, som regeringen desværre trods adskillige advarsler ikke gjorde noget ved.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Figur I.23 Kontantpris på enfamilieshuse



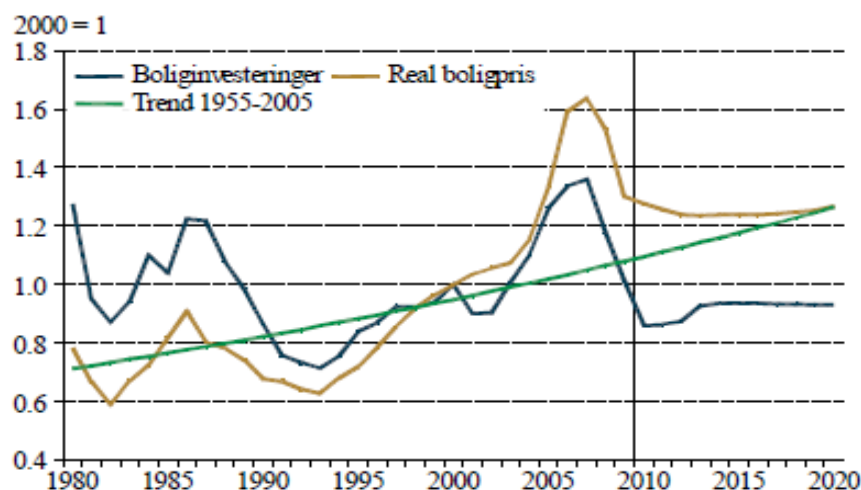
Anm.: Seneste observation er 1. kvartal 2010 for Danmarks Statistiks tal og 2. kvartal 2010 for Realkreditrådets tal. Egen sæsonkorrekturion.

Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditrådet og egne beregninger.

Det ses, at prisudviklingen nu vender nu vender, fordi prisudviklingen de seneste par år er blevet kraftigt stimuleret af det markant rentefald. Da vismændene forventer, at renten stiger på længere sigt, ligger der et her et grundlag for et pres nedad i huspriserne.

Vismændene skønner hertil, at boligpriserne ligger betydeligt over det langsigtede trendniveau. Vismændene vurderer, at der tilbagestår en pristilpasning nedad i den reale boligpris på 10 -20 %. Det langsigtede skøn fremgår af figur I.60 nedenfor

Figur I.60 Boliginvesteringer og real boligpris



Anm.: Den reale boligpris er defineret som kontantprisen på enfamilieshuse divideret med deflatoren for privat forbrug. Trenden er estimeret i logaritmer. Boliginvesteringerne er opgjort i forhold til BNP.

Kilde: Danmarks Statistik, ADAM's databank og egne beregninger.

Det ses, at huspriserne langsomt nærmer sig trenden. Forløbet indebærer en svag stigning i de nominelle priser (prisudviklingen uden modregning af inflationen) og et gennemsnitligt fald i

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

den reale boligpris (prisudviklingen efter der er korrigeret for inflationen) på 0,25 % om året i 10 år.

6. Socialministeren i samråd om huslejereguleringen

Torsdag den 28. oktober var socialministeren Benedikte Kiær kaldt i samråd om reglerne for huslejeregulering af Folketingets Boligudvalg.

Boligudvalget havde bedt socialministeren redegøre for regeringens planer for reglerne om huslejeregulering i private udlejningsejendomme. Mere specifikt er ministeren blevet bedt om at garantere, at den borgerlige regering i denne valgperiode og under en evt. fortsat borgerlig regering ikke ændrer på reglerne.

Ministeren skulle ligeledes redegøre for hendes syn på reglerne for huslejeregulering i private udlejningsejendomme. Herunder hvilke positive henholdsvis negative aspekter og konsekvenser ministeren ser ved reglerne. Samrådsspørgsmålet var stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

"Der har ikke været nogen planer om at ændre huslejereguleringen, og der er ingen planer om det fremadrettet," sagde Benedikte Kiær på samrådet.

Ministeren var kaldt i samråd, da hendes eget partis nu afgangsboligordfører, Jakob Axel Nielsen, havde udtalt sig kritisk om de nuværende regler for huslejeregulering:

"Vi skal have aftalefrihed, så man ikke kan komme rendende og sætte en kæp i hjulet på indgåede aftaler," sagde Jakob Axel Nielsen til Newspaq. Jakob Aksel Nielsen kommenterede her den sag, som er omtalt i afsnit 5 ovenfor i beretningen.

Venstres boligordfører Louise Schack Elholm udtalte i den forbindelse, at hun også mente, at "en aftale er en aftale", og Liberal Alliance vil have huslejereguleringen afskaffet. Men ministeren slog fast, at der er fuld opbakning til regeringens kurs på område.

"Jeg holder mig til, at både Det Konservative Folkepartis formand og Venstres gruppeformand har afvist, at huslejereguleringen skal ophæves, og det er også min position. Den her diskussion kommer altid op til et valg, og der sker aldrig noget efter et valg. Det er oppositionen, som insisterer på at skabe usikkerhed i den her sag," sagde Benedikte Kiær.

Flere eksperter har vurderet, at den liberale kurs på boligområdet var stærkt medvirkende til, at Venstre tabte valget i 1998. Huslejereguleringen har efterfølgende været fredet af VK-regeringen. Ministeren hæftede sig ved, at regeringen har stået fast om huslejereguleringen siden 2001, og den kurs har man ikke planer om at forlade.

"Den kurs, regeringen har haft i snart et årti, er også den regeringen ønsker fremadrettet, hvor der bestemt ikke er planer om at sætte huslejen fri," sagde Benedikte Kiær.

Hos S og SF var man ikke tilfreds med ministerens svar på samrådet:

"Udtalelserne fra regeringspartiernes boligordførere viser, at der er grund til bekymring. Man skal desuden kunne tælle til 90, og det er ikke sikkert, at VKO kan det efter et valg, selv om

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

regeringen fortsætter. Hvis de bliver afhængige af Liberal Alliance, så er det givet, at der skal gives visse indrømmelser. Derfor savner jeg stadig en garanti for, at huslejusterreguleringen ikke bliver en af dem," udtalte boligordfører for SF, Peter Westermann til Altinget.

Han blev bakket op af Thomas Jensen, som mente, at den seneste tids udmeldinger viser, at der ikke er enighed internt i V og K: *"Når både ordførere fra V og K udtrykker vilje til at fjerne huslejusterreguleringen, og når man desuden står til at blive afhængig af stemmer fra LA, så må man gå ud fra, at regeringen ikke står alt for stærkt på det punkt,"* sagde Thomas Jensen.

7. Socialministeren i samråd om udsættelse af lejere

Den 9. november 2010 blev socialminister Benedikte Kiær af Folketingets Boligudvalg kaldt i samråd om udsættelse af lejere har.

Udvalget har blandt andet kaldt socialministeren i samråd for at redegøre for, om den nye lov, som trådte i kraft den 1. juli 2009, og som skulle forhindre tvangsudsættelser, har været en succes. Ministeren skal endvidere redegøre for, hvilke nye initiativer ministeren vil tage for at stoppe stigningen i antallet af tvangsudsættelser af lejere. Samrådsspørgsmål var stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

Ifølge Socialdemokraterne er det en negativ fattigdomsspiral, der er skyld i, at stadig flere danskere bliver sat ud af deres boliger.

Thomas Jensen (S) ønskede ministerens erkendelse af sit hovedansvar på området samt svar på, hvilke initiativer ministeren ønsker at igangsætte. Benedikte Kiær afviste en direkte sammenhæng mellem fattigdom og det stigende antal udsættelser. Men hun lovede dog, at der skal sættes en undersøgelse i gang.

"Der er ikke nogle enkle forklaringer på, hvorfor antallet af udsættelser er steget," svarede Benedikte Kiær. Hun understregede, at den økonomiske krise blandt andet kunne være en faktor.

Det svar var Thomas Jensen ikke tilfreds med. Gentagne gange fremførte han, at det stigende antal fattige i Danmark må have betydning for antallet af udsættelser. Socialministeren fastholdt dog, at antallet af udsættelser beror på mange forskellige faktorer, og at indkomsten blot er en af disse.

"Statistikken over antallet af udsættelser går kun tilbage til 2002, og det er ikke langt nok til, at vi kan konkludere, at der skal være nogen entydig sammenhæng mellem størrelsen af lavindkomstgruppen og antallet af udsættelser," sagde Benedikte Kiær. Socialministeren henviste desuden til SFI's undersøgelse fra 2008, der påviser, at 30 procent af lejere, der udsættes, er på kontanthjælp, mens 40 procent er lønmodtagere. *"Dette understreger, at indkomstkilden og det disponible beløb ikke er afgørende,"* sagde Benedikte Kiær.

Thomas Jensen mener derimod ikke, at det gør den store forskel, hvor indkomsten kommer fra. Han henviste til, at de 40 procent af de udsatte, der er i arbejde, har en gennemsnitlig årsindkomst på 140.000.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Benedikte Kiær var desuden på samrådet blevet bedt om at svare på, hvorvidt hun mener, at loven fra juli 2009, som skulle forhindre tvangsudsættelser, har været en succes. Hun afviste at svare med henvisning til, at hun afventer en forskningsbaseret undersøgelse, som satsuljepartierne i efteråret 2008 besluttede skulle igangsættes i 2010.

Thomas Jensen hæftede sig ved, at socialministerens forgænger i et svar tilbage i januar 2010 medgav, at der var en sammenhæng mellem indkomst og tvangsudsættelser, om end indkomstkilden ikke var af betydning. Daværende socialminister, Karen Ellemann (V), skrev dengang i sit svar:

”En af konklusionerne i SFI’s rapport er, at en udsættelse er et symptom på, at lejere i en længerevarende periode har haft en lav indkomst og et lavt rådighedsbeløb. En anden af konklusionerne er, at selvom lejere, som er blevet sat ud, har en væsentligt lavere disponibel indkomst end lejere generelt, har indkomstkilden ikke betydning for, om en lejer bliver sat ud”.

Thomas Jensen sagde: *”I svaret fra ministeriet erkendes det, at længerevarende lavindkomst er en medvirkende årsag til, at folk bliver tvangsudsat. Gennemsnitsindkomsten for folk, der er i arbejde, når de bliver tvangsudsat, var i 2002 på 142.000 kr., i 2005 var den faldet til 140.000 kr.. Spørgsmålet er, hvad den er i dag,”*

Han har derfor sammen med SF’s boligordfører, Peter Westermann, stillet spørgsmål til ministeren om, hvorvidt fattigdomsydelsernes betydning vil blive medtaget i den kommende undersøgelse af, om loven, der skal hindre udsættelse af lejere som følge af manglende betaling, virker.

I forbindelse med udsendelsen af Vi Lejere kommenterede vi sagen om udsættelserne i en pressemeddelelse. Lejernes LO landsformand udtalte:

”Vi har længe advaret mod udviklingen. Børn og voksne i tusindvis mister deres hjem. Det gælder om at handle nu. Socialministeriet klynger sig til den illusion, at udsættelserne skyldes, at de udsatte lejere blot har et problem med at finde ud af at betale lejen til tiden. Nej, det skyldes simpelthen, at de ikke har pengene på grund af en meget lav disponibel indkomst. Det har også SFI påpeget. Løsningen er at forbedre den individuelle boligstøtte og at bygge boliger, der er til at betale”.

8. Forlig om finansloven 2011

Finansminister Claus Hjort Frederiksen præsenterer den 24. august 2010 regeringens finanslovsforslag for 2011.

Finanslovsforslaget for 2011, der er nærmere omtalt i forrige beretning til HB, afspejlede i vidt omfang den genopretning af dansk økonomi, som regeringen og Dansk Folkeparti igangsatte med ”Aftale om genopretning af danske økonomi” fra maj. Genopretningsaftalen styrker de offentlige finanser strukturelt med 24½ mia. kr. over de næste tre år svarende til 1½ pct. af BNP.

Der tilvejebringes omkring 13½ mia. kr. ved som udgangspunkt at holde ressourcerne til offentlig service i ro i 2011-2013. Udgifter til nye initiativer skal således modsvares af

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

tilsvarende budgetforbedringer på andre områder. Derudover gennemføres der en række tiltag på skatte- og arbejdsmarkedsområdet, som tilvejebringer yderligere 11 mia. kr. De omfatter suspensionen af den automatiske regulering af beløbsgrænser for skatter mv. i 2011-2013, udskydelse af den planlagte forhøjelse af topskattegrænsen i tre år til 2014, forkortelse af dagpengeperioden til 2 år samt loft over fradrag for faglige kontingenter og forhøjelse af arbejdsgiverbidrag til arbejdsmarkedsformål mv.

Socialdemokraterne og SF fremlagde i fællesskab et finanslovsforslag og de radikale fremsatte deres eget forslag. Socialdemokraternes forslag var baseret på en accept af det skattestop, som regeringen betragtede som en forudsætning for at få afgørende indflydelse på finansloven. Det Radikale Venstre fremlagde et finanslovsforslag, som byggede på partiets ønske om en gennemgående reform af hele skattesystemet. Konkret foreslog de radikale, at det store flertal af danskerne skal betale 42 procent i skat. De faldende skatteindtægter ville blive kompenseret af en øget beskæftigelse og mindre sort arbejde.

SD/SF finanslovsforslagets hovedpunkt er et forslag om tre milliarder kroner til de dårligst stillede førtidspensionister. Derudover vil partiet afsætte flere penge til uddannelse og forskning, øge udviklingsbistanden og styrke integrationen.

Det samlede forslag koster efter modregning af den generelle reserve på finansloven og SD/SF's afvisning af regeringens genopretningspakke 7,7 milliarder kroner, hvoraf størstedelen skal hentes ved at indføre et loft over pensionsindbetalinger for personlige indbetalinger over 100.000 kroner, afskaffelse af fradragsret for private sundhedsforsikringsordninger mv., samt mindre besparelser i staten.

9. Folketingets forslag til imødegåelse af ghettoer i den almene udlejningssektor, L 61

Den 17. november 2010 fremsatte Socialminister Benedikte Kiær forslag om styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler.

Baggrunden for lovforslaget var den aftale, som Regeringen, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre indgik den 8. november 2010 om styrket indsats i ghettoområderne (regeringen har udpeget 29 områder, se bilag 1) og om anvendelsen af den almene boligsektors midler. Liberal Alliance tilsluttede sig aftalen.

Lovforslaget udmønter størstedelen af aftalen. Med forslaget videreføres den nuværende investeringsramme i Landsbyggefonden til renovering med 2.640 mio. kr. årligt i perioden 2013-2016. Med henblik på at afvikle Landsbyggefondens venteliste inden for en rimelig tidshorisont forhøjes den gældende renoveringsramme ekstraordinært med 2.500 mio. kr. i 2011, med 1.500 mio. kr. i 2012 og med 1.000 mio. kr. i 2013.

Der afsættes endvidere en ramme på 500 mio. kr. i alt i perioden 2011-2014 til Landsbyggefondens andel af kapitaltilførselen ved nedrivninger, en ramme på 150 mio. kr. årligt i 2011-2016 med henblik på at yde støtte til infrastrukturændringer i ghettoområderne og en ramme til en boligsocial indsats på 440 mio. kr. årligt i perioden 2011-2014, hvoraf op til halvdelen kan anvendes til lejenedsættelser.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Endelig fastholdes Landsbyggefondens bidrag til nybyggeriet på 25 pct. af ydelsesstøtten til nye almene boliger og friplejeboliger med tilsagn i årene 2011-2014.

Herudover får boligorganisationer og kommuner med lovforslaget en række nye redskaber til mere præcist at styre beboersammensætning og tilflytning. Det drejer sig om ændringer af udlejningsreglerne, herunder forslag der begrænser tilflytningen af løsladte fra fængsler og personer uden arbejdsmarkedstilknøytning og giver fortrinsret til ressourcestærke personer til ghettoområderne. I forlængelse heraf indgår forslag om ændring af lejelovgivningen, således at der kan ske en hurtigere udsættelse af beboere, der klart har overtrådt reglerne om god skik og orden i ejendommen. Endelig indeholder aftalen forslag om udfordringsret.

Lovforslaget indeholder på enkelte punkter mere konkret følgende:

– *Renovering*

For at sikre, at der lokalt gennemføres en vurdering af ghettoområdernes infrastrukturelle barrierer pålægges kommuner og boligorganisationer, som forudsætning for at modtage støtte fra puljen i forbindelse med en helhedsplan at udarbejde grundige analyser af, hvordan sammenhængen til den øvrige by sikres.

– *Nedrivning*

Erfaringer fra Holland og Frankrig viser, at strategisk nedrivning af boliger kan fremme en positiv udvikling ved at skabe plads til andre boligformer, nye trafikforbindelser eller erhvervsarealer. Det vil fortsat være et krav, at kommunen godkender nedrivningerne og bidrager til at finansiere en andel af nedrivningsudgiften, således at nedrivningen sammentænkes med kommunens boligplanlægning. Herudover skal nedrivningen ske i tæt samarbejde med boligorganisationen og den lokale boligafdeling og være koordineret med en helhedsplan for boligområdet, hvorfor også boligorganisationen i alle tilfælde forudsættes at skulle bidrage til finansieringen. Endelig fastholdes, at socialministeren skal godkende nedrivning, såfremt der er tale om nedrivning af boliger.

– *Boligsocial indsats*

Det er hensigten at give Landsbyggefonden mulighed for at fordele midlerne på baggrund af en løbende dialog med potentielle ansøgere frem for gennem ansøgningsrunder. Erfaringerne fra tidligere år viser, at ansøgningsrunder giver tendens til flaskehalse både i kommuner og boligorganisationer.

– *Ændrede udlejningsregler*

Det foreslås, at give kommunen mulighed for at beslutte, at boligsøgende på førtidspension og længerevarende arbejdsløsheds- eller sygedagpenge også skal kunne afvises fra at flytte ind i områder, der kan anvende kombineret udlejning. I disse boligområder kan det være vanskeligt at finde en lejer udenfor ventelisten på 6 måneder. Det foreslås derfor, at perioden udvides til 12 måneder. Herved styrkes muligheden for at tiltrække boligsøgende i beskæftigelse.

Der foreslås et forbud mod kommunal anvisning af personer til en ledig bolig i disse områder, hvis disse personer er dømt og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra en institution under kriminalforsorgen og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter servicelovens § 141, er dømt under 18 år, der inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner m.v. uden for kriminalforsorgen, hvor de er anbragt i henhold til straffuldbyrdelseslovens § 78, stk. 2 og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

servicelovens § 57 c eller inden for de seneste 6 måneder er blevet opsagt fra pågældendes tidligere bolig som følge af grove overtrædelser af god skik og orden i ejendommen.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen udenom boligorganisationen - og uden Socialministeriets godkendelse – kan beslutte, at ledige almene familieboliger i ghettoområderne i kommunen i en periode på fire år skal lejes ud efter særlige kriterier, så bestemte grupper får fortrinsret til boligerne.

Det foreslås, at en kommunalbestyrelse, der har indgået en samlet udlejningsaftale, der omfatter et flertal af kommunens almene familieboliger, skal kunne kræve, at samtlige boligorganisationer i kommunen bliver omfattet af aftalen. Socialministeren kan endvidere efter konkret ansøgning godkende, at en udlejningsaftale, der kun dækker et mindretal af kommunens almene familieboliger udbredes til hele kommunen.

Det foreslås videre, at flere boligorganisationer, som har afdelinger i et bestemt fysisk afgrænset boligområde, får mulighed for som led i styringsdialogen med kommunen at aftale fælles udlejning af familieboligerne i det pågældende område.

– Udfordringsret

Det foreslås derfor, at socialministeren kan tillade, at de fastsatte bestemmelser for alment byggeri kan fraviges i en afgrænset periode med henblik på at fremme indsatsen i områder med udsatte boligafdelinger, der er omfattet af en helhedsplan.

– Fogedrettens behandling af husordenssager

Det foreslås, at der skal gælde samme regler om bevisførelsen i fogedretten under en umiddelbar fogedforretning om udsættelse af et lejemål efter en ophævelse som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden som under umiddelbare fogedforretninger i almindelighed. Der vil således være mulighed for, at fogedretten undtagelsesvis tillader anden bevisførelse end dokumentbevis og partsforklaring, jf. retsplejelovens § 597, stk. 2, uanset at sagen ellers ville skulle behandles i boligretten under medvirken af lægdommere.

På denne baggrund foreslås det at indsætte regler i lejeloven og almenlejeloven, hvorefter disse loves regler om boligrettens kompetence ikke begrænser fogedrettens adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.

Forslaget indebærer navnlig, at fogedretten som noget nyt får mulighed for undtagelsesvis at tillade, at udlejerens fører vidner med henblik på at godtgøre eller sandsynliggøre, at lejerens tilsidesat god skik og orden, og at forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet som anført i lejeloven eller almenlejeloven.

Lovforslaget foreslås at træde i kraft den 31. december 2010 og har virkning fra den 1. januar 2011. Lovforslaget er sendt i høring umiddelbart inden fremsættelsen. Baggrunden herfor er, at boligaftalen først blev indgået den 8. november 2010.

Debatten om boligaftalen

SD og SF kaldte den indgåede boligaftale mellem regeringen, DF og Radikale for unfair og uambitiøs og urimelig, fordi regeringen kaster byrden for et samfundsproblem over på lejerne.

S og SF har i deres finanslovsforslag på boligområdet forslået én betyde lig større indsats, idet Landsbyggefonden fik mulighed for at renovere for 5,4 mia. kr. i 2011 mod en ramme i de

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

senere år på 2,4 mia. kr. om året. Pengene skulle findes, ved at udvide fondens låneramme. Til forbedringer af ghettoområder foreslog SD/SF, at der afsættes 1. mia. kr. til udvikling af boligkvarterene.

Også på ghettoområdet er der ifølge SD/SF afsat for lidt. Der er ikke tilstrækkelige midler til at få løst udfordringerne på ghettoområdet. SD/SF kritiserer, at der kun er givet et løft på 5 mia. kr. over tre år. Efter tre år er vi tilbage på et renoveringsniveau på samme højde som i dag, måske endda højere. Det betyder ifølge SD/SF, at når denne forligsperiode er overstået, hvis de ikke ændrer i det undervejs, så vil man stadig have en renoveringspukkel.

Den radikale finansordfører Morten Østergaard udtalte, at man er enig i, at ghettoproblematikken ikke løses med Landsbyggefondens midler alene. Men han mente, at S og SF skød forbi, når de rettede deres skyts mod boligaftalen: *"Vores bud på en løsning af ghettoproblematikken gik på to ben. Den indsats, Landsbyggefonden skulle stå for med at skabe markante fysiske forbedringer i hele den almene sektor, har vi nu sikret en stærk finansiering af. Det andet ben er den sociale indsats, og den skal lejerne selvfølgelig ikke selv finansiere. Det burde staten gøre, og der har regeringen svigtet, det er vi enige i,"* sagde Morten Østergaard til Altinget. Han kaldte boligaftalen "et historisk renoveringsløft" af den almene boligsektor, og han tilføjede, *at Socialdemokraterne burde lytte til Boligselskabernes Landsforening. De har netop rost aftalen, fordi vi har kæmpet de her 5 mia. ekstra igennem, som tilsammen giver det højeste renoveringsniveau nogensinde i danmarkshistorien til de almene boliger.*

Vi kommenterede regeringens forligsaftale om imødegåelse af ghettoer med følgende pressemeddelelse:

"Regeringens ghettoplan er blevet til heksejagt på lejerne

Regeringen erkender i sit såkaldte ghettoudspil, at 9 års boligpolitik har slået fejl. Men frem for at lære af sine fejl, går regeringen den helt gale vej.

"Ghettoerne skal tilbage til samfundet", siger Socialministeren. Men regeringens værktøjer umyndiggør lejerne, de stigmatiserer lejerne og forslagene behandler lejerne som anden rangs borgerere

Regeringens forslag om nedrivning af boligblokke i visse almene områder er udtryk for en umyndiggørelse. Lejerne i de enkelte almene bebyggelser sættes uden for indflydelse. I stedet er der lagt op til, at kommunalbestyrelsen i samarbejde med boligorganisationen skal beslutte, om en boligblok i et boligkvarter skal nedrives. Hvad med beboerne, skal de ikke have nogen indflydelse på denne beslutning.

Regeringens forslag om salg af almene boligblokke til privat udlejning, andelsboliger eller erhvervslejemål, samt forenkling af mulighederne for salg af enkeltboliger afslører en ringe respekt for den almene boligform. Frem for at gøre den almene boligform tiltrækkende for mellemindkomsterne vælger regeringen at "hjælpe" med at få de samme borgere ind i kvarteret ved at tilbyde disse beboere mere attraktive bovilkår.

Regeringens forslag om hurtigere mulighed via fogedretterne for at udsætte lejerne viser samme derespekt for lejerne. Nu skal lejere kunne sættes ud, uden at en dommer efter at advokaterne har ført bevis, har vurderet, om dette er holdbart i forhold til lejernes rettigheder.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Regeringens forslag bygger på frygt og manglende viden. Lejerne får med grovfilen. De almene boligområder skal dagligt politiovervåges, og der vil blive udvidet adgang til tv-overvågning.

Regeringens vil politik griber ikke fat om det reelle problem. Den stigende ungdoms arbejdsløshed og de manglende praktikpladser har ramt de almene boligområder hårdt. Den boligsociale opgave er blevet koncentreret i den almene udlejningssektor. I stedet skal den boligsociale opgave spredes ud, så andre boligformer bidrager til denne samfundsopgave.

Lad os blive fri for denne heksejagt på lejerne.”

Ghettoudspil fra Socialdemokratiet og SF

Den xx. november, dvs. inden regeringen fremlagde sit ghettoudspil, fremlagde SD og SF et såkaldt ghettoudspil, der består af 3 faser:

1. *En fast hånd skal skabe tryghed i ghettoområderne. Nu!*
2. *Beboersammensætningen skal ændres*
3. *Investeringer i boliger og i mennesker*

Ad 1 En fast hånd

200 nye ghettobetjente skal konsekvent være til stede i ghettoerne. Derfor skal der oprettes et lokalpoliti i ghettoområderne. Styrketallet vil være på 150 til 200 mand.

Fast-track for unge i retssystemet. Det kaldes 30-20-10-modellen. For unge i ghettoområderne skal det gælde, at politiet har maksimalt 30 dage til at bringe sagen for domstolen. Retssystemet har maksimalt 20 dage til at dømme og udmåle straf og kriminalforsorgen har maksimalt 10 dage til at finde et passende afsoningstilbud.

Sociale sanktioner for unge kriminelle på til en kriminel løbebane. En social sanktion kan være en aftale om, at den unge skal reparere det, vedkommende har ødelagt.

Resocialisering af unge i fængslerne. For at undgå at sende kriminelle tilbage til deres tidligere miljø, skal prøveløsladte fra ghettoområder i overvejende grad tilbydes genhusning i andre boligkvarterer.

Lettere at smide lejere ud. Sagerne trækker ofte i langdrag, og sagsbehandlingstiderne i domstolssystemet og fogedretten skal nedbringes markant

Vold imod personalegrupper skal straffes hårdere

Flere vidner og mere overvågning og Beskyt vidner

Et styrket SSP-samarbejde

Politiet skal kunne give en straks-straf til unge lovovertrædere

Problembørn under 13 år må ikke færdes udenfor hjemmet uledsaget efter kl. 22:00 Hvis problembørn overtræder påbuddet skal politiet ledsage de unge hjem til deres forældre. Hvis problembørnene ikke ændrer adfærd overdrages sagen til de sociale myndigheder.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Zoneforbud skal forhindre udefrakommende kriminalitet Dette skal forhindres ved at indføre mulighed for at lave zoneforbud i udsatte boligområder, så politiet kan bortvise personer, der har til fortsat at begå kriminalitet eller deltage i asocial adfærd.

Tillidsofficerer og brandkadetter Derfor skal ordningen med tillidsofficerer, lokale beboere, som indgår i et samarbejde med politi og myndigheder, udbredes til alle udsatte boligområder.

Ad 2. Beboersammensætningen skal ændres

Der iværksættes nye tiltag, der får nye familier ind i boligområderne, men samtidig også får andre ud. Om nødvendigt ved at nedrive boligblokke i de udsatte boligområder.

Alle kommuner skal bidrage

En række rige kommuner, især nord for København, forsømmer deres forpligtelse. Derfor skal der som noget nyt udarbejdes en model for kommunal anvisning på tværs af kommunegrænser, og der skal bygges flere almene boliger i de kommuner, der i dag har en lille andel af almene boliger.

Bedre muligheder for at bygge nye boliger, der kan tage imod beboere fra ghettoer

Kommunerne skal gives lovhjemmel til at stille krav til bygherrer om byggeri af en vis andel billige boliger i forbindelse med salg af kommunale grunde.

Lavere husleje skal lokke nye lejere til - og ud

Der skal laves forsøg med, at lejligheder, der ligger ved siden af hinanden, udlejes til nye beboere, der er i beskæftigelse eller under uddannelse til en lav husleje og samtidig etablere forsøg med belønning til lejere/ressourcepersoner, som vil flytte ind i et udsat boligområde mod, at disse personer påtager sig nogle nærmere definerede sociale opgaver i boligområdet. Lave forsøg med at give huslejetilskud til socialt udsatte lejere, der ønsker at flytte ud af et udsat boligområde, men som for nærværende ikke har råd til at flytte og evt. betale højere husleje andet steds.

Et andet botilbud til familiesammenførte end ghettoen

For at bryde beboersammensætningen i ghettoområderne ønsker S og SF at undersøge muligheden for, at familiesammenføringer til ghettoområder nedbringes.

Huslejerabatter til erhverv og forretninger

Der laves en pulje til tidsbegrænsede huslejerabatter til brug for erhverv, forretningsliv, offentlige arbejdspladser og studiemiljøer, der ønsker at integrere sig i de udsatte boligområder så monokulturen brydes.

Ad 3. Investeringer i mennesker og boliger

For at styrke integrationen og afhjælpe sociale problemer i de udsatte boligområder, skal beboerne løftes gennem uddannelse og arbejde. Samtidig skal de fysiske rammer forbedres gennem renoveringer.

Bedre og mere attraktive boliger gennem fremrykkede investeringer

Vi foreslår, at Landsbyggefonden får mulighed for at renovere for 5,4 mia. i 2011, 3 mia. mere end planlagt. Og vi afsætter 1 mia. statslige midler til renovering i ghettoområder i 2011.

Familiesammenførte skal stå til rådighed for arbejdsmarkedet for at fremme integrationen

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

En bedre folkeskole med plads til alle elever

Folkeskolen skal forbedres ved at lave et loft på 24 elever i klasserne og indføre undervisningsassistenter i de små klasser og lektiehjælp.

Ingen folkeskole skal løfte en umulig opgave

Ingen skoler skal have mere end 30 procent tosprogede med svage sproglige forudsætninger.

Stærkere erhvervsuddannelser

Der skal iværksættes en markant indsats særligt på erhvervsuddannelserne.

Kommentarerne fra Lejernes LO

Til Altinget kommenterede vi lovforslaget og forslaget fra oppositionen med følgende indlæg af formanden Helene Toxværd:

”Det er nu igen op til et folketingsvalg blevet "comme il faut" at bringe ordet ghetto på banen. Med hovedet under armen udnævner folketingspolitikere fra det meste af det politiske spektrum en lang række boligområder til ghettoer - men hvad i al verden mener de med ghettoer? Ude i virkeligheden betyder det at bo i en ghetto, at man er en slags andenrangsborger og at man skal se at komme væk, så der kan tiltrækkes såkaldte ressourcestærke beboere.

Forsvaret på Christiansborg for på den måde at stigmatisere tusindvis af beboere i almene boliger er, at man kalder en spade for en spade. Men her er en spade ikke en spade. Vi har ikke ghettoer i Danmark. Men vi har nogle boligområder, hvor der er problemer med kriminalitet, og hvor der er store sociale problemer. Lad os få løst dem, så de, der bor i disse områder, kan få større livskvalitet. Nu.

Hård politik fører ingen veje

Sagen er, at både venstre- og højresiden i Folketinget i mange år har lukket øjnene for de stigende problemer i den almene udlejningssektor, og nu ønsker man sig så mere politi, overvågning og øget indflytningskontrol. Men det drejer sig ikke om politi, beskyttelse af vidner, zoneforbud eller lavere husleje i visse højkriminalitetsområder. Det drejer sig om at skabe bedre og bredere levedygtige almene boligkvarterer, og her er løsningen altså ikke hård retorik, aftaler om mere politi og hurtigere udsættelser af problemfamilier.

Problemet er ikke kun særlige områder, hvor voldelige ungdomsgrupper ved ildspåsættelse, vold og bandekampe formår at vække politikerne. Problemet er en grundlæggende ny klasseopdeling af befolkningen. En klasseopdeling, der, hvis ikke lovgivningen ændres, langsomt, men sikkert vil føre til mere politi i den almene boligsektor og til pigtråd og dørvagter omkring parcelhuskvarterene.

Hvor den almene udlejningssektor i 70'erne bestod af de brede midtergrupper i befolkningen, funktionærer og faglærte arbejdere, og en stor del af husstandene bestod af yngre og midaldrende børnefamilier, er beboersammensætningen i dag anderledes. Den almene sektor har skiftet rolle på boligmarkedet, og de 540.000 almene udlejningsboliger er i stigende grad blevet hjemsted for en beboersammensætning med store grupper, der befinder sig enten uden for eller lige på randen af arbejdsmarkedet.

Denne klassesdeling af befolkningen har vi i LLO råbt op om i årevis - uden at der er fremlagt et effektivt modspil.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

I opgangstider stemmer de bedrestillede almene lejere med fødderne. De forlader den almene bolig for at blive ejere. Men heldigvis ikke alle, for lejerne er et tålmodigt folkefærd. Og rigtig mange lejere er faktisk glade for de dejlige lejligheder (hvis de ikke er plaget af skimmelsvamp), og så ser man gennem fingre med, at der er så mange ens af dem lige ved siden af hinanden. Mange lejere er taknemlige for den ældre "billige" lejlighed og tænker såmænd heller ikke i det daglige over, at staten faktisk sørger for, at parcelhusejerne og andelshaverene i gennemsnit bor langt billigere.

Der er en forskel

I Danmark har vi valgt at have almene boliger - vi har ikke, selvom mange tror det, sociale boliger. Forskellen er vigtig og især vigtig at holde godt fast i, her i den kommende tid. Vi ønsker ikke særlige boliger for de fattige - det er nok, at de rige forskanser sig i afgrænsede områder. Vi ønsker boliger og boligområder for alle, boliger, der er til at betale, boliger, der er til at holde ud at bo i, boliger, hvor vores børn kan vokse op i tryghed og ro, og boliger, der ikke stempler os som dårlige/ressourcesvage/dumme, når vi fortæller andre, hvor vi bor.

At have almene boliger på den måde, som vi har det i Danmark, er et valg, det er et bevidst valg, og derfor er det langt fra lige meget, hvad der iværksættes for at komme problemerne til livs. Hårde ord og bastante krav om politiindsats løser intet, tværtimod risikerer de at forstærke og ligefrem skabe de problemer, som de søger at løse.

Besindige mennesker som f.eks. Københavns politidirektør, Johan Reimann, har direkte advaret mod at tro, at en politibetjent på hvert gadehjørne vil løse problemerne og standse kriminaliteten og utrygheden. Ifølge politidirektøren, er det allervigtigste instrument en målrettet, opsøgende og forebyggende indsats over for de socialt belastede unge, og han langer ud efter vores og især politikernes måde at omtale de udsatte områder og deres problemer på.

Stigmatisering skaber problemer

Det synspunkt deler jeg til fulde, og jeg krummer tæer, når vores statsminister ved Folketingets åbning kalder de udsatte boligområder for "fæstninger, vi skal bryde igennem", og efterfølgende på sit ugentlige pressemøde, retorisk spørger, om ghettoerne, som han kalder dem, "overhovedet er Danmark".

Selvfølgelig er der problemer, alvorlige problemer, der skal adresseres. Men alt for mange medvirker til at italesætte problemerne på en måde, der skaber et helt skævt og uhensigtsmæssigt fokus. Heldigvis er langt de fleste almene beboere, fredelige og rolige mennesker, med arbejde og familie, fritidsinteresser - mennesker der tager deres del af slæbet og medvirker aktivt til løsning af de boligsociale udfordringer, resten af samfundet vægrer sig ved. Det er mennesker, der fortjener at blive mødt med respekt, ikke hård retorik og trusler om bulldozere, udsættelser og politi. Folketinget må gentænke sine "ghetto"-planer, og i LLO hjælper vi gerne med i den proces."

Vi er i øjeblikket ved at udarbejde det konkrete hørings svar til lovforslaget. Hørings svaret udarbejdes efter en foreløbig skitse indeholdende dels de overordnede boligpolitiske kommentarer (spredning af den boligsociale opgave, opretning af den økonomisk balance, øgede midler til boligsocialt arbejde, betaling for anvisningsretten, afdelingen som besluttende aktør) og herefter konkrete indsigelser til de enkelte forslag.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

10. Forslag til lov om stop for anvisning til ghettoområder af borgere fra lande uden for Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, L 60

Den 17. november 2010 fremsatte Socialminister forslag til lov om Stop for anvisning til ghettoområder af borgere fra lande uden for Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde.

Regeringen motiverer forslaget med, at der i dag en række boligområder, som har så store udfordringer, at de falder ind under betegnelsen ghettoområder. I et sådant område kan det være sværere for udlændinge at blive integreret i det danske samfund.

Lovforslaget udspringer af aftalerne om finansloven for 2011, som regeringen og Dansk Folkeparti har indgået 12. november 2010, samt aftale om styrket indsats i ghettoområderne og om anvendelsen af den almene boligsektors midler, der er indgået mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre den 8. november 2010. Liberal Alliance har tilsluttet sig aftalen

Regeringen og Dansk Folkeparti har på den baggrund, som en del aftalerne for finansloven 2011, indgået en aftale om at indføre et forbud mod kommunal anvisning af en husstand til en ledig bolig i et ghettoområde og et område, der er omfattet af reglerne om kombineret udlejning, hvis et eller flere medlemmer af husstanden ikke er borgere i et land, der er medlem af EU og EØS eller fra Schweiz. Undtaget herfra er studerende fra ikke-EU-lande, ikke-EØS-lande og Schweiz, der er optaget på en offentlig godkendt uddannelsesinstitution.

Hvis en kommunalbestyrelse vurderer, at en husstand, hvor et eller flere medlemmer ikke er statsborgere i et EU-land, EØS-land eller Schweiz, har behov for en bolig, skal kommunalbestyrelsen anvise en bolig et andet sted end i et ghettoområde eller et område der er omfattet af kombineret udlejning. Hvis kommunen i en sådan situation ikke har andre boliger til rådighed end boliger i ghettoområder eller områder omfattet af reglerne om kombineret udlejning, skal kommunalbestyrelsen dog anvise en bolig i et ghettoområde eller i et område, der er omfattet af kombineret udlejning.

Det foreslås, at ghettoområder defineres som sammenhængende boligområder, hvor der bor mindst 1000 beboere og som opfylder mindst to af følgende kriterier:

- 1) Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.
- 2) Andelen af 18-64-årige uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse overstiger 40 pct. (opgjort som gennemsnit over de seneste 4 år).
- 3) Antal dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer pr. 10.000 beboere på 18 år og derover overstiger 270 personer (opgjort som gennemsnit over de seneste 4 år).

Socialministeren beregner og offentliggør hver den 1. oktober hvilke områder, der opfylder betingelserne. Offentliggørelse sker dog første gang den 1. januar 2011.

Det foreslås, at lovændringen træder i kraft den 1. januar 2011.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Vi er ligeledes ved at udarbejde hørings svar til dette lovforslag.

11. Andre forslag til lovforslag.

Socialdemokraterne har til orienteret os om, at partiet vil fremsætte en række forslag på lejelovsområdet.

Det drejer sig om følgende forslag.

- Forslag til folketingsbeslutning om sikring af og øget indflydelse for beboerrepræsentationerne i private udlejningsejendomme
- Forslag til folketingsbeslutning om sikring af og øget indflydelse for beboerrepræsentationerne i private udlejningsejendomme
- Forslag til folketingsbeslutning om forbedring af lejeres tryghed og retsstilling ved fraflytning fra private udlejningsboliger.
- Forslag til folketingsbeslutning om forrentning af lejers indbetalinger til depositum, forudbetalt leje, samt udvendig og indvendig vedligeholdelse
- Forslag til folketingsbeslutning om afbureaukratisering og forenkling af ansøgning af boligstøtte

Vi vil orientere nærmere om disse forslag, når de er fremlagt som beslutningsforslag. De første tre forslag er genfremsættelser af forslag, der tidligere er udarbejdet i tæt samarbejde med LLO.

Herudover er det aftalt med Danmarks Lejerforening, at vi vil rette en henvendelse til Folketinget med et forslag om en ændring af reglerne for lejefastsættelse i småhuse, Boligreguleringslovens § 29 c.

For at forbedre retssikkerheden for både lejere og udlejere i småhuse foreslår vi en lovændring, således at sager om lejeforhøjelse og lejenedsættelse behandles efter mere ens regler i huslejenævnet og boligretten. Efter forslaget skal det gøres obligatorisk i begge instanser at fastsætte lejen ud fra et skyggebudget.

Bilag 1. De 29 ghettoområder

Ghettoområderne er identificeret ved hjælp af tre parametre. For hver parameter er det fastsat en grænseværdi. De almene boligområder med over 1.000 beboere, hvor to af de tre parametre overskrider grænseværdierne er defineret som ghettoområder.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

De tre parametre og grænseværdierne er følgende:

Andel indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.

Andel af 18-64-årige uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse overstiger 40 pct. (opgjort som gennemsnit over de seneste fire år).

Antal dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer pr. 10.000 beboere på 18 år og derover overstiger 270 personer (opgjort som gennemsnit over de seneste fire år)

Ud fra denne definition er der identificeret 29 ghettoområder med i alt 67.800 beboere.

Tabel 1. De 29 identificerede ghettoområder

Kommune	Område	Antal boliger
Esbjerg	Stengårdsvej-kvarteret	785
Fredericia	Korskærparken	906
Greve	Askerød	722
Holbæk	Agervang mv.	596
Horsens	Sundparken	581
Høje Tåstrup	Charlotteager	773
Høje Tåstrup	Tåstrupgård	977
Ishøj	Vejleåparken	1.887
Kolding	Skovparken/Skovvejen	1.178
København	Akacieparken	394
København	Aldersrogade	842
København	Bispeparken	784
København	Blågården	863
København	Gadelandet/Husumgård	379
København	Hørgården	748
København	Lundtoftegade	743
København	Mjølnerparken	559
København	Sjælør Boulevard	636
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	2.452
Odense	Solbakken mv	678
Odense	Vollsmose	3.591
Slagelse	Ringparken, Slagelse	868
Svendborg	Byparken/Skovparken	814
Sønderborg	Nørager/Søstjernevej	560

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

	m.fl	
Thisted	Havrevej	641
Viborg	Houkærvænget	501
Ålborg	Sebbersundvej mv	740
Århus	Bispehaven	885
Århus	Gellerupparken/Toveshøj	2.448