

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

Beretning den 3. marts 2007.

## Indholdsfortegnelse

	<b>Politisk del</b>	<b>Side</b>
1.	Den politiske situation	2
2.	Lejelovsforhandlingerne, spm. til ministeren	3
3.	L 78 : VK Forslag om forhøjelse af den supplerende pensionsydelse og undtagelse heraf i beregningsgrundlaget for boligstøtte.	4
4.	L 79 : VK Forslag til lov om ophævelse af lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.	4
5.	L 81 : VK Forslag om anvendelse af den almene sektors midler, sammenlægning af boligorganisationer og indberetning af data til en boligportal.	4
6.	L 80 : VK Forslag til lov om friplejeboliger.	5
7.	VK –DF –RV Fireårig boligaftale for den almene boligsektor	9
8.	Kommissoriet for udvalg, der skal se på de fremtidige styreformer i den almene boligsektor.	10
9.	Socialministerens socialpolitiske redegørelse og handlingsplan - Mål og indsatser 06/07	12
10.	Status for boligreguleringen i de nye kommuner	13
11.	Skimmelsvamp konferencer	15
12.	Rapport fra DØR, Dansk Økonomi, efterår 2006	16
13.	RD analyse - Kan man leje sig til boliggevinster i hovedstaden?	18
	<b>Organisatorisk del</b>	
	Udviklingen i regionerne	20
	Kursusvirksomheden	21
	Informationsvirksomheden	21

## Politisk del

### 1. Den politiske situation.




# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007












Meningmålingerne viser dødt løb mellem oppositionen og regeringspartierne. Oppositionen er ifølge en måling, som Catinét har lavet for Ritzau, nu større end regeringspartierne og deres støtteparti. Catinéts politiske meningsmåling baserer sig på interview gennemført via telefon foretaget mellem d. 8. og 13. januar 2007 med 1063 repræsentativt udvalgte personer 18 år+.

Med 88 mandater er oppositionen et mandat større end regeringssiden, hvor der er tilbagegang for De Konservative, men fremgang for Venstre og Dansk Folkeparti i forhold til for en måned siden.

I oppositionen er der kun tilbagegang for De Radikale, som ikke vil regnes til nogen blok, men må vinke farvel til hele to procent af stemmerne på en enkelt måned.

I målingen fra mellem den 8. og 13. januar har Socialdemokraterne bevaret positionen som landets største parti med 29,7 procent af stemmerne mod 27,5 procent til Venstre, det næststørste parti.

Valgresultat	19.marts 2005	23.april 2006	21.maj 2006	5.juni 2006	25.juni 2006	20.aug. 2006	17.sep. 2006	22.okt. 2006	18.nov. 2006	17.dec. 2006	
	47 25,8%	39 21,8%	39 22,1%	40 22,3%	41 23,0%	42 23,5%	42 23,9%	49 27,7%	59 32,9%	55 30,8%	52 28,7%
	17 9,2%	21 11,7%	23 13,1%	19 10,5%	21 11,8%	19 10,5%	21 11,7%	17 9,3%	14 7,9%	14 8,1%	17 9,3%
	18 10,3%	20 11,1%	16 9,4%	20 11,4%	19 10,7%	18 10,2%	19 10,5%	14 7,9%	18 10,2%	15 8,7%	18 10,1%
	0 1,0%	0 0,2%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,4%	0 0,2%	0 0,0%	0 0,6%	0 0,4%	0 0,2%	0 0,8%
	11 6,0%	13 7,5%	14 7,8%	14 7,9%	14 7,6%	17 9,5%	14 7,9%	15 8,5%	11 6,4%	13 7,2%	13 7,3%
	0 1,7%	0 1,6%	0 0,2%	0 1,1%	0 1,4%	0 1,2%	0 1,3%	0 1,1%	0 1,2%	0 1,2%	0 1,9%
	0 0,3%	0 0,1%	0 0,0%	0 0,2%	0 0,0%	0 0,2%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%
	24 13,3%	27 15,1%	27 15,4%	26 14,4%	28 15,7%	22 12,6%	27 15,1%	25 13,9%	20 11,4%	24 13,4%	21 11,4%
	52 29,0%	49 27,3%	51 28,7%	50 28,4%	46 25,3%	50 28,0%	45 25,6%	50 28,0%	47 26,3%	47 26,6%	49 26,9%
	6 3,4%	6 3,5%	5 2,8%	6 3,5%	6 3,4%	7 3,8%	7 3,9%	5 2,9%	6 3,3%	7 3,7%	5 3,0%
	0 0,0%	0 0,1%	0 0,5%	0 0,3%	0 0,7%	0 0,3%	0 0,1%	0 0,1%	0 0,0%	0 0,1%	0 0,6%

Valgresultat	2005	14.jan 2007
	47 25,8%	53 29,7%
	17 9,2%	13 7,3%
	18 10,3%	16 8,6%
	0 1,0%	0 0,3%
	11 6,0%	15 8,5%
	0 1,7%	0 1,4%
	0 0,3%	0 0,0%
	24 13,3%	22 12,1%
	52 29,0%	49 27,5%
	6 3,4%	7 3,8%
	0 0,0%	0 0,8%

Catinét afdækker i tabellen kun de personer der ved hvad de vil stemme hvis der var folketingsvalg i morgen. Ca. 19 % af de adspurgte var på nuværende tidspunkt i tvivl om partivalg. Usikkerheden på denne måling er på +/-2,8%.

I en måling fra Rambøl fra 14. januar går SD igen tilbage til 27,5, medens V får lige så mange. Variationerne viser lidt om usikkerheden. Hertil så den uheldigere usikkerhed, at RV ønsker at stå

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

uafhængigt i forhold til den tidligere regeringssamarbejdspartner SD. Rambøl målingen viser også en markant fremgang for SF, fra 6% ved valget 2005 til nu 9% af vælgere.

## 2 Lejelovsforhandlingerne, herunder spm. til ministeren

Charlotte Fischer, RV, stillede d. 22 november følgende skriftlige spørgsmål (nr. S 983) til Socialministeren.

”Forventer ministeren at følge op på forhandlingerne mellem repræsentanterne for henholdsvis udlejerne og lejerne med et politisk initiativ, der skal sikre en forenkling af den eksisterende lejeregulering?”

Den 30/11 svarede ministeren følgende:

”Som det fremgår af min besvarelse af spørgsmål S 982, vil jeg snarest indkalde formændene for de involverede udlejer- og lejerorganisationer til en nærmere drøftelse af status for forenklingsarbejdet, herunder om der er lyst og vilje til at fortsætte forhandlingerne om en ny og forenklet lejelovgivning.

Giver formændene på mødet tilsagn om at fortsætte forhandlingerne med henblik på at opnå et samlet forenklingsudspil, som alle organisationer står bag, vil jeg se nærmere på, om de forenklinger, der ligger heri, kan danne grundlag for udarbejdelse af en forenkling af lejelovgivningen, herunder om der også lægges op til strukturelle ændringer af procedure og samarbejde mellem udlejer og lejere.

Hvis organisationerne på baggrund af mødet opgiver at fortsætte forhandlingerne om en forenkling af lejelovgivningen, er det ikke min hensigt at udarbejde et lovforslag, der består i en ren sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven til én samlet lov.”

På det efterfølgende formandsmøde med Socialministeren d. 7x7 2006 udtrykke parterne klart et ønske om at fortsætte forhandlingerne.

Denne orientering blev videregivet til Charlotte Fisher.

Forhandlinger, der midlertidigt var udsat pga. ovenstående, fortsatte herefter, dog ønskede embedsmændene pludseligt, at tidsplanen blev opstrammet.

I anden sammenhæng har ministeren tilkendegivet, hvornår hun forventer forhandlingerne afsluttet. På ministeriets hjemmeside står nemlig nu følgende: Det forventes, at der vil foreligge et resultat af arbejdet i løbet af det kommende efterår.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

## **3. L 78 : VK Forslag om forhøjelse af den supplerende pensionsydelse og undtagelse heraf i beregningsgrundlaget for boligstøtte.**

Forslag til lov om ændring af lov om social pension og lov om individuel boligstøtte. (Forhøjelse af den supplerende pensionsydelse og undtagelse heraf i beregningsgrundlaget for boligstøtte) blev fremsat den 15. november 2006 af socialministeren (Eva Kjer Hansen) og vedtaget med 101 stemmer for (V, S, DF, KF, SF og EL) og ) imod 9 ved 3. behandling i folketinget den 15. december 2006

Lovforslaget, der er omtalt i forrige beretning til hovedbestyrelsen, indebærer, at den supplerende pensionsydelse (ældrechecken) forhøjes med 1.300 kr. til 7.600 kr. i 2007. Forslaget indebærer desuden en ændring af boligstøtteloven, så den supplerende pensionsydelse ikke længere indgår i grundlaget for indkomstregulering af boligstøtten. Lovforslaget er en del af finanslovaftalen omtalt nedenfor i afsnit 11 mellem regeringen og Dansk Folkeparti.

## **4. L 79 : VK Forslag til lov om ophævelse af lov om fremme af privat udlejningsbyggeri.**

Forslag til lov om ophævelse af lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, omtalt i forrige beretning til hovedbestyrelsen, blev fremsat den 15. november 2006 af socialministeren. Forslaget blev vedtaget af et enigt folketing ved 3. behandling den 15. december 2006.. Loven træder i kraft den 23. december 2006. Lov om fremme af privat udlejningsbyggeri finder fortsat anvendelse på endelige tilsagn om andel i investeringsrammen for 2003 eller om andel i bevillingsrammen for 2004 eller 2005

## **5. L 81 : VK Forslag om anvendelsen af den almene sektors midler, sammenlægning af boligorganisationer og indberetning af data til en boligportal.**

Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Den almene sektors midler, sammenlægning af boligorganisationer og indberetning af data til en boligportal blev fremsat den 15. november 2006 af socialministeren (Eva Kjer Hansen) og vedtaget af et flertal bestående af V, K, RV og DF ved 3. behandling den 15. december 2006. Imod stemte S, EL, SF.

Forslaget er omtalt i forrige beretning til hovedbestyrelsen. Lovforslaget udmønter boligaftalen af 5. november 2006 mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om anvendelse af den almene sektors midler og den fremtidige styring. Lovforslaget indebærer blandt andet, - at der afsættes midler til en forstærket reovering af det almene byggeri, - at der afsættes midler til en udbygget social og forebyggende indsats over for de problemramte boligområder, - at der afsættes midler til nybyggeriet, - at der skal ske yderligere indbetalinger til Landsbyggefonden fra de sociale

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

dispositionsfonde og at der skal nedsættes et udvalg om den fremtidige styring af den almene boligsektor.

Vi har i medierne gennem læserbreve og pressemeddelelser forsøgt at presse regeringen til at undlade at inddrage lejernes opsparing til Landsbyggefonden, og vi har arbejdet for en generel huslejenedsættelse for alle lejere, og ikke kun for de knap 7000 lejere i 22 almene boligafdelinger, der får glæde af regeringens forslag om huslejenedsættelser.

Boligselskabernes Landsforening har i denne sag gennemført en meget omfattende kampagne mod lovforslaget, med annoncer i dagspressen, videoindslag på hjemmesiden, indsamling af underskrifter og lokale læserbrev.

Den samlede kampagne har uden tvivl været årsagen til, at regeringens dræn i lejernes opsparing ikke blev af den størrelse, som oprindeligt planlagt. Selve forslaget herom er kommenteret under afsnit 11.

## **6. L 80 : VK Forslag til lov om friplejeboliger.**

Forslaget blev fremsat den 15. november 2006 af socialministeren (Eva Kjer Hansen) og pt. endnu ikke vedtaget.

Lovforslaget er omtalt i forrige beretning til hovedbestyrelsen. Vi har arbejdet en del for at påvirke dette lovforslag. Modsat forslaget om dræn i Landsbyggefonden, hvor regeringen var meget stålsat, fornemmede vi en betydelig usikkerhed hos regeringens støtteparti, når det gjaldt dette lovforslag.

Lovforslaget er bestemt i vor kop te. Den 29. november 2006 fremsendte vi vor indsigelse til lovforslaget.

Vi anførte følgende:

”Lejernes LO kan ikke støtte, at der med dette lovforslag indføres en ny variant af boligtype i Danmark. Det er et lovforslag, som gør op med mange års offentlig engagement på plejeområdet.

Lovforslaget er et markant skift i den danske velfærdsmodel, når det gælder omsorgen for de ældre.

Det offentlige skal stadig varetage tilsynspligten, men efterhånden som den private model vinder frem, taber forvaltningen og de politisk ansvarlige deres faglige viden om driftsforholdene på dette område. Enkeltsager, frem for saglig analyse, vil i endnu højere grad end i dag blive de styrende dagsordener.

Regeringen forudsætter, at konkurrence mellem friboliglevendørerne vil effektiviserer området til gavn for de ældre. Desværre bliver virkeligheden, at der ikke bliver konkurrence. Den største markedsandel vil efterhånden, ligesom på rengøringsområdet, vagtområdet og andre serviceområder, blive overtaget af storkoncerner, der udbyder deres vare i oligopol lignende omstændigheder, og dermed er konkurrencen sat ud af kraft.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

Forslaget forbedrer markant mulighederne for at private udlejere på plejeboligområdet. Lejerne eller beboerne, derimod, bliver vanskeligere stillet. I bestående lejemål kan lejerne ikke modsætte sig omdannelse af lejligheden til fribolig, lejerne har ingen indflydelse på udskiftning af en friboligudlejer, og lejerne kan risikere, at friboligudlejeren, den såkaldte friboligleverendør, moderniserer lejligheden med højere leje til følge, uanset om den ældre lejer ønsker dette eller ej. Ved genudlejning kan lejlighederne, uanset om der er moderniseret eller ej, genudlejes til en højere leje, og hermed forsvinder billige boliger til ældre.

En del af den samlede leje, nemlig lejen for boligdelen i lovforslaget, er knyttet til omkostningsbestemte principper, medens betalingen for servicedelen, når det gælder lokalerne, er knyttet til markedsleje, da servicedelens lokaler udlejes efter erhvervslejelovens bestemmelser. Denne betaling fordeles på lejerne. Den samlede leje er dermed delvist bestemt af markedsforholdene. Det er på servicedelen, som lejerne ingen indflydelse har på, at friboligleverendøren skal hente sin profit. Lejernes LO foreslår, at der også gælder omkostningsbestemte principper leje af servicearealerne.

Lejernes LO finder, at opførelse og drift af plejeboliger bedst varetages i en almen boligform. Friblejeboligen er lavet for at give private entreprenører og private storkoncerner bedre muligheder for at overtage, igangsætte og drive plejeboliger i bunkeform i de nye storkommuner.

Den almene boligform giver beboerne lang større tryghed, den sikrer de ældre plejekrævende medborgere mod privat spekulation og mod konjunkturbetingede skift i ejerforhold og driftsstandard, og den almene boligform sikrer lejerne et beboerdemokrati, der giver beboerne væsentligt mere indflydelse på deres boligforhold.

Organisationen kan ikke tilslutte lovforslagets forskelsbehandling af den almene og private ejerform. Det gælder muligheden for plejehjemsdrift, hvor de almene burde kunne aftale et samarbejde med en serviceleverendør, og det gælder fritagelsen for de private, når det gælder begrænsningerne i rammebeløbet. Det er konkurrenceforvridende.

Den manglende overgrænse for antal boliger i et projekt kan frembringe uheldige mammutkomplekser, hvor de byggede vil søge at udnytte stordriftsfordele, men dette vil skade bomiljøet for de ældre.

Ved varsling af lejeforhøjelser og ved genudlejning skal lovforslaget ændres, således at varslingsreglerne fuldt ud følger reglerne i privat udlejning i lejeloven og i regulerede kommuner, at lejerne er fuldt ud bekendt med omkostningerne, at beboerrepræsentationen har bilagsindsigt fuld ud på linie med den private lejelovgivning, og at lejerne har oplysninger, således at lejerne kan sammenligne deres leje og service med andre plejeboliger. Der skal som i den almene udlejningsform udarbejdes vedligeholdelsesplaner i samarbejde med udlejer, og der skal være en sanktion, således at udlejer respekterer lejernes ønske herom.

Henlæggelserne til vedligeholdelse skal ikke skønmæssigt fastsættes, men følge hovedprincippet i lejeloven, således at der henlægges et i lovgivningen erfaringsbaseret fastsat beløb, ligesom det kan aftales lokalt at ændre dette beløb. Da lejer betaler både til indvendig og udvendig vedligeholdelse skal lejer ikke kunne pålægges at aflevere det lejede nyistandsat.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

Lejeren skal endvidere sikres en vetoret, således at udlejer ikke kan gennemføre forbedringer, der tvinger beboeren ud af lejligheden.

Det skal for forhåndsgodkendte forbedringer sikres, at der udarbejdes en efterfølgende priskontrol, som sikrer lejerne, både når det gælder kvalitet og pris.

Kommunernes tilsynsforpligtelse kan risikere at konflikte med huslejenævnet beføjelser. Lejernes LO forslår, at hovedvægten lægges på at sikre huslejenævnets beføjelser til at give vedligeholdelsespåbud, lejenedsættelse og tidsfrist mv.

Det bør endvidere sikres, at beboerne (beboerrepræsentationen) uanset udlejers holdning kan indgå en sekretariatsaftale med en lejerorganisation, som kan vejlede og hjælpe beboerne i sager om huslejefastsættelsen, budgettet for lejen, planlægning af vedligeholdelse - og forbedringsarbejder, og andre lejerforhold, ligesom beboerne bør kunne bistås af et pårørenderåd, der bliver en lovpligtig del af samarbejdet lejer og udlejer.”

Samtidigt med fremsendelsen af vor indsigelse foranledige vi gennem vore kontakter i Folketinget, at der blev stillet en række opklarende spørgsmål fra boligordførerne til ministeren. Embedsmændene kom på overarbejde. Vi bad Danmarks Lejerforening og Bosam om at deltage i et foretræde for bolig - og socialudvalget vedrørende forslaget. Vor aktivitet førte til, at lovforslaget ikke nåede at blive gennemført inden jul, med forventet ikrafttræden 1. januar 2007. Den 9. januar 2007 fik vi foretræde, og dags dato har embedsmændene måtte svare på 126 spørgsmål vedrørende lovforslaget.

Som opfølgning på de kritikpunkter og forslag, som vi fra Lejernes LO havde fremlagt på vort foretræde for Socialudvalget, og på opfordring fra udvalget, fremsendte vi følgende krav til ændring af L 80. Vi ønskede forslaget ændret således at:

1. At den sociale og lighedsorienterede boligpolitik fastholdes ved at boligfordelingen til de visiterede for 50 % vedkommende sker efter en obligatorisk venteliste og de resterende 50% fordeles efter kommunalbestyrelsen anvisning. Ventelister vil samtidigt hindre, at der opstår ”sorte penge under bordet”, belønninger” eller anden ekstraleje til friplejeboligleverendøren, der kan sikre adgang for de velstillede.
2. At de boligsøgende har ret til at få indsigt i ventelisten, fx på samme måde som kendes fra andelslovgivningen for andelshaverne.
3. At udlejer ikke kan udelukke boligsøgende, såfremt disse ikke deler et værdifællesskab med friplejeboligleverendøren.
4. At ældre beboeres boligtryghed i ordinære private udlejningsboliger beskyttes således, at ordinære private udlejningsejendomme ikke kan omdannes til friplejeboliger, jf. pkt. 12 og 16 nedenfor. Pkt 12. betyder en huslejestigning, der reelt presser lejeren ud, og pkt. 16 betyder en udlejer, som ikke tager den sociale hensigt i friplejeboligordningen seriøst.
5. At beboerrepræsentationen sikres indsigt og indflydelse på omkostninger knyttet til fastsættelsen af balancelejen, via at der indføres ret til bilagsindsigt og ret til at fremkomme

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

med en vurdering af en forvarsling af det omkostningsbestemte budget, herunder posterne forsikring, renholdelse, administration, og henlæggelser til vedligeholdelse.

6. At udlejer som i den almene boligform forpligtes til at udarbejde en vedligeholdelsesplan, og at beboerrepræsentationer inddrages i dette arbejde..
7. At rådgivningen af beboerne fremmes, ved at det anføres i loven, at beboerrepræsentationen har mulighed for den nødvendige rådgivningsbistand hertil, enten i form af et pårørende råd og/eller en lejerorganisation.
8. At udlejer forpligtes til at tilbyde alle lejere erstatningsbolig ved opsigelse pga ombygning uanset ejendomsform.
9. At lejeren individuelt og kollektivt kan veto forbedringer af lejemålet. Ensidige forbedringer fra udlejerne må afvente at lejemålet bliver ledigt.
10. At der skal tilbydes erstatningsbolig ved forbedringer, som medfører en lejeforhøjelse over 164 kr. pr. kvm. (2007 sats) jf. bestemmelserne i boligreguleringsloven og lejeloven.
11. At henlæggelserne til indvendig og udvendig vedligeholdelse og tekniske fornyelser ikke sker efter udlejers forgodtbefindende, men fastsættes ud fra vejledende normtal (fx 160 kr. pr. kvm i 2007) udarbejdet af ministeriet. Dette hindrer også, at lejerne risikerer pludselige store huslejespring.
12. At alle lejere i bestående lejemål, uanset bebyggelsens udlejningsform og uanset om man er friplejeboligvisiteret, sikres en kompenserende boligstøtte, der dækker merlejen, som følge af udlejers ensidige ombygning af lejemålet som følge af overgang til indretning af friplejeboliger.
13. At det sikres, at alle lejere skal tilbydes samme vilkår, både når det gælder leje og øvrige vilkår (byrdefulde vilkår, jf. Brl. § 5. stk. 8).
14. At det ikke kan aftales, at lejemålet skal afleveres nystandsats, idet dette ikke harmonerer med lejrens udvidede vedligeholdelsespligt, og fordi dette giver meget høje fraflytningsregninger.
15. At beboerne får indflydelse på valg af friplejeboligleverendør, fx når denne efter 10 år kommer i udbud.
16. At offentligt støttede ombygninger og forbedringer mhp. dannelse af friplejeboliger ikke kan indregnes i en evt. senere § 5. 2 modernisering, således at det sikres, at friplejeboligordningen ikke kan misbruges af spekulanter. Der lukkes hermed for, at man kan anvende ordningen som en genvej til at tvangsmoderniserer privat udlejningsboliger i bestående lejemål til friplejeboliger mhp senere at omgøre til almindelige udlejningsboliger mhp. at udleje boligerne til fri leje (det lejedes værdi) efter boligreguleringsloven § 5.2.



# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

17. At nære og vedkommende boligtilbud sikres de ældre ved at der fastsættes en overgrænse for antallet af friplejeboliger i en bebyggelse.
18. At friplejeboliger sikres som et tilbud for alle, ved at der fastlægges en overgrænse for størrelsen af friplejeboligen.

I øjeblikket er boligordføreren ved at lægge sidste hånd på lovforslaget. DF havde jo allerede fra starten kommitteret sig til regeringen, men det er lykkedes at få partiet til at kræve enkelte rettelser i lovforslaget. SD, som har gjort et stort arbejde med at få dette forslag rettet ind, SF og EL stemmer imod. Det er endnu uvist, hvad de radikale vil stemme.

## **7. VK – DF – RV indgår fireårig boligaftale for den almene boligsektor**

Den 5. november 2006 indgik regeringen en boligaftale med Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler. Aftalen er fireårig.

Der er fire hovedelementer, der vægtes som et led i boligaftalen, og som finansieres delvist af den centrale landsbyggefond:

1. Byggeri af nye almene boliger. Det aftaltes, at Landsbyggefonden skal refundere 25 pct. af den samlede ydelsesstøtte til nybyggeriet.
2. Renovering af eksisterende byggeri. Det aftaltes, at Landsbyggefonden kan øge investeringsrammen til renovering, så der i 2007-2012 Der afsættes således 2.400 mio. kr. årligt til renovering. Af disse skal mindst 150 mio. kr. årligt anvendes til at gøre de almene boliger mere handicapvenlige.
3. En styrket indsats mod ghettoisering i boligområderne. Det aftaltes, at der er afsættes 400 mio. kr. årligt i perioden 2007-2010. Heraf kan op til 200 mio. kr. om året anvendes til målrettede huslejenedsættelser.
4. Endelig blev det besluttet at starte et udvalgsarbejde, som skal se på mulighederne at ændre den almene boligsektors styreform i retning af mere decentralisering.

Aftalen blev solgt med en række fine tillægsord, for eksempel ”endnu flere støttekroner” til lejerne.

Sagen er imidlertid, at regeringen tager sig meget dyrt betalt for den statslige garanti for lån til renovering. Man tager 1,6 mia. kroner til nybyggeri og den almene sektor skal selv betale ghettoindsats og huslejenedsættelser. Først siger man, at man vil tage 3,1 mia. kr. fra lejerne til at betale nybyggeriet. Så beslutter man at tage 1,6 mia. kr., hvorefter man beder lejerne om at være rigtig glade, for nu har man ikke taget så meget

Mange tror, at det er en stor tjeneste, regeringen gør lejerne, ved at give Landsbyggefonden lov til at lånefinansiere en renoveringsindsats på 2,4 milliarder kroner om året de næste 6 år. Lejerne skal selv betale renoveringerne, og en bank kunne gøre det samme billigere, hvis lejerne fik lov.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

Det sker samtidigt med, at analyser, blandt andet omtalt her i bladet, klart viser, at regeringen aktivt med skattestop og favorable lånevilkår har bidraget væsentligt til prisstigningerne på ejerboligerne. Disse politikker forklarer mindst 30 % af boligejernes formuegevinster.

Samtidigt tvinger regeringen den almene sektor til en gratis boligsocial anvisning og til selv at betale ghettoomkostningerne.

Vi har flere gange, i pressemeddelelser og i Vi Lejere advokeret for en anden politik. Den almene sektors opsparring skal fredes til reovering og forbedringer, og markante lejenedsættelser skal opnås gennem ret til låneomlægninger og et statsligt huslejetilskud. På den måde får hele det danske samfund adgang til forbrugsfesten.

## **8. Kommissoriet for udvalg, der skal se på de fremtidige styreformere i den almene boligsektor.**

Som led i boligaftalen af 5. november 2006 mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om anvendelsen af den almene boligsektors midler og den fremtidige styring aftalte de nævnte parter, at der skal gennemføres et udvalgsarbejde om en reform af styringen af den almene sektor.

Udvalget skal afdække mulighederne for, hensigtsmæssigheden i og konsekvenserne af en reform, der øger decentraliseringen og dereguleringen af den almene boligsektor indenfor rammerne af en øget mål - og aftalestyring og med kommunerne som omdrejningspunkt. Det hedder videre i kommissoriet:

”I dag er styringen af den almene boligsektor præget af relativt detaljerede regler og retningslinier for sektorens virke. En reform af styringen mod en højere grad af mål - og rammestyring ligger naturligt i forlængelse af kommunalreformen, en forstærket tendens i den almene sektor til sammenlægninger og fælles administration og de senere års større grad af selvfinansiering.

Følgende principper skal ligge til grund for udvalgsarbejdet:

- Den almene sektor skal fortsat løse de boligsociale opgaver, herunder modvirke en fortsat ghettoisering af de almene boligområder.
- Den offentlige skal fortsat have indflydelse på den almene sektor, og kommunerne skal i kraft af deres lokalkendskab fungere som omdrejningspunkt i styringen af den almene sektor.
- Beslutningskompetence og finansieringsansvar skal gå hånd i hånd.
- Effektivitet, kvalitet og produktivitet i den almene sektor skal styrkes.

Det er en forudsætning, at en ændring af styringen af den almene sektor ikke samlet set må medføre offentlige merudgifter.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

Udvalget skal belyse, i hvilket omfang og hvordan styringen af den almene sektor i højere grad kan flyttes fra statslig detailregulering til fastsættelse af overordnede mål, der udmøntes i konkrete aftaler mellem kommune og bolig-organisation. Herunder skal afdækkes på hvilke områder decentraliseringen kan udbygges med henblik på at øge metodefriheden, således at muligheder for innovative og lokalt tilpassede løsninger styrkes. Det vil i den forbindelse være sigtet, at der skal ske en forenkling og afbureaukratisering af regelsættet.

Udvalget skal inden for de ovennævnte rammer komme med forslag til modeller for mål - og aftalestyring, herunder fremkomme med forslag til styrkede informationsprocedurer, benchmarking samt systematisk dialog og feedback. Udvalget skal samtidig beskrive de økonomiske og styringsmæssige konsekvenser af forslagene.

Udvalgsarbejdet skal endvidere afdække mulige udformninger af en større grad af lokal metodefrihed på forskellige delområder, herunder på hvilke områder det er ønskeligt og hensigtsmæssigt at styrke den lokale fleksibilitet i opgave-løsningen, og på hvilke områder det er hensigtsmæssigt og ønskeligt at arbejde med ensartede retningslinier over hele landet. Udvalget skal endvidere afdække de økonomiske og styringsmæssige konsekvenser heraf.

Udvalgets afdækning og anbefalinger skal bl.a. omfatte følgende områder:

## Organisation.

Udvalget skal undersøge, om og hvordan den almene boligsektor organisatorisk kan styrkes og herunder afdække, hvordan incitamenterne til effektivitet, kvalitet og produktivitet i både byggeri og drift kan styrkes.

## Beboerdemokrati

Udvalget skal afdække, om og hvordan beboerdemokratiet skal ændres som konsekvens af en øget mål- og aftalestyring.

## Anvendelse af egenkapital

Udvalget skal afdække, hvordan de almene boligorganisationer kan gives friere rammer for anvendelsen af deres egenkapital, så midlerne bruges aktivt til gavn for sektoren.

## Finansiering

Udvalget skal afdække mulighederne og forudsætningerne for en ændring af nybyggeriets finansiering, som nedsætter startlejen og tilgodeser behovet for tryghed for lejerne.

## Nye opgaver/sideaktiviteter

Udvalget skal afdække, om og hvordan sideaktivitetsreglerne kan lempes som led i en øget mål- og aftalestyring, herunder mulighederne for at engagere sig i overskudsgivende aktiviteter.

## Udlejning

Udvalget skal belyse, om og hvordan reglerne for udlejning og anvisning skal ændres med henblik på at modvirke en yderligere opsplnitning af den almene boligsektor.

## Det kommunale tilsyn

Udvalget skal undersøge, om og hvordan det kommunale tilsyn skal ændres som konsekvens af en mål - og aftalestyring.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

Der nedsættes et udvalg med deltagelse af Socialministeriet, Finansministeriet, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening. Udvalget kan efter behov inddrage relevante eksterne parter, f.eks. relevante interesseorganisationer og sagkyndige.

Formandskab og sekretariat varetages af Socialministeriet. Udvalget aflægger rapport inden den 1. april 2008.”

Som det ses, blev lejerorganisationerne forbigået som udvalgsdeltagere.

## **9. Socialministerens socialpolitiske redegørelse og handlingsplan - Mål og indsatser 06/07**

Socialministeriet har gennemgået en betydelig opdatering af hjemmeside og profilering. Ministeriet har fået lavet en social portal på nettet, og som man kan se på ministeriets hjemmeside se, at der er sat mange ressourcer ind på at lave reklame for regeringens og Socialministerens politik.

Thomas Børner, Socialministerens departementschef 2006, kommenterer i begejstrede vendinger Socialministeriets aktivitet i Socialministerens årlige socialpolitiske redegørelse. Departementschefens kommentarer er følgende:

” 2006 vil i Socialministeriets koncern blive husket med de samme følelser, som da hele verden for snart syv år siden sprang ind i det nye årtusinde: Med en følelse af begejstring. Men også med en snert af spænding over, hvordan det skal gå, selv om forberedelserne har været grundige.

Her tænker jeg naturligvis først og fremmest på kommunalreformen. Arbejdet med den nye kommunale struktur har været præget af den glæde, der ligger i at være med til at forandre og forbedre fremtiden. Det har vi også oplevet i kommunerne og amterne, som har taget godt imod reformen – og som allerede har indgået de første rammeaftaler, som er både flotte og ambitiøse.

Kommunalreformen har også betydet et velkommen til en ny styrelse, Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Styrelsen får fremover en ny og vigtig rolle som bindeled mellem borgere, kommuner og eksperter i de mest specialiserede sager. Og vi er spændte på at se, hvordan den nye tilbudsportal, der skal give et landsdækkende overblik over alle tilbud på det sociale område, vil blive brugt i praksis.

Også boligområdet vil i de kommende år være præget af nytænkning og reformarbejde. Vi har allerede været gennem et stort udredningsarbejde om fremtidsperspektiverne for en mere selvberende almen boligsektor. Med boligaftalen har vi taget et stort skridt i retning af at sikre en moderne og social bæredygtig almen boligsektor. Der er med et historisk højt niveau afsat betydelige midler til forbedringen af boligerne og ghettoindsatsen.

Nu tager vi fat på den fremtidige styring af sektoren. Gennem et ambitiøst udvalgsarbejde skal vi have undersøgt mulighederne for at give den almene boligsektor friere rammer til at løse de boligsociale opgaver. Der ligger en stor og meget vigtig udfordring i dét arbejde. Diskussionen om,

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

hvor detaljeret styringen af det sociale område skal være, er vel nok én af de mest livskraftige, vi har, og vil også præge dette udvalgsarbejde.

En anden vigtig reform – kvalitetsreformen – præger også Socialministeriets arbejde. Regeringen har nedsat et ministerudvalg om kvalitet i den offentlige sektor, der inden sommeren 2007 skal offentliggøre en strategi for, hvordan kvaliteten i den offentlige sektor kan sikres i fremtiden. Vi står blandt andet over for rekrutteringsproblemer, særligt i ældresektoren, hvor antallet af ældre stiger, samtidig med at befolkningen har højere og højere forventninger til den offentlige service. Interesseorganisationer, erhvervsfolk og eksperter er vigtige medspillere i ministerudvalgets arbejde og har givet mange gode input på de temamøder, der er afholdt i forbindelse med reformen. Jeg ser frem til at følge diskussionerne på de følgende debatseancer i foråret.

2006 vil også blive husket som det år, hvor dokumentation og effektmåling for alvor kom i fokus. Det vil betyde øgede krav til aktørerne på det sociale område. Men det betyder også, at vi meget bedre kan måle, om de aktiviteter og projekter, der bliver søsat, rent faktisk kommer borgeren til gode.

I Socialministeriet har prøven blandt andet stået med handlingsprogrammet for de udsatte grupper, *Det Fælles Ansvar II*, hvor dokumenterede resultater er et centralt element. Vi har desuden fået afsluttet det såkaldte dokumentationsprojekt på ældreområdet. Det betyder, at vi fremover får flere og mere valide data, der kan bruges som beslutningsgrundlag på både kommunalt og nationalt niveau. Og vi er i fuld gang med at udvikle indikatorer for effektmåling i forhold til indsatsen for udsatte børn og unge.

Uanset hvad vi kaster os over i Socialministeriet – reformer, projekter, udvalgsarbejder – har vi fokus på, at forandringerne i sidste ende skal komme borgerne til gode. Vi er glade for og stolte over at være med til at udvikle og forbedre boligmarkedet og forholdene for ældre, udsatte børn, hjemløse og alle de andre grupper, vi beskæftiger os med. Det er trods alt det, vi er her for.” Ministerens optimistiske indledning til redegørelsen og selve redegørelsen kan findes på ministeriets hjemmeside. Redegørelsen indeholder en fremlæggelse af regeringens politik og mål på hele det socialpolitiske område. Regeringen har med sin nedlæggelse af boligministeriet i forrige valgperiode henført hele udlejningsområdet til socialpolitikken, medens erhvervs- og økonomiministeren fik ejerboliger og byggeri. Synspunktet er tilsyneladende, at udlejning af boliger i bund og grund er en slags socialpolitik.

For den del af boligpolitikken, som regeringerne har lagt ind under det socialpolitiske område, har den socialpolitiske redegørelse nogle ord, såsom: tidssvarende og en friere almen sektor, øget indsats mod hjemløshed, og boliger til menneskets behov (fritlejeboliger). Det private udlejningsområde er ikke omtalt i redegørelsen. Her vælger regeringen at holde en lav profil.

## 10. Status for boligreguleringen i de nye kommuner

Under overskriften ”*En markant gevinst til lejerne i mange tidligere landkommuner i kølvandet på kommunalreformen*” har vi udsendt følgende pressemeddelelse om resultatet af kommunernes beslutning om regulering eller eje.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

”Forud for sammenlægningen var vores modparter ”Ejendomsforeningen Danmark” og ”Jyske Grundejere” ellers ude i det ærinde, at de så kommunalreformen som anledningen til et generelt angreb på boligreguleringen.

Kommunalvalget gik på det punkt meget anderledes end grundejerne havde forventet – det var et valg, der pegede imod midten mod moderationen. Boligreguleringen er lokalt oftest ikke noget højre-venstre opgør længere – da partiet venstre også støtter reguleringen langt de fleste steder.

Nær ved 60 tidligere uregulerede - primært landkommuner – blev fra den 1. januar 2007 dækket ind af boligreguleringen. Og dags dato har vi kun registeret lejerne mister rettigheder i Hobro, Nørre Snede, Skørping og den del af den tidligere Mariager Kommune, der kommer ind under den ny Mariagerfjord Kommune.

Derfor står vi med ganske få undtagelser overfor, at boligreguleringen gælder overalt på nær i det vestligste Jylland. I yderkantsområder som Vendsyssel, Langeland, Lolland-Falster og Bornholm har man også regulering. Den vestjyske langmodighed overfor lejernes interesse kan derfor ikke tilskrives, - at man er et ydreområde – det er som om, at velfærdsdebatten – hvor der er konsensus om at bevare den tryghed, der generelt har kendetegnet det danske samfund - ikke omfatter rettigheder for lejere i Vestjylland.

Kun knap 20 kommuner – heraf småøer som Læså, Samsø og Fanø – og ellers hovedsageligt vestjyske kommuner vil savne reguleringen. Herning vil stå som den by, der mest markant afviser at tilgodese lejerne.

Vi har i Lejernes Landsorganisation fulgt udviklingen nøje – og vi er ovenud godt tilfredse.

Kommunalpolitikerne har vist ansvarlighed. Det har vægtet hensynet til at der bør ske en moderat udvikling i lejedannelsen, at der skal være muligheder for at gennemtvinge vedligeholdelsesarbejder med effektive sanktioner og mange steder naturligvis også kommunens egen økonomi.

Med meget få undtagelser har der ikke været politisk uenighed herom. I to kommuner var det på vippen, men tippede til den gode side – der tænkes her på Holstebro og Norddjurs - og i Randers var der et mindretal der ønske at markere sig imod reguleringen. Hovedparten af alle andre sammenbragte regulerede og uregulerede holder nu i stedet fast på det mindst dramatiske – det der ikke skaber uro på lejemarkedet.

Vi tager i den sammenhæng også generelt hatten af også overfor venstres kommunalpolitikere. De har i også i høj grad vist social ansvarlighed

Som en gårdejer fra venstre udtrykte sig ved sit forsvar for boligreguleringen til et lokalt dagblad:  
*"- Men desværre er verden ikke altid så god, som man gerne ville, den var. Uden at nævne navne, har vi desværre blandt andet set opkøb af faldefærdige huse, der efterfølgende er udlejet til svage familier til en urimelig høj leje. Lejere, der ikke bare kan sige lejemålet op og flytte om tre måneder. Så dybest set er det en vægtning om beskyttelse af de svageste på boligmarkedet kontra en lidt besværlig ordning for udlejerne."*

Eller en anden venstremand til et andet lokalblad:

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

*”Allerede i valgkampen gjorde vi opmærksom på, at Venstre vælger det sikre. Vi finder det simpelt hen for usikkert at afskaffe den regulerede husleje. Synspunktet passer også med, hvad Venstre mener i en række andre kommuner.”*

Det må derfor nu slås fast, at boligreguleringen er reglen – ikke undtagelsen. Der er herfra man må tage udgangspunktet, når regler og love tages til debat.

Vi vil nu fra Lejernes LO's side følge udviklingen særligt nøje i de få kommuner, hvor kommunerne endnu ikke har boligregulering, - vi er i den sammenhæng fortrøstningsfulde, det nuværende billede skulle nok kunne overbevise en kommunalbestyrelse eller to, om at lejerne også skal kunne føle sig hjemme i deres kommune.”

Tidligere uregulerede kommuner, hvor der nu kommer boligregulering i f.m. kommunalreformen \*):

Augustenborg; Bjerringbro; Bov; Bramming; Broager; Brædstrup; Brørup;  
Christiansfeld;  
Ebeltoft; Egebjerg; Egtved; Ejby;  
Fjends; Fladså;  
Gedved; Give; Glamsbjerg; Gudme; Gundsø;  
Haarby; Hasle \*\*);  
Juelsminde; Jægerspris;  
Karup;  
Lunderskov; Lundtoft; Midtdjurs; Møldrup;  
Nordborg; Nr. Djurs; Nørhald; Nørre Aaby;  
Purhus;  
Ringe; Rougsø; Ry; Rødding; Rødekro;  
Sallingsund; Skibby; Slangerup; Spøttrup; Sundeved; Sydals; Sydlangeland; Sæby; Sønderhald;  
Thyborøn-Harboør; Tinglev; Tjele; Tranekær;  
Ulfborg-Vemb;  
Vinderup;  
Aakirkeby \*\*); Aarup;

\*) Opgørelsen er ikke endeligt, der savnes afklaring i enkelte kommuner.

\*\*\*) I.f.m. Bornholms Regionskommune

## 11. Skimmelsvamp høring.

Igennem flere år har Lejernes LO sat focus på problemet med skimmelsvamp i boligen. Vi har foranlediget, at der er blevet sat fremsat forslag i folketinget til forbedring af lejernes retstilling, når der er mistanke omskimmelsvamp (omtalt i forrige beretning), og vi har afholdt en række møder herom. Onsdag d. 31. januar 2007 kl. 9 – 14 afholder folketinget en høring om emnet. Formanden for folketingets boligudvalg, Lissa Mathiassen, som vi har trukket på i mange sammenhænge i denne sag, har fået udvalget til at acceptere, at der holdes en særlig høring herom.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

Formålet med høringen er at:

1. Belyse konsekvenserne for de ramte lejere
2. Beskrive hvilke muligheder der er for at håndtere problemet med det foreliggende regelsæt og
3. Belyse hvad der kan gøres ved problemet, herunder behovet for evt. lovændringer.

Indholdet er følgende:

Case – en kort beskrivelse af en hverdag med skimmelsvamp i boligen  
Oplæg v/ Amalie Nielsen og Brian Osbahr, Hvenekildeløkken, Odense (10 min.)

Hvad er skimmelsvamp og konsekvenserne heraf  
Oplæg v/ Anne Pia Koch, Teknologisk Institut (10 min.) og  
Oplæg v/ John Arnved, speciallæge (10 min.)

Hvilke redskaber giver lejelovgivningen, når der er mistanke om eller når der konstateres skimmelsvamp i lejeboligen  
Oplæg v/ Advokat, dr. jur. Halfdan Krag Jespersen (10 min.)

Kommunernes ansvar og tilsynspligt ved skimmelsvamp jf. byggeloven  
Oplæg ved Erhvervs og Byggestyrelsen (10 min.)

Hvordan ser praksis ud i forhold til anvendelse af lejelovgivningen  
Oplæg v/ Advokat Jens Anker Hansen, Ejendomsforeningen Danmark (10 min.)  
Oplæg v/ Advokat Bjarne Overmark (10 min.)

Erfaringerne med skimmelsvampsager. Hvem tager ansvaret?  
Oplæg v/ Formand for Lejernes Landsorganisation, Klaus Hansen (10 min.)

Hvad kan der gøres og hvad bør der gøres – forebyggelse og behandling  
Oplæg v/ Anne Pia Koch, Teknologisk Institut (10 min.)  
Oplæg v/John Arnved, speciallæge (10 min.)

Paneldebat med politikerne  
Afslutning ved formanden

Som det ses når høringen vidt omkring emnet. Forhåbentlig får høringen den virkning, at der bliver mere politisk opbakning fra regeringen til at gøre noget ved problemet.

## 12. Rapport fra DØR, Dansk Økonomi, efterår 2006

Det økonomiske Råd (DØR), også kaldet Vismændene, fremlagde i november 2006 deres halvårsrapport om den danske økonomi. DØR forudser en "blød landing" efter flere år med høj efterspørgselsvækst og pres på arbejdsmarkedet.

Rådet skriver:



# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

”Indtil videre har lønstigningerne været moderate. Den kraftige vækst i efterspørgslen er i vid udstrækning blevet tilfredsstillende ved øget import, og udenlandsk arbejdskraft har i et vist omfang bidraget til at øge arbejdsudbuddet. Meget tyder således på, at økonomien er væsentlig mere tilpasningsdygtig nu end i f.eks. midten af 1980’erne.

I den nuværende situation, hvor overophedningsrisikoen er betydelig, bør finanspolitikken som udgangspunkt bidrage til at dæmpe den økonomiske aktivitet. Til næste år vil finanspolitikken imidlertid bidrage til at øge væksten og dermed øge risikoen for overophedning. I en situation, hvor skattestoppet indebærer en snærende, selvpålagt binding på antallet af instrumenter, der kan tages i brug, er en ekspansiv finanspolitik særligt uheldig.”

Bemærk, at DØR på denne måde udelukker en ekspansiv finanspolitik, fordi skattestoppet har begrænset det finanspolitiske råderum. Eller sagt med andre ord set ud fra et lejersynspunkt, - fordi regeringen har givet boligejerne en forbrugsfest, er der ikke råd til at nedbringe lejernes boligudgift med et øget offentligt tilskud.

Men alligevel er der tale om en gevinst for lejerne, for se, DØR skriver videre:

”En skatteomlægning, hvor indkomstkatten sænkes, og ejendomsværdiskatten hæves, vil i den nuværende situation reducere risikoen for overophedning. En lempelse af indkomstkatten vil kunne øge det effektive arbejdsudbud, og en højere ejendomsværdiskat vil reducere skattesubsidieringen af investeringer i ejerboliger samtidig med, at skattesystemet bliver mere robust over for globaliseringen. På længere sigt vil skatteomlægningen forbedre de offentlige finanser som følge af de afledte positive effekter på arbejdsudbuddet.”

Hermed har lejerne opnået, at det er boligejerne, der skal betale for en skattenedsættelse (for alle). Det er præcis det pointe, vi har lagt frem i debatten om ejendomsværdiskatten. Desværre begrænser forslaget mulighederne for at få lejenedsættelser gennem et tilskud til huslejen, fordi man vil argumentere med, at boligejerne ensidigt skal betale omlæggelserne i skattesystemet.

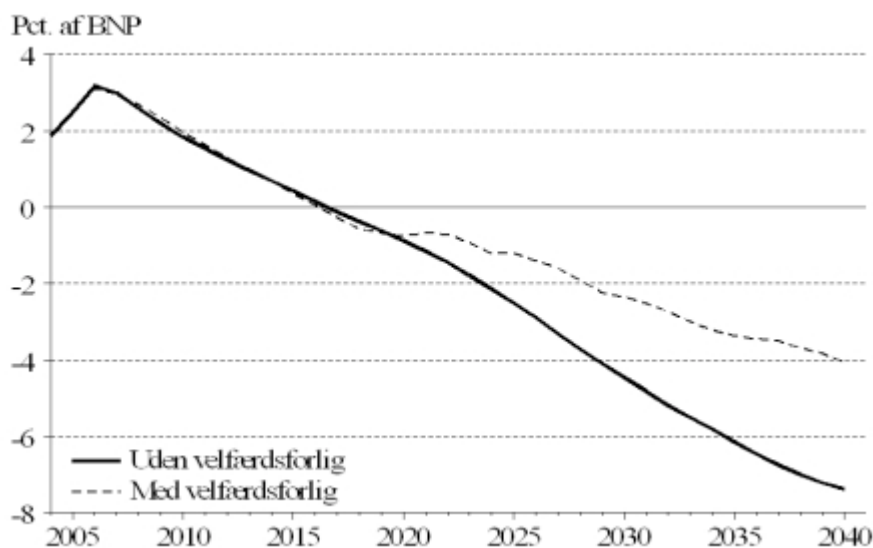
Men Vismændene har imidlertid ikke til sinde at lette skatten for de typiske lejere. De skriver:

”Konkret foreslås en provenuneutral skatteomlægning, hvor marginals-katten på arbejdsindkomst sænkes med 10 mia. kr., og ejendomsværdiskatten hæves med et tilsvarende beløb”.

Da lejerne ikke typisk betaler topskat og kun i mindre grad mellemskat, er det først og fremmest boligejerne, der for gavn af vismændenes skattenedsættelser, når de skal gennemføres af politikkerne. Især hvis den skal skrues sammen med støtte fra Det konservative Folkeparti. Ganske vist har Dansk Folkeparti allerede meddelt, at skattelettelser skal komme de laveste indkomster til gode, men her forudser vi samme politiske strategi, som da regeringen hentede milliardstøtten til det almene nybyggeri fra de almene lejeres opsparing i Landsbyggefonden. Under stor og effektivt pressedækning sælger man det hele som en sejr for lejerne.

Hvis ikke regeringen ophæver skattestoppet for boligejerne truer vismændene med, at bunden går ud af de offentlige finanser. I figuren nedenfor viser vismændene, hvordan ”velfærdsforliget” sikrer at underskuddet ikke bliver så stort i fremtiden på de offentlige finanser. Hvis skattestoppet fortsætter truer vismændene med et kanonunderskud på de offentlige finanser på over 6 pct. af BNP i 2035.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007



Vismændene skriver:

”Hvis man politisk – med henvisning til skattestop eller af andre grunde – ikke ønsker at foretage en skatteomlægning, står man over for et ubehageligt valg:

Den ene mulighed vil være en traditionel finanspolitisk stramning, der imidlertid ikke blot vil påvirke konjunkturerne, men som samtidig næsten uundgåeligt vil have utilsigtede bivirkninger.

Alternativt kan man vælge at undlade at stramme, men i så fald løber man en betydelig risiko for, at økonomien efter en periode med overophedning må gennem en langvarig periode med høj ledighed og lav vækst. Da risikoen herfor vurderes at være betydelig, anbefales det, at der foretages en traditionel finanspolitisk stramning, hvis den foreslåede skatteomlægning fravælges”.

## 13. RD analyse - Kan man leje sig til boliggevinster i hovedstaden?

I Realkredit Danmarks nummer af BoligNyt nummer 74 - 13. oktober 2006 konkluderer RD under overskriften ”Kan man leje sig til boliggevinster i hovedstaden?” følgende:

- Ejerlejlighederne i København og på Frederiksberg er nu steget så meget, at det efterhånden ser ud til at være billigere at leje en lejlighed, selvom ejerboligpriserne fortsætter med at stige.
- Sammenligner vi "priserne" på en lejelejlighed og en ejerlejlighed, så skal ejerlejligheden årligt stige omkring 3,5 % i de næste 10 år - ellers er det billigere at leje, hvis man er så heldig at få fat i en gammel lejelejlighed. Og det er vel at mærke ovenpå den længste periode med prisstigninger på ejerboliger siden 1966. Fra 1993 er de reale priser steget 387 %, hvilket svarer til en årlig vækst på 14 %!

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

RD har anvendt same beregningsmetode, som vi i sekretariatet har anvendt i mange år til måling af den privatøkonomiske balance mellem boligformerne.

Vi har nærmere analyseret RD 's beregninger. Metoden er fin, men der er nogle fejl omkring baggrundstallene. Imidlertid er det mere væsentligt kritisk at vurderer forudsætninger og dernæst, ikke mindst, hvad RD valgte at sætte spot på, da analysen skulle offentliggøres.

RD vælger at sætte fokus på den del af lejerne, der bor til omkostningsbestemt leje eller som man skriver i "en gammel lejelejlighed". Og her er det billigere at være lejer, hvis "ejerlejligheden årligt stige omkring 3,5 %". At beregningerne dermed viser, at boligejerne har boet fantastisk billigt igennem de sidste mange år med husprisstigninger på "Fra 1993 er de reale priser steget 387 %, hvilket svarer til en årlig vækst på 14 %" , dvs 14 % årligt, - det undlader RD at sætte fokus på.

En nærmere gennemgang af RD 's analyse viser, at RD også har analyseret balancen for de lejere, der må flytte ind i en af de mange boliger, der udlejes efter det lejedes værdi. Her ligger lejeniveauet på 800 – 1000 kr. pr kvm. i hovedstaden. Eller i frimarkedsboligerne, hvor lejen ligger 50 - 100 kr. pr. kvm. højere end det lejedes værdi. RD undlader at sætte fokus på dette, selv om det er her, at vi finder boligmarkedets klare økonomiske tabere.

Inde i RD nyt, og ikke i de salgbare overskrifter, skriver RD: Sammenligner vi boligomkostning og husleje i nybyggeri, så skal ejerlejligheden stige 1,9 %, for at det bliver lige billigt at eje og leje.

Med andre ord, kun mere end 1. 9 % stigning årligt i huspriserne, så er ejerboligen en gevinst, når man sammenligner med de økonomiske vilkår, som boligmarkedet giver lejerne i nybyggeriet.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

## Organisatorisk del

### 1. Udviklingen i regionerne

#### *Beskrivelse af forhandlingerne med Aarhus Lejerforening*

Forhandlingerne har ikke taget udgangspunkt i synspunkter – men i interesser. Altså ikke noget med – at det er for dårligt I ikke er organiserede – og vil I ikke nok. I stedet er vores flytning af vores regionskontoret til Aarhus et faktum – og vi har i den forbindelse taget udgangspunkt i mulighederne for at afklare om den interessekonflikt, som det faktisk fremkalder, i stedet kan udmønte sig i fælles interessevaretagelse.

Interesser hos Århus Lejerforening:

- Økonomisk sikkerhed (vigtig)
- Jobsikkerhed (vigtig)
- At kunne benytte vores brand ”Lejernes LO”
- Fastholde medlemsgrundlag, god service for medlemmer
- Større lejerpolitisk styrke i Aarhus
- At være solidariske, en stærkere lejerbevægelse

Interesser hos Lejernes LO – Region Midt:

- Ikke at give afkald på en fremadrettet virksomhedskultur (vigtig)
- Vi har flere ressourcer sammen med Århus Lejerforening
- Flere medlemmer i Aarhus, god service for medlemmer
- Større lejerpolitisk styrke i Aarhus
- En stærkere lejerbevægelse

Ser man nøjere efter er interesseforskellene ikke uoverstigelige. Vi skal sikre økonomisk tryghed for afdelingen og en rimelig jobtryghed for de ansatte. Omvendt må vi forde, at det er regionen, der driver kontor i Aarhus. Lejernes LO – Region Midt sætter jo også meget på spil, hvis vi flytter vores ressourcer ind i et Aarhuskontor – uden at vores krav og behov opfyldes. Det skal derfor være et fælles regionskontor - ikke kun et bykontor. Jeg har i den budgetmodel, som jeg har brugt i forhandlingerne gjort præcist det samme som vi indtil nu har gjort i forhold til Skive-kontoret, flyttet kontordrift – men ikke lokaledrift fra afdeling til region.

Modellen sikrer netop gensidig interessevaretagelse

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

## 2. Kursusvirksomheden

## 3. Informationsvirksomheden

Vi har fået opdateret og herefter trykt 15.000 eksemplarer af A – Z pjecen. Pjecen udsendes til afdelingerne primo februar.

Hjemmesiden vedligeholdes løbende, blandt andet er der lagt opdateringer ud vedrørende udviklingen i boligreguleringen i landets nye kommuner.

På Lejernes LO's hjemmeside kan lejere indmelde sig via den elektroniske formular. Det er der mange der gør. De fleste opgiver kun navn og adresseoplysninger, men nogen sender derudover ekstra bemærkninger med, der giver et billede af, hvorfor de ønsker medlemskab.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2007

Vi har her samlet en liste over hyppigheden af nogle ord der gentager sig i indmeldelserne:

Vedligeholdelse	444
Flytte	264
Varme	224
Vand	223
Husleje	218
Lejekontrakt	97
Opsige	59
Fugt	56
Skimmel	34
Støj	10

Dette fortæller, at lejere i massiv grad oplever, at der er vedligeholdelsesmæssige problemer. Og blandt de problemer der tydeligt kommer med er fugt og skimmel. Hver dag henvender 1-2 lejere sig over vores hjemmeside, hvor de allerede ved deres indmeldelse oplyser, at de interesserer sig for deres rettigheder i forhold til vedligeholdelse. Blandt dem er der hver 10. dag en lejer der benytter ordet ”skimmel” i de uopfordrede noter til os i sammenhæng med anmodningen om medlemskab

Tallene er ikke dækkende for det samlede antal henvendelser – de dækker kun den lille del af de elektroniske indmeldelser, hvor lejerne uopfordret skriver til os i sammenhæng med indmeldelsen. Blandt de øvrige er der lejere, der har samme problemer, - men først oplyser det efter indmeldelse – og der er lejere der retter henvendelse til os via telefon eller de lokale afdelinger.