



KØBENHAVN FOR ALLE

BOLIGPOLITISK VISION 2019

FOR SOCIALDEMOKRATIET I KØBENHAVN



SOCIALDEMOKRATIET I KØBENHAVN

KOLOFON:

ADRESSE:

Socialdemokratiet i København (SIK)
Svend Aukens Plads 11a
2300 København S

REDAKTØR:

Jonas Bjørn Jensen
Jan Salling

LAYOUT:

Organisationssekretær Gitte Messerschmidt
sekretariat@sockbh.dk

ANVENDELSE:

Hel eller delvis gengivelse af SIK's "København for alle" er tilladt med kildeangivelse.

INDHOLD:

Forord	5
Fundamentet	6
Politiske pejlemærker	14
Fire tilgange	16
Blandet by og fællesskab i den eksisterende by	17
Blandet by, fællesskab og særlige behov i den nye by	22
De udsatte boligområder skal med ind i byen igen	26
Redskaber fra Christiansborg	30
En ny boligform - vi bygger til københavnernes børn	36

FORORD:



For socialdemokratiet har boligpolitikken altid stået som noget af det mest centrale. Det, at alle skal have ret til en ordentlig bolig står som en hjørnesteen i vores samfundsprojekt, og denne politik er et forsøg på at give et sammenhængende bud på, hvordan vi lykkes med at realisere vores vision om en blandet by, hvor der er boliger alle har råd til, og hvor ingen boligområder lades i stikken.

København står over for en række boligpolitiske udfordringer, hvor de stigende priser på boliger er den største. Derfor handler store dele af vores boligpolitik om at sikre billigere boliger. Men vi har også en række boligområder, som enten er udsatte eller i risiko for at blive det. Denne politik er også et bud på at håndtere udfordringerne i disse boligområder.

Mange ting kan vi selv gøre i København, men der er også en række forhold, som reguleres fra Christiansborg. Derfor indeholder denne politik både en række tiltag, som vi selv kan realisere og en række tiltag, som kræver national lovgivning.

I socialdemokratiet har vi det sådan, at politik bliver bedst, når vi udformer den i fællesskab. Flere hoveder tænker bedre end et. Derfor er denne politik blevet til på baggrund af en række møder i Socialdemokratiet i København, hvor vi både har taget diskussioner med os selv, og med inspiration udefra.

Dette er vores bud på en politik, som både giver nogle overordnede pejlemærker om hvor vi vil hen – men det er også et forsøg på at anviser en vej. Politiske visioner er ikke meget værd, hvis ikke de kan omsættes til reelle forandringer i den virkelige verden.

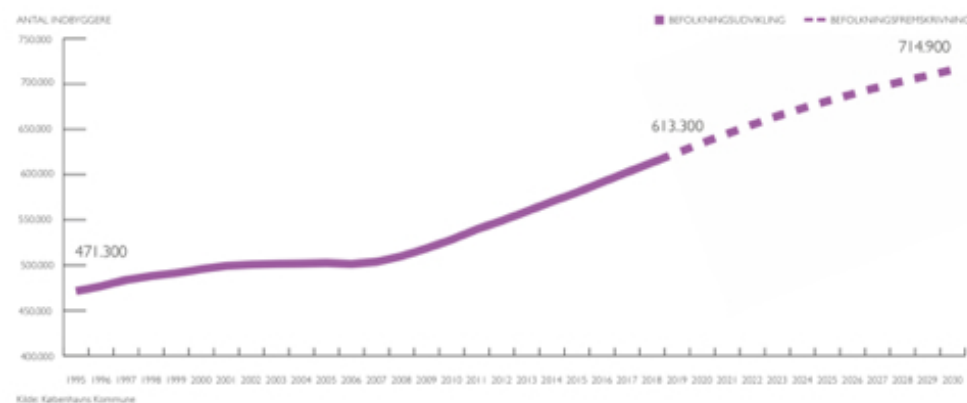
Jonas Bjørn Jensen
Politisk ordfører

FUNDAMENTET:

I storbyer over hele verden bliver det diskuteret, hvordan man håndterer den voksende boligudfordring. En udfordring der er vokset i takt med, at urbaniseringen for alvor har taget fat. I alle verdensdele søger mennesker mod de store byer.

København er ingen undtagelse. På mindre end 30 år er byen vokset fra i 1992 at have ca. 450.000 indbyggere til ca. 615.000 indbyggere i dag.

Figuren viser Københavns befolkningsudvikling 1995-2018 samt den forventede frem til 2030



Ligesom i resten af verden, så skaber den voldsomme vækst en række problemer. Mest markant på boligmarkedet, hvor en stor stigning i efterspørgsel også sætter sig i højere priser.

København må ikke blive en lukket fest for de rige

Hver gang priserne på boligmarkedet stiger, så er der befolkningsgrupper, som udelukkes fra at kunne bosætte sig i København. I Socialdemokratiet mener vi, at byen bliver fattigere, hver gang befolkningsgrupper udelukkes fra at bo i landets Hovedstad. Vi mener, at alle vinder ved, at direktørens datter går i skole med sønnen af kontanthjælpsmodtageren, og at byen fungerer bedst, når vi bor side om side, på tværs af de skel, som normalt adskiller os.

På den måde bliver vores vision også løsningen på problemerne. Den blandede by giver både det bedste byliv og sikrer, at alle kan få et sted at bo i København. Derfor handler store dele af denne boligpolitik om

at skabe den blandede by, hvor alle kan bo.

Voldsomme prisstigninger på det københavnske boligmarked

I et boligmarked med voldsomme stigninger, kræver det regulering, hvis visionen skal blive til noget. Derfor handler meget af vores politik om at regulere os til en mere blanded bolig sammensætning. Fordi markedet ikke skaber den diversitet og blanding af sig selv.

Så meget er priserne steget i Københavns bydele

Ejerlejligheder

Område	2017	2016	2015	2014	2013
Københavns kommune	43.336	40.139	37.084	33.009	29.451
Brønshøj	25.404	24.468	20.133	18.783	17.025
København K	50.224	43.804	42.973	42.110	36.379
København N	37.748	35.925	28.962	27.221	24.156
København NV	30.170	26.541	23.071	20.876	19.133
København S	39.299	36.398	32.932	31.408	29.167
København SV	44.401	43.140	42.690	29.871	27.624
København V	47.119	46.516	36.526	33.885	31.731
København Ø	44.779	42.620	39.186	37.090	33.032
Nordhavn	57.867	55.441	47.129	-	-
Valby	32.539	30.212	24.958	24.597	22.382
Vanløse	30.363	26.847	24.311	21.031	19.917

København er blevet en fantastisk by. Men det får først for alvor værdi for os, hvis den fantastiske by også er en by for alle. Vi kommer ikke til at acceptere, at det er størrelsen på din indkomst, der afgør, om du kan bosætte dig i København.

Vi socialdemokrater i København vil derfor gøre vores inden for de rammer, som er udstukket fra Christiansborg for at dæmpe boligprisudviklingen i København og sikre, at København forbliver en by for alle.

Vi må som parti også forholde os til, at bagsiden af den geografisk skæve boligprisudvikling er, at den økonomiske ulighed i boligformuer aldrig har været større. Siden finanskrisen har der været mere at vinde ved at eje mursten i de rigtige postnumre end ved at gå på arbejde og gøre sig fortjent til en lønstigning, og det er især boligejerne i Hovedstaden, som har fået store skattefrie gevinster. I løbet af de seneste tyve år er den gennemsnitlige pris for ejerlejligheder i København og på Frederiksberg mere end fordoblet, og for enfamiliehuse har stigningen været endnu voldsommere.

Boligejerskab har med andre ord været en væsentlig trædesten for den stigende økonomiske ulighed i Danmark. Vi skal tæmme boligprisudviklingen, fordi den kommer i vejen for vores ambition om at skabe en blandet by, når de høje priser driver unge familier og arbejderklassen ud af byen, og holder lejerne ude af ejermarkedet. Men vi skal også tæmme boligprisudviklingen, fordi den øger de økonomiske forskelle i samfundet - mellem land og by, rig og fattig, ung og gammel, samt ejere og lejere.

Det er en udvikling, som vi socialdemokrater i København har et særligt ansvar for at gøre noget ved. Tæmmer vi ikke prisudviklingen her, vil boliglotteriet fortsætte med at blive mere afgørende for fordelingen af denne og kommende generationers muligheder i livet. Vi har brug for initiativer fra Christiansborg, hvis vi skal lykkes med at sikre bedre balance på boligmarkedet. Der er brug for at se kritisk på nogle af de strukturer og ordninger, der forstyrrer udviklingen på boligmarkedet.

Alment er billigst

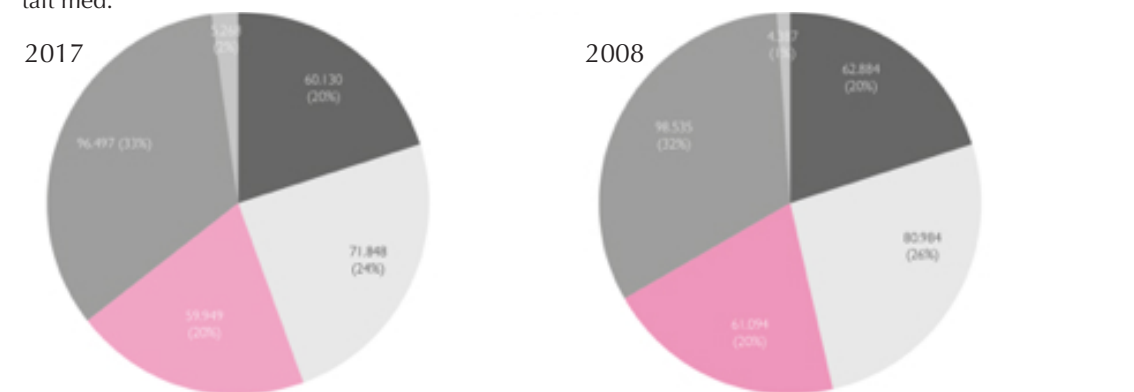
Når prisen stiger på private ejerboliger, skal vi derfor sikre, at vi også har et alternativ. Her er København i særklasse, fordi vi på grund af hårde prioriteringer og investeringer har sikret, at vi har ligeså mange almene boliger, som vi har private ejerboliger.

Det kræver en politisk indsats, hvis vi skal blive ved med, at have en så høj andel af almene boliger. Ikke mindst fordi, det er svært for de almene boligorganisationer at holde huslejen nede, når grundpriserne stiger, og de skal konkurrere med udviklere, der kan tjene store summer på ejerboliger.

Boliger fordelt på ejerformer

Fra 2008 til 2017 er andelen af private udlejningsboliger steget. Andelen af private andelsboliger og boliger ejer af staten eller kommunen er faldet.

Figurene viser det samlede antal boliger fordelt på ejerformer i 2008 og 2017. Der er tale om nettoudviklingen i ejerformerne, dvs. at både nybyggeri og evt. sammenlægninger og nedrivninger af lejligheder mv. er talt med.



Boliger efter ejerforhold og størrelse. København 1. januar 2008 og 2017.
Kilde: Københavns Kommune

Men det er helt afgørende for, at København kan være en blandet by. For de almene boliger er op til 40 procent billigere end de private udlejningsboliger, og det er i høj grad de almene boligorganisationer, som løfter ansvaret for at sikre boliger til dem, der har de mindste indkomster.

Desværre er der i dag meget lange ventelister til almene boliger, og de ventelister stiger i disse år.

Plads til førstegangskøbere og almindelige indtægter på boligmarkedet

Derfor skal vi sørge for, at der også er et privat boligtilbud til førstegangskøbere og dem med almindelige indtægter, så presset på de almene boliger ikke vokser for meget. Ligesom det er vigtigt, at så mange som muligt kan købe deres egen bolig, hvis det er det, de ønsker.

I dag er spændet mellem de billige lejeboliger og de dyre ejer- og andelsboliger blevet meget stort. Det er derfor tydeligt, at vi har behov for at skabe noget, der kan udfylde det hul i dagens boligmarked.

Ja til dem der vil investere i byen – nej til svindlerne

Fordi vi alle har brug for en bolig, og i dag bruger en meget stor del af vores indkomst på vores bolig, så er det et marked med gigantiske summer. Det tiltrækker desværre en masse svindlere, som bruger de nuværende love og regler til at tjene mest muligt. Desværre også på bekostning af de svage grupper på boligmarkedet.

Derfor skal vi blive bedre til at tiltrække de rigtigere udviklere, som har et langsigtet perspektiv med deres investeringer i byen. Og vi skal blive meget bedre til at slå ned på svindel, og indrette vores boligpolitik, så den ikke levner plads til svindlerne.

Ingen boligområder skal lades i stikken

Vi har desværre områder i København, som ikke oplever den samme fremgang, som resten af byen. Vi har områder af byen, som er udsatte. Hvor for mange er uden job og uddannelse, hvor kriminaliteten er for høj, og hvor der er utryghed. Børn der vokser op i de dele af byen, vokser op uden de samme muligheder som alle andre børn. Det kan vi aldrig acceptere som socialdemokrater.

Derfor VIL vi løse vores udfordringer med de udsatte boligområder i København. Og vi vil løse dem på vores måde. Med en kærlig og fast hånd. Uden at rive boliger ned, og med et fokus på at give børn muligheder i livet.

Vi må aldrig komme tilbage til 3. og 4. baggård

Selv om vi har et ønske om at bygge billigere, så vil vi ikke gå på kompromis med livskvalitet og levevilkår. Vi skal holde fast i udviklingen af grønne gårde. Vi skal fortsætte med at investere i bedre boliger med adgang til bad og toilet. Alle skal opleve byens fremgang, som et løft af deres livsvilkår.

En bolig til hele livet

Det er særligt i forbindelse med de store skift i livet, at det kan være svært at finde plads på et presset boligmarked. Derfor skal vi, med vores boligpolitik, sørge for, at der er en bolig til alle aspekter i livet. Lige fra man som helt ung flytter hjemmefra, til man stifter familie, til familien udvides, til familien bliver mindre, og til man i slutningen af livet har brug for en ældre bolig.

København skal ikke kun være en blandet by på indkomst og baggrund. København skal også være en blandet by på generationer, hvor vi har plads til københavnere i alle aldre.

Lys, luft, træer, åbne byrum og grønne oaser

Den byfortætning, vi gennemfører i disse år, skal ske med tanke for, at de nuværende og kommende beboere i vores by ønsker sig lys, luft, træer, åbne byrum og grønne oaser. Vi vil virke for, at der, kvarter for kvarter (skoledistrikt for skoledistrikt), udformes en plan for den fremtidige udvikling med disse grønne kvaliteter som særligt tema, og vi vil lægge vægt på dem, både når vi bygger på åben mark eller nyindvundet land, og når vi bygger, hvor der allerede er naboer.

En sund boligudvikling er en grøn boligudvikling

Men bæredygtighed er mere end grønne gårde og gode boliger. Bæredygtighed handler også om, hvordan vi bygger og udvikler. København har i dag en førerposition på grøn og bæredygtig udvikling. Den førerposition skal vi bruge, når vi bygger nyt. Vi skal eksperimentere med nye materialer, med genanvendelse og grønne teknologiske løsninger som grønne tage og saltvandsskyl i toiletterne.

Vi skal også sikre en byudvikling, hvor flere baserer deres hverdag på kollektiv transport og cykling. Ligesom vi skal udvikle nye metoder for distribution af vare, så vi nedbringer forureningen. Og så skal vi sikre, at vi hele tiden udvikler vores energiforsyning til at være så grøn som overhovedet muligt.

Lang vej fra politik til den blandede by

Hvis vi skal lykkes med alle vores ønsker, drømme og visioner for en blandet og sammenhængende by, med plads til alle, og hvor vi har gode og sunde boliger med grønne områder, bygget på en bæredygtig måde, så kræver det en langvarig og vedvarende indsats.

Det er derfor vi har lavet denne omfattende boligpolitik, med vejen fra problemanalysen, til politiske pejlemærker og konkrete indsatser.

Vi kommer ikke i mål i morgen, og vi bliver nok aldrig færdige med vores boligpolitik. Fordi virkeligheden forandrer sig hele tiden. Nye løsninger og nye udfordringer dukker op. Men med denne boligpolitik har

vi et godt fundament – og med de politiske pejlemærker sikrer vi, at vi altid kan styre i den rigtige retning.



POLITISKE PEJLEMÆRKER:

BLANDET BY

Vi vil have en blandet by
- i hele byen

UDE-RUM

Boligen er også alt det rundt om boligen - der skal være plads til liv, grønt, legepladser og opholdsrum

BOLIGPRISER

København er presset af stigende boligpriser
- vi vil udfordre prisudviklingen med en aktiv boligpolitik og ny regulering

VÆK MED BARRIERER

Vi vil fjerne udfordringer og barrierer for, at der kan bygges billigt i byen - vi vil arbejde på at de almene boligorganisationer får nye muligheder for at billiggøre deres byggeri.

SÆRLIGE BOLIGER

Vi skal have flere boliger til grupper med særlige behov (ungdom, ældre social osv.)

BO-FÆLLESSKABER

Vi skal bygge mere til fællesskab - både kollegier, seniorfællesskaber og på tværs af generationer

MINDRE

Vi skal bygge flere mindre boliger

INVESTERING - IKKE NEDRIVNING

Vi vil investere os ud af problemerne med de udsatte boligområder i stedet for nedrivning.

TIDLIG INDSATS

Vi vil sætte tidligt ind i byområder, der risikerer at blive udsatte - i stedet for at vente til de er det.

STABILITET

Vi skal have et stabilt og højt niveau af nyopførte almene boliger.

STOP FOR SPEKULATION

Vi skal have styr på det private lejemarked, og et stop for griske bolighajer der udnytter et presset marked.

BOLIGER FOR ALLE

Vi vil have en ny mellemklasse bolig i København - så vi også bygger til københavnernes børn og mennesker med almindelig indkomst

BÆREDYGTIGHED

Ligesom alt andet i København, så skal boligpolitikken være grøn og bæredygtig, så vi både bygger på en bæredygtig måde, men også sikrer grønne områder, biodiversitet og adgang til bynær natur.

ARKITEKTONISK KVALITET OG SAMMENHÆNG

Vores by skal udvikles med hensyntagen til eksisterende lokal bygningskultur, og med håndværksmæssig kvalitet og gedigne klima- og miljøvenlige materialer.

POLITISKE

PEJLEMÆRKER

FIRE TILGANGE:

Med udgangspunkt i de politiske pejlemærker, er her en række indsatser, som vil bringe os tættere på målet. De er inddelt i fire tilgange til boligpolitikken, for at vise, at det er forskellige udfordringer, vi har i forskellige dele af byen.

Under hver af de tre første tilgange er beskrevet de initiativer, som vi mener skal iværksættes i den kommende tid. Til sidst og i den fjerde tilgang er så en samlet opstilling af de tiltag, som ville skulle gennemføres på Christiansborg:

**BLANDET BY OG
FÆLLESSKAB
I DEN
EKSISTERENDE BY**

**BLANDET BY,
FÆLLESSKAB OG
SÆRLIGE BEHOV
I DEN NYE BY**

**DE UDSATTE
BOLIGOMRÅDER
SKAL MED IND I
BYEN IGEN**

**NYE REDSKABER
FRA CHRISTIANS-
BORG**

BLANDET BY OG FÆLLESSKAB I DEN EKSISTERENDE BY

Tillægskøbesummer og P-deklarationer

Fordi de almene boliger har været støttede byggerier, er der en regel om, at de skal betale til kommunen, hvis de ønsker at bygge mere på egen matrikel, eller sælge dele af deres grund fra.

Det skal vi have fjernet, så de almene vil kunne få en indtægt på at bygge til allerede eksisterende almene boligafdelingerne. Der vil kunne give en udvidelse af den almene boligmasse i København.

Samtidig er de almene boligafdelingerne forpligtet til at anlægge p-pladser i tilknytning til de nuværende almene boliger. Mange steder er det ikke en mulighed, og derfor skaber det unødigt økonomisk usikkerhed for de almene boligorganisationer og beboerne. Derfor skal vi have en mulighed for at annullere p-deklarationer fra tidligere.

Giv det almene et incitament til at købe ejendomme i den eksisterende by

Med planlovsbestemmelsen om 25 procent almene boliger har vi fået et redskab til at sikre almene boliger i de nye byområder. Men vi har dele af byen, hvor den almene andel er for lav, og hvor der ikke er store muligheder for at bygge nyt. På Vesterbro er der fx kun seks procent almene boliger.

Derfor vil vi arbejde på at give de almene boligorganisationer et incitament til at købe ejendomme i den eksisterende by. Det kunne blandt andet ske ved at afsætte en del af landsbyggefonden til nybyggeri og opkøb af ejendomme.

Bedre udnyttelse af tagetager

Der er et stort potentiale for at få flere og attraktive boliger, ved at udnytte byens tagetager til boliger. Det gælder både for almene-, andels- og ejerforeninger. Tagetagerne har ofte været anvendt til tørrelofter eller pulterkamre.

Det er i dag besværligt og dyrt at bygge tagboliger - det skal gøres langt nemmere og unødvendige og fordyrende krav skal fjernes. Det

gælder fx krav om etablering af ekstra parkeringspladser osv. Der skal gennemføres en analyse af, hvordan det bliver langt nemmere at bygge tagboliger og hvordan vi sikrer, at også de nye boliger bidrager til den blandede by.

Grønne gårde

Der bliver heldigvis stadig flere børnefamilier i København - forældrene bliver boende længere end tidligere og flere flytter til. For bl.a. at understøtte denne udvikling vil vi arbejde for, at de resterende utidssvarende mørke baggårde bliver omdannet til grønne åndehuller. Det skal undersøges, hvordan beboerne omkring gårdene i fremtiden selv kan bidrage mere økonomisk til etablering af de grønne gårde. Da det ofte har en værdistigende effekt, er det kun fair.

Opsøgende Task-force på privat udlejning for at få styr på for høje huslejer

Huslejen på det private lejemarked er steget. Særligt de små boliger og værelser, som lejes ud til studerende og udsatte er steget meget. Mange steder ligger huslejen langt over, hvad det er tilladt at opkræve. Men det er stort set umuligt at gøre noget ved som lejer. Fordi konsekvensen af at påpege det, sandsynligvis vil betyde, at man skal finde et nyt sted at bo.

Derfor vil vi arbejde for at lave en task-force, der sammen med LLO skal arbejde med at kontrollere huslejer. Med inspiration i vores indsats mod social dumping i kommunen.

Vi skal have et register for privat udlejning

Det private udlejningsmarked i København er en vigtig del af, at folk kan få et sted at bo. Men når der er boligmangel bliver det også for nemt at udnytte situationen til at tage en alt for høj husleje.

Heldigvis vil langt de fleste udlejere i København gerne leje ud efter reglerne, og vi tror på, at det vil skabe et positivt incitament, hvis vi udvikler et register for private, der gerne vil leje ud. Så man kan få en forhåndsgodkendelse på, at man lejer ud på lovlige og rimelige vilkår.

Vi skal have et register og en formidling af privat udlejning, hvor Københavns kommune fremstår som en troværdig formidler, der garanterer ordnede forhold for både lejere og udlejere. Formidlingen skal være af både lejligheder og værelser.

Boligsocial anvisning i private udlejningsejendomme

I København er der et meget stort behov for, at kommunen kan anvisse boliger til familier i bolignød, hjemløse osv. Derfor gør kommunen maksimalt brug af den sociale anvisningsret, der er i de almene boliger. Men det betyder også at det er de 20 procent almene boliger, der alene løfter den fælles opgave at sikre at alle københavnere kan få en bolig.

Derfor ønsker vi, at folketinget laver en lovændring således, at det kommunale anvisningsbehov kan fordeles mere retfærdigt. Det kunne fx være via en anvisningsret til private udlejningsejendomme, hvis de har en vis størrelse.

Alle skal være med til at tage et ansvar for byen

For tiden oplever København en meget stor interesse fra udenlandske investorer, som opkøber og bygger meget i byen. Desværre er der flere af de udenlandske investorer, som kun er i byen for at opnå en hurtig gevinst, som vi har set det med Blackstones opkøb af ældre udlejningsejendomme.

Derfor skal et stort ejerskab af ejendomme følges op af et tilsvarende ansvar, og vi ønsker at tage en diskussion af, om det ønskværdigt, at for store dele af den københavnske bygningsmasse ender hos udenlandske investorer.

Ældre borgere skal kunne blive boende lokalt

Mange ældre medborgere har et berettiget ønske om at kunne forblive i eget kvarter, når tiden for ældrebolig og plejehjem kommer. Vi vil virke for, at der er ældreboliger og plejehjem i alle kvarterer af vores by, såvel i de gamle som i de nye dele af byen.

Det bedste middel mod hjemløshed er en bolig

De seneste år er det lykkedes at nedbringe antallet af hjemløse i København, selv om antallet af hjemløse desværre er steget i Danmark.

Vi skal fortsætte med at bekæmpe hjemløshed, ligeså længe der er mennesker, der havner på gaden. Derfor skal vi bygge flere skæve boliger, som har en husleje, der matcher hjemløse og udsatte borgeres betalingsevne.

Vi skal gøre en særlig indsats for unge hjemløse, og vi skal arbejde mere på at få unge hjemløse til at bo blandt byens øvrige unge menne-

sker. Det skal ske ved at indgå partnerskaber mellem byens aktører for ungdomsboliger og kollegier, og så den sociale støtteindsats, som giver trygge rammer omkring de unge boligsøgende.

Opgør med fup-forbedringerne i paragraf 5 stk. 2 i boligreguleringsloven

I boligreguleringsloven har man som ejer af en bolig eller en ejendom mulighed for at hæve huslejen markant, hvis man i forbindelse med, at en lejer flytter ud renoverer lejligheden.

Det misbruger danske og udenlandske investorer til først at presse lejere ud af deres bolig, for derefter at lave begrænsede forbedringer og efterfølgende skrue voldsomt op for huslejen.

Det betyder, at der bliver færre billige lejligheder i København, og det skal vi have sat en stopper for. Derfor opfordrer vi folketinget til at ændre på reglerne, og skabe et system, som ikke kan misbruges på denne måde.

Fjern det økonomiske incitament til forældre køb

I dag kan man som forældre, der køber en lejlighed til sine børn, opnå skattefordele og dermed få en økonomisk gevinst ved at lave forældre køb.

Der er ikke noget i vejen med at ville hjælpe sine børn, men forældre købsordningen er urimelig og skæv. Aktuelt sker der en skattemæssig begunstiggelse af familier, som er markant mere velstillede end gennemsnittet, der samtidig medvirker til at drive priserne på det øvrige boligmarked op. Reelt betyder forældre købsordningen, at priserne, især på de mindre lejligheder, bliver sat efter forældrenes købekraft og ikke de unges købekraft. Det presser de økonomisk dårligere stillede købere og deres børn ud af byen.

Hvis vi vil have en blandet by, og samtidig gøre tiltag for at dæmpe den skævvridende stigning i boligpriserne, er der derfor god grund til afskaffe forældre købsordningen, samt de særligt attraktive skattefordele den rummer, og målrette de frigivne midler til en ny aktiv boligpolitik.

Læg en plan for at få toilet og bad i de sidste lejligheder, som mangler
Boligkvaliteten i København er stadigvæk væsentligt ringere end i re-

sten af landet. 22.000 af de københavnske boliger er uden eget bad og toilet svarende til 9 % af samtlige boliger og dobbelt så stor en andel som i resten af landet. Københavnerne i de 3.000 boliger der ikke har eget wc, er derfor henvist til at gå på wc på bagtrappen. Herudover er der ca. 5.000 boliger i København uden fjernvarme og 141.000 boliger er særligt belastet af trafikstøj.

Derfor skal byfornyelsesindsatsen de kommende år målrettes yderligere til afhjælpning af de helt basale installationsmangler og støj, og skal udformes som en handlingsplan for at få de sidste lejligheder med.

Strammere regulering af AirBnB

Det lægger et ekstra pres på boligmarkedet i København, når almindelige lejligheder og værelser bliver brugt i noget, der minder om hoteldrift. Omvendt er det selvfølgelig rigtig fint, at københavnere lejer deres boliger ud, når de er på ferie.

Derfor skal vi have et loft over hvor meget, man kan leje ud på AirBnB. I Amsterdam har de besluttet et loft på 30 dage om året, og det ville passe fint i København også. Og det er vigtigt, at loftet gælder for både værelser og hele boliger.

Omdannelse af utidssvarende erhvervsbygning til ungdomsboliger

København er Danmarks yngste by, og vi har en helt særlig udfordring med at sikre ungdomsboliger.

Vi har en række erhvervsbygninger, som er utidssvarende som kontorbyggerier, men sagtens vil kunne omdannes til ungdomsboliger og kollegier. Derfor skal vi give mulighed for omdannelse i lokalplaner og lave en samlet oversigt over mulighederne for omdannelse.

Fælles opskrivning til almene og ungdomsboliger

Det kan være en jungle at finde en ungdomsbolig eller en almen bolig. Derfor vil det gøre boligsøgning mere gennemskuelig og effektiv, hvis der var fælles opskrivning og fælles ventelister til ungdomsboliger og almene boliger.

I Aarhus har de lavet fælles opskrivning, men det er ikke lykkedes at få boligselskaberne i København til at lave en fælles ordning selv, og derfor skal vi politisk regulere dem til det.

BLANDET BY, FÆLLESSKAB OG SÆRLIGE BEHOV I DEN NYE BY

Vi skal bygge mere

For at holde prisudviklingen på det københavnske boligmarked på landsgennemsnittet, så skal vi skrue op for boligbyggeriet. Det vil kræve, at vi bygger ca. 5.000 nye boliger hvert år.

Derfor vil vi arbejde for, at der kommer en målsætning om 5.000 boliger om året i kommuneplanen.

Vi skal bygge flere små boliger

København har mange små boliger, og vi har i en periode haft et behov for at opføre familieboliger i en størrelse, som gør det attraktivt for børnefamilier at blive i byen, når familien udvides.

Men nu er tiden kommet til at bygge flere mindre boliger. Derfor vil vi arbejde for, at fordoble antallet af mindre boliger i nybyggeri fra at være hver fjerde i dag til i fremtiden at være ca. halvdelen.

Ligesom vi vil arbejde for, at skabe bedre muligheder for at man kan opdele sammenlagte lejligheder til mindre lejligheder.

Vi skal bygge mere alment

I København har vi brug for alle de billige boliger vi kan få. Så frem for at forsøge at bevare den almene boligmasse på 20 procent som i dag, så vil vi i fremtiden arbejde for, at vi bruger planlovsbestemmelsen om 25 procent almene boliger fuldt ud.

Så hver fjerde nybyggede bolig i København fremover vil være en almen bolig.

Vi skal kunne stille krav om bopælspligt i nybyggeri

I dag kan en bygherre selv beslutte, om nybyggeri skal opføres med eller uden bopælspligt. Det er ikke i orden, i en by med så stor bolig-mangel som København.

Derfor skal loven ændres, så det er kommunerne, der gennem lokalpla-

ner kan styre hvilken status nybyggeri har. Vi kan ikke acceptere sommerhustilstande i København.

Vi skal bygge mere til fællesskab

Tidsånden er til fællesskab, og flere mennesker ønsker at bo i fællesskaber, hvad enten det er familie-kollektiver, generationshuse, hvor flere generationer af den samme familie bor sammen, seniorbofællesskaber og ungdomskollegier.

Vi skal gribe og omfavne tidsånden, og vi skal have lavet en undersøgelse af, hvordan vi kan blive bedre til at understøtte boligfællesskaber på flere måder.

Det kunne vi fx gøre ved at bringe nogle af aktørerne på boligmarkedet sammen, for at forsøge at finde nye veje til mere fællesskab i vores boligmasse.

Mulighed for midlertidige lokalplaner

København vokser, og det betyder, at vi har en række områder i byen, som er udlagt til byudvikling. Men mange af områderne kan vi se, først skal udvikles om 10-20 år. Derfor er der udviklet en midlertidig ungdomsboligtype, som er beregnet til at kunne stå i perspektivområderne, indtil der skal byudvikles.

I dag kan de opstilles ved, at der dispenseres fra lokalplanen. Men de kan derfor ikke opstilles i områder uden lokalplan – da der ikke er en lokalplan at dispensere fra.

Derfor skal vi rejse overfor Christiansborg, at vi har behov for at kunne lave midlertidige lokalplaner, med henblik på midlertidig anvendelse.

Flere ungdomsboliger

København er Danmarks yngste by. Hver fjerde københavnere er i dag mellem 18 og 29 år. Samtidig er hver tredje tilflytter til København i den aldersgruppe. Det betyder et kæmpe pres på ungdomsboligmarkedet.

Vi skal udnytte den høje byggeaktivitet i byen til at stille krav om flere ungdomsboliger.

I den nuværende lokalplan er der en målsætning om 500 ungdomsboliger om året. Det vil vi arbejde for bliver hævet til 1.000. Så vi får en fordobling af nybyggeriet af ungdomsboliger.

Styrket dialog om fondskollegier – evt. fordele for fonde, der vil bygge

I København har vi mange kollegier, som er opført af velgørende fonde. Helt fra de historiske som Egmont kollegiet til de nyere som Bikube Kollegiet, Industriens Kollegie og Tietgens Kollegie.

Fondskollegierne er ofte opført i høj kvalitet og til en rimelig husleje. Derfor vil det være godt for København, at få flere fondskollegier. Derfor skal der på den ene side åbnes for en fondsdialog fra kommunen, og på den anden side en dialog med Christiansborg om at give særlige fordele til fonde, der ønsker at opføre kollegier.

Grundig analyse af, hvorfor det er så dyrt at bygge i det almene

Når de almene boligorganisationer bygger nyt i København, så er det ofte med højere omkostninger, end når private bygger boliger. Noget af det skyldes krav fra kommunen, og andet skyldes andre ting.

Det er både i byens og de almene boligorganisationers interesse at få kortlagt hvorfor det er dyrt, og blive klogere på fordyrende elementer i byggeriet.

Derfor vil vi arbejde for, at Københavns Kommune sammen med de almene boligorganisationer laver en grundig analyse af byggeprocesserne, for at finde fordyrende elementer. Med henblik på, at både kommunen og boligorganisationerne kan gøre processerne mere effektive og vi kan få gjort de almene boliger billigere.

Specifikke krav til private ungdomsboliger

Når private bygger ungdomsboliger i København, så har vi ingen mulighed for at kræve, at de boliger rent faktisk også lejes ud til studerende og andre unge med særlige behov for en bolig.

Det betyder, at private kan bygge ungdomsboliger, som efterfølgende lejes ud på det almindelige udlejningsmarked.

Med det store behov for ungdomsboliger i København, så ønsker vi at få ændret loven, så vi kan stille krav til private, der laver ungdomsboli-

ger, om at boligerne rent faktisk går til unge og studerende.

Sanering af krav til ungdomsboliger og almene boliger

I dag stiller vi en række krav til både ungdomsboligbyggerier og almene boligbyggerier. En række af de krav er unødvendige og utidssvarende, og er med til at gøre opførelsen af ungdomsboliger og almene boliger dyrere.

Derfor har vi brug for at få saneret de krav vi stiller til ungdomsboligbyggerier og til de almene boligorganisationer, der bygger.

Bæredygtigt byggeri

Vi skal have startet en grøn omstilling i byggebranchen. Hvis det skal lykkes, så skal vi bl.a. skabe incitament til genbrug af byggematerialer i kommunale byggeprojekter. Vi skal stille krav om bedre sortering af byggeaffald, og vi skal have genbrug, affaldshåndtering og miljøbelastning ind i planlægningen af byggerierne, bl.a. som et kriterie i forbindelse med udbud af byggeopgaver. Dertil skal vi, som vi har gjort det i andre dele af kommunens indkøb, arbejde med miljøcertificeringer på byggeri i Københavns Kommune.

Ligesom vi skal sikre med kommuneplanen, at vi udvikler byen, så flest muligt kommer til at bruge cykel og kollektiv transport i det daglige.

Betingede byggetilladelser

I takt med, at vi er begyndt at anvende kravet om 25 procent almene boliger ved nybyggeri, så kan vi også se, at de almene boliger ofte er det sidste, der bygges i et givent projekt.

Udviklerne vælger simpelthen at bygge de private ejerboliger og udlejningsboliger først, for hurtigst muligt at kunne sælge dem. Og venter derfor med de almene boliger til sidst.

Vi kan selvfølgelig ikke acceptere, at det almene boligbyggeri bliver set som andenrangs boliger og bygges til sidst. Derfor vil vi arbejde for, at vi får mulighed for at give betingede byggetilladelser, som kan give en samtidighed i byggeriet.

DE UDSATTE BOLIGOMRÅDER SKAL MED IND I BYEN IGEN

Justér ghetto-kriterierne for indkomst

Vi har udsatte områder i København, og der ikke noget i vejen med, at vi kortlægger de områder og følger udviklingen tæt. Men de nuværende ghettolister har en fejl, som betyder, at det ser værre ud i København, end det i virkeligheden er.

I ghettolisterne er der en række kriterier, der afgør om et område er kategoriseret som ghetto. Blandt andet borgerne i områdets indkomst.

I København tager kriteriet indkomst udgangspunkt i indkomstniveauet for hele Region Hovedstaden og ikke bare Københavns Kommune. Det er selvfølgelig skævt, at man måler udsatte boligområder i København op mod indkomsten i Nordsjælland.

Derfor foreslår vi overfor Christiansborg, at kriterierne justeres, så de for indkomst i København sammenlignes på kommuneniveau og ikke på regionsniveau. Det vil sige meget mere om områderne, at måle dem op i mod resten af byen, og ikke op i mod fx Hellerup og Gentoft.

Bland byen

Indkomstfordelingen og fordelingen af forskellige typer af boliger varierer meget på tværs af byen. Derfor er det vigtigt, at vores boligpolitik tager højde for lokale forskelle, hvor der fx kan føles langt fra Bispebjerg til Rosenørns-kvarteret på Østerbro – selv om det kun tager ti minutter at cykle fra den ene kvarter til det andet.

Selv i de forskellige kvarterer kan der være store forskelle. Derfor skal vores målepunkter for den blandede by være skoledistrikterne, som giver det mest retvisende billede af, hvordan et kvarter er opdelt. Derfor skal vi have lavet en kortlægning af byens skoledistrikter fordelt på boligtyper.

Det er derfor ikke de samme indsatser, der skal til i hele byen. Mens der fx kunne være brug for flere private familieboliger i Bispebjerg, så er der nok i højere grad brug for flere mindre og billige lejligheder på indre Østerbro.

Eksekvér vores strategier for byens to hårde ghettoer

I København har vi to udsatte boligområder, som figurerer på Regeringens hårde ghettoliste. Det drejer sig om Mjølnerparken og Tingbjerg.

Man behøver ikke en liste fra Regeringen for at kunne se, at begge områder har udfordringer. Men det som listerne fra Regeringen ikke viser er, at der også er masser af potentiale begge steder.

Derfor har vi lavet omfattende strategier for både Mjølnerparken og Tingbjerg, som indebærer, at de skal have en mere blandet boligsammensætning. Men også planer som bygger på, at områderne ses i sammenhæng med deres omgivelser og deres lokalområde.

Derfor skal vi investere Tingbjerg og Mjølnerparken ud af udsathed, frem for at rive boliger ned. Men vi skal også løfte omgivelserne omkring områderne.

I Mjølnerparken har vi investeret i Mimersparken, med kvartershus, beemandet legeplads, idrætsfaciliteter og Nordvestpassagen under højbanen. Ligesom vi også laver kampsportens hus lige rundt om hjørnet.

Men det bliver nødvendigt at lave en helhedsplan for hele den nye Nørrebro Station, hvis området for alvor skal løftes med ind i resten af byen. Derfor vil vi arbejde for, at hele stationsområdet bliver løftet i forbindelse med, at Metroen åbner.

På samme måde har vi også investeret mange penge i Tingbjerg og det omkringliggende område. Men Hvis Tingbjerg skal helt med ind i byen, så skal vi investere i at få god offentlig transport ind i området, og få åbnet op, så flere mennesker kommer igennem og til Tingbjerg.

Derfor vil vi arbejde på, at helhedsplanen for Tingbjerg suppleres med en trafik helhedsplan.

Strategi for genhusning

Et vigtigt element af arbejdet med udsatte boligområder handler om beboersammensætning. Her spiller genhusning en afgørende rolle, og vi skal have en kommunal strategi for genhusning, så vi ikke bare flytter udfordringerne med udsathed rundt, men rent faktisk bruger genhusning aktivt til at sikre en blandet beboersammensætning i alle områder af København.

Strategien for genhusning skal udvikles i tæt samarbejde med de almene boligorganisationer og de relevante fagforvaltninger på Rådhuset.

Fleksible anvisningsregler

Vi skal bruge frikommuneordningen til at få mere fleksible anvisningsregler for de almene boligorganisationer. På den måde kan det blive et redskab til at sikre en blandet beboersammensætning helt ned på opgangsniveau.

Nedsættelse af et alment boligråd under boligministeriet

De almene boligorganisationer er den vigtigste medspiller i arbejdet med at vende udviklingen i vores udsatte boligområder. Derfor skal de inviteres med ind i at finde løsninger for de udsatte boligområder. Vi foreslår derfor konkret, at der nedsættes et alment boligråd med de almene boligorganisationer, som kan bistå og rådgive boligministeriet i arbejdet med udsatte boligområder.

Vi river ingen boliger ned

Udfordringerne med udsatte boliger er meget forskellige i forskellige dele af landet. Derfor er det sandsynligvis også forskellige løsninger, der skal til i forskellige dele af landet. I København har vi valgt at have en tilgang, hvor vi så vidt muligt vil undgå at rive boliger ned.

Vi mangler almene og billige boliger i København. Derfor vil vi ikke rive almene boliger ned i København. Hvis almene boliger i udsatte områder omdannes til ungdomsboliger, ældreboliger eller private boliger, så genetableres familieboliger én til én.

Investér i løft af skoler, forebyggende social indsats, idrætsfaciliteter og udearealer i udsatte områder

Hvis det skal lykkes at løfte vores udsatte områder, så er det vigtigt, at vi investere i hele samfundet omkring de udsatte boligområder. I skolerne, forebyggende social indsats, idrætsfaciliteter og udearealer.

Fokus på tryghed med gennemstrømning, lys, overvågning og liv.

Det mest tryghedsskabende der findes, er lys og liv. Derfor skal vi så vidt muligt forsøge at skabe gennemstrømning og etablere lys i vores udsatte områder.

Men nogen steder kan det også give tryghed, at der etableres overvågning. Vi skal aldrig bruge overvågning hovedløst, men vi skal samtidig heller ikke have en principiel modstand mod overvågning. Det skal bruges med omtanke og de rigtige steder.

Handlingsplaner for vores udsatte områder på ghettolisten:

I dag har København følgende udsatte boligområder på Regeringens ghettoliste:

Lundtoftegade
Aldersrogade
Gadelandet/husumgård
Bispeparken
Hørgården

Det er langt hen ad vejen nogle gode boligområder, og det er derfor vigtigt, at vi får vendt udviklingen i de områder.

Derfor skal vi have lavet en kommunal handlingsplan for alle de områder. En handlingsplan, som tager udgangspunkt i vores principper for tryghed og løft af udsatte boligområder. Men handlingsplanerne bør også tage udgangspunkt i erfaringerne med business improvement districts, hvor erhvervslivet er en vigtig løftestang for at skabe en positiv udvikling i de udsatte boligområder.

NYE REDSKABER FRA CHRISTIANSBORG

Her følger en samlet gennemgang af alle de tiltag på boligområdet, hvor vi har brug for initiativer fra Christiansborg for at kunne komme videre.

Tillægskøbesummer og P-deklarationer

Fordi de almene boliger har været støttede byggerier, er der en regel om, at de almene boligorganisationer skal betale til kommunen, hvis de ønsker at bygge mere på egen matrikel, eller sælge dele af deres grund fra.

Det skal vi have fjernet, så de almene boligorganisationer vil kunne få en indtægt på at bygge til allerede eksisterende almene boligafdelingerne. Der vil kunne give en udvidelse af den almene boligmasse i København.

Samtidig er de almene boligafdelingerne forpligtet til at anlægge p-pladser i tilknytning til de nuværende almene boliger. Mange steder er det ikke en mulighed, og derfor skaber det unødigt økonomisk usikkerhed for de almene boligorganisationer og beboerne. Derfor skal vi have en mulighed for at annullere p-deklarationer fra tidligere.

Giv det almene et incitament til at købe ejendomme i den eksisterende by

Med planlovsbestemmelsen om 25 procent almene boliger har vi fået et redskab til at sikre almene boliger i de nye byområder. Men vi har dele af byen, hvor den almene andel er for lav, og hvor der ikke er store muligheder for at bygge nyt. På Vesterbro er der fx kun seks procent almene boliger.

Derfor vil arbejde på at give de almene boligorganisationer et incitament til at købe ejendomme i den eksisterende by. Det kunne blandt andet ske ved at afsætte en del af landsbyggefondens til nybyggeri og opkøb af ejendomme.

Boligsocial anvisning i private udlejningsejendomme

I København er der et meget stort behov for, at kommunen kan anviser boliger til familier i bolignød, hjemløse osv. Derfor gør kommunen

maksimalt brug af den sociale anvisningsret, der er i de almene boliger. Men det betyder også, at det er de 20 procent almene boliger, der alene løfter den fælles opgave med at sikre, at alle københavnere kan få en bolig.

Derfor ønsker vi, at folkettingen laver en lovændring således, at det kommunale anvisningsbehov kan fordeles mere retfærdigt. Det kunne fx være via en anvisningsret til private udlejningsejendomme, hvis de har en vis størrelse.

Opgør med fup-forbedringerne i paragraf 5 stk. 2 i boligreguleringsloven

I boligreguleringsloven har man som ejer af en bolig eller en ejendom mulighed for at hæve huslejen markant, hvis man i forbindelse med, at en lejer flytter ud renoverer lejligheden.

Det misbruger danske og udenlandske investorer til først at presse lejere ud af deres bolig, for derefter at lave begrænsede forbedringer og efterfølgende skruer voldsomt op for huslejen.

Det betyder, at der bliver færre billige lejligheder i København, og det skal vi have sat en stopper for. Derfor opfordrer vi folkettingen til at ændre på reglerne, og skabe et system, som ikke kan misbruges på denne måde.

Fjern det økonomiske incitament til forældre køb

I dag kan man som forældre, der køber en lejlighed til sine børn, opnå skattefordele og dermed få en økonomisk gevinst ved at lave forældre køb.

Der er ikke noget i vejen med, at man hjælper sine børn, men det er urimeligt og skævt, at det giver skattefordele oven i den gevinst, der kommer fra værdistigningen.

Reelt betyder det også, at prisen på mindre lejligheder i byen bliver sat efter forældrenes købekraft og ikke de unges købekraft. Derfor er der god grund til at lave tiltag, som begrænser mængden af forældre køb.

Undersøg muligheder og konsekvenser af en udfasning af rentefradraget

Rentefradraget giver mulighed for, at renteudgifter i forbindelse med

bolig- og realkreditlån kan trækkes fra i skat. Det er en stor årlig udgiftspost på det statslige budget, og kommer i høj grad dem med de største boliger og derfor de største boliglån til gode.

Det tyder på, at rentefradraget har været med til at understøtte for høje boligpriser i Hovedstadsområdet, og derfor bør muligheden for en udfasning undersøges, ligesom konsekvenser ved en evt. udfasning bør undersøges, særligt med fokus på boligejere med de laveste indtægter.

Strammere regulering af AirBnB

Det lægger et ekstra pres på boligmarkedet i København, når almindelige lejligheder og værelser bliver brugt i noget, der minder om hoteldrift. Omvendt er det selvfølgelig rigtig fint, at københavnere lejer deres boliger ud, når de er på ferie.

Derfor skal vi have et loft over hvor meget, man kan leje ud på AirBnB. I Amsterdam har de besluttet et loft på 30 dage om året, og det ville passe fint i København også. Og det er vigtigt, at loftet gælder for både værelser og hele boliger.

Fælles opskrivning til almene og ungdomsboliger

Det kan være en jungle at finde en ungdomsbolig eller en almen bolig. Derfor vil det gøre boligsøgning mere gennemskuelig og effektiv, hvis der var fælles opskrivning og fælles ventelister til ungdomsboliger og almene boliger.

I Aarhus har de lavet fælles opskrivning, men det er ikke lykkedes at få boligselskaberne i København til at lave en fælles ordning selv, og derfor skal vi politisk regulere dem til det.

Vi skal kunne stille krav om bopælspligt i nybyggeri

I dag kan en bygherre selv beslutte, om nybyggeri skal opføres med eller uden bopælspligt. Det er ikke i orden, i en by med så stor bolig-mangel som København.

Derfor skal loven ændres, så det er kommunerne, der gennem lokalplaner kan styre, hvilken status nybyggeri har. Vi kan ikke acceptere sommerhustilstande i København.

Mulighed for midlertidige lokalplaner

København vokser, og det betyder, at vi har en række områder i byen,

som er udlagt til byudvikling. Men mange af områderne kan vi se, først skal udvikles om 10-20 år. Derfor er der udviklet en midlertidig ungdomsboligtype, som er beregnet til at kunne stå i perspektivområderne, indtil der skal byudvikles.

I dag kan de opstilles ved, at der dispenseres fra lokalplanen. Men de kan derfor ikke opstilles i områder uden lokalplan – da der ikke er en lokalplan at dispensere fra.

Derfor skal vi rejse overfor Christiansborg, at vi har behov for at kunne lave midlertidige lokalplaner, med henblik på midlertidig anvendelse.

Styrket dialog om fondskollegier – evt. fordele for fonde, der vil bygge

I København har vi mange kollegier, som er opført af velgørende fonde. Helt fra de historiske som Egmont kollegiet til de nyere som Bikube Kollegiet, Industriens Kollegie og Tietgens Kollegie.

Fondskollegierne er ofte opført i høj kvalitet og til en rimelig husleje. Derfor vil det være godt for København, at få flere fondskollegier. Derfor skal der på den ene side åbnes for en fondsdialog fra kommunen, og på den anden side en dialog med Christiansborg om at give særlige fordele til fonde, der ønsker at opføre kollegier.

Specifikke krav til private ungdomsboliger

Når private bygger ungdomsboliger i København, så har vi ingen mulighed for at kræve, at de boliger rent faktisk også lejes ud til studerende og andre unge med særlige behov for en bolig.

Det betyder, at private kan bygge ungdomsboliger, som efterfølgende lejes ud på det almindelige udlejningsmarked.

Med det store behov for ungdomsboliger i København, så ønsker vi at få ændret loven, så vi kan stille krav til private, der laver ungdomsboliger, om at boligerne rent faktisk går til unge og studerende.

Betingede byggetilladelser

I takt med, at vi er begyndt at anvende kravet om 25 procent almene boliger ved nybyggeri, så kan vi også se, at de almene boliger ofte er det sidste der bygges i et givent projekt.

Udviklerne vælger simpelthen at bygge de private ejerboliger og udlej-

ningsboliger først, for hurtigst muligt at kunne sælge dem. Og venter derfor med de almene boliger til sidst.

Vi kan selvfølgelig ikke acceptere, at det almene boligbyggeri bliver set som andenrangs boliger og bygges til sidst. Derfor vil vi arbejde for, at vi får mulighed for at give betingede byggetilladelser, som kan give en samtidighed i byggeriet.

Justér ghetto-kriterierne for indkomst

Vi har udsatte områder i København, og der ikke noget i vejen med, at vi kortlægger de områder og følger udviklingen tæt. Men de nuværende ghettolister har en fejl, som betyder, at det ser værre ud i København, end det bør.

I ghettolisterne er der en række kriterier, der afgør om et område er kategoriseret som ghetto. Blandt andet borgerne i områdets indkomst.

I København tager kriteriet indkomst udgangspunkt i indkomstniveauet for hele Region Hovedstaden og ikke bare Københavns Kommune. Det er selvfølgelig skævt, at man måler udsatte boligområder i København op mod indkomsten i Nordsjælland.

Derfor foreslår vi overfor Christiansborg, at kriterierne justeres, så de for indkomst i København sammenlignes på kommuneniveau og ikke på regionsniveau. Det vil sige meget mere om områderne, at måle dem op i mod resten af byen, og ikke op i mod fx Hellerup og Gentoft.

Fleksible anvisningsregler

Vi skal bruge frikommuneordningen til at få mere fleksible anvisningsregler for de almene boligorganisationer. På den måde kan det blive et redskab til at sikre en blandet beboersammensætning helt ned på opgangsniveau.

Nedsættelse af et alment boligråd under boligministeriet

De almene boligorganisationer er den vigtigste medspiller i arbejdet med at vende udviklingen i vores udsatte boligområder. Derfor skal de inviteres med til at finde løsninger for de udsatte boligområder. Vi foreslår derfor konkret, at der nedsættes et alment boligråd med de almene boligorganisationer, som kan bistå og rådgive boligministeriet i arbejdet med udsatte boligområder.



EN NY BOLIGFORM:

-VI BYGGER TIL KØBENHAVNERNES BØRN

Liberaliseringen af andelsboligloven er den største forandring på det Københavnske boligmarked i nyere tid. Liberaliseringen betød, at andelsboliger gik fra at blive værdisat med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering, til at kunne værdisættes af valuarer på det frie marked. Det kan umiddelbart lyde som en lille justering, men det betød i praksis, at andelsboligen gik fra at være en boligform som førstegangskøbere og almindelige lønmodtagere havde råd til, til at være sammenligneligt med private ejerboliger, som historisk har ligget markant højere i pris.

Hvis man sammenholder det med, at andelsboligen er den mest almindelige boligform i København, hvor hver tredje bolig er en andelsbolig, så har det selvfølgelig haft alt overskyggende konsekvenser for det Københavnske boligmarked. Det har skabt en skævvridning, som det kommer til at tage årtier at rette op på.

Men hvis vi vil have den blandede by, så er vi nødt til at rette op på det. Vi må nok desværre acceptere, at andelsboligen som vi kendte den før liberaliseringen ikke kommer tilbage. Derfor er vi nødt til at have noget andet at sætte i stedet for.

Finansieringen er det mest centrale

Hvis vi skal skabe en ny boligform, som kan træde i stedet for det, som andelsboligen var inden liberaliseringen, så er finansieringen det absolut vigtigste at kigge på.

Hvis ikke vi kan finde en model for at skabe lavere finansieringsomkostninger ved boligerhvervelse eller nybyggeri, så bliver det umuligt at skabe et billigere boligtilbud i det nuværende marked, med høj byggeaktivitet.

Mens det er fornuftigt, at man som privatperson ikke har lånemulighed ud over 30 år, så kunne man sagtens forestille sig, at en non-profit or-

ganisation, der hjælper med at sikre billige boliger kunne få lånefinansiering til mere end 30 år. Bygninger står meget længere end 30 år, og kunne fx finansiere erhvervelse eller opførelse af boliger over 50 eller 75 år, og samtidig have statsgaranti for lånene. Så kunne vi skabe nogle billige boliger, som et alternativ til det private ejermarked.

Medejerskab skal give de nederste trin på boligstien

En af de centrale ting ved andelstanken, er medejerskabet. Det at man deles om ejerskabet og dermed også ansvaret – og evt. gevinst eller tab.

Det element er vigtigt at få ind i den nye boligform, så det reelt bliver et tilbud til førstegangskøbere og mennesker som ønsker at eje noget af deres bolig selv, uden at kunne lægge mange millioner på bordet. Derfor forestiller vi os, at en ny boligform kunne oprettes som en medejerbolig, hvor ejerskabet af boligen deles mellem beboeren og en non-profit organisation. Ejerskabet kan deles på flere forskellige måder, og kan også udvikle sig over tid.

Men man kan som beboer aldrig komme til at eje mere end 50 procent eller mindre end 10 procent af sin bolig.

Det betyder, at man fx kan købe en medejerbolig med 10 procent, og så løbende købe sig en større og større andel, indtil man til sidst ejer 50 procent.

Samtidig med, at man køber en større og større andel af boligen, vil man få lavere udgifter til organisationen, der ejer den anden andel.



10-50% ejes af beboeren, og afdrages på normale vilkår, og kan handles på normale vilkår.

Minimum 50% ejes af en non-profit organisation, som finansierer boliger med statsgaranti og over en længere tilbagebetalingstid.



Det er klart, at det er en stor ting, at lave en ny boligform. Ligesom det var en stor ting, at liberalisere andelsboligloven.

Derfor vil det kræve et grundigt arbejde at lave et egentlig lovgrundlag for en medejerbolig som beskrevet ovenfor. Men det er tanken, at denne boligpolitik kan starte diskussionen om behovet for en ny boligform, med at anvise en vej, som vi kan vælge at gå.

For der er ingen tvivl om, at vi med det boligmarked vi har i København i dag, har brug for at skabe nye veje, så flere får mulighed for at bo i vores hovedstad – også dem, som ikke har mulighed for at lægge mange millioner for en bolig.

