

VENSTRESOCIALISTERNE

DE KGL. BIBLIOTEK
16. NOV. 1997
SMAATRYKSADF.



**For en social
boligpolitik**



EV 51



For en social boligpolitik

Der er masser af boligproblemer: boligmangelen er større end i mange år, byggeskader og manglende vedligeholdelse, stærkt stigende huslejer overalt, og lejerner har generelt kun meget ringe indflydelse på deres bolig

– og byfornyelsen halter langt bag efter de påtrængende behov.

Men det er selvfølgelig også muligt at foretage afgørende forbedringer. Det vil VS hermed gerne give sit bud på.

SOCIAL BOLIGFOND OG LEJERDEMOKRATI

VS betragter det som et indlysende krav, at alle skal have en rimelig bolig til en rimelig og overkommelig husleje – og alle skal have afgørende indflydelse på boligen og dens omgivelser. Ingen må eje og tjene på andres bolig. Det mål skal opfyldes snarest!

For at arbejde hen imod dette mål bygger VS' boligpolitik på tre hovedkrav: Afvikling af rentefradrag og lejeværdi for ejerboliger. – Oprettelse af en statsfinansieret boligfond for almennyttigt boligbyggeri. – Afgørende lejerindflydelse på boligen.

Afvikling af rentefradrag og lejeværdibeskatning

Den borgerlige regering ynder at omtale det sociale boligbyggeri som "det støttede byggeri". Men det er rent hykleri. Det er en kendsgerning, at ejerboligerne favoriseres drastisk via rentefradraget. Ejerboligstøtten – via rentefradragsretten – er på ca. 30 milliarder kr. årligt, mens de samlede støtteordninger for lejerne – bl.a. rentesikring og boligsikring – udgør omkring 5,4 milliarder kr. årligt! Støtten til ejerboligerne er således mere end fem gange så stor som støtten til lejerboligerne!!! (Note). – Ejerboligerne udgør 58 pct., og lejerboligerne 42 pct. af den samlede boligmasse.

Retten til fradrag af renter af gæld i egen bolig skal afskaffes med øjeblikkelig virkning for alle nye ejerforhold, og for eksisterende ejerboliger aftrappes rentefradraget over en 10-15 årig periode. Under aftrap-

Note: De ca. 30 mia. kr. fremkommer på følgende måde: Det samlede rentefradrag i personlig indkomst på alle lån incl. private forbrugslån og lån i privat virksomhed udgjorde i '86 80-90 mia. kr. D.v.s. at skattebetalt/støtten fra det offentlige er 50 pct. heraf – altså 40-45 mia. kr. Af dette beløb er tilskuddet til boliglånene den dominerende andel: altså ca. 30 milliarder kr.

ningsperioden knyttes fradraget til den nuværende ejer, uanset om ejendommen sælges. Afviklingen sker på en måde, så ingen af de nuværende ejere rammes af den, og en stor del af ejerne – især pensionister og andre lavindkomstgrupper – vil ikke opleve en større stigning i boligudgiften, end de ville få med de nuværende regler. – Forslaget vil således ikke drive nogen fra hus og hjem – tværtimod! Det skyldes, at der sammen med indførelsen af et loft over afviklingstakten samtidig sker en afvikling af lejeværdibeskatningen og renteaftgiften – (ophævelse af Schlüters Kartoffelkur). Lejeværdibeskatningen skal ophæves, fordi et rimeligt boligforbrug ikke skal beskattes, når spekulationsmulighederne i øvrigt er fjernet.

Skattefradraget i forbindelse med ejerboligerne er ikke alene kun en fordel for den bedst stillede fjerdedel af befolkningen. Rentefradraget er især en fordel for byggeselskaber, jordere og pengeudlånere, fordi de i sidste instans hoster fordelene. Ordningen er også en klar politisk fordel for borger-skabet, idet ordningen skaber splittelse blandt lønarbejderne og dermed styrker højrekrafterne. – For den økonomisk svageste stillede halvdel af ejerne vil skatteændringen – i form af en afvikling af rentefradraget – være økonomisk neutral.

I juni '87 har VS fremsat lovforslag om en 100 pct.s ejendomsavancebeskatning. Forslaget betyder, at der af alle avancer ved salg eller anden form for overdragelse af jord og fast ejendom – ud over en værdistigning svarende til den pristalsregulerede anskaffelsessum med tillæg af visse dokumenterede udgifter – skal betales en afgift på 100 pct.

Forslaget er et opgør med al spekulation i jord og fast ejendom. En bolig har brugsværdi, for de mennesker der



Foto: Chili.

bor i den – enten som ejer eller lejer. – Boligen skal ikke være spekulationsobjekt.

Som en konsekvens af de nuværende fradragsmuligheder og de store kapitalgevinster som ligger i realiseringen af husene, er der en stor gruppe af husejere, som inden for de seneste 20 år har kunnet bo gratis i egen bolig, ja, nærmest har fået penge for at bo godt. Finansieringen af disse goder er selvfølgelig blevet betalt af andre – den almindelige skatteborger som bor til leje og som derfor ikke har haft mulighed for rentefradrag på egen bolig eller haft mulighed for at indkassere en klækkelig kapitalgevinst ved videresalg af boligen.

En vigtig konsekvens af forslaget er også, at det vil sætte en stopper for de senere års omfattende lån med sikkerhed i jord eller bolig. Sammen med de store fortjenester ved salg af boligen må disse lån bære hovedskylden for det store privatforbrug i en række år hos den bedre stillede del af befolkningen. – Forslaget vil også være med til at presse inflationstakten og renten ned.

En afvikling af skattefordelen på ejerboliger vil muligvis betyde, at der sker et fald i ejerboligbyggeriet. Bl.a. derfor skal der ske en drastisk forhøjelse af det almennyttige boligbyggeri! De krav om mere plads, muligheden for at indrette sig og udenomsarealer, som lønarbejderne traditionelt har fået opfyldt ved at bo i parcelhus, skal man selvfølgelig ikke give køb på. De skal selvfølgelig også opfyldes i det almennyttige boligbyggeri.

Statsfinansieret social boligfond for almennyttigt boligbyggeri

Et af de store problemer i det al-

mennyttige boligbyggeri har været og er finansieringsmåden. Det løses gennem oprettelsen af en social boligfond, der de første år skal være 100 pct. statsfinansieret. Det svarer til det system, som f.eks. gælder for DSB, der finansieres via statsmidler samt takster fra brugerne. Finansieringen af den sociale boligfond skal foregå over finansloven i form af rammebevillinger, der er faste i minimum fire år ad gangen. Det er nemlig den tid, det mindst tager, fra der træffes beslutning om et byggeri, til det står klar til indflytning. Boligudgiften - der indbefatter både »husleje«, varme og el - er fuldstændig uafhængig af renten på det private låne- og kreditmarked, og fastsættes politisk ud fra, hvad en almindelig lønarbejderhusstand med rimelighed kan betale. VS foreslår, at boligudgiften fastsættes til et niveau, der svarer til ca. 15 pct. af en almindelig lønarbejderhusstands bruttoindkomst.

Statsfinansieringen via den sociale boligfond vil medføre en betydelig generel billigelse af boligudgiften i forhold til i dag. I overgangssituationen med de nuværende store lønforskelle vil der dog være en del økonomisk dårligt stillede husstande - f.eks. børnerige familier, enlige forsørgere, unge og uddannelsessøgende, arbejdsløse og pensionister o.s.v. - der ikke vil kunne klare den årlige boligudgift, selv efter den nye ord-

ning. Men ingen husstande med under den gennemsnitlige lønarbejderhusstands bruttoindtægt må betale mere end 15 pct. af deres indtægt i boligudgift (-husleje- plus el og varme). Dette klares ved hjælp af bolig-sikringen.

Efter fradrag for drift og vedligeholdelse i boligudgiften går resten ind i den sociale boligfond sammen med de nødvendige statslige midler. Boligfondens midler bruges til finansiering af det almennyttige nybyggeri. På den måde kan der etableres en art »lukket« kredsløb - lejerbidrag-fond-nybyggeri-nye lejerbidrag o.s.v. - hvor den direkte afhængighed af staten mindskes i takt med de øgede lejerbidrag. Den sociale boligfond styres af repræsentanter fra de almennyttige boligafdelinger.

Løbet af nogle årtier vil den sociale boligfond være selvfinansierende alene gennem lejerbidrag, forudsat at der i hele denne periode opføres ca. 30.000 boliger om året, som er det aktuelle behov - og at udgiften til drift, vedligeholdelse og energi udgør den samme andel af den samlede boligudgift som i dag.

I en relativ lang periode skal en del af boligfinansieringen altså skaffes via statsmidler. Det er her principielt lige meget, hvordan de nødvendige statsmidler tilvejebringes. De kan således lige så godt stamme fra f.eks. en beskatning af de danske undergrund-

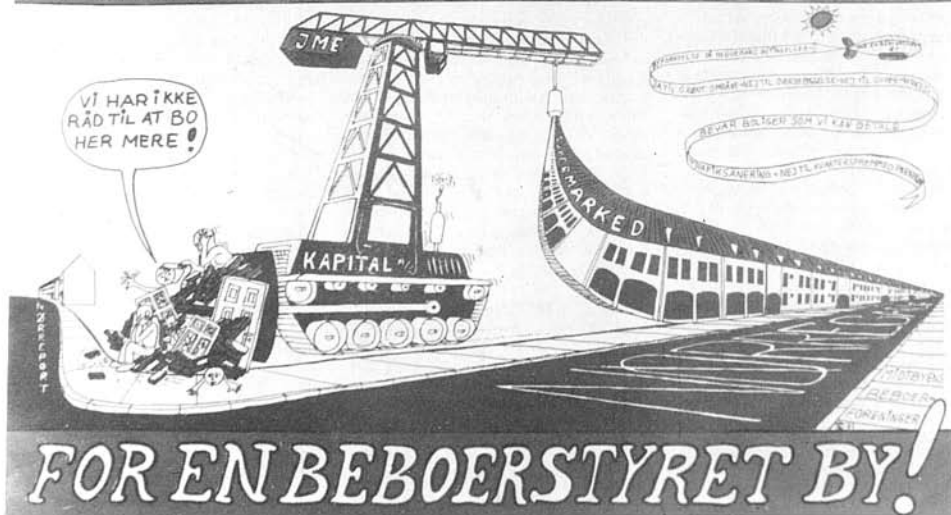
ressourcer og fra besparelser på militæret som fra en direkte omfordeling inden for boligsektoren. Men det er afgørende, at det sker, uden at det medfører en øget beskatning af almindelige lønarbejder indkomster.

I en overgangssituation vil det være nødvendigt, at der også ydes statsmidler til en omfinansiering af det nyere almennyttige byggeri, hvor boligudgiften efter den nævnte finansiering er langt højere end i det kommende stats- og boligfond-finansierede nybyggeri.

Afgørende lejerindflydelse

Lejerne både i det almennyttige boligbyggeri og det private udlejningsbyggeri lider under manglende indflydelse på deres boligsituation. Lejerne i det almennyttige boligbyggeri må leve med byråkratiske regler, stærkt centralistiske boligforeninger, der ofte optræder i en kynisk udlejerrolle, der fremmer lejernes oplevelse af boligforeningen som noget »fremmedt«, fjernet og uvedkommende. Uagtet at det almennyttige boligbyggeri i princippet tilhører lejerne. Derfor skal lejernes demokratiske indflydelse udvides og sikres, således at det er beboermøderne i de enkelte afdelinger, der har den helt afgørende indflydelse. Kun derved kan beboerdemokratiet i det almennyttige boligbyggeri trives og udvikles.

SKAL BYFORNYELSE VÆRE BEBOERFORNYELSE ?





Omkring 400.000 lejemaal er stadig privatejet. Det er VS' klare opfattelse, at den private ejendomsret til andres bolig – med heraf følgende spekulationsmuligheder på både den ene og den anden måde – burde høre fortiden til. Det er simpelthen helt uacceptabelt forhold. Derfor skal de private udlejningsboliger og -karreer omdannes til selvstændige almennyttige

andelsboligforeninger, hvor lejerne vil a et udviklet beboerdemokrati selv bestemmer. – Indtil det private udlejningsbyggeri er omdannet til selvstændige almennyttige andelsboligforeninger, arbejder VS for en lejelov på lejerne betingelser: Afskaffelse af kapitalafkastet (del af den såkaldte omkostningsbestemte husleje, der udgør 7 pct. af 15. alm. vurdering) og

afgørende lejerindflydelse på vedligeholdelse og modernisering. En gennemførelse af disse krav vil nemlig gøre udlejernes private ejendomsret til en formalitet uden den store betydning. På den måde sikres også lejerne i det nuværende private udlejningsbyggeri et reelt demokrati og afgørende indflydelse på egne boligforhold.

Boligpolitikken under arbejderflertallet

VS' boligpolitik skal altid ses i et politisk perspektiv, hvor de tre hovedkrav opfyldes: Afvikling af rentefradrag og lejeværdi – Oprettelse af en statsfinansieret social boligfond for almennyttigt boligbyggeri – Afgørende lejerindflydelse på boligen.

Styrkeforholdene i samfundet i dag er dog ikke til en indfrielse af disse krav. Men det kommende arbejderflertal må straks gå i gang med at løse en lang række boligpolitiske problemer og indfri lejer- og boligbevægelsens aktuelle krav. Det drejer sig om:

kan få noget ordentligt at bo i. Det skal sikres, at de nye boliger bliver af en tidssvarende og tilfredsstillende kvalitet og indretning. Forholdet mellem det såkaldte rammebeløb for almennyttigt byggeri og byggeselskabet skal under kontrol, så rammebeløbet udnyttes til fordel for lejerne og ikke byggeselskaberne.

Kommunerne har eksempelvis i efteråret '86 fastlagt behovet til 13-14.000 boliger årligt på landsplan. Det stillede VS så forslag om i folketinget.

Boligsikringen skal forbedres, så den sikrer et rimeligt huslejeniveau og bl.a. også kommer til at dække varmeforbruget.

Der skal oprettes en byggeskade-fond, der ved byggeskader og -sjusk fuldständig holder lejerne fri og sikrer, at evt. reparationsudgifter betales af de implicerede entreprenører. Fondens midler skal selvfølgelig også tilvejebringes ved indbetalinger fra entreprenørerne og byggefirmaerne.

Anti-boycotloven og blokadecirkulæret skal væk, så lejerne aktionsmuligheder ikke stækkes.

Demokratiet i det almennyttige boligbyggeri skal sikres, så de demokratiske beboermøder får den afgørende indflydelse på alle forhold i bebyggelsen.

Endelig skal grundskylden og ejendomsskatterne selvfølgelig fjernes fra det almennyttige boligbyggeri. Det almennyttige boligbyggeri er udtryk for et rimeligt boligforbrug, der ikke kan handles og spekuleres i, og følgende skal det ikke beskattes.

Der skal oprettes en fond for miljørigtigt almennyttigt boligbyggeri. Fonden skal – udover det almindelige offentlige finansieringsbidrag – yde tilskud til byggerier, hvor der hovedsagelig anvendes vedvarende energikilder; hvor indeklimaet er i orden; hvor det ydre miljø er grønt; hvor der er indbygget genbrugssystemer; og hvor der er øget sikkerhed imod byggefejl.

Almennyttigt boligbyggeri

Kvoten for det almennyttige boligbyggeri er næsten blevet halveret under den borgerlige regering. Derfor skal der straks ske en drastisk forhøjelse af byggekvoten, så de mange boligsøgende – herunder flytningene –

Privat udlejningsbyggeri

Der skal gennemføres en lejelov på lejerne betingelser. Det afgørende indhold i en ny lejelov bør være en ensartet lejelovgivning for hele landet – herunder huslejenavn (ankestans for uegheder mellem lejer og udlejer) i alle kommuner. Lejerne skal have afgørende indflydelse på vedligeholdelsen, ligesom der skal være beboerrepræsentation med udvalgte beføjelser i alle ejendomme. Kommunerne skal have både ret og pligt til at foretage tvangsudlejning af ledige lejligheder, når udlejerne ikke kan finde ud af det. Der skal gennemføres et fuldt stop for udstykning af ejerlejligheder i alt eksisterende byggeri. Kapitalafkastet i «den omkostningsbestemte husleje» i det private udlejningsbyggeri (7 pct. af 15. alm. vurdering) – der er udlejernes lovsikrede profit af ejendomme, der er betalt adskillige gange – skal afskaffes.

Ungdomsboliger

Ungdomsboligvoten skal forhøjes til mindst 5000 årligt, der helt skal statsfinansieres. Der skal indføres en kommunal værelsesansvinning, og huslejen for private værelser skal forhåndsgodkendes af huslejenævnet. Rammebeløbet for ungdomsboliger skal sættes op, og der skal indføres et huslejeloft på kollegierne på 800 kr. om måneden incl. varme og el for enkeltværelser. Beboerdemokrati med afgørende indflydelse til beboerne skal

indføres på kollegier/ungdomsboliger.

Der skal selvfølgelig være mulighed for alle mulige eksperimenter m.v. indenfor ungdomsboligområdet.

Byfornyelse

Med den eksisterende byfornyeselovgivning vil der være al mulig grund til at spekulere i byfornyesen f.eks. ved salg af ejendomme, efter at de er blevet moderniseret – for slet ikke at tale om spekulation i huslejestigningerne. Der er al mulig grund til at forvente, at byfornyesen vil åbne op for et nyt spekulationsboom i det ældre private udlejningsbyggeri.

Det kan kun forhindres ved en ophævelse af den private ejendomsret til boligen i byfornyesområdet. Skal byfornyesen være social – og det skal den! – må der ske en offentlig ekspropriation, og boligerne i den enkelte karré eller lignende område omdannes til selvstændige almennyttige andelsboligforeninger, hvor lejerdemokratiet kan udfolde sig. Lejerne har gennem generationer betalt de ældre ejendomme adskillige gange – og det skal ikke ske igen!

VS kan godt acceptere offentlig støtte til private i byfornyesen – men vi kræver sikkerhed for at støtten ikke kan kapitaliseres. Det kan f.eks. ske ved, at støtten indefrysnes som offentlig prioritet.

Byfornyesen må selvfølgelig ikke blive til beboerfornyelse! Trods bolig-sikring og forskellige tilskudsmulig-

heder er risikoen overhængende. Byfornyesen skal statsfinansieres og dermed sikre rimelige og betalelige huslejer efter moderniseringen – som en del af den sociale boligfond og lejerne vilkår herunder.

Byfornyesen skal heller ikke være afhængig af kommunale skattekrone og kommunale budgetter. Byfornyesen er en afgørende samfundsopgave og må nødvendigvis finansieres over finansloven – og de nødvendige milliarder stilles til rådighed – jvf. den sociale boligfond. Byfornyesen kommer ind på lige fod med almennyttigt nybyggeri i den sociale boligfond.

Det er i dag kommunalbestyrelserne og de private grundejere, der skal bestemme, hvordan byfornyesen skal gennemføres. Beboerne kan få lov til at komme med indsigelser, men det er overladt til kommunalbestyrelsernes forgødtbefindende at vurdere, om indsigelserne skal tages til efterretning.

Skal byfornyesen blive en succes må den som afgørende forudsætning have, at byfornyesen kommer til at foregå på beboernes betingelser. Det vil sige, at beboerne har afgørende indflydelse på alle planer i byfornyesprocessen – og at byfornyesen foregår i et tempo, som beboerne økonomisk og socialt kan klare. Den nødvendige genhusning i kvarteret skal sikres – og beboerne skal have varet overfor moderniserings- og byfornyesplanerne.

Det er handlingen, der gi'r forvandlingen

Skal en social boligpolitik udvikles og blive til virkelighed og glæde for det store befolkningsflertal, kræver det omfattende diskussioner, aktiviteter og aktioner fra det store aktive befolkningsflertal, der også vil være det parlamentariske arbejderflertals vælgermæssige grundlag. Ikke bare lejerforeninger og boligforeninger og afdelinger skal udvikles og styrkes politisk og organisatorisk – men også fagforeninger, beboerforeninger, pensionistorganisationer, ungdomsforeninger, de uddannelsessøgende m. m. fl. skal tage aktivt del i kampen for en social boligpolitik.

Det er afgørende at styrke Lejernes Landsorganisation og dens lokalafde-

linger – og andre lejerforeninger – både organisatorisk og politisk. Men spørgsmålet om ordentlige og sikre boligforhold er så afgørende for alle, at kampen for en social boligpolitik bør føres i alle relevante organisationer og sammenhænge. Der påhviler f.eks. den samlede fagbevægelse et meget tungt ansvar for at forholde sig på en helt anderledes aktiv og levende måde til boligpolitikken og kampen for en social boligpolitik.

Kun en aktivt kæmpende massebevægelse for en social boligpolitik vil være i stand til at yde sit bidrag til at vælte den borgerlige regering og sikre gennemførelsen af afgørende boligpolitiske forberinger under det kom-

mende arbejderflertal.

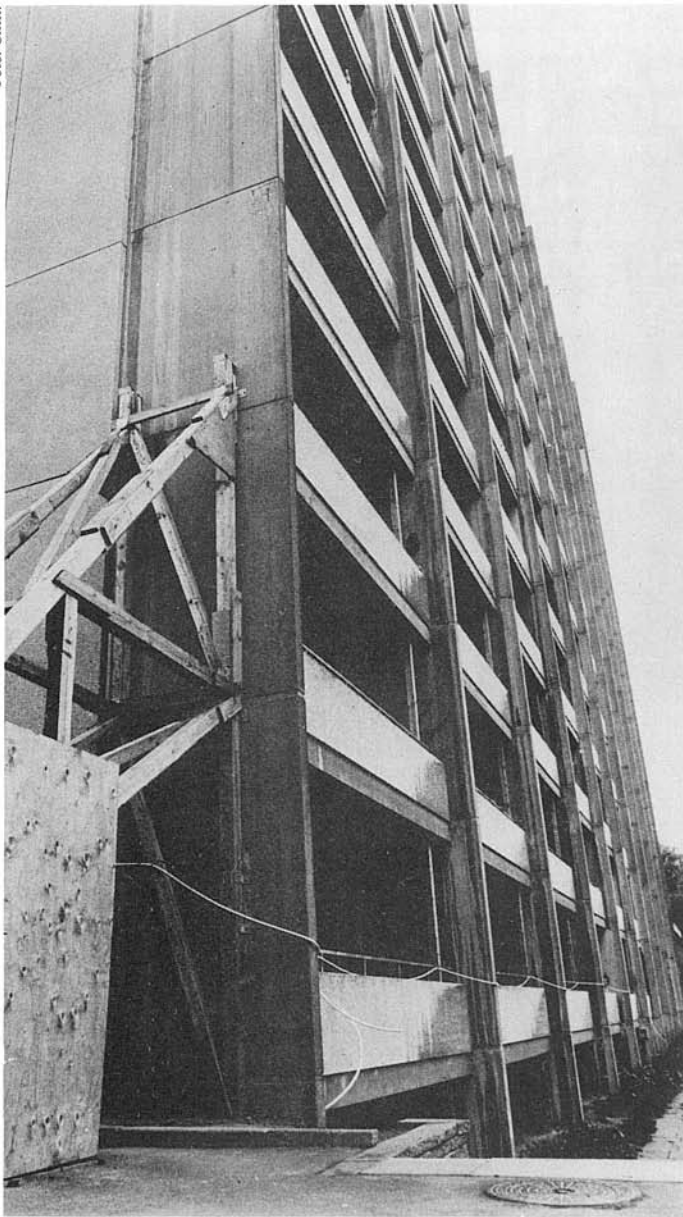
I århundredet har boligen været spekulationsobjekt, og ufattelige summer er havnet på forholdsvis få hænder. Jord- og boligspekulationen har blomstret, og lejerne er blevet plukket.

Nu må det snart holde op!

Den borgerlige regering skal væltes, og det kommende arbejderflertal må straks gå i gang med at gennemføre en social boligpolitik. Det er en afgørende forudsætning for, at arbejderflertallet overhovedet kan overleve og udvikles politisk.

Omfattende boligpolitiske aktiviteter i alle mulige og umulige sammenhænge skal sikre det!

DET ER HANDLINGEN DER GI'R FORVANDLINGEN - FOR EN SOCIAL BOLIGPOLITIK!



VS-FORSLAG TIL BOLIGPOLITISK PLAN FOR 1988.

1. VS foreslår, at S, SF og VS i løbet af sommeren i samarbejde med repræsentanter for lejerbevægelsen laver et helt nyt lejlovsforslag, der kan fremsættes til oktober som alternativ til regeringens.

Arbejderflertallets lejlov må naturligvis bygge på kravet om huslejeregulering (omkostningsbestemt husleje og huslejenævn) over hele landet, beboerkontrol med vedligeholdelsespenge og indførelse af beboerdemokrati m.v.

2. En almennyttig byggevotepå 12.000 nye lejligheder i hvert af årene 1988 til 1991, samt en ungdomsboligkvote på 5.000 enheder i hvert af disse år. En særlig indsats i hovedstadsområdet.

3. Forslag om øget byfornyelsesindsats især i det private udlejningsbyggeri. VS foreslår, at forslag herom udarbejdes samtidig med - og i sammenhæng med - forslag til ny lejlov.

4. Forbedret ældreboliglov.

5. Indgreb imod huslestigninger som følge af ejendomsvurderinger (herunder mulighed for *indefrysning* i privatejede boliger).

6. Oprettelse af fond for miljørigtigt almennyttigt byggeri. Fonden skal, udover det almindelige offentlige finansieringsbidrag, yde tilskud til byggerier, hvor der hovedsagelig anvendes *vedvarende energikilder*, hvor *indeklimaet* er i orden, hvor der *ydre miljø er grønt*, hvor der er indbygget *genbrugssystemer* og hvor der er øget sikkerhed imod byggefejl.

7. Ny byggeskade-fond efter princippet om, at entreprenørerne gennem obligatorisk forsikringsordning betaler skaderne.

Den 18. juni 1987.

»For en social boligpolitik«

er udgivet af Venstresocialisternes
Boligpolitiske Udvalg (BPU).
Ansvarlig: Keld Albrechtsen.

Sats og montage: VS.
Tryk: Avistrykkeriet, Åbyhøj.
Foto: Fotogruppen Chili m.fl.
Oplag: 5.000.
August 1987.

Venstresocialisterne
Rosenørns Alle 44 st.
1970 Frederiksberg C.
Tlf.: 01 35 60 99.

VS-Århus
Guldsmedegade 23 o.g.
8000 Århus C.
Tlf.: 06 19 14 80.

ET SAMFUND KAN VÆRE SÅ STENET
AT ALT ER EN ENESTE BLOK
OG INDBYGERNE SÅ BENET
AT LIVET ER GÅET I CHOK

OG HJERTET ER HELT I SKYGGE
OG HJERTET ER NÆSTEN HØRT OP
TIL NOGEN BEGYNDER AT BYGGE EN BY
EN BY DER ER BLØD SOM EN KROP



Jeg vil gerne høre
nærmere om:

- VS
- VSU
- Støttekredsen i VS

Jeg vil gerne være medlem af:

- VS
- VSU
- Støttekredsen i VS

Jeg hedder _____

Og bor _____

Porto
2,80 kr.

Venstresocialisterne
Rosenørns Allé 44 st.
1970 Frederiksberg C
telefon: 01 35 60 99