ET KØBENHAVN,
ALLE HAR RÅD TIL

BILLIGERE BOLIGER TIL KØBENHAVNERNE

ENHEDSLISTEN
KØBENHAVN

INDLEDNING

"Vores grundsyn er, at boliger skal være et samfundsgode, hvor priser ikke skal fastlægges efter udbud og efterspørgsel, men ud fra et socialt synspunkt".

Ordene lyder radikale i dag, men er faktisk et uddrag fra en tale af Jens Otto Krag på socialdemokraternes kongres i 1970. Og det er præcis den tilgang til vores boliger og vores byudvikling, som vi er nødt til at vende tilbage til, hvis vi skal vende den udvikling hvor ejendomspriserne i Hovedstaden er fordoblet på et årti, og alene det sidste år er steget over 20 procent.

For det er ingen naturlov, at almindelige lønmodtagere drives ud af de store byer af øget urbanisering og ejendomspriser på himmelflugt. Det er en politisk beslutning at lade udenlandske kapitalfonde drive priserne på Københavns boligmarked i vejret. Det er en politisk beslutning, at kommunens selskab By & Havn er blevet pålagt at sælge Københavns jord til den højestbydende, og at private interesser får lov til at afgøre hvor, hvornår og hvad der skal bygges i byen.

LOFT OVER LEJEN

Huslejen i København er stukket fuldstændig af. Vi ser eksempler på "studieboliger", hvor ét enkelt værelse koster 12.000 kroner om måneden. Mønsteret er det samme for alle lejere i dyre private udlejningsboliger i København. Lejemarkedet i København er brudt sammen, og der er brug for akut handling.

Derfor vil Enhedslisten have et loft over, hvad man må leje en bolig ud til. På den måde tager vi igen ansvaret og kontrollen over boligmarkedet i stedet for at lade grådige spekulanter have frit spil. For det kan ikke være rigtigt, at københavnske familier bliver presset ud af deres egen by og, at unge skal bruge hele deres SU kun på husleje.

1. Indfør huslejeloft ved etablering af nye lejeboliger og ved genudlejning – opgør med markedslejen

I dag kan en udlejer sætte lejen frit i nybyggede lejeboliger, og det medfører sammen med høje jord og byggepriser, at nybyggede lejeboliger har skyhøje huslejer. Fremover skal huslejen i nybyggede lejeboliger, ligesom det allerede er i de gamle lejeboliger, alene dække omkostningerne ved byggeriet, samt et rimeligt afkast.

Enhedslisten vil også have et fremadrettet permanent loft over stigningen i huslejen for alle udlejningsboliger - også ved genudlejning på samme måde som det allerede i dag gælder for ejendomme med omkostningsbestemt leje. De regler, som gjaldt i Danmark før man politisk indførte markedslejen i 1991.

2. Beskyt lejerne mod huslejestigninger fra uønskede forbedringer

Lejere i privat udlejning kan opleve pludseligt at blive udsat for voldsomme forbedringer i deres boliger, som de ikke ønsker, men som de skal betale for. Oftest er forbedringerne drevet af udlejers ønske om afkast og gør ikke nødvendigvis boligen bedre. Der kasseres gode og brugbare køkkener og badeværelser med en stor klimabelastning til følge.

Enhedslisten vil indføre vetoret mod individuelle forbedringer i den enkelte bolig, mens et flertal af

lejerne kan godkende -eller afvise - forbedringer, som omfatter hele ejendommen. Nødvendige forbedringer og forbedringer, der dokumenterbart nedsætter CO2-udslippet og som samtidig er dokumenterbart økonomisk rentable for lejerne, kan undtages.

På denne måde indføres der rimelige rettigheder for den enkelte lejer som findes i andre boligformer, for eksempel i forhold til forudsigelighed i boligsituationen, mens udlejers motivation rettes mod CO2- besparende foranstaltninger.

Lejernes bedre muligheder for kollektive beslutninger vil komme på linje med det nære demokrati i andre boligformer, hvilket er en væsentlig forudsætning for et velfærdssamfund.

Fremover skal udlejeren have lejers samtykke til forbedringer medmindre der er tale om nødvendige forbedringer.

Beskyttelse af lejerne mod urimelig husleje

Mens huslejen er reguleret for den enkelte lejer så længe de bebor en bolig, så kan udlejer i ejendomme bygget efter 1991 sætte huslejen præcis som de vil første gang en bolig udlejes og hver eneste gang den genudlejes til nye lejere. Det kaldes "fri" huslejefastsættelse, men er reelt frihed til Blackstone og andre udlejere til at sætte lejen så højt som den mest desperate boligsøgende er i stand til at betale.

Dette er den primære årsag til at huslejerne over de seneste årtier er steget massivt – særligt i København og andre områder med stor efterspørgsel efter boliger.

Ejendomme, opført efter 1991 udgør i dag 20% af den private udlejning og det kommer til at stige kraftigt, hvis vi ikke griber ind. Derfor er indførelse af et huslejeloft i ejendommene helt afgørende.

EN NY BYUDVIKLINGSMODEL FOR KØBENHAVN

At man kan fastholde billige boliger i en by med stigende indbyggertal, er den Østrigske hovedstad Wien et levende eksempel på. Her kan enhver, der ønsker en bolig i byen, skrive sig op på en venteliste og, indenfor få måneder, blive tilbudt en bolig til en

kvadratmeterpris, der endda ligger under de almene boliger i Danmark. Og samtidig med, at huslejeniveauet i Wien er det halve af Københavns, kan byen selv beslutte, hvordan store dele af boligmassen skal anvendes, hvilket gør dem klar til at håndtere fremtidens boligbehov. Ligesom man i mange andre byer rundt om i Europa tager kontrol over udviklingen af byen. Det gælder byer som Hamborg og Zürich - men også Paris, hvor kommunerne har forkøbsret til ejendomme, og bruger det aktivt til at skabe billigere boliger. København skal gå i deres fodspor og tage kontrollen over boligmarkedet tilbage.

Recepten er enkel. I stedet for at lade markedskræfterne styre udviklingen og sætte priserne, har man taget politisk og demokratisk styring. Man skal se på boligforsyningen som en del af velfærden og ikke som et marked.

Det skyldes, at andre storbyer har haft de visioner, Socialdemokratiet i København har manglet og har valgt en grundlæggende anden udviklingsmodel. Både for deres by og for boligmarkedet. Den konkrete model indebærer for det første, at kommunens jordfond opkøber den jord, hvor der forventes at skulle udvikles nye boligområder. Kommunen er sikret en forkøbsret til nye byudviklingsområder, hvilket forhindrer, at jorden opkøbes af private spekulanter.

Og for det andet stiller kommunen nogle klare betingelser til bygherrerne når nye områder skal udvikles. Både om kvalitet og miljøhensyn, men også for hvor høje lejepriser der må være i det nye byggeri. Til gengæld yder kommunen et tilskud til byggeriet.

Enhedslisten foreslår, at Københavns Kommune over de kommende år, med Wien og andre storbyer som inspiration, gennemfører en grundlæggende forandring af den eksisterende markedsdrevne byudviklingsmodel. Kommunen skal på banen og bruge sin kapital på at opkøbe ejendomme og jord, så der kan bygges billigt der, hvor markedet har spillet fallit. Enhedslisten foreslår, at vi enten etablerer en ny kommunal jordfond, med Wien og andre storbyer som inspiration. Eller også skal vi have en grundlæggende forandring af By & Havn. Så vi i stedet for at bruge et selskab på at ødelægge byen, bruger selskabet til at gavne København og københavnerne.

Vi er indstillet på at forhandle med de andre partier om hvordan fonden konkret skal være eller om det skal være et forandret By & Havn. Det afgørende for os er at tage beslutningerne om Københavns udvikling tilbage under demokratisk kontrol og sikre en omfattende borgerinddragelse. Modellen skal udvikles i et samspil med eksperter, almene boligorganisationer, byggefælleskaber, andelsboligforeninger og andre aktører der ønsker at være en del af en ikke markedsdrevet by- og boligudvikling.

TOTALSTOP FOR HUNDEDYR PRIVAT UDLEJNING – MANGE FLERE BETALBARE ALMENE BOLIGER

Almene boliger er markant billigere end private udlejningsboliger. De er ejet og styret af beboerne – ikke af kapitalfonde. Og de løfter et stort samfundsansvar ved at tage imod udsatte borgere, der anvises af kommunen.

Socialdemokratiet og Venstre indgik i 90'erne en aftale om, at der ikke skulle bygges flere almene boliger i København. Efter en lang kamp fra Enhedslisten og andre lykkedes det at få ændret den holdning. Og for 10 år siden fik kommunerne ret til at stille krav i lokalplaner om min. 25 % almene boliger. For tre år siden fik Enhedslisten regeringen med på en aftale om, at der kan bygges 40 % almene boliger på By & Havns arealer.

Derfor er der vedtaget mange lokalplaner med almene boliger i København. Men meget få af dem er blevet bygget. Først fordi de private bygherrer kun byggede de private udlejningsboliger og så bare lod grundene til almene boliger stå tomme. Og de seneste år fordi byggepriserne er steget så meget, at det er nærmest umuligt at bygge almene boliger indenfor den pris regeringen tillader. Derfor kræver Enhedslisten, at regeringen igen giver København lov til at bygge almene boliger.

Enhedslisten foreslår at det såkaldte maksimumbeløb – beløbet, som regeringen tillader, der kan bygges almene boliger for – hæves markant, så vi kan få gang i byggeriet. Hvis regeringen ikke efterkommer det, gør de sig skyldige i bevidst at forhindre byggeriet af almene boliger i København.

Enhedslisten mener desuden, at København har dyre, kapitalfondsejede private udlejningsboliger nok. Det er de byggerier, socialdemokraterne og højrefløjen har satset på i årtier og som er ved at flå byen fra hinanden. Det København mangler er billige lejeboliger, andelsboliger og ejerboliger. Derfor foreslår Enhedslisten at regeringen åbner for at København i fremtiden kan stille krav om 50% alment byggeri, 25% private ejerboliger og 25% andelsboliger i nye boligområder. Og dermed et totalstop for de dyre, private ejerboliger, som ødelægger byen. Så vi får et København, alle har råd til.