

## **HVAD SKER DER PÅ BOLIGOMRÅDET LIGE NU ? ER DEN FØRTE POLITIK SVARET PÅ DE UDFORDRINGER DANMARK STÅR OVERFOR ?**

**Hans Kristensen, Center for bolig og velfærd**

**Oplæg på LO's høring om fremtidens boligpolitik  
Aarhus d. 24.10. og København d. 25.10.2005**

Hvis man skal svare på det første spørgsmål ud fra avisernes overskrifter, så er det alt overskyggende ”problem” på boligområdet lige nu åbenbart, at huspriserne stiger heftigt i de større byer og deres oplande. I de seneste måneder har huspriserne stigning helt overskygget de seneste års fokusering på ghetto-problemerne, selvom disse langt fra er forsvundet.

Svaret på det andet spørgsmål afhænger i høj grad af, hvem der bliver spurgt. Mit svar – og nu er det jo mig der er blevet spurgt i dagens anledning – er kort: nej, der er slet ingen politisk vilje i regeringen til at løse vore by- og boligproblemer. Og desværre har oppositionen heller ikke by- og boligproblemerne højt på prioriteringslisten.

Det var den korte version af mit oplæg.

Da jeg imidlertid har fået lov til at tale i yderligere 29 minutter vil jeg uddybe min vurdering af, hvilke forhold på by- og boligområdet, der burde påkalde sig opmærksomhed med særlig vægt på de problematiske sider af udviklingen. For hvert af disse forhold vil jeg beskrive problemet, den førte (eller ikke førte) politik, og komme med nogle forslag til hvad der efter min mening burde gøres.

### ***Prisstigningerne på ejerboliger – er de et problem?***

Som allerede sagt, så stiger prisen på ejerboliger i dele af Danmark. Fra 1993 til 2005 er den gennemsnitlige kontantpris steget med 153%. Fratrækkes inflationen er der stadig tale om en stigning i den reale kontantpris på næsten 100%. Det lyder højt, men sammenlignet med udlandet er prisstigningerne i Danmark meget moderate. En række lande (England, Spanien, Irland), med Irland i toppen, ligger mere end ca. 50% højere end os, og Sverige og Norge ligger 10-20% højere.

Man kunne også vælge at se prisudviklingen over en lidt længere periode, især i betragtning af, at huspriserne var helt i bund i 1993. Ser man således på prisstigningerne over f.eks. 20 år i stedet for de 10 år, så er de reale priser i gennemsnit ”kun” steget med 25%, dvs. godt 1% om året. Det er klart nok en stigning, men da renten i perioden er faldet til det nuværende, historisk

lave niveau, så er det et åbent spørgsmål, om boligudgifterne i gennemsnit overhovedet er steget særligt meget?

Ovenstående stigning er i gennemsnit for hele landet. Der er imidlertid dele af landet, hvor stigningen har været væsentligt højere end de godt 1% om året, og andre dele, hvor stigningen har været lavere – og atter andre dele, hvor der slet ikke har været en real stigning men snarere et fald. Så svaret er meget afhængigt af, hvor man bor. I Hovedstadsområdet har stigningen ligget væsentligt over gennemsnittet, mens den i stort set resten af landet har ligget under. Så hvis de stigende boligpriser er et problem, så er det i hvert fald et geografisk afgrænset problem.

Og hvem er det så et problem for?

Det er et problem for (unge) førstegangskøbere i Hovedstadsområdet.

Det er også et problem for tilflyttere til Hovedstadsområdet, som kommer fra ejerboliger i ”lavprisområder”.

Men ellers er boligprisernes stigning ikke et reelt problem.

Med andre ord: prisstigningerne er kun et problem for ret få mennesker på boligmarkedet, så derfor anser jeg ikke boligprisernes stigning for det største problem på boligområdet lige nu.

Noget andet er, at prisstigningerne i Hovedstadsområdet og i et par andre vækstområder er et generelt, samfundsmæssigt problem, fordi de har øget uligheden i det danske samfund på grund af de store skattefrie formueilvækster hos boligejerne. Disse ”indtægter” burde få det til at krible i fingrene hos enhver finans- og skatteminister – men forunderligt nok gør de det ikke p.t.: det er en indirekte fordelingspolitik til fordel for de rigeste.

Der er andre problemer i vore byer og boligområder, som jeg anser for langt mere væsentlige. Dem vil jeg tage fat på nu.

### ***Social og etnisk segregation på boligmarkedet.***

At de rige bosætter sig i en del af byen, de fattige i en anden, er ikke noget nyt fænomen. Det har altid været sådan – og det vil formentlig blive ved med at forekomme. Det nye er, at de ”gode” og de ”dårlige” boligområder er blevet væsentligt større end de tidligere var, og at grænserne imellem områderne er blevet væsentligt sværere at komme over. Det gælder især for den segregation, hvor de etniske forhold spiller stærkt ind. Det danske samfund har opbygget mekanismer, støtteordninger mv., som har fungeret for ”fattige” danskere, der vil bryde den sociale arv og sikre sig bedre boligforhold og bedre liv end deres forældre. Disse mekanismer – især vort skole og uddannelsessystem – har ikke haft held med at åbne vejene ud af fattigdom og belastede boligområder for indvandrere. Tvært imod ser det i disse år snarere ud til, at antallet af belastede boligområder med stigende procenter af indvandrere, som lever uden for arbejdsmarkedet, blandet med socialt og økonomisk svage danskere, stiger.

I 1980'erne diskuterede man også segregation – og vi lavede på SBI forskellige undersøgelser problemerne og evalueringer af den tids løsningsstrategier. Men datidens segregation var først og fremmest et ”danskerproblem”, som handlede om socialt og økonomisk svage danskere tendens til at koncentrere sig i nogle af de store almene boligbebyggelser fra 1960-70'erne. Indvandrerandelene var små – og der var næsten aldrig klager over dem og deres adfærd. Tvært imod betragtede mange boligselskaber dem som ret eksemplariske lejere. Det var den alkoholiserede, enlige, midaldrende dansker på overførselsindkomst, som var problemet.

I 1990'erne vendte problembilledet. Nu steg indvandrerandelene kraftigt i nogenlunde de samme plus en række andre almene boligafdelinger. Og danskere med arbejde og socialt overskud flyttede med stigende hast ud af bebyggelserne. I begyndelsen var der i problembilledet meget fokus på den giftige blanding af marginaliserede, socialt og økonomisk svage danskere og indvandrere med svag eller ingen tilknytning til det danske arbejdsmarked og den danske kultur. Siden har diskussionen om problemerne været mere og mere præget af alene at se det som et ”indvandrerproblemer”. Det er det ikke alene, selvom nogle få afdelinger nærmer sig til at være ”danskerfri” .

Hvad har man så gjort for at løse segregationsproblemerne ? I 1980'erne var hovedindsatsen, at opgradere og forbedre de belastede boligafdelingers fysiske fremtræden. Der blev lagt rejste tage oven på de flade, der blev malet med Poul Gernes-inspirerede farver, der blev lavet små nytte- og prydhaver til beboerne. Staten og boligselskaberne sikrede (gennem gunstige omprioriteringslån), at finansieringen af forbedringerne ikke slog igennem på huslejerne. Desværre viste det sig (ved evalueringen), at effekterne af indsatsen var begrænsede. Den sociale dimension manglede. I 1990'ernes voldsomt udvidede satsning på at forbedre boligområderne, med både Byudvalgsindsatsen (fra 1993-1998) og Kvarterløftene (fra 1997-2002), blev den sociale dimension inddraget. Kort fortalt viste evalueringen, at det ikke var lykkedes at vende udviklingen – trods den omfattende indsats. Men det viste sig, at det kan lade sig gøre, at bremse den negative udvikling ved en kombineret fysisk, social og økonomisk satsning. Den økonomiske del omfattede – i modsætning til tidligere – direkte lejenedsættelser i nogle af de belastede afdelinger, således at de beboere der havde en lønindtægt fra arbejdsmarkedet kunne fristes til at blive boende.

I 1990'erne investeredes årligt i de år Byudvalget og Kvarterløftene kørte mellem en halv og en hel milliard i den lang række af forskellige projekter. Det var en massiv satsning, men på trods heraf, så steg andelen af flygtninge og indvandrere fra den fattige del af verden i løbet af de seneste ti år fra godt 11% til næsten 21% i den almene sektor. Og tallet vedbliver med at stige.

Efter regeringsskiftet i 2001 ændredes politikken dramatisk. Investeringerne i by- og boligprojekter hørte brat op. I finanslovsforslaget for 2006 opereres med en opprioritering af integrationsindsatsen til 100 mio. kr. ! Integration

er ikke kun et spørgsmål om penge – men det er også et spørgsmål om penge. Al erfaring viser, at 100 mio. ikke forslår.

Der er behov for en massiv satsning på integration, både af de marginaliserede eller helt udstødte danskere, og af flygtninge og indvandrere. BL beregnede for nogle år siden hvad den bygningsmæssige modernisering og ombygning for den almene boligsektor – som kunne dække boligsiden af en sådan strategi – ville koste. Der var flere forskellige varianter, som prismæssigt svingede mellem 49 mia. kr. og 135 mia. kr. over en tyve års periode, dvs. mellem godt 2 mia. og næsten 7 mia. kr. om året. Moderniseringerne skulle hovedsageligt finansieres af Landsbyggefondens midler. Den strategi er regeringen gradvist ved at umuliggøre ved år for år at tvangsdræne fonden for midler, som den så bruger til nybyggeri.

Men bygningsmæssige forbedringer er ikke nok. End ikke når de kombineres med sociale indsatser. Det viste sig at være umuligt at vende udviklingen i et belastet boligområde – det højeste man nåede var at bremse en yderligere nedtur. ”The missing link” i disse indsatser var de manglende muligheder for at få både indvandrere og udstødte danskere i beskæftigelse...og dette ”link” er stadig ikke opfundet. Måske den fornyede opmærksomhed der er rettet mod folkeskolens (manglende) indlærings effekt, især overfor de socialt og bogligt svage elever, på langt sigt kan rette noget op på miseren...men der skal også skabes (nye) indgangsveje til arbejdsmarkedet, og frem for alt nye job for unge, som ikke har et bogligt talent.

Efter så mange forsøg på at forbedre belastede boligområder, kan man heller ikke helt undgå at diskutere, om den af BL foreslåede strategi ikke rummer det problem, at de belastede boligområder ender med at være ”forgyldte bure” for de svage grupper. At forbedringerne med andre ord gør det mere attraktivt at blive boende i ghettoen, og dermed cementere segregationen yderligere, snarere end at reducere den. Hvis der er noget om dette, så er der behov for at udforme ”*exit-strategier*” for især flygtninge og indvandrere fra ghettoerne, hvor der skabes incitamenter til fraflytning, især til flytninger ud i boligområder, hvor der bor et flertal af danskere. I Lars Olsens bog: Det delte Danmark, nævner han i forbifarten et amerikansk initiativ: Moving to opportunity, som lige præcis handler om en sådan ”exit-strategi”, hvor familier fra ghettoerne tilbydes en pakke med job og bolig i et mindre belastet boligområde. En sådan satsning bør ikke betyde stop for forbedringer i de belastede boligområder, da det uundgåeligt vil føre til en hurtig forslumning, men skal ses som et supplement til de øvrige forbedringsindsatser.

### ***Boligpolitik og velfærd: Individualisering af boligpolitikken***

Danskernes optagethed af boligen og boligudgifternes størrelse i de fleste familiers budget, ser ud til kun at kunne gå en vej: opad. Des mere vi tjener,

des mere bruger vi på boligen. I 1945 var den gennemsnitlige realindkomst ca. det halve af det den er i dag. Når dertil lægges, at der som hovedregel kun var én indkomsttager i familien, så var den gennemsnitlige reale husstandsindkomst meget lavere end den er i dag – og man brugte i gennemsnit ca. 6% af indkomsten på boligen. I dag har gennemsnitsfamilien med to indkomsttagere en husstandsindkomst der er 3-4 gange så høj, som den gang, og af den bruges næsten 25% på boligen.

Vi elsker vore boliger. Og vi bruger mange penge på dem. Vi vil bo godt. Og boligen er i meget stor udstrækning blevet en central markør af, om vi har succes i vort liv, eller ej. Det betyder også, på det samfundsmæssige plan, at boligpolitikens økonomiske aspekter har en helt enorm stor betydning for den enkeltes budget og livsplaner – hvad vi jo dagligt ser, at politikerne er helt opmærksomme på i forbindelse med diskussionen om beskatningen og måske især ikke-beskatningen af værdistigningerne i fast ejendom. Et væsentligt element i denne udvikling er, at vi i stigende udstrækning oplever boligen som et helt individuelt ”projekt”, noget vi selv er ansvarlige for – ikke noget vi, i samme grad som tidligere, betragter som ”samfundets skyld”.

Der føres ikke megen boligpolitik rettet mod ejerne i disse år. Nogle af os oplever solide formueilvækster som følge af prisstigninger på vores ejerboliger – som oven i købet er skattefrie. Det er helt bibelsk: ...til dem der meget har, skal mere gives... Regeringen er lidt mere boligpolitisk aktiv i forhold til lejerne. Ifølge finanslovsforslaget for 2006 skal det blive (lidt) dyrere at bo til leje, idet der skæres i et særligt tilskud til boligstøtten. Samtidigt snupper staten over en milliard i 2006 (4,4 mia. over de kommende 4 år – tidligere inddraget 5,7 mia.) fra Landsbyggefonden til finansiering af nybyggeri (som staten ellers finansierede). Det er økonomisk (bolig)politik i kategorien ”omvendt Robin Hood”.

Det er imidlertid ikke kun regeringen, som mangler politisk vilje til at røre ved de store formuestigning i disse år, selvom de uddyber de økonomiske forskelle imellem ejere og lejere. Oppositionen er også uhyre forsigtig i sine udmeldinger, og selv LO-BAT oplægget træder meget forsigtigt i dette politiske minefelt.

### ***Fra politisk regulering til marked.***

Man kan tolke udviklingen på det danske boligmarked – og i den statslige boligpolitik – som langsomt gående mod ”mindre stat – mere marked”. Tendensen til at lade markedet ordne boligforsyningen og – fordelingen har præget udviklingen i de fleste europæiske lande i snart flere årtier. Ejerboligerne (ca. 52% af boligerne) er jo allerede overladt til markedet, så det vi taler om er de ca. 20% almene, de ca. 10% private udlejningsboliger og de ca. 9% andelsboliger. I en dansk sammenhæng var Venstre i 1990erne en varm fortaler for afregulering, privatisering og markedsgørelse af hele lejeboligområdet. Siden 2001 har der mest været tale om symbolske

handlinger fra Venstre og Konservatives side, som f.eks. forsøgsordningen med salg af almene boliger...og lejlighedsvis festtaler om liberaliseringens velsignelser. Men tiden arbejder for markedsgørelsen, det mentale klima skifter i disse år, det bliver mere og mere almindeligt, at folk tænker ”boligøkonomisk” og ”boligmarkedsmæssigt”. Så måske der også følger realpolitiske ændringer engang i fremtiden.

For lejeboligområdet som helhed er det svært at forestille sig, at den ”midlertidige lejeregulering” (fra 1939) kan blive ved at holde stand. Et mere frit – eller helt ureguleret – lejeboligmarked vil nok efterhånden blive en realitet. Det kan blive et problem for nogle af de svage grupper på boligmarkedet – men problemets omfang vil variere. Vismændene regnede på dette for nogle år siden. De forudså, at lejen i gennemsnit for hele landet ville stige 43%. Men meget forskelligt fra landsdel til landsdel. I Hovedstadsområdet ville stigningen blive størst (96%), i Århus tæt på gennemsnittet (49%), mens den i Ribe ville være yderst moderat (11%). Endelig kunne lejen tænkes at falde i de mere perifere områder. Det kan se ud som store tal, og vil være det i nogen sammenhænge. Men i andre sammenhænge er det procentvise stigninger i forhold til meget lave huslejer. Og i rapportens forslag var forestillingen også, at det skulle ske over lang tid.

Specielt for den almene boligsektor er det – efter min mening – ved at være tiden, hvor man bør tænke offensivt i relation til den øgede markedsgørelse. Jeg synes, at sektoren skulle omstilles til en **fri, markedsorienteret, non-profit (almen) boligsektor**. Jeg kunne forestille mig den endnu mere ”fri”, end det hidtil har været gjort (i blandt andet LO-BAT oplægget, som vi stadig vender tilbage til). I et oplæg jeg lavede til Boligkontoret Danmark for nogle år siden skitserede jeg en sådan løsning, hvor den almene sektor fuldt og helt overgik til at fungere på markedsvilkår, også i forhold til kommunerne. Dog stadig med den binding, at den skal være non-profit og sigte mod at skaffe gode, billige boliger til samfundets svage grupper. Løsningen af boligsociale opgaver (med streg under sociale) skulle i denne model udliciteres fra kommunernes side, således at alle former for boligudlejere og –ejere kunne byde på dem. Og de bedste (og billigste) skulle da vinde udbudsrunderne. Mit gæt er, at der ikke ville blive så mange der bød, og at de bedste – muligvis også de eneste – til at løse opgaverne ville blive de nye, frie almene boligselskaber. Hvis den almene boligsektor skal overleve som ”almen” og ikke ende som en social boligsektor, så skal der produktudvikles og eksperimenteres med en større variation i boligudbudets beliggenhed, kvalitet, pris og med nye varianter af udlejnings- og ejerformer.

### ***Lokale boligproblemer og boligpolitik i stagnationsområder.***

I sommerens debat om husprisstigningerne har fokus været på Hovedstaden og de andre større byers boligmarkeder. I realiteten er by- og

boligproblemerne i stagnationsområderne, hvor huspriserne i bedste fald er stagneret, i værste fald direkte falder, muligvis større og sværere at løse.

Lad os tage et eksempel. Den evindelige politibetjent, gift med en sygeplejerske, som ikke kan få råd til en ejerbolig i nærheden af landets vækstcentre vil sagtens kunne købe og betale et stort, moderne hus (hvis det findes) i stagnations- og tilbagegangsområderne – men de gør det sjældent. For disse områder præges af fraflytning, butiks-, institutions- og skolelukning, af bygningsmæssigt forfald, og af et deprimerende dagligt miljø på grund af tilflytning af socialt- og økonomisk svage grupper. Der mangler en realistisk og operationel offentlig (nok primært kommunal) politik, som kan rette op på tilbagegangen i denne type områder. Eller i værste fald, en strategi for, hvordan man kan ”lukke og slukke” for et mindre bysamfund på en måde, der er nogenlunde acceptabel for dem, der bliver boende længst.

Den politiske indsats fra statens side overfor problemerne i stagnations- og tilbagegangsområderne har aldrig været seriøs. I realiteten har man i Danmark – i modsætning til f.eks. Norge – accepteret, at udviklingen i et blandingsøkonomisk samfund som vort medfører tilbagegang i nogle områder og vækst i andre. Når det kommer til stykket, så har staten (told og skat, militæret, uddannelsesinstitutionerne) og de tidligere koncessionerede selskaber som postvæsnet, jernbanerne osv. været meget hurtige til at bortrationalisere kontorer, terminaler osv. med stærkt negative beskæftigelseseffekter i nedgangsområderne. Det har slået hårdt igennem på de lokale boligmarkeder, at de unge var nødt til at søge væk, for at få et job.

Helt generelt burde den langsigtede (by)planlægning styrkes, og ikke svækkes, som det er sket med nedlæggelsen af By- og Boligministeriet og flytningen af Landsplanafdelingen fra Miljøministeriets departement til en helt perifer placering i Skov- og Naturstyrelsen. Hvis der overhovedet er en smule realitet bag ønsket om at modvirke den fysiske opsplittning af landet, så skulle et nyt **Byministerium** samle opgaverne fra Landsplanafdelingen og fra By- og Boligministeriet. Udsigterne hertil er vist desværre meget lange.

På det kommunale niveau er der nok grund til mere optimisme. Med etableringen af de nye kommuner pr. 1.1.2007 bliver der skabt nogle så store forvaltnings- og planlægningsenheder, at jeg forudser en stærkt stigende **kommunal** interesse i **by- og boligpolitik** og planlægning. Først og fremmest fordi by- og boligpolitikken kan blive et væsentligt middel til at sikre, at de skatteborgere man gerne vil have bliver i – eller kommer til – kommunen. By- og boligpolitikken handler i denne sammenhæng både om udlæg af attraktive nye boligområder, og om vedligeholdelse og forbedring af eksisterende boligområder. Strategier som sikrer, at de attraktive borgere flytter til en kommune vil det næppe være svært at få afsat. Men By- og boligpolitikken handler også om at skabe tålelige vilkår for de mindre attraktive, dem ”de andre ikke vil lege med”...

### ***Boligproblemer for forskellige demografiske grupper***

En kommunal by- og boligpolitik kunne også interessere sig for boligforholdene for forskellige **demografiske grupper**, dvs. forskellige aldersgrupper og forskellige familietyper. Jeg vil ikke gå i dybden med dette, men blot nævne nogle af de grupper, hvis boligforhold sandsynligvis vil få stigende betydning i de kommende år.

**De unge familiers boligvalg** har ændret sig i de senere år. Hvor 66% af de unge børnefamilier (under 35 år) for godt tyve år siden havde realiseret drømmen om eget hus, er tallet for de unge familier nu nede på 60%. Det skyldes ikke, at ønsket om eget hus er blevet mindre i denne gruppe. Den gang som nu ønsker næsten 90% at bo i eget hus. Måske det også lykkes for de unge familier af i dag – for dem over 35 år er det nu som tidligere lykkedes for ¾ del. Så måske er der blot tale om en forskydning i tid, som kan skyldes længere uddannelse, senere børnefødsler mv., eller også er der – som Københavns Kommunes planlæggere tror – tale om en mere grundlæggende ændring hos børnefamilierne i retning af at ville blive boende inde i byerne. Det tror jeg ikke – men vi ved det ikke. Og under alle omstændigheder er det en gruppe, som kommunerne bør være meget opmærksomme på: den rummer de mest attraktive skatteborgere!

I den anden ende af livsforløbet er den interessante gruppe **de ”store årgange” som snart overgår til pensionisttilværelsen**. De 55-65 årige bor for godt 2/3 dels vedkomne i eget hus, og mange har gjort det i hovedparten af deres voksenliv. Der har været mange hypoteser om, hvordan denne (min) generation vil opføre os når vi ikke længere er bundet af et arbejde. Fremtidsforskere og andre mediepersoner har talt om at de unge ældre vil søge tilbage til midtbyens lejligheder, til cafeerne, teatrene osv. og leve et bohemeagtigt liv. Intet – i statistikkerne – tyder imidlertid på, at det er på vej. De ældre bliver stort set boende, og flytter først når den ene ægtefælle dør. Hvis der endelig er en ”ny” flyttetendens, så er det flytningen væk fra byerne til sommerhusene eller helt ud af landet, til Sydeuropa, som kan ses i flyttestatistikken. Men min årgang bliver alligevel anderledes end tidligere generationer af pensionister fordi så mange af os dels bor i eget hus, dels hele livet har sparet op i forskellige former for pensionsordninger. Så det er korrekt, at vi har nogle flere valgmuligheder end tidligere generationer – så må tiden vise, om – og i givet fald hvordan – vi vil bruge dem. I en kommunal sammenhæng er gruppen interessant, fordi den er så relativt velhavende – og i en del år frem stadig vil være ”billig i drift” for kommunen.

Mens der allerede har været diskussioner om de to førnævnte demografiske grupper, så har der været talt meget lidt om det stærkt stigende antal **én personers husstande**. For 30 år siden var 16% af husstandene på en person. I dag er tallet 37% - og det er stadig voksende. Det er en meget blandet gruppe, med unge der lige er flyttet hjemmefra, voksne som ikke har dannet par eller som efter en skilsmisse bor alene, og med enker og enkemænd. Der



har igen om denne gruppe været en del medieflip, hvor ”singerne” skulle være fortroppen i byens pulserende natteliv, topforbrugere af cafeer og kultur. Realiteten er langt mere kedelig: denne gruppes ønsker til boligen ligner alle andres: grønne omgivelser, fred og ro og ingen kriminalitet i nabolaget er det højest prioriterede. Mest interessant er det, at de enlige ønsker større boliger. I dag bor de på gennemsnitligt 65 m<sup>2</sup>, men ikke mindre end 80% ønsker sig en bolig på over 80 m<sup>2</sup>. Det vil også sige, at vore byers store bestand af 2-værelses boliger på 50-60 m<sup>2</sup> ikke – på sigt – er den ideelle bolig for en enlig (voksen).

Endelig er der de rigtig *gamle*, dem på over 75 år. Dem bygges der i disse år en del såkaldt ældreegnede boliger til, både i alment og kommunalt regi. Den samlede bestand af boliger rettet mod ældre er omkring 75.000 boliger. Plejeboligerne udgør 50.000, mens de resterende 25.000 er almindelige ældreboliger. Den årlige tilvækst af plejeboliger er på ca. 2.000 og på ca. 1.500 ældreboliger. Det store problem med disse boliger er – efter min mening – at de bygges alt for små. Gennemsnitsstørrelsen er på 65-70 m<sup>2</sup>, hvilket om få år vil være småt for en enlig og helt uacceptabelt som bolig for et ældre par. Måske det også er en del af forklaringen på, at mellem 80 og 90% af de gamle i dag ender med at blive boende livet ud i deres eget hjem.

### *Afslutning*

Der er således nok at tage fat på:

- Beskatning af formuegevinster hos boligejere i vækstområderne
- Bekæmpelse af social og etnisk segregation, herunder udvikling af exit-strategier fra ghettoerne
- Overgang til en fri, markedsorienteret, non-profit (almen) boligsektor
- Etablering af et Byministerium
- Udvikling af en både strategisk og socialt ansvarlig kommunal by- og boligpolitik

