

*NABs renoverede afdeling  
Riddersborgparken i Nakskov  
er moderniseret med midler fra  
Landsbyggefonden.*



## Vi tager ansvar og kræver frihed

**B**oligkontoret Danmark har netop udsendt invitationerne til vores store boligkonference for medlemmernes bestyrelser. Temaet om den almene sektors fremtid, som vi har berørt nogle gange på konferencen, er mere aktuelt end nogen sinde. Når regeringens embedsmandsudvalg har lavet deres indstilling, afgøres ikke bare sektorens fremtid – men også rammerne om liv og velfærd for 1 mio. almene beboere. Hvoraf manges økonomi og dagligliv hænger snævert sammen med de boligforhold, vi kan tilbyde, og de vilkår vi har for at styrke boligmiljøet. Vi skal løfte svage boligområder, sikre at boligerne ikke forfalder,

forebygge at der opstår ghetto-problemer, og sikre at der fortsat er udvikling og tilgang af beboere i boligområdet.

Alle disse opgaver – ja hele eksistensberettigelsen er på spil. For bliver vores fonde drænet yderligere – Landsbyggefonden har allerede afgivet 8 mia. kr. over få år, og nu er der kig på de lokale dispositionsfonde – så bortfalder vores muligheder helt og aldeles. Ikke fordi staten har tænkt sig at overtage forpligtelsen overfor vores beboere – nej fordi riget fattes penge til plejehjemsbyggeri og ældreboliger og skattelettelser. Det er den omvendte Robin Hood.

BLs udspil er modigt og brødt. Både fordi organisationen har formået at få et enigt bagland af små og store boligorganisationer til at stå bag sig i formuleringen af en ny politik, og samtidig fordi man spiller ud med et forslag der er kontroversielt, og lægger op til større frihed men også større økonomisk ansvar.

Vi glæder os til at tage debatten med jer på konferencen, og ser spændt frem til at møde politikerne, der hidtil har holdt kortene tæt ind til kroppen.

På de næste sider uddyber vi BLs udspil.

### Vi venter på rapporten

Almene boliger skal være for en bred del af befolkningen.

Leder side 2

### Vi tager ansvar

BL spiller ud med model for større økonomisk frihed.

Læs side 3 - 5

### Mere kvalitet for pengene

Almene boliger sikrer kvalitet på markedet, skriver Morten Skak i sit indlæg.

Læs side 6 - 7

# Vi fylder godt i ventesalen

Det er som med DSB. Togene lader vente på sig.  
Udvalgsrapporten lader også vente på sig.

Af Michael Demsitz, Administrerende direktør, Boligkontoret Danmark

## BoDanmarknyt

Nr. 79 September 2006

### Udgives af:

Boligkontoret Danmark  
Lundsgade 9  
2100 København Ø

### Redaktion:

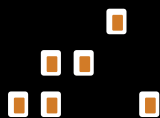
Michael Demsitz ansv.  
Anders Juel Hansen  
Helene Hjort Knudsen

Redaktionen afsluttet 22. august

### Udsendes til:

Organisationsbestyrelsesmedlemmer,  
afdelingsbestyrelsesmedlemmer  
og suppleanter i Boligkontoret  
Danmarks medlemskreds. Alle ansatte i  
Boligkontoret Danmark  
samt ejendomsfunktionærer i  
medlemskredsen.

Oplag 2.500



**Boligkontoret  
Danmark**

Alment andelsselskab  
Lundsgade 9  
2100 København Ø  
Tlf.: 35 44 80 80  
Fax. 35 44 80 01  
boligkontoret@bdk.dk  
www.boligkontoret.dk

1. juni i år skulle embedsmandsudvalget under ledelse af Socialministeriet være færdig med en rapport om almene boligers fremtid. I stedet bliver det sandsynligvis Thor Petersens finanslovsudspil der sætter dagsordenen. Vi kender ikke finansministerens udspil, men vi frygter at der bliver et nyt dræn i Landsbyggefonden. Et finanslovsforlig der beslaglægger endnu én mia. kroner i fonden er ikke urealistisk. Så beboere i almene boliger snart runder 10 mia. kroner i ekstra skat til staten.

Mens beslutningsprocessen om sektorens fremtid udskydes, drænes den almene sektor for midler, og det efterlader et økonomisk hul, når almene boliger skal moderniseres og holdes up to date. Nøjagtig som udsultningen af Banedanmark betyder at der går mange år – og milliarder – før jernbanenettet igen er i orden og DSB igen kan levere tog til tiden. Hvis ellers Folketinget vil bevilge midlerne.

Når det er sagt må vi koncentrere os om udvalgets rapport og debatten der følger.

Målet er at fastholde almene boliger som et reelt tilbud til en bred del af befolkningen. Mange har på forskellige tidspunkter i livet stor glæde af en almen lejebolig. Når man flytter hjemmefra, når familier etablerer sig inden de måske rykker over i en større bolig, når ældre sælger huset og søger tryghed og service. Så skal der være en almen bolig.

Vores faste beboere – om det er enlige, enlige forsørgere eller familier der synes bedst om lejeboliger eller det er beboere der kræver særlig omsorg – ja de skal også have mulighed for at bo under gode forhold, hvor de kan skabe kontakter og føle sig trygge. Yderligere opdeling på boligmarkedet er af det onde. Den skaber sociale ghettoer og flere problemer. Følg bare debatten om den skæve

elevsammensætning på folkeskolerne - etnisk og socialt – som er en direkte følge af opdelte kvarterer og boligområder.

Sagen er at værdistigninger på ejerboliger, skattestop for boligejere og den lave rente spiller sammen med stive regler for almene boliger og splitter samfundet. Tiden er løbet fra detailregulering og forældede regler for almene boliger – den økonomiske grundmodel for beboerbetalinger i almene boliger blev f.eks. grundlagt i 1980 i en tid med krise og høj rente.

Økonomien i almene boliger må igennem en revision. Finansieringen skal gøres tidssvarende og fleksibel så vi også får del i den økonomiske udvikling og den lave rente. Den offentlige støtte til at skabe afbalancerede boligområder skal fastholdes. Politikerne må i særdeleshed indse at finansiering af plejehjem og ældreboliger er en samfundsopgave og ikke kan overlades til beboerne i almene boliger.

Vi er underlagt regler for udlejning, regler for henlæggelser til fornyelse i boligafdelingerne, regler for de såkaldte sideaktiviteter, ja regler for snart sagt alt. Det er uholdbart.

Med nye og større kommuner er tiden kommet til at overlade store dele af styringen af almene boliger til et samarbejde mellem boligforeninger og kommuner. For at løse kommunernes behov for byudvikling med blandede boligområder, hvor løsning af boligsociale opgaver indgår som en naturlig del.

Er Christiansborgs politikere parate til at slippe tøjlerne og lade kommunerne få en central rolle i samarbejdet med boligforeningerne? I Boligkontoret Danmark håber vi Kommunernes Landsforening bliver en markant og positiv part i debatten om fremtidens almene boliger. Nyt må der til – samarbejde i stedet for paragryfrytteri er vejen frem.

# Sektorens fremtid er i spil

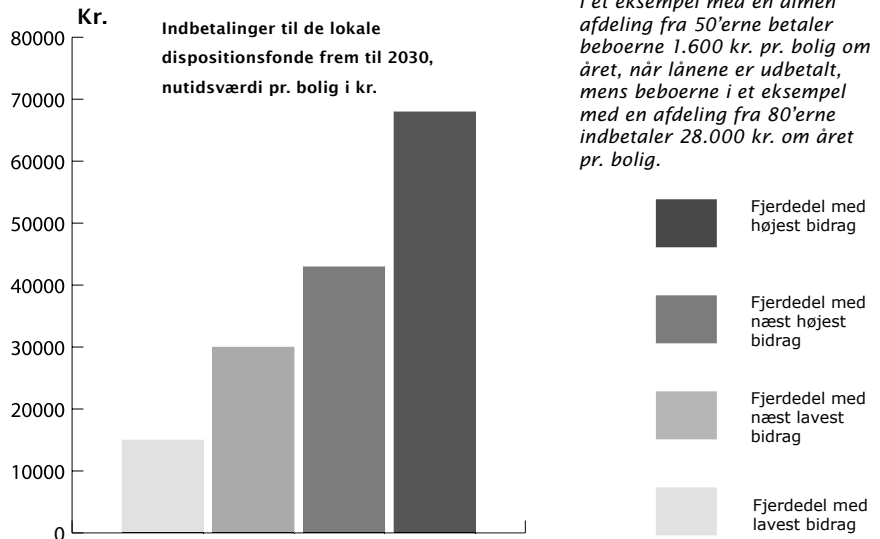
## Boligselskabernes Landsforening spiller ud med ny model

Af informationsmedarbejder Helene Knudsen

I november 2005 indgik regeringen en aftale med Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om at anvende Landsbyggefondens midler. De almene boligforeninger tog en dyb indånding, da det blev klart at indhugget i fondens midler i første omgang begrænsede sig til et beløb på 2 mia. kr. i 2005 og 2006. Det indebar godt nok, at statens beslaglæggelse af midler i Landsbyggefonden i perioden fra 2002 – 2006 lander på 8 mia. kr. Men aftalen var i første omgang mere skånsom end i regeringens oplæg, hvor også de lokale midler i boligforeningernes egne dispositionsfonde var i spil.

Forud for indgrebet havde Boligselskabernes Landsforening iværksat en massiv kampagne for at råbe offentlighed, presse og politikere op. BL gjorde i kampagnen rede for hvilke konsekvenser regeringens indgreb har for den femtedel af Danmarks befolkning der bor alment. Som et led i kampagnen iværksatte BL samtidigt en underskriftindsamling blandt almene beboere.

BLs indsats nyttede: Indgrebet som ville få uoverskuelige konsekvenser for sektorens boliger blev i første omgang afværget. I stedet indgik det i aftalen, at der blev nedsat et embedsmandsudvalg som fik det kommissorium, at se på hvordan den almene sektor kan blive mere selv bærende, herunder hvordan husleje fastsættelsen i nybyggeri skal se ud fremover. Udvalget skal med baggrund i analyser af den almene sektors forhold, skitsere modeller for modernisering af den almene sektor. Udvalget skulle barsle med en rapport i juni 2006 – den lader dog vente på sig.



### Bidrag til Fondene:

Figuren nedenfor viser, at den fjerdedel af almene boliger der har det laveste bidrag indbetaler under 15.000 kr. pr. bolig frem til 2030 (opgjort i nutidsværdi), mens fjerdedelen med det største bidrag indbetaler 70.000 kr. pr. bolig.

### BL spiller ud

#### - En retfærdig boligpolitik

Fondene, Landsbyggefonden og de lokale dispositionsfonde, er de almene boligforeningers garantikapital, en garant for at der er penge til udvikling af boligområderne. Der skal være midler til renovering af boligbebyggelser som ikke kan tilvejebringe de nødvendige midler gennem husleje forhøjelser. Almene lejere får jo ikke del i værdistigningerne på deres boliger, så de som boligejerne kan holde forbrugsfest og investere friværdi i nye køkkener, baderum mv.

I sit udspil lægger Landsbyggefonden vægt på:

1. Sektoren har brug for midlerne i fondene til nødvendig udvikling og tiltrængt renovering af boligområderne samt forebyggelse af ghettoisering.
2. Der bør være et mere retfærdigt princip bag indbetalingerne til fondene og fordelingen af midler fra fondene.
3. Finansieringen af nybyggeriet skal ske på en måde, hvor boligforeningerne får større frihed omkring låntagningen mod selv at bære renterisikoen.

Indbetalingerne til fondene skal være mere retfærdigt fordelt. Svage afdelinger med høj husleje skal betale mindre ind til fondene end stærke afdelinger med en lav husleje. Indbetalingerne bør således fastsættes under hensyn til huslejeniveau, afdelingens renoveringsstand og andre forhold der har betydning for boligafdelingernes tilstand. Der bør samtidigt ske en omfordeling, hvor der flyttes penge fra de lokale fonde til LBF, så der kan ske en fordeling fra de stærke afdelinger til de afdelinger der har størst behov for støtte.

BLs forslag omkring en ny finansiering af nybyggeri, indebærer at statens ydelsesstøtte bortfalder og erstattes af et engangsbidrag. Boligforeningerne kan frit vælge hvilke låntyper de vil optage, men hænger selv på renterisikoen. Der oprettes en fælles »Garantifond«, som understøtter boligforeningen i at få de bedst mulige låneforhold og samtidig er garantifonden en sikkerhed eller buffer i tider med høj rente.

# Velfærden er et fælles anliggende

**Boligkontoret Danmarks direktør, Michael Demsitz har siddet med om bordet i BLs bestyrelse. Hvordan vurderer han sektorens muligheder for at få politikerne i tale?**

Af informationsmedarbejder Helene Knudsen

**□** BLs oplæg har en stærk og samlet almen sektor bag sig, og jeg synes det er et flot og modigt udspil. Men jeg vil gerne slå fast, at nok går vi efter at få mere frihed, men det vil jo være vanvittigt om de almene boligforeninger - med de svageste borgere i vores samfund - alene skal klare opgaven med at sikre gode boligforhold, siger Michael Demsitz. Staten har naturligvis fortsat det overordnede ansvar for de boligsociale opgaver. - Helt galt er det, at beboerne i almene boliger skal finansiere plejehjem og ældreboliger. Kunne man forestille sig at det kun er parcelhusejerne der finansierer hospitaler og skoler? Det er jo på samme måde en samfundsopgave. Derfor er det også helt naturligt, at der er en form for støtte til almene boliger. Almene boliger opføres jo for at løfte velfærden blandt samfundets økonomisk mindst velstillede borgere. På samme måde er det naturligt, at langt fra alle almene beboere hører til gruppen af mindst velstillede. Ellers ville der jo være tale om sociale ghettoer med alle de problemer det medfører.

## Skolerne er et spejl af boligpolitikken

Michael Demsitz påpeger at det netop er en af de meget vigtige opgaver i disse år, at arbejde for at der ikke sker en ghettoisering i almene boligområder. - Uligheden mellem ejere og lejere bliver større og større, og vores boliger følger slet ikke med boligudviklingen i samfundet. Der er stor fare for at hvis vi ikke får bedre vilkår vil vi se en stadigt større forarmelse af stort set alle almene boligområder, til stor skade for velfærden. Så flytter de mest velstillede og ressourcestærke af vores beboere - og efterlader boligområderne til dem der ikke har andre muligheder. - Jeg tror regeringen begår en stor fejl, hvis de holder for meget

fast i forestillingen om at vi jo slet ikke kan få de ghetto problemer man ser i udlandet. Det er ganske rigtigt at det har vi ikke i dag. Boligforeningerne har netop været meget gode til at gribe ind med tiltag for at løfte svage boligområder. - Men fratages vi vores økonomiske midler, fratages vi også mulighederne for at udvikle boligområderne - så de fortsat er attraktive for en bred del af befolkningen. Og så bevæger vi os mod et scenarium, hvor almene boliger forslummer og bliver steder hvor ingen mennesker vil bo, hvis de på nogen måde har andre muligheder. Det er en udvikling vi, der er tæt på udfordringerne, allerede kan se er på vej. Diskussionerne om opdeling af elever i skolerne er et spejl af almene boligproblemer.

*Skal almene boliger vedblive med at have en bred beboersammensætning - eller skal almene boliger kun være for dem, der ikke har andre muligheder?*

*"Almene boliger kun for de fattigste - er en farlig vej mod "ghettoen" med alle de problemer og personlige omkostninger det medfører, siger Boligkontorets direktør, Michael Demsitz.*

*Th. Lillian Mikkelsen der er flyttet ind i en af Andelsboligforeningen Brandes 8 nye familieboliger fra 2005, hvor der er plads til alle. I baggrunden ses en af boligforeningens ældre afdelinger.*

## Flere modeller for udviklingen

I forlængelse af regeringens udvalgsarbejde har BL også set på hvilke muligheder der er for en udvikling af den almene sektor, forklarer Michael Demsitz. BL sidder med i udvalgets følgegruppe og orienteres herigennem, men sidder ikke med i udvalgsarbejdet. I Holland har boligforeningerne fået den totale frihed - og det er én vej man kan gå. En anden mulighed er at boligforeningerne får en vis frihed, men samtidigt i højere grad med kontrakter bliver knyttet til de kommuner de løser boligsociale opgaver for. På den måde kan boligforeningerne individuelt aftale modeller med kommunerne. Som de allerede gør det i dag omkring udlejningen, hvor der i nogle kommuner er særlige



udlejningsforsøg med henblik på at styrke beboersammensætningen.

### Sociale viceværter

Der kan også være kommuner, som vælger et tættere samarbejde med boligforeningerne om andre sociale opgaver relateret til boligen. Hvor man f.eks. kan tilknytte boligområdet de såkaldt »sociale viceværter« som man har nogle steder, og som eksempelvis kan yde hjemmeservice for ældre og handicappede beboere.

– Boligforeningerne er klar til at tage flere sociale opgaver på sig, vi er også gearede til det, siger Michael Demsitz. Vores ejendomsfunktionærer har mange steder en tæt kontakt til beboerne og et stort kendskab til hvem der har behov for støtte. Ofte er det vores funktionærer der må orientere kommunen om, at her er en borger der er blevet glemt eller tabt i det sociale system.

### Problemerne skal forebygges

Helt afgørende er det nu at få en fremadrettet boligpolitik, der prioriterer velfærden for samfundets fattigste. Og en retfærdig boligpolitik, hvor udgifterne til de boligsociale opgaver bæres af hele befolkningen. Og hvor vi i sektoren kan

bruge beboernes midler til gavn for boligområderne.

– Vi ser frem til at få en klar udmelding fra politikerne. På den ene side er man glade for, at vi stort set ikke har et ghettoproblem i dag, i forhold til problemerne i lande som eksempelvis Frankrig og England. Men samtidig fjerner politikerne vores muligheder for at forebygge ghettoer og sikre den nødvendige vedligeholdelse og forebyggelse. Hvis regeringens ønske er, at sociale boliger kun skal være for samfundets fattigste – så vil vi gerne have en ren udmelding. Så er det det vi skal forholde os til. Den opgave kan vi også løse, siger Michael Demsitz. – Men hvis almene boliger udelukkende skal være: »boliger for dem der ikke har andre muligheder«, vurderer jeg at kommunerne i fremtiden får et massivt behov for midler til at løse de ghettoproblemer der vil opstå. Så taler vi ikke længere om at forebygge ghettoproblemer. Så taler vi om at afhjælpe dem. Det vil ikke alene koste samfundet flere økonomiske ressourcer, men vil også betyde store menneskelige og sociale omkostninger. Derfor råber vi op. Derfor laver vi kampagner. Vi har vores beboeres tarv at tage vare på.

### Underskriftindsamlingen

Boligselskabernes Landsforening indsamlede 21.000 underskrifter blandt almene beboere. Alle underskrifter er blevet sendt til socialminister Eva Kjer Hansen – nogle direkte fra boligforeninger rundt om i landet og nogle via BL. Blandt Boligkontoret Danmarks medlemmer er der indsamlet 2.887 underskrifter.



# Mere kvalitet for pengene

En frisat almen boligsektor kan skabe bedre balance på et liberaliseret boligmarked. Almene non-profit selskaber kan blive leverandører af lejligheder af høj kvalitet, mens profit selskaber vil levere lejligheder med lavere kvalitet.



Morten Skak

Af Morten Skak, Cand. polit., Institut for virksomhedsledelse og økonomi, Syddansk Universitet.

**O** Nogle opfatter almene boliger som sociale boliger fortrinsvis for de mennesker, der har svært ved at klare en almindelig tilværelse. Det drejer sig om løsning af en rent boligsocial opgave. Andre opfatter almene boliger i den forstand, at de skal være for »alle«- fattige såvel som rige. Danmark er et af verdens rigeste lande, den gennemsnitlige dansker er rig, og almene boliger ville på forhånd afskære sig fra store dele af boligmarkedet, hvis man kun byggede for de »fattige«. En liberalisering af den almene boligsektor betyder, at boligforeningerne kan operere som non-profit selskaber på alle felter af boligmarkedet i fri konkurrence med private ejendomsselskaber og andre aktører. Det vil gælde både i den »rige« og den »fattige« ende af markedet, så man afskærer sig ikke fra boligsociale opgaver; men vil også her skulle indgå aftaler i konkurrence med private aktører.

## Det frie marked – og det mindre frie

Når økonomer i almindelighed er tilhængere af et boligmarked med fri og fuldkommen konkurrence, er filosofien den enkle, at hvis nogle producenter af boliger får et kapitalafkast over det normale – altså en positiv økonomisk profit – vil flere udbydere søge ind på markedet og trykke prisen, indtil den økonomiske profit er nul. Profitten er nul, når prisen svarer til omkostningerne ved at tilvejebringe boliger. Markedskræfterne sørger således for, at prisen – og for udlejningsboliger lejen – bliver lig omkostningerne, altså at lejen bliver omkostningsbestemt. Ideelt set. Men markedsmekanismen virker ikke der, hvor der ikke er fri adgang for nye producenter – udbydere af boliger – til at komme ind på markedet og påvirke udbudet – og det er ofte tilfældet f.eks. i kernen af større byer, hvor den fysiske plads og de administrative bestemmelser

gør det vanskeligt eller helt umuligt at udvide boligarealet. Her vil konkurrencen komme til at foregå blandt et begrænset antal udbydere; og hvis udbudet af boliger ikke kan ændres, vil det blive kvaliteten i den eksisterende boligmasse, der er konkurrenceparameteren. På et sådant marked kan en liberaliseret almen non-profit boligsektor få en betydningsfuld rolle.

## Hvilken målsætning har boligselskaberne

Boligselskaber må arbejde ud fra en målsætning, der styrer deres handlinger på markedet. For private profitselskaber er det ligetil: de søger at maksimere profitten. Men for non-profit selskaber er det mindre oplagt. En mulig målsætning kan være, at de søger at blive så store som muligt, dvs. at de maksimerer omsætningen. En anden kan være en kombination af et ønske om høj kvalitet og et ønske om indtjening og overskud (profit). Non-profit betyder ikke, at selskaberne ikke må have overskud, men blot at overskuddet ikke må uddeles som indkomst til private

personer. En målsætning om en beskedent profit kan derfor være et udslag af forsigtig adfærd hos ledelsen i boligselskabet, der søger at sikre sig mod dårlige tider; men det kan naturligvis ikke udelukkes, at profitten bruges til »fedt på sidebenene« i selskabet. Det sidste er ikke fornuftigt, men vel ikke helt urealistisk.

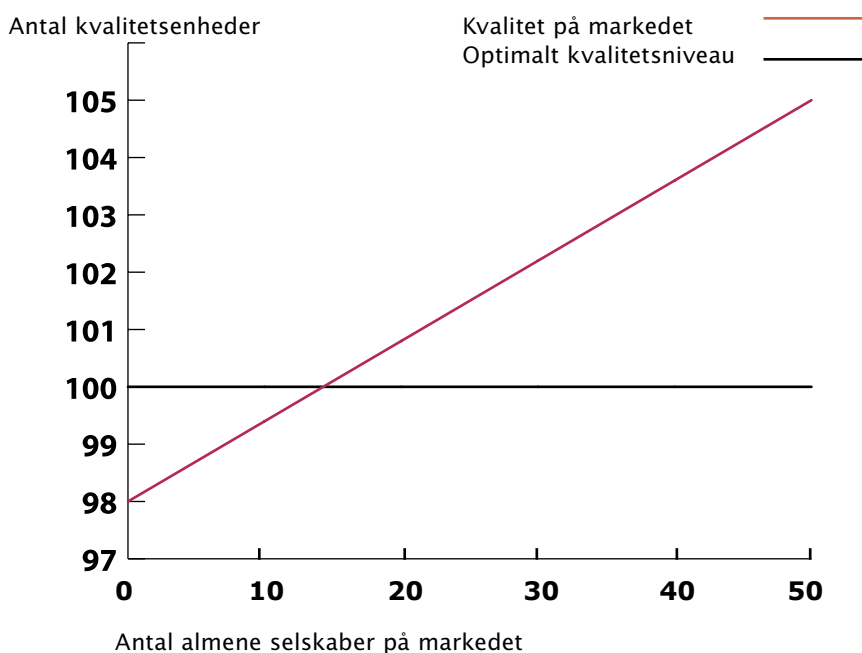
En realistisk målsætning for et alment non-profit boligselskab kan være en kombination af et ønske om at levere kvalitet og at arbejde med et beskedent overskud i selskabet. Jeg antager, at målsætningen for non-profit boligselskaberne er denne kombination.

## Non-profit boligselskabers rolle på et frit udlejningsmarked

I figur 1 og 2, antager jeg, at hvert selskab – profit eller non-profit – fastsætter det kvalitetsniveau, der er det rigtige efter selskabets målsætning. Figur 1 viser, hvad der sker med kvaliteten af boligerne – opgjort i kvalitetsenheder – et abstrakt udtryk for måling af kvalitet.

I eksemplet er der 50 selskaber på

Figur 1: Hvor høj boligkvalitet vil der komme på markedet?



markedet, og at det optimale kvalitetsniveau er 100 enheder. Det optimale kvalitetsniveau – i økonomisk forstand – er det, som forbrugerne vil efterspørge, hvis lejen (prisen) på kvalitet er omkostningsbestemt. Det vil sige, at beboerne betaler nøjagtig for det, de vil have. Får de for lidt kvalitet, flytter de over i noget bedre – får de for meget, i forhold til hvad de vil betale, rykker de over i en ringere bolig. Figuren læses fra venstre mod højre – de almene non-profit boligselskaber kommer ind på markedet ved at overtage eksisterende profit selskaber.

Hvis man starter helt ude til venstre, hvor der ingen almene selskaber er med på markedet – der er alene 50 profitselskaber - viser figuren at kvaliteten bliver for lav i forhold til det optimale.

I figur 2 kan man samtidig se – helt ude til venstre – at prisen bliver sat for højt, altså over den omkostningsbestemte pris – den vandrette streg. Den høje pris giver profitselskaberne en overnormal profit (overskud), men så længe andre ikke kan trænge ind i markedet, kan profitten opretholdes. At andre profitselskaber tager over ændrer ikke billedet, det er bare ejerkredsen, der skifter.

Hvis derimod almene non-profit selskaber begynder at overtage nogle af de private profit selskaber, sker der noget. Hvis f.eks. 10 selskaber overgår til at være almene, vil kvaliteten stige op mod det optimale, og samtidig vil prisen (lejen) på kvalitet falde ned mod den omkostnings-

bestemte leje. I eksemplet er det således, at 14-15 almene selskaber på markedet vil give den omkostningsbestemte leje og det optimale kvalitetsudbud. Det medfører at begge selskabstyper får nul profit, altså en situation der svarer til et frit boligmarked med fuldkommen konkurrence. Det er drømmen for enhver økonom.

En liberaliseret almen boligsektor kan med andre ord få en vigtig markedskorrigerende rolle på et frit boligmarked. Allerede i dag kan man hævde, at almene boliger har en korrigerende funktion. Private udlejere, der underbyder det kvalitet/pris forhold, almene boligselskaber kan tilbyde, vil hurtigt tabe lejere – vel at mærke der, hvor der er almene boliger at få.

### Hvis oktan 98 sælges for billigt går det galt

Figurene viser, at det er nyttigt med begge typer af selskaber i markedet, og gerne i det rigtige blandingsforhold. For hvad sker der, hvis der f.eks. kommer 30 non-profit selskaber på markedet, og der blot er 20 profit selskaber tilbage? Så vil prisen på kvalitet blive for lav og kvalitetsniveauet for højt viser eksemplet. Hvordan nu det?

En for lav pris indebærer, at beboerne ikke betaler for det forbrug af ressourcer, der skal til for at tilvejebringe kvaliteten. Man kan sige at de efterspørger – og får – en for høj kvalitet.

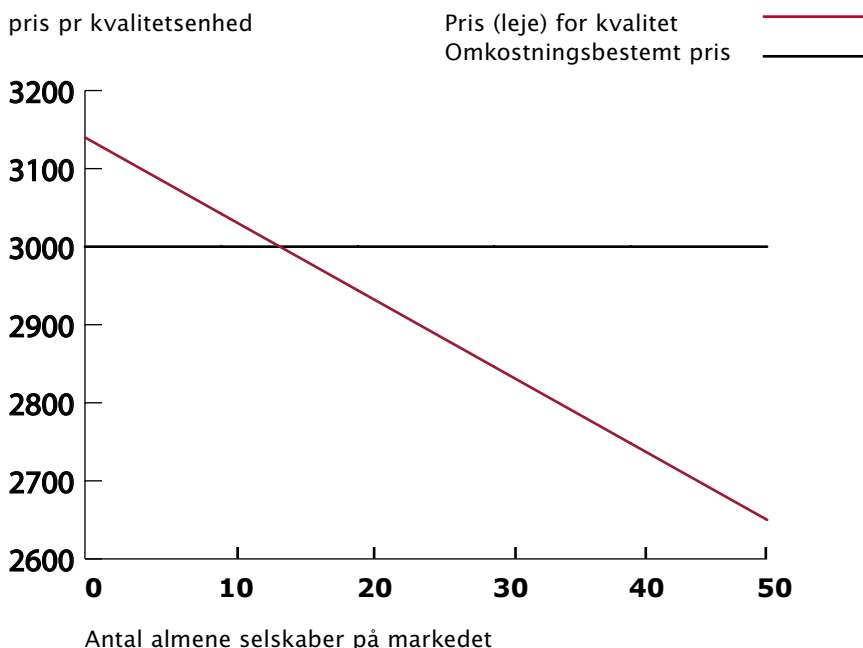
Når kvaliteten bliver for høj, hænger det sammen med, at jeg antager at de almene selskaber lægger vægt

på høj kvalitet. På det frie marked vil de konkurrere på kvaliteten, dels indbyrdes og dels med de private profit selskaber, med underskud til følge. Det betyder, at den røde linie i figur 1 netop ikke fortsætter i vejret – der bliver i stedet færre non-profit selskaber. Et forhold en fri almen boligsektor skal være opmærksom på.

### Lidt non-profit i suppen

Ud fra mine beregninger og studier af boligmarkedet kan det være særdeles nyttigt med sameksistens mellem profit og non-profit selskaber på et frit udlejningsmarked. Begge selskabstyper kan overleve; det er ikke nødvendigvis sådan, at den ene type presser den anden ud. Almene non-profit selskaber kan blive leverandører af lejligheder af høj kvalitet, mens profit selskaberne vil levere lejligheder med lavere kvalitet. Der er selvfølgelig altid behov for at markedet overvåges af en myndighed som vi f.eks. kender det fra Finansstyrelsen eller Konkurrencestyrelsen. Ændringer i markedsstrukturen kan nemlig påvirke konkurrencen og give negative konsekvenser for beboerne. Almene non-profit selskaber må naturligvis ikke tabe deres markedskorrigerende rolle ved at leve for fedt og godt af overskuddet og udvikle sig til ineffektive, bureaukratiske virksomheder. Det interessante er imidlertid, at man kan få den rigtige kvalitet og pris på et udlejningsmarked ved at »drøbe lidt non-profit ned i suppen«. Så kan en liberaliseret almen non-profit sektor få en betydningsfuld rolle på et frit boligmarked.

Figur 2: Hvad bliver prisen (lejen) for kvalitet i boligen?



I forlængelse af debatten om større frihed til almene boligselskaber og deres rolle på boligmarkedet, bringer vi et indlæg af økonom Morten Skak. Han er Cand. polit., og tilknyttet Institut for virksomhedsledelse og økonomi på Syddansk Universitet. Ud fra en forskningsmæssig vinkel beskriver han den rolle en liberaliseret almen boligsektor kan få på boligmarkedet. Morten Skak indgår i et forsker-team tilknyttet Center for boliger og velfærd på Københavns Universitet.

## Medarbejdere

### 3 x 25 års jubilæum

Boligkontoret fejrede den 11. august tre 25 års jubilare. Susanne Nobel, Benedikte Ginderskov og Margit Mølgård med en reception for medarbejderne.

Susanne Nobel har som direktionssekretær for først Ole Hansen og derefter Michael været inde over alt, hvad der rører sig i vores organisation og hos vores medlemmer. Susanne har valgt at gå på efterløn pr. 1. september.

Benedikte Ginderskov er leder af lønkontoret og Margit Mølgård er Boligkontorets ansigt og stemme udadtil i receptionen i Lundsgade.

### Holte

#### Ny forretningsfører i Holte

Carsten Vammen tiltræder den 1. september stillingen som forretningsfører for Boligkontorets største afdelingskontor i Holte. Carsten Vammen er 38 år og kommer fra en stilling som salgsschef i firmaet Giritech der sælger IT-løsninger til stat, amter og kommuner. Inden da arbejdede han i firmaet Thrane & Thrane, hvor han bl.a. var ansvarlig for salg af satellittelefoner på det kinesiske marked. Carsten er uddannet som HA og blev linieofficer fra hærens officersskole i 1994. Siden 2000 har han arbejdet i det private erhvervsliv. Ejvind Nielsen er blevet ansat som byggeteknisk medarbejder på kontoret i Holte pr. 1. august i en etårig stilling.



*Carsten Vammen, forretningsfører*

Karina Sabroe startede den 28. juni i sekretariatet hvor hun afløser Susanne Nobel som går på efterløn den 31. august. Karina er 40 år, og kender beboerdemokratiet fra arbejdet i afdelingsbestyrelsen i en af Boligselskabet Teglværksgårdens afdelinger i Helsingør, så hun er godt kendt med branchen. Senest har hun været ansat som salgskonsulent i Samson Enviro, hvor hun blandt andet arbejdede med salg, markedsføring og kommunikation og havde ansvar for nogle af virksomhedens større kunder.

Birgitte Arnoldi, 48 år, er ansat i lønafdelingen med 20 timer om ugen. Birgitte kommer fra et revisionsfirma, hvor hun bl.a. har arbejdet med bogføring, løn og refusion for klienter.

30. september fratræder Helene Knudsen stillingen som informationsmedarbejder. Helene, der netop har fejret 10 års jubilæum i Boligkontoret, har sagt sin stilling op for at kunne orientere sig mod nye mål og udfordringer.

### Kolding

Jeanette Helmer starter som kontorleder for lokalkontoret i Kolding pr. 1. september. Hun afløser Iben Bruunsgaard, der fratræder sin stilling pr. 14. august.

## Vedtægter

I dette nummer af BoDanmarknyt er indlagt vedtægter for Boligkontoret Danmark med de ændringer der blev vedtaget på repræsentantskabsmødet 10., juni 2006.

### Poul Thagaard død

Formanden for Boligselskabet Kolding, Poul Thagaard, er død, 66 år gammel. Boligselskabet Kolding kom med i Boligkontoret Danmark i 2004 og Poul var en stor drivkraft i det nye samarbejde og en meget ihærdig tillidsmand for selskabet og dets beboere. Inden Poul blev formand i Kolding havde han arbejde i Vejle Amts Boligselskab og det gav ham et indgående kendskab til den almene sektor, et kendskab som mange beboere har nydt godt af og administratorer måttet sande.

Da Boligselskabet Kolding indgik aftale med Boligkontoret gik Poul ind i samarbejdet på en positiv men også kritisk og insisterende måde. Tingene skulle være i orden, og der blev ikke givet køb på boligselskabets værdier.

Poul Thagaard var en meget engageret formand og tænkte altid først og fremmest på beboerne, når der skulle træffes beslutninger. Han vil blive savnet.

Æret være hans minde

Klaus Kramshøj