

Hvordan skal kommunernes fremtidige boligpolitik skrues sammen?

**Centerleder Hans Kristensen, Center for Bolig og Velfærd
Oplæg i session 6 ved KL's Sociale Temamøde i Aalborg d. 18.5.2006**

Kommunal boligpolitik er ikke én bestemt ting. Der er afgørende forskel på hvorledes boligmarkedet er og udvikler sig i centrale væstkommuner som f.eks. Århus, og i udkantkommuner med faldende befolkningstal, som f.eks. Sallingsund. Og den kommunale boligpolitik skal derfor skrues helt forskelligt sammen de pågældende steder.

Det fælles træk er, at boligpolitikken og boligplanlægningen i fremtiden vil få stigende betydning i den kommunale planlægning, fordi flere og flere kommuner vil opleve, at den erhvervsmæssige udvikling koncentrerer nogle få steder – måske ikke engang i kommunen – mens bosætningen fortsat er væsentligt mere spredt. Og hvad enten der er tale om et boligmarked i tilvækst eller ”på skrump”, så kræver det kommunal omhu, hvis ikke boligsektoren skal generere problemer, som forplanter sig til kommunens øvrige sektorer/forvaltninger (skole, social, ældre).

Jeg vil i mit indlæg komme ind på følgende:

Hvilke helt generelle udviklingstræk præger udviklingen på boligmarkedet?

Hvilke er de største problemer på boligmarkedet i vækstcentrene?

Hvilke er de største problemer i tilbagegangskommunerne?

Hvad kan kommunens boligpolitik gøre ved problemerne?

Generelle udviklingstræk på boligmarkedet

- Boligen var et ”samfundsansvar” er nu blevet til ens ”eget ansvar”
- Markedet får større og større betydning – også mentalt
- Flere og flere bliver ejere – fra 40/60 til 60/40
- Vi bor bedre og bedre, større og større og betaler mere og mere for at bo godt
- Boligen bliver for den enkelte en central del af livsprojektet
- De regionale forskelle er store – og de øges
- Den sociale og etniske segregation tiltager
- De svageste grupper får det sværere

Problemer på boligmarkedet i vækstcentrene

- Den sociale og etniske segregation: boligproblem? skole-, uddannelses- og beskæftigelsesproblem!
- Prisstigninger på alle boliger i centerområderne

- De unge og de unge familiers adgang til boligmarkedet: lejeboligens dead-end og andelsboligfælden
- Grundprisernes betydning for prisudviklingen på nye boliger
- Bosætningen spredtes over større områder
- Pendlingstrafikken øges: familiemæssig og økologisk belastning

Problemer på boligmarkedet i tilbagegangskommuner

- Lejeboliger svære at leje ud, ejerboliger svære at sælge
- Boligpriserne stagnerer eller falder
- Vedligeholdelsesproblemer – accelererende forfald, først på enkelte huse, siden ”døende” landsbyer
- Tilflytning af sociale problemgrupper: socialpolitikken belastes
- De unge flytter væk for at få uddannelse – og kommer ikke tilbage
- De ældre har svært ved at komme ud af ejerboligerne

Hvad kan kommunens boligpolitik gøre ved problemerne?

Generelt:

- følge udviklingen og lave lokal, tilpasset boligpolitik og kommuneplan

I vækstområderne:

- sociale udviklingsprogrammer, beboerrådgivere og selektiv, kommunal boliganvisning i belastede boligområder
- forsøg med blandede ejerformer gennem salg af boliger i belastede boligområder (evt. dele store boligafdelinger op)
- øge udbudet af byggegrunde (modvirke prisstigningerne på byggejord) – samtænke institutions- og skolekapacitet med nybyggeri
- ved udlæg af nye boligområder, også satse på ”billige boliger” som f.eks. Bedre, Billigere Boliger, Bo Klog og 3 x 5000 programmet

I tilbagegangskommunerne:

- koncentrere den lokale udviklingsindsats til (få) prioritetsområder: byer/områder med særlig attraktivitet
- ”udenbys” bosætningskampagner med vægt på lav pris og kvalitet(er) (Sallingsund-modellen)
- ”køb en landsby for en tusse”: kunstnerfællesskaber, seniorboligfællesskaber, økologiske fællesskaber
- modvirke det alt for synlige forfald: kondemnere/fjerne dårlige huse... måske hele landsbyer