

Boligpolitisk Program

Boligpolitisk Program

1.0 Indledning

Boligen er en helt grundlæggende del af alle danskeres liv, og boligforsyningen har en enorm social og økonomisk betydning for samfundet som helhed. Måske netop derfor, har det altid været politisk særdeles vanskeligt at reformere boligområdet eller ændre på allerede vedtagne juridiske rammer, selv i tilfælde hvor disse har vist sig u hensigtsmæssige. Radikale Venstre vil ikke desto mindre arbejde for langsigtede og grundlæggende reformer af boligområdet, der både kan danne udgangspunkt for en mere hensigtsmæssig boligbeskatning, samt sikre at der findes passende boliger til alle danskere, der hvor de har deres job og familieliv. Sådanne langsigtede reformer skal tage udgangspunkt i den samlede boligsituation i hele landet, og skal både adressere balancen mellem boligformerne og sikre en større grad af økonomisk gennemskuellighed på tværs af disse.

2.0 Overordnede boligpolitiske værdier og holdninger

Det overordnede mål med Radikale Venstres boligpolitik er at sikre forsyningen af gode, tilgængelige og miljømæssigt forsvarlige boliger til alle borgere, der hvor de har deres arbejds- og familieliv. Det skal således være muligt for alle borgere uanset indkomstgrundlag at finde en bolig, der hvor de har deres hverdag. Dette skal opnås gennem tilvejebringelsen af en rimelig balance mellem ejer, andels og lejeboliger, samt gennem adgang til individuelle tilskud til huslejen. Særligt den almene boligsektor varetager i dag et betydeligt socialt ansvar i forbindelse med den lokale boligforsyning, og det er fremover hovedsageligt igennem denne sektor, at der skal sikres en tilstrækkelig boligforsyning for de økonomisk svageste medborgere i Danmark, suppleret med en udbygning af ordningen om skæve boliger for de aller mest udsatte.

Radikale Venstre vil således generelt arbejde for etableringen af blandede boligformer med en varieret sammensætning af ejer og lejerboliger og med et varieret beboergrundlag, så udviklingen hen imod stadig mere socialt segregerede boligområder modvirkes. Samtidig skal såvel ejer- som lejeboligmarkedet være så gennemskueligt som muligt for borgerne, ligesom pludselige og store udsving i boligudgiften for såvel ejerboliger som andelsboliger og lejeboliger bør modvirkes gennem hensigtsmæssig beskatning og regulering. Det er her et grundlæggende princip for Radikale Venstre, at de forskellige boligformer i større grad skal ligestilles i økonomisk henseende, så ingen boligformer opnår en utilsigtet forrang.

Alle borgere har ret til en bolig, og særligt for de borgere der har alvorlige sociale problemer påhviler det samfundet at sikre passende boligforhold. Samtidig er det et samfundsmæssigt ansvar at modvirke, at specifikke boligområder bliver særligt hårdt belastede af sociale problemer og kriminalitet. Boligsociale problemer og forhold er således et kommunalt kerneområde. Konkrete boligsociale tiltag er imidlertid udeladt af dette program, da de primært hører under socialpolitikken. Borgernes sociale vilkår bør dog naturligvis medtænkes på alle politiske områder, herunder også det boligpolitiske.

3.0 Målsætninger og konkrete tiltag indenfor de forskellige dele af boligmarkedet

De forskellige dele af boligmarkedet har forskellige udfordringer og kræver forskelligartede løsninger. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at se særskilt på ejerboliger, andelsboliger og lejeboliger, idet det dog bør holdes for øje, at der i dette program er tale om et samlet sæt af politiske tiltag, hvoraf nogle er hinandens forudsætninger.

Ejerboligmarkedet

Boliger beboet af ejeren udgør den største del af boligmarkedet i Danmark og udviklingen i borgernes private boligformue spiller en afgørende rolle for den samlede danske samfundsøkonomi. Der er imidlertid meget stor forskel på, hvordan boligpriserne har udviklet sig i forskellige dele af landet. Mange landområder er i tilbagegang og oplever prisfald på boliger, mens de større byer fortsat vokser og efter store udsving nu oplever stabile eller stigende boligpriser. Denne situation er med til at forrykke balancen mellem by og land. Samtidig er balancen mellem boligformerne afgørende forskellig rundt om i landet, med langt den største skævhed i de store byområder, hvor efterspørgslen på boliger er størst. Radikale Venstre ønsker ikke at medvirke til at skabe usikkerhed på ejerboligmarkedet, men vil på sigt arbejde for en omlægning af beskatningen, hvor skat på arbejdsindkomst reduceres til fordel for øget skat på fast ejendom. Helt i tråd med det økonomiske råds anbefalinger gennem de sidste 20 år.

- Radikale Venstre vil arbejde for, at der indenfor den eksisterende lov om byfornyelse og ud over de allerede aftalte initiativer på området afsættes en fast årlig pulje på mindst 100 mio. kr. til nedrivning og bortfjerning af ubeboelige, uomsættelige og/eller sundhedsskadelige boliger i udkantskommuner. For at sikre lokalt ejerskab og hensigtsmæssig brug af midlerne er det samtidig afgørende, at puljen fortsat udmøntes efter lokale skøn og at den kommunale egenbetaling nedsættes til 25 % for boliger.
- Radikale Venstre vil arbejde for at der genindføres en flydende og anticyklisk ejendomsværdibeskatning. En sådan ejendomsbeskatning vil følge prisudviklingen opad når boligpriserne stiger og dermed modvirke alt for kraftige og uhenigtsmæssige udsving i boligpriserne.
- Radikale Venstre vil sikre en højere kvalitet i såvel de offentlige grundsom ejendomsvurderinger. En præcis ejendomsvurdering er en forudsætning for en flydende ejendomsværdibeskatning og kan bl.a. sikres gennem en delvis genindførelse af lokale vurderingspersoner og bedre løbende klageadgang for bolig- og grundejere.
- Radikale Venstre vil arbejde for at sikre, at man også udenfor de større bysamfund i fremtiden kan opnå boligfinansiering, såfremt man er kreditværdig. Det er imidlertid afgørende, at stabiliteten af det danske realkreditsystem ikke derved bringes i fare.

Andelsboligmarkedet

Andelsboligtanken har oplevet en betydelig succes, særligt i København hvor op imod en tredjedel af alle boliger i dag er andelsboliger. Det er imidlertid vigtigt for Radikale Venstre, at andelsboligkøbere forstår præmisserne for køb af andelsboliger, og det er i dag fortsat for vanskeligt for mange købere at gennemskue økonomien i køb af andelsbolig. Samtidig er det be-

kymrende, hvis omdannelse af lejeboliger til andelsboliger reducerer lejeboligmassen i en grad der medvirker til at udhule lavindkomstgruppernes mulighed for at få en bolig i de største danske byer.

- Radikale Venstre vil arbejde for at indføre samme flydende ejendomsbeskatning på foreningsejede andelsboliger, som vi ønsker på egentlige ejerboliger. Samtidig skal andelshavere kunne benytte sig af samme rentefradrag som egentlige boligejere, hvad angår deres andel af den fælles boliggyld. Hensigten er at ligestilles andelshavere og beboere i ejerboliger i skattemæssig henseende. Dette vil gøre boligformens økonomi mere overskuelig og vil skabe en større grad af lighed mellem det samfundsmæssige tilskud til boligformerne.
- Radikale Venstre vil arbejde for at gøre andelsforeningernes økonomiske forhold endnu mere gennemskuelige for eventuelle andelskøbere, og vil arbejde for at sikre, at der ikke fremadrettet er nye andelsforeninger der kommer i økonomisk uføre på grund af u hensigtsmæssig spekulation i forventede værdistigninger.

Lejeboligmarkedet

Lejeboligområdet er i Danmark svært gennemskueligt og omfattende reguleret, hvilket siden 1939 har påvirket konkurrencen og mobiliteten negativt. Særligt dele af det private udlejningsmarked er reguleret på en måde, der er u hensigtsmæssig for både lejer og udlejer. En yderligere regelforenkling på området, hvor de to nuværende love (Lejeloven og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene) samles til en enkelt og mere gennemskuelig lejelov er således påkrævet.

En sådan lovgivning må imidlertid tage hensyn til, at den private boligudlejning fortsat udgør den mest fleksible del af boligmarkedet, og at det for den økonomisk svageste del af befolkningen i de større byer i dag ofte er netop den private boligudlejning, der giver mulighed for på kort sigt at finde en bolig. En kortsigtet deregulering af hele det private lejeboligmarked er således ikke hensigtsmæssig, da det vil kunne skævvride boligmarkedet yderligere i de største byer, hvor det tværtimod er nødvendigt at sikre adgang til flere mindre og billigere udlejningsboliger. På sigt bør en langt større del af denne helt afgørende boligpolitiske opgave imidlertid varetages af den almene sektor, der er bedre egnet som redskab til at sikre en grundlæggende boligforsyning.

For den almene sektor:

- Radikale Venstre ønsker at øge andelen af almene boliger i presområderne i de største byer. Samtidig bør det tilstræbes, at der i de større byområder sigtes imod en boligsammensætning med omkring en tredjedel almene boliger, jævnt fordelt ud over den bymæssige bebyggelse. Det er således afgørende for Radikale Venstre, at nye almene boliger ikke samles i særlige bydele eller områder, men indgår som en del af boligmassen i alle dele af de største byer, også på de mest attraktive placeringer.
- Radikale Venstre vil arbejde for at begrænse etablering af nye almene boligbyggerier i de områder, hvor der allerede i dag er ledige almene boliger. Radikale Venstre vil i kommunalpolitisk regi arbejde for at afhænde og nedrive almene boliger i områder, hvor udbuddet markant overstiger efterspørgslen.

- Radikale Venstre mener, at netop den almene sektor har et særligt socialt medansvar, og tildelingen af almene boliger bør således i høj grad tilgodese boligsøgende med et socialt boligbehov samt studerende og tilvandrede arbejdskraft. Samtidig er det imidlertid vigtigt, at der så vidt muligt også sikres en varieret beboersammensætning i alle større boligområder så ingen områder udsættes for urimelige sociale belastninger. Der skal således også fremover ske en spredning af den kommunale anvisning ud over hele den almene boligmasse, herunder også i eventuelle nye afdelinger.
- Radikale Venstre vil arbejde for at skabe mulighed for at anvise boliger på tværs af kommunegrænserne i hovedstadsområdet, for derved at udnytte boligmassen bedre og udjævne den boligsociale belastning. Samtidig bør der oprettes en effektiv og gennemskuelig fælles ventelisteportal for almene boliger i hovedstadsområdet.
- Radikale Venstre vil arbejde for at det undersøges om bidraget til landsbyggefonden kan reduceres. Dette skal i givet fald kobles med et krav om et større hensættelsesniveau, der sikrer at afdelingerne vedligeholdes på et passende niveau, så det sikres at boligerne i den almene sektor har en tidssvarende standard.
- Radikale Venstre vil arbejde for at fremme beboerdemokratiet, og for at sikre at beboere i den almene boligsektor en lovfæstet ret til aktindsigt i egne afdelinger. Personsager som husordenssager og personalesager skal dog være undtaget fra aktindsigten.

For den private sektor:

- Radikale Venstre vil arbejde for, at lejeboliger der enten allerede er eller bringes i overensstemmelse med byggeriet efter 1991 (BR 82) ligestilles med disse og dermed får fri huslejefastsættelse ved genudlejning. Dermed opnås en betydelig liberalisering samt potentielt også væsentlige bygningsforbedringer og energibesparelser.
- Radikale Venstre arbejde for en samlet og gennemskuelig regulering af det private lejeboligmarked i de større danske byer, der sikrer at der fortsat er private lejeboliger i et prisleje, der er tilgængeligt for modtagere af overførselsindkomster i alle dele af landet. Dermed undgås det at de økonomisk svageste medborgere presses ud af de større byer, sådan som tendensen længe har været det i en række europæiske storbyer.
- Radikale Venstre vil arbejde for at en sådan nødvendig regulering af den private boligudlejning i de større byområder tager udgangspunkt i de nugældende regler, men opstiller mere gennemskuelige kriterier for huslejefastsættelsen. Der bør således udarbejdes en let forståelig og umiddelbart anvendelig beregningsformular til huslejefastsættelse for de mange udlejere af enkeltlejligheder og mindre ejendomme, og udlejeren af den regulerede ejendom skal hurtigt og billigt kunne modtage en bindende bekræftelse på gyldigheden af den aftalte husleje.
- Radikale Venstre vil arbejde for at gøre det nemmere for udlejerne af private enkeltlejligheder at fastsætte den korrekte leje og vil samtidig arbejde for at give sådanne private småudlejere mere fleksible vilkår. Således vil partiet arbejde for at indføre et generelt opsigelsesvarsel for enkeltlejligheder på 2 år, uanset om ejer selv ønsker at bebo lejligheden.