

Gamle Almene Boliger

i *net* design

Leif Bertelsen

november 2000

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|--------|
| Indledning | side 2 |
| Fra fortid til fremtid | side 3 |
| At spå om fremtiden | side 4 |
| Aldersbyrden | side 4 |
| Boligmarkedet | side 5 |
| Nye boligpolitiske tiltag | side 7 |
| Ændring af bestemmelserne om istandsætning ved fraflytning | side 7 |
| Service | side 7 |
| Overordnede bygningsmæssige forhold | side 8 |
| Litteratur | side 9 |

Indledning

Almene boliger - for alle, står der næsten i lov om almene boliger - men sandheden er en anden.

Det viser den analyse som Boligselskabernes Landsforening har fået udarbejdet om situationen på boligmarkedet.

For den udarbejdede analyse viser, at der - i perioden 1991 til 1997 - er sket et betydeligt skred i beboersammensætningen i de almene boligafdelinger - et skred der betyder, at der er flere beboere fra lavindkomst-grupperne, flere ældre og flere enlige.

Det kan ikke undre, at der er flere ældre, for der er flere ældre (over 65 år) i det danske samfund. Derfor vil der også være en voksende population af denne befolkningsgruppe i de almene boliger.

Men det er bekymrende, at analysen viser en tendens til at flere fra lavindkomstgrupperne - borgere der modtager overførelsesindkomster af forskellig art, har en stor overvægt i de almene boligafdelinger.

Der har også været forskellige politiske signaler om, at almene boliger skal sælges, eller udstykkes til ejerlejligheder, eller omdannes til andelsboliger etc.

Den almene boligsektor kan ikke være disse signaler overhørig - og er det heller ikke.

Men Boligselskabernes Landsforening nøjes ikke med en analyse - eller politiske signaler. Der skal ske mere og andet, så der er udarbejdet et glimrende debatoplæg om, hvad der i fremtiden kan/skal ske med de almene boliger.

Der skal en eller anden form for nytænkning til, og her er det debatoplægget fra Boligselskabernes Landsforening komme

med en håndfuld forslag.

Men der er andre signaler, som bør medtages i overvejelserne om tilpasning af den almene sektor - tilpasning til fremtiden, tilpasning til de almene boliger som vore børn og børnebørn engang skal bebo!

Der er personer rundt omkring i verden - også her i landet - som prøver at se i "krystalkuglen", hvordan vil strukturen være, hvordan vil befolkningssammensætningen være, hvad med indkomstforhold etc.

Og hvad med alle de andre ændringer der sker i vort samfund - hvordan vil disse ændringer påvirke vort ønske om "at bo, at bo godt, at bo almenyttig"!

De kommende beboere har en helt anden forventning til en bolig end vi har set de sidste snese år, en anden forventning til service. Der er måske andre forventninger til beboerdemokratiet, der er måske andre forventninger til ...

Hvis kurven over den sociale beboersammensætning i den almene sektor skal "knækkes", skal der ske radikale ændringer - og de radikale ændringer behøver måske ikke at være salg af eksisterende almene boliger til ejerlejligheder, andelsboliger eller hvad ved jeg.

Jeg er af den opfattelse, at der kan ske ændringer - stort set inden for lovgivningens rammer - således, at eksisterende almene boliger kan tiltrækkes af grupper af "nye boligtagere". Det kræver, at boligorganisationerne "tør" satse på de nye beboere, som ikke "gider feje fortove, klippe græs, vaske trapper etc.", nye beboere, hvor den meste efterspurgte "vare" er TID.

Fra fortid til fremtid

Boligselskabernes Landsforening skriver i analyser af boligsituationen følgende:

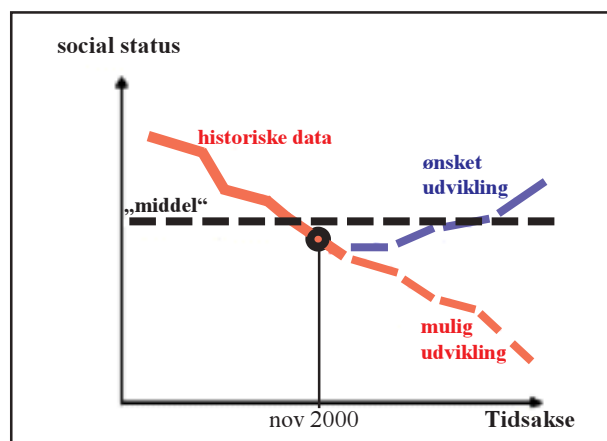
“Hovedindtrykket af analysen er, at opdelingen/segregeringen af boligmarkedet er fortsat i halvfemsene. Beboerne i de almene boliger har sammenlignet med det øvrige boligmarked fået en svagere tilknytning til arbejdsmarkedet, de har haft en ringere indkomst-udvikling, de har betydelig lavere formuer, og de er langt mere afhængige af de offentlige indkomst-overførsler.”

Citat fra “Analyser af situationen på boligmarkedet”.

Over en periode på 6 år, er den udvikling fortsat, som kunne skimtes i begyndelsen af sidste årti. Desværre er der noget som kan tyde på, at udviklingen vil fortsætte, hvis der ikke gribes ind, foretages nytænkning etc. - og Boligselskabernes Landsforening ønsker at gribe ind, hvilket klart dokumenteres af debatoplægget.

Der er nedsat et udvalg til at fremkomme med forslag til initiativer, således at “kurven kan knækkes”.

Fig. 1: Fra fortid til fremtid



Debatoplægget fra Boligselskabernes Landsforening søger “at finde en vej væk fra den konstaterede trend”, og det nedsatte udvalg har 8 anbefalinger:

- * *At vi allerede nu forbereder iværksættelsen af et storstilet program for at bringe en halv million almene boliger i overensstemmelse med fremtidens kvalitetskrav. Der er behov for en offensiv bypolitik, og ikke mindst de fremtidige dispositionsfonde kan være et aktivt led heri.*

- * *At vi går forrest i introduktionerne af variationer over den almene boligform, også i medejerskab, og ved en bredere og mere fleksibel service. Visionen skal være kollektivt drevne og demokratisk styrede boligområder med mange forskellige grader af medejerskab indbygget.*

- * *At vi gør en væsentlig indsats for at styrke betjeningen af den enkelte beboer, herunder ved fortsat udvikling af råderetten.*

- * *At vi lokalt drøfter, hvordan indretningen af udlejningsreglerne, herunder oprykningssretten, kan indrettes mere hensigtsmæssigt.*

- * *At vi fortsat fastholder staten og kommunerne på deres ansvar for løsning af den boligsociale opgave, ikke mindst ved at kunne tilbyde et bredere og mere attraktivt alment produkt.*

- * *At vi skaber øget politisk forståelse og grundlag for, at mængden af boliger til rådighed for samfundet ikke må mindskes, men skal øges. Et bedre alment produkt og krav om f. eks. en vis andel af lejeboliger med offentlig anvisningsret i al fremtidig boligbyggeri er veje til at opnå dette.*

- * *At vi udvikler koncepter for blandede byggerier, hvor man f. eks. blander ustøttede andelsboliger med almene boliger. Tryghed og service skal være nogleordene.*

- * *At vi aktivt introducerer os selv som gode redskaber, ikke kun i den lokale boligpolitik, men også i den lokale erhvervs politik.*

Citat fra: “Fremtidens almene bolig, debatoplæg”

En lang række af udvalgets anbefalinger vil kræve betydelige lovændringer. Kan og vil Folketinget - hurtigt - udføre det nødvendige lovgivningsarbejde - for det er spørgsmålet om kort tid før “kurven” når bundlinien!

Der er også et par andre forhold der spiller ind: *Hvordan tror vi, at fremtiden vil udvikle sig, og hvordan tror vi, at “de nye beboere” vil bo?*

Hvad er det for en “vare” de nye beboere vil købe? Har de nye beboere nogle valg - valg der går ud over at overleve, eller er det valg om medbestemmelse/medindflydelse på egen bosituation?

- ja, det kan vi spørge om

At spå om fremtiden

Både her i landet og rundt omkring i verden er der personer som forsker i fremtiden - folk med betydelig indsigt som "forsøger at se i krystalkuglen".

Fig. 2

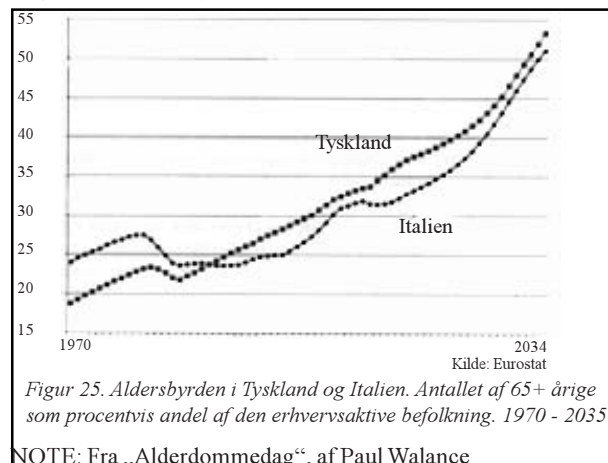


Nu er det ikke sådan, at alt hvad "disse fremtidsfolk" siger kommer til at passe, men hvis der er tilstrækkelig mange der siger nogenlunde det samme, er der tegn på en trend - en trend som omgivelserne må forholde sig til, eventuelt medtage i sine strategiske overvejelser. Og når fremtidsforskerne siger, at der ikke er signifikant forskel mellem de "vestlige lande", så er det habilt at sammenligne på tværs af landegrænser.

Aldersbyrden

Gennem de seneste år, er der blevet fortalt gentagne gange, at andelen af ældre (65+) i forhold til arbejdsstyrken vil vokse kraftig.

Fig. 3: Aldersbyrden

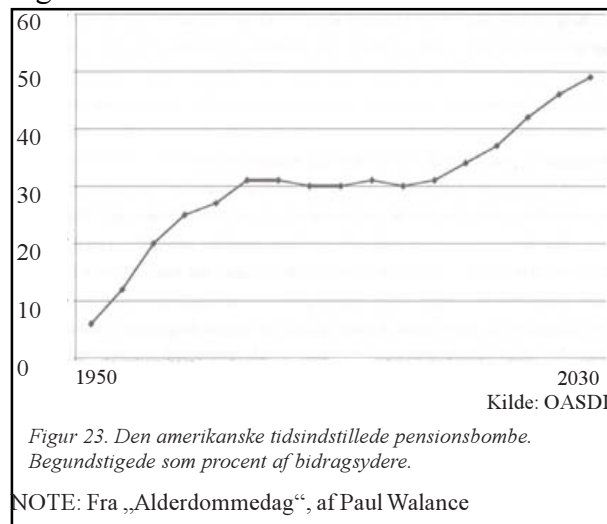


Det betyder at der bliver færre til at "betale" til flere!

Og det får betydning for boligsituationen. Der vil - alt andet lige - blive en større andel af ældre i den almene boligsektor.

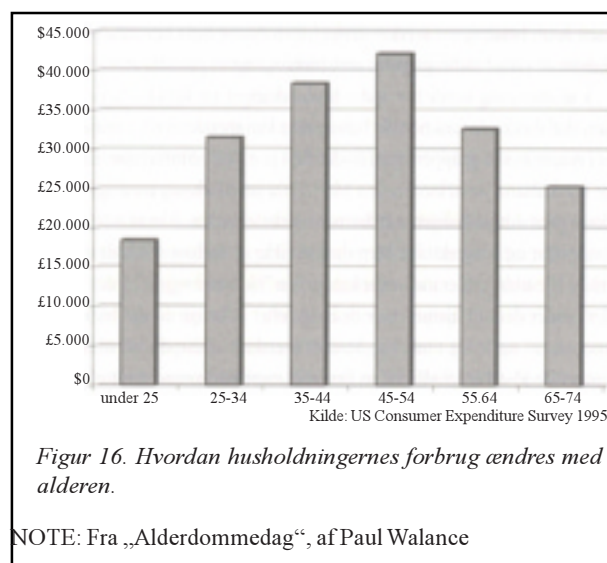
Disse ældre har behov for relativt små boliger - boliger med høj service, let adgang for hjemmepleje, et godt socialt netværk i nærområdet etc.

Fig. 4: Pensionsbombe



Ikke nok med, at der kommer flere ældre, men de kommende ældre bliver mere velstående - med et andet forbrugsmønster.

Fig. 5: Forbrugsmønster



Der er altså noget der tyder på, at de ældre har flere økonomiske ressourcer til rådighed til for eksempel, boligudgifter.

Det ændrede forbrugsmønster og andre økonomiske muligheder medfører, at der kommer nye ønsker og krav, blandt andet ønsket om mere service.

Ældre generationen er den gruppe, der får mest ud af den øgede velstand.

I Rolf Jensens bog: *the dream society*, vurderes betydelig vækst i de virksomheder der sælger medfølelse, omsorg og bistand. Virksomhedernes målgruppe vil primært være ældre generationen - dels fordi denne gruppe har bedre råd end tidligere - til at få et behageligt otium! - dels fordi det er denne gruppe der vokser mest.

Denne antagelse er i god harmoni med analyse af forskelle mellem "gamle og nye forbrugere", jf. nedenstående:

Fig. 6 - Gamle og nye forbrugere

| Gamle forbrugere | Nye forbrugere |
|--|---------------------------|
| Opsøger "nemt, bekvemt og gammelkendt" | Søger efter autenticitet |
| Synkronisme | Individualitet |
| Mindre engagement | Engagement |
| Konformister | Selvstændige |
| Mindre velinformerede og oplyste | Velinformerede og oplyste |

Kilde: „den nye forbrugers sjæl“ af David Lewis & Darren Bridger

Virksomheder, herunder servicevirksomheder - hel eller halvoftentlig, må altså se i øjnene, at der om få år er en kritisk gruppe der ved hvad de vil - og er helt bekendt med, at de også har de økonomiske ressourcer til at kræve, ønske og betale!

Det er altså muligt at ændre "aldersbyrden" til noget positivt - blot samfundet, erhvervslivet og alle aktørerne prøver at se mulighederne - og handle derefter.

Boligmarkedet

For 30 - 40 år siden blev boligmarkedet ændret - som følge af bedre økonomiske

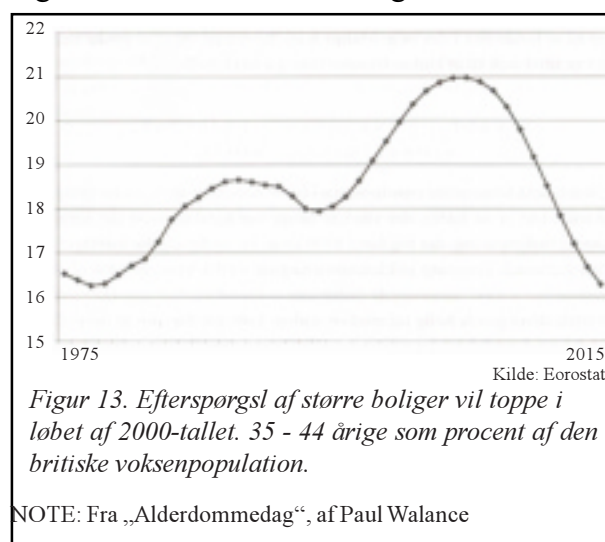
muligheder - således, at det blev muligt for en meget stor del af den danske befolkning at købe eget hus. Der blev blandt andet spekuleret i opsparing og inflation.

Men der var også en stor gruppe af befolkningen, der under ingen omstændigheder ønskede at bo i eget hus, blandt andet fordi der følger en række forpligtigelser med: feje fortov, rydde for sne, passe have, forsikringer etc.

Og så var der dem der ikke havde andre muligheder end bo til leje.

Boligbehovet ændres også efter alder: Unge familier skal have plads til børnene, og de ældre ønsker ikke så meget areal at "gøre rent".

Fig. 7 - Behovet for store boliger



En anden parameter der gør sig gældende er retten til at bestemme over sin bolig - hvordan boligen indrettes, farver, moderniseringsgraden eller lignende.

- og ikke at forglemme: **Hvilken historie vil beboerne fortælle til sine gæster!**

I "the dream society", skønnes et betydeligt marked for at "sælge eventyr og historie" for at signalere emotionelle forbrugere. Det er både dagligvarer og langvarige forbrugsgoder der "skal udsende emotionelle signaler".

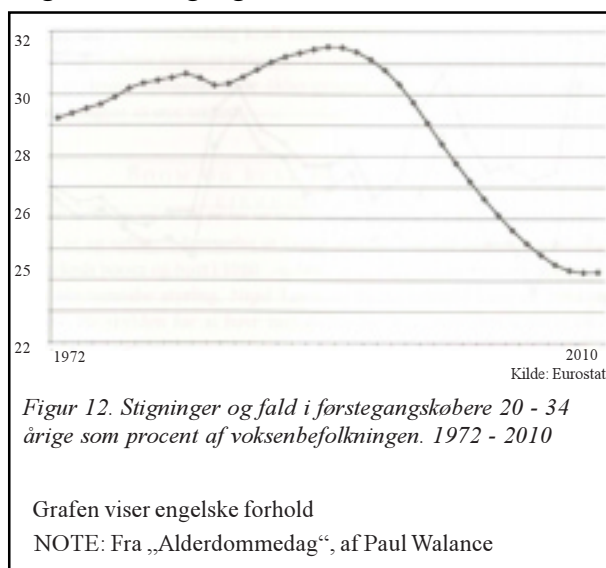
Jeg læste for kort tid siden, at grønlandsk is skal sælges rundt i verden - netop på grundlag af "historien" - at det er gammelt is, is der er dannet for 10.000 år siden eller mere!
 Dette grønlandske is er måske mere "rent", mere miljømæssig rigtigt at anvende i drinks eller hvad ved jeg, men det sælger en "historie" og sender et signal om livsstil!

Det er måske sådanne "historier" der skal med i et nyt koncept for at udleje "gamle almene boliger".

Som følge af variationerne i fertiliteten - set over en årrække - sker der ændringer i ejendomsmarkedet.

I "Alderdommedag" er refereret til en undersøgelse, udført af Eurostat, som oplyser om mønsteret for førstegangskøberne til egen bolig.

Fig.8 - Førstegangskøbere



Antallet af førstegangskøbere er ikke alene fordi der er færre af årgangene (babybust fra 1970'erne), men også fordi der er andre forhold der "trækker".

Den faldende tendens i England, skyldes

blandt andet også, at unge har større gæld i 2000 end for blot 15 år siden (studiegæld). Derudover er der livsstilsforhold, karriere og tid, der har indflydelse på unges førstegangskøb af fast ejendom.

Fig. 9 - Tid = knaphedsressource

"Nye forbrugere forsøger - indimellem desperat - at presse endnu flere aktiviteter ind i de ca. 168 ugentlige timer, der nu engang er til rådighed. Ikke så meget af egen fri vilje, men drevet dertil af nødvendighed."

Citat fra "den nye forbrugers sjæl" af David Lewis & Darren Bridger

Hvis boligudbudet i den almene sektor er tilstrækkelig fleksibel, der er plads til "historie", "livsstilssignaler" og beboernes "særønsker", så er der et potentiale i "de nye forbrugere"!!

Der er - og skal være - plads til alle i den almene boligsektor, og ved passende tiltag må der skabes et grundlag, således at der (igen) bliver beboere fra alle samfundslag.

Der skal være plads til:

- * den unge der for første gang flytter fra barndomshjemmet og kun har sin elevløn,
- * den erhvervsaktive der har en faguddannelse,
- * den erhvervsaktive, hvis største ressource-mangel er tid,
- * og der skal være plads til de seniorer, hvor børnene er flyttet, der ønsker "deres egen mindre bolig med historie",
- * der skal være plads til pensionisten der alene har sin folkepension,
- * og plads til pensionisten der har en god privat pension.

- det er den boligpolitisk opgave for den almene boligsektor her i begyndelsen af 2000-tallet.

Nye Boligpolitiske tiltag

Vi behøver ikke at tro på “spåmændene M/K”, men er der blot et gran af sandhed i spådommene, må vi forholde os til disse.

Det er min opfattelse, at der er så mange der har vist en sammenfaldende trend, at det er nødvendigt med nogle nye boligpolitiske tiltag.

Forslagene fra Boligselskabernes landsforening er nogle, men det er min opfattelse, at der er andre muligheder, som bør overvejes.

Ændringer af bestemmelserne om istandsætning ved fraflytning

Som forestående analyser indikerer, ønsker mange “nye forbrugere” at kunne sætte sit eget præg på hverdagen, boligen m. v.

Et andet forhold er, at den ressource som nye forbruger vil efterspørge er “tid”.

Når en almen bolig bliver ledig, bliver den synet, og alt efter hvilken istandsætningsordning der er gældende bliver boligen istandsat efter enten A-ordningen, B-ordningen eller NI-ordningen.

Idéen er at hensætte på boligens vedligeholdelseskonto, med en specifikation af NI-beløb. NI-beløbet kan ikke anvendes til løbende forbedringer/indvendig vedligeholdelse af boligen - under boperioden, men skal alene være til rådighed ved fraflytning.

Det øvrige beløb kan beboeren disponere over til godkendte arbejder. De godkendte arbejder kan også være egentlige forbedringer/ændringer af boligen.

Det har den fordel, at ved overtagelse af en almen bolig, kan den nye beboer anvende

hele beløbet incl. NI-beløbet til at indrette den nye bolig - med det særpræg, historie etc. som måtte ønskes.

For at tiltrække nye beboere, må/skal det hensatte beløb til vedligeholdelse af selve boligen fastsættes med omhu - under hensyntagen til hvilke beboere den pågældende afdeling ønsker at tiltrække.

Det væsentlige ved dette forslag er, at den nye beboer kan anvende beløb fra lejlighedens vedligeholdelseskonto til **egentlige boligforbedringer**.

Jeg tror, at der skal laves en 4. ordning:

Der etableres en B-ordning kombineret med NI-ordning.

Denne ordning kan så suppleres med råderetsbestemmelserne så den nye beboer får rig mulighed for at sætte sit eget præg på boligen. Denne ordning vil ikke medføre belastning for andre beboere i afdelingen, med mindre beboeren fraflytter inden tilbagebetalingen fra råderetsbestemmelserne er udløbet.

Service

“Den nye forbruger” ønsker mere service, netop fordi “tid” er en ressource den nye forbruger efterspørger

Derfor tror jeg, at “den nye forbruger” i almene boliger har behov for meget service fra boligorganisationen, ejendomsfunktionærerne etc.

Der skal åbnes for, at for eksempel viceværtten kan udføre mindre opgaver for beboerne - det kan være at hænge billeder op, montere lamper og lignende.

Boligorganisationen må også være behjælpelig med hjælp til indhentning af projektforslag om boligændringer, prisoverslag etc.

Skal der ydes mere service til nogle afdelinger, må konsekvensen nødvendigvis være, at der indføres differentierede administrationsgebyrer for afdelingerne.

“De nye forbrugere” mangler “tid”, og det må forventes, at afdelinger der indrettes/ombygges specielt med henblik på at tiltrække “nye forbrugere”, nok ikke kan stille med en afdelingsbestyrelse - og der kommer nok ikke ret mange til afdelingsmødet.

Efter reglerne om almene boliger er det afdelingsmødet, der beslutter omfang af blandt andet råderetsbestemmelser, vedligeholdelsesreglement og lignende.

Boligorganisationens hovedbestyrelse kan - når der ikke kan oprettes en afdelingsbestyrelse, overtage afdelingsbestyrelsens beføjelser.

Ved varetagelse af afdelingens interesse, må hovedbestyrelsen være indstillet på, at give boligorganisationens administration store beføjelser til at træffe de nødvendige beslutninger, for den “de nye forbrugere” ønsker handling straks efter at idéen er opstået.

Mere service kan være:

- * *Mere service fra boligorganisationen,*
- * *Meget fleksible viceværtordninger,*
- * *Store beføjelser til administrationen*
- * *Differentierede administrationsgebyrer,*
- * *Aktive beslutninger fra organisationsbestyrelse.*

Overordnede bygningsmæssige forhold

For at kunne tiltrække nye (velstående) pensionister, er der bygningsmæssige forhold der er nødvendige.

Det er først og fremmest let adgang til boligen - uanset om beboeren er rask og rørig eller om beboeren er gangbesværet eller benytter kørestol.

Selv om der skal være let adgang til boligen, vil “de nye forbrugere” også sætte pris på sikkerhed, hvorfor der igen er overordnede bygningsmæssige forhold der skal etableres, for eksempel dørtelefon/dørTV.

Det må også forventes at nye beboere ønsker parkeringsplads/garage/carport tæt ved boligen hovedindgang.

Nye forbrugere ønsker optimale kommunikationsmuligheder, hvorfor der skal være rigelige af tekniske installationer til for eksempel IT, telefon og TV. Disse installationer skal være serviceegnet - og placeres udenfor selve boligen.

Der skal også være let adgang til spise-faciliteter udenfor selve boligen - igen fordi “de nye forbrugere” mangler “tid”!

Nye beboeres ønsker om bygningsmæssige forhold kan være:

- * *Krav om elevator,*
- * *Niveaufri adgang til bygningen og boligen,*
- * *Gode til- og frakørselsforhold,*
- * *Gode parkeringsforhold,*
- * *Optimal sikkerhed,*
- * *Optimale tekniske installationer.*

Litteratur

Boligselskabernes Landsforening: *Analyser af situationen på boligmarkedet*, 2000

Boligselskabernes Landsforening: *Fremtidens almene bolig, Debatoplæg*, 2000

Jensen, Rolf: *the dream society*, 1999

Lewis, David & Brigder, Darren: *den nye forbrugers sjæl*, 2000

Smith, David: *Europa's kurs*, 2000

Wallace, Paul: *Alderdommedag*, 1999

Karup november 2000

© Leif Bertelsen

tlf 9710 1717

e-mail: lgbertelsen@vip.cybercity.dk