

Socialministeriet

5. november 2006

## **Aftale mellem regeringen (Venstre og Konservative Folkeparti), Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om anvendelsen af den almene boligsektors midler og den fremtidige styring.**

### **Indledning.**

I de kommende år vil der blive indbetalt betydelige beløb både til Landsbyggerfonden (LBF) og til de lokale dispositionsfonde. Formålet med disse midler har været og er fortsat at fastholde den almene boligsektors selvfinansiering. Der er et betydeligt behov for et fysisk og socialt løft i den almene boligsektor med henblik på generelt at fastholde og udbygge den almene sektor konkurrencedygtighed og forbedre forholdene i de problemramte boligområder. Hertil kommer et fortsat behov for nye almene boliger bl.a. med henblik på løsning af de boligsociale opgaver.

På den baggrund er partierne enige om, at den almene boligsektors midler skal anvendes til en bred indsats til gavn for både nuværende og kommende lejere. Der er derfor enighed om, at der skal afsættes midler

- til en forstærket renovering af det almene byggeri, således at der kan sikres en tidssvarende kvalitet, som gør almene boliger attraktive for en bredere kreds af boligsøgende
- til udbygget social og forebyggende indsats over for de problemramte boligområder, således at tendenser til ghettoisering kan forebygges og modvirkes og
- til et fortsat nybyggeri.

Der er enighed om at indgå en længerevarende aftale, således at der lægges 4 år til de gældende ordninger. Aftalen indebærer derfor, at der afsættes midler til

- renovering frem til og med 2012
- en social og forebyggende indsats frem til og med 2010 og
- til nybyggeri frem til og med 2010

De almene boligorganisationer og kommuner skal sikres optimale muligheder for i samarbejde at udforme effektive lokalt tilpassede løsninger på de boligsociale opgaver, herunder især på at modvirke tendenser til ghettoisering i den almene boligsektor. Partierne er enige om, at den detaljerede regulering af den

almene sektor skal afløses af yderligere decentralisering og deregulering baseret på mål- og aftalestyring med større frihedsgrader til både kommuner og boligorganisationer. Der igangsættes derfor et udvalgsarbejde med deltagelse af de berørte parter om den fremtidige styring af den almene boligsektor.

Aftalen omfatter følgende elementer:

1. Renovering
2. Social og forebyggende indsats
3. Nybyggeri
4. Yderligere indbetaling til LBF
5. De lokale dispositionsfonde
6. Udvalg om den fremtidige styring
7. Byggeteknisk forsøgsramme
8. Ændret beslutningsstruktur ved sammenlægning af boligorganisationer
9. Obligatorisk indberetning af data til boligportalen

## 1. Renovering

Der er fortsat et betydeligt behov for at foretage en renoveringsindsats i det almene byggeri, dels med henblik på at kunne styrke det almene byggeris konkurrenceevne, dels med henblik på at modvirke tendenser til ghettoisering. Renoveringsarbejder skal fortsat som udgangspunkt finansieres over huslejen. En række almene boligafdelinger vil imidlertid ikke kunne finansiere en sådan indsats gennem lejebetaling alene, fordi betalingsevnen er lav i disse afdelinger, ligesom det ikke er alle arbejder, der kan forudsættes finansieret via leje-forhøjelser. Der kan her være tale om lejlighedssammenlægninger, men også om arbejder, som i høj grad er resultat af samfundsmæssige prioriteringer, som f.eks. investeringer i øget handicaptilgængelighed og miljømæssige investeringer.

På den baggrund er der enighed om,

- at LBFs investeringsramme til renovering i 2007 og 2008 forhøjes fra de nuværende 1.500 mio. kr (2003-pris) til 2.400 mio. kr. årligt. For tilsagn omfattet af forhøjelsen af rammen i 2007 må byggearbejderne af hensyn til det aktuelle kapacitetspres i bygge- og anlægssektoren først påbegyndes i 2008.
- at LBFs investeringsramme til renovering i perioden 2009-2012 fastsættes til 2.400 mio. kr. årligt
- at mindst 150 mio. kr. af den afsatte årlige ramme øremærkes til tilgængelighed. Alle beløb er i 2007-priser, hvor intet andet er nævnt

## 2. Social og forebyggende indsats

Siden 1970 er der uanset konjunkturerne på boligmarkedet successivt sket en ændring af beboersammensætningen i den almene sektor i retning af en markant større andel af ressourcessvage husstande. Desuden er en stigende andel af beboerne i den almene sektor indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande. Hertil kommer, at beboersammensætningen varierer betydeligt inden for den almene boligsektor. Der er således sket en vækst i antallet af meget pro-

blemramte boligområder, ligesom en række områder står i overhængende fare for at blive det.

For at vende udviklingen i de problemramte boligområder og forebygge at nye opstår, er det nødvendigt, at der fortsat sker en både langsigtet og bredspektret indsats i de pågældende områder, som er lokalt koordineret og som indgår i en samlet helhedsplan.

På den baggrund er der enighed om,

- at LBF inden for en samlet ramme på 400 mio. kr. årligt i perioden 2007-2010 kan yde tilskud til aktiviteter og initiativer som led i en social og forebyggende indsats i problemramte boligområder
- at der af de afsatte midler kan anvendes indtil 200 mio. kr. årligt til nedsættelse af lejen i problemramte boligafdelinger Alle beløb i 2007-priser
- at LBF løbende evaluerer renoveringsindsatsen og den sociale og forebyggende indsats gennem en systematiseret dataindsamling. LBF skal desuden sikre en løbende erfaringsudveksling og koordinering med henblik på, at kendskabet til effektive indsatser udbredes.

### **3. Nybyggeri**

Der er fortsat behov for at bygge nye almene boliger, herunder for at bygge nye almene ældre- og plejeboliger.

På, den baggrund er der enighed om,

- at LBFs bidrag i årene 2007-2010 udgør 25 pct. af den statslige ydelsesstøtte, der ydes til almene boliger med tilsagn i det pågældende år i henhold til §§ 115 og 117 samt §§ 143 a-c i almenboligloven. Undtaget herfra er tilsagn til forsøg efter § 144
- at der fremsendes en årlig status over udviklingen i tilsagnsgivningen til forligspartierne.
- at forligspartierne på baggrund af en opgørelse af tilsagnsudviklingen i 2007 og 2008 drøfter udviklingen ultimo 2008
- at aftalepartierne indkaldes til en drøftelse, hvis LBFs samlede bidrag i en 2-årig periode forventes at ville overstige 1 mia. kr.
- at LBFs bidrag fastsættes endeligt umiddelbart efter udgangen af det enkelte tilsagnsår på baggrund af nutidsværdien af ydelsesstøtten til de faktisk meddelte tilsagn i de enkelte år. Ved beregningen anvendes de rente- og inflationsforudsætninger, som ligger til grund for budgetteringen af ydelsesstøtten på finansloven for året efter tilsagnsåret. LBF påbegynder betalingen af bidrag på det tidspunkt, hvor staten har betalt sin andel af nutidsværdien af den samlede ydelsesstøtte

### **4. Yderligere indbetaling til LBF**

Efter de gældende regler fordeles indbetalingerne fra udamortiserede lån forskelligt afhængigt af tilsagnsåret. For byggerier med tilsagn før 1999 fordeles de tilbagebetalte låns ydelser med halvdelen til de lokale dispositionsfonde og

den anden halvdel til LBF, mens indbetalingerne fra byggeriet med tilsagn efter 1998 fordeles med 1/3 til de lokale dispositionsfonde, 1/3 til LBF og 1/3 til nybyggerifonden. Denne fordeling blev lagt fast ved finansieringsreformen i 1998.

I de kommende år vil der blive indbetalt betydelige midler i de lokale dispositionsfonde. Indbetalingerne vil således frem til 2030 andrage 21 mia. kr. (nutidsværdi). Indbetalingerne vil være meget skævt fordelt mellem boligorganisationerne ligesom der vil være en dårlig sammenhæng mellem behovet for renovering og en social og forebyggende indsats på den ene side og indbetalingerne på den anden side. Med henblik på *at* sikre en bedre udnyttelse af midlerne, *at* finansiere den forstærkede renoverings- og ghettoindsats, jf. punkt 1 og 2, samt for *at* harmonisere og forenkle regelsættet, er der enighed om,

- at den nuværende fordeling af indbetalingerne fra udamortiserede lån for byggerier med tilsagn før 1999 harmoniseres med reglerne for tilsagn efter 1998, således at 1/3 indbetales til dispositionsfonden, mens 2/3 indbetales til LBF
- at forhøjelsen respekterer forpligtelser til tilbagebetaling af lån optaget til frikøb af hjemfaldsklausuler samt allerede meddelte fritagelser for indbetaling af likvide midler til dispositionsfondene
- at forhøjelsen først har virkning fra 2008, således at der er tid for boligorganisationerne til at disponere i overensstemmelse med den nye fordeling

## 5. De lokale dispositionsfonde

De betydelige midler og skæve fordeling heraf i dispositionsfondene gør det nødvendigt nærmere at overveje, hvorledes midlerne i dispositionsfondene mere effektivt kan indgå i det samlede løft af sektoren, herunder i forbindelse med renoveringsindsatsen og i forbindelse med bestræbelserne på at holde lejen nede.

Efter de gældende regler skal lokale midler anvendes i 'forsvarligt' omfang inden LBF udmåler sin støtte til renovering og til en social og forebyggende indsats. Med den skæve fordeling er det overordentligt vigtigt, at der tages højde for dispositionsfondens midler både på kort og langt sigt, når LBF fordele sin støtte til de enkelte afdelinger.

På den baggrund er der enighed om,

- at boligorganisationerne kan anvende dispositionsfondsmidler til at yde løbende støtte til realkreditlån, f.eks. svarende til ydelsesstøtten, der optages til finansiering af renoverings- og forbedringsarbejder
- at kommunerne kan stille garanti for dispositionsfondsstøttede realkreditlån, der optages til finansiering af renoverings- og forbedringsarbejder
- at boligorganisationerne kan anvende dispositionsfondsmidler til refusion af ydelsesstøtte til realkreditlån, der optages til finansiering af arbejder indenfor LBFs renoveringsramme

- at dispositionsfonden fra afdelingen kan overtage ydelsesbetalingen på realkreditlån, der optages til finansiering af ustøttede forbedringsarbejder, og til gengæld opkræve en løbende betaling med en anden profil

I forbindelse med driften bør der skabes bedre og mere solidariske incitamentter til at holde lejen lav. Den gældende ordning vedr. betaling af lejetab giver betydelige vanskeligheder især i almene boligafdelinger, der er ramt af lejeledighed, idet lejetabet skal indhentes over huslejen hos de resterende beboere. Herved stiger huslejen, hvilket vanskeliggør udlejning af de ledige lejemål yderligere og styrker incitamentet til at flytte væk hos de tilbageblevne.

På den baggrund er der enighed om,

- at det pålægges boligorganisationerne at afholde eventuelle udgifter til tab på grund af lejeledighed i de enkelte afdelinger med midler fra dispositionsfonden
- at det pålægges selvejende institutioner og (amts)kommunalt ejede ældreboliger at afholde eventuelle udgifter til tab på grund af lejeledighed af de henlagte midler fra udamortiserede lån.
- at lejetab som udgangspunkt omfatter den manglende lejeindtægt samt forbrugsafhængige udgifter
- at lejetab i boliger omfattet af kommunal anvisning fortsat dækkes af kommunen dog således, at forbrugsafhængige udgifter i forbindelse hermed dækkes af midler i dispositionsfond eller af henlagte midler
- at kommunerne efter en konkret vurdering har adgang til at give dispensation, således at lejetabet i stedet helt eller delvist afholdes efter gældende regler. Dispensation kan bl.a. gives, hvis betalingen vil medføre, at dispositionsfondens saldo nedbringes under det krævede minimum pr. lejlighed

## 6. Styreformer

I dag er styringen af den almene boligsektor præget af relativt detaljerede regler og retningslinier for sektorens virke. Med kommunalreformen, forstærket tendens i den almene sektor til sammenlægninger og fælles administration og de senere års større grad af selvfinansiering er der grundlag for en reform, der sikrer en mindre detaljeret centralstyring med større frihedsgrader til både kommuner og boligorganisationer.

På den baggrund er der enighed om at nedsætte et udvalg om den fremtidige styring af den almene boligsektor med deltagelse af de berørte parter. Formålet med udvalgsarbejdet er at afdække mulighederne for, hensigtsmæssigheden i og konsekvenserne af en reform, der øger decentraliseringen og dereguleringen af den almene boligsektor indenfor rammerne af en øget mål- og aftalestyring og med kommunerne som omdrejningspunkt.

Udvalgsarbejdet skal således komme med forslag til modeller for mål- og aftalestyring, som fastholder kommunerne som centrale aktører, som fastholder den nære sammenhæng mellem finansieringsansvar og beslutningskompetence, som giver almene boligorganisationer og kommuner større ansvar og frihed til i

samarbejde at udvikle lokalt tilpassede løsninger, som øger decentraliseringen og dereguleringen af området og som forenkler regelsættet. Udvalget skal herudover fremkomme med forslag til udformning af større metodefrihed på en række delområder.

Forligspartierne er enige om på baggrund af udvalgets overvejelser i 2008 at drøfte den konkrete udformning af initiativer, som kan øge decentraliseringen af den almene sektor inden for en model med mål- og rammestyring.

## **7. Byggeteknisk ramme**

Der er behov for løbende investeringer i innovation. Den danske innovationsindsats (FoU-indsats) i byggeriet ligger generelt på et relativt lavt niveau. Det gælder dels i forhold til internationale sammenligninger, dels i forhold til det øvrige danske erhvervsliv. Den almene boligsektor skal i kraft af sin volumen og den tildelte offentlige støtte deltage aktivt i udviklingen af byggeriet.

På den baggrund er der enighed om,

- at der afsættes 20 mio. kr. i perioden 2007-2010 til innovation i byggeriet. Midlerne anvendes af LBF i samarbejde med relevante ministerier

## **8. Ændret beslutningsstruktur ved sammenlægning af boligorganisationer**

I de kommende år vil der bl.a. som følge af kommunalreformen være en stigende interesse for sammenlægning af boligorganisationer. Interessen kommer både fra boligorganisationernes side og kommunernes side, ligesom omverdens krav til boligorganisationerne om kompetent og effektiv drift vil være stigende. De gældende regler for sammenlægninger af boligorganisationer er hæmmende for processen og tillige mindre demokratiske, idet alle afdelinger i den boligorganisation, der nedlægges, skal stemme for sammenlægningen.

På den baggrund er der enighed om,

- at ændre beslutningsstrukturen ved sammenlægning af boligorganisationer, så boligorganisationens øverste myndighed selv kan beslutte sammenlægning, uden at forslaget skal forelægges og vedtages i samtlige afdelinger i den/de boligorganisation(er), der nedlægges

## **9. Obligatorisk indberetning af data til boligportalen**

I boligaftalen fra 2005 indgik, at der skal etableres en landsdækkende boligportal, som skal være landsdækkende og omfatte alle almene familieboliger. På portalen skal brugeren kunne finde oplysninger om boligernes beliggenhed, størrelse, husleje, ventetid, udlejningsregler samt blive henvist til den konkrete boligorganisation eller opskrivningssamarbejde, som man ønsker at blive skrevet op i.

For at sikre det overordnede formål med at skabe større gennemsigtighed og overskuelig søgning på almene boliger er det afgørende, at alle almene boliger indgår i portalen. Det er således nødvendigt, at boligorganisationernes indberetning af data til boligportalen er obligatorisk.

På den baggrund er der enighed om,

- der tilvejebringes lovhjemmel til, at boligorganisationerne forpligtes til at indberette data til boligportalen efter givne retningslinjer