



**ARKITEKT-
FORENINGEN**
*Danish Architects'
Association*

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

Att. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter,
E-mail: Almenbolig@mdbl.dk

Svar på høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler)

Arkitektforeningen takker for det fremsendte høringsmateriale.

Generelle bemærkninger

Arkitektforeningen er fuldstændig enig i det mål, der nævnes i de indledende bemærkninger til lovforslaget, nemlig at de udsatte områder skal gøres til attraktive boligområder, der er integrerede dele af den omliggende by.

Der er brug for langsigtede og gennemgribende ændringer af de udsatte boligområder, der både socialt og fysisk skal integreres bedre i den omgivende by. Det kræver, at vi har fokus på hele bydele og ikke kun enkelte boligforeninger. Samtidig skal vi forpligte os på langsigtede investeringer og ikke kun have fokus på et område, når det popper op på ghettolisten.

Resultaterne er klare og entydige: Der er dokumentation for en sammenhæng mellem fysiske indsatser og social forandring.

Derfor kan vi nu konkludere, at der findes dokumentation for, at gennemgribende fysiske indsatser i samspil med sociale indsatser medfører sociale forbedringer for såvel den enkelte beboer som for boligområdet.

Med gennemgribende forandringer kan der være tale om en række forskellige fysiske greb. Det kan være delvis nedrivning af det eksisterende byggeri, opførelse af nyt byggeri i forskellige størrelser, typer og udtryk.

Investeringsrammen

Arkitektforeningen bifalder, at investeringsrammen er hævet fra regeringens udspil og til 4.200 mio. kr. årligt i 2015 og 2016, da dette vil sikre et forsvarligt renoveringsniveau og fortsat aktivitet i byggeriet, hvor det bestemt ikke er vores opfattelse, at der er risiko for overophedning eller flaskehalse på hverken kort eller mellemlangt sigt.

Arkitektforeningen finder det på denne baggrund klogt, at aftaleparterne har aftalt at vurdere behovet for ændringer i investeringsrammen igen om to år, da det kan vise sig, at renoveringsbehovet, såvel som byggeriets udvikling, tilsiger en forhøjelse af det aftalte niveau på 2.555 mio.kr. i 2017, 2.500 mio. kr. i 2018 og 2.300 mio. kr. årligt i 2019 og 2020.

Boligsociale indsatser og strukturelle forandringer

Mange udsatte boligområder er opført efter designprincipper, hvor man i praksis lukker resten af byen ude, så området lukker sig om sig selv. Denne byplanstruktur går ud på at adskille funktionerne og placere boligerne efter landskabet og lyset, og ikke efter byens flow og sammenhæng. På den måde lukker man også byliv ude af området, hvilket ikke er hensigtsmæssigt, men i stedet afsondrer området og er med til at skabe utryghed.

5.1.15



ARKITEKT- FORENINGEN *Danish Architects' Association*

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

Arkitektforeningen noterer sig derfor med tilfredshed, at undersøgelsen "Evidens for sociale effekter af fysiske forandringer i udsatte boligområder" danner baggrund for at boligsociale indsatser, som kombineres med strukturelle fysiske forandringer, der har fået tilsagn fra infrastrukturpuljen, skal have forrang, når Landsbyggefonden prioriterer de boligsociale midler, som det fremgår af punkt 2.4 i bemærkningerne til lovforslaget. Rapporten er fortsat tilgængelig på Arkitektforeningens hjemmeside.

Da det er vigtigt for Arkitektforeningen, at beboersammensætningen i diverse boligområder er socialt blandet, finder vi det godt, at Landsbyggefonden fortsat kan yde tilskud til en boligsocial indsats inden for en årlig ramme på 465 mio. kr. i perioden 2015-2018 og at op til halvdelen af rammen kan anvendes til nedsættelse af lejen.

At det primære formål med indsatsen er at forbedre trygheden, er udmærket. Ikke mindst fordi der også tænkes i et fysisk hovedspor med fokus på tryghedsfremmende fysiske tiltag og omdannelser i de udsatte boligområder. Dette findes der som nævnt evidens for virkningen af, ligesom der findes et væld af forskellige løsningsmuligheder. Arkitektforeningen bistår med glæde med råd og vejledning i denne forbindelse.

Infrastrukturændringer

Arkitektforeningen mener, at det er godt, at aftalen prioriterer 160 mio. kr. årligt fra 2017-2020 til infrastrukturændringer. Dette beløb kunne dog godt have været højere, og dets anvendelsesområde kunne have været udbredt til andre indsatser i forhold til at omdanne udsatte boligområder til byområder.

Det er ydermere positivt, at områder, som "kun" opfylder to af de fem kriterier for at blive optaget på listen over særligt udsatte områder, ligeledes vil kunne få støtte via infrastrukturrammen for at forebygge at disse områder bliver decideret udsatte.

Det virker velbegrundet, at foranstaltningerne skal ske som led i en godkendt helhedsplan, der skal indeholde en analyse af, hvordan sammenhængen mellem det udsatte boligområde og den omgivende by sikres. En sådan analyse vil nyde godt af arkitektfaglig bistand.

Idet Landsbyggefonden kun giver støtte til matrikler ejet af almene selskaber, er der imidlertid behov for at kommunerne sørger for at strukturelle indsatser, der iværksættes i et lokalområde, får det nødvendige omfang.

Der kan påtænkes andre former for strukturelle forandringer end rent infrastrukturelle, der sammen med sociale indsatser være med til at gøre et udsat boligområde attraktivt.

De positive sociale gevinster ved gennemgribende fysiske forandringer er omfattende og entydige. Der er målt klare positive effekter for arbejdsløsheden, uddannelsesniveaue, indkomstniveaue, kriminaliteten, andelen af beboere på overførselsindkomst, tryghed, tillid, samfundsengagement og øget tilfredshed med at bo i området.

Energirenovering

De bygninger, der bliver gennemgribende renoveret, efter at boligaftalen er indgået, vil først blive renoveret igen om 35-40 år, altså efter 2050, hvor



ARKITEKT- FORENINGEN

*Danish Architects'
Association*

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

regeringen har som mål, at Danmark skal være CO₂-neutralt og fossilfrit. For at indfri dette ambitiøse mål skal der handles nu. Vi kan nå et stykke, hvis vi sætter målrettet ind på at gøre almene boliger mere energieffektive.

Det kan derfor ærgre Arkitektforeningen, at de generelle regler for støtte til energirenovering tilsiger, at der højst må renoveres op til gældende bygningsreglement (BR10). Man kunne nå videre ved at renovere til energirammen for lavenergiklasse 2015 eller 2020, men vores forslag er blot, at der åbnes for, at energirenovere de almene boliger så godt, som det er teknisk muligt, når det samtidig skal give økonomisk og energimæssig mening. Alt andet lige er det meget dårligt købmændskab både økonomisk og klimamæssigt ikke at realisere de rentable energieffektiviseringer, der er mulighed for at gennemføre når stilladset er oppe, håndværkerne er på byggepladsen, og taget er revet af.

Det er derfor positivt, at der med boligaftalen åbnes for, at der kan anvendes indtil 350 mio. kr. til gennemførelse af vidtgående energibesparende foranstaltninger med lang levetid, selvom disse helst skulle være inkluderet helt ordinært i mulighederne for energirenovering.

Det er Arkitektforeningens håb, at de realiserede projekter vil fungere som demonstrationsprojekter og skabe efterspørgsel efter avancerede løsninger, sådan som det nævnes i bemærkningerne til lovforslagets afsnit 2.1.2.

Tilgængelighed

I det byggede miljø er det for Arkitektforeningen meget vigtigt at sikre mest mulig tilgængelighed for alle, samt diversitet i tilgængeligheden, på en måde der er en logisk og integreret del af arkitektur og design. Dette skal ske gennem respekt og forståelse for de behov, som forskellige individer har. Herud fra tilvejebringes forskellige kvalificerede muligheder, alternativer og valgfrihed, som giver adgang for alle efter personlig formåen.

Tiltag til sikring af tilgængelighed skal udføres med arkitektonisk og designmæssig kvalitet i overensstemmelse med den til hver en tid gældende arkitektur- og designpolitik i Danmark.

Netop arkitektfaget, med dets betoning af holistiske løsninger, som formår at opfylde økonomiske, sociale, miljømæssige, æstetiske og funktionelle behov i en logisk sammenhængende helhed, indtager en nøglerolle når det gælder indfrielsen af målsætningen om lige adgang for alle uanset personlig formåen.

Rigtigt håndteret kan tilgængelighed blive en logisk og integreret del af god arkitektur og design, hvor tilgængeligheden går hånd i hånd med høj og bæredygtighed og kvalitet.

På denne baggrund finder Arkitektforeningen det særdeles positivt og nødvendigt, at aftalen rummer forslaget om at mindst 400 mio. kr. årligt skal anvendes til forbedret tilgængelighed i almene boliger og boligområder.

Arkitektforeningen vil dog gøre opmærksom på, at boliger, der er tilgængelige for alle, kræver plads, grundet større ganglinjer. Flere kvadratmetre koster flere penge, og fx både plejeboliger og almene boliger er i forvejen pressede på arealet. Derfor er det nødvendigt med love, rammer og økonomi, der i større udstrækning understøtter tilgængelighed i arkitekturen. Den afsatte pulje er et godt skridt i denne retning, men der er



ARKITEKT- FORENINGEN *Danish Architects' Association*

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

behov for at holde et højt niveau i en kontinuerlig indsats for at boliger og boligområderne bliver tilgængelige for alle.

Nedrivning

Ved udlejningsvanskeligheder i områder, hvor der ikke er udsigt til stigende efterspørgsel på de almene boliger, kan nedrivning være den bedste løsning. Ligeledes kan udvalgt, strategisk nedrivning også være vigtigt værktøj til at skabe de bedste rammer for almene boligområder. Nedrivningen i Gellerup, gennemført via inddragende beboerdemokrati, i samspil med boligselskab og kommune, er et godt eksempel på hvordan et område kan løftes.

Nedrivning er ét af redskaberne til strukturel forandring, der er analyseret i føromtalt rapport fra Arkitektforeningen og Københavns Kommune. Brugt rigtigt er der evidens for, at det kan være en afgørende faktor i at åbne et boligområde op og hæve det socialt.

Nedrivning af boliger bør dog kun ske som led i en gennemarbejdet plan, der kan påvise, at boligforeningen vil nyde godt af det og som selvfølgelig sikrer genhusning til de beboere, hvis bolig skal rives ned. Processen skal selvfølgelig respektere beboerdemokratiet og kan med fordel inddrage beboerne grundigt i udarbejdelse af planen. Arkitekter kan med fordel indgå centralt i processen for at sætte billeder og form på de udtrykte ønsker og herigennem finde de bedste løsninger.

Arkitektforeningen finder det derfor godt, at aftalen medfører, at Landsbyggefonden kan yde kapitaltilførsel til nedrivninger inden for en ramme på 600 mio. kr. i perioden 2015-2018. Tilførslen af 100 mio. kr. ekstra til rammen virker velbegrundet, med tanke på den igangværende urbanisering, der kan medføre udlejningsvanskeligheder i yderområderne, samt med tanke på behovet for at åbne flere udsatte eller potentielt udsatte boligområder op for det omliggende bysamfund.

Arkitektforeningen har indsendt et særskilt høringssvar i forhold til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Nedrivning af hele afdelinger)

Afsluttende bemærkninger

Arkitektforeningen mener, at den danske almene boligsektor giver en unik kvalitet til det danske boligmarked, ved at tilbyde gode boliger, der kan betales for almindelige og mindre indkomster. Samtidig er det vigtigt at holde fast i den brede sociale sammensætning, der har præget de almene boligområder. Dette kræver, at boligområderne fortsat er attraktive også for dem, der har alternative muligheder på boligmarkedet. Med den indgåede aftale tror Arkitektforeningen, at forudsætningen for en positiv udvikling er tilvejebragt, men det kræver vedvarende en tilstrækkelig investeringsramme til renovering, energirenovering, strukturelle forandringer m.m.

Arkitektforeningen stiller sig behjælpelig med uddybende kommentarer eller rådgivning i arkitektfaglige spørgsmål.

Med venlig hilsen

Annette Blegvad
Leder af Politik & Analyse
Akademisk Arkitektforening

Danmarks Lejerforeninger

Sankt Peders Stræde 2, 1. sal

4000 Roskilde

4 januar 2015

Udarbejdet på organisationens vegne af Jakob Lindberg, organisationssekretær

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler)

Hermed fremkommer Danmarks Lejerforeninger med følgende kommentarer:

1) Principiel bemærkning vedrørende finansiering

På organisationens landsmøde i oktober 2014 anførte vi følgende principielle bemærkning herom:

"I de sidste 10 år har vi oplevet skiftende regeringer lægge beslag på de penge, som lejerne i det ældre almene byggeri indbetaler til Landsbyggefonden. Denne politik har nu nået et grotesk omfang.

Ikke alene har man lagt beslag på de midler, der er blevet indbetalt indtil i dag. Man tvinger også Landsbyggefonden til at optage lån mange år ud i fremtiden for at finansiere regeringens boligpolitik. Der er reelt tale om en særskat, der alene skal betales af en økonomisk svag gruppe i samfundet, nemlig de almene lejere."

Det fremgår af lovforslaget, at det vil medføre betydelige besparelser for det offentlige, og at der omvendt sker en kraftig gældsætning af Landsbyggefonden. Lovforslaget forstærker den hidtidige tendens til at lade Landsbyggefonden betale for aktiviteter, der egentlig påhviler det offentlige, jf. nedenfor. På den baggrund er karakteristikken af inddragelsen af fondens midler som en særskat korrekt.

2) Bemærkning vedrørende afsnit 2.1. Renovering.

Vi bemærker med tilfredshed, at der i forslaget lægges op til en forstærket renoveringsindsats. Vi finder imidlertid, at den stærke vægt, der allerede i den nuværende lovgivning lægges på de såkaldte "helhedsplaner" bør give anledning til overvejelser om tendensen i renoveringsindsatsen.

Det kan konstateres, at helhedsplanerne meget ofte indebærer sammenlægning af mindre boliger, således at der i de almene boligområder kommer færre boliger i fremtiden. For mange af de nuværende beboere i de almene områder fører sammenlægningerne til uønskede huslejeforhøjelser.

Danmark har en stor udfordring i at tilvejebringe boliger for studerende og hjemløse. Det er blevet sværere og sværere at løse dette problem i de sidste 10 år. Dette er uheldigt, set i lyset af den alvorlige mangel på små billige boliger og de omfattende problemer med hjemløshed.

Der er behov for, at det lovgivningsmæssigt sikres, at helhedsplanerne i den almene sektor koordineres, således at boligbehovene tilgodeses.

3) Bemærkning vedrørende afsnit 2.2. Nedrivning.

Vi finder, at udgifterne til nedrivning bør afholdes af ejerne og kommunen i fællesskab. Det ligger uden for Landsbyggefondens naturlige arbejdsområde.

Vi henviser til vort hørings svar om Nedrivning af hele afdelinger, som er indsendt samtidig med dette.

4) Bemærkning vedrørende afsnit 2.3.2. Forslag vedrørende ramme til infrastrukturændringer

Vi finder det udmærket, at der afsættes en ramme til infrastrukturændringer, såsom stier, grønne område osv. i de almene afdelinger. Imidlertid skal der tages hensyn til at sådanne infrastrukturændringer normalt er en offentlig opgave. Det påhviler f.eks. ikke private ejere at finansiere ændringer af offentlige veje. Der er derfor behov for, at det offentlige yder tilskud til sådanne infrastrukturændringer, i det omfang de skal gennemføres som følge af helhedsplanerne.

5) Bemærkning vedrørende afsnit 2.4. Boligsocial indsats

Danmarks Lejerforeninger er enig i, at der i mange boligområder er behov for en boligsocial indsats. Vi finder imidlertid, at denne indsats entydigt er en fælles offentlig opgave, hvilket fremgår klart af dette citat fra bemærkningerne:

”Det kriminalitetsforebyggende og det kriminalitetsreducerende indsatsområde er både et kommunalt og et politimæssigt anliggende samt en betydelig del af den boligsociale indsats.” (side 12)

Vi opfordrer derfor regeringen til at sikre en fuld offentlig finansiering af den boligsociale indsats.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

19. december 2014

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler)

Dansk Byggeri takker for det fremsendte lovforslag og invitationen til at afgive høringssvar.

Lovforslaget lægger op til fordelingen af Landbyggefondens midler til støtte af reovering, boligsocial indsats, infrastrukturændringer, nedrivninger og nybyggeri i den almene boligsektor. Dansk Byggeri støtter de mange gode tiltag og kvitterer for den øgede ramme der er afsat til reovering af den eksisterende boligmasse.

Med venlig hilsen
Dansk Byggeri

Michael Riff Alexandersen
Erhvervspolitisk konsulent

5. januar 2015

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Almenbolig@mbbl.dk

Hørings svar vedrørende lovforslag om anvendelse af Landsbyggefondens midler

Ministeriet har i mail af 8. december 2014 sendt lovforslag om ændring af almenboligloven (anvendelse af Landsbyggefondens midler) i høring.

I forhold til regeringens oprindelige udspil er ambitionsniveauet for beboerne i den almene sektor blevet hævet i den endelige aftale. Det er positivt.

Med en renoveringsramme på 4,2 mia. kr. i de kommende to år kan vi fortsætte med at løse udfordringerne i de boligområder, som står med udfordringer af social, bygningsmæssig eller byplanmæssig karakter.

Samtidig giver de øgede investeringer en lang række samfundsmæssige gevinster:

Beskæftigelsen og antallet af praktikpladser styrkes i en tid, hvor ledigheden stadig mærkes, og vi har brug for at skubbe opsvinget i gang.

Investeringerne resulterer i væsentlige energibesparelser, når ældre boliger som led i renoveringen løftes til nutidens energikrav. Herudover kan indtil 350 mio. kr. anvendes til særlige energibesparende foranstaltninger med lang levetid – med henblik på at skabe udvikling og efterspørgsel af nye og effektive løsninger.

Mindst 400 kr. af den årlige ramme skal bruges til øget tilgængelighed for ældre og handicappede.

Derudover afsættes 600 mio. kr. til nedrivning og 160 mio. kr. årligt til infrastrukturændringer.

Endelig lægger vi vægt på, at vi kan fastholde en betydelig boligsocial indsats i de udsatte områder. I kraft af den tætte kontakt vi har med vores beboere, har vi et særlig godt udgangspunkt for at skabe en platform, der kan støtte beboernes udvikling af kompetencer og bygge bro til myndigheder, civilsamfund, foreninger, virksomheder osv. Udfordringerne i boligområderne er komplekse, og kræver en langsigtet og målrettet indsats. Heldigvis kan vi se resultater.

Tal fra AE-rådet viser, at andelen af unge i alderen 16-25 år, der ikke har taget eller har påbegyndt en uddannelse ud over grundskoleniveau de seneste fem år, er faldet fra 38 til 28 pct.

svarende til, at næsten 1.000 flere unge i de 33 særligt udsatte områder er kommet i gang med eller har afsluttet en uddannelse ud over grundskoleniveau.

Samtidig viser tal fra Justitsministeriet, at ungdomskriminaliteten blandt de 10-17 årige er næsten halveret siden 2006, hvilket afspejler, at fødekæden fra de kriminelle storebrødre til deres mindre søskende i mange tilfælde er brudt, og "karrieren" som kriminel er skiftet ud med en plads på uddannelsesbænken.

Udviklingen er ikke kun positiv for de unge selv men sparer samfundet og de offentlige finanser for milliardbeløb. Blot vi flytter ét ungt menneske fra at være på kanten af samfundet til at få et mere normalt liv, er der ifølge helt nye beregninger på SKANDIA-modellen en langsigtet gevinst for samfundet på 15 mill.kr.

Den positive udvikling er resultatet af flere forskellige faktorer, herunder også de mange bolig-sociale indsatser i de mest udsatte boligområder. Styrken ved disse er, at de samler de mange forskellige lokale aktører om en sammenhængende og koordineret indsats, så boligorganisationer, frivillige organisationer, det private erhvervsliv, politiet, lokale idrætsklubber og mange andre arbejder sammen ude i de udsatte boligområder, hvor de unge befinder sig. Og netop de boligsociale indsatser har rollen med at binde alle de gode kræfter sammen, så der kommer retning og effekt

Samlet set er vi på en meget direkte måde med til at skabe både vækst og udvikling i samfundet uden at belaste statens finanser, idet indsatsen finansieres af de almene beboeres opsparring i Landsbyggefonden.

Vi er glade for, at aftalen har kunnet samle opbakning fra en meget bred gruppe af partier i Folketinget. Og så er det fornuftigt at gøre status igen om to år for at se på hvilket niveau, renoveringerne skal ligge fremover.

Med venlig hilsen



Bent Madsen



NOTAT

KL hørings svar til Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger mv.

- Nedrivning af hele afdelinger
- Anvendelse af Landsbyggefondens midler

Generelle bemærkninger

KL vurderer det positivt, at der med lovforslaget lægges op til, at der afsættes midler til nedrivning af hele afdelinger. I yderområder med vigende befolkningstal, er der en stor udfordring med overkapacitet på alle dele af boligmarkedet. I den almene sektor betyder det betydelige lejetab med store økonomiske udfordringer til følge.

Landsbyggefondens hidtidige praksis i nedrivningssager med sammenlægning af afdelinger har betydet meget lange sagsbehandlingstider - og eskalerende problemer i den mellemliggende periode. Kommunerne ser frem til, at praksis på området vil understøtte en effektiv tilpasning af boligudbuddet fremover.

Kommentarer i forhold til kriterierne for nedrivning af en afdeling

Overordnet er det problematisk, at det kun er landsbyggefondens vurdering, der ligger til grund for, om en afdeling kan videreføres eller ej. Vurderingen bør ske i dialog med alle sagens parter: Kommunen, boligorganisationen, kreditforeningen og Landsbyggefonden. Hvis ikke kredsen udvides, vil det være hensigtsmæssigt at udfærdige kriterier for Landsbyggefondens vurdering for derved at sikre gennemsigtighed.

Kriteriet om, at byggeriet skal være over 25 år gammelt, anses for rigtigt, da der som resultat af kommunesammenlægningerne og urbaniseringen findes yngre byggerier med en i dag uhensigtsmæssig beliggenhed og manglende

Den 30. december 2014

Sags ID: SAG-2014-07345

Dok.ID: 1955901

NSV@kl.dk

Direkte 3370 3408

Mobil 3046 4163

Weidekampsgade 10

Postboks 3370

2300 København S

Telefon 3370 3408

www.kl.dk

Side 1/2

beboergrundlag. Disse boligafdelinger vurderes af kommunerne ikke som levedygtige og bør derfor kunne kandidere til nedrivning.

Der savnes en præcisering af kriteriet *vedvarende høj boligledighed*.

Kommentarer vedrørende Landsbygefondens midler

Lovforslaget lægger op til, at der afsættes 200 mio. kr. til nedrivning. Det er KL's vurdering, at det ikke er tilstrækkeligt. KL vurderer, at der fremover vil blive behov for nedrivning af i størrelsesordenen 1.000 boliger om året.

Det er positivt, at der fortsat foreslås afsat midler til huslejenedsættelser. Balanceleje er en udfordring på et presset boligmarked, og i mange kommuner er det en vedvarende udfordring, at den almene sektor ikke er konkurrencedygtig på pris.

Det er beklageligt, at der fortsat er et krav om, at en afdeling skal bestå af minimum 1.000 beboere i forhold til at opfylde betingelserne for støtte til infrastrukturændringer. Udfordringerne er de samme i mindre afdelinger med samme profil.

Puljen på 400 mio. kr. til sikring af tilgængelighed vurderes at være i underkanten. For en kommune med et presset boligmarked med et boligoverskud inden for alle dele af boligmarkedet samt en aldrende befolkning, vil det være oplagt at arbejde med fuld tilgængelighed i hele afdelinger for derved at sikre almensektorens attraktivitet.

Der ønskes en præcisering af kriterierne for at søge om infrastrukturindsats – hvorvidt boligsociale helhedsplaner skal opprioriteres i § 61 a-områder.

Vedrørende følger virkninger

Det fremgår af lovforslaget, at de kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL. KL har endnu ikke modtaget en vurdering af de kommunaløkonomiske konsekvenser, og KL vil gerne opfordre ministeriet til hurtigst muligt at gå i dialog med KL om de økonomiske konsekvenser af lovforslaget. Fx vil det have kommunaløkonomiske konsekvenser, når der stilles krav om kommunal medfinansiering. Tilsvarende forventer KL, at lovforslaget følges op af mulige løsninger på udfordringerne mht. kapitaltilførsel til de nedrivningsprojekter, som mange kommuner med befolknings-tilbagegang står overfor.

Med venlig hilsen

Nina Svaneberg

Til: Almene boliger (Almenbolig@mbbl.dk)
Cc: Landsbyggefonden (lbf@lbf.dk)
Fra: Birger Kristensen, Landsbyggefonden (brk@lbf.dk) (brk@lbf.dk)
Titel: SV: Høring vedr lovforslag om anvendelse af Landsbyggefondens midler
Sendt: 05-01-2015 10:29:12

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Landsbyggefonden har ikke bemærkninger til lovforslaget i høring, dog peges på "- - - ghettoområdet og den omgivende by - - -" i § 92b også omfatter boligområder med 2 kriterier efter § 61a. Det foreslås, f.eks. at ændre "ghettoområdet" til "boligområdet"

Med venlig hilsen

Birger R. Kristensen
Sekretariatschef
Direktion

Landsbyggefonden
Studivestryde 50
1554 København V

Telefon: 3376 2000
Telefax: 3376 2005
Direkte telefon: 3376 2112
Mail: brk@lbf.dk



LANDSBYGGEFONDEN

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på www.lbf.dk

Fra: Per Larsen [<mailto:pel@mbbl.dk>]

Sendt: 8. december 2014 17:59

Til: Per Larsen

Emne: Høring vedr lovforslag om anvendelse af Landsbyggefondens midler

Til parterne på vedlagte høringsliste

Hermed fremsendes forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler) i høring, jf. vedhæftede høringsbrev.

Med venlig hilsen

Per Larsen
Chefkonsulent

MINISTERIET FOR
BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER



d. 5. januar 2015

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Høringssvar til Almenbolig@mbbl.dk.

**Vedrørende: Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
(Anvendelse af Landsbyggefondens midler)**

Lovforslaget indebærer, at der afsættes betydelige midler til, at Landsbyggefonden fortsat kan støtte renovering, boligsocial indsats, infrastrukturændringer, nedrivninger og nybyggeri i den almene boligsektor.

Det fremgår af udkastet, at Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden, inden for en investeringsramme på 4.200 mio. kr. årligt i 2015 og 2016, 2.555 mio.kr. i 2017, 2.500 mio. kr. i 2018 og 2.300 mio. kr. årligt i 2019 og 2020 kan give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri. Der er hermed lagt op til en fortsættelse af den meget betydelige renoveringsaktivitet, som allerede foregår i den almene udlejningssektor. Over 90.000 af den almene sektors 550.000 boliger renoveres i disse år.

De fleste renoveringer gennemføres i dag som led i en helhedsplan. Såfremt renoveringerne er en del af en helhedsplan, kan renoveringen gennemføres alene med et flertal i boligorganisationen. Lejernes LO anmoder om, at det nære beboerdemokrati genetableres i den almene sektor, således at en afdelings beslutning om renovering ikke kan overruller af boligorganisationen. Det er ødelæggende for den politiske ide med en almen beboerstyret boligsektor, at beboerne lokalt sættes uden for indflydelse.

Det er LLO's erfaring, at mange afdelingsbestyrelser i den almene sektor kan være skeptiske overfor boligorganisationens eller administrators rådgivning. Derfor forslår LLO, at det præciseres i lovgivningen, at afdelingsbestyrelsen, ligesom beboerrepræsentationen i privat udlejning, efter en beslutning på et afdelingsmøde, uanset boligorganisationens holdning, kan tegne en såkaldt sekretariatsaftale med en lokal lejerforening. En sekretariatsaftale omfatter råd og bistand til afdelingsbestyrelsen og til de enkelte lejere i afdelingen.

Udlejer - og Lejerorganisationerne i Grundejernes Investeringsfond har i to årtier til begge parter tilfredshed administreret en støtteordning, som betyder, at fonden inden for en ramme på 3 mio. kr. årligt kan støtte, at organisationerne afholder en informations - og oplysningsvirksomhed for lejerne i den private udlejningssektor. Det har betydet, at LLO har kunnet finansiere oplysningsmateriale til lejerne, kurser i lejeret for tillidsfolkene og kurser for beboerrepræsentationerne. LLO anmoder om, at Landsbyggefonden får adgang til at støtte en lignende oplysningsvirksomhed for lejerne i den almene udlejningssektor.

Med venlig hilsen

Helene Toxværd, Landsformand

/ Jesper Larsen, cheføkonom

Adresse	Telefon	Bank	Telefax	Email
Reventlowsgade 14 ⁴ 1651 København V	33 86 09 10	5301 0381423	33 86 09 20	llodk@llodk.dk



Til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

HØRINGSSVAR

Dato: 13. januar 2015

Kontor: Sekretariatet

Sagsbeh.: MNS

**Høringssvar vedr. forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
(Anvendelse af Landsbyggefondens midler)**

Hermed fremsender Rådet for Etniske Minoriteter svar på ovenstående høring.

Rådet for Etniske Minoriteter støtter intentionerne i lovforslaget, men savner et element af borgerinddragelse i modellen. Det er Rådets erfaring, at man får det bedste resultat ved at have et tæt samarbejde med beboerne, og ved at lade beboerne være med til at definere løsninger/indsatserne til deres boligområde.

Det er efter Rådets opfattelse også nødvendigt at afsætte en pulje til at beboerne kan iværksætte frivillige initiativer som kan afhjælpe kriminalitetsproblemer skabt af negativ social arv mv., samt økonomi til styrkelse af de frivillige beboeres indsatser i boligområderne.

Ved ansættelser i regi af helhedsplanerne vil det gavne indsatsen at man ansætter beboere fra det konkrete boligområde, som udover de relevante kompetencer også har kendskab til udfordringerne og mulighederne i boligområdet.

Med venlig hilsen

Yasar Cakmak

Formand for Rådet for Etniske Minoriteter

Sekretariatet for Rådet for Etniske Minoriteter

Holmens Kanal 22

1060 København K

Telefon: 41 85 10 69

Mail: rem@sm.dk

Web: www.rem.dk

Ministeriet for By, Bolig og
Landdistrikter
Att: Per Larsen

RÅDET FOR
SOCIALT
UDSATTE

5. januar 2014

Høringssvar vedrørende lov om ændring af lov om almene boliger (anvendelse af Landbyggefondens midler)

Rådet for Socialt Udsatte takker for høringen af lovforslag, som udmønter regeringens aftale om anvendelsen af Landbyggefondens midler og effektivisering af den almene boligsektor.

Rådet for Socialt Udsatte ønsker at fastholde, at den almene boligsektor har til formål at stille boliger til rådighed til en pris, der er til at betale for almindelige indkomster. Rådet lægger derfor vægt på, at der også efter renoveringer er små billige boliger, der kan betales af mennesker på de laveste offentlige ydelser.

Rådet er positivt stemt overfor, at en kommune nu som en del af det øvrige boligforlig får mulighed for at sikre opførelse af almene boliger.

Såfremt man af hensyn til beboersammensætning i et konkret problemfyldt område ønsker at ændre på boligsammensætningen - blandet andet gennem nedlæggelse af små billige boliger - bør kommunen være forpligtet til i samarbejde med boligorganisationerne at sikre det nødvendige antal billige boliger et andet sted.

Rådet er enig i intentionerne i en fortsat boligsocial indsats herunder indsatsen for at modvirke negativ social arv.

Rådet ønsker at understrege og fastholde, at den almene sektor har en særlig forpligtelse til at huse mennesker med sociale og økonomiske problemer, og ønsker at understrege, at dette ikke kun gælder ældre og handicappede, men også socialt udsatte med særlige boligmæssige behov.

Af hensyn til fortsat rummelighed og tolerance i den almene sektor finder Rådet det dog væsentligt at påpege, at særlig social støtte til de mest udsatte - fx gennem etablering af sociale viceværtsordninger eller andre målrettede tiltag - er en kommunal opgave, der på lige fod med særlig støtte til ældre og handicappede skal finansieres af kommunen - og ikke blot overlades til de enkelte boligområder og den boligsociale indsats. En klar finansiering er en forudsætning for en fortsat integreret indsats.

Med venlig hilsen



Jann Sjursen
Formand



Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter
Holmens Kanal 22

1060 København K

almenbolig@mbbl.dk

KRONPRINSESSEGADE 28

1306 KØBENHAVN K

TLF. 33 96 97 98

FAX 33 36 97 50

DATO: 11. december 2014

SAGSNR.: 2014 - 3819

ID NR.: 325877

**Høring - over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv.
(Anvendelse af Landsbyggefondens midler)**

Ved e-mail af 08-12-2014 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har ikke bemærkninger til det fremsendte høringsmateriale.

Med venlig hilsen



Torben Jensen

Til: Marianne da Silva (mds@mbbl.dk)
Fra: Per Larsen (pel@mbbl.dk)
Titel: VS: Høring vedr lovforslag om anvendelse af Landsbyggefondens midler
Sendt: 05-01-2015 13:58:48

Fra: SikkerMail [mailto:SikkerMail@bdo.dk]
Sendt: 5. januar 2015 13:50
Til: Per Larsen
Emne: VS: Høring vedr lovforslag om anvendelse af Landsbyggefondens midler
Prioritet: Høj

Hermed fremsendes BDO Kommunernes Revisions svar på høring:

BDO Kommunernes Revision har haft forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. i høring og vi har i den forbindelse udarbejdet nærværende høringssvar.

BDO Kommunernes Revision finder det positivt, at der etableres lovhjemmel for almene boligorganisationer til at anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler, idet det ofte er et ønske fra boligorganisationerne, at de kan tage et socialt ansvar i deres lokalområde.

Vi har ikke nærmere bemærkninger til indholdet af fremsendte udkast til lovforslag vedr. ændring af lov om almene boliger m.v.

Med venlig hilsen
ANNE LARSEN
Sekretær
Mobil: +45 51 58 62 12
ala@bdo.dk

BDO Kommunernes Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
Tlf.: +45 33 12 65 45
www.bdo.dk

BDO Kommunernes Revision, Godkendt revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer. BDO er varemærke for både BDO netværket og for alle BDO medlemsfirmaerne. BDO i Danmark beskæftiger omkring 1.100 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har godt 59.000 medarbejdere i 151 lande.

Denne e-mail og enhver vedhæftet fil er fortrolig. Hvis du ikke er rette modtager, bedes du venligst omgående underrette os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil uden at beholde kopi og uden at videregive oplysninger om indholdet.

Tænk på miljøet - er det nødvendigt at printe mailen ud?

Fra: Per Larsen [mailto:pel@mbbl.dk]
Sendt: 8. december 2014 17:59
Til: Per Larsen
Emne: Høring vedr lovforslag om anvendelse af Landsbyggefondens midler

Til parterne på vedlagte høringsliste

Til: Almene boliger (Almenbolig@mbbl.dk)
Fra: Marianne Lundsgaard (ml@danske-aeldre raad.dk)
Titel: VS: Høring vedr lovforslag om anvendelse af Landsbyggefondens midler
Sendt: 18-12-2014 09:25:53
Bilag: Høring lovforslag om anvendelse af lbf midler.docx; Høringsbrev Anvendelse af Landsbyggefondens midler.docx; Høringsliste lbf midler.docx;

Tak for det tilsendte til høring. DANSKE ÆLDRE RÅD har ingen kommentarer til forslaget, da det ligger udenfor DANSKE ÆLDRE RÅDs kerneområde.

Venlig hilsen

Marianne Lundsgaard
Sekretariatsleder


DANSKE ÆLDRE RÅD
DANSKE ÆLDRE RÅD
Jernbane Allé 54, 3. sal
2720 Vanløse

Tlf.: 38 77 01 60
Direkte nr.: 38 77 01 62
Mobil: 20 49 93 19

Hvis du vil vide mere om DANSKE ÆLDRE RÅD se
www.danske-aeldre raad.dk

Fra: Per Larsen [<mailto:per@mbbl.dk>]
Sendt: 8. december 2014 17:59
Til: Per Larsen
Emne: Høring vedr lovforslag om anvendelse af Landsbyggefondens midler

Til parterne på vedlagte høringsliste

Hermed fremsendes forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler) i høring, jf. vedhæftede høringsbrev.

Med venlig hilsen

Per Larsen
Chefkonsulent

**MINISTERIET FOR
BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER**



Gammel Mønt 4
1117 København K

Tlf: 33 92 29 00
Dir: 41 71 77 82
E-mail: per@mbbl.dk
Web: www.mbbl.dk

Til: Almene boliger (Almenbolig@mbbl.dk)
Fra: Realkreditforeningen (mail@realkreditforeningen.dk)
Titel: Høringer over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
Sendt: 02-01-2015 09:58:33

Til
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter,

Realkreditrådet og Realkreditforeningen vil indledningsvist takke for muligheden for at fremkomme med bemærkninger til følgende høringer:

- Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler)
- Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Nedrivning af hele afdelinger)
- Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler)

Vi har ikke nogen bemærkninger til ovennævnte udkast til lovforslag.

Med venlig hilsen

Marie Lund Bendtsen
Realkreditrådet

Christina Wandt
Realkreditforeningen

Med venlig hilsen

Christina Wandt
cwa@realkreditforeningen.dk
Direkte 3370 1116

Realkreditforeningen
Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon 3336 1311
Fax 3393 0260

mail@realkreditforeningen.dk
www.realkreditforeningen.dk

RE  **LKREDIT**
FORENINGEN