



NOTAT

Dato: 14. januar 2015
Kontor: Almene Boliger
Sagsnr.: 2014-10369
Sagsbehandler: stc
Dok id: 571195

Høringsnotat vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Støtte til nedrivning af hele afdelinger)

1. Indledning

Lovforslaget har været sendt i høring i perioden 8. december 2014 til 5. januar 2015.

Lovforslaget har været tilgængeligt på høringsportalen og er udsendt til en bred kreds af offentlige myndigheder, branche- og interesseorganisationer m.v.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har modtaget 15 høringssvar, som gennemgås nedenfor.

2. Bemærkninger

KL vurderer det positivt, at der med lovforslaget afsættes midler til nedrivning af hele boligafdelinger, men finder det problematisk, at beslutningen om hvorvidt en afdeling skal videreføres alene bygger på Landsbyggefondens vurdering. For det andet finder de, at der bør udarbejdes kriterier for Landsbyggefondens vurdering for derved at sikre gennemsigthed. For det tredje finder de, at kravet om, at byggeriet skal være over 25 år gammelt, er for rigtigt, mens de savner præcisering af kriteriet 'vedvarende høj boligledighed'.

Kommentar

Landsbyggefonden beslutter ikke alene en nedrivning. Nedrivningen af almene boliger skal besluttes af boligorganisationens øverste myndighed og efterfølgende godkendes af både kommunalbestyrelsen og ministeren for by, bolig og landdistrikter. Landsbyggefonden udarbejder en indstilling til ministeriet på baggrund af deres fysiske besigtigelse af boligerne, men har alene kompetencer til at afgøre, hvorvidt fonden kan støtte nedrivningen.

Landsbyggefondens kan yde støtte til nedrivningen af hele boligafdelinger, der er mere end 25 år gammelt, har en vedvarende høj boligledighed i afdelingen, og ikke kan videreføres efter Landsbyggefondens vurdering.

De tre kriterier er en forudsætning for at kunne modtage støtte fra Landsbyggefonden til nedrivning af en hel boligafdeling, men opfyldelse udløser ikke i sig selv støtte til nedrivning. I forbindelse med beslutning om hel eller delvis nedrivning af almene boligafdelinger må kommunen, boligorganisationen og Landsbyggefonden indgå i en dialog om det samlede udbud af boliger i kommunen herunder de almene boligernes størrelse, husleje og deres geografiske placering set i forhold til den lokale

boligefterspørgsel. Det skal i den forbindelse overvejes, om boliger kan afhændes evt. til anden anvendelse.

På baggrund af denne samlede helhedsorienterede vurdering kan der træffes beslutning om at reducere udbuddet af almene boliger. Det vurderes ikke muligt at opstille faste kriterier for, hvorvidt en afdeling kan videreføres.

Det er ikke fundet hensigtsmæssigt at åbne for, at nyere afdelinger (under 25 år), hvor boligerne er i god stand og i bedre energistandard end i de ældre boliger, skal kunne nedlægges.

Rådet for Etniske Minoriteter og Arkitektforeningen støtter lovforslaget. Arkitektforeningen bemærker dog, at nedrivning kun er et blandt flere redskaber, der kan anvendes for at imødegå strukturelle forandringer.

BL er tilfredse med, at lovforslaget giver mulighed for nedrivning af hele boligafdelinger, hvor der ikke er udsigt til andre løsninger.

Lejernes Landsorganisation vurderer, at udlejningsvanskeligheder ofte skyldes en for høj leje, hvorfor lovforslaget bør ændres, så nedrivning først kan finde sted, efter alternative løsninger med støtte til huslejenedsættelse er afprøvet. Derudover peger de på, at nedrivningen af almene boliger mindsker boligudbuddet i kommunen, hvilket vil resultere i dyre ejerbolig- og lejeboligpriser. Lovforslaget vurderes derfor at ramme lavindkomstgrupperne i kommunerne.

Kommentar

Landsbyggefonden vil i forbindelse med deres overvejelser om, hvorvidt afdelingen kan videreføres, vurdere, om der er tiltag, som kan sikre afdelingens videreførelse. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at stille krav om, at der har været afprøvet huslejenedsættelse i afdelingen, før den kan nedrives.

Lovforslaget stiller som betingelse for at få støtte fra Landsbyggefonden til nedrivning af en hel boligafdeling, at der eksisterer vedvarende høj boligledighed, og at afdelingen efter Landsbyggefondens vurdering ikke kan videreføres. Derudover har kommunen i forbindelse med dens godkendelse af nedrivningen til opgave at vurdere det samlede boligudbud i forhold til boligefterspørgslen i kommunen. Boligerne som udgår af det lokale boligmarked er således boliger, der ikke kan udlejes, og det forventes derfor ikke, at nedrivningerne vil lede til et øget pres på de lokale boligmarkeder.

Danmarks Lejerforening vurderer, at kommunen og de lokale boligorganisationer bør afholde omkostningerne forbundet med nedrivningen, da det er disse, der i fællesskab har besluttet at opføre boligerne. For det andet peges der på, at de midler, som Landsbyggefonden skal anvende til nedrivning, vil fragå de midler, som Landsbyggefonden har til rådighed til renovering og nybyggeri, hvorfor lejerne vil blive tabere ved denne ordning.

Kommentar

Efter gældende regler har Landsbyggefonden, kommunalbestyrelsen og boligorganisationen mulighed for at støtte nødlidende afdelinger, herunder støtte en delvis nedrivning af afdelingens boliger med henblik på at sikre en bæredygtig videreførelse af afdelingen. Det er fundet hensigtsmæssigt at åbne for, at de pågældende parter ligeledes kan støtte nedlæggelse af en hel afdeling for på den måde at opnå en mere bæredygtig drift af de øvrige boligafdelinger på det lokale boligmarked. På denne måde

opnås en ordnet afvikling af nødlidende boligafdelinger, som ikke kan videreføres, fremfor at efterlade kreditorer og kommuner, som har stillet garanti for lån, med store tab.

Landsbyggefonden kan anvende indtil 200 mio. kr. af nedrivningsrammen til nedrivning af hele boligafdelinger. Der er således ikke tale om en forøgelse af de afsatte midler, men derimod en udvidelse af Landsbyggefondens mulighed for at anvende midlerne i nedrivningsrammen.

Lemvig Kommune og *Struer Kommune* vurderer begge, at lovforslaget ikke kan anvendes i disse kommuner, da de afdelinger, der er ramt af lejeledighed, består af flere velfungerende afsnit og enkelte afsnit med udlejningsvanskeligheder. De to kommuner ønsker derfor, at man i stedet for nedrivning af hele afdelinger, nedriver de problemramte afsnit (delvis nedrivning af afdelingen).

Kommentar

Det er efter de gældende regler muligt at nedrive dele af almene afdelinger med støtte fra Landsbyggefonden, kommunen og boligorganisationen. Lovforslaget begrænser ikke denne mulighed, men gør det muligt for disse parter også at støtte nedrivning af hele afdelinger.

Dansk Byggeri, Landsbyggefonden, Advokatrådet, Realkreditrådet, Realkreditforeningen, Rådet for Socialt Udsatte, Dansk Ældreråd samt *Kommunernes Revision – BDO* har ikke bemærkninger til lovforslaget.