



NOTAT

Dato: 5. februar 2014
Kontor: Almene boliger
Sagsnr.: 2013 - 3229
Sagsbeh.: Lars Nielsen
Dok id: 436318

Høringsnotat vedrørende

Forslag til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Ommærkning af almene ældre- og familieboliger til almene ungdomsboliger m.v.)

1. Indledning

Lovforslaget har i perioden den 5. december 2013 til den 6. januar 2014 været i høring hos følgende organisationer m.v.:

Advokatrådet, BL - Danmarks almene Boliger, BOSAM, Byggeskadefonden, Bygherreforeningen i DK, Danmarks Lejeforeninger, Dansk Byggeri, Danske regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Dansk Handicap Forbund, Dansk Ungdoms Fællesråd, Den danske dommerforening, Det Centrale Handicapråd, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Kollegiekontorerne i Danmark, KL, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Ældremobiliseringen og Ældre Sagen.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har modtaget svar fra:

BL - Danmarks almene Boliger, Danske Studerendes Fællesråd, Kollegiekontorerne i Danmark samt Realkreditforeningen og Realkreditrådet.

2. Generelle holdninger til lovforslaget

BL - Danmarks almene Boliger, Danske Studerendes Fællesråd, Kollegiekontorerne i Danmark samt Realkreditforeningen og Realkreditrådet oplyser, at de kan tilslutte sig lovforslaget eller er positive overfor intentionerne med dette.

BL - Danmarks almene Boliger (BL) finder det meget positivt, at det med lovforslaget bliver muligt at målrette nogle af de mindre ældre- og familieboliger med vigende efterspørgsel til unge uddannelsessøgende, der mangler en bolig i de større uddannelsesbyer.

Danske Studerendes Fællesråd (DSF) er overordnet meget positiv overfor både anerkendelsen af uddannelsessøgendes store udfordringer på boligområdet samt overfor de forbedrede muligheder for fleksibel anvendelse af den eksisterende boligmasse gennem bedre muligheder for ommærkning til almene ungdomsboliger. DSF påpeger dog samtidig, at lovforslaget ikke imødekommer det store behov for ungdomsboliger generelt i de kommende år. Efter DSFs opfattelse er det nødvendigt med et større nybyggeri og ikke blot ombygninger, hvis de unges boligproblemer skal løses.

3. Målgruppen for de ommærkede boliger

Kollegiekontorerne i Danmark foreslår, at den berettigede personkreds til de ommærkede boliger bør være den samme som til øvrige almene ungdomsboliger – dvs. unge uddannelsessøgende og unge med særligt behov - med henblik på at begrænse særreglerne på området mest muligt.

BL - Danmarks almene Boliger (BL) og *Danske Studerendes Fællesråd (DSF)* tilkendegiver, at lovforslaget, der sigter mod uddannelsessøgende, ikke må fjerne fokus fra indsatsen for også at sikre boliger til andre unge med et særligt behov.

Kommentar:

Som det fremgår af lovforslagets bemærkninger er hensigten med dette at imødekomme det stigende og akutte behov for ungdomsboliger i de store uddannelsesbyer.

Den foreslåede adgang til at ommærke almene familie- og ældreboliger til almene ungdomsboliger er derfor målrettet unge uddannelsessøgende. Boligudbuddet til unge uddannelsessøgende vil herigennem blive udvidet hurtigere, end det vil kunne ske alene ved nybyggeri af ungdomsboliger.

Det skal samtidig understreges, at det fortsat vil være kommunens opgave at sikre et passende udbud af ungdomsboliger ikke alene til uddannelsessøgende, men også til andre unge med et særligt behov.

Kommentaren giver ikke anledning til ændringer.

4. Varigheden af ommærkningsbidraget

Danske Studerendes Fællesråd (DSF) anfører, at organisationen frygter, at uddannelsessøgende på grund af det pressede boligmarked for betalelige boliger, vil føle sig nødsaget til at acceptere en ommærket ungdomsbolig, velvidende at de ikke kan klare huslejen efter ommærkningsbidragets ophør. DSF foreslår derfor, at reglerne om

ommærkningsbidrag gøres mere fleksible, således at bidraget ikke ophører efter højst 10 år efter aftalens indgåelse, men efter lejeren er flyttet ud af den pågældende bolig.

Kommentar:

Efter forslaget ydes ommærkningsbidraget for en periode af højst 10 år. 10-årsperioden beregnes fra det tidspunkt, hvor de pågældende boliger i henhold til parternes aftale om ommærkning kan anvises til unge uddannelsessøgende.

Baggrunden for denne tidsbegrænsning er hensynet til at udnytte de afsatte midler til ordningen bedst muligt, dvs. til ommærkning af flest mulige boliger til unge uddannelsessøgende.

Et bortfald af ommærkningsbidraget vil indebære en huslejestigning for lejerne af de pågældende boliger. Da boligerne typisk bebos af de unge i en kortere årrække, vil effekten af reglen i praksis være begrænset. Størst betydning vil den få for de unge, der overtager boligen kort tid inden bortfaldet af bidraget.

Efter forslaget skal boligorganisationen i lejekontrakten med lejeren oplyse om, hvornår ommærkningsbidraget bortfalder. Dermed sikres, at den unge allerede ved indflytningen er bekendt med de nævnte forhold og kan indrette sig derefter.

Kommentaren har ikke givet anledning til ændringer - bortset fra nogle mindre præciseringer af lovteksten og bemærkningerne hertil (jf. lovforslagets § 1, nr. 6 og nr. 10).

5. Bortfald af kommunal garantiforpligtelse

Realkreditrådet og *Realkreditforeningen* henleder opmærksomheden på, at en ommærkning af ældreboliger indebærer, at den kommunale forpligtelse til at dække tomgangslejen i forbindelse med udlejningsvanskeligheder vil indebære en forringelse af realkreditinstitutternes pantsikkerhed på allerede ydede lån til almene ældreboliger.

Realkreditrådet og Realkreditforeningen foreslår derfor, at kommunernes forpligtelser ved lejeledighed bibeholdes ved ommærkning. Alternativt foreslås, at realkreditinstitutterne får mulighed for at genberegne garantien, eller at der stilles særlige krav til behovsprøvelserne for ommærkning.

BL - Danmarks almene Boliger (BL) bemærker ligeledes, at den kommunale forpligtelse til at dække tomgangsleje og istandsættelse af boligen ved fraflytning bortfalder ved ommærkning til ungdomsboliger. BL lægger vægt på, at det efter lovforslaget er muligt at aftale, at ommærkningen kan bringes til ophør før 10-års periodens udløb, hvis efterspørgslen fra unge studerende svigter.

Kommentar:

Det kan bekræftes, at den kommunale garanti for tomgangslejen bortfalder, når en almen ældrebolig ommærkes til en almen ungdomsbolig.

Den kommunale garanti skal ses i sammenhæng med kommunens særlige forpligtelse efter almenboligloven til at sørge for boliger til ældre og personer med handicap, som har behov for en ældrebolig. For at kunne løfte denne opgave, har kommunen som udgangspunkt anvisningsretten til ældreboliger. Den kommunale anvisningsret modsvares af en kommunal forpligtelse til at betale for tomgangsleje, hvis der ikke anvises en borger til en ældrebolig, som kommunen har fået stillet til rådighed afbygningsejeren. Hensigten med den nævnte ordning er således at give bygningsejeren (f.eks. en almen boligorganisation) et værn mod økonomiske konsekvenser af, at kommunen ikke kan anvise de pågældende ældreboligertil målgruppen. Ordningen har ikke til hensigt at øge realkreditinstitutternes sikkerhed for deres lån til ældreboliger.

Da den kommunale garanti som nævnt bortfalder ved ommærkningen fra almene ældreboliger til almene ungdomsboliger, skal et tab som følge af tomgang i de pågældende ungdomsboliger efter gældende regler som udgangspunkt dækkes af boligorganisationens dispositionsfond. Den pågældende boligafdeling er dermed friholdt fra konsekvenserne af et eventuelt lejetab.

Det vurderes på denne baggrund, at der ikke er behov for ændringer i lovforslaget.

Kommentaren giver ikke anledning til ændringer.