

6. januar 2014

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

Hørings svar vedrørende lovforslag om ommærkning af almene ældre- og familieboliger til ungdomsboliger

BL – Danmarks Almene Boliger har følgende bemærkninger til ovennævnte lovforslag:

Med forslaget styrkes fleksibiliteten for ældre- og familieboliger på 50-65 m², idet det bliver muligt for kommune og boligorganisation at aftale ommærkning til almene ungdomsboliger, og at søge ommærkningsbidrag til nedsættelse af huslejen for unge uddannelsessøgende.

Ommærkningen er midlertidig, og ommærkede boliger skal på ny mærkes som henholdsvis ældre- eller familieboliger efter maksimalt 10 år. Efter finanslovsaftalen for 2014 kan ommærkningsbidrag ligeledes tildeles for en 10-årig periode, og ministeriet kan give tilsagn om ommærkningsbidrag i perioden 2014-2016 inden for en ramme på 10 mio. kr. om året – svarende til i alt ca. 300 boliger.

Vi finder det meget positivt, at det på denne måde 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.

En god og billig bolig er en vigtig forudsætning for et godt og stabilt studieliv. Samtidig må vi bevare fokus på, at også andre unge med særligt behov har brug for en god bolig som ramme om deres liv. Det kan være med til at give det overskud, der skal til, for at bringe den unge tættere på uddannelse og beskæftigelse.

Ved ommærkning af ældreboliger til ungdomsboliger bortfalder den kommunale garantiforpligtelse. Så er det i stedet lejerne, der skal betale for tomgangsleje og udgifter til istandsættelse ved fraflytning. Derfor er det afgørende, at de ommærkede boliger kan udlejes til målgruppen – og vi 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.

Med venlig hilsen



Bent Madsen

Almenbolig@mdbl.dk

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

6. januar 2014

Høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Ommærkning af almene ældre- og almene familieboliger til almene ungdomsboliger mv.)

Tak for det modtagne udkast til ovennævnte lovforslag. Vi kan tilslutte os intentionen bag lovforslaget – at der skal være et passende antal boliger til studerende - men gør opmærksom på, at forslaget betyder en forringelse af realkreditinstitutternes pantsikkerhed på allerede ydede lån til almene ældreboliger. Det skyldes, at institutterne sikkerhed for betaling af tomgangsleje bortfalder.

Kommunernes forpligtelse til betaling af tomgangsleje i almene ældreboliger har indgået som et element i realkreditinstitutternes værdiansættelse i forbindelse med optagelse af lånene. Sikkerheden har betydet en lavere garanti, end der ellers ville være udmålt. Når kommunernes forpligtelse ved lejeledighed hører op, ændres forudsætningerne for långivningen derfor, og institutterne risiko øges.

Kommunerne og boligorganisationerne kan også i dag aftale at ommærke almene ældreboliger til fx almene familieboliger. Realkreditinstitutterne har derfor tidligere bedt om at blive inddraget inden ommærkning, men det er hidtil afvist.

Vi foreslår derfor, at kommunernes forpligtelser ved lejeledighed bibeholdes ved ommærkning. Alternativt, at realkreditinstitutterne får mulighed for at genberegne garantien, eller at der stilles særlige krav til behovsprøvelserne for ommærkning. I modsat fald kan omdannelse af almene ældreboliger principielt blive en mulighed for kommunerne til at overføre risikoen ved tomgangsleje fra kommunen selv til realkreditinstitutterne.

Med venlig hilsen



Tina Oreskov
Realkreditforeningen



Gunna Kunckel
Realkreditrådet

Til: Almene boliger (Almenbolig@mbbl.dk)
Fra: Per Juulsen (pj@kollegiekontoret.dk)
Titel: Vs: Høring vedr. forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Ommærkning af almene ældre- og almene familieboliger til almene ungdomsboliger m.v.)
Sendt: 06-01-2014 11:56:53
Bilag: pic17483.gif;

Kollegiekontorerne i Danmark kan tilslutte sig forbedrede muligheder for at ommærke almene familie- og ældreboliger til almene ungdomsboliger.

Med henblik på at begrænse særreglerne mest muligt finder vi dog, at den berettigede personkreds til de ommærkede boliger bør være den samme som til øvrige almene ungdomsboliger.

(Embedded image moved to file: pic17483.gif)

Med venlig hilsen
Kollegiekontoret i Aarhus
Per Juulsen
direktør
direkte tlf. 87 32 83 80, e-post pj@kollegiekontoret.dk
----- Videresendt af Per Juulsen/Kollegiekontoret/DK den 06-01-2014 11:53

Fra: "Lars Nielsen" <lni@mbbl.dk>

Til: "Dansk Byggeri" <info@danskbyggeri.dk>, Det Centrale Handicapråd <dch@dch.dk>, "KL Kommunernes Landsforening" <kl@kl.dk>, "Boligselskabernes Landsforening" <bl@bl.dk>, "Bosam-Boligforeningerne Sammenslutning i Danmark" <bosam@bosam.dk>, "Byggeskafonden" <bsf@bsf.dk>, "Bygherreforeningen" <info@bygherreforeningen.dk>, "Danmarks Lejerforeninger" <dl@dklf.dk>, "Ejendomsforeningen Danmark" <info@ejendomsforeningen.dk>, "Landsbyggefonden" <lbf@lbf.dk>, Ældremobiliseringen <ae@aeldremobiliseringen.dk>, "samfund@advocom.dk" <samfund@advocom.dk>, "duf@duf.dk" <duf@duf.dk>, "Danske Regioner" <regioner@regioner.dk>, "dsf@dsfnet.dk" <dsf@dsfnet.dk>, "Kobenhavn@domstol.dk" <Kobenhavn@domstol.dk>, "Domstolsstyrelsen" <post@domstolsstyrelsen.dk>, "Hans Henrik Edlund, professor" <hhe@asb.dk>, "Per Juulsen" <pj@kollegiekontoret.dk>, Ældre Sagen <aeldresagen@aeldresagen.dk>, "info" <info@llo.dk>, "Realkreditforeningen" <mail@realkreditforeningen.dk>, "rkr@rkr.dk" <rkr@rkr.dk>, "Dansk Handicap Forbund" <dhf@dhf-net.dk>

Dato: 05-12-2013 16:39

Emne: Høring vedr. forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Ommærkning af almene ældre- og almene familieboliger til almene ungdomsboliger m.v.) (MBBL Id nr.: 430087)

Til høringsparterne

Vedhæftet sendes høringsbrev vedr. udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Ommærkning af almene ældre- og almene familieboliger til almene ungdomsboliger m.v.)

Med venlig hilsen

Lars Nielsen
Specialkonsulent

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Almene Boliger

Gammel Mønt 4

1117 København K

Tlf. (+45) 41 71 77 84

E-mail: lni@mbbl.dk

[bilaget "Høringsbrev.pdf" blev fjernet af Per

Juulsen/Kollegiekontoret/DK][bilaget "Udkast til lovforslag om ommærkning

til almene ungdomsboliger - 05.12#6875717#2#6874407#8}.pdf" blev fjernet af

Per Juulsen/Kollegiekontoret/DK][bilaget "Høringsliste

{F2#6875718#1#6874407#9}.pdf" blev fjernet af Per

Juulsen/Kollegiekontoret/DK]



Ministeriet for by, bolig og landdistrikter
Kontoret for almene boliger
Att.: Lars Nielsen
Gammel Mønt 4
1117 København K

06. februar 2014

Hørings svar til høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Ommærkning af almene ældre- og almene familieboliger til almene ungdomsboliger m.v.)

Danske Studerendes Fællesråd har med interesse læst udkastet til lovændring og er overordnet meget positivt stillet over for både anerkendelsen af uddannelsessøgendes store udfordringer på boligområdet samt over for de forbedrede muligheder for fleksibel anvendelse af den eksisterende boligmasse gennem bedre muligheder for ommærkning til almene ungdomsboliger. Desværre findes forslaget utilstrækkeligt i forhold til at komme manglen på betalelige ungdomsboliger til livs.

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, så forventes en stigning i antallet af studerende på over 70.000 frem mod 2020. Da de studerende i forvejen er meget ringe stillet på boligmarkedet, er det forventede øgede udbud af ungdomsboliger på 300-400 boliger som følge af denne lovændring desværre utilstrækkeligt til for alvor at løse de unges boligudfordringer, særligt da det øgede udbud af studieboliger er midlertidigt. DSF foreslår, at der ses nærmere på barriererne for nybyggeri af et tilstrækkeligt antal betalelige ungdomsboliger, herunder kollegier, da det er nødvendigt med et større nybyggeri og ikke blot ommærkninger, hvis de unges boligproblemer skal til livs. Konkret foreslås det, at nedsættelsen af den kommunale grundkapital forlænges længere end til udgangen af 2016 og at planlovens § 15, stk. 2. ændres, således at det gøres muligt for kommunalbestyrelser at stille krav om, at der på en grund skal opføres almene ungdomsboliger. DSF er dog positivt stillet over for forslaget, som er et godt skridt på vejen til et bedre boligmarked for studerende og dermed bedre muligheder for at unge kan påbegynde og gennemføre en uddannelse.

DSF er positivt overfor at det med forslaget om indførelse af ommærkningsbidrag anerkendes, at det er nødvendigt, at ungdomsboliger er betalelige for den berettigede personkreds. Der er dog mange eksempler på, at uddannelsessøgende, på grund af det pressede marked for betalelige boliger, accepterer tilbud, hvor de enten bor ulovligt eller betaler en leje, som er for høj i forhold til deres indtægter. DSF frygter, at uddannelsessøgende, på grund af det pressede boligmarked, vil føle sig nødsaget til at acceptere en ommærket ungdomsbolig, velvidende at de ikke kan klare huslejen efter ommærkningsbidragets ophør. Derfor foreslår DSF, at reglerne om ommærkningsbidrag gøres mere fleksible, således at ommærkningsbidraget ikke



Ministeriet for by, bolig og landdistrikter
Kontoret for almene boliger
Att.: Lars Nielsen
Gammel Mønt 4
1117 København K

ophører efter højst 10 år efter aftalens indgåelse, men efter lejerens er flyttet ud af ungdomsboligen.

Hvad angår den berettigede personkreds til ommærkede almene familie- og almene ældreboliger, ønsker DSF at det sikres, at bestemmelsen om, at ommærkede alene skal anvendes til unge uddannelsessøgende, ikke betyder, at unge med et særligt behov får sværere ved at finde en betalelig bolig. DSF ønsker, at der arbejdes for at sikre et større udbud af betalelige ungdomsboliger til både uddannelsessøgende og unge med et særligt behov.

Med venlig hilsen,

Mads Melin
Næstformand og levestandardordfører
Danske Studerendes Fællesråd
Tlf. 28194502
mads@dsfnet.dk