

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Henriette Fagerberg Erichsen <hfe@advokatsamfundet.dk>
Sendt: 6. juli 2020 09:54
Til: TBST Almenbolig; Jacob Østlund Jacobsen
Emne: Sv: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m (Sagsnr....

Tak for henvendelsen.

Advokatrådet har besluttet ikke at afgive høringssvar.

Med venlig hilsen



ADVOKATSAMFUNDET
RETSSIKKERHED · UAFHÆNGIGHED · INTEGRITET

Henriette Fagerberg Erichsen
Sekretær

Advokatsamfundet, Kronprinsessegade 28, 1306 København K
D +45 33 96 97 28
hfe@advokatsamfundet.dk - www.advokatsamfundet.dk

Til:
Frå: TBST Almenbolig (Almenbolig@tbst.dk)
Titel: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)
Sendt: 03-07-2020 16:11

Til høringsparterne

Se venligst vedhæftede høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

Med venlig hilsen

Marianne da Silva Teixeira
Chefsekretær, Almene Boliger og Byfornyelse

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Danish Transport, Construction and Housing Authority
Carsten Niebuhrs Gade 43
DK-1577 København V.

Tlf.: +45 7221 8800
www.tbst.dk



Trafik-, Bygge- og
Boligstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.).

14. august 2020

J.nr. 20-30180

Cpr.nr.

Ankestyrelsen har ingen bemærkninger.

Ankestyrelsen

7998 Statsservice

Venlig hilsen

Tel +45 3341 1200

Ankestyrelsen

ast@ast.dk
sikkermail@ast.dk

EAN-nr:
57 98 000 35 48 21

Åbningstid:
man-fre kl. 9.00-15.00

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Gunde Odgaard, BAT Kartellet <gunde.odgaard@batkartellet.dk>
Sendt: 19. august 2020 09:00
Til: TBST Almenbolig
Cc: Jacob Østlund Jacobsen
Emne: Høringssvar fra BAT til L 38 Udmøntning af Boligaftalen

Fra BAT skal vi hermed tilkendegive, at vi står bag høringssvarene fra henholdsvis BL og Dansk Byggeri.

Vi skal samtidigt appellere til, at Boligministeren går aktivt ind i de kommende initiativer omkring "Smart Cities", som placeres under Erhvervsklyngen for Bygge og Anlæg. Her vil boliger spille en central rolle.

Venlig hilsen

Gunde Odgaard, sekretariatschef i BAT, 40747475

Høringssvar på udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

BL – Danmarks Almene Boliger og Danske Arkitektvirksomheder har den 3. juli 2020 modtaget høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.).

Indledningsvis skal det understreges, at Danske Arkitektvirksomheder sammen med BL er yderst tilfreds med de centrale elementer i Grøn Boligaftale 2020, der sikrer, at den historisk lange venteliste af renoveringer på 18,4 mia. kr. omfattende 72.000 almene boliger kan afvikles, at der sættes ekstra fokus på klima- og energibesparelser gennem grøn screening af renoveringerne og etablering af en energigarantiordning, og at der sker en markant prioritering af initiativer til yderligere digitalisering.

Imidlertid er der også elementer i Grøn Boligaftale, som kræver en særlig opmærksomhed eller direkte trækker i forkert retning i forhold til andre centrale politiske målsætninger.

Digitalisering

I boligaften sker der en væsentlig prioritering af en yderligere digitalisering af det almene byggeri, som blandt andet skal sikre et ubrudt dataflow gennem hele byggeprocessen fra projektering, udførelse og til ibrugtagelse. Det vil utvivlsomt få afgørende positive effekter på både kvalitet og omkostningerne i forbindelse med nybyggeri og renoveringer og samtidig være et vigtigt redskab mod mere bæredygtigt byggeri.

Mere fokus på klimaet

I Grøn Boligaftale 2020 fokuseres på klimaet på forskellige måder. Grøn screening og revurdering af renoveringerne på ventelisten, etablering af en grøn garantiordning omfattende måske 60.000 boliger samt midler til forsøg. Det er meget positivt, at de renoveringer af alment byggeri, som i forvejen har en betydeligt positiv klimafaktor ved at løfte ældre byggeri til en mere nutidig energistandard, også med boligaftalen bruges som yderligere løftestang til grønne initiativer.

I den forbindelse er det dog vigtigt at påpege, at der kan sikres endnu flere grønne renoveringer i den almene boligsektor ved at aktivere dele af Nybyggerifonden til en Klimafond, der kan gøre de støttede renoveringsprojekter grønnere og desuden bakke op om dedikerede energirenoveringer. Det vil være i tråd med de grønne ambitioner i Boligaftalen og de ambitiøse klimamålsætninger.

Det fremtidige renoveringsbehov

Det er veldokumenteret også i analyserne udarbejdet forud for de politiske forhandlinger om Boligaftalen, at det årlige renoveringsbehov i den almene sektor er ca. 5½ mia. kr. årligt. De seneste års forskel mellem de faktiske renoveringsbehov og de fastlagte rammer er forklaringen på, at der havde ophobet sig en venteliste af renoveringer på 18,4 mia. kr.

Det er særdeles positivt og klogt, at denne venteliste nu afvikles, hvorfor det også må være en central målsætning, at der ikke igen opstår en venteliste.

Imidlertid er den afsatte løbende renoveringsramme i årene frem til 2026 på 2,2 mia. kr. årligt, og dermed er der udsigt til, at der igen kan ophobes en venteliste.

Sammen med Dansk Erhverv, DI, Danske Arkitektvirksomheder, FRI, BAT Kartellet og Dansk Byggeri har BL foreslået, at der oprettes et Monitoreringsudvalg, der på baggrund af vurderinger af konjunktursituationen kan fastlægges rammerne for de årlige renoveringer, således almene renoveringer kan neddrøses i situationer med højkonjunktur og øges i situationer med svag økonomisk udvikling til gavn for beskæftigelse og erhvervsliv. Indenfor rammerne af en sådan model kan den langsigtede renoveringsramme fastlægges på et niveau svarende til behovet.

Forsøg på administrativt at fjerne ventelisten

I lovforslaget beskrives, at Landsbyggefonden ikke må prækvalificere flere renoveringssager end svarende til de kommende tre års tilsagnsramme. I en periode med politisk fastsatte renoveringsrammer på f.eks. 2 mia. kr. årligt kan ventelisten til Landsbyggefonden således ikke overstige 6 mia.kr.

Det er et fuldstændig bagvendt og urimeligt forslag.

Havde dette forslag været indført i boligaftalen 2014, så ville ventelisten ved indgangen til boligforhandlingerne i 2020 have været mindre end halvdelen af de 18,4 mia. kr., som rent faktisk stod i køen og ventede. For med en regel om, at ventelisten aldrig må være længere end tre års politisk fastsat ramme, så ville der jo være sket en administrativ sletning af halvdelen af boligområderne med alvorlige renoveringsbehov.

Det siger sig selv, at en sådan administrativ sletning af boligområder med alvorlige og støtteberettigede renoveringsbehov er urimelig både i forhold til beboerne, som bor i boligerne med det reelle renoveringsbehov og i forhold til beslutningstagerne, der ikke får det reelle behov at se.

Beboerne indbetaler selv midlerne i Landsbyggefonden, og de har en berettiget forventning om, at de får økonomisk opbakning fra Landsbyggefonden i situationer med alvorlige og gennemgribende renoveringsbehov, som ikke kan håndteres lokalt.

Tilgængelighed nedprioriteres

I de seneste boligaftaler har der været en meget bevidst politisk prioritering af investeringer i tilgængelighed til gavn for de stadig flere ældre personer blandt beboerne og ikke mindst også gruppen af personer med bevægelseshandicap i øvrigt.

Konkret skete det med en målsætning om, at der årligt skulle prioriteres mindst 400 mio. kr. til tilgængelighed. Ifølge lovforslaget må maksimalt prioriteres 273 mio. kr. årligt. Der er således tale om en markant nedprioritering af tilgængelighed.

Det er vanskeligt at forstå, for det sker i en situation, hvor andelen af ældre bliver stadigt større i de kommende år og med fortsat stort behov for tilgængelighed for personer med bevægelseshandicap.

Tilgængelighed beskrives i lovforslaget som en ny type "målrettet" renovering, hvor investeringen i tilgængelighed ikke nødvendigvis skal ske som led i en større renovering og som det, der i bemærkningerne benævnes "standardløsninger".

Hertil har BL tre væsentlige bemærkninger:

For det første er det klogt og rationelt at tænke tilgængelighed ind i forbindelse med større renoveringer, da det er langt billigere at skabe tilgængeligheden, når der renoveres end at "efterinstallere" 5-10 år senere.

For det andet er tilgængelighed afgørende for vores mange beboere. I 2019 var således mere end hver femte almene beboer over 65 år, og gennemsnittet er stigende. Ønsket er typisk en bolig, som man kan blive boende i så længe som muligt i sit sædvanlige nabolag. Særligt udenfor de større byer og i yderkommunerne, hvor der er mange ældre, er tilgængelighed helt afgørende - også som konkurrenceparameter for de almene boligområder.

For det tredje synes det samfundsøkonomisk særdeles uklogt at nedprioritere tilgængelighed i en situation, hvor behovet er stigende. Mange kommuner har stor bevågenhed i forhold til den almene sektors investeringer i tilgængelighed, for alternativet til vores investeringer i tilgængelighed er, at der skal bygges flere ældreboliger. Det er dyrere for kommunerne og samfundet som helhed.

Ud over gruppen af ældre kan også personer med alvorlige handicap få behov for forbedret tilgængelighed. Gennem de seneste ti år er der både sket en stigning i andelen og antallet af personer med et fysisk handicap. Godt 42.000 personer eller 7,3% af de almene beboere i den arbejdsdygtige alder har i dag en diagnose, der er relateret til et fysisk handicap. For den øvrige befolkning gælder den 4,9%.

Det anføres som bemærkninger til lovforslaget, at man skal væk fra at tænke i "standardløsninger" for at sikre mere tilgængelighed for pengene. Der er imidlertid ingen standardkrav om tilgængelighed i renoveringerne. Tværtimod er tilgængelighed udtryk for lokale ønsker, hvor Landsbyggefonden ofte ikke kan imødekomme ønskerne fuldt ud.

Trygheds- og trivselsfremmende tiltag nedprioriteres

I forbindelse med de fleste renoveringer af boligområder indtænkes i dag trygheds- og trivselsfremmende tiltag. Tryghedsskabende lysætning på stier, opgange og i kældre. Omlægning af stier og kælderhalse. Alt det giver tryghed for den enkelte beboer og er også generelt kriminalitetsforebyggende.

Det er uforståeligt, at disse tiltag udviklet med succes igennem mange år i samarbejde med mange parter som f.eks. politiet – og som tidligere har været politisk prioriterede områder – nu skal afgrænses til en lille gruppe boligområder. Det er et stort tilbageskridt.

Tilsvarende trædes der også på bremsen for at forbedre beboerfaciliteter – forbedre beboerlokale eller opførelse af beboerhus – som ellers også indgår i mange renoveringer til stor glæde for beboerne. Gode beboerfaciliteter er helt afgørende, når de ældre f.eks. holder fællesspisning, spiller banko og ikke mindst når beboerdemokratiet arbejder.

Tryghed og trivsel er kerneparametre for at drive velfungerende boligområder med en god udlejning. Forslaget har således også stor betydning for den enkelte boligafdelings position på boligmarkedet.

Stabilitet omkring den kommunale grundkapital

Det er særdeles positivt, at der med boligaftalen skabes stabilitet omkring den kommunale grundkapital frem til 2026. Nye boligbyggerier bør hvile på en langsigtet planlægning, og her er stabilitet omkring grundkapitalen en af de vigtige forudsætninger.

Boliger på småøerne

Prioriteringen af flere almene boliger på de danske småøer afspejler uden tvivl et lokalt ønske om at skabe mere liv og måske bedre grobund for lokalt erhverv på øerne. Det er imidlertid helt afgørende, at nye boliger på småøerne planlægges nøje, så der skabes bedst mulig sandsynlighed for, at der er efterspørgsel efter disse boliger i mange år fremover. Det vil således være meget uheldigt også ressourcemæssigt, hvis der i nogle nybyggede boliger opstår tomgang efter nogle få år.

København d. 18. august 2020

Boligsocialt arbejde

Det boligsociale arbejde indgår ikke som element i lovforslaget, men vi er vidende om, at det politisk blev drøftet i forbindelse med boligaftalen. Situationen er den, at der som følge af beslutningerne i forbindelse med Parallelsamfunds aftalen sker en reduktion af de boligsociale indsatser fra 240 mio. kr. årligt til 140 mio. kr. årligt. Konsekvensen er, at nogle boligsociale helhedsplaner helt må lukke, mens andre beskæres betydeligt.

Det giver anledning til stor bekymring også hos vores samarbejdspartnere i f.eks. kommuner og politiet, hvor den boligsociale indsats er et afgørende element i forbindelse med SSP-arbejdet og i kontakten til de unge mennesker i boligområdet. Det bindeled forsvinder, når en boligsocial indsats lukkes ned, og på den måde forsvinder mange års menneskelige investeringer i gode tryghedsskabende relationer.

Der er næppe tvivl om, at de boligsociale indsatser også kan betragtes som gode samfundsmæssige investeringer, der også er til stor gavn for beboerne, herunder børnene og de unge i de pågældende boligområder.

Nye hårde ghettoer

Den 1. december 2020 offentliggøres den nye ghettoliste, og der kan komme flere nye hårde ghettoer til. Det samme kan i øvrigt ske til næste år og de følgende år ikke mindst afhængig af den økonomiske situation i landet. Udpeges et område som hård ghetto, så skal andelen af almene boliger i boligområdet som udgangspunkt nedbringes til 40%, og konsekvensen vil nogle steder være nedrivning. Udgifterne finansieres af Landsbyggefonden, men det omtales ikke i lovforslagets bemærkninger.

Det må således forudsættes, at udgifter til Landsbyggefonden som følge af nye hårde ghettoer håndteres særskilt og således ikke vil betyde, at renoveringsrammerne beskæres i de kommende år.

Med venlig hilsen

Lene Espersen
Direktør
Danske Arkitektvirksomheder

Bent Madsen
Adm. direktør
BL – Danmarks Almene Boliger



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Fremsendt pr. mail til: almenbolig@tbst.dk / cc jai@tbst.dk

Den 18. august 2020

J.nr. 20-015

Henriette Mygind Krempel
Telefon direkte 33762159
E-post hmk@bsf.dk

Høringssvar over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

Byggeskadefonden har modtaget Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.).

Byggeskadefonden har ingen bemærkninger til lovforslaget.

Venlig hilsen


Henriette Mygind Krempel
Juridisk chef, Advokat


Robert Metasch
Juridisk konsulent

18. august 2020

Trafik- Bygge og Boligstyrelsen
almenbolig@tbst.dk
cc jaj@tbst.dk

Høringssvar – Dansk Byggeri - Boligaftale

Tak for muligheden for at afgive høringssvar til boligaftalen. Høringssvaret ligger i forlængelse af det svar, der blev fremsendt den 31. maj fra BL, DanskeARK, Dansk Erhverv, BAT, FRI og Dansk Byggeri.

Dansk Byggeri bakker op om aftalen og lovforslaget, men vi ser nogle udfordringer, der bør tages højde for.

For det første mener vi, at det er vigtigt, at de projekter, der gennemføres som en del af den allerede aftalte ramme for 2020, som måtte blive forsinket eller udskudt, ikke belaster rammen for 2021 eller senere og derved reelt reducerer rammen for årene 2021-2026.

I fortsættelse af tidligere drøftelser om udviklingen af det almene byggeri og fremtidssikring af boligmassen i forhold til beboernes behov som følge af den demografiske udvikling, mener vi, at fokus på øget tilgængelighed er nødvendigt. I det lys er lovforslagets effekt i perioden 2022-2026 desværre ikke tilstrækkeligt ambitiøs.

Den lange kø af projekter, som aftalen skal sikre bliver afviklet, bør gennemføres efter de kendte procedurer. Ordentlig kvalitet i byggeriet og afhjælpning af de mest trængende projekter understøttes ikke ved at Landsbyggefondens omfang prækvalificering begrænses. Herved flyttes køen blot, men i Dansk Byggeris øjne på en måde, hvor indsigten i de reelle behov også reduceres.

Med henblik på at sikre, at der er den tilstrækkelige kapacitet til at gennemføre byggeaktiviteter har vi tidligere, sammen med bl.a. BL, anbefalet etablering af et monitoreringsudvalg. Dette forslag er stadig relevant og aktuelt.

Endelig vil vi ligeledes i fortsættelse af tidligere fremsatte forslag gentage, at Nybyggerifonden bør konverteres til en Klimafond, således at muligheden for at øge klimaindsatsen i den almene boligsektor får et generelt løft. Dette vil ligge i tråd med behovene.

Dansk Byggeri står naturligvis til rådighed for uddybning, hvis der er behov herfor.

Med venlig hilsen

Torben Liborius
Erhvervspolitisk direktør

Til Transport- og Boligministeriet
E-mail: almenbolig@tbst.dk
Cc: jaj@tbst.dk

Blekinge Boulevard 2
2630 Taastrup, Danmark
Tlf.: +45 3675 1777
dh@handicap.dk
www.handicap.dk

12. august 2020
18-2020-00721497471

Danske Handicaporganisationers høringssvar til lov om almene boliger mv. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger mv.)

DH takker for muligheden for at komme med bemærkninger til forslag om ændring af lov om almene boliger mv. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger mv.)

DH mener, at der med fordel kan tages udgangspunkt i universelt design, når almene boliger skal renoveres. Universelt design handler om at indrette boliger så de er brugbare, herunder tilgængelige, for så mange som muligt. Med universelt design tilstræbes, at en så bred og mangfoldig brugergruppe som muligt kan anvende boligerne. Både unge, voksne, ældre og enlige, såvel som familier hvor en eller flere har et handicap. DH vil påpege, at befolkningen bliver ældre, hvorfor der er behov for mere tilgængelighed til almene boliger. Ældre har ofte forskellige funktionsnedsættelser og derfor er det vigtigt, at de almene boliger også kan benyttes af en voksende gruppe af ældre. Med udgangspunkt i universelt design skabes der en almen boligmasse som kan bruges af flest mulige mennesker, herunder mennesker med handicap.

DH anbefaler, at tilgængelighed på sigt sikres ved en grundlæggende ændring af tilgangen til renovering, med universelt design som bærende princip. Der skal opsættes måltal for hvornår der er opnået en alsidig boligmasse, herunder hvor mange boliger der kan benyttes af mennesker med handicap.

Nyt støttesystem – Tilgængelighed skal forstås bredere og målrettet tilgængelighed skal ikke føre til mindre tilgængelighed

Med lovforslaget indføres et nyt støttesystem, med det formål at tydeliggøre hvad der kan opnås støtte til. Det nye støttesystem opdeler renoveringsarbejder i to kategorier. Den ene kategori, der dækker det største omfang af renoveringer er 'gennemgribende renoveringer', som er afgrænset til udbedring, opretning, alvorlige byggeskader, samt til at løse sundhedsskadelige forhold. Den anden kategori er 'målrettede renoveringer', hvor der kan gives støtte til særlige prioriterede indsatser fra særskilte pul-

jer. De målrettede renoveringer som bl.a. er tilgængelighed, kan være en del af en gennemgribende renovering.

Der fremgår af bemærkningerne til punkt 2.3.2.1 på side 19, at formålet med tilgængelighed er at sikre boliger til mennesker med fysiske funktionsnedsættelser. Det mener DH er en meget snæver forståelse af tilgængelighed.

DH vil påpege, at tilgængelighed er mere end at sikre adgang til flere lejligheder for mennesker med fysisk funktionsnedsættelse. Det er fx vigtigt hvilket materialer der vælges, for at boligerne er tilgængelige for astma- og allergikere. Det er vigtigt hvilken akustik der er i lejlighederne ift. både hørehæmmede og for personer med lydfølsomhed. Niveaufri adgang er også nødvendigt for gangbesværede som er kørestolsbrugere. Tilgængelighed skal således tænkes meget bredere end det er beskrevet i lovforslaget.

DH mener, at det er vigtigt at prioritere tilgængeligheden i den almene boligsektor, som det også er gjort med aftalen.

DH anbefaler, at tilgængelighed forstås meget bredere end det gør i lovforslaget. Der skal kunne gives støtte til andre tilgængelighedstiltag end adgang.

Det fremgår endvidere af lovforslaget punkt 2.3.2.1 s. 19, at det fremadrettet ønskes at gøre det billigere at sikre adgang til almene boliger, ved primært at indrette tilgængelige lejligheder i stuetager, så der ikke skal etableres elevator.

UlykkesPatientForeningen og PolioForeningen lavede i 2017 en medlemsundersøgelse, hvor 53 % af de adspurgte svarede, at deres behov for tilgængelighed har betydning for, hvilke familiemedlemmer, venner og bekendte de omgås fx fordi de bor i etageejendom uden elevator, manglende niveaufri adgang eller manglende handicapparkering. Det er altså ikke kun mennesker med handicap, der har behov for en tilgængelig lejlighed, hvis man ofte får besøg af et nært familiemedlem eller en god ven med et handicap.

Det fremgår yderligere af lovforslaget punkt 2.3.2.1 s. 19, at der i mindre grad end hidtil skal gøres brug af standardløsninger, når der laves tilgængelige løsninger. DH mener, at der skal være sikkerhed for, at fravigelse af standardløsninger til fordel for målrettet tilgængelighed føre til mere tilgængelighed.

DH anbefaler, at der ved drøftelsen af hvordan der opnås mest mulig tilgængelighed for pengene også tages hensyn til at tilgængelige boliger ikke kun er nødvendige for mennesker med handicap og dermed kan efterspørgslen være større end antaget. Derudover skal det sikres at målrettet tilgængelighed føre til mere tilgængelighed samlet set.

Tilgængelighed skal være et kriterie for at kunne sammenlægge boliger i byerne

Det fremgår af lovforslagets § 28 a. og bemærkningerne s. 19, at det skal være vanskeligere at sammenlægge boliger i byerne, for at sikre tilstrækkeligt med små, billige boliger i byerne.

DH vil påpege, at sammenlægning af boliger også gøres af tilgængelighedshensyn, så der fx bliver plads til at mennesker der benytter kørestol kan bo i en lejlighed. Ved at stramme reglerne for sammenlægning af boliger i byerne, kan det betyde at færre boliger i byerne kan gøres tilgængelige.

DH anbefaler, at tilgængelighed bliver et af de særlige forhold, som kan betyde at en sammenlægning af boliger i byerne bliver godkendt.

Der bør screenes/revurderes for universelt design på lige fod med grøn screening

Det fremgår af lovforslaget, at der skal laves en grøn screening af projekter på ventelisten og at der fremadrettet indføres et grønt støttekriterium jf. lovbemærkningerne s. 21.

DH anbefaler, at alle projekter screenes for universelt design – både prækvalificerede på ventelisten og fremadrettede renoveringsprojekter, således at det sikres at de almene boliger kan benyttes af flest mulige. Der kan med fordel indføres en kortlægning af mulighederne for at lave løsninger baseret på universelt design, på lige fod med kortlægning af rentable energirenoveringer. I visse tilfælde vil der være overlap, når der jf. lovforslaget s. 21 nederst fremgår, at der skal laves vurdering af materialevalg, konstruktioner mv. indvirkning på klimaet, kan der i samme ombæring ses på materialer som vil gøre boligerne egnede til flest mulige mennesker.

Beboerbetaling

Med det nye støttesystem gøres beboerbetalingen ens for alle slags arbejder, dvs. 3,4 %. Tidligere var der en lavere beboerbetaling på tilgængelighedsrenoveringer på 1,8 %. Isoleret set betyder det, at der sker en stigning i beboerbetalingen på tilgængelighedsrenoveringer. Det er dog vanskeligt for DH at vurdere hvad det betyder i praksis, da tilgængelighedsrenoveringer tidligere indgik i større renoveringsprojekter og dermed har den samlede beboerbetaling i mange tilfælde ikke ligget på 1,8 %.

DH kan dog være bekymrede for, at en øget beboerbetaling for tilgængelighedsrenoveringer kan betyde at tilslutningen til at få tilgængelighedsrenoveringer falder. DH har desværre erfaring med, at der til tider ikke er opbakning til fx etablering af elevator, fordi det primært er et behov hos et mindre antal beboere.

DH anbefaler, at det følges tæt om den øgede beboerbetaling betyder færre ansøgninger til tilgængelighedsrenoveringer. Der kan sammenlignes med tidligere års ansøgninger til Landsbyggefonden.

Afvikling af venteliste

Der er med aftalen afsat ca. 12.000 mio. kr. til afvikling af ventelisten hos Landsbyggefonden i 2020. Det fremgår af den tidligere boligaftale at mindst 400 mio. kr. af den generelle ramme skal bruges til at gøre almene boliger mere egnede for mennesker med handicap.

DH anbefaler, at Landsbyggefonden registrerer for alle projekterne på ventelisten, hvorvidt tilgængelighed indgår som en del af projektet, for at kunne danne sig et overblik over hvor omfanget af tilgængelighedsrenoveringer i de prækvalificerede projekter.

For uddybning af ovenstående kontakt venligst chefkonsulent Maria Holsaae e-mail: mmh@handicap.dk eller tlf.nr.: 24 45 15 57

Med venlig hilsen

Thorkild Olesen
formand

Høringssvar til forslag til lov om almene boliger m.v.

DSF takker for muligheden for at afgive høringssvar. Grundlæggende er vores høringssvar det samme som afgivet tidligere på året ved den hastende del af denne lovpakke, og vi henviser derfor til dette. Der er behov for at bygge flere billige, bæredygtige studieboliger i og omkring vores studiebyer. Vi anbefaler, at det ”strukturelle skift” ikke bare indbefatter en større fokus på renovering, men også nybyggeri/frigørelse af boligmasse i de store studiebyer, hvor boligmarkedet er under pres. I forlængelse heraf mener vi også, at den grønne garanti med fordel kunne videreudvikles, så den også omfatter nybyggeri, på en meningsfuld måde. Vi kvitterer for intentionen omkring *§28a stk. 2*, men mener, at den foreslåede formulering kan efterlade et mulighedsrum til, at man på et senere tidspunkt, mod intentionen, kan hjemle nedlæggelsen af studieboliger, da det ikke fremgår tydeligt, hvad dokumentationskravet skal være. Det er et akut stort behov for studieboliger flere steder i landet, og det vil være katastrofalt, hvis man fremmer muligheden for at nedlægge studieboliger, med nærværende lovgivning. Vi kvitterer for et sympatisk fokus på grønne løsninger og øget tilgængelighed for mennesker med funktionsnedsættelser.

På vegne af de studerende,

Søren Fauerskov Hansen

Levevilkårspolitisk næstformand for Danske Studerendes Fællesråd

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Morten Jacob Leth <mojal@digst.dk>
Sendt: 13. juli 2020 11:56
Til: Marianne Ellen da Silva Teixeira
Emne: Sv: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boligerDIGST (Id n...

Kære Marianne Teixeira

Digitaliseringsstyrelsen har ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Morten Leth



DIGITALISERINGSSTYRELSEN

Morten Jacob Leth
Fuldmægtig, jurist
T: +45 41782431
E: mojal@digst.dk

Kontor for jura og internationale forhold
Digitaliseringsstyrelsen
Landgreven 4
1017 København K

www.digst.dk – fordi hverdagen er digital

Til: DIGST POST (digst@digst.dk)
Fra: Marianne Ellen da Silva Teixeira (mds@tbst.dk)
Titel: VS: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)
Sendt: 12-07-2020 16:53

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen fremsender høringen på ny, da høringen var sendt til forkert mailadresse.

Fra: TBST Almenbolig
Sendt: 3. juli 2020 16:12
Emne: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

Til høringsparterne

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: 1-DEP Høringer <hoeringer@em.dk>
Sendt: 17. august 2020 12:36
Til: TBST Almenbolig
Emne: EMs svar: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

Sag: BO0100-00672
Sagsdokument: 8226027

Til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Erhvervsministeriet har følgende bemærkninger til den fremsendte høring:

Erhvervsstyrelsen har modtaget høring vedr. udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.).

Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) har modtaget lovforslaget i høring.

Administrative konsekvenser

OBR vurderer, at lovforslaget ikke medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet og har dermed ikke yderligere kommentarer.

Principper for agil erhvervsrettet regulering

OBR har i forbindelse med præhøringen af lovforslaget afgivet bemærkninger til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vurdering af efterlevelsen af principperne for agil erhvervsrettet regulering. OBR har ingen yderligere bemærkninger.

Kontaktperson vedrørende ovenstående bemærkninger:

Jens Pedersen Student
Tlf. direkte: +45 35291508
E-post: JegPed@erst.dk

Med venlig hilsen



METTE SLOTH HEDEGAARD

Direktionssekretær

Slotsholmsgade 10-12

1216 København K

meshed@em.dk

Tlf. 33 92 33 50

Mobil 91 33 70 46



EAN 5798000026001

Erhvervsministeriet er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores hjemmeside <https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1k7cV6-0001a0-3j&i=57e1b682&c=xLeUVRhSunX0zuNj1zi53wQqoL72TqXau-G1m9t6V5wVsGccwpDkyWSpk5Oy7whyWchp->

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Att.: Chefkonsulent Jacob Østlund Jacobsen

Pr. e-mail: almenbolig@tbst.dk; cc: jaj@tbst.dk

14. august 2020

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.) - Sagsnr.: BO0100-00672

Idet vi takker for muligheden for at afgive høringssvar fra FSR – danske revisorer, fremsender vi hermed vores bemærkninger til høringsudkastet.

FSR – danske revisorer stiller sig generelt positiv over for forslag, der medvirker til at afvikle ventelisterne vedrørende renoveringsstøttesager hos Landsbyggefonden, samt tilfører renoveringsstøttede projekter en yderligere, grøn dimension ved at prioritere sådanne projekter på ventelisten.

Vi har noteret os, at lovforslaget indeholder en række andre, fornuftige tiltag, der skal medvirke til at bevare betalbare, mindre boliger i landet samt styrke udbuddet af almene boliger på de mindre øer, tvungen undersøgelse af fortætningsmuligheder m.v.

Herudover indeholder lovforslaget en række markante ændringer af det nuværende støttesystem med øget mulighed for målrettet støtte, samt fremadrettet ens beboerbetalingsprocent ved støttede projekter. Endvidere vil den særlige driftsstøtte, der gives i forbindelse med en helhedsplan, fremover ikke blive nedtrappet, hvilket betyder, at fremtidige beboere ikke kommer til at betale mere end de beboere, der deltog i beslutningen om at gennemføre helhedsplanen.

Alt i alt vurderes tiltagene at styrke en fornuftig prioritering af renoveringsstøtten med indbyggede, grønne kriterier, ligesom der er indeholdt incitamenter til at sikre betalbare, almene boliger både i byer og landdistrikter.

Vi har ikke identificeret væsentlige revisionsmæssige udfordringer knyttet til lovforslaget, ud over at det naturligvis fra revisors side er væsentligt – som sædvanligt – at udføre en grundig finansiel, juridisk-kritisk og forvaltningsmæssig revision af helhedsplanerne/renoveringsbyggesagerne i takt med, at de realiseres i boligorganisationerne.

FSR – danske revisorer
Kronprinsessegade 8
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. 4183
Konto nr. 2500102295

Vi er naturligvis til rådighed for eventuelle spørgsmål eller bemærkninger til vores høringssvar.

Side 2

Med venlig hilsen

Thomas Krath Jørgensen
fagchef

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
E-mail: almenbolig@tbst.dk med kopi til jai@tbst.dk

WILDERS PLADS 8K
1403 KØBENHAVN K
TELEFON 3269 8888
MOBIL 9132 5688
ANCA@HUMANRIGHTS.DK
MENNESKERET.DK

DOK. NR. 20/01766-2

17. AUGUST 2020

**HØRING OVER UDKAST TIL FORSLAG TIL LOV OM
ÆNDRING AF LOV OM ALMENE BOLIGER M.V. OG
LOV OM MIDLERTIDIG REGULERING AF
BOLIGFORHOLDENE**

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har ved e-mail af 3. juli 2020 anmodet om Institut for Menneskerettigheders eventuelle bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.).

Instituttet har ingen bemærkninger.

Der henvises til styrelsens sagsnummer BO0100-00672.

Med venlig hilsen

Annecathrine Carl
JURIDISK RÅDGIVER

København, 18. august 2020

Høringssvar vedrørende:

Udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Tak for muligheden for at afgive høringssvar.

Det er helt afgørende, at der er i et land som Danmark, er boliger af høj kvalitet til landets borgere. Det gælder i særdeleshed til socialt udsatte – og især, hvis vi skal lykkes med at realisere ambitionerne om, at mennesker ikke skal sove på gaden i Danmark.

Regeringen og Folketingets partier ønsker over en bred kam at gøre op med hjemløshed. Et af værktøjerne hertil er den såkaldte 'Housing First'-tilgang med individuel og stærk social støtte. Der skal mere end et tag til at gøre en bolig til et hjem.

For at vi kan lykkes i socialpolitikken, må og skal vi have en social boligpolitik. Forudsætningen er boliger, der er til at betale – og at de boliger har en ordentlig kvalitet, så de får den rehabiliterende effekt, der gør, at man kan understøtte borgerens udvikling og handlemuligheder.

Derfor foreslår Kirkens Korshær, at man indfører en vekslen i lovgivningen. Vekslen skal sikre, at den samlede masse af betalelige boliger ikke mindskes og allerhelst gerne øges. I særlig de store byer er en betalelig bolig næsten uopnåelig. Når man om- og sammenlægger boliger, bør der derfor sikres et tilsvarende antal betalbare boliger andetsteds i byen. Vi mener derfor, at man bør prioritere betalelige boliger i de store byer, hvor behovet er størst. Fx ved at byerne skal levere en vis mængde boliger pr. år.

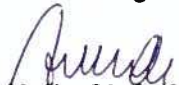
Vi foreslår også, som en del af en social boligpolitik, at Landsbyggefonden, som tidligere, i højere grad bruges til at understøtte boligsocialt arbejde. Vi har gode erfaringer med væresteder i lokale boligområder, som styrker netværk blandt udsatte mennesker og modvirker ensomhed. Vi indgår flere steder i landet i boligsocialt arbejde – noget, vi gerne vil udbygge og fortsætte - og opfordrer til større boligsociale satsninger i regi af fonden.

Endelig vil vi gerne bede om, at vi fremadrettet kommer på såvel styrelsens som ministeriets høringslister vedrørende boligpolitiske spørgsmål.

Desuden bakker vi op om bemærkningerne til forslaget fra Rådet for Socialt Udsatte.

Kirkens Korshær står naturligvis til rådighed for yderligere uddybning.

Med venlig hilsen


Helle Christiansen

Chef for Kirkens Korshær



**KIRKENS
KORSHÆR**

Nikolaj Plads 15
1067 København K
Tlf. 3312 1600

kk@kirkenskorshaer.dk
www.kirkenskorshaer.dk



Til almenbolig@tbst.dk /cc jaj@tbst.dk

**KL's bemærkninger til forslag om ændring af almenboligloven
og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf.
Boligaftale 2020**

KL takker for muligheden for at kommentere på det fremsendte udkast til lovforslag, der udmønter Boligaftalen, indgået 19. maj 2020. KL har tidligere afgivet bemærkninger til Boligaftalen i sin helhed, hvad der her suppleres med bemærkninger til det aktuelle lovforslag.

Generelle bemærkninger

KL finder det overordnet positivt, at der med Boligaftalen sættes midler af til renovering af almene boliger fordelt i hele landet og at der i renoveringsarbejdet er fokus på grønne initiativer.

KL finder det endvidere positivt, at den nuværende kommunale grundkapitalindskudsprocent fastholdes i en længere periode frem mod 2026, så kommunerne har bedre muligheder for at planlægge og budgettere for de kommende års almene nybyggeri

KL vurderer, at et faldende antal boliger, der er billige nok til borgere med den laveste betalingsevne, er en stigende udfordring. KL finder det derfor også overordnet positivt, at der med Boligaftalen søges løsninger på dette. Dels ved et forestående analysearbejde vedrørende muligheder for at tilvejebringe nye billige boliger, dels ved at begrænse sammenlægninger af små billige boliger. KL vurderer dog at, kravet om ministergodkendelse af sammenlægninger kan give unødige forsinkelser, der i stedet kunne imødekommes med retningslinjer for de kommunale godkendelser.

Specifikke bemærkninger

Sammenlægninger af almene boliger implementeres ofte over en længere tidsperiode, baseret på tidligere principgodkendelser, truffet for at påvirke en afdelings beboersammensætning over tid. Dette har i nogle sammenhænge vist sig at tage over 20 år, da begge boliger skal være ledige, eller have lejere der ønsker sammenlægning.

KL opfordrer derfor til, at der i reglerne eller forarbejderne tages stilling til, hvordan eksisterende principgodkendelser, der ikke er udført i praksis, skal håndteres, såfremt der indføres skærpede krav og en ministeriel godkendelsesproces.

Der tages forbehold for politisk behandling af høringsvaret.

Dato: 17. august 2020

Sags ID: SAG-2019-04567
Dok. ID: 2957351

E-mail: TRGR@kl.dk
Direkte: 3370 3683

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 2



KL imødeser den økonomiske høring af lovforslaget.

Med venlig hilsen

Troels Øhlenschläger Graversen
Chefkonsulent, KL

Dato: 17. august 2020

Sags ID: SAG-2019-04567
Dok. ID: 2957351

E-mail: TRGR@kl.dk
Direkte: 3370 3683

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 2 af 2

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Per Juulsen <pj@kollegiekontoret.dk>
Sendt: 17. august 2020 09:36
Til: TBST Almenbolig
Cc: Jacob Østlund Jacobsen
Emne: SV: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

Sag: BO0100-00672
Sagsdokument: 8222838

Til Styrelsen

Kollegiekontorerne i Danmark finder det beklageligt, at udkastet ikke indeholder ændringer for ungdomsboliger. Efter et kommissorium på grundlag af boligforliget i 2010 er efter grundigt forarbejde og enighed mellem alle involverede parter udarbejdet en rapport med en række forslag om harmonisering og modernisering af reglerne for ungdomsboligområdet.

Forslagene er fortsat nødvendige for at boligerne så vidt muligt tjener deres formål og området fremover kan administreres hensigtsmæssigt. Men beklageligvis er de tilsyneladende gået i glemmebogen.

Med venlig hilsen
Per Juulsen
direktør
Tlf. 87328380/24820570



Kollegiekontoret i Aarhus
Hack Kampmanns Plads 1-3, 1. th.
8000 Aarhus C

Fra: TBST Almenbolig <Almenbolig@tbst.dk>
Sendt: 5. juli 2020 03:02
Emne: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

Til høringsparterne

Se venligst vedhæftede høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

Med venlig hilsen

Marianne da Silva Teixeira
Chefsekretær, Almene Boliger og Byfornyelse

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Danish Transport, Construction and Housing Authority
Carsten Niebuhrs Gade 43
DK-1577 København V.

Tlf.: +45 7221 8800

LANDSBYGGGEFONDEN

Høringssvar, udkast lovforslag "Landsbyggefondens rammen 2021-2026, forlængelse af grundkapital, sammenlægning af boliger m.v."

Grønnere klima-tiltag

I Grøn Boligaftale 2020 er der fokus på klimaet på flere forskellige måder. Grøn screening og revurdering af renoveringerne på ventelisten, etablering af en grøn garantiordning samt midler til forsøg. Det vil give nye muligheder.

Vedligeholdelsesarbejder

Det anføres i de generelle bemærkninger side 17 og 18, "Det skal samtidig medvirke til, at Landsbyggefonden ikke påtager sig at støtte arbejder, som bør finansieres over vedligeholdelsesbudgettet i den enkelte boligafdeling".

Landsbyggefonden finansierer ikke vedligeholdelsesarbejder, som den enkelte boligafdeling selv kunne have finansieret. I de hidtidige driftsstøttesager er der i øvrigt fastlagt store egetbidrag fra boligorganisationerne.

Renoveringsbehov

Det årlige renoveringsbehov i den almene sektor skønnes at være ca. 5½ mia.kr. årligt. De seneste års forskel mellem de faktiske renoveringsbehov og de fastlagte rammer har været årsagen til, at der havde ophobet sig en venteliste af renoveringer på 18,4 mia. kr.

Som nævnt er det særdeles positivt, at denne venteliste nu afvikles. Fonden frygter, at der igen vil opstå en omfattende venteliste.

Tilgængelighed

I de seneste boligaftaler har der været en meget bevidst politisk prioritering af investeringer i tilgængelighed til gavn for de stadig flere ældre personer blandt beboerne og ikke mindst også gruppen af personer med bevægelseshandicap i øvrigt.

Konkrete skete det med en målsætning om, at der mindst årligt skulle prioriteres 400 mill.kr. til tilgængelighed.

I nærværende lovforslag foreslås i alt anvendt 1.641 mill.kr. over 6 år fra 2021 til 2026 svarende til 273 mill.kr. årligt.

Der er således tale om en markant nedprioritering af tilgængelighed og det sker i en situation, hvor andelen af ældre bliver stadig større og med fortsat stort behov for tilgængelighed for personer med bevægelseshandicap.

Tilgængelighed beskrives i lovforslaget som en ny type "målrettet" renovering, hvor investeringen i tilgængelighed ikke nødvendigvis skal ske som led i en større renovering og som det, der i bemærkningerne benævnes "standardløsninger".

Hertil bemærkes, at det hensigtsmæssigt at tænke tilgængelighed ind i forbindelse med større renoveringer, da det er billigere at skabe tilgængeligheden, når der renoveres, end at ombygge 5-10 år senere.

Tilgængelighed er afgørende og væsentlig for mange ældre beboere, der vil gerne have en bolig, som de kan blive ved med at bo i så længe som muligt. Særligt udenfor de større byer og i yderkommunerne, hvor der er mange ældre, er tilgængelighed helt afgørende også som konkurrenceparameter for de almene boligområder. De ældre beboere er sædvanligvis en stabiliserende faktor i afdelingernes sociale liv.

Det er endvidere samfundsøkonomisk problematisk at nedprioritere tilgængelighed i en situation, hvor behovet er stigende. Mange kommuner har stor interesse for den almene sektors investeringer i tilgængelighed – og indarbejder det i deres boligudvikling – for alternativet til vores investeringer i tilgængelighed er, at der skal bygges flere ældreboliger. Det koster mindst 3 gange så meget at bygge en ny tilgængelig bolig sammenholdt med at renovere en eksisterende bolig til tilgængelighed.

Det anføres som bemærkningerne til lovforslaget, at man skal væk fra at tænke i "standardløsninger" for at sikre mere tilgængelighed for pengene. Der er ingen standardkrav eller lignende omkring tilgængelighed, der lægges ned over renoveringer. Lokalt ønskes typisk mere tilgængelighed, end Landsbyggefonden indenfor sine regler kan honorere.

Trygheds- og trivselsfremmende tiltag

I forbindelse med de fleste renoveringer af boligområder indtænkes i dag trygheds- og trivselsfremmende tiltag. Det kan være mere tryghedsskabende lyssætning på stier, opgange og i kældre. Omlægning af stier og kælderhalse. Alt det giver tryghed for den enkelte beboer, og det er også generelt kriminalitetsforebyggende.

Det er ikke hensigtsmæssigt, at disse tiltag som mange parter, herunder f.eks. også Det Kriminalpræventive Råd, i mange år har været med til at udvikle med succes – og som tidligere har været politisk prioriterede områder – nu skal afgrænses til en lille gruppe boligområder. Kampen mod ensomheden – "de sociale renoveringer" – mister støttemuligheder med denne begrænsning.

Tilsvarende bremses der også for at forbedre beboerfaciliteter – forbedre beboerlokale eller opførelse af beboerhus – som ellers også indgår i mange renoveringer til stor glæde for beboerne og boligområdet.

Tryghed og trivsel er kerneparametre for at drive velfungerende boligområder med en god udlejning. Forslaget har således også stor betydning for den enkelte boligafdelings position på boligmarkedet.

Digitalisering

I lovforslaget er der en væsentlig prioritering af en yderligere digitalisering af det almene byggeri, hvilket uden tvivl vil få stor positiv betydning i forbindelse med nybyggeri og renoveringer.

Finansiering af statslige udgifter

I forbindelse med boligaftalen 2014 blev der oprettet en statslig effektiviseringsenhed – et "effektiviseringskontor" – i forbindelse med aftalen mellem BL, KL og staten om effektivisering af den almene sektor.

Der har været et glimrende samarbejde med den statslige effektiviseringsenhed, og i øvrigt lever den almene sektor op til målene i effektiviseringsaftalen endda før tid.

Af lovforslagets bemærkninger fremgår, at Landsbyggefonden skal finansiere effektiviseringsenheden, idet Landsbyggefonden årligt skal overføre 3,6 mill.kr. til staten frem til og med 2026 for at finansiere effektiviseringskontoret.

Det anføres i bemærkningerne, at det er en videreførelse af hidtidig praksis, men det er noget helt nyt.

Tilsvarende fremgår det af aftalen, at Landsbyggefonden skal finansiere konsulentundersøgelser for 14 mill.kr., hvilket også er overraskende i en tid, hvor konsulentudgifter ønskes reduceres.

Konkret noteres endvidere

2.1.2	Når der gives tilsagn til projekter på Landsbyggefondens venteliste i 2021 for 6.464 mio. kr., skal det således være en forudsætning, at projekterne har gennemgået en grøn revurdering. Det skal sikres, at projektet derved får en grøn profil. Tilsagn til disse projekter forventes at blive givet primo 2021.
	At de energieffektiviseringer, der forventes at indgå i de støttede projekter fra Landsbyggefondens venteliste, delvist ligger ud over, hvad der efter de gældende regler er støtteberettiget. Disse energieffektiviseringer bliver dog ekstraordinært støtteberettigede i forbindelse med de særlige rammer til afvikling af ventelisten i 2020 og 2021 – og i forlængelse af de krævede grønne procedurer i form af grøn screening og grøn revurdering. Energirenoveringerne vil således kunne indgå i det samlede, allerede prækvalificerede projekt.
2.3.1	Det anføres, at beboerbetalingen på "de fordelte arbejder" er 5,8 procent. Som følge af renteudviklingen er denne beboerbetaling i marts 2020 imidlertid nedsat til 4,6 procent.
2.3.2.1	De konkrete indsatsområder vil være bekæmpelse af skimmelsvamp, pcb, og tilsvarende problemer. Det foreslås, at dette område - sammen med byggeskader og opretning - gøres til en del af støtteformålet
2.3.2.1	Sammenlægning Sammenlægning støttes med mindre helt særlige forhold gør sig gældende fremover kun uden for større byer, hvor der er pres på boligmarkedet. Det vil således efter forslaget være en betingelse for, at der kan gives godkendelse af sammenlægning uden for udsatte boligområder, at sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende udlejningsvanskeligheder eller er nødvendig for at opnå en blandet beboersammensætning.
2.3.2.1	Miljø og digitalisering Tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af nærmere angivne arbejder inden for bæredygtighed og digitalisering, hvis arbejderne ikke vil kunne opnå støtte efter de foreslåede § 91, stk. 1 eller 4. Det drejer sig om særlige miljø- og klimavenlige løsninger, kunne anvendes til at afprøve og implementere nye løsninger, der fremmer anvendelsen af klimavenlige byggematerialer, mulighederne for at genanvende byggematerialer i almene byggerier og muligheder for at optimere anvendelse af energi ved driften af almene boliger.

Nr. 26	Midlerne kan f.eks. anvendes til forsøg med udvikling af nye løsninger, der fremmer anvendelsen af klimavenlige byggematerialer, mulighederne for at genanvende byggematerialer og mulighederne for at optimere anvendelse og udnyttelse af energi.
2.3.2.3	Det foreslås at tilskynde til gennemførelse af energirenoveringer ved at stille krav om, at boligorganisationerne skal kortlægge de rentable energirenoveringer i de enkelte afdelinger, når der udformes en støttesag, og at det skal forelægges til beslutning. Ved ansøgning om tilsagn skal der derfor i fremtiden foretages en kortlægning af rentable energirenoveringer i forbindelse med udarbejdelse af støtteansøgningen. Ved udarbejdelse af helhedsplan for byggeriet skal der, på grundlag af ovenstående kortlægning, foretages en vurdering af energi- og klimamæssige potentialer.
Nr. 27	Med forslaget vil Landsbyggefonden med en helt ny ordning fremover få mulighed for at stille en grøn garanti til dækning af en eventuel ikke-realiseret del af en forventet energibesparelse ved energiinvesteringer i forbindelse med støttede og ustøttede rentable renoveringsprojekter. Ordningen skal nærmere udmøntes gennem et regulativ fra Landsbyggefonden, som forventes at være fastsat af Landsbyggefondens bestyrelse og godkendt af boligministeren medio 2021, hvorefter de første aftaler kan indgås. I den forbindelse kan der hentes inspiration af relevans for en garantiordning i nogle af de demonstrationsprojekter, som er gennemført under den særlige ramme for energiprojekter med lang tilbagebetalingstid, der er en del af boligaftalen fra 2014. Nationale og internationale erfaringer med ESCO-lignende ordninger inddrages desuden i forbindelse med den nærmere udvikling af ordningen. Det foreslås, at relevante private aktører bliver tilbudt inddragelse i udformningen af ordningen med henblik på at åbne adgang til privat medfinansiering af Landsbyggefondens garantistillelse, således at det samlede garantiomfang kan blive større, end den afsatte ramme i sig selv giver mulighed for. Desuden foreslås det, at Landsbyggefonden forpligtes til at indsamle og offentliggøre erfaringer med garantien, blandt andet med henblik på at skabe et grundlag for på sigt at udbrede privatbaserede ESCO-projekter i den almene boligsektor.
2.4.2.2	<i>Fortætning</i> Det foreslås, at der fremover i hver renoveringssag efter et følg-eller-forklar-princip skal tages stilling til, hvorvidt det er meningsfuldt at supplere renoveringssagen med nye almene boliger via fortætning. Hvis fortætning fravælges, skal det forklares hvorfor.

Med venlig hilsen
LANDSBYGGGEFONDEN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Birger R. Kristensen', written in a cursive style.

Birger R. Kristensen
Sekretariatschef

Til Trafik-, bygge- og boligstyrelsen.
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910

E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

Alene sendt pr. e-mail til almenbolig@tbst.dk /cc jaj@tbst.dk.

Deres j.nr. : B00100-00672

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

Lejernes Landsorganisation (LLO) skal venligst takke for at have fået sendt ovennævnte udkast til lovforslag i høring.

Lovforslaget er en udmøntning af boligaftalen af 19. maj 2020 indgået af regeringen (S), Venstre, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique (UFG) om Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020.

Nærværende udkast til lovforslag udmønter den del af aftalen, som bl.a. handler om Landsbyggefondens rammer for 2021-26, idet forhøjelsen af renoveringsrammen i 2020 allerede er udmøntet ved lov nr. 919 af 20. juni 2020.

I LLO glæder vi os over at et næsten samlet Folketing på denne måde vælger at bruge den nuværende krise til at sikre gode boliger, boliger der er up to date rent energimæssigt, og at det sker til en langt lavere husleje, end hvis projekterne skulle være gennemført på anden vis. Og at aftalen herudover også gavner beskæftigelsen og f.eks. stiller krav om lærlinge, kan kun betragtes som et ekstra stort plus i den nuværende situation.

Vi kunne have ønsket os, at aftalen indeholdt en øget sikring af lejernes beboerdemokratiske indflydelse, herunder en kodificering af at den enkelte afdelingsbestyrelses ret til at søge bistand hos en lejerorganisation i lighed med beboerrepræsentationer i den private sektor.

Dette skal dog ikke skygge for at vi i LLO glæder os over lovforslaget, og det løft den medføre for de almene boliger og for lejerne, der bor der.

Mvh.
Lejernes Landsorganisation
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
DK-1577 København V.

Taastrup den 7. juli 2020

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger
m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene
(Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret
grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

LOS - Landsorganisation for sociale tilbud takker for muligheden for at afgive
høringssvar til ovenstående udkast til lovforslag.

LOS har ingen kommentarer til denne høring.

Med venlig hilsen
Jesper Gravesen
Juridisk konsulent, LOS



LOS

Blekinge Boulevard 2
2630 Taastrup
Danmark

T: +45 7023 3400

E: los@los.dk

www.los.dk

Cvr. Nr.: 15 90 69 87

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Karoline Roed-Sørensen <karoe@mfv.dk>
Sendt: 23. juli 2020 16:00
Til: TBST Almenbolig
Cc: Jacob Østlund Jacobsen
Emne: Vs: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af bolige (MFVM Id nr...
Vedhæftede filer: Høringsbrev.PDF; Udkast til lovforslag (003).PDF; Høringsliste.PDF; Høringsliste - Statslige høringsparter.PDF
Sag: BO0100-00672
Sagsdokument: 8152972

Til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Miljø- og Fødevareministeriet har ingen bemærkninger til høring vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Venlig hilsen

Karoline Roed-Sørensen

Studentermødjhjælper | Koncern Jura
+45 23 62 54 27 | +45 23 62 54 27 | karoe@mfv.dk

Miljø- og Fødevareministeriet

Departementet | Slotsholmsgade 12 | 1216 København K | Tlf. +45 38 14 21 42 | mfvm@mfv.dk | https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1jyblN-0006a0-5V&i=57e1b682&c=0q8oewU6b3_bpgUyl-yc4TH6LSzek_BsvaqTZiJB0v2Vo5Vrx74fP9cQA1wp_iJZqJV4ax9jpucAR6dcrL4HDcaZuVjuWTenPM9-ktHyJr9GwBoxVHsc9EFfEsjTVq-BPyAHL1yvpTfGzQFHMtCqwpiQK1o10NzfGHek93SWPgWTPyz43Qunc8MkMaVroDSaie16rEeuCk2Tn4Yc-fm-w
[Facebook](#) | [Twitter](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn](#) [Privatlivspolitik](#)

Til: digst@digst.dk (digst@digst.dk), Miljø- og Fødevareministeriet (mfvm@mfv.dk), Finansministeriet (fm@fm.dk), Justitsministeriet (jm@jm.dk), åå Datatilsynet (dt@datatilsynet.dk), letbyrder@erst.dk (letbyrder@erst.dk), Social- og Indenrigsministeriet (sim@sim.dk), 1-DEP Erhvervs- og Vækstministeriets officielle postkasse (em@em.dk), Digitaliseringsklar lovgivning - høring (klarlovgivning@digst.dk), KEFM - Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet (kefm@kefm.dk)
Fra: TBST Almenbolig (Almenbolig@tbst.dk)
Titel: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)
Sendt: 03-07-2020 16:35:34

Til statslige høringsparter

Vedhæftede udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.) sendes d.d. i offentlig høring.

Lovforslaget blev den 17. juni 2020 sendt i præhøring til relevante ministerier, styrelser m.v.

Regeringen indgik den 19. maj 2020 boligaftale med Venstre, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique (UFG) om Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020. Nærværende udkast til lovforslag udmønter den del af aftalen, som bl.a. handler om Landsbyggefondens rammer for 2021-26, idet forhøjelsen af renoveringsrammen i 2020 er allerede er udmøntet ved lov nr. 919 af 20. juni 2020.



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

HØRINGSSVAR

Dato: 18. august 2020

Kontor: Sekretariatet

Sagsbeh.: KWS

Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

Rådet for Etniske Minoriteter anerkender målsætningen bag lovforslaget, der er en delvis udmøntning af boligaftalen af 19. maj 2020, som er at stimulere den økonomiske aktivitet og skabe øget beskæftigelse for at afbøde virkninger af Covid-19 krisen bl.a. ved en ekstraordinær forøgelse af investeringsrammen til renovering i 2020, der skal føre til en hurtig afvikling af størstedelen af ventelisten til renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden.

Rådet finder dog, at det er problematisk, at sociale tiltag overhovedet ikke er adresseret i forbindelse med boligaftalen, men finder det positivt, at finansieringen af Center for Boligsocial Udvikling med nærværende lovforslag foreslås forlænget til og med 2026 for at sikre, at de boligsociale indsatser kvalificeres yderligere.

Det er Rådets anbefaling, at man griber til boligpolitiske løsninger for at løse integrationsproblematikker. Det er afgørende for integrationen, at etniske minoriteter møder etniske danskere i deres hverdag og derved på en naturlig måde møder og får kendskab til den danske kultur og samfundets spilleregler. Boligområderne er i denne henseende vigtige, fordi man ved at regulere på boligpolitikken rent faktisk kan medvirke til, at det sker ved at tiltrække flere etniske danskere til de pågældende boligområder.

Mange udsatte boligområder er for små til at komme på ghettolisterne og kan derfor ikke komme i betragtning til midler fra Landsbyggefonden fremadrettet. Arbejdet med at løfte det store sociale integrationsarbejde overlades til kommunerne, der i forvejen for manges vedkommende er pressede (jf. udligningsreformen). Løsningen på problemer i udsatte boligområder med mange sociale problemer og ringe integration bliver med nærværende boligforlig overladt til renoveringer. Efter rådets opfattelse løser man ikke komplekse sociale problemer med mursten. Der er behov for at støtte op omkring de mange beboere, der har brug for en hjælpende hånd for at kunne begå sig

godt i vores samfund. Der er tale om personer, der har ringe tilknytning til arbejdsmarkedet, taler ringe dansk, har ingen eller korte uddannelser - og er ikke en del af netværker, der kan sikre dem en opstigning fra disse ringe sociale kår. Det er beboere, der har behov for særligt tilrettelagte lokale indsatser - gerne i et samspil mellem kommune, boligorganisationer, det private erhvervsliv og lignende.

Rådet anbefaler endvidere, at de lokale frivillige kræfter og de sunde fællesskaber i de udsatte områder skal styrkes, hvilket med fordel kan gøres med hjælp fra de boligsociale medarbejdere. Et samarbejde kan i realiteten betyde, at de sociale initiativer kan forsætte udenfor almindelig arbejdstid. Frivillige foreninger er en vigtig integrationsfaktor. Samtidig gør det også et alment boligområde mere attraktivt for ressourcestærke beboere, hvis de har mulighed for gennem frivilligt arbejde at gøre en forskel i deres lokalmiljø og medbeboere og derved styrke sammenhængskraften.

Derudover anbefaler rådet, at beboersammensætningen i de almene boligområde skal ændres, så den afspejler det omkringliggende samfund og bliver ansvarlig og bæredygtig. Dette gælder både den sociale, økonomiske og kulturelle sammensætning i områderne, hvilket f.eks. kan ske gennem den fleksible udlejning. For eksempel skal unge, der er i uddannelse eller i fast arbejde og ønsker at flytte hjemmefra, have fortrin til en bolig i det kvarter, de er vokset op i.

Rådet anbefaler desuden, at dialogen mellem de lokale politikere og beboerne i de udsatte boligområder skal styrkes, så de i fællesskab kan finde frem til holdbare løsninger. Det er vigtigt, at der skabes en dialog med beboerne i de udsatte boligområder om årsagerne til, at området opfattes som problematisk, og at beboerne selv er med til at formulere, hvad man kan gøre for at løse problemerne. Demokrati handler ikke kun om folkevalgte politikere og valgdeltagelse, men er noget, der skal udøves og trænes hver dag i lokalområdet. Demokratisk deltagelse skal fremmes gennem de sociale indsatser lokalt i et boligområde.

Med venlig hilsen



Halima El Abassi

Forkvinde for Rådet for Etniske Minoriteter

18. august 2020

Svar på høring ang. udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

Rådet for Socialt Udsatte takker for høringen og har følgende bemærkninger:

Uanset ens rådighedsbeløb bør man have ordentligt kvalitet i sin bolig. Derfor er det positivt at landsbyggefondens ramme for renoveringer af de almene boliger øges, herunder ikke mindst til renovering i forbindelse med sundhedsskadelige forhold, men medrenoveringer følger huslejestigninger. Derfor er det en vigtig overvejelse i forbindelse med renoveringer, at huslejestigningerne holdes på et minimum, at der findes måder at kompensere socialt udsatte på, og at der bliver bygget nye billige boliger, så konsekvensen ikke ender med at blive endnu større boligmangel.

Der er flere steder stor mangel på boliger, der er til at betale for mennesker på de laveste offentlige ydelser. Rådet hilser derfor den fortsatte nedsættelse af den kommunale grundkapital velkommen med appel om, at det bør føre til flere billige boliger. Det må være et mål, at aftalen bliver fulgt op af konkrete planer for at bygge mange flere boliger, der er til at betale på de laveste kontanthjælpsydelse. Derfor støtter Rådet også BLs forslag om at bygge såkaldte Basalboliger med finansiering fra Nybyggerifonden i de største byer.

Rådet er også tilfredse med, at der med lovforslaget lægges op til en stramning af reglerne for sammenlægning af boliger i byområder, hvor der er pres på boligmarkedet. Rådet bemærker, at udsatte boligområder er undtaget fra denne stramning. De små boliger i udsatte boligområder vil ofte være steder, hvor socialt udsatte har råd til at bo, og derfor risikerer flere sammenlægninger at føre til større boligmangel for socialt udsatte. Derfor foreslår Rådet, at det indskrives, at sammenlægninger altid bør modsvares af opførsel af nye boliger, der er betalelige for mennesker på de laveste kontanthjælpsydelse.

Der foregår meget vigtigt socialt arbejde i den almene boligsektor. Det er vigtigt, at erfaringerne bliver evalueret, og at de gode erfaringer bliver udbredt. I den forbindelse er det godt, at lovforslaget indeholder en fortsat finansiering af Center for Boligsocial Udvikling.

Med venlig hilsen



Vibe Klarup
Formand for Rådet for Socialt Udsatte

Almenbolig@tbst.dk
jaj@tbst.dk

Islands Brygge 26
Postboks 1990
2300 København S

T +45 33 93 20 00
F +45 33 32 01 74

SMV@SMVdanmark.dk
SMVdanmark.dk

6. august 2020

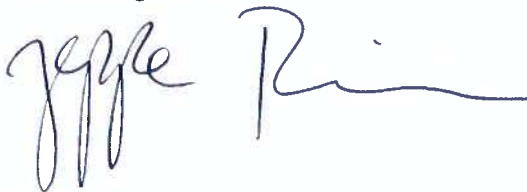
Vedr. Høring om ændring af lov om almene boliger mv.

SMVdanmark takker for det tilsendte materiale og skal fremkomme med følgende bemærkninger hertil.

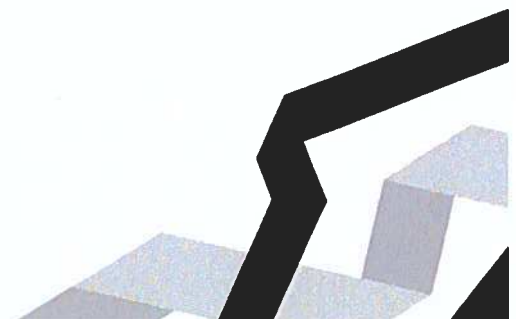
SMVdanmark støtter aftalen om at øge beløbet til renovering og forbedring af Danmarks almene boliger, som en del af indsatsen for at afbøde de økonomiske konsekvenser af corona-krisen. De økonomiske konsekvenser af corona-krisen kan mærkes bredt i hele landet. Det er derfor vigtigt, at man ved udmøntningen af aftalen om det øgede beløb er opmærksom på, at pengene kommer bredt ud til alle typer virksomheder – store som små. Det er derfor afgørende, at man fra de ordregiveres side, der skal bestille de pågældende opgaver, fokuserer på at udbyde på en måde, så også de mindre virksomheder har mulighed for at byde på opgaverne.

Hvis man gør som Bygningsstyrelsen beklageligvis praktiserer og udbyder det hele i kæmpestore totalentrepriser, opnår man ikke den ønskede effekt om bred økonomisk vækst. Ved at udbyde i store totalentrepriser udelukker man på forhånd de mindre erhvervsdrivende, der også er hårdt ramt af krisen, fra at byde på opgaverne, da de ikke har ressourcerne til at byde på og håndtere sådanne store totalentrepriser. Man opnår således udelukkende at tilgodese enkelte store entreprenører og giver dem de facto et monopol på aftalen. Det er derfor vigtigt, at man lever op til Udbudslovens regler om at udbyde i mindre kontrakter, som også SMV'erne kan byde på. Det kunne eksempelvis være ved brug af fagentrepriser.

Med venlig hilsen



Jeppe Rosenmejer



Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Desiré Dyveke Palsbøll <ddpa@oim.dk>
Sendt: 14. august 2020 12:42
Til: TBST Almenbolig
Emne: Svar på høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (SIM Id nr.: 289342)

Sag: BO0100-00672
Sagsdokument: 8222900

Til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har ved e-mail af 3. juli 2020 anmodet Social- og Indenrigsministeriet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

Det meddeles herved, at Social- og Indenrigsministeriet ikke har bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen

Desiré Dyveke Palsbøll

Fuldmægtig
Forvaltningsjura
Mobil: 72 28 25 17
Mail: ddpa@sim.dk



Social- og Indenrigsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon: 72 28 24 00

[Sådan behandler vi personoplysninger](#)

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Pr. mail til almenbolig@tbst.dk/cc jaj@tbst.dk.

I emnefeltet bedes angivet: "Høringssvar –[høringspar-ten] –Boligaftale".

Paul Bergsøes Vej 6
2600 Glostrup

Magnoliavej 2-4
5250 Odense SV

Telefon 4343 6000
teknig@teknig.dk
www.teknig.dk

Side 1/2

Høringssvar TEKNIQ Arbejdsgiverne – Boligaftale

Høring – Udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har ved mail af den 3. juli 2020 fremsendt ovennævnte udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.) og har anmodet om at modtage bemærkninger til udkastet senest den 18. august.

Udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.), herefter kaldt "lovforslaget" giver TEKNIQ Arbejdsgiverne anledning til følgende bemærkninger.

TEKNIQ Arbejdsgiverne noterer, at lovforslaget er en udmøntning af boligaftalen af 19. maj 2020 indgået af regeringen (S), Venstre, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique (UFG) om Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020.

Ydelsesstøtte til energibesparende foranstaltninger

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at der under Landsbyggefondens gældende regulativer ikke kan opnås ydelsesstøtte til energibesparende foranstaltninger, der ligger ud over de gældende krav i bygningsreglementet. Dette mener TEKNIQ Arbejdsgiverne er med til at bremse energibesparelser, som er totaløkonomisk rentable, og som dermed kan nedbringe beboernes boligudgifter og reducere klimabelastningen.

Derfor skal Landsbyggefondens regulativ ændres på dette punkt, hvilket også fremgår af bemærkningerne vil ske. Denne ændring skal fastsættes af Landsbyggefondens bestyrelse og godkendes af boligministeren. Det er vigtigt, at reglerne

TEKNIQ ARBEJDSGIVERNE

udformes på en måde, så de understøtter flest mulige totaløkonomisk rentable energibesparelser. Derfor anbefaler TEKNIQ Arbejdsgiverne, at udkast til ændring af regulativet sendes i offentlig høring inden ministerens godkendelse, med henblik på at sikre en optimal udformning af reglerne. Tilsvarende bør det fremgå, at det reviderede regulativ skal træde i kraft samtidig med denne lovændring eller snarest herefter.

Ekstraordinært støtteberettigede energieffektiviseringer

Det fremgår af bemærkninger til lovforslaget, at energieffektiviseringer fra Landsbyggefondens venteliste, der delvist ligger ud over, hvad der efter de gældende regler er støtteberettiget, vil blive gjort ekstraordinært støtteberettigede i forbindelse med afvikling af ventelisten i 2020 og 2021 og i forlængelse af de grønne procedurer i form af grøn screening og grøn revurdering.

TEKNIQ arbejdsgiverne minder om, at der er betydelige og meget omkostningseffektive energisparepotentialer knyttet til optimering af driften af bygninger, hvad flere projekter i den almene boligsektor har vist. Potentialerne indfris ved bl.a. renoivering af bygningernes tekniske installationer, etablering af lavtemperatur-varmeanlæg, implementering af intelligent styring og overvågning samt evt. koblet med installation af energiproduktionsanlæg.

Det er derfor meget vigtigt at sikre, at de grønne screeninger indeholder vurderinger af disse potentialer, og at vurderingerne bliver udført ved fysisk inspektion og af en fagmand. Vi foreslår af det anføres specifikt i lovforslaget, at de tekniske installationer skal indgå i de grønne screeninger.

Det bør endvidere overvejes, om der bør være en klar henvisning til undersøge muligheden for at etablere borgerenergifællesskaber, i forbindelse med almene boliger. Borgerenergifællesskaber vil blive implementeret i Dansk lovgivning med Lov om ændring af lov om elforsyning, som pt. er i offentlig høring.

TEKNIQ Arbejdsgiverne står naturligvis til rådighed for en uddybning af vores høringssvar.

Med venlig hilsen

Simon O. Rasmussen
Underdirektør

Paul Bergsøes Vej 6
2600 Glostrup

Magnoliavej 2-4
5250 Odense SV

Telefon 4343 6000
teknik@teknik.dk
www.teknik.dk

Side 2/2

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
almenbolig@tbst.dk
jaj@tbst.dk

18. august 2020 • MBC

Høringssvar vedr. udkast til Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26 m.v.)

Ældre Sagen takker for muligheden for at afgive høringssvar i forbindelse med lovforslag om regulering af Landsbyggefondens rammer i 2021-26.

Ældre Sagen bifalder den overordnede fremrykning af renoveringsinvesteringer og imødeser de forbedringer, som beboere i almene boliger forventeligt vil opleve.

Dog giver den overordnede prioritering af midlerne i årene 2021-2026 anledning til en række bekymringer. Ældre Sagen finder det således bekymrende, at tilgængelighed og generel hensyntagen til ældre- og mobilitetsudfordrede mennesker nedprioriteres så markant, som der lægges op til.

Herudover stiller Ældre Sagen sig undrende overfor forslag om strammere krav til boligsammenlægning og restriktioner for forbedringer af fællesarealer.

Ældre Sagens bekymringspunkter er uddybet nedenfor.

Uhensigtsmæssig nedprioritering af tilgængelighed

Det er med beklagelse, at Ældre Sagen kan konstatere, at boligaftalen af 19. maj 2020 vil medføre en de facto nedprioritering af tilgængelighedsrenovering i den almene boligsektor i årene 2021-2026.

Når de i aftalen afsatte 1.641 mio. kr. i årene 2021-2026 til formålet *tilgængelighed* holdes op mod den tidligere boligaftales 400 mio. kr. årligt, er der tale om en nedprioritering svarende ca. 30 pct. Det finder Ældre Sagen bekymrende set i lyset af, at behovet for ældrevenlige, almene boliger i byområder forventes at stige de kommende år.

Undersøgelser fra bl.a. BL – Danmarks Almene Boliger har vist, at der er betydelige samfundsøkonomiske gevinster at hente ved at renovere med ældrevenlighed for øje fremfor at opføre nye boliger. I dette lys finder Ældre Sagen det uforståeligt, at tilgængelighedsrenovering nedprioriteres.

Behov for tilgængelighedsvurderinger på lige fod med grønne screeninger

Ældre Sagen mener, at der med fordel kan indføres screeninger af ansøgningers tilgængelighedshensyn tilsvarende de screeninger og revurderinger, der kræves af projekternes grønne profil.

Sådanne screeninger anbefales gennemført både for prækvalificerede ventelisteprojekter og fremadrettede ansøgninger. Screeninger vil bidrage til et forstærket og tiltrængt fokus på tilgængelighedsinitiativer i renoveringsprojekter.

Snævre nye regler for sammenlægning af boliger

For så vidt angår de foreslåede nye regler for sammenlægninger af boliger, mener Ældre Sagen, at begrænsningerne er for snævre og begrænsende.

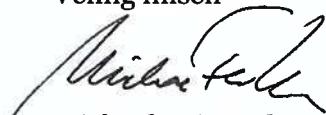
Ældre Sagen foreslår, at der i tillæg til de i høringen foreslåede muligheder for tilladelse til sammenlægning af boliger også fastsættes mulighed for, at der kan gives tilladelse til sammenlægning af boligerne, i en situation hvor flere medlemmer i samme familie i flere generationer ønsker at bo i samme bolig i et generationsbofællesskab.

Fællesarealer

Ældre Sagen stiller sig umiddelbart undrende overfor, at der i lovforslaget lægges op til, at forbedringsarbejder på fællesarealer alene skal udføres i områder med en helhedsplan.

Fællesarealernes udformning og tilgængelighed er af stor social betydning for beboerne. Ældre Sagen savner en saglig begrundelse for, at beboere i særligt udsatte områder skal frskrives mulighederne for forbedringsarbejder på fællesarealer i deres boligforeninger. Det er således uklart, hvorledes foreninger i særligt udsatte områder har alternative ansøgningsmuligheder.

Venlig hilsen



Michael Teit Nielsen
Vicedirektør