



Ankestyrelsen

Bolig- og Planstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

Høring om udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Ankestyrelsen har ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

Annette Bergholdt

12. januar 2022

J.nr. 21-55674

Cpr.nr.

Ankestyrelsen

7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

ast@ast.dk

sikkermail@ast.dk

EAN-nr:

57 98 000 35 48 21

Åbningstid:

man-fre kl. 9.00-15.00

Bolig- og Planstyrelsen
Att.: Christian Borch Grell, Almene Boliger og Byfornyelse

21. december 2021

Høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Kære Christian Borch Grell

Vi bekræfter modtagelsen af brev vedr. "Høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)" dateret den 16. december 2021, sagsnr. 2021-22373.

Vi kan oplyse, at ATP Ejendomme A/S ikke har bemærkninger til det fremsendte udkast.

ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
Postboks 2160
1016 København K

Tlf.: +45 33 36 61 61
Fax: +45 33 36 61 62
atpe@atp-ejendomme.dk
www.atp-ejendomme.dk

Venlig hilsen

Michael Callisen

København, den 18. januar 2022

Høringssvar – Høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

BL – Danmarks Almene Boliger har den 16. december 2021 modtaget høring om udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte) af Bolig- og Planstyrelsen.

BL stiller sig meget positivt overfor de overordnede linjer i lovforslaget, der skal sikre en væsentlig reduktion i antallet af hjemløse og bidrage til mere socialt blandede byer. Den almene sektor ser frem til at indgå et konstruktivt samarbejde for at sikre, at målsætningerne med lovforslaget opfyldes.

I dette høringssvar vil vores anbefalinger for dette konstruktive samspil blive uddybet i relation til den konkrete udmøntning af lovforslaget, og der er konkrete forslag til forbedringer de steder, hvor udformningen af lovforslaget kan give anledning til uklarhed eller uhensigtsmæssigheder.

BL har således følgende bemærkninger til lovforslaget:

1. Etablering af fonden for blandede byer

Det forudsættes i lovforslaget, at Nybyggerifonden løbende skal overføre sine indtægter til staten frem mod 2035 og indtil 10 mia.kr. er overført. Samtidig får Nybyggerifonden mulighed for at optage statslån, hvis der undervejs opstår underskud i forhold til de forpligtelser, som Nybyggerifonden har.

Dette er imidlertid en meget problematisk model. Den betyder, at staten løbende vil modtage flere midler, end hvad der skal anvendes i forhold til finansiering af boligaftalen. Dermed kan staten have en økonomisk fordel ved at placere disse midler.

BL foreslår i stedet en model, hvor midler fra Nybyggerifonden overføres til staten i takt med, at de skal anvendes. Dermed indgår Nybyggerifonden i Landsbyggefondens almindelige porteføljepleje, som det allerede sker nu. Samtidig skal det bemærkes, at Landsbyggefondens porteføljepleje varetages af 3-4 professionelle porteføljeplejere, der løbende overvåges af fondens revision, og hvert 4. år sker et EU-udbud af porteføljeplejen.

2. Særligt billige almene boliger

I det fremlagte lovforslag beskrives to instrumenter til at sikre flere særligt billige almene boliger til udsatte grupper og hjemløse: huslejetilskud til midlertidigt på kortere sigt at sikre billige boliger og kapitalindskud til opførelse af særligt billige boliger, der permanent er særligt billige.

Fordelingen af huslejetilskud og kapitaltilskud skal ifølge lovforslaget ske på baggrund af antallet af hjemløse i den enkelte kommune, som det er opgjort i VIVE's regelmæssige hjemløsetællinger og antallet af almene boliger med lav husleje i kommunen.

I mange af landets kommuner er et tæt samarbejde mellem kommunen og boligorganisationerne, og i alle de store bykommuner er der indgået strategiske anvisnings- og udlejningsaftaler mellem kommunen og boligorganisationerne i kommunen. Herudover er der også indgået aftaler i en række andre kommuner, jf. afsnit 6 nedenfor, ligesom der er igangværende dialog i en række yderligere kommuner.

Den afgørende fordel ved de strategiske anvisnings- og udlejningsaftaler er, at der på baggrund af et godt datagrundlag om grupper med behov for boligsocial anvisning, omfanget af udlejninger og huslejer i de enkelte boligafdelinger samt den sociale profil af de enkelte boligområder kan indgås robuste anvisnings- og udlejningsaftaler mellem kommunen og alle boligorganisationer i kommunen, der hviler på et solidt lokalkendskab og en løbende monitorering og tilpasning af aftalen.

På den baggrund BL anbefaler, at der som forudsætning for både fordeling af huslejetilskud og kapitaltilskud skal være indgået en strategisk anvisnings- og udlejningsaftale mellem kommunen og boligorganisationerne. BL har udviklet koncepter for disse aftaler og bistår ved udarbejdelsen af aftalerne.

3. Grundkøbslån

BL tolker den foreslåede ordning således, at der kan ydes grundkøbslån til alle lokalplaner vedtaget frem til 1. juli 2022 også i de tilfælde, hvor der ikke er planlagt almene boliger i lokalplanen. For at opnå grundkøbslån til områder, hvor lokalplanen er vedtaget efter 1. juli 2022, er det en forudsætning, at der i lokalplanen er stillet krav om 25 pct. almene boliger.

Samtidig forstår BL den foreslåede ordning således, at der i situationer, hvor der er stille krav om fx 25 pct. almene boliger, uanset om lokalplanen er vedtaget før eller efter 1. juli 2022, alene kan ydes grundkøbslån til de ekstra almene boliger udover det stillede krav på 25 pct.

Opmærksomheden bør henledes på, at der tidligere i 2014 er afsat en pulje til grundkøbslån på 500 mill.kr. målrettet de store byer Aalborg, Aarhus, Odense, Frederiksberg og København. Med lovforslaget ophæves denne ordning, og det kan konstateres, at der ud af den samlede pulje på 500 mill.kr. alene er anvendt 57 mill.kr., og det er sket i København.

På den baggrund opfordrer BL til, at Indenrigs- og Boligministeriet følger anvendelsen af den nye grundkøbslåneordning meget tæt og er parat til - gerne i samarbejde med BL - at revidere anvendelsesbetingelserne, så den store ramme på 1.778 mill.kr. aktiveres til flere almene boliger. I den sammenhæng finder BL det meget positivt, at ordningen nu ikke længere er forbeholdt de store byer, men kan anvendes i hele landet.

4. Fortætningsbidrag

Fortætning er et afgørende element, når der skal opføres flere almene boliger i større byer og i bykerner i mindre byer, hvor der i forvejen er en ganske stor bebyggelsesgrad.

Arbejde med fortætning er typisk ganske kompliceret, fordi der ikke alene skal tages stilling til det nye byggeri, men også indvirkningen i forhold til det eksisterende byggeri i en boligafdeling.

Fortætningsbidraget er afgørende for de tilpasninger, som også er nødvendige for den eksisterende boligafdeling.

Anvendelsen af fortætningsbidraget er afgrænset, så det ikke kan anvendes i udsatte boligområder og forebyggelsesområder.

BL anbefaler, at denne afgrænsning revurderes, idet fortætning også med fordel kan anvendes i udsatte boligområder og forebyggelsesområder, hvis de nye boliger bidrager til en social robust udvikling i beboersammensætningen. Her skal det fremhæves, at fortætning med boliger til seniorer, ældre og handicappede kan bidrage til den sociale stabilitet og fællesskabet i et boligområde.

5. Erhvervelse af ejendomme

I lovforslaget foreslås to puljer til henholdsvis opkøb og omdannelse af erhvervsejendomme og opkøb af udlejningsejendomme, der videreføres som almene boliger.

BL ser gode perspektiver i begge puljer og anbefaler, at der etableres en erfaringsopsamling omkring anvendelsen af de to puljer med henblik på eventuelle tilpasninger af de eksisterende permanente ordninger.

6. Udlejningsaftaler

Som tidligere nævnt er der i mange kommuner et meget tæt samarbejde mellem kommunen og boligorganisationerne. Der er konkret indgået strategiske anvisnings- og udlejningsaftaler i 11 kommuner mellem alle boligorganisationerne i kommunen og kommunen. I et tilsvarende antal kommuner er der indledt dialog om mulighederne for at indgå aftaler.

BL anbefaler, at der i alle kommuner, som anvender midler til huslejereduktioner eller kapitaltilskud til flere særligt billige almene boliger, bør indgås en strategisk anvisnings- og udlejningsaftale mellem kommunen og de almene boligorganisationer.

I boksen herunder er vist elementerne i en strategisk udlejningsaftale, som BL bistår boligselskaberne og en kommune til at indgå. For den enkelte kommune er det en stor fordel, at der kan skabe stabile rammer og den sociale anvisning, herunder at der er taget stilling til, hvordan socialt udfordrede grupper kan hjælpes med bolig og social opfølgning.

Boks 1. Principper i en strategisk anvisnings- og udlejningsaftale

- Klassificering af alle almene boligområder i kommunen i forhold til lovgivningens kriterier for udsatte områder og forebyggelsesområder
- Vurdering og præcisering af kommunalt boligsocialt anvisningsbehov og borgernes betalingsevne
- Vurdering af over årlige nyudlejninger, huslejeniveauer og balance i beboersammensætning helt ned på afdelingsniveau
- Aftale om brug af kommunal boligsocial anvisning til de socialt robuste områder, herunder beskyttelse og særlige hensyn i udsatte områder og forebyggelsesområder.
- Vurdering af og fastsættelse af brug af fleksibel udlejning samt fastlæggelse af de konkrete kriterier ved brug af fleksibel udlejning for at styrke beboersammensætningen
- Vurdering af behov for brug af kombineret udlejning efter regeringens liste.

- Aftaler om anvisning af socialt udsatte/hjemløse til særligt billige boliger med en husleje under 3.500 kr./måned ekskl. forbrug.

De strategiske anvisnings- og udlejningsaftaler kan omfatte alle boligtyper undtagen plejeboliger.

Det kan fx aftales, at unge hjemløse også kan boligsocialt anvises til almene ungdomsboliger. Den boligsociale forpligtelse i almene ungdomsboliger indebærer, at den anviste unge ikke nødvendigvis skal være under uddannelse ved indflytning, hvor kommunen har mulighed for at godkende, at den unge også ved den årlige studiekontrol kan få forlænget sin lejeaftale, hvis der er behov for yderligere tid og indsats, før den unge kommer i uddannelse. Fraflytning er først et krav, hvis den unge i stedet for at komme i uddannelse kommer i ordinær beskæftigelse.

Strategiske anvisnings- og udlejningsaftaler indebærer, at der tages et bystrategisk helhedssyn, så der sikres social balance i de enkelte områder.

Det konstateres også, at der med aftalen ikke sker en ændring i de gældende og velkendte regler omkring anvisningssamarbejde med kommunerne:

- Når kommunen tilbyder en familiebolig eller en ungdomsbolig til boligsocial anvisning, så garanterer kommunen for boligtagerens opfyldelse af de kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. De foreslåede bestemmelser for anvisning til boliger med tilskud vil således være de samme som ved andre former for kommunal anvisning.
- Når kommunen får 100% anvisningsret til en særlig billig almen bolig, så vil den følge de gældende bestemmelser omkring fx ældreboliger, hvor kommunen også garanterer for huslejebetalingen, idet boligorganisationen netop ikke selv står for udlejningen af boligen.

BL finder det væsentligt, at der arbejdes efter de gældende og velkendte regler, da det også indebærer, at allerede indgåede strategiske udlejningsaftaler ikke skal revurderes, men derimod kan udbygges i forhold til de muligheder, som dette lovforslag giver.

Det er desuden hensigtsmæssigt, at der i lovgivningen indarbejdes mulighed for, at boliger, som har fået tilskud, og hvortil der er aftalt 100 pct. kommunal anvisningsret, konkret kan udlejes via boligorganisationen. Denne mulighed kan fx være relevant i tilfælde, hvor kommunens behov ændrer sig, eller hvor de borgere, som venter på at få anvist bolig, får ændrede vilkår og behov. Det er ikke hensigtsmæssigt, hvis støttede boliger står tomme alene på grund af ændrede behov.

Endelig bør der i forhold til social robusthed være opmærksomhed på, at det samlede antal anviste boliger i en afdeling eller på kommuneplan sigter efter de almindelige rammer i almenboliglovens § 59 om 25 pct. anvisning, dog undtaget kommuner med strategiske aftaler om udlejning og anvisning, der indeholder en anden andel kommunal anvisning. I kommuner, der har 100 pct. anvisning til almene boliger som led i en indsats i forhold til en blandet beboersammensætning, bør der også være opmærksomhed på, at højst 25 pct. af de ledige boliger udlejes efter boligsociale kriterier, og at denne sats fastholdes også ved fortætning i den enkelte afdeling. Det er således afgørende, at der i det enkelte boligområde sikres en social

blanding af beboersammensætningen for at løse den boligsociale opgave.

7. Social opfølgning

Den helt afgørende betingelse for, at hjemløseaftalen kan blive en succes, er, at der sker en professionel og grundig social opfølgning i forhold til de hjemløse og udsatte grupper, der anvises en bolig.

Det er afgørende vigtigt for de anviste personers trivsel, velfærd og mulighed for at opnå stabilitet i tilværelsen som afsæt for deltagelse i samfundet ud fra det potentiale, som den enkelte har.

Det er afgørende vigtigt for naboernes trivsel og tryghed, at der sker en virksom social opfølgning, så uhensigtsmæssig og utryghedsskabende adfærd forebygges bedst muligt. Det er desværre et velkendt problem, at anvisning af socialt udsatte personer kan føre til store udfordringer for naboer, hvis den sociale støtte er utilstrækkelig. De fører til sørgelige situationer for den udsatte borger, og det er på alle måder urimeligt, at engagement i et socialt ansvar i en boligafdeling fører til store problemer, fordi samfundet ikke løfter sit ansvar.

Endelig er det afgørende vigtigt samfundsmæssigt, at der sker en virksom social opfølgning, som vil have positive og stabiliserende effekter i forhold til den enkelte persons fremtidige deltagelse i samfundslivet og muligheder for at klare sig selv. Perspektiver afhænger selvfølgelig af den enkelte persons baggrund og potentialer.

Særligt for unge hjemløse vil der være et stort samfundsmæssigt potentiale i at sikre dem fodfæste i uddannelse og på arbejdsmarkedet. Her skal der være opmærksomhed på, at der blandt de unge hjemløse er en overrepræsentation unge, der har en fortid som anbragte. Disse mere dybtliggende sociale udfordringer bør der også tages hensyn til, når de unge fx anvises til en ungdomsbolig via den boligsociale anvisning. Det er således vigtigt, at der er aktiv opmærksomhed på, at den unge bliver en del af fællesskabet både for den unges egne fremtidsudsigter og for trivslen i ungdomsboligerne blandt de unge.

Den rette sociale støtte og opfølgning vil desuden være helt afgørende for, at den anviste opnår en udvikling i forhold til uddannelse og beskæftigelse, som sikrer, at den anviste får en økonomi, der sikrer at boligen kan fastholdes, også når tilskuddene gradvist udfases over 4 år.

Vi bemærker, at aftalen om boliger til udsatte grupper og hjemløse planlægges at træde i kraft medio 2022, mens forhandlingerne om den sociale opfølgning først planlægges i 2023. Denne forskydning i forhandlingerne og ikrafttræden af bestemmelsen mellem boligdelen og socialdelen må absolut ikke føre til, at der ikke sikres den tilstrækkelige sociale opfølgning ved boligplacering af hjemløse og socialt udfordrede grupper.

8. Datagrundlaget er afgørende

Forudsætningen for indgåelse af velfungerende strategiske udlejningsaftaler er, at der foreligger et aktuelt datagrundlag omkring beboersammensætning, sociale forhold, huslejeoplysninger, til- og fraflytning m.m. Disse tal har Landsbyggefonden og de præsenteres i forskellige statistiske publikationer og databaser, hvortil kommuner og boligorganisationer har adgang.

BL er vidende om, at Landbyggefonden til brug for samarbejdet mellem kommuner og boligorganisationer vil udarbejde en ny løbende statistik og databaseadgang, hvor antallet af

udlejninger af almene boliger i forskellige huslejekategorier sammenstilles med antallet af hjemløse, som de opgøres i VIVE's opgørelser, herunder korrigeres der for begrænsninger i anvisningsretten til udsatte boligområder og forebyggelsesområder.

Statistikken vil oplagt ikke være en facitliste for, hvor mange hjemløse og særligt udsatte borgere, der umiddelbart kan boligplaceres via kommunal anvisning, da kommune og boligorganisation også må tage bystrategiske hensyn til de sociale balancer i byen. Men statistikken kan være et væsentligt redskab i forbindelse med udarbejdelse af strategiske anvisningsaftaler.

9. Boliger på øerne

Erfaringerne fra Ø-puljen i forbindelse med Grøn Boligaftale har vist, at der er en ganske stor efterspørgsel efter at bygge boliger på mange småøer. Nu afsættes yderligere puljemidler, og midlerne kan anvendes både på småøer og store øer.

På baggrund af de hidtidige erfaringer kan der forudses en god efterspørgsel efter midlerne, men samtidig er der ved anvendelse af den tidligere pulje også opnået erfaringer, der kan inddrages ved udmøntningen af de nye puljer.

Det har - ikke overraskende - vist sig, at det er dyrere at bygge på øerne sammenlignet med større brofaste befolkningsområder. Det koster ekstra at transportere materialer og medarbejdere, herunder sikring af medarbejderes ophold, når der skal projekteres og bygges.

På baggrund af disse erfaringer bør det undersøges, om der skal ske justeringer i ordningen, så der fx indføres et ø-tillæg i tilknytning til maksimumbeløbet, så ø-byggeri i højere grad ligestilles med brofast byggeri.

10. Ældrevenlige boligområder, fællesskabsorienterede boligløsninger og tilgængelighed

Det er både meget positivt og helt nødvendigt, at der i boligaftalen og dermed lovforslaget sættes et øget fokus på seniorer og ældre. BL kunne ønske og har argumenteret for, at dette fokus var blevet endnu større.

Befolkningsudviklingen taler sit tydelige sprog. Alene frem til 2030 bliver der 160.000 flere danskere over 80 år. Mange flere kommer til at bo alene, ensomheden bliver en større trussel også mod helbredet, og udfordringerne er særligt store for personer med lavere indkomster og lavere uddannelser. Derfor ses denne udvikling med større styrke i den almene sektor.

På den baggrund er det positivt, at der sættes fokus på fællesskabsorienterede løsninger, og at der er afsat en pulje til ældrevenlige boligområder.

I udmøntningen af disse puljer og i de kommende års renoveringer er det afgørende at have blik for, at langt hovedparten af fremtidens boliger for ældre er deres nuværende familiebolig. Det stille andre krav til boligen i form af tilgængelighed og andre krav til boligområder med fællesskabsorienteret indretninger, som effektivt kan bidrage til at mindske ensomheden.

I den sammenhæng må opmærksomheden også rettes mod Grøn Boligaftale, som desværre vil betyde, at Landsbyggefondens muligheder for at investere i tilgængelighed og i fællesfaciliteter begrænses markant.

Frem til 2020 har Landsbyggefonden haft mulighed for at anvende op til 25 pct. af renoveringsrammen til tilgængelighedsforanstaltninger. Fra 2021 og frem er denne andel reduceret til 7 pct. Det er en markant reduktion og uforståelig og meget uheldig i forhold til de ældre beboere, der netop for behov for disse foranstaltninger.

En anden meget uheldig beskæring i den Grønne Boligaftale er, at de kun kan gives bevillinger til fællesfaciliteter som fælleshuse i udsatte boligområder eller parallelsamfund. Hidtil er der i mange andre boligområder over hele landet bevilget fælleshuse, som ofte er flittigt benyttet af ældre til cafeer, fællesspisning af udbragt mad fra kommunen og større festlige fællesspisninger fx en gang om måneden.

BL opfordrer til, at Folketinget får set nærmere på disse uheldige effekter af den Grønne Boligaftale, som efter vores opfattelse er paradoksal i forhold til samfundsudviklingen, uheldig i forhold til vores ældre borgere og i modstrid med signalerne i denne boligaftale. Herudover vil vi opfordre til, at vi fremover tænker mindre i kategoriboliger til unge, familier og ældre og i højere grad i generationsboliger. Det flugter tanker om den blandede by og øger livskvaliteten. Mange ældre kan også være en stor ressource for yngre og omvendt. Det ses fx tydeligt i lektiecafeer, hvor børn og unge lærer af de ældre – og omvendt når ældre fx skal have gode råd om IT.

Derfor opfordrer vi til, at ældrevenlige byområder og fællesskabsorienterede løsninger sættes i en ramme som generationsløsninger, hvor vi også som samfund stiller os spørgsmålet, hvordan fremtidens generationsboligområde skal indrettes.

11. Registrering af tilgængelighed i Landsbyggefonden

Landsbyggefonden har i mere end ti år foranstaltet opsamling af oplysninger om tilgængelighed i de almene boliger, og disse er koblet til øvrige oplysninger i Landsbyggefonden om udlejning og huslejer. Det er således muligt på Landsbyggefondens portaler for boligsøgende at sortere boliger efter husleje og graden af tilgængelighed.

Landsbyggefonden har indgået i ministeriets arbejde om en ny kategorisering af tilgængelighed, hvortil nogle af fondens midler også prioriteres i den indgåede boligaftale.

BL forudsætter, at Landsbyggefonden skal varetage videreudviklingen af tilgængelighedsportalen for at udnytte den allerede indvundne erfaringer, de allerede indhøstede tilgængelighedsdata samt koblingen til de øvrige oplysninger i fonden. Dette flugter også det såkaldte princip 6 omkring implementeringskonsekvenser.

12. Driftsstøtte

To meget vigtige elementer i lovforslaget vedrører den fremtidige regulering af driftsstøtten, der udmøntes i forbindelse med Landsbyggefondens renoveringer.

Det er væsentligt at være opmærksom på, at reguleringerne af driftsstøtten i forbindelse med dette lovforslag både vil have indflydelse på mulighederne for at gennemføre renoveringerne aftalt i forbindelse med Grøn Boligaftale og i forbindelse med parallelsamfundspakken, herunder udviklingsplanerne i omdannelsesområderne (tidligere kendt som hårde ghettoområder).

Eftersom boligforliget, der udmøntes med dette lovforslag, og boligforligene omkring Grøn Boligaftale og parallelsamfundspakken er aftalt med forskellige forligskredse i Folketinget, må

det lægges til grund, at reguleringen af udgifterne til driftsstøtte i medfør af dette lovforslag ikke må hindre gennemførelsen af de to andre boligforlig aftalt med andre forligskredse.

Det anføres også i bemærkningerne til lovforslaget, at "... rammen for driftsstøtten ikke må føre til ændring af praksis, dvs. til huslejestigninger". Dette er en helt afgørende forudsætning, som i sagens natur både må omfatte både fase I og fase II beskrevet i boligaftalen, der udmøntes i dette lovforslag, og hvor alene fase I er omfattet af bestemmelserne i lovforslaget, mens fase II forudsættes gennemført i efteråret 2022.

Rækkevidden af bestemmelserne i dette lovforslag kan være særdeles omfattende, herunder hindre gennemførelse af tidligere aftalte boligforlig, afhængig af udmøntningen i forbindelse med dette lovforslag. Det skyldes den måde, hvorpå renoveringer og nedrivninger m.v. støttes af Landsbyggefonden.

Den gældende ordning kan beskrives ved en renovering i boligområder, hvor der kan tages afsæt i tre forskellige situationer:

- *Gennemførelse af en gennemgribende renovering som følge af betonskader og skimmelproblemer.* Efter byggetekniske gennemgange afgøres det, hvor meget Landsbyggefonden kan støtte efter gældende regler, idet Landsbyggefonden ikke støtter vedligeholdelse eller dækker effekter af tidligere manglende vedligeholdelse. Samtidig skal boligorganisationen bidrage maksimalt fra sine midler i dispositionsfonden m.v., og huslejen sættes op til et niveau, som vurderes forsvarligt i forhold til, at boligerne fortsat skal have karakter af almene boliger, hvor fx også folkepensionister uden store pensionsopsparinger skal kunne bo.
I den rene renoveringsstøtteordning har beboerne en egenbetaling på 3,6% af renoveringen, som reguleres i forhold til inflationen. Dermed er støtteelementet meget beskedent. Derfor er driftsstøtteordninger helt afgørende, og de fastlægges i medfør af forskellige ordninger, der er indført i lovgivningen siden 1990'erne. Disse midler fra driftsstøtteordningerne er grundbetingelsen for, at der kan sikres en rimelig huslejudvikling i forhold til fx folkepensionister, arbejdsløse m.v.
- *Tilgængelighedsforanstaltninger*
I forbindelse med en renovering som netop beskrevet ønskes i stadig stigende grad tilgængelighedsforanstaltninger som tilpasning af indgangspartier til ældre beboere med rollator og etablering af elevatorer. Dette er dyrt i den enkelte boligafdeling og kan ikke gennemføres uden støtte fra Landsbyggefonden, og det afgørende element for at sikre en rimelig huslejudvikling er driftsstøtteordninger.
- *Nedlæggelse af boliger*
Endelig som et tredje tilfælde kan nævnes nedlæggelse af boliger, som nu er meget omtalt i forbindelse med udviklingsplanerne i omdannelsesområderne (tidligere kendt som de hårde ghettoområder), men som rutinemæssigt sker i områder med befolkningstilbagegang. Enten som rene nedrivninger eller som et kombineret tiltag, hvor der i en boligafdeling både sker en opgradering af typisk tilgængeligheden og samtidig en reduktion af antallet af boliger. Situationen er nemlig typisk den, at områder med befolkningstilbagegang er præget af mange ældre, fordi de unge flytter til de større byer.

Den helt afgørende forudsætning for at foretage disse boligreduktioner m.v. i områder med befolkningstilbagegang er driftsstøtteordningerne.

Med dette lovforslag ønskes der indført årlige rammer for driftsstøtten, således at der til en årlig renoveringsramme på fx 3 mia.kr. kun kan udbetales driftsstøtte svarende til en bestemt procentdel af renoveringsrammen.

Konkret foreslås det, at denne procentuelle ramme for driftsstøtten skal udgøre 22,6 pct. Som det fremgår af den ovenstående beskrivelse af forskellige typer af renoveringssager, så er det oplagt, at omfanget af driftsstøtte i meget høj grad afhænger af profilen af de renoveringer, som bestemmes i de forskellige boligforlig.

Parallelsamfundspakken med ønske om gennemgribende bymæssige omlægninger af omdannelsesområder (tidligere kendt som hårde ghettoer) med nedrivninger trækker voldsomt på driftsstøtten. Indtil videre er kun set en begrænset effekt af dette, da disse store byomdannelser som følge af Parallelsamfunds aftalen fortsat kun er i startfasen.

Som eksempel kan dog nævnes, at omlægningen af Gellerup i sig selv har medført en udgift til driftsstøtte på brutto 1,3 mia.kr., som kan sættes i forhold til en samlet tilbagediskonteret huslejeeffekt af renoveringen på 1,3 mia.kr. Driftsstøtten som procent af renoveringsrammen i Gellerup er således 99 procent. Det må i den forbindelse forekomme oplagt, at de tilbageværende færre beboere ikke af deres husleje både kan finansiere huslejeeffekten af renoveringerne i deres egne boliger og derudover for de nedrevne boligblokke kan indfri låneoptaget i disse boligblokke samt de ganske betydelige omkostninger ved nedrivning af disse boligblokke, herunder også de omfattende arbejder med opretning af fællesarealer.

I nabobebyggelsen Bispehaven, som også er et omdannelsesområde, viser de foreløbige opgørelser, at udgifterne til driftsstøtte tilbagediskonteret vil være over 60 pct. af renoveringen opgjort tilbagediskonteret. Dette hænger også sammen med, at 310 af Bispehavens 880 boliger nedrives ved gennemførelsen af udviklingsplanen i medfør af parallelsamfundspakken. Mekanismerne bag behovet for driftsstøtte i de enkelte renoveringssager kan beskrives enkelt:

- Ønsker Folketinget via boligforligene store byomdannelser som ved parallelsamfundspakken, så er udgifterne til driftsstøtte meget store.
- Ønsker Folketinget at prioritere udviklingen udenfor de større byer med tilpasning af boligmasse til en færre med ældre borgere, så er udgifterne til driftsstøtte store.
- Ønsker Folketinget at prioritere renoveringer i de større byer med en yngre befolkning og en stor bolig efterspørgsel, så bliver behovet for driftsstøtte mindre.

Det må konstateres, at den foreslåede ramme for driftsstøtten på 22,6 pct. af renoveringsrammen ikke kan rumme parallelsamfundspakken.

Vedtages en ramme for driftsstøtten på 22,6 pct. af renoveringsrammen må det være en afgørende forudsætning, at aktivitet i medfør af parallelsamfundspakken ikke indgår i denne opgørelse. Alternativt må det konstateres, at gennemførelsen af parallelsamfundspakken må sættes i stå.

Samtidig må der også gøres opmærksom på, at en procentramme på 22,6 procent eksklusive Parallelsamfundsaf-talen vil have betydning for mulighederne i kommende boligaftaler. Bliver der i disse aftaler prioriteret flere renoveringer udenfor de større byer, herunder nedrivninger, og styrkes indsatserne omkring tilgængelighed i konsekvens af flere seniorer i samfundet, må rammerne for driftsstøtten opjusteres. Ellers vil huslejerne stige utilsigtet meget og i en grad, der kan være uforeneligt med mulighederne for folkepensionister og grupper med lavere indkomster.

Helt grundlæggende er mekanismen, at en krone mindre i driftsstøtte medfører en krone mere i husleje.

13. Puljeadministration

Lovforslaget indebærer, at fonden for blandede byer finansierer Indenrigs- og Boligministeriets udgifter til puljeadministration og systemtilpasninger m.v. Konkret afsætte 20 mill.kr. frem til 2031 til dette formål.

Grundlæggende finder BL det meget betænkeligt, at der overføres midler fra de almene beboeres indbetaling til Landsbyggefonden til finansiering af aktiviteter i centraladministrationen. Dette kan let blive en glidebane, som de facto bliver en slags ekstra skat på almene beboere til at finansiere den offentlige administration.

Samtidig vil BL henlede opmærksomheden på implementeringsprincippet om, at der så vidt muligt skal ske genbrug af eksisterende infrastruktur, herunder tilpasninger af eksisterende IT-systemer. Landsbyggefonden administrerer således en lang række ordninger, der er tæt beslægtet med initiativer i lovforslaget. Derfor opfordrer BL til, at det undersøges, om disse potentielle stordriftsfordele med fordel kan udnyttes.

14. De økonomiske konsekvenser

Her skal opmærksomheden henledes på, at der i opgørelsen af de økonomiske konsekvenser for staten af det øgede almene byggeri som konsekvens af lovforslaget anføres en merindtægt på årsbasis på 308 mill.kr. som følge af indtægter på ydelsesstøtten, der er statens udgift ved et alment nybyggeri, jf. tabel 2 i lovforslaget.

I den efterfølgende tabel 3 i opgørelsen af de økonomiske konsekvenser er merindtægten reduceret til 160 mill.kr. årligt, idet netto merbyggeriet af almene boliger forudsættes mindre grundet fortrængning af andet alment nybyggeri.

Uanset om, om der er tale om bruttobeløbet på 308 mill.kr. eller beløbet efter afledt fortrængning, så viser ministeriets opgørelse, at den offentlige støtte til såkaldte støttet nybyggeri af almene boliger rent faktisk er negativ.

Det er oplagt, at dette ikke har været hensigten, da finansieringen af det almene byggeri blev tilrettelagt. Tværtimod har intentionen været at sikre en betalelig husleje også for små indkomster, og herudover har det offentlige boligsociale anvisning til som udgangspunkt hver fjerde bolig, der udlejes, og andelen kan aftales højere. Samtidig indbetaler de almene beboere betydelige beløb til Landsbyggefonden, der går til gennemgribende renoveringer, etablering af tilgængelige boliger til ældre samt til omdannelser af større byområder fx i forbindelse med parallelsamfundspakken.

Bundlinjen er således, at beboere i alment nybyggeri ikke alene indbetaler en støtte til staten af betydelig størrelse, men den almene sektor løfter herudover en betydelig samfundsmæssig rolle overfor de svageste.

Det ligger i den almene sektors DNA at løfte et betydeligt samfundsansvar, hvilket også yderligere forstærkes med det fremsatte lovforslag. Samtidig må staten dog også vise det samfundsmæssige hensyn, at der tages skridt til en mere fair finansiering af de almene boliger. Det vil også sikre et mere robust grundlag for, at den almene sektor kan løfte sit samfundsansvar.

BL har herudover ikke yderligere bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør

Til: Indenrigs- og Boligministeriet
Bolig- og Planstyrelsen

Bemærkninger til "Høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Fonden for blandende byer og driftsstøtte)

Baggrund

By & Havn kvitterer for muligheden for at komme med bemærkninger i forbindelse med udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Fonden for blandende byer og driftsstøtte).

18. januar 2022
S-20220107-0046
D-20220115-010987

I By & Havns forretningsstrategi fremgår *"Etablering af almene boliger i overensstemmelse med Københavns Kommunes målsætninger gennem samarbejdsaftaler med almene boligselskaber"* som en målsætning. Tillige finder såvel staten som Københavns Kommune, at By & Havn har et boligpolitisk rationale, hvilket bl.a. er udtrykt i de respektive ejerskabsdokumenter, samt at bolig- og ejerformer i By & Havns udviklingsområder reguleres af Københavns Kommunes planlægning og gældende lovgivning.

Forslag om samlet aftale vedr. grundkøbslån fra Fonden for blandende byer vedr. arealer ejet af By & Havn

Indenrigs- og Boligministeriet har anmodet om bemærkninger til *"Høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)"*, som Bolig- og Planstyrelsen har sendt i høring 16. december 2021.

Lovforslaget er en udmøntning af dele af de boliginitiativer, der fremgår af »*Aftale om etablering af fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed*« af 26. november 2021, og har til formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger.

Det foreslås i forlængelse heraf at etablere en fond, der skal finansiere en række nye initiativer, herunder lån til grundkøb i områder med høje grundpriser til brug for etablering af almene boliger. By & Havn har bemærkninger til denne del af lovforslaget.

Idet formålet med lovforslaget er at bidrage til flere billige almene boliger og at tidsrammen er årene 2022-2031, vurderes det hensigtsmæssigt at sikre en samlet aftale med store grundejere, som f.eks. By & Havn, om hvilke arealer der skal fremmes flere almene boliger på, udover de boliger, der måtte følge af plankrav om 25 pct. almene boliger. Dette vil give mulighed for at se større områder i sammenhæng, fremfor som enkeltstående projekter/matrikler.

By & Havn har som grundejer – og sælger til de almene boligselskaber - store erfaringer med at sikre almene boliger på selskabets arealer og dermed også med at sikre processen, der leverer fremdrift og resultater. I Ørestad er der 20 % almene boliger, i Nordhavn 12 % men med flere på vej. På den langt overvejende del af de arealer som By & Havn skal sælge og udvikle de kommende år, er der i lokalplaner stillet, eller forudsat, plankrav om 25 pct. almene boliger.

Når By & Havn anbefaler en samlet aftale, skyldes det også, at det vil fremme hastigheden i etableringen af almene boliger. Aftaleparterne vil være stat, kommune og store grundejere som By & Havn.

Som led i aftalen bør kommunen beslutte, hvilken procentsats almene boliger der politisk ønskes på de aftalte matrikler/områder. Der kan fra kvarter til kvarter være forskellige lokale hensyn, som vil indgå heri. Ligeledes vil behovet for grundkøbslån være forskelligt afhængig af markedsprisen på byggeretter i de enkelte områder.

Det er By & Havns opfattelse, at en samlet aftale med de enkelte grundejere vil sikre, at grundejere betrygges i, at der er de fornødne midler afsat til realisering af de almene boliger, både i form af grundkøbslån og øvrig kommunal støtte til almene boliger.

Såfremt dette gøres tidligt i processen vil By & Havn kunne udbyde byggeretter til almene boligselskaber til en på forhånd fastsat grundudgift, som vil være på niveau med markedsprisen på byggeretter til private udviklere. Differencen mellem markedsprisen og de 20 pct. af rammebeløbet betales af Fonden for blandede byer, jf. lovudkastet. Konkurrencen mellem de almene boligselskaber i forhold til de enkelte arealer og projekter vil herefter foregå på kvalitet i projekterne og ikke på økonomi.

For arealer omfattet af plankrav om 25 pct. almene boliger sker der i dag et salg til almene boligselskaber til betydeligt under markedsprisen for byggeretter til private udviklere.

Vedtagelse af dette lovforslag og indgåelse af en samlet aftale vil kunne sikre, at almene boliger, udover hvad der måtte følge af plankrav om 25 pct. almene boliger, kan indgå i By & Havn og Københavns Kommunes konkrete arbejde med planlægningen af de enkelte byområder, også inden der er indgået en konkret aftale med et alment boligselskab om et konkret projekt.

Dette vil kunne bidrage til hurtigere implementering og realisering af almene byggerier, hvilket dog fortsat vil være betinget af lokalplanlægning, myndighedsbehandling og kommunale tilsagn om støtte til de konkrete byggerier.

By & Havn indgår gerne i en konkret drøftelse med såvel Indenrigs- og Boligministeriet som Københavns Kommune om, hvilke af By & Havns arealer øget mulighed for almene boliger gennem brug af grundkøbslån fra Fonden for blandede byer kan være relevant for.

By & Havn indgår desuden også gerne i arbejdet i den taskforce, som er nedsat for at sikre hurtigere opførelse af allerede besluttede almene boliger og de almene boliger i Københavns Kommune.

Bolig- og Planstyrelsen

bolig@bpst.dk

Den 18. januar 2022

J.nr. 22-001

Henriette Mygind Krempel
Telefon direkte 33 76 21 53
E-post hmk@bsf.dk

Høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte) - – jour.nr. 2021-22373

Byggeskadefonden har modtaget udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte) til høring.

Fonden har følgende bemærkninger:

Nr. 6 - § 92 b.

Det fremgår at der i § 92 b indsættes et nyt *stk. 4, 1. pkt.*, hvorefter Landsbyggefonden kan understøtte arbejdet med at udvikle og udbrede løsninger, der kan bidrage til at gøre almene byggerier mere bæredygtige

Vi har noteret os, at det fremgår af bemærkninger, at det forudsættes, at Byggeskadefonden inddrages i samarbejde om midlerne, da midlerne til dels vil blive anvendt i relation til byggeri, der er omfattet af Byggeskadefonden.

Nr. 9- § 89 c, stk. 2, nr. 4, jf. § 98 d.

Det fremgår af bemærkningerne, at anskaffelsessummen for boliger med et tilsagn efter § 115, stk. 1-6, eller § 117, stk. 1, om støtte til etablering af almene boliger, reduceres med 400.000 kr. pr. bolig, der modtager tilskud. En konsekvens heraf er, at udgifter til kommunal grundkapital, statens ydelsesstøtte samt beboernes beboerindskud og husleje reduceres.

Vi skal bemærke, at det endvidere er en konsekvens, at bidraget til Byggeskadefonden reduceres tilsvarende, hvilket bør fremgå af bemærkningen.

Nr. 11 - § 98 e, stk. 1.

Der henvises til bemærkningerne ad Nr. 9, da samme gør sig gældende i relation til denne bestemmelse.

Nr. 14 - § 119 d

I henhold til den foreslåede bestemmelse kan indenrigs- og boligministeren give tilskud til erhvervelse med efterfølgende ombygning til eksisterende ejendomme, der ikke anvendes til beboelse.

Det fremgår af stk. 2, at der ved opgørelse af anskaffelsessummen efter en række bestemmelser – herunder § 156 a - ses bort fra tilskuddet.

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at ” Ved fastsættelse af størrelsen af lån, kommunal grundkapital, beboerindskud, løbende beboerbetaling m.v. i ejendommen, vil der således blive set bort fra det statslige tilskud.”. Det bør fremgå, at også ved fastsættelse af bi-draget til Byggeskadefonden fragår tilskuddet.

Bemærkninger af mere teknisk karakter fremsendes efterfølgende.

Med venlig hilsen


Henriette Møgind Krempel
Juridisk chef, advokat


Hanne Sørensen
Juridisk konsulent

Til Bolig- og Planstyrelsen
E-mail: bolig@bpst.dk

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

11. januar 2022 / mmh_dh
Sag 18-2022-00036
Dok. 562881

Danske Handicaporganisationers hørings svar til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Danske Handicaporganisationer (DH) takker for muligheden for at komme med bemærkninger til lovforslag om Fonden for blandede byer og driftsstøtte.

DH er positive over for fondens oprettelse og mener at flere af lovforslagets tiltag, vil få stor betydning for mennesker med handicap og deres muligheder for at bo i almene boliger.

DH har følgende specifikke bemærkninger til lovforslaget.

Oprettelse af Fonden for blandede byer

Lovforslaget udmønter nogle af de boliginitiativer, der fremgår af "Aftale om etablering af fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed". Af lovforslaget fremgår det at "*Fonden for blandede byer har til formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger ved finansiering af en række nye initiativer på boligområdet.*"

DH støtter op om at der bygges flere almene og billige boliger. Det fremgår af VIVE's undersøgelse '*Personer med handicap Hverdagsliv og levevilkår 2016*' (2017), at 34,2 % af respondenterne med større psykisk handicap bor i almen lejebolig, 27,6 % af respondenterne med mindre psykisk handicap bor i almen lejebolig og 26 % af respondenterne med større fysisk handicap bor i almen lejebolig. Der ses en tendens til, at der er sket en stigning i antallet af mennesker med handicap, der bor i almen lejebolig fra 2012-2016 (VIVE, 2017:29). Almene boliger er derfor en vigtig boligform for mennesker med handicap.

VIVE's undersøgelse '*Mennesker med handicap – Hverdagsliv og levevilkår 2020*' (2021), viser at manglen på handicapegnede boliger er den næststørste barriere for at finde en bolig for mennesker med handicap. For mennesker med større fysisk handicap gælder det, at 22 % har svært ved at finde en egnet bolig eller kun kan flytte hvis de visiteres. For mennesker med større psykisk handicap er det 11 % der angiver mangel på handicapegnede boliger eller som kun kan flytte hvis de visiteres. "*Andelen, der angiver, at den største vanskelighed er mangel på handicapegnede boliger, eller at de kun kan flytte, hvis de bliver visiteret til en anden bolig, er steget i de to handicapgrupper siden 2016.*" (VIVE, 2021:93)

DH mener, at når der opføres nye boligbyggerier, skal personer med handicap også kunne bo der. Almene boliger skal kunne benyttes af alle borgere. Personer med handicap skal have valgmuligheder på lige fod med andre til at kunne bo i en almen bolig. En alsidig boligmasse skaber de bedste rammer for inklusion og respekt for befolkningens mangfoldighed. Det bedste udgangspunkt for at sikre nye boliger der kan bruges af alle, er at ved at tage udgangspunkt i universelt design. Universelt design betyder netop, at der designes for alle. Det betyder ikke at alle boliger nødvendigvis skal være ens, men at der er boliger der imødekommer forskellige behov. Universelt design kan være med til at sikre inkluderende løsninger, der favner en bred målgruppe heriblandt mennesker med handicap.

Ældrevenlige almene boliger skal også være for mennesker med handicap

I lovforslaget indgår der overvejelser om, hvordan man kan imødekomme et voksende behov for ældrevenlige forhold, i takt med at befolkningens levetid generelt forlænges, og at der bliver flere ældre med forskellige behov. Det foreslås, at der bliver afsat en pulje på 50 mio. kr. til projekter i 2022-2026, til at tilpasse eksisterende almene boliger og almene boligområder til ældres behov.

DH ser det som et godt skridt på vejen at indrette ældreboliger ud fra forskellige behov og at tænke i forskelligeartede løsninger. Det vil være til gavn for både ældre og mennesker med handicap som benytter sig af ældreboliger.

DH vil gøre opmærksom på, at almene ældreboliger anvendes til både ældre og personer med handicap. I lovforslaget ligger der vægt på de "ældre" som brugergruppe, og ikke som sådan på tilgængelighed for personer med handicap, som også benytter ældreboliger – selvom disse grupper selvfølgelig overlapper og har en række af de samme behov.

DH anbefaler, at der i de forskellige udviklingsprojekter tages højde for, at også mennesker med handicap bor i ældreboliger og der bør tages højde for dette i projekterne.

DH mener, at beskrivelsen af brugergruppen bør udvides i §92 d. til *'ældre og mennesker med handicaps behov'*. I og med mennesker med handicap også bliver ældre og ældre, vil det være at fremtidssikre ældreboligområdet bedst muligt.

DH bemærker, at der i lovforslaget ikke uddybes, hvad de forskellige behov der ønskes at tage hensyn til kan være og hvordan der ønskes at bygge ud fra forskellige behov. Det beskrives ikke nærmere, hvad de projekter man ønsker at igangsætte indebærer, hvordan der vil blive indsamlet viden, eller hvordan projekterne skal implementeres.

DH anbefaler, at relevante parter som Ældresagen og Handicaporganisationerne inddrages i udviklingsarbejdet.

DH vil derudover foreslå, at der sker en koordinering mellem projekterne om tilpasning af eksisterende almene boliger og udvikling af en kategorisering af almene boliger for personer med handicap jf. nedenstående bemærkninger.

Vigtigt skridt at der laves en kategorisering af almene boliger for personer med handicap – Handicaporganisationerne bør inddrages

Det foreslås med lovforslaget, at tilgængelige boliger bør tænkes bredere og mere behovsafstemt. Dette ønskes sikret med forskellige løsninger, der imødekommer forskellige typer af handicap. For at kunne skabe forskellige løsninger foreslås det, at der laves nye kategorier for tilgængelige boliger. I lovforslaget nævnes handicap såsom bevægelseshandicap, syns- og hørehandicap, psykisk handicap m.v.

Kategorisering blev anbefalet af arbejdsgruppen for flere tilgængelige boliger, hvor DH har været repræsenteret. DH er derfor meget tilfredse med, at denne anbefaling følges med indeværende lovforslag.

DH er meget positive over for, at der afsættes midler til at Landsbyggefonden kan udarbejde nye kategorier for tilgængelige boliger. Det er et vigtigt skridt i forhold til at skabe en differentieret boligmasse som imødekommer behov for mennesker med forskellige typer af handicap. Fx har en voksen med autisme stort behov for at der tages højde for sensoriske forhold, en voksen med allergi har brug for at maling og øvrige materialer er allergivenlige, en voksen kørestolsbruger har behov for niveufri adgang og god vendeplads og for en voksen med synsnedsættelse er lysforhold vigtige. En kategorisering kan gøre det nemmere for personer med handicap at finde boliger indrettet efter deres behov.

Det fremgår af den foreslåede § 89 c, stk. 2, nr. 1-3, at fonden for blandede byer *kan* finansiere projekter vedrørende bæredygtige almene boliger, udvikling af ældrevenlige almene boliger og byrum, og en mere differentieret kategorisering af tilgængelige almene boliger for personer med handicap

DH mener, at det er afgørende at det bliver en forpligtelse for fonden at udarbejde en mere differentieret kategorisering for tilgængelige boliger.

DH foreslår, at den foreslåede § 89 c, stk. 2, nr. 1-3 bliver en skal-bestemmelse, så det sikres at der udvikles en ny kategorisering.

DH mener, at det er afgørende at kategorierne bliver udarbejdet med inddragelse af handicaporganisationerne, der har viden om bredden i behovene for mennesker med handicap. Fx viden om hvad der skal til, hvis der er tale om en person med mere end ét handicap, som har brug for forskellige typer af tilgængelighed.

DH foreslår, at det kommer til at fremgå af lovens bemærkninger/lovteksten, at den nye kategorisering for tilgængelige boliger skal udarbejdes med inddragelse af Handicaporganisationerne og øvrige relevante parter.

DH mener, at en kategorisering er et godt første skridt og opfordrer til, at der i lovforslaget eller når kategoriseringen er lavet, tages stilling næste skridt – at registrere hvilken/hvilke kategorier en almen bolig opfylder og hvem der søger for dette.

Fællesskabsorienterede boligløsninger

Med lovforslaget foreslås, at der etableres en enhed i Indenrigs- og Boligministeriet, som kan vejlede om lovgivning og generel oplysning, der støtter kommuner, organisationer og civilsamfund i at udvikle fællesskabsorienterede boligløsninger. Det ønskes, at dette kan bidrage til at skabe mere blandede byer. Enheden vil indsamle viden om finansiering, lovgivning og erfaringer med at oprette boligfællesskaber og alternative boligformer. Enheden vil vejlede interessenter, såsom byggeforeninger, almene boligorganisationer og kommuner. Enheden vil dog ikke være begrænset til kun at vejlede om almene boliger.

DH mener, at større viden om nye fællesskabsorienterede løsninger er et rigtigt godt skridt på vejen for at skabe mere mangfoldige boligområder til gavn for alle.

DH mener, at en vigtig del af vidensindsamlingen og deling vil være, at inddrage viden og mulighederne som fællesfaciliteter i tilknytning til boligerne giver. Fx gode udearealer og et fælleshus der kan give grobund for samvær og aktiviteter, der kan være med til at skabe nye fællesskaber og mindske ensomhed.

Særligt billige almene familieboliger skal også være for mennesker med handicap

DH er meget positive over for lovforslagets tiltag om at tilvejebringe billige boliger. VIVE's undersøgelse *'Mennesker med handicap – Hverdagsliv og levevilkår 2020'* (2021), viser at uanset hvilken type af handicap der er tale om, er den hyppigste barriere for at finde en bolig, at boligerne er for dyre.

DH mener derfor, at det er vigtigt at mennesker med handicap får adgang til egnede, billige almene boliger.

I lovforslaget er der stor vægt på at modvirke hjemløshed og dette er også meget vigtigt. Det nævnes bl.a. at udslusningsboliger benyttes af personer, der opholder sig i midlertidige botilbud efter servicelovens § 107 og forsorgshjem efter servicelovens § 110.

DH vil gøre opmærksom på at midlertidige botilbud efter servicelovens §107 ofte benyttes af mennesker med handicap. Det kan fx være mennesker med en sindslidelse eller unge med udviklingshandicap der skal lære at bo selvstændigt. Det er helt afgørende for at de kan bo i en almen bolig, at huslejen er lav, da de som oftest har en lav indkomst.

DH mener, at det vil være naturligt også at nævne mennesker med handicap som en del af målgruppens for de særligt billige almene familieboliger i lovforslagets bemærkninger.

Med venlig hilsen

Thorkild Olesen
Formand

Høringsvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Danske Studerendes Fællesråd har i brev fra Indenrigs- og Boligministeriet af 16. december 2021 modtaget høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte). Vi ønsker indledningsvis at kvittere for muligheden for at afgive dette høringssvar.

Vi finder denne lovændring positivt. Vi mener at det er vigtigt at man opretter en fond for blandede byer, så man kan skabe flere billige almene boliger, ved finansiering af en række nye initiativer på boligområdet.

Vi sætter pris på at man vil investere i at gøre almene boliger bæredygtige, da denne teknologi ikke kun vil gavne det almene boligmarked, men boligmarkedet generelt. Dog mener vi at fonden for blandede byer skal forpligtiges på at gøre dette. Derfor mener vi, at ordet *kan* i forslået §92 b stk. 4 skal ændre til *skal*.

Derudover finder vi det positivt at man vil gøre det lettere at bygge alment ved f.eks. ved at give fortætningsbidrag, støtte til erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme, og erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme.

Vi finder det dog overraskende, at man i teksten lægger så meget vægt på almene familie boliger, og hvordan man kan gøre det billigere, men man ikke har fokus på, hvordan man kan gøre almene ungdomsboliger billigere. Hjemløshed er også et problem blandt unge, og mange almene ungdomsboliger er nu i et prisniveau, hvor det kan være svært at få økonomien til at løbe rundt på SU.

Til sidst vil vi også kommentere på at det er godt at man nu laver nye kategorier og indsamler data vedrørende tilgængelige almene boliger. Forskellige handicap kræver forskellige boligformer, og man kan ikke lave "one size fits all"-løsninger. Derfor er det positivt at man nu vil lave kategorier, så det bliver lettere for personen med handicap at finde en bolig der passer til deres behov. Dog mener vi, at fonden for blandede byer skal forpligtiges på at gøre dette. Derfor mener vi, at ordet *kan* i forslået §92 e skal ændre til *skal*. Vi mener, det er vigtigt, at man i udarbejdelsen af disse kategorier inddrager relevante parter.

Vi synes, det er vigtig, at fonden bliver brugt på alment byggeri, der tilgodeser dem i samfundet der har mindst ressourcer, og den ikke kan misbruges af snævre erhvervsinteresser.

Med venlig hilsen

Louise Frost

Levevilkårspolitisk Næstforkvinde
Danske Studerendes Fællesråd

Danske Studerendes Fællesråd

Fuldmægtig Marianne da Silva
Bolig- og Planstyrelsen
Almene Boliger og Byfornyelse
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

10. januar 2022
KAP/JULIJ
J.nr. 2021 - 3474

Kære Marianne da Silva

Sekretariatet for digitaliseringsklar lovgivning har modtaget udkast lov om fonden for blandede byer og driftsstøtte i høring.

Sekretariatet har til opgave at vurdere, om ministeriet på tilstrækkelig vis har beskrevet lovforslagets implementeringskonsekvenser, og om lovforslaget efterlever principperne for digitaliseringsklar lovgivning. Gennemgangen af lovforslaget giver på det foreliggende grundlag anledning til følgende bemærkninger:

Sekretariatet skal særligt fremhæve styrelsens beskrivelse af lovforslagets relevans for de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.

Vurdering af offentlige implementeringskonsekvenser

Et lovforslags implementeringskonsekvenser skal være velbelyste med henblik på at understøtte, at lovgivningen efter vedtagelse kan administreres hensigtsmæssigt og understøttes digitalt.

Sekretariatet bemærker, at lovforslaget forventes at medføre implementeringskonsekvenser forbundet med administration i henholdsvis Plan- og Boligstyrelsen og Udbetaling Danmark. Sekretariatet anbefaler i forlængelse heraf, at styrelsen beskriver nærmere, hvori de anførte administrative konsekvenser forventes at bestå. Styrelsen kan fx beskrive, hvorvidt der er tale om organisatoriske konsekvenser i myndighederne, herunder nævneværdige, nye drifts- og udviklingsopgaver, behov for kompetenceudvikling, etablering af nye enheder, tilførelse af nye årsværk, m.v.

Sekretariatet noterer sig, at lovforslaget medfører tilpasning af administrationssystemet til alment boligbyggeri, BOSSINF. I den forbindelse kan ministeriet overveje at beskrive, hvorvidt omfanget af it-tilretningen kan udgøre en implementeringsrisiko i forhold til lovens ikrafttrædelsestidspunkt.

Principper for digitaliseringsklar lovgivning

Lovforslagets efterlevelse af de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning skal beskrives i bemærkningerne til et lovforslag, og en eventuel fravigelse af principperne skal begrundes.

Sekretariatet bemærker styrelsens beskrivelse af lovforslagets relevans for principperne for digitaliseringsklar lovgivning, herunder princip #3 om brug af objektive kriterier og princip #4 om genbrug af data på tværs.

I forlængelse af princip #3 anbefaler sekretariatet, at styrelsen beskriver nærmere, hvilke objektive kriterier, som ligger til grund for, at tildeling af tilsagn om støtte kan foregå digitalt. Som led heri kan styrelsen redegøre for, hvorvidt der lægges op til en hel- eller halvautomatiseret understøttelse af de omtalte tilsagnsafgørelser. Endvidere kan styrelsen uddybe, hvilke afgørelser, som forudsætter behov for faglig skøn, samt hvilke kriterier, man lægger til grund herfor.

Sekretariatet bemærker, at lovforslaget i overensstemmelse med princip #4 lægger op til, at der anvendes samme begreber og definitioner, som fremgår af almenborgloven. Sekretariatet anbefaler i forlængelse heraf, at styrelsen beskriver, hvorvidt udmøntningen af lovforslagets initiativer forventes at medføre deling af oplysninger på tværs af myndigheder. Såfremt dette er tilfældet, anbefaler sekretariatet, at styrelsen beskriver, hvorvidt delingen af oplysninger forventes at medføre behov for konsekvensrettelser af begreber på tværs af myndigheder og/eller registre.

Der henvises i øvrigt til digst.dk/dkl samt [Vejledning om digitaliseringsklar lovgivning](#), ligesom I naturligvis er velkomne til at kontakte sekretariatet for råd og vejledning.

Med venlig hilsen

Julius Lyk-Jensen
Fuldmægtig
T +45 21 28 15 23
E julij@digst.dk



**EJENDOM
DANMARK**

Bolig- og Planstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København K

13. januar 2022

Ref. j.nr. 2021-22373

Chefanalytiker, cand.polit.
Anders Gade Jeppesen
+45 2289 6900
agj@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger og lov om leje af almene boliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget til etablering af Fonden for blandede byer.

EjendomDanmark har alene to overordnede bemærkninger til forslaget.

Godt med høje ambitioner på bolig- og ejendomsmarkedet

EjendomDanmark hilser det velkomment, at man ønsker at fremme en divers udvikling af boligmarkedet. Fokus i dette lovforslag er de almene boliger, men der er også brug for flere private lejeboliger – hvilket understreges af en hel del analyser af det fremtidige boligbehov i Danmark. EjendomDanmark håber, at man i forlængelse af regeringens fokus på de almene boliger også vil have et fokus på at styrke og udvikle det private marked.

Grundkøbslåneordningen indeholder en grundlæggende fejlkonstruktion og kan derfor ikke løse det faktiske problem

Det er EjendomDanmarks vurdering, at idéen med grundkøbslåneordningen grundlæggende bygger på en fornuftig tanke. Nybyggeri af almene boliger er underlagt meget rigide regler om maksimumspriser. Den konkrete udformning af dette regelsæt betyder, at maksimumpriserne ikke er koblet til de reelle grundpriser og byggeomkostninger. Dette er et stigende problem, som betyder, at det er svært at opføre almene boliger til maksimumpriserne i de store byer. For mange private udviklere m.m. vil det ofte være økonomisk udfordrende at opføre de ønskede almene boliger, da maksimalpriserne er for lave i forhold til de reale omkostninger. Grundkøbslåneordningens formål er at lukke hullet mellem maksimumspriserne og de faktiske omkostninger. Dette mål synes yderst fornuftigt, ligesom udvidelsen af ordningen i forhold til hvilke kommuner, der kan benytte sig af den og ved at løfte rammen fra 500 mio. kroner til 1,8 mia. kroner også synes fornuftig.

Forslaget adresserer imidlertid ikke den grundlæggende fejlkonstruktion i ordningen, der bl.a. har betydet, at den alene er blevet benyttet to gange siden introduktionen i 2015. Således kan kommuner under de eksisterende

regler kun yde grundkøbslån i områder, hvor der i lokalplanen ikke er stillet krav om op til 25 procent almene boliger. Forslaget adresserer dette ved at lægge op til, at ordningen kan bruges til finansiering af opførelse af almene boliger ud over de 25 procent, der kan stilles krav om i lokalplanen. Dermed undlader man at forholde sig til de økonomiske udfordringer med opførelse af almene boliger i "de første" 25 procent, hvor problemerne afledt af den manglende kobling mellem maksimumspris og realpriser således består. EjendomDanmark skal derfor foreslå, at ordningen tilpasses, så den også kan adressere det helt grundlæggende problem, ligesom maksimumsbeløbene for opførelse af almene boliger i almindelighed bør justeres, så de bedre afspejler de reelle grund- og byggeomkostninger i de store byer.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Bolig- og Planstyrelsen til at kvalitetssikre bekendtgørelsen yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Anders Gade Jeppesen
Økonomisk chefanalytiker

Til: bolig@bpst.dk (BPST Boligafdelingen)
Fra: 1 - ERST Høring (hoering@erst.dk)
Titel: Erhvervsstyrelsens høringssvar vedr. udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)(ERST Sagsnr: 2021 - 31791)
Sendt: 18-01-2022 13:34

Kære modtager i Bolig og Planstyrelsen

Erhvervsstyrelsen har modtaget høring vedr. udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Fasttracksvar vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

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 Bolig- og Planstyrelsens vurdering af efterlevelsen af principperne for agil erhvervsrettet regulering. OBR har ingen yderligere bemærkninger.

Kontaktperson vedrørende ovenstående bemærkninger:

Katrine Kirkholm Tosti Nielsen
Student
Tlf. direkte: 35 29 19 70
E-post: KatKir@erst.dk

Med venlig hilsen

Annette Pia Andersen

ERHVERVSSTYRELSEN
Bedre Regulering

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 35291000
Direkte: +45 35291653
E-mail: anpian@erst.dk
www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på erhvervsstyrelsen.dk.

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).

Bolig- og planstyrelsen
Sendt til bolig@bpst.dk



FINANS
DANMARK

Finans Danmarks høringssvar til lovforslag vedr. oprettelse af Fonden for blandede byer og driftsstøtte

Høringssvar

18. januar 2022

Finans Danmark takker for muligheden til at afgive bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte).

Realkreditinstitutterne yder lån til opførelsen af nye almene boliger og større renoveringer af eksisterende almene boliger, og vi har med interesse læst om de nye initiativer. Nedenfor følger vores bemærkninger til lovforslagets enkelte dele.

Særligt billige almene familieboliger

Ad § 98 e

Vi vil gerne have afklaret, om finansiering af nye afdelinger, hvor en del af boligerne får tilskud, forventes opdelt i flere lån.

Ad § 98 e, stk. 3, 3. punkt

Vi forstår bestemmelsen på den måde, at kommunalbestyrelsen ikke på noget tidspunkt kan frasige sig anvisningsretten.

Ad § 98 e, stk. 7

Vi forudsætter, at den uopsigelige anvisningsret tilføjes i de regler, der fastsættes.

Støtte til erhvervelse af ustøttede beboelsejendomme

Ad § 142 d

Det følger af bemærkningerne, at lånet ydes på samme vilkår som et grundkapitallån til almene boligorganisationer. Vi forudsætter herefter, at lånet fastholder sin prioritetsplads, hvilket kan give udfordringer i forbindelse med efterfølgende finansiering af renoverings- og råderetsarbejder, medmindre der gives mulighed for kommunale garantier. Der bør derfor overvejes, om der er behov for en hjemmel til at stille kommunal garanti for lån til forbedringsarbejder.

Kapitaltilførsel ved femtedelsordning

Ad afsnit 2.11 Driftsstøtte (lovbemærkninger side 33ff)

Afsnittet indeholder en beskrivelse af de forskellige støttetyper, som Landsbyggefonden har udviklet for at kunne yde støtte til almene boligafdelinger med væsentlige økonomiske problemer, der kan vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

I afsnittet nævnes femtedelsordningen, hvor der kan ske kapitaltilførsel til en boligorganisation med 1/5 fra henholdsvis boligorganisation, kommune, realkreditinstitut og 2/5 fra Landbyggefonden. Ved udviklingen af ordningen er der fra realkreditinstitutternes side lagt vægt på, at institutternes deltagelse i ordningen sker med udgangspunkt i at sikre pantets værdi. Institutterne tager stilling fra sag til sag om at medvirke ud fra en vurdering af pantsikkerheden og kundeforholdet samt løbetid og vilkår i øvrigt for ydelse af kapitaltilførslen.

Det betyder også, at der er mulighed for at foretage kapitaltilførsel uden realkredititten, dvs. i realiteten en "fjerdedelsordning". Vi mener, at det bør afspejles i afsnittet om driftsstøtte, da beskrivelsen af støttemuligheder i form af kapitaltilførsel ellers ikke er komplet.

Ændringer i BOSSINF som følge af lovforslaget

Lovforslaget kan medføre, at der skal ske ændringer i det fælles forvaltningssystem BOSSINF. Ændringer vil medføre, at der skal ske it-udviklingsarbejde i realkreditinstitutterne, og der bør tages højde for tidsaspektet herved, når reglerne skal gennemføres.

Med venlig hilsen

Dorte Lomholt

Kontorchef

Direkte: 61303643

Mail: dl@fida.dk

Høringsvar

18. januar 2022





Dato: 13-01-2022

Sagsnr: 01.11.00-G01-1-22

By Byggeri og Ejendomme

Frederiksberg Kommunes bemærkninger til høring om forslag til ændring af lov almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger

Generelt

Frederiksberg Kommune finder, at der er mange gode og brugbare tiltag i forslaget til lovændring af almenboligloven og almenlejeloven. Ligesom flere af elementerne i boligaftalen af 26. november 2021, der ikke omhandler de to lovgivninger, er relevante tiltag.

Grundkøbslånsordning med kommunal medfinansiering

Frederiksberg Kommune finder lovforslagets punkt om en ny statslig grundkøbslånsordning med kommunal medfinansiering relevant, da det vil være ét blandt flere håndtag, der kan muliggøre alment boligbyggeri i områder med høje grundpriser. Frederiksberg Kommune finder imidlertid, at der er risiko for at grundkøbslånsordningen ikke vil være tilstrækkeligt for at muliggøre alment byggeri i tæt bebyggede områder. Dels vil der ofte være særlige teknisk og/eller arkitektoniske bindinger, dels er byggepriserne aktuelt historisk høje uden udsigt til væsentligt fald. Derfor finder Frederiksberg Kommune også, at det er nødvendigt at give mulighed for – evt. under særlige omstændigheder – at hæve rammebeløbet. Frederiksberg kommune skal derfor foreslå, at dette tilføjes til lovforslaget.

Tilskud til ombygning af eksisterende ejendomme til almene boliger

Muligheden for, at almene boligorganisationer kan købe og omdanne private ejendomme, herunder udlejningsejendomme til markedsprisen, er meget relevant redskab til at etablere flere almene boliger på Frederiksberg.

Fortætningsbidrag ved fortætning af eksisterende boligafdelinger

Frederiksberg Kommune finder, at et fortætningsbidrag kan være brugbart og medvirke til, at en forøgelse af en boligafdeling lykkes. Beløbet på op til 150.00 kr. pr. nye bolig betyder dog, at der skal en anseelig forøgelse til, før det for alvor får betydning for nuværende beboere. Frederiksberg Kommune mener derfor, det bør overvejes at hæve beløbet, evt. ved mindre forøgelser af boligafdelinger.

Yderligere kommentarer til boligaftalen af 26. november 2021

Ny andelsform

Frederiksberg Kommune hilser arbejdet med etablering af en ny form for andelsboliger, hvor anskaffelsessummen fastholdes som grundlag for værdiansættelsen, velkomment. Frederiksberg Kommune stiller sig meget gerne til rådighed i det arbejde, da det vil være et interessant perspektiv i arbejdet med den blandede by. Etablering af ny form for andelsboliger kunne også være en anledning til at gøre det at arbejde for billige boliger til et legalt, kommunalt formål.

Fremme af bygge- og bofællesskaber

Frederiksberg Kommune finder det interessant, at Bolig og Planstyrelsen vil vejlede om lovgivning og oplysning om mulighederne for at fremme bygge- og bofællesskaber.

Realisering af byggefællesskaber er i høj grad afhængig af, at kommunen kan sælge kommunale grunde/bygninger direkte til den gruppe af borgere, som vil opføre og bo i byggefællesskabet. Frederiksberg Kommune mener, det bør undersøges, om der kan sikres en entydig hjemmel til specifikt at fremme byggefællesskaber ved salg af kommunale ejendomme f.eks. ved at sociale og miljømæssige parametre kan vægtes i udbudsprocessen.

Frederiksberg Kommune står foran et større byudviklingsprojekt på Frederiksberg Hospital og vil derfor gerne være med til at afprøve udbudsformer og konkrete modeller for, hvordan der kan arbejdes med byggefællesskaber.

Mulighed for sikring af studieaktivitet i studieboliger

Frederiksberg Kommune mener, at det vil være en stor hjælp til at sikre, at privat byggeri etableret til studerende rent faktisk bliver beboet af studerende, hvis der kan stilles krav herom i lokalplanen.

Flyttekæder

Frederiksberg Kommune stiller sig meget gerne til rådighed for undersøgelser af, hvordan boligmassen på tværs af boligtyper og ejerformer er udnyttet i dag, hvordan flyttekæder kan bidrage til bedre udnyttelse af boligmassen, og hvordan flyttekæder kan igangsættes.

Høringssvar er indgivet med forbehold for politisk godkendelse.



Til bolig@bpst.dk

KL's bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

KL takker for det fremsendte udkast til lovforslag om ændring af lov om almene boliger og lov om leje af almene boliger, der udmønter dele af den politiske aftale "Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed". Det aktuelle lovforslag og et senere lovforslag på socialområdet skal begge udmønte aftalen i en gensidig afhængighed, hvorfor det kunne have været en fordel at behandle lovforslagene i en helhed. Nærværende høringssvar adresserer derfor det aktuelle lovforslag, såvel som den bagvedliggende politiske aftale.

Indledende bemærkninger vedrørende lovforslagets sammenhæng med den politiske aftale "Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed".

KL vurderer at, den politiske aftale indeholder en række vigtige og gode initiativer, som KL også for en stor del har efterspurgt. KL finder det positivt, at der arbejdes på en samlet løsning på hjemløseområdet, med omlægning af refusion fra herberger til boligstøtte i eget hjem, udskrivningsret fra herberg under visse betingelser samt en række initiativer, der har fokus på at tilvejebringe billige boliger og særligt boliger, der er billige nok til de mest økonomisk udsatte.

Det er dog samtidigt KL's vurdering, at det er usikkert, hvorvidt kommunerne får et tilstrækkeligt antal billige boliger til rådighed for anvisning til at sikre, at omlægningen af den statslige refusion på hjemløseområdet kan gennemføres uden kommunale meromkostninger eller boligpolitiske konsekvenser. Sådanne konsekvenser kunne være forværret social balance i sårbare boligområder eller mindsket mulighed for kommunal boliganvisning af andre udsatte borgere end hjemløse. Det bemærkes i den sammenhæng, at de data, der umiddelbart fremgår af aftaleteksten ift. kommunal boliganvisning, ikke er fraregnet billige boliger i forebyggelsesområder, udsatte boligområder eller er taget højde for, hvor mange hjemløse, der kan anvises til et enkelt boligområde. Mens der i nogle kommuner vil være et tilstrækkeligt antal billige boliger, er det ikke tilfældet i andre kommuner.

For at understøtte implementeringen af den politiske aftale bedst muligt, og for at kvalificere en eventuel to-partsaftale, opfordrer KL til, at der etableres et fælles dataoverblik mellem staten og KL på relevante boligforhold. Vedlagt er oversigt over parametre og sociale indikatorer, KL vurderer nødvendige for dette analysearbejde. En sådan kortlægning kan bidrage til en vurdering af potentiale og tidsperspektiv for en omlægning af refusionen på hjemløseområdet, samt kvalificere understøttende tiltag som eksempelvis en to-partsaftale om ændret kommunal anvisning.

Dato: 18. januar 2022

Sags ID: SAG-2021-05015
Dok. ID: 3172670

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

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 5

Da det fremsendte lovforslag skal udmønte den politiske aftale i samspil med et endnu ikke fremsat lovforslag på socialområdet vedr. hjemløse og en omlægning af kommunernes økonomi på området, skal høringssvaret ses i lyset af de ubekendte forhold, der følger heraf.

Jf. nedenstående bemærkninger forudsætter flere af aftalens initiativer, at der indgås aftale mellem kommuner og boligorganisationer forud for ansøgning om midler til billige boliger. Kommunerne og boligorganisationerne har tradition for et godt og konstruktivt samarbejde. KL finder det dog uhensigtsmæssigt, at kommunernes økonomi og mulighed for at implementere en statslig aftale, gøres afhængig af forhandlinger med 3. part.

KL's bemærkninger til det aktuelle lovforslag

KL finder overordnet lovforslaget positivt, da det adresserer flere væsentlige udfordringer, som kommunerne har haft i deres bestræbelser for at sikre en rummeligt og balanceret boligmarked.

KL glæder sig over, at der med lovforslaget tilføres finansiering og gives nye redskaber til at fremme etablering af almene boliger – herunder billigere, mere bæredygtige samt fællesskabsorienterede boliger. Med lovforslaget gives nye konkrete værktøjer til kommunernes boligpolitik, såvel som der lægges op til udviklingstiltag på flere områder, som har været efterspurgt af kommunerne.

Det bemærkes, at tildelingen af midler fra "Fonden for blandede byer" er udtalt baseret på puljer med specifikke geografiske kriterier. I det videre arbejde for at sikre kommunerne på tværs af landet et større boligpolitisk råderum, kan der med fordel overvejes mere generelle ansøgningskriterier.

Nedenfor gives bemærkninger til lovforslagets konkrete initiativer.

Bemærkninger ift. særligt billige almene familieboliger

Muligheden for at sikre nye boliger, der er billige nok til de økonomisk mest udsatte, er et vigtigt element i lovforslaget, som KL hilser meget velkommen. Det er meget vanskeligt at opføre nye almene familieboliger, som målgrupperne med den laveste betalingsevne har råd til. KL finder det derfor positivt, at man med tilskudsordningen søger at fremme nye særligt billige boliger til netop disse målgrupper.

KL bemærker, at det i lovforslaget forudsættes, som et krav for støttetildeling, at kommunerne har indgået aftale med almene boligorganisationer om etablering af de særligt billige boliger og at dette gælder for midlertidige såvel som varige billige boliger. KL vurderer, at dette dels kan forlænge implementeringen, dels gør kommunernes mulighed for at indfri aftalens intentioner afhængig af 3. part i højere grad end det har været tilfældet i flere tidligere ordninger.

For at understøtte en omstilling på hjemløseområdet, er det vigtigt at den eksisterende boligmasse kan suppleres med midlertidigt særligt billige boliger inden for en kort tidshorisont og på det tidspunkt, hvor der er et konkret anvisningsbehov. Det kan derfor være uhensigtsmæssigt, hvis

Dato: 18. januar 2022

Sags ID: SAG-2021-05015
Dok. ID: 3172670

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

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 2 af 5

kommunerne ikke, uden forudgående aftale med en boligorganisation om placering eller udlejning, har mulighed for at ansøge midler til disse. Det kunne lette implementeringen, hvis kommunerne kunne tildele huslejetilskuddet ifm. den konkrete beslutning om kommunal anvisning til hjemløse, under hensyn til boligområdernes sociale balance. Alternativt kunne det tydeliggøres i lovtæksten, at boligorganisationerne solidarisk skulle forpligtes til at indgå i aftale om udlejning og fordeling af det tildelte antal midlertidigt billige boliger ud fra tilsvarende hensyn.

For at sikre flere muligheder for placering og spredning af de midlertidige billige boliger foreslås, at der ikke kun kan ydes huslejetilskud til almene familieboliger, men også til ungdoms- og ældreboliger.

KL bifalder, at der med lovforslaget tages initiativ til at tilvejebringe både midlertidige og varige billige boliger. Hvor de midlertidige billige boliger skal løse sociale udfordringer på en kortere horisont, er det tilsvarende vigtigt, at der varigt er billige boliger til at løse udfordringerne på sigt.

Ud fra et hensyn om at skabe blandede byer og boligafdelinger, vurderer KL at lovforslagets bestemmelse om, at de særligt billige boliger maksimalt må udgøre 20 % af boligerne i en afdeling er hensigtsmæssig. Såfremt disse boliger, som følge af de økonomiske incitamenter i aftalen, skal forbeholdes tidligere hjemløse, kan denne andel i nogle sammenhænge endda være høj set ift. de sociale konsekvenser for området.

For nogle kommuner kan det være en udfordring at fastholde det nødvendige antal særligt billige boliger på sigt gennem nybyggeri, selv ved etablering af 20 pct. særligt billige boliger til hjemløse. I mange kommuner træffes løbende beslutning om at opføre nye almene boliger, mens den generelle befolkningsudvikling i andre kommuner ikke understøtter et omfattende alment nybyggeri. Dermed gives en række kommuner ikke mulighed for at tilføre de nødvendige billige boliger på sigt.

Denne udfordring kunne imødekommes ved, at det tilskud der er aftalt til nybyggeri af særligt billige boliger i stedet anvendes til at afbetale lån på allerede eksisterende almene boliger, der endnu ikke er betalt ud, således at huslejen for udvalgte boliger vil kunne nedbringes tilsvarende. En sådan model vil dels kunne anvendes i et større antal kommuner, dels vil der kunne opnås en større geografisk spredning af de billige boliger og dermed en bedre sociale balance i de enkelte boligafdelinger.

Det bemærkes endvidere, at byggeomkostninger er forskellige på tværs af landet og at dette kan medføre behov for at tilpasse tilskud eller boligernes størrelseskrav, hvis det skal være muligt at sikre nye almene boliger til 3500 kr. pr. måned.

Tildeling af midler til etablering af særligt billige almene boliger skal, jf. lovforslaget, ske på baggrund af den geografiske fordeling af hjemløse. KL bemærker, at det er vigtigt at sikre bedre muligheder for at afhjælpe hjemløshed og bakker op om intentionerne i den politiske aftale. Det skal

Dato: 18. januar 2022

Sags ID: SAG-2021-05015
Dok. ID: 3172670

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

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 3 af 5

dog samtidigt bemærkes, at der i mange kommuner også er behov for billige boliger til at afhjælpe borgere med andre former for udsathed.

Dato: 18. januar 2022

Sags ID: SAG-2021-05015
Dok. ID: 3172670

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

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 4 af 5

Bemærkninger ift. foreslået fortætningspræmie

Tilskuddet til fremme af fortætning i almene boligafdelinger forudsætter, at fortætningen sker med nye almene boliger. Det kan være fornuftigt at fortætte med nye almene familieboliger i en eksisterende afdeling, bl.a. med andre boligtyper. I mange almene afdelinger vil det dog også kunne give mening at fortætte med private ejer- eller lejeboliger og andelsboliger/byggefællesskaber. Det vil kunne bidrage til at skabe mere blandede boligområder og byer ved ikke at koncentrere de almene boliger i bestemte områder.

KL foreslår derfor, at fortætningsstøtten også kan ydes, hvis en almen boligafdeling sælger areal/byggeret til etablering af private ejer- eller lejeboliger og andelsboliger/byggefællesskaber.

Bemærkninger ift. lovforslaget bæredygtighedsinitiativ

Positivt at der sættes midler af til at fremme større bæredygtighed i de almene boliger, da det almene byggeri udgør væsentlig andel af den samlede boligmasse. KL håber, at den aktuelle prioritering af 100 mio. kr. til forsøg med bæredygtighed, kan bane vejen for mere omfattende initiativer på sigt, der modsvarer de væsentlige udfordringer, vi står overfor som samfund.

Med lovforslaget forudsættes de afsatte midlerne anvendt til analysearbejde, forsøg og demonstrationsprojekter mv. KL foreslår, at midlerne også kan anvendes til at støtte byggerier, der indarbejder kendte bæredygtigstiltag med fokus på løsninger til at få disse indarbejdet i byggeprocessen. KL foreslår tilskud til fx certificering og anvendelse af livscyklusanalyser i byggeprocessen medtaget som initiativer, der kan støttes, med henblik på at understøtte en større udbredelse heraf.

Bemærkninger til lovforslaget initiativer vedr. ældreboliger

Det er positivt, at der åbnes op for at afprøve nye løsninger, der kan bidrage til mere ældrevenlige boliger. En række ældrevenlige boliger vil kunne rummes i de almene familieboliger, der i mange tilfælde også er egnede ift. øget tilgængelighed eller kan ombygges med dette for øje. KL foreslår derfor, at det tydeliggøres i lovteksten, at indsatsen for flere ældrevenlige boliger ikke kun fokuserer på almene ældreboliger, men også kan rummes i almene familieboliger.

Det er endvidere positivt, at der med aftalen besluttet et eftersyn af reglerne omkring omdannelse af tiloversblevne almene ældreboliger. Tomme ældreboliger, der ikke længere efterspørges af målgruppen, er en udfordring og omkostning for kommuner på tværs af landet.

Økonomiske konsekvenser af lovforslaget

Det fremgår af lovforslaget, at der ikke er kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget, i det omfang de aktuelle initiativer for en



stor del beror på ansøgningspuljer. Da der ligger en kobling til hjemløseområdet i den politiske aftale, kan initiativer forbundet med at tilvejebringe billige boliger være en forudsætning for at imødegå aftalens samlede økonomiske logik. KL deler derfor ikke denne vurdering. Eksempelvis følger der med etableringen af de nødvendige billige boliger en række krav til formulering af ny strategi for udlejning, aftaler med de almene boligafdelinger mm. der vil være udgiftsdrivende.

KL imødeser den økonomiske høring af lovforslaget.

Der tages forbehold for politisk behandling af høringssvaret.

Med venlig hilsen

Troels Graversen, Chefkonsulent i KL

Bilag: KL's ønske til fælles datagrundlag til analyse af boligpolitiske forudsætninger for omstilling af hjemløseindsatsen.

Ønsker til variabler:

- Kommune
- Afdeling
- Antal selvstændige boliger i husleje intervaller på 500 kr.
- 0-3.000, 3.000-3.500, 3.500-4.000, 4.000-4.500, 4.500-5.000, 5.000-5.500, 5.500-6.000, 6.000-højere
- Antal anvisninger pr. år pr. husleje interval (samlet og kommunalt)
- Antal boliger tilbudt kommunal anvisning i huslejeintervallet
- Antal boliger i afdelingen
- Antal beboere i afdelingen

Sociale indikatorer:

- Andel af beboere i alderen 18-64 år uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse
- Andel af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer
- Andel af beboere i alderen 30-59 år med grundskolen som højeste uddannelse
- Gennemsnitlig bruttoindkomst for skattepligtige (ekskl. studerende) i alderen 15-64 år
- Andel indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande
- Udsat boligområde?
- Forebyggelsesområde?

Dato: 18. januar 2022

Sags ID: SAG-2021-05015
Dok. ID: 3172670

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

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 5 af 5

Til: bolig@bpst.dk (BPST Boligafdelingen), hoeringer@em.dk (1-DEP Høringer)
Fra: Caroline Eberhard (ceb@kfst.dk)
Titel: Høring om udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte) (EM Id nr.: 417836)
Sendt: 17-01-2022 16:54
Bilag: image001.gif; image003.png; image004.png; image005.png; image006.png; image007.png;

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har den 17. december 2021 modtaget Bolig- og Planstyrelsens Høring om udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte).

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen udgør sammen med Konkurrencerådet en uafhængig konkurrencemyndighed. De følgende høringsbemærkninger afgives udelukkende som konkurrencemyndighed.

På det foreliggende grundlag har Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen ingen bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen

Caroline Eberhard

Student
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen/
Danish Competition and Consumer Authority
Direkte +45 4171 5211
E-mail ceb@kfst.dk
Følg os: [LinkedIn](#), [Twitter](#), [Facebook](#)



*Vi arbejder for velfungerende markeder.
Se vores privatlivspolitik på kfst.dk.*

Fra: Mette Sloth Hedegaard (EM-DEP) <meshed@em.dk>

Sendt: 17. december 2021 14:21

Til: 1 - ERST Høring <hoering@erst.dk>; Finanstilsynet Ministerbetjening <ministerbetjening@ftnet.dk>; 1 - KFST Forkontor <Forkontor@kfst.dk>; 1 - KFST Officiel hovedpostkasse <kfst@kfst.dk>

Emne: Til EMs styrelser: Høring om udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte) (EM Id nr.: 417836)

Til ERTS, FT og KFST

Hermed fremsendes: Høring om udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Eventuelle bemærkninger bedes sendt til hoeringer@em.dk senest den 17. januar 2022

Hvis styrelsen er blevet hørt direkte bedes høringssvar alligevel fremsendt til Departementet, da der herfra bliver udarbejdet et samlet høringssvar.

NB: Har styrelsen ingen kommentarer til den fremsendte høring, bedes der ligeledes gives Departementet svar herom.



METTE SLOTH HEDEGAARD (EM-DEP)
Direktionssekretær

Koncerncenter

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K
meshed@em.dk

Tlf. 33 92 33 50

Mobil +45 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 em.dk/privatlivspolitik.

Erhvervsministeriet gør opmærksom på, at denne e-mail og eventuelle vedhæftede filer er fortrolige. Hvis du ikke er den tilsigtede modtager, bedes du straks underrette afsenderen ved at besvare denne e-mail og derefter slette e-mailen. Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, skal vi gøre klart, at enhver form for kopiering, offentliggørelse eller distribution af denne e-mail kan være ulovlig.

Fra: Marianne Ellen da Silva Teixeira <mds@bpst.dk>

Sendt: 16. december 2021 13:24

Til: 1-DEP Erhvervsministeriets officielle postkasse <em@em.dk>; Statsministeriet <stm@stm.dk>; Finansministeriets postkasse <fm@fm.dk>; BM Postkasse <BM@bm.dk>; Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse <sum@sum.dk>

Emne: Høring om udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Til høringsparterne

Se venligst vedhæftede høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Høringsfristen er den 18. januar 2022, kl. 12.00.

Med venlig hilsen

Marianne da Silva
Kontorfuldmægtig
Almene Boliger og Byfornyelse

Bolig- og Planstyrelsen

Carsten Niebuhrs Gade 43
DK-1577 København V.

Tlf.: +45 7221 8800

INDENRIGS- OG BOLIGMINISTERIET



Notat

Høringssvar til forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Indenrigs- og Boligministeriet har den 16. december 2021 udsendt et forslag om ændring af almenboligloven og almenlejeloven i høring med svarfrist den 18. januar 2022 kl. 12. Lovforslaget er en udmøntning af dele af de boliginitiativer, der fremgår af »Aftale om etablering af fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed« indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet) og Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Kristendemokraterne den 26. november 2021.

1. Generelle bemærkninger

Københavns Kommune glæder sig over, at der med Fonden for blandede byer føres finansiering til almenboligområdet og forventer, at de nye redskaber vil fremme etablering af almene boliger – herunder billigere, mere bæredygtige samt fællesskabsorienterede boliger.

Med den nuværende situation i byggesektoren, der har ført til udskydelse af et antal projekter, må det dog forventes, at de bestemmelser, der fremmer byggeaktivitet, vil blive anvendt i en langsommere takt.

2. Bemærkninger til de enkelte bestemmelser i lovforslaget

Fonden for blandede byer

Jf. lovforslagets § 89 c skal der etableres en fond for blandede byer, som tilføres 10 mia. kr. i perioden 2022-2035 fra Nybyggerifonden, som skal finansiere størstedelen af initiativerne. Med aftalen udmøntes 5 mia. kr. i perioden 2022-2031. Udmøntningen af de resterende 5 mia. kr. aftales senere.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Det vurderes hensigtsmæssigt, at ministeren kan omfordele midlerne, hvis behovet opstår, jf. stk. 3 i lovforslaget.

Bæredygtige almene boliger

Jf. lovforslagets § 91 stk. 16, skal der afsættes 100 mio. kr. i 2022-2026 i Fonden for blandede byer til at finde mere bæredygtige løsninger i det almene byggeri, fx gennem udvikling af og forsøg med nye bæredygtige byggematerialer samt gennem demonstrationsprojekter og

18-01-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 36

Dokumentnummer i F2
755396

Sagsnummer i eDoc
2022-0001082

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-
reduktion

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

analyser. Puljen er udvidet med 70 mio. kr. og forlænget med to år ift. boligudspillet.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Kommunen finder det positivt, at der afsættes midler til bæredygtigt byggeri via Fonden for blandede byer og driftsstøtte.

Københavns Kommune har siden 1998 stillet miljøkrav til almene boliger. De initiativer, der lægges op til at støtte i lovforslaget, spiller sammen med kommunens seneste revision i 2020/2021 af miljøkravene, som har øget fokus på byggeriernes miljøpåvirkning i hele deres livscyklus og herunder hvordan design, konstruktioner og byggematerialer med lav miljøpåvirkning kan bidrage til bæredygtigt byggeri.

I lovforslaget lægges der op til, at midlerne anvendes til analysearbejde, forsøg og demonstrationsprojekter mv. Københavns Kommune foreslår, at der åbnes for, at midlerne også kan anvendes til at støtte byggerier, der indarbejder eksisterende bæredygtige tiltag med fokus på løsninger til at få disse indarbejdet i byggeprocessen. Det er kommunens vurdering, at der allerede findes en række byggematerialer med lav CO₂-påvirkning og andre løsninger, som kan reducere byggeriets miljøpåvirkning. Udfordringen er at få løsningerne indarbejdet i byggeprocessen. Københavns Kommune stiller krav om, at større almene byggerier skal certificeres efter DGNB, Svanen eller leve op til tilsvarende krav. Arbejdet med certificering sikrer, at miljøindsatser indarbejdes i byggerierne. Tilskud til fx certificering og anvendelse af Livscyklusanalyser i byggeprocessen foreslås derfor medtaget som initiativer, der kan støttes af Fonden for blandede byer og driftsstøtte.

Flere ældrevenlige almene boliger og boligområder

Jf. lovforslagets §92 d, skal der afsættes en pulje på 50 mio. kr. i 2022-2026 i Fonden for blandede byer, som målrettes demonstrationsprojekter, hvor eksisterende almene boliger og boligområder omdannes, så de bliver mere egnede til ældres behov.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Det er positivt, at der åbnes op for at afprøve nye løsninger, der kan bidrage til mere ældrevenlige boliger og boligområder. Kommunen bemærker, at der i bemærkningerne står, at puljen på 50 mio. kr. fx vil kunne anvendes til udvikling af forskellige typer almene ældreboliger, herunder bofællesskaber for ældre. Kommunen går ud fra, at der her også tænkes på seniorbofællesskaber (som oprettes i familieboliger). Dette fremgår dog ikke tydeligt i lovforslaget eller bemærkningerne. Der nævnes dog et enkelt sted termen 'seniorboliger'. Der vurderes at være stigende efterspørgsel på seniorbofællesskaber, som bl.a. også afspejler sig i et ønske om at bygge flere i København.

Særligt billige almene familieboliger

Jf. lovforslagets § 98 e skal der afsættes midler i Fonden for blandede byer og driftsstøtte til særligt billige boliger med henblik på at bekæmpe hjemløshed. Der afsættes med forslaget 900 mio. kr. til tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene familieboliger, der

udlejes til boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder hjemløse.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Københavns Kommune ser meget positivt på de foreslåede nye redskaber til at sikre billige boliger til de mest udsatte grupper. Særligt er det glædeligt, at indsatsen mod hjemløshed nu kobles til etableringen af flere billige boliger til målgruppen.

Kommunen oplever generelt, at det er vanskeligt at opføre nye almene familieboliger, som målgrupperne hos den boligsociale anvisning med den laveste betalingsevne har råd til. Københavns Kommune finder det derfor positivt, at man med tilskudsordningen søger at fremme nye særligt billige boliger til netop disse målgrupper.

Det havde dog været hensigtsmæssigt, hvis det indeværende lovforslag var udsendt samtidigt med lovudkastet til den del af aftalen om Fonden for blandede byer og driftsstøtte, der gælder sociallovgivningen, således at ændringerne på bolig- og hjemløseområdet kunne vurderes i sin helhed. Det er afgørende, at der sikres sammenhæng mellem de to planlagte lovændringer, da de er gensidigt afhængige. Det er nødvendigt, at der tilvejebringes et tilstrækkeligt antal særligt billige boliger set ift. det store behov – og at det sker i tide med tanke på den forestående lovændring og omlægning på hjemløseområdet. Såfremt det ikke sker, vil det ikke blive muligt at flytte borgere ud af herbergerne, som det ellers er intentionen.

Der gøres opmærksom på, at der ikke gives mulighed for at yde midlertidige og permanente huslejetilskud i udsatte boligområder og forebyggelsesområder, hvor en del af kommunens billige boliger findes. Det nuværende regelsæt om anvisning til udsatte- og forebyggelsesområder lægger en vis begrænsning på kommunens anvisningsmuligheder, og det bør fx overvejes, om der kan indføres undtagelser for de nye anvisningskriterier i forebyggelsesområderne, såfremt der er tale om hjemløse.

Af stk. 3 under udkast til både §§ 98 e og f fremgår det, at kommunen skal udarbejde en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder om tilvejebringelse af et passende udbud af boliger til hjemløse. Det vil være hensigtsmæssigt, hvis eventuelt mere detaljerede kriterier for disse planer foreligger senest samtidigt med lovens ikrafttrædelse, således at kommunerne tidligst muligt kan ansøge om del i tilskuddene.

Herudover har kommunen specifikke bemærkninger til henholdsvis lovforslagets §§ 98 e og f, som følger nedenfor.

Huslejeniveau i særligt billige familieboliger med tilskud

Af den politiske aftale og bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at hensigten med tilskuddet til de særligt billige boliger er at opnå familieboliger til en husleje på ca. 3.500 kr. eks. forbrug, således at boligerne er egnet til borgere med den laveste betalingsevne. Københavns

Kommune bemærker, at ud fra kommunens beregninger vil huslejen for en 55 m² bolig med tilskud vil ligge på ca. 4.423 kr. pr. måned ex forbrug.

Kommunen har i beregningerne taget udgangspunkt i Landsbyggefondens basistabel for huslejestatistik for 2020. For hovedstaden (regionen) er den gennemsnitlig årlig husleje i 1.187 kr. pr. m² for familieboliger ibrugtaget i 2019¹. Ved et gennemsyn af nyere nybyggerisager i Københavns Kommune er det kommunens forventning, at huslejeniveauet for nybyggeri for de fleste projekter ligger lidt højere i kommunen end i regionen, hvilket øger problematikken².

Der er regnet med, at kapitaludgifterne udgør 3,05 % af anskaffelsessummen (2,8 % tillagt anslået bidrag, jf. lov om almene boliger § 129, stk. 1 og 2). Ved et tilskud på 400.000 kr. pr. bolig opnås der en reduktion af kapitaludgifterne på (3,05 % af 400.000) 12.200 kr. pr. år. For en bolig på 55 m² vil dette svare til en reduktion af kapitaludgifterne på 221,8 kr. pr. m² pr. år. Ud fra gennemsnitslejen fra Landsbyggefondens statistik giver dette en husleje på (1.187-221,8) 965,2 kr. pr. m² pr. år. Herved bliver huslejen for en 55 m² familiebolig med tilskud ca. 4.423 kr. pr. måned ex forbrug.

Hensigten med lovforslaget er, at boligerne bør have en husleje, der gør, at borgere med den laveste betalingsevne kan anvise til boligerne. Hvis man skal opnå en husleje på ca. 3.500 for en 55 m² bolig, skal man ud fra ovenstående beregningsforudsætninger øge tilskuddet til ca. 763.100 kr. Evt. kan tilskuddet tilpasses efter huslejeniveauet for nybyggeri i de enkelte kommuner.

Alternativt kan man reducere boligstørrelsen. Ud fra ovenstående forudsætninger vil boligen skulle reduceres til ca. 45,7 m² (brutto) for at opnå en husleje på ca. 3.500 kr.

Der kan være en række udfordringer forbundet med at skulle bygge meget små familieboliger, både ift. at sikre boligkvaliteten af boligerne og ift. at kunne indpasse boligerne i det samlede nybyggeri, hvor projekterne ofte har en stor bygningsdybde (12m er standard i lokalplaner), på en hensigtsmæssig måde. Kommunens erfaringer med at indarbejde familieboliger i størrelsen ca. 50-55 m² viser, at man bl.a. skal være opmærksom på udfordringer med: Gode dagslysforhold, boligens brutto/netto-forhold, spredning af de små boliger på tværs af projektet, overskridelser af størrelseskravet mv. Hvis arealet reduceres yderligere, øges disse udfordringer. Endelig kan et reduceret areal til fx 46 m² eller mindre også betyde en forringelse af boligens fleksibilitet, hvor der sandsynligvis ikke kan etableres to værelser indenfor boligstørrelsen.

¹ Huslejestatistik 2020 - Landsbyggefonden (lbf.dk) Tabel 2 A. Tallet er baseret på 258 boliger.

² Kommunen egne tal viser, at den forventede husleje spænder fra 1160-1325 pr. m² pr. år, for projekter der har fået skema B tilsagn i 2018 eller senere. Tallene er fra projekter, der har en overvægt af eller som udelukkende indeholder familieboliger.

En anden model kunne være, at de 400.000 kr. pr. bolig i stedet anvendes til at afbetale lån på allerede eksisterende almene boliger, der endnu ikke er betalt ud, således at huslejen for udvalgte boliger (max. 20 pct. i en afdeling, jf. nedenfor) vil kunne nedbringes. Det kræver dog, at der tages stilling til, hvilke konsekvenser lånedbringelsen skal have, når lånet er afviklet, og ydelserne på udamortiserede lån skal fordeles. I Københavns Kommune er det særligt boliger med en husleje på over 6.000 kr./md., der må returneres af den boligsociale anvisning. Det ville være hensigtsmæssigt, hvis der med lovforslaget kunne skabes mulighed for at nedbringe huslejen permanent i en del af disse eksisterende boliger.

Et generelt opmærksomhedspunkt er, at huslejen i almene boliger er sammensat af mange poster, hvoraf en del af driftsudgifter er variable. Større/uforudsete stigninger i driftsudgifter vil betyde højere husleje og dermed være en risiko ift. at fastholde det ønskede lave lejeniveau fremadrettet, og dermed for om beboere med den laveste betalings-evne fortsat vil have råd til at bo i boligerne.

Andel i projekterne

Kommunen er ud fra et hensyn om at skabe blandede byer og boligafdelinger enige i bestemmelsen om, at de særligt billige boliger maksimalt må udgøre 20 % af boligerne i en afdeling.

Kommunal anvisningsret

Det er en betingelse, at kommunen udøver anvisningsretten til de særligt billige familieboliger. Ifølge bemærkningerne til lovforslaget kan kommunen ikke uden indenrigs- og boligministerens godkendelse indgå aftale med boligorganisationerne om, at anvisningen frafalder på et senere tidspunkt.

Betalingsevnen hos borgere, der er i målgruppen for at blive anvist til en bolig, kan ændre sig over tid, fx som følge af nedskæringer i de offentlige ydelser. Huslejen i en afdeling kan også stige over tid, fx som følge af større/uforudsete stigninger i driftsudgifterne. Hermed kan der være situationer, hvor de borgere, fx hjemløse, som egentlig var målgruppen ikke længere har råd til at bo i boligerne. Kommunen lægger vægt på, at vilkåret om 100 % kommunal anvisning kan ændres - også uden aftale med boligorganisationen -, hvis der ikke længere er behov for dem til formålet. Kommunen går ud fra, at boligministeren bl.a. vil benytte bemyndigelsen i stk. 7 til at fastsætte nærmere regler herom. Der bør også fastsættes nærmere regler om, hvad der skal ske, hvis kommunen oplever problemer af kortere varighed med at anvise til bestemte boliger.

Der kan ikke ydes tilskud til særligt billige familieboliger i afdelinger, som ligger i et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde. Hvis en ny boligafdeling, hvori der er særligt billige familieboliger, senere skulle blive udpeget som et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde, vil det jf. regler herom begrænse kommunens muligheder for at anvise beboere til disse boliger væsentligt. Lovforslaget bør tage højde for denne situation.

Det fremgår ikke, om de gældende regler for oprykning på ventelister samt bytte af bolig gælder for de tilskudsomfattede boliger.

Midlertidigt huslejetilskud

Jf. lovforslagets §98 f, afsættes der 150 mio. kr. i perioden 2022-23 til midlertidig nedsættelse af huslejen til 3.500 kr./md. i 1.800 eksisterende almene boliger.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Det bemærkes, at det ikke fremgår af lovudkastet, hvad den specifikke målgruppe for de midlertidige huslejetilskud er. Vi forventer derfor, at en kommende vejledning/bekendtgørelse vil præcisere denne. Endvidere er det afgørende, at puljemidlerne til tilskuddet – som der lægges op til – tildeles forholdsvist ift. kommunernes andel af landets hjemløse på en måde, der er i overensstemmelse med de særlige udfordringer, der eksisterer i København i form af en høj koncentration af hjemløse.

Det vil derudover være hensigtsmæssigt, hvis lovudkastet ændres, så der ikke kun kan ydes huslejetilskud til almene *familieboliger*, men også til ungdoms- og ældreboliger. Derudover bør huslejen med tilskuddet kunne reduceres ned til 2.500 kr. om måneden for (unge) hjemløse, der har meget lave indtægter.

Det er i den forbindelse vigtigt at bemærke, at det med forslaget om huslejetilskud på 15.000 kr. om året til boliger med en husleje på 4.500 – 5.000 kr. umiddelbart vurderes at være en meget begrænset mængde boliger i Københavns Kommune (måske i størrelsesordenen 30 boliger årligt), der reelt vil kunne benyttes til huslejetilskud for målgruppen af hjemløse borgere. Størstedelen af de boliger, der stilles til rådighed til boligsocial anvisning i denne huslejekategori benyttes i forvejen af kommunen, og det er derfor kun få yderligere boliger i denne prisklasse, kommunen vil kunne tildele huslejetilskud til. Hvis den aktuelle model fastholdes, vil huslejetilskuddet kun i meget begrænset omfang bidrage til at tilvejebringe boliger til den målgruppe, som lovforslaget sigter til.

Det foreslås derfor, at der gives mulighed for at kunne yde huslejetilskud i et bredere huslejespænd end det, der lægges op til i indeværende lovforslag, det kunne fx være boliger med en husleje på op til 7.000 kr./md. Det vil samtidigt kræve, at den årlige grænse for huslejetilskuddets størrelse hæves fra de nuværende 15.000 kr.

Samtidig foreslås det, at der gives mulighed for at forlænge tilskudsperioden, da der forventes at være en del borgere i den påtænkte målgruppe, som ikke vil få en betalingsevne inden for tilskudsperioden, der vil være tilstrækkeligt forbedret til at kunne betale den fulde husleje uden støtte.

Det fremgår ikke, om de gældende regler for oprykning på ventelister samt bytte af bolig gælder for de tilskudsomfattede boliger.

Øvrige bemærkninger

Foruden ovenstående kommentarer bemærkes det, at kommunen fortsat mangler en løsning på udfordringen med de ganske omfattende udgifter til brandsikring af deleboliger. Det ser aktuelt ud til, at deleboligordningen må opgives, fordi merudgifterne for boligorganisationerne bliver for store og dermed forsvinder en mulighed for at stille en billig bolig i et fællesskab til rådighed for de målgrupper, der ikke kan betale en husleje på 3.500 kr./md. (primært unge og flygtninge).

Hvad angår den del af aftalen om Fonden for blandede byer og driftsstøtte, der vedrører omlægningen af hjemløseindsatsen, går kommunen ud fra, at refusionsomlægningen ikke påbegyndes, før kommunerne har haft mulighed for at implementere de forudsætningskabende ændringer i serviceloven og almenboligloven (herunder ift. huslejetilskud til udslusningsboliger og ift. etablering af nye særligt billige almene boliger).

Særligt vedr. flygtninge

Flygtninge har en lav betalingsevne, og huslejeniveauet i København gør det vanskeligt at anvise boliger, som målgruppen har råd til. Eksempelvis kan en enlig flygtning, der modtager selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse, maksimalt betale en husleje på ca. 3.500 kr. inkl. forbrug. Københavns Kommune ser derfor gerne, at det kommer til at fremgå af den kommende lov, at de midlertidige tilskudsmuligheder, der nu hjemles for at afhjælpe hjemløshed og hjælpe socialt udsatte med lav betalingsevne til en permanent bolig, også udstrækkes til at omfatte flygtninge - familier såvel som enlige.

Fortætning med nye almene boliger

Jf. lovforslaget §98 g, afsættes 422 mio. i årene 2022-2031 til bidrag til finansiering af forbedringsarbejder i eksisterende boligafdelinger forbindelse med etablering af nye almene boliger.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Med den nye tilskudsmulighed til finansiering af forbedringsarbejder vurderes det muligt at øge incitamentet for frasalg til fortætning i den oprindelige (sælgende) afdeling. Dette vil dog kun være tilfældet, hvis der samtidigt sker fysiske forbedringsarbejder (fx nye køkkener, altaner mv.). Fortætningsprojekter kan også forekomme uden at dette sker, og disse vil ikke få gavn af den nye ordning.

KK bemærker, at der jf. lovforslaget ikke vil kunne gives bidrag i boligområder, der er kategoriseret som forebyggelsesområder. Dette finder kommunen uhensigtsmæssigt, da disse områder netop kan have behov for tilskyndelser til omdannelse og forbedringsarbejder, så området fremstår mere attraktivt for nye og mere ressourcestærke beboere.

Grundkøbslån

Jf. lovforslagets § 119 a, afsættes 1,8 mia. kr. frem til 2031 til en ny grundkøbslånsordning, som skal understøtte almene boligorganisationers køb af byggegrunde i områder med grundpriser, der ligger over de almene boligorganisationers betalingsevne. Ordningen omfatter alle kommuner og områder med høje grundpriser og skal kunne bringes i

anvendelse i såvel vedtagne lokalplaner som i kommende lokalplaner. Det er en betingelse, at grundkøbslånet ydes med kommunal medfinansiering på 28 pct. af det samlede grundkøbslån.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Det foreslås i lovforslaget, at grundkøbslånet højst kan udgøre forskellen mellem de samlede grundudgifter og 20 pct. af maksimumsbeløbet for familieboliger - uanset om der skal bygges almene familie-, ældre- eller ungdomsboliger. Baggrunden herfor fremgår ikke af lovforslagets bemærkninger til de enkelte bestemmelser, men er i forbindelse med det lovforberedende arbejde til L89 om blandede byer i 2014 argumenteret med at forskellene i maksimumbeløb for forskellige almene boligtyper primært er begrundet i forskelle i udgifterne til byggeomkostninger til de forskellige boligtyper, og at disse forskelle ikke bør overvælttes til fastsættelse af grundprisen, men i stedet komme det almene byggeri til gode.

Med henblik på at strømline udmålingen af grundkøbslån med principperne for beregning af maksimumbeløbet og Københavns Kommunes egen praksis for vurdering af en passende grundpris for grunde, der skal anvendes til almene boliger, foreslås det at det præciseres i bemærkningerne til lovforslaget, at en normal grundpris for grunde, der skal anvendes til almene boliger, hvad enten der ydes grundkøbslån eller ej, udgør i størrelsesordenen af 20 pct. af maksimumbeløbet for almene familieboliger.

Maksimumsbeløbet for familieboliger varierer dog afhængigt af det konkrete projekts etageareal, antal boliger samt boligernes størrelse. Det foreslås derfor at størrelsen af grundkøbslånet indledningsvist i de enkelte sager kan beregnes på baggrund af gennemsnitsstørrelsen for almene familieboliger i kommunen overført de seneste fx 5 år. Evt. senere ændringer til byggeriet efter tilsagn om skema A (fx ændringer ift. antal boligheder, der har betydning for maksimumbeløbet), kan håndteres i en reguleringsbestemmelse i grundkøbsaftalen mellem partnerne.

Af hensyn til en effektiv anvendelse af ordningen med grundkøbslån, foreslås det endvidere præciseret i bemærkningerne, at statens godkendelse af grundkøbslån skal foreligge forud for kommunalbestyrelsens godkendelse af tilsagn til skema A. Det skyldes, at kommunalbestyrelsen som udgangspunkt tager stilling til spørgsmålet om et kommunalt grundkøbslån i forbindelse med godkendelse af den samlede skema A-ansøgning, jf. beslutning i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation d. 30. april 2015.

Det kan derudover overvejes, at kommuner skal have mulighed for at stille krav om, at der først bliver adgang til grundkøbslån i områder, der ikke er omfattet af almenboligkrav, når sidstnævnte reservede arealer er solgt fra til en almen boligorganisation.

Støtte til erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme

Jf. lovforslagets § 142 afsættes 870 mio. kr. til opkøb og omdannelse af private udlejningsboliger til almene boliger. Støtten gives som et 50-årigt rente- og afdragsfrit lån til dækning af op til 20 % af ejendomsværdien.

Københavns Kommunes bemærkninger:

Kommunen foreslår, at bestemmelsen suppleres af regler om finansiering af de resterende 80 % af købesummen (låntype mv.).

Endvidere gøres der opmærksom på, at ansøgnings- og tilsagnsproceduren beskrives i bemærkningerne til lovforslaget, men det fremgår ikke på hvilket stadium i processen, kommunens tilladelse til ejendoms erhvervelsen efter § 26 skal foreligge.

Til Bolig- og Planstyrelsen



LANDDISTRIKTERNES
FÆLLESRÅD

Landdistrikternes Fællesråd
Rådhusgade 100
DK-8300 Odder
Tlf.: 61 313 636
Email: mail@landdistrikterne.dk
www.landdistrikterne.dk

CVR: 20257180

Dato: 18-01-2022
Enhed: Sekretariatet

Sagsbehandler:
NIK

Svar på høring om udkast til forslag til lov om ændring af almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Bolig- og Planstyrelsen har den 16. december 2021 sendt et udkast til forslag om ændring af lov om almene boliger og leje af almene boliger i høring. Udkastet indeholder blandt andet et forslag om et særligt tilskud på i alt 20 mio. kr. til etablering af almene boliger på småøerne, i økommuner og i Bornholms Regionskommune.

Formålet med det særlige tilskud til etablering af almene boliger på småøerne, i økommuner og i Bornholms Regionskommune er at imødekomme efterspørgslen på gode og billige boliger på øerne og derigennem stimulere en aktuel positiv udvikling hvad angår tilflytning til øerne.

Landdistrikternes Fællesråd finder det særdeles positivt, at regeringen med det foreliggende lovforslag ønsker at understøtte etableringen af almene boliger på småøerne, i økommuner og i Bornholms Regionskommune. Som en del af Grøn boligaftale 2020 kan småøerne og de fire økommuner (Fanø Kommune, Ærø Kommune, Samsø Kommune og Læsø Kommune) i perioden fra 1. januar 2021 til 30. november 2026 ansøge om tilskud til etablering af almene boliger indenfor en samlet ramme på 30,3 mio. kr. Landdistrikternes Fællesråd noterer sig, at puljen var opbrugt allerede 10 måneder efter ansøgningsstart og med fire års levetid tilbage. Det understreger i den grad behovet for støtte til etableringen af almene boliger på øerne. Midlerne gik fortrinsvist til økommunerne. Kun en af de i alt 27 småøer, Orø, fik tilskud fra puljen. I økommunerne kan ansøgningsprocessen varetages hurtigere end på småøerne, hvor den ofte bliver drevet af frivillige kræfter. Derfor finder Landdistrikternes Fællesråd det positivt, at nærværende forslag om ændring af lov om almene boliger og leje af almene boliger har opdelt den samlede pulje på 20 mio. kr. således at 10 mio. kr. er øremærket småøerne og 10 mio. kr. er øremærket økommunerne og Bornholms Regionskommune.

Derudover har Landdistrikternes Fællesråd følgende kommentarer til lovforslaget:

1) Forlæng ansøgningsperioden

Landdistrikternes Fællesråd noterer sig, at perioden, hvor småøerne, økommunerne og Bornholms Regionskommune kan søge om tilskud til etablering af almene boliger strækker sig fra 2022-2023. Fællesrådet gør opmærksom på, at

ansøgningsprocessen på småøerne kan være omstændig og mere langtrukket end i økommunerne, da det ofte er frivillige kræfter i eksempelvis beboerforeninger, der formidler kontakten mellem kommune og boligselskab. På øerne kan der desuden være projekter, som er nødsaget til at søge dispensationer (eksempelvis i forhold til kystnærhedszone, bevarende lokalplaner mm.), hvor sagsbehandlingen kan forlænge processen.

Landdistrikternes Fællesråd foreslår derfor, at ansøgningsperioden forlænges, således at puljen kan udmøntes frem til 30. november 2026 svarende til den første pulje i Grøn Boligaftale 2020.

2) Undgå prioritering af boligtype

Landdistrikternes Fællesråd bemærker, at der i lovforslaget står flg.: *"Tilskud om tilskud vil tildeles i prioriterede rækkefølge, f.eks. 1) ansøgninger om etablering af almene familieboliger, jf. almenboliglovens § 3, 2) ansøgninger fra øer med det laveste antal almene boliger i forhold til det samlede antal husstande, 3) ansøgninger om etablering af almene boliger på øer, hvor der er venteliste til ledige boliger, eller hvor der på anden måde kan dokumenteres efterspørgsel efter boliger"* (s. 62).

Fællesrådet foreslår, at der ikke sker en prioritering indenfor de forskellige typer boliger ved tildeling af tilskud, da der på den enkelte ø kan være vilkår, som gør, at en type bolig er mere hensigtsmæssig end en anden. Eksempelvis kan det på nogle øer netop være hensigtsmæssigt at bygge almene ældreboliger, da det vil frigive helårsboliger og landejendomme til nye familier, der søger bolig på øen.

3) Kombiner forhøjelse af maksimumsbeløb med tilskud

I Grøn Boligaftale 2020 er der givet mulighed for, at kommunerne kan dispensere fra reglen om maksimumsbeløb i forbindelse med byggeri på småøerne. Til gengæld er det ikke muligt samtidigt at opnå tilskud til etablering af almene boliger. Det mener Fællesrådet er uhensigtsmæssigt. Begrundelserne for, at der tillades fravigelse fra reglen om maksimumsbeløbet i forbindelse med alment byggeri på småøerne er bl.a.:

- At der er ekstra store byggeomkostninger på småøerne som følge af ventetid mellem færgeafgange, selve færgetiden for håndværkere og fragt af byggematerialer.
- At det kun er aktuelt at bygge forholdsvist få boligheder på øerne, hvilket kan være fordyrende – set i forhold til alment boligbyggeri på fastlandet.

Man har med Grøn boligaftale 2020 accepteret, at det for nogle øer skal være muligt at dispensere fra reglen om maksimumsbeløb, *for overhovedet at kunne bygge på øen*. Derfor bør det også i de samme tilfælde være muligt at opnå tilskud til etableringen, da det jo netop vil sikre, at etableringen ikke bliver urimelig dyr. Tilskuddet vil her *sikre*, at det – trods det vilkår, at det er dyrere at bygge på en småø – bliver muligt at skabe passende boliger af en god kvalitet og til en rimelig husleje for boligsøgende på de pågældende øer.

Landdistrikternes Fællesråd foreslår derfor, at det bliver muligt at kombinere en forhøjelse af maksimumsbeløbet for byggeri på småøerne med muligheden for at opnå tilskud til etablering af almene boliger.

4) Udvid puljen til særligt udfordrede landdistrikter på fastlandet

Efterspørgslen på gode, billige lejeboliger og almene boliger er stor i mange landdistrikter og behovet er ikke isoleret til øerne. Fællesrådet gør opmærksom på, at der bl.a. under covid-19-krisen har været en tendens til, at særligt børnefamilier flytter fra de store byer og ud i landdistrikterne¹. Det er positivt for landdistrikterne, som ellers har været præget af stor fraflytning. Flere tilflyttere til landdistrikterne ønsker ikke at købe en bolig i begyndelsen, men foretrækker at starte i et lejemål for at afprøve livet på landet. Kombineret med udfordringer med at optage lån i flere landdistrikter, skaber det en stor søgning efter lejemål, herunder lejeboliger, som fremstår moderne og bæredygtige. Desuden ses også et stort behov for lejeboliger blandt seniorer i landdistrikterne, som ved salg af deres hus fortsat ønsker at blive i landsbyen – tæt på deres netværk. Andelen af både lejere og lejeboliger er generelt steget i Danmark fra 2010-2021. Dog har mange landdistrikter ikke fået del i den udvikling².

Boligselskaber og private entreprenører og investorer er generelt mere tilbageholdende med at etablere boliger på øerne og i landdistrikter på fastlandet. Derfor er der behov for, at staten træder til i de særligt udfordrede områder.

Landdistrikternes Fællesråd opfordrer til, at puljen udvides økonomisk og geografisk, så de udfordrede landdistrikter på fastlandet også har mulighed for at søge tilskud til etablering af almene boliger.

Landdistrikternes Fællesråd stiller sig til rådighed og indgår gerne i dialog omkring en tilpasning af puljen.

Med venlig hilsen

Landdistrikternes Fællesråd



Steffen Damsgaard
Formand

¹ <https://im.dk/Media/637716986185615426/Regional-%20og%20landdistriktpolitisk%20redeg%c3%b8relse%202021.pdf>

² <https://forenetkredit.dk/wp-content/uploads/2021/10/Fremtidens-boligmarked-i-2030-35-Rapport.pdf>

Bolig- og Planstyrelsen.

Høring om udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Landsbyggefonden har modtaget ovennævnte udkast i høring. Fonden noterer de positive tiltag jf. boligaftale af 26. november 2021. Fonden vil – som tidligere - særskilt telefonisk komme med juridisk-tekniske bemærkninger.

Etablering af Fonden for blandede byer

Det forudsættes i lovforslaget, at Nybyggerifonden løbende (udover 150 mio. kr.) skal overføre sine indtægter til Fonden for blandede byer frem mod 2035 og indtil 10.000 mio. kr. Den adgang til overførsel af midler fra Fonden for blandede byer til staten, som følger af udkastet indebærer, at staten løbende får refunderet sine afholdte udgifter til de på Finansloven fastsatte bevillinger efter ordningen.

Landsbyggefonden noterer, at de 5.000 mio. kr., der udmøntes med udkastet, vil blive udmøntet i takt med at midlerne overføres fra Nybyggerifonden. Det anføres, at såfremt indbetalingerne til Nybyggerifonden sker langsommere end forudsat, vil udmøntningen af midlerne skulle justeres tilsvarende.

Fonden skal i øvrigt pege på, at den tidligere gennemførte lovbestemmelse om ø-huslejetilskud (§ 98d, stk. 2) og den fælles rammestyling med primært renoveringsstøtte/ydelsesstøtte er uhensigtsmæssig. Det vil være mere sammenhængende at overføre denne ø-huslejetilskudsordningen til Fonden for blandede byer (Nybyggerifonden).

Registrering af tilgængelighed i Landsbyggefonden

Landsbyggefonden har i regi af den lovbestemte boligportal (danmarkbolig.dk) udbygget opsamling af oplysninger om tilgængelighed i de almene boliger, og disse er koblet til øvrige oplysninger i Landsbyggefonden om udlejning og huslejer. Det er således muligt på Landsbyggefondens portaler for boligsøgende at sortere boliger efter husleje og graden af tilgængelighed.

Landsbyggefonden har indgået i ministeriets arbejde om en ny kategorisering af tilgængelighed, hvortil nogle af fondens midler også prioriteres i boligaftalerne. Fonden videreudvikler tilgængelighedsportalen for at udnytte de allerede indvundne erfaringer, de allerede indhøstede tilgængelighedsdata samt koblingen til de øvrige oplysninger i fonden.

Driftsstøtte

Elementer i udkastet vedrører den fremtidige regulering af driftsstøtten, der udmøntes i forbindelse med Landsbyggefondens renoveringer. Der henvises til Landsbyggefondens tidligere bemærkninger i denne sammenhæng.

Det er væsentligt at være opmærksom på, at reguleringerne af driftsstøtten i forbindelse med dette lovforslag både vil have indflydelse på mulighederne for at gennemføre renoveringer aftalt i forbindelse med Grøn Boligaftale og i forbindelse med Parallelsamfunds aftalen, herunder Udviklingsplanerne i Omdannelsesområderne.

Det anføres også i bemærkningerne til lovforslaget, at "... rammen for driftsstøtten ikke må føre til ændring af praksis, dvs. til huslejestigninger". Dette er en afgørende forudsætning, som både må omfatte fase I og fase II, der udmøntes i dette lovforslag, og hvor alene fase I er omfattet af bestemmelserne i lovforslaget, mens fase II forudsættes gennemført i efteråret 2022.

Den gældende ordning kan beskrives ved en renovering i et boligområde, hvor der eksempelvis forekommer følgende forskellige situationer:

- Gennemførelse af en gennemgribende renovering som følge af betonskader og skimmelp problemer. Efter byggetekniske gennemgange afgøres det, hvor meget Landsbyggefonden kan støtte efter gældende regler, idet Landsbyggefonden ikke støtter vedligeholdelse eller dækker effekter af tidligere manglende vedligeholdelse. Samtidig skal boligorganisationen bidrage maksimalt fra sine midler i dispositionsfonden m.v., og huslejen sættes op til et niveau, som vurderes forsvarligt i forhold til, at boligerne fortsat skal have karakter af almene boliger. I den rene Renoveringsstøtteordning har beboerne en egenbetaling på 3,6 % af renoveringen, som reguleres i forhold til inflationen. Støtteelementet er beskedent. Derfor er driftsstøtteordninger helt afgørende, og de fastlægges i medfør af forskellige ordninger, der er indført i lovgivningen siden 1990'erne. Disse midler fra driftsstøtteordningerne er helt afgørende for at sikre en rimelig huslejeudvikling.
- I forbindelse med en renovering ønskes i stadig stigende grad tilgængelighedsforanstaltninger som tilpasning af boliger til ældre beboere med rollator og etablering af elevatorer. Dette er dyrt i den enkelte boligafdeling og kan ikke gennemføres uden støtte fra Landsbyggefonden, og det afgørende element for at sikre en rimelig huslejeudvikling er driftsstøtteordninger.
- Endelig som et tredje tilfælde kan nævnes nedlæggelse af boliger, som nu er meget omtalt i forbindelse med Udviklingsplanerne i Omdannelsesområderne, men fortsat kan forekomme i andre områder med en svag udlejningssituation. Enten som rene nedrivninger eller som et kombineret tiltag, hvor der i en boligafdeling både sker en opgradering af typisk tilgængeligheden og samtidig en reduktion af antallet af boliger. Situationen er nemlig typisk den, at områder med befolkningstilbagegang er præget af mange ældre, fordi de unge flytter til de større byer. Den helt afgørende forudsætning for at foretage disse boligreduktioner m.v. i områder med befolkningstilbagegang er driftsstøtteordningerne.

Med dette lovforslag ønskes der indført årlige rammer for driftsstøtten, således at der til en årlig renoveringsramme kun kan udbetales driftsstøtte svarende til en bestemt procentdel af renoveringsrammen.

Konkret foreslås det, at denne procentuelle ramme for driftsstøtten skal udgøre 22,6 pct. Som det fremgår af udkastet, er der forskellige typer af renoveringssager og omfanget af driftsstøtte i meget høj grad afhænger af profilen af de renoveringer, der opnår renoveringsstøtte.

Som eksempel kan nævnes, at omlægningen af Gellerupparken i Aarhus i sig selv pt. har medført en nutidsværdi-udgift til driftsstøtte på ca. 1.272 mio. kr., som kan sættes i forhold til en samlet renoveringssum pt. på ca. 1.355 mio. kr. Driftsstøtten som procent af renoveringsrammen i Gellerup er således ca. 94 procent. I nabobebyggelsen Bispehaven, som også er et Omdannelsesområde, viser de foreløbige opgørelser, at nutidsværdi-udgifter til driftsstøtte vil være ca. 225 mio. kr. eller ca. 58 procent, mens den samlede renoveringsstøtte er på pt. ca. 387 mio. kr.

Udgifterne til driftsstøtte i Omdannelsesområderne er således relativt betydelige.

Helt grundlæggende er mekanismen, at en krone mindre i driftsstøtte medfører en krone mere i husleje. Omfang af driftsstøtte har også betydning for den individuelle boligstøtte m.v.

Bolig- og Planstyrelsen

18. januar
2022

Att. Marianne da Silva

Høringsvar fra Psykiatrifonden vedr. høring om udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Vi ser med stor glæde, at lovforslaget indebærer væsentlige forbedringer for mennesker med alvorlig psykisk sygdom.

Det drejer sig om de muligheder, som forslaget indebærer for at skaffe hjemløse en bolig, som de har mulighed for at betale. En stor del af de mennesker, som er hjemløse, har alvorlig psykisk sygdom ofte kombineret med misbrug. Housing First er nævnt, som er en væsentlig metode til at skaffe hjemløse mennesker med psykisk sygdom en bolig.

Vi ser med stor tilfredshed, at der både er mulighed for tilskud til etablering (§98e) og kontant tilskud til nedsættelse af huslejen (§98f), selv om det sidste kun er midlertidigt.

Det er desuden positivt, at kommunen skal fremlægge en samlet plan for nedbringelse af hjemløshed for at opnå de nævnte tilskud.

Vi noterer os, at der skal arbejdes med nye kategorier for tilgængelige boliger, og at der herunder specifikt nævnes boliger for mennesker med psykisk sygdom/handicap.

Det er prisværdigt, at lovforslaget nævner muligheden for at etablere alternative boformer herunder fællesskabsorienterede boformer/bofællesskaber, som kan være egnede til bolig for mennesker med psykisk sygdom. Kendskabet hertil foreslås udbredt til relevante parter med en særlig bevilling til vejledning og oplysning.

Vi står gerne til rådighed for videre drøftelse af ovenstående, herunder med gode råd/aktiviteter vedr. udbredelse af kendskabet til alternative boformer og kategorier for tilgængelige boformer.

Med venlig hilsen

Direktør

Overlæge

Marianne Skjold

Per Vendsborg



Til Bolig- og Planstyrelsen

HØRINGSSVAR

Dato: 06.01.2022

Kontor: Sekretariatet

Sagsbeh.: SBM

Høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Rådet for Etniske Minoriteter har ingen bemærkninger til det udsendte.

Med venlig hilsen

Halima El Abassi

Forkvinde for Rådet for Etniske Minoriteter

Indenrigs- og Boligministeriet
bolig@bpst.dk

18. januar 2022

Høringssvar vedr. Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Rådet takker for høringen og tilslutter sig forslaget med følgende bemærkninger:

Fonden for blandede byer har til formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger ved at finansiere en række væsentlige initiativer på boligområdet. Det er afgørende for bekæmpelse af hjemløshed, at der er tilstrækkeligt billige boliger. Derfor støtter Rådet etablering af Fonden for blandede byer.

Det fremgår, at Indenrigs- og Boligministeren kan beslutte at omfordele midler mellem de forskellige formål, som er omfattet af fonden for blandede byer, såfremt det forudsiges, at de fulde beløb ikke kan anvendes inden for perioden. I den forbindelse er det vigtigt, at målene i forhold til etablering af særligt billige boliger ikke fraviges, da det er fuldstændigt afgørende for mulighederne for at bekæmpe hjemløshed.

Med lovforslaget bliver det muligt for kommunerne at søge om tilskud til særligt billige almene familieboliger på 400.000 kr. pr. bolig. Midlerne vil blive prioriteret med blik for antallet af hjemløse og antallet af billige almene familieboliger i kommunerne.

Rådet støtter forslaget, der vil kunne bidrage til opførelsen af 2.250 almene boliger, og tilslutter sig, at de fleste boliger skal bygges, hvor behovet er størst. Rådet tilslutter sig endvidere, at det bør være en betingelse, at kommunerne benytter sig af anvisningsretten til boligerne, og at det er et krav, at kommunerne udarbejder en plan for nedbringelse af hjemløshed.

Det fremgår, at boligerne højst kan udgøre 20 pct. af boligerne i en afdeling, og der ikke kan ydes tilskud til almene familieboliger beliggende i et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde. Rådet tilslutter sig, at de særligt billige boliger ikke bør udgøre en stor del af en boligafdeling. Det er en forudsætning for, at Rådet kan tilslutte sig, at der ikke ydes tilskud til billige boliger i udsatte boligområder eller forebyggelsesområder, og at det kan garanteres, at det aftalte antal billige boliger kan findes i øvrige almene boligafdelinger. Hvis ikke dette er en mulighed, anbefaler Rådet, at de boliger, der anvises til hjemløse, ikke indgår i opgørelsen over om et boligområde er udsat.

Problemerne med hjemløshed er akutte, og det tager lang tid at sikre opførslen af nye boliger. Derfor er det afgørende, at lovforslaget også sætter penge af til huslejenedsættelser i eksisterende boliger. I den forbindelse er det et krav, at kommunen benytter anvisningsretten og udarbejder en plan for bekæmpelse af hjemløshed, og at midlerne bliver fordelt blandt kommunerne efter hjemløsetal. Med lovforslaget kan støtten være på max 15.000 kr. om året og gives til boliger, der koster 4.500-5000 kr. om måneden eksklusivt forbrug.

Det fulde tilskud ydes i fire år, hvorefter der følger en gradvis aftrapning over fem år for at sikre, at ingen mister deres bolig. Rådet vil understrege, at evidensen for Housing First er baseret på at der gives en permanent bolig og tilstrækkelig bostøtte. Rådet vil derfor anbefale, at huslejetilskuddet fortsætter indtil beboeren selv vælger at flytte fra boliger, såfremt der ikke sker forbedringer i beboerens rådighedsbeløb.

Rådet tilslutter sig endvidere forslaget om at udvide mulighederne for grundkøbslån, så det bliver muligt at bygge alment uanset høje grundpriser, samt forslaget om fortætning og forslaget om mulighed for statslig støtte til erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme til boliger. Disse forslag vil bidrage til flere almene boliger og dermed afhjælpe manglen på betalelige boliger.

Endeligt tilslutter Rådet sig også, at der bliver udarbejdet en vejledning om fællesskabsorienterede boligløsninger, som gør det lettere for kommunen at arbejde med bofællesskaber og alternative boformer. De fleste mennesker i hjemløshed ønsker egen bolig, men for nogle grupper er der behov for alternative og mere sociale boformer, hvis de skal ud af hjemløshed.

Med venlig hilsen



Kira West
Formand for Rådet for Socialt Udsatte

Omø, den 12. januar 2022

Høringsvar vedr. udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Sammenslutningen af Danske Småøer konstaterer med glæde, at der med lovforslaget afsættes 10 mio. kr. særskilt til etablering af almene boliger på småøerne.

Der er stort behov for netop disse midler: Vi har gennem de seneste år oplevet en stadig stigende efterspørgsel efter lejeboliger – en efterspørgsel som de små øer på nuværende tidspunkt slet ikke har kunnet imødekomme. Nogle småø-kommuner er desuden udfordret på økonomien, hvilket vanskeliggør, at der overhovedet bygges almene boliger på de små øer.

Forslaget vil sikre, at også de helt små øer får mulighed for at etablere boliger af en god kvalitet og til en rimelig husleje, hvilket er afgørende for den fortsatte bosætning.

Sammenslutningen af Danske Småøer har følgende bemærkninger til det fremsatte lovforslag:

- **Perioden 2022-23 er for kort**

Vi er bekymrede for, at den korte periode – 2022 til 2023 – kan være en udfordring for projekterne på de små øer.

På de små øer er det frivillige kræfter i fx beboerforeningen, der skal igangsætte projekterne og arbejde for at få kommune og boligselskab med på at bygge boliger på øen – og det tager tid.

På øerne kan der desuden være projekter, som nødvendigvis skal søge dispensationer (fx ift. kystnærhedszone, bevarende lokalplaner mm.), hvor sagsbehandlingen også kan forlænge processen.

Vi foreslår derfor at puljen til de småøer skal kunne udmøntes frem til 30. november 2026 (svarende til den første pulje i Grøn Boligaftale 2020).

- **Ingen prioritering af boligtype**

Vi læser af lovforslaget at *Det foreslås, at tilskuddet kan gives til almene familieboliger, almene ældre- og plejeboliger og almene ungdomsboliger* (side 61). På side 62 læser vi desuden, at det foreslås at *Tilsagn om tilskud vil tildeles i prioriterede rækkefølge, f.eks. 1) ansøgninger om etablering af almene familieboliger, jf. almenboliglovens § 3.*

Vi mener, det er vigtigt, at der på småøerne ikke sker en prioritering inden for de forskellige typer boliger ved tildelingen af tilskud, og at familieboliger ikke prioriteres før øvrige typer på småøerne. Der kan på den enkelte ø være vilkår, der gør, at én type bolig giver mere mening end en anden. Fx er det på nogle småøer netop hensigtsmæssigt at

bygge almene ældreboliger med det formål at frigive helårsboliger og landejendomme til nye familier, der søger boliger på øen.

- **Kombinering af forhøjelse af maksimumsbeløb med tilskud**

I Grøn Boligaftale 2020 gives der mulighed for, at kommunerne kan dispensere fra reglen om maksimumsbeløb ifm. med byggeri på småøerne. Til gengæld er det ikke muligt samtidig at opnå tilskud til etablering af almene boliger. Det mener vi er en fejl.

Begrundelserne for, at der tillades fravigelse fra reglen om maksimumsbeløbet i forbindelse med alment byggeri på småøerne er bl.a.:

- At der er ekstra store byggeomkostninger på småøerne som følge af ventetid mellem færgeafgange, selve færgetiden for håndværkere og fragt af byggematerialer.
- At det kun er aktuelt at bygge forholdsvis få boligheder på øerne, hvilket kan være fordyrende - set i forhold til alment boligbyggeri på fastlandet.

Vi er blevet oplyst om, at begrundelse for at forhøjelsen af maksimumsbeløb ikke kan kombineres med at modtage etableringstilskud er, at tilskudspuljernes formål er at skabe billigere boliger. Man mener, at en afvigelse fra maksimumsbeløbet strider imod dette princip, da det vil betyde dyrere boliger. Vi mener dog, at der for de små øers vedkommende bør kunne ske en undtagelse under hensyntagen til, hvad der er praktisk muligt.

Man har allerede (med Grøn boligaftale 2020) accepteret, at det for nogle øer skal være muligt at dispensere fra reglen om maksimumsbeløb, *for overhovedet at kunne bygge på øen¹*. Derfor bør det også i de samme tilfælde være muligt at opnå tilskud til etableringen, da det jo netop vil sikre, at etableringen ikke bliver urimelig dyr. Tilskuddet vil her netop sikre, at det – trods det vilkår, at det er dyrere at bygge på en småø – bliver muligt at skabe passende boliger af en god kvalitet og til en rimelig husleje for boligsøgende på de pågældende øer. For os at se strider det ikke mod tilskudspuljernes formål med at skabe billigere boliger, tværtimod.

Vi mener derfor, at det skal være muligt at kombinere en forhøjelse af maksimumsbeløbet for byggeri på småøerne med muligheden for at opnå tilskud til etableringen af almene boliger.

Vi glæder os over, at der på de små øer i nær fremtid med tilskudspuljen vil kunne etableres almene boliger af en god kvalitet og til en rimelig husleje!


Venlig hilsen

Dorthe Winther

Formand

Sammenslutningen af Danske Småøer

¹ Vi mener, det svarer til de situationer fx i større byer, hvor udgifterne til at erhverve centralt og attraktivt beliggende ejendomme ikke ville kunne ske inden for maksimumbeløbet, og man derfor gør det muligt at yde grundkøbslån.



Bolig- og Planstyrelsen
bolig@bpst.dk.

Sundholmsvej 34, st.
2300 København S

Tlf. 8993 7060
CVR. 2926 24.03

sand@sandudvalg.dk
www.sandudvalg.dk

København 18. januar 2022

**Høringssvar til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
og lov om leje af almene boliger
(Fonden for blandede byer og driftsstøtte)**

SAND takker for høringsskrivelsen.

Et 5. krav for at få støtte til særlige billige almene familieboliger

Forslaget oplister 4 betingelser for at kommuner kan komme i betragtning til at få støtte til at lave særligt billige almene familieboliger. Bl.a. må boligen ikke overstige 55 m². Det er yderst relevant at opstille sådanne betingelser. Det overordnede formål er netop at få flere betalelige boliger til hjemløse og andre lavindkomstgrupper. Derfor vil SAND anbefale en 5. betingelse om at kommunen ikke må have regler for, hvor store boligerne i nybyggeri skal være. Det vil f.eks. kunne øge antallet af billige boliger, at Københavns Kommune ikke kan stille krav om at gennemsnittet på nyopførte boliger i visse områder skal være 95 m². Målet må være, at der i al nybyggeri, skal der være mulighed for en blandet beboersammensætning.

Bekæmpelse af hjemløshed kræver også et socialt perspektiv

En af de andre betingelser, er at en kommune, for at kunne få støtte til at lave særligt billige almene familieboliger, skal udarbejde en plan for bekæmpelse af hjemløshed.

Da det er Boligministeriet der udarbejder lovforslaget og udbetaler midlerne, går jeg ud fra at det også er Boligministeriet, der vurderer hvorvidt planen realistisk, tager stilling til relevante forhold osv. Men hvordan vil boligministeriet sikre, at planen medtager relevante og saglige socialfaglige aspekter? Vi vil opfordre til at Socialministeriet eller Socialstyrelsen inddrages i arbejdet. Vi stiller os selvfølgelig også gerne til dommer overfor planerne. Vi opfordrer derfor også til at der stilles krav om at relevante aktører – ikke nødvendigvis os – inddrages i udviklingen af planerne. F.eks. er det også oplagt at inddrage de kommunale udsætteråd.

Boligudbuddet til kontanthjælpsmodtagere øges reelt ikke

Der stilles forslag om at give tilskud til husleje, således at eksisterende boliger, kan få en husleje på kr. 3500 i 4 år, hvorefter tilskuddet aftrappes med lige

store dele over 5 år. Tilskuddet kan kun gives til boliger, der har en husleje på 4- 4.500 kr. i forvejen.

Det betyder at man tager nogle relativt billige boliger ud af markedet. Borgere på uddannelsesydelse og hjemsendesydelse gives herved mulighed for at få en billig bolig, men man forringer samtidig muligheden for borgere på "almindelig" kontanthjælp kan anvise en bolig. Der bliver færre tilgængelige boliger for denne gruppe eller måske anvise man dem en bolig, som var tiltænkt borgere med lavest betalingsevne.

Denne problematik bør der stilles krav om at kommunen forholder sig til i deres plan for bekæmpelse af hjemløshed.

Skriv væsentlige sociale krav ind i loven

I den politiske aftale bag lovforslaget, sammenkæder man kommunens mulighed for at udskrive en borger fra et herberg med et krav om at kommunen skal anviser en bolig/have en underskrevet lejekontrakt, udarbejde en handleplan og en tildeling af relevant bostøtte. Det er alene den første præmis, der berøres i lovforslaget.

Kommunerne er i forvejen så dårlige til at læse på tværs af forskellige lovgivninger – f.eks. forvaltningsloven, serviceloven, aktivloven, labloven og retssikkerhedsloven - at ministerierne er begyndt at skrive relevante dele af en lovgivning ind i en anden. Hvis kommunerne ikke skal misbruge nærværende lovgivning, bør I overveje at hjemle kravet om at der skal gives bostøtte og kræve at der anvises en bolig med baggrund i en handleplan.

Manglende mulighed for at klage over en anvist bolig

Hvis man reelt ønsker at afskaffe hjemløshed er det helt grundlæggende, retssikkerhedsmæssigt, at der gives mulighed for at klage over en anvist bolig i forbindelse med overgangen fra fx herberg til bolig.

SAND ser flere og flere kommuner der anvise til hvad de finder relevant, men hvor der fx kan være helt essentielle problematikker for borgeren, der gør at de ikke kan vende hjem til den by der er handle- og betalingskommune. De er måske flygtet fra stofmiljøet, bande relationer, afpresning mv.

Begrebet funktionelt hjemløs vil blive noget vi kommer til at stifte mere bekendtskab med, da en del borgere vil få bevilget noget de reelt ikke kan anvende grundet andre sociale omstændigheder.

I sociallovgivningen er man i målgruppen for servicelovens § 110 hvis man har en bolig man ikke kan benytte grundet problematisk lokation, eller manglende støtte.

Det er vigtigt at have fokus på andet end bare det at bygge flere boliger, fordi hvis ikke borgerne kan bruge dem, så står de bare tomme.

Med venlig hilsen

Sara Thormar
Juridisk specialkonsulent
SAND – De hjemløses landsorganisation

SFUC'S Høringssvar Vedr. Høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte.)

Ledelsen hos StudenterforumUC (SFUC) er demokratisk sammensat på tværs af diverse professionshøjskolelæres studenterråd. SFUC taler derfor på vegne af både internationale og nationale professionshøjskole studerende; yderligere i kontekst af understående høringssvar. Vores respons er herved også repræsenteret partiløst.

Studenterforum UC er positive omkring den øgede indsats fra Bolig- og Planstyrelsen, omkring bolig-situationen. Beløbet virker substantielt, og vi ser det gøre en reel forskel. Vi ser en indgangsvinkel for studerendes købemulighed jf. §89 stk. 5, her vil vi gerne pointere studerendes eksisterende leje- og købemuligheder er relativt svage. Studerende har traditionelt gjort brug af familiekøb eller skabt kollektive boligforhold, ud af familieboliger. Fonden står her til rådighed for at rette op på et eksisterende problem, og det ville være en skam hvis markedet blev udfordret af det hul. Herved ser vi det oplagt at afsætte midler til studieboliger; dette går i forlig med udflytningsdagsordnen, som en variabel der skal tages forbehold til.

Her præsenteres yderligere låne og købsmuligheder, vi ser gerne man her kigger på eventuelle muligheder for studerendes tilflytningsmuligheder & købsmuligheder. Dette suppleres yderligere ved de selvsamme byer der oplever et boligmarked med høj diskurs, og udfordrende købsmuligheder. SFUC viser interesse i at øge studerendes boligmuligheder, studie by eller ej- Det er dog typisk de større byer der byder på udfordringer med boligmarkedet, som der også demonstreres ved tilvæksten under 2.4. Den generelle konsens for SFUC, er at det er positive tiltag, men ikke specielt studerende relevant.

Som forening varetager SFUC de studerendes interesse, og vores svar skal herved forstås med intentioner om ønsket fokus på studieboliger. Vi synes det er problematisk at studerende kan stå i boligkrise, med 42% af studerende der betaler over 5000kr i boligafgifter om måneden, uden andre muligheder end gældsættelse¹. 83 Sider høring, uden én adressering af studerende, eller studieboliger, det er problematisk.

¹ <https://www.information.dk/indland/2021/08/ny-undersoegelse-studerende-bruger-meste-su-paa-sted-bo>



31.08.2021

På vegne af Studentforum UC,

Christoffer Snoghøj Østermark

Næstformand

Mail: Christoffer@sfuc.dk

Tlf.: +45 42 42 59 01



Enhed:
Direktionssekretariatet

Sagsbehandler:
Christina Skøtt-Christensen

Sagsnr.:
2021 - 12689

Dato:
12. januar 2022

Hørings svar vedr. udkast til forslag om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Titel på høringsdokument: Udkast til forslag om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Høringsmyndighed: Bolig- og Planstyrelsen via Social- og Ældreministeriet

Generelle bemærkninger

Socialstyrelsen ser frem til, at der med udgangspunkt i aftalen om Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed fra d. 26. november 2021 vil kunne frembringes et større antal betalelige boliger for gruppen af borgere i hjemløshed. Manglen på billige boliger har, jf. flere evalueringer og undersøgelser, igennem mange år været en central udfordring for arbejdet med Housing First-tilgangen på hjemløshedsområdet i Danmark.

Socialstyrelsen har i høringen kun forholdt sig til elementerne vedr. "særligt billige almene familieboliger", og styrelsen har følgende generelle bemærkninger til høringsteksten:

Socialstyrelsen ser gerne, at der generelt gennem hele teksten anvendes termen "borgere i hjemløshed" i stedet for "hjemløse". Ved at anvende termen "hjemløse" gøres borgerne synonyme med deres sociale problemstilling. Housing First-tilgangen sætter fokus på recovery, rehabilitering og empowerment, hvilket termen "borgere i hjemløshed" i højere grad understøtter.

Specielle bemærkninger (bemærkninger til de enkelte bestemmelser)

Paragraf/tekst: § 98e, stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan efter aftale med og på vegne af en almen boligorganisation ansøge om tilsagn efter stk 1. Indenrigs- og boligministeren vil ved prioritering af ansøgningerne lægge vægt på antallet af hjemløse og antallet af almene familieboliger med en lav husleje i kommunen. Indenrigs- og boligministeren vil tilstræbe, at den samlede fordeling af tilskud på regioner svarer til den regionale fordeling af hjemløse.

Bemærkning: Det er hverken i lovtæksten eller i de tilhørende bemærkninger præciseret, hvorledes prioriteringen i praksis vil blive foretaget. Herunder er Socialstyrelsen særligt interesseret i, hvordan de to antalselementer vil blive vægtet i forhold til hinanden?

Socialstyrelsen antager, at prioriteringen betyder, at ansøgninger fra kommuner med et højt antal borgere i hjemløshed og et samtidigt lavt antal almene familieboliger med en lav husleje vil blive prioriteret.

Socialstyrelsen antager ligeledes, at Bolig- og Planstyrelsen i udmøntningen af tilskud til etablering af almene familieboliger med en lav husleje vil sikre, at midlerne bevilges til de kommuner indenfor de enkelte regioner, som har det største behov.

Forslag til ændring: Uklarheden over omsætningen af prioriteringen i praksis bør imødegås ved en uddybning af prioriteringen i den tilhørende vejledning eller som minimum i ansøgningsmaterialet, således at kommunerne tydeligt kan se, hvorledes prioriteringen foretages og præcist, hvad der lægges vægt på.

Paragraf/tekst: § 98f, stk. 2.

Bemærkning: Ovenstående bemærkning og ændringsforslag vedr. § 98e, stk. 2 gør sig også gældende for § 98f, stk. 2, idet der lægges op til at anvende samme prioritering og regionale fordeling af midlerne til støtte efter denne paragraf.

Bolig- og Planstyrelsen
bolig@bpst.dk

18. januar 2022

Høringssvar vedr. udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Udbetaling Danmark
Kongens Vænge 8
3400 Hillerød

Tlf.: 70 11 12 13

Bolig- og Planstyrelsen (BPST) har den 16. december 2021 sendt høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte), og anmodet om Udbetaling Danmarks (UDK) eventuelle bemærkninger.

www.borger.dk

Det fremgår af lovforslaget, at der skal etableres Fonden for blandede byer, der blandt andet skal finansiere en række initiativer, herunder lån til grundkøb, tilskud til erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme og ombygning af erhvervsjendomme, fortætning af almene boligafdelinger, midlertidig nedsættelse af huslejen, etablering af særligt billige familieboliger, samt støtte til etablering af almene boliger i økommunerne, i Bornholms Regionskommune og på øer med under 1.200 indbyggere.

CVR-nr.: 43405810

Telefontid:

Mandag - Torsdag: 8.00-16.00

Fredag: 8.00-15.00

Indledende bemærkninger

UDK kan konstatere, at det ikke direkte fremgår i forslaget til ændringer af hjemlerne i lov om almene boliger m.v., at der er nye eller ændrede opgaver for UDK. Det er i bemærkningerne oplyst, at UDK udbetaler tilskud efter lovforslagets § 1, nr. 10 og 11, der vedrører nye forslag til almenboliglovens §§ 98d, 98e og 98f. Det fremgår dog ikke klart af lovforslaget, hvilke opgaver til de øvrige bestemmelser i lovforslaget, som UDK forventes at varetage. UDK vil derfor opfordre til, at det i lovforslaget og i den efterfølgende udarbejdelse af bekendtgørelser og procedurepapirer tydeliggøres, hvilke nye og ændrede opgaver, der tilgår UDK, idet det ud fra et administrativt synspunkt er nødvendigt, at der fastlægges et klart opgave- og ansvarsnit mellem de forskellige aktører.

Generelle bemærkninger

BPST har oplyst, at de påtænkte opgaver til UDK ligger i forlængelse af den finansielle administration, som UDK varetager inden for de eksisterende ordninger, i almenboligloven.

Administrationsgrundlag

For de opgaver, som UDK med lovforslaget forventes at skulle varetage, har BPST oplyst, at der henholdsvis skal udarbejdes bekendtgørelser, administrationsgrundlag eller procedurepapir. UDK har derfor endnu ikke kendskab til de enkelte elementer i administrationen af de opgaver, som UDK skal varetage. Det kan på et senere tidspunkt blive nødvendigt at stille særlige krav i bekendtgørelserne fx tidsfrister for revisorerklæringer, for at UDK kan etablere en enkel og effektiv administration. UDK vil opfordre til, at dette arbejde straks påbegyndes med inddragelse af UDK.

Kontrol

Generelt skal det klarlægges og sikres, at der i forløbet frem mod udbetalingerne fastlægges tilstrækkelig betryggende kontroller og verifikationer af data og udbetalingsgrundlag, samt at det afklares, om UDK skal implementere kontrolprocedurer, eller lægge de modtagne udbetalingsgrundlag uprøvet til grund. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at omfanget af kontroller og behov for behandling af data hos UDK har indvirkning på UDK's administrationsomkostninger. I det omfang der en forventning om, at UDK skal foretage kontroller, skal det sikres, at UDK har tilstrækkeligt grundlag for at kunne foretage disse kontroller. Såfremt UDK's adgang til fornødne data eller oplysninger ikke kan sikres, skal der være bestemmelser om modtagelse af revisorerklæringer, som UDK kan lægge til grund. Erklæringerne skal være afgivet med niveau "høj grad af sikkerhed", og det forudsættes, at der fastsættes tidsfrister, så disse kan være UDK i hænde tids nok til, at de kan indgå i og understøtte kontrollen.

IT og information

Det forudsættes endvidere, at UDK modtager eller kan indhente de nødvendige oplysninger til brug for UDK's administration fra de relevante systemer og/eller aktører. For at kunne administrere opgaverne er UDK endvidere afhængig af, at de eksterne parter har foretaget de nødvendige afklaringer og tilpasninger rettidigt i relevante systemer mv. UDK forventer, at BPST vil koordinere og sikre dette. I forlængelse heraf vil UDK opfordre til, at der i procedurepapirerne gives en beskrivelse af processerne herunder informationsflowet og IT-mæssige snitflader, der sikrer, at løsningen er tænkt igennem og de nødvendige oplysninger kan tilgå de enkelte myndigheder. Der skal endvidere fastsættes regler for opkrævning af for meget udbetalt bidrag, tilskud og lån, når der sker ændringer i tilsagnsgrundlaget, og det skal fastlægges hvilke myndigheder, der foretager opkrævning mm. Ligeledes skal det fremgå, hvorledes der skal foretages bogføring og afstemning.

Endeligt bemærkes det, at systemunderstøttelsen af de nye ordninger eventuelt vil skulle varetages på midlertidige løsninger. Det skyldes, at UDK er i gang med en transition ud af kritiske systemer, der understøtter administrationen af Statens Finansielle Ordninger i UDK. På denne baggrund forventer UDK, at ændringerne i lovforslaget ikke vil kunne implementeres i de nuværende systemer. Det kan derfor blive nødvendigt at etablere og administrere opgaverne på midlertidige løsninger, indtil der er etableret en permanent løsning for systemunderstøttelsen, hvilket vil medføre øgede etableringsomkostninger.

Ikrafttrædelsesdato og videre proces

Udarbejdelse af bekendtgørelser bør påbegyndes så hurtigt som muligt med inddragelse af UDK. Ligeledes finder UDK det nødvendigt, at administrationsgrundlag og procedurepapirer foreligger i udkastform i umiddelbar forlængelse af fremsættelsen af lovforslaget og i endelig form senest ved udgangen af april måned. Dette med henblik på, at UDK kan være klar til at administrere ordningerne fra lovens ikrafttrædelsesdato den 1. juli 2022.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

UDK har forstået, at ordningerne skal indgå på finansloven, men at udgifter og indtægter skal balancere, idet finansiering af udbetalingerne skal ske fra Fonden for Blandede Byer. Opgaver vedrørende opkrævninger skal klarlægges. Det bør snarest muligt klarlægges, hvilke finanskonti, delregnskaber og øvrige dimensioner der skal oprettes til de enkelte ordninger, herunder fastlæggelse af registreringsniveauet og et registreringsgrundlag, som muliggør den ønskede opfølgning på forbruget ift. de fastsatte rammer. UDK forstår endvidere, at det er BPST, der foretager sådanne opfølgninger og forudsætter, at BPST tilsvarende forestår opgaverne med og ansvaret for årsregulering og diskontering af afgivne tilsagn (som BPST gør på de eksisterende ordninger, som UDK administrerer for BPST).

Tilskud til forsøg med tilpasning af eksisterende almene boliger og almene boligområder til ældres behov mv.

UDK kan konstatere, at der i lovforslagets § 1, nr. 7 indsættes nye §§ 92d og 92e, hvorefter Landsbyggefonden kan yde tilskud til projekter om forsøg med tilpasning af eksisterende almene boliger og almene boligområder til ældres behov mv., hvorefter det forventes, at UDK udbetaler det tilskud, som Landsbyggefonden skal yde. Der foreligger endnu ikke nogen procedure for, hvordan udbetalingen skal ske, men UDK har efter dialog med BPST den opfattelse, at proceduren vil blive tilrettelagt med udgangspunkt i at sikre en enkel og effektiv administration.

Særligt tilskud til almene boliger på småøerne, i økommuner og i Bornholms Regionskommune

Af bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 10 fremgår, at der foreslås en ny § 98d, stk. 4, hvorefter der etableres en ny tilskudsordning målrettet etablering af almene boliger i de 4 økommuner, i Bornholms Regionskommune og på småøerne. Det foreslås, at UDK udbetaler tilskud på 400.000 kr. til bygherren som et engangsbeløb, efter at kommunalbestyrelsen har godkendt det endelige byggerenskab. Det fremgår endvidere, at der bliver fastsat nærmere regler om administration.

Særligt billige almene familieboliger

I lovforslagets § 1, nr. 11 er der forslag om nye §§ 98e, 98f og 98g.

Tilskud til etablering af almene familieboliger

Det fremgår af forslaget til § 98e, at kommunalbestyrelsen kan ansøge Indenrigs- og Boligministeren om tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene familieboliger. Indenrigs- og Boligministeren kan give tilsagn, når en række betingelser er opfyldt. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at UDK udbetaler

etableringstilskuddet til boligorganisationen.

Tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen

I forslaget til § 98f er det beskrevet, at kommunalbestyrelsen kan ansøge Indenrigs- og Boligministeren om tilsagn til midlertidig nedsættelse af huslejen. Når Indenrigs- og Boligministeren har givet en tilsagnsramme til kommunalbestyrelsen, kan kommunalbestyrelsen indenfor den meddelte tilsagnsramme på statens vegne give tilsagn til en almen boligorganisation om tilskud på 15.000 kr. årligt pr. bolig til nedsættelse af huslejen i udlejede almene familieboliger.

Det fremgår af bemærkningerne til § 1, nr. 11, at UDK udbetaler tilskud til boligorganisationen. På baggrund af dialog med BPST kan UDK forstå, at der udestår en række afklaringer omkring de administrative forhold, herunder hvordan UDK får oplysning om, hvornår og hvordan udbetalingen skal finde sted, samt hvorledes tilskuddet skal ændre sig, når en person flytter ud af den bolig, der er ydet tilskud til.

UDK har forstået det sådan, at den administrative tilrettelæggelse af ordningerne i §§ 98d, 98e og 98f tager udgangspunkt i den eksisterende ordning i §98d.

Fortætning med nye almene boliger

I forslaget til § 98g kan der gives tilskud til fortætning af eksisterende boligafdelinger. På baggrund af dialog med BPST kan UDK forstå, at det påtænkes, at UDK udbetaler tilskuddet til boligafdelingen. UDK har endvidere forstået, at det skal afklares, hvem der skal oplyse UDK om, at tilskuddet skal udbetales, ligesom det skal afklares, hvordan og på hvilket grundlag, der skal foretages kontrol af udbetalingen fx revisorerklæring, eller om det er tilstrækkeligt, at det sker på tro- og loveerklæring.

Finansiering af grundkøbslån

I lovforslagets § 1, nr. 12 er der forslag om en ny affattelse af almenboliglovens § 119a, hvorefter Indenrigs- og Boligministeriet kan give tilsagn om grundkøbslån.

På baggrund af dialog med BPST kan UDK forstå, at opgaven skal tilgå UDK, og at UDK på baggrund af indenrigs- og boligministerens tilsagn skal

- udbetale rente- og afdragsfri lån til boligorganisationen
- udarbejde gældsbeholdning samt
- opkræve lånet, når lånet skal påbegyndes tilbagebetalt senest efter 50 år.

Som UDK har forstået BPST, omfatter UDK's opgaver ikke kommunernes andel af grundkøbslånet, men der skal ske en koordinering mellem UDK og kommunerne.

UDK gør opmærksom på, at UDK ikke kan se af lovforslaget og lovhenviisningerne, at Udbetaling Danmark skal varetage opgaven, jf. lovforslagets henvisning til almenboliglovens § 126 og de anførte bemærkninger om Landsbyggefondens opgave på side 77 øverst i lovforslaget. Dette understøttes af, at opgaven med administration af grundkøbslån i dag varetages af Landsbyggefonden.

§ 119a indeholder i dag en eksisterende ordning, hvor kommunerne kan give tilsagn

om grundkøbslån. I praksis ydes grundkøbslånet til Landsbyggefonden, som videreudlåner til boligorganisationerne. I tilknytning hertil fremgår af § 126 om Landsbyggefondens hjemmel til administration, at fondens lån er rentefri, lånene afdrages efter fondens skøn på baggrund af ejendommens økonomi, at lån påbegyndes afdraget efter senest 50 år, samt at kommunalbestyrelsen kan pålægge Landsbyggefonden at overveje, om afdragsfriheden skal ophøre.

I forbindelse med den foreslåede grundkapitallånsordning, der skal supplere den eksisterende ordning, er i § 119 a, stk. 9, anført, at ”§§ 125-126 finder anvendelse efter stk. 1 og 7. Når lånene efter stk. 1 afdrages til staten, jf. § 126, overfører staten de betalte afdragsydelse til nybyggerifonden”.

Efter § 126 er det således Landsbyggefonden, der har hjemmel til at administrere grundkøbslånene. Det er på denne baggrund UDK's vurdering, at det ikke er i overensstemmelse med § 126, at UDK skal kunne varetage opgaven efter lovforslagets § 119 a, stk. 1, jf. stk. 9. Eftersom Landsbyggefonden i forvejen har opgaven, og det umiddelbart fremgår af lovforslaget, at Landsbyggefonden skal varetage opgaven, vurderer UDK det mest hensigtsmæssigt, at Landsbyggefonden varetager disse opgaver.

Midler til analyser, puljeadministration, systemtilpasninger m.v.

Endeligt har UDK på baggrund af dialog med BPST forstået, at UDK skal udbetale midler i forbindelse med opgaverne, der fremgår af forslag til § 89 c, stk. 2, nr. 11, 12 og 13, og at der formentlig vil være tale om årlige overførsler fra UDK til BPST.

Tilskud til erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme og støtte til erhvervelse af udstøttede beboelsesejendomme

UDK forstår lovforslaget og dialogen med BPST således, at der ikke er øvrige opgaver, som UDK skal varetage i forhold til lovforslaget. UDK bemærker i den forbindelse, at det af lovforslagets § 1, nr. 1 med forslag til ny § 89c, stk. 4 fremgår, at Indenrigs- og boligministeren overfører beløb, der skal anvendes efter stk. 2, nr. 1, 9 og 10, til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden udbetaler midlerne. UDK forstår det således, at UDK ikke har opgaver vedrørende almenboliglovens §§ 92b, 119d og 142d.

Økonomi

Af lovforslaget fremgår det, at der årligt er afsat 1 mio. kr. til finansiering af UDK's omkostninger forbundet med varetagelsen af de påtænkte opgaver, som tænkes finansieret af de forventede ekstra opkrævede promillegebyr. UDK forudsætter, at bevillingen hertil indbudgetteres under § 13.81.08.

I relation hertil skal det bemærkes, at UDK for nærværende ikke er i stand til at vurdere de administrative omkostninger relateret til opgavevaretagelsen og implementeringen heraf. Dette skal bl.a. ses i lyset af, at der på nuværende tidspunkt udestår en række afklaringer af administrationen af de enkelte ordninger, som først vil blive fastlagt i forbindelse med udarbejdelsen af administrationsgrundlag, procedurepapirer og bekendtgørelserne, og som kan få betydning for det samlede omkostningsniveau. Omkostningerne vil således bl.a. afhænge af om administrationen tilrettelægges på en

måde, der er sammenlignelig med eksisterende opgaver, proces for indhentning/modtagelse af nødvendige oplysninger, behov for kontroller, afstemning mm. UDK vil estimere de forventede omkostninger, når der er sket de nødvendige afklaringer.

UDK skal endvidere bemærke, at der udover omkostninger til den løbende administration af opgaverne også vil være omkostninger forbundet med implementering af opgaverne. Det gælder blandt andet omkostninger i forbindelse med forretningsmæssige afklaringer og beskrivelse af processer og instrukser, opsætning af finanskonti og delregnskaber, systemunderstøttelse og -tilpasninger mv. for de enkelte ordninger.

Endeligt skal det bemærkes, at ATP, som administrator af UDK, leverer bistand til lovbundne ordninger, der administreres af ATP på ikkekommercielle vilkår, hvilket betyder, at ydelserne udelukkende leveres på omkostningsdækket basis. ATP kan således ikke påføres omkostninger som følge af administrationen af ordningerne. ATP beregner hverken avance eller risikopræmie i forbindelse med prisfastsættelsen, ligesom der ikke beregnes moms af ydelserne.

Evt. henvendelser skal ske til Christian Svendsen, csv@atp.dk, +45 21 56 71 19.

Venlig hilsen

Udbetaling Danmark

17. januar 2022 • MBC

Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Ældre Sagen takker for muligheden for at afgive høringssvar i forbindelse med lovforslag om oprettelse af Fonden for blandede byer mv.

Ældre Sagen er generelt set positivt stemt over for fondens oprettelse og anser flere elementer i aftalen bag fonden for betydningsfulde for ældre beboere i almene boliger.

Lovforslaget udmønter nogle af de boliginitiativer, der fremgår af "Aftale om etablering af fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed". Der lægges op til at udmønte 5 mia. kr. i årene 2022-2031 og yderligere 5 mia. kr. på et senere tidspunkt.

Nedenfor gennemgås de af initiativerne, som vi i Ældre Sagen vurderer særligt relevante for ældre beboere i den almene boligsektor.

Tilfredsstillende fokus på ældrevenlige almene boliger og almene boligområder

Ældre Sagen anerkender lovforslagets betragtninger om, at ældre vil udgøre en stadig større del af samfundet som følge af den generelle levetidsforlængelse.

I dag bor ca. 220.000 personer over 65 år alment - et antal, der forventeligt vil stige betragteligt i de kommende år. Den særskilte pulje på 50 mio. kr. til projekter i 2022-2026 om tilpasning af eksisterende almene boliger og almene boligområder til ældres behov er derfor berettiget.

I denne sammenhæng bør også nævnes de godt 4,8 mia. kr., som med grøn boligaftale 2020 blev afsat til tilgængelighedsrenoveringer i den almene sektor. Som Ældre Sagen ved tidligere lejligheder har anført, er det vigtigt, at også de kommende tilgængelighedsrenoveringer har aldringsvenlighed for øje og bidrager til styrkelse af det sociale liv i boligforeningerne.

Fællesskabsorienterede boligløsninger kan højne livskvaliteten

Ældre Sagen deler den i lovforslaget nævnte opfattelse af, at øget viden om bygge- og bofællesskaber kan bidrage til skabelsen af mere blandede og velfungerende byer.

De 5 mio. kr., der afsættes i årene 2022-2025 til vejledning og generel oplysning om fællesskabsfremmende bebyggelse, kan danne et fornuftigt udgangspunkt for yderligere tiltag.

Ældre Sagen mener, at forbedret vidensdeling om opgangs-fællesskaber og generations-differentiering i boligområdet vil kunne styrke både sammenhængskraften i lokalmiljøer og livskvaliteten for den enkelte beboer.

Positivt, at anbefalinger til nye kategorier for tilgængelige boliger følges

Som anbefalet af arbejdsgruppen for flere tilgængelige boliger, hvor Ældre Sagen har været repræsenteret, er der behov for en bedre og mere behovsafstemt kategorisering af tilgængelighedsniveauer i den almene boligsektor. Derfor er vi selvsagt tilfredse med, at denne anbefaling følges med indeværende lovforslag, omend en mere forpligtende formulering i forhold til fondens arbejde ville være ønskelig.

Ældre Sagen bemærker, at kategoriseringen bør udvikles i samarbejde med Danske Handicaporganisationer og andre relevante organisationer, som eksempelvis Ældre Sagen.

Ældre Sagen imødeser behandlingen af lovforslaget og er til fortsat rådighed for uddybende betragtninger.

Venlig hilsen



Michael Teit Nielsen
Vicedirektør