

SOCIALMINISTERIET

Folketingets udvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

Dato: 4. december 2006

J.nr. 2006-3641

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 30. november 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 19 ad forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Den almene sektors midler, sammenlægning af boligorganisationer og indberetning af data til en boligportal) (L 81).

Spørgsmål nr. 19:

”Ministeren bedes redegøre for, hvordan de bemyndigelser, der ligger loven omkring ”anvendelse af midlerne i de lokale dispositionsfonde” tænkes udmyndt”.

Svar:

Efter de gældende regler i almenboliglovens § 20, stk. 1, kan dispositionsfonden anvendes til imødegåelse af tab ved boligorganisationens eller dens afdelingers drift, for boligorganisationens vedkommende dog kun ekstraordinære tab, til sikring af boligorganisationens fortsatte virksomhed, til finansiering af nyt boligbyggeri, i særlige tilfælde til nedsættelse af lejen i boligorganisationens afdelinger, til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i boligorganisationens afdelinger, til tilskud til styrkelse af det sociale liv og netværk i boligorganisationens afdelinger.

Loven forholder sig ikke til, i hvilken form støtten kan ydes. I bekendtgørelse nr. 627 af 23. juni 2005 om drift af almene boliger m.v. er der fastsat nærmere regler herom, bl.a. om i hvilket omfang støtten ydes i form af lån eller tilskud. Et dispositionsfondslån skal som minimum forrentes med diskontoen (pt. 3 pct.) minus 2 pct. point. I det omfang, udlånet sker til en forrentning under markedsrenten, er der tale om indirekte støtte fra fonden. Efter reglerne i driftsbekendtgørelsen kan midlerne i dispositionsfonden ikke anvendes til ydelsesstøtte til et realkreditlån.

Som det fremgår af lovforslaget, er det hensigten at anvende den gældende bemyndigelse i lovens § 32 til at fastsætte regler om nye muligheder for anvendelsen af dispositionsfondens midler:

For det første er det hensigten at fastsætte nærmere regler om, at dispositionsfondens midler kan anvendes til ydelsesstøtte til realkreditlån, optaget i afdelingen til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring. De nævnte formål svarer til de formål, Landsbyggefonden kan yde støtte til inden for renoveringsrammen.

Der er tale om et forslag, som vil forbedre dispositionsfondenes muligheder for at støtte renovering af de almene boligafdelinger. I stedet for at yde støtten på én gang, kan støtten fordeles over de næste 30 år. Der er tale om en ny mulighed, som boligorganisationen frivilligt kan benytte.

Samtidig vil forslaget medvirke til, at Landsbyggefonden får mulighed for på en forholdsvis enkel måde at aktivere dispositionsfondsmidler hos de boligorganisationer, der har nogen, og dermed få sine egne midler til at ”strække længere”.

For at der bliver tale om en bredt anvendelig mulighed, vil det være nødvendigt at optage realkreditlån, der ligger ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Derfor hænger forslaget § 1, nr. 2, om hjemmel for kommunen til at stille garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi, sammen med den nævnte udmøntning af bemyndigelsen.

For det andet er det hensigten at anvende bemyndigelsen til at fastsætte en fleksibel adgang til, at dispositionsfonden kan refundere en del af Landsbyggefondens ydelsesstøtte til realkreditlån, der optages til finansiering af arbejder inden for Landsbyggefondens renoveringsramme.

Forslaget styrker Landsbyggefondens mulighed for at inddrage dispositionsfondsmidler i det omfang, det først på længere sigt er økonomisk muligt og forsvarligt. Refusionsprocenten skal således kunne variere over tid, så den f.eks. er 0 i de første 10 år og derefter er 50 pct. Den faktiske refusionsprocent afgøres af Landsbyggefonden på baggrund af en vurdering af boligorganisationens forhold.

Som det også fremgår af lovforslagets § 1, nr. 11, skal refusion fra dispositionsfonden modregnes forholdsmæssigt ved beregningen af Landsbyggefondens træk på renoveringsrammen, således at den del af realkreditlånet, der er givet refusion til af dispositionsfondsmidlerne, ikke forringer Landsbyggefondens muligheder for at yde støtte.

For det tredje er hensigten at anvende bemyndigelsen til at fastsætte nærmere regler om, at dispositionsfonden kan dække ydelsesbetalingen på realkreditlån, afdelingen optager, og til gengæld i afdelingen opkræve en løbende betaling med en anden profil, som er lavere i begyndelsen, som derefter vokser,

f.eks. som beboerbetalinger på støttede lån, og som er uafhængig af rentændringer.

Det forudsættes, at betalingerne beregnes, således at de balancerer over lånets løbetid. Det vil være en forudsætning, at kommunen godkender afdelingens betalingsprofil.

Eva Kjer Hansen

/Mikael Lynnerup Kristensen