

Advokatrådet

ADVOKAT 
SAMFUNDET

Velfærdsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

E-almenbolig@vfm.dk

DATO: 20. april 2009
J.NR.: 04-014102-09-0502
REF.: rmm-hfe

Høring over udkast til lov om ændring af lov om almene boliger mv., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder (styring og finansiering af den almene boligsektor)

Ved e-mail af 3. april 2009 har Velfærdsministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Udkastet har været behandlet i Advokatrådets Lovudvalg. Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Det fremgår af forslaget til § 9, stk. 2, i lov om leje af almene boliger (lovforslagets § 2, nr. 2), at lejen og betaling af beløb efter § 45, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi.

§ 45, stk. 2, i lov om almene boliger vedrører ydelserne ifølge lovens § 129, stk. 4, der efter § 45, stk. 2, *kan* medtages i varmeregnskabet.

Efter lovforslagets § 2, nr. 10, fremgår imidlertid, at udgifter til betaling af ydelser efter § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v. *skal* medregnes i varmeregnskabet.

Der synes således ikke at være overensstemmelse mellem lovforslagets § 2, nr. 10, og indholdet af § 45, stk. 2, i lov om almene boliger.

Advokatrådet har desuden noteres sig, at det fremgår af lovforslagets § 2, nr. 11 og 13, at udgiften efter § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v. skal fordeles efter bruttoetageareal og ikke efter indbyrdes værdi.

Dette synes ikke i overensstemmelse med indholdet af lovforslagets § 2, nr. 2.

Med venlig hilsen



Rasmus Møller Madsen

Den 17. april 2009

Høringssvar vedr. forslag til ny styring og finansiering af den almene boligsektor

Boligselskabernes Landsforening (BL) finder overordnet, at lovforslaget har en række positive elementer, der på styringssiden kan bidrage til en afbureaukratisering og en mere fremadrettet samarbejde mellem kommuner og boligorganisationer og på finansieringssiden kan bidrage til øget nybyggeri.

Men det skal samtidig understreges, at der i forhold til finansieringssiden er behov for betydelige forbedringer.

I det følgende beskrives først forslagene til forbedringer på styringssiden og derefter på finansieringssiden, og som bilag er til orientering vedhæftet den mindretalsudtalelse, som BL afgav til udvalgsrapporten om den almene sektors finansiering fra marts 2009, idet der i denne udtalelse er givet en fyldigere begrundelse for BL's synspunkter på finansieringen.

Styringsreformen

Reformen om en ny styring af den almene sektor indeholder efter BL's opfattelse mange gode og konstruktive forslag, der kan danne udgangspunkt for en fremadrettet dialog mellem kommuner og boligorganisationer omkring udfordringerne i de enkelte boligområder. Samtidig betyder styringsreformen bedre rammer for den almene sektors drift.

På en nogle punkter kunne styringsreformen dog have været mere ambitiøs.

- I udvalgsarbejdet har BL argumenteret for, at der skal være større fleksibilitet omkring finansiering af vedligeholdelse og fornyelser for at skabe en mere fleksibel planlægning i boligafdelingerne, herunder i højere at kunne fremme investeringer i energibesparelser. Desværre må det konstateres, at der ikke i lovforslaget er indeholdt øget fleksibilitet i forhold til de nuværende regler.
- Lovforslaget indeholder en mulighed for, at det lokalt mellem kommune og boligorganisation kan aftales, at råderetsbeløbet øges med 50.000 kr. Dette beløb er lidt tilfældigt valgt, og som udgangspunkt mener BL, at der lokalt bør være fuld frihed til at aftale den størrelse af råderetsbeløbet, som vurderes passende ud fra lokalkendskabet. Dog bør der være en bundgrænse, som i lovforslaget er sat til 100.000 kr.

- Mulighederne for at boligorganisationerne kan udøve såkaldte sideaktiviteter bliver udvidet med lovforslaget, men det kunne være hensigtsmæssigt med yderligere udvidelser for bl.a. at sikre et mere fleksibelt samspil mellem kommune og boligorganisation i forhold til de opgaver, der skal løses i de enkelte boligområder.

Endelige skal det anføres, at styringsreformen indebærer mange muligheder, men det rummer også den udfordring, at gennemførelse af styringsdialog og indgåelse af aftaler kan medføre unødigt bureaukrati. Derfor opfordrer BL til, at der i følgearbejderne omkring implementeringen af den nye lovgivning lægges afgørende vægt på så ubureaukratiske løsninger som muligt.

Finansieringsreform

Finansieringsreformen med lavere kommunal grundkapital, lavere beboerbetaling og højere maksimumbeløb trækker i den rigtige retning, men BL mener ikke, at tiltagene er stærke nok til for alvor at sætte gang i det almene byggeri. Samtidig modvirkes effekten af finansieringsreformen af Forårspakke 2.0, hvor der foreslås moms på ejendomsadministration, viceværter samt byggegrunde.

Selv om udgangspunktet for udvalgsarbejdet om finansiering ifølge kommissoriet var at belyse mulighederne for at nedsætte startlejen, så er det tvivlsomt, om reduktionen i beboerbetalingen overhovedet vil føre til lavere husleje. Det virker således ikke gennemtænkt, at finansieringsreformen nedsætter startlejen, mens skattereformen forøger den.

Hertil kommer, at forøgelsen af maksimumbeløbet på 6 pct. i udvalgte områder må vurderes at være for lidt i forhold til for alvor at sætte gang i nybyggeriet. Som udgangspunkt burde reglerne om maksimumbeløb helt afskaffes, men som minimum må det anbefales at øge maksimumbeløbet yderligere og samtidig opgive momsforslagene, så der sikres den reduktion i starthuslejen, som var forudsætningen for finansieringsreformen.

BL finder det desuden problematisk, at der ikke i lovforslaget er tiltag, som kan sikre byggeri af boliger med en rimelig husleje i større byområder med høje grundpriser. I udvalgsrapporten om finansiering var et forslag om, at kommunerne på frivillig basis skulle kunne yde en såkaldt startlejesikring for at nedbringe huslejen.

Dette forslag blev under visse betingelser både støttet af Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening. Men ganske overraskende valgte det statslige flertal i udvalget at afvise forslaget, og samtidig blev der ikke præsenteret et alternativ, som kan sikre byggeri i de større byområder.

BL foreslår, at forslaget genovervejes. Derudover bør det yderligere præciseres, at kommunernes forpligtelse til at sælge byggegrunde til markedspriser målrettes de segmenter af markedet, som reelt konkurrerer om opførelsen af den pågældende boligtype. Det bør være muligt for en kommune på forhånd at kunne planlægge, at der opføres plejeboliger, ungdomsboliger eller familieboliger på en bestemt grund. Dermed kunne der etableres en fair konkurrence mellem operatører, der opfører og driver sådanne boliger.

Herudover har BL en række kommentarer, som er sammenfaldende med de kommentarer, som blev afgivet i BL's mindretalsudtalelse til finansieringsrapporten. Mindretalsudtalelsen er optrykt i bilag, og der skal henvises hertil.

Med venlig hilsen



Gert Nielsen



Bent Madsen

Bilag

Optryk af BL's mindretalsudtalelse til udvalgsrapporten om den almene sektors finansiering.

Indledning

Indledningsvis skal Boligselskabernes Landsforening (BL) udtrykke forundring og kritik af den måde, hvorpå udvalgsarbejdet er gennemført.

Baggrunden for udvalgsarbejdet var den helt uholdbare situation, at der stort set ikke blev givet tilsagn i alment nybyggeri i 2007. I februar 2008 blev der udarbejdet et såkaldt supplerende kommissorium for et særligt udvalgsarbejde om finansiering, som allerede inden 1. juli 2008 skulle komme med forslag til en ændret finansiering af nybyggeriet. Oplægget var således, at der hurtigt skulle findes løsninger, så der kunne komme gang i byggeriet af almene boliger.

Udvalget behandlede allerede på sit første møde den 6. maj 2008 en model for ny finansiering, som både gav lavere startleje og rummede muligheder for større fleksibilitet omkring maksimumbeløb m.v. De teknisk, finansieringsmæssige forhold var således belyst allerede i begyndelsen af maj, og hvis regeringen havde haft den politiske vilje, ville det uden problemer have været muligt at præsentere en ny model for finansiering af alment byggeri den 1. juli 2008, som var fristen i kommissoriet.

Imidlertid blev udvalgsarbejdet udskudt gentagne gange med aftaler om møder, som senere blev aflyst. Reelt blev udvalgsarbejdet sat i stå efter det tredje møde den 25. juni 2008, og det blev først igen indkaldt den 3. februar 2009.

BL finder det helt uacceptabelt, at regeringen på denne måde bevidst har sat en reform af finansieringen af det almene byggeri i stå i mere end trekvart år, og dermed fastholdt et næsten totalt byggestop for almene familieboliger og ungdomsboliger. Fra 1. januar 2008 har et løft i den maksimale anskaffelsessum for ældre- og plejeboliger samt en reduktion den kommunale grundkapital for plejeboliger dog ført til vist byggeri af ældre- og plejeboliger, men det er dog beskedent i forhold til behovet.

Udvalgsarbejdet er blevet afsluttet med to møder den 3. og 12. februar 2009, og i realiteten er der taget udgangspunkt i den skitse til finansiering, som blev drøftet allerede den 6. maj 2008, men der er på de to seneste møder taget afgørende punkter ud.

Finansieringsreformen er således blevet svækket i forhold til sit oprindelige udgangspunkt fra maj 2008, hvilket er kritisabelt og uforståeligt, da behovet for almene boliger kun er blevet større i mellemtiden, og samtidig er der ikke længere nogen risiko for overophedning men i stedet et markant behov for øget økonomisk aktivitet i byggeriet.

Endelig skal BL beklage arbejdsformen i forbindelse med afslutningen af udvalgsarbejdet, hvor der efter sidste udvalgsmøde og uden reel mulighed for yderligere dialog er foretaget en betydelig mængde rettelser i flere kapitler, og disse har i flere tilfælde har svækket væsentlige argumentationer og konklusioner.

Maksimumbeløb og byggeri i områder med høje grundpriser

Det bindende maksimumsbeløbet bør efter BL's opfattelse helt afskaffes. Både boligorganisationer og kommuner har en klar interesse i at holde anskaffelsessummerne for alment byggeri inden for rimelige rammer, der sikrer, at de ønskede målgrupper af beboere kan flytte ind, og at der ikke opstår lejeledighed.

Et statslig fastsat maksimumbeløb er således unødvendigt og vil føre til utilsigtede skævvridninger, hvor det enten bliver umuligt at bygge i visse områder, eller hvor der må bygges skrabet uden hensyn til totaløkonomi både i forhold til energi og fremtidig vedligeholdelsesomkostninger.

I og omkring de større byer, hvor der ofte er meget høje grundpriser, er det nødvendigt at have særlige instrumenter enten via planloven og/eller via tilskud, som overhovedet kan gøre det muligt at bygge almene boliger, herunder ældre- og plejeboliger.

Inden for rammerne af planloven kunne det således være logisk, at kommunerne kunne sælge grunde billigere, når der skal opføres almene boliger. Alternativt kunne der som i **ændring 2** i udvalgsrapporten gives mulighed for, at kommunerne yder tilskud til at nedbringe huslejen i nybyggeriet.

Imidlertid må det konstateres, at regeringens repræsentanter i udvalget ikke støtter **Ændring 2**, og at der i udvalgsrapporten ikke er forslag til at ændre planloven, som beskrevet ovenfor. Dermed er der i udvalgsrapporten ingen forslag, der kan sikre, at der også kan bygge almene boliger, herunder ældre- og plejeboliger (=plejehjem) i de større byområder. Det finder BL yderst problematisk.

Intet forslag til nyt maksimumbeløb

Regeringens repræsentanter i udvalget anbefaler således, at der fortsat skal styres efter et bindende maksimumbeløb. Når flertallet i udvalget (= statens repræsentanter) anbefaler dette, så er et helt afgørende spørgsmål, hvor højt dette bindende maksimumbeløb så anbefales at være. Erfaringerne fra de seneste år viser jo, at et lavt bindende maksimumbeløb reelt kan føre til byggestop.

Helt paradoksalt må det imidlertid konstateres, at der i udvalgsrapporten ikke eksisterer en konkret anbefaling om at løfte det bindende maksimumbeløb til et bestemt niveau. Et helt centralt og afgørende anbefaling er således udeladt af udvalgsarbejdet, og dermed er det også helt umuligt at gætte på, om udvalgets øvrige anbefalinger overhovedet fører til mere alment byggeri.

BL finder det helt utilfredsstillende, at et så afgørende spørgsmål helt er udeladt af udvalgsarbejdet.

Målgrupperne for alment byggeri

Huslejen i nyt alment byggeri er blevet for høj. En familiebolig på 90 kvadratmeter bygget til maksimumsbeløbet i hovedstadsområdet har en husleje på ca. 9.000 kr. om måneden. Det er for højt, og derfor blev udvalget også bedt om at "... afdække mulighederne og forudsætningerne for en ændring af nybyggeriets finansiering, som nedsætter startlejen...".

Konkret anbefaler udvalget den såkaldte **Ændring 1**, se nedenfor, hvor beboerbetalingen reduceres fra 3,4 pct. af anskaffelsessummen til 2,8 pct. I det ovenstående eksempel vil det betyde en reduktion af den månedlige husleje med 800 kr.

Hvorvidt denne reduktion af starthuslejen er stor nok, afhænger af målgruppernes indkomstforhold og rådighedsbeløb, og disse spørgsmål er der ikke taget stilling til i udvalgsrapporten.

I kapitel 8 er der beregnet rådighedsbeløb for grupper på overførselsindkomst, nemlig for en arbejdsløs og en pensionist. Disse beregninger er lavet ud fra forudsætninger om huslejer mellem 4.000 kr. og 7.400 kr. om måneden, og det fremgår klart, at rådighedsbeløbet er forholdsvist beskedent pr. måned for disse familier.

Det må derfor konstateres, at den reduktion af huslejen, der er foreslået i udvalgsrapporten, ikke er tilstrækkelig til at gøre det muligt for grupper på overførselsindkomst at flytte ind i nye almene boliger. Huslejereduktionen er for beskedent, og samtidig må det forventes, at en del af huslejereduktionen så at sige spises op af det løft i den maksimale anskaffelsessum, der er nødvendig, hvis der igen skal kunne bygges almene boliger.

BL anbefaler, at udvalget anbefaler en endnu større reduktion i starthuslejen, og at staten også yder et tilskud hertil. I forslaget fra udvalget er huslejereduktionen alene betalt af de almene beboeres opsparing efter udløbet af realkreditlånene.

Udgiftsneutralitet og økonomisk råderum

Udvalget har ifølge sit kommissorium skulle arbejde indenfor en økonomisk ramme, hvor det "... ikke samlet set må medføre offentlige merudgifter".

Grundlæggende mener BL ikke, at det har været et rimeligt udgangspunkt for udvalgsarbejdet. Byggeri af almene boliger, herunder også ungdoms-, ældre- og plejeboliger, er et centralt anliggende for velfærdssamfundet, og derfor bør staten bidrage til en ændret finansiering, som gør det muligt at opføre almene boliger til rimelige huslejer, der også kan betales af de svageste i samfundet.

Dette har imidlertid ikke været udgangspunktet for udvalgsarbejdet, der har haft til opgave at komme med forslag til en ny finansiering, der som nævnt i kommissoriet ikke "samlet set må medføre offentlige merudgifter."

Normalt vil de samlede, offentlige udgiftsmæssige konsekvenser af en finansieringsomlægning blive tolket som påvirkningen af de offentlige udgifter til grundkapital, ydelsesstøtte og boligstøtte (boligsikring og boligydelse). Dermed vil man i gængs forstand få det samlede billede af de offentlige merudgifter, som det er beskrevet i kommissoriet.

Stik mod denne normale fortolkning har staten kun valgt at fokusere på de offentlige merudgifter til ydelsesstøtte og grundkapital, hvorimod virkningerne af de afledte besparelser på boligstøtte ikke er indregnet.

Konsekvensen er, at råderummet til nedsættelse af beboerbetalingen er lavere, end det ellers ville have været, hvis også den afledte besparelse på boligstøtten var indregnet.

BL finder det meget problematisk, at staten anlægger en anden og mere restriktiv måde at beregne udgiftsneutralitet for det offentlige på, hvilket fører til, at startlejen ikke reduceres så meget, som den ellers kunne være blevet. Konsekvensen er dermed også, at **Ændring 1** samlet set fører til offentlige *mindre* udgifter, dvs. det offentlige tjener på forslaget, hvilket BL finder helt uacceptabelt.

Kommentarer til de enkelte forslag

I det følgende kommenteres de konkrete forslag i udvalgsrapporten, som er blevet benævnt "Ændringer".

Generel nedsættelse af startleje

BL støtter forslaget, men som også kommenteret på ovenfor, så burde reduktionen af startlejen have været større af hensyn til målgrupperne for alment byggeri, og det vil være muligt, hvis de afledte besparelser fra færre udgifter til boligstøtte også indregnes.

Som Ændring 1 er konstrueret nu, tjener det offentlige rent faktisk penge på en reduktion af startlejen, hvilket ikke er acceptabelt. Tværtimod burde der i kommissoriet have været mulighed for, at det offentlige kunne yde et yderligere subsidie for at nedbringe startlejen.

Den grundlæggende sammenhæng i ændring 1 er, at en forlænget løbetid af lånene og dermed en udskydelse af betalingerne på de udamortiserede lån finansierer den lavere startleje. Konsekvensen af ændring 1 er således, at indbetalingerne til Landsdispositions-fonden og de lokale dispo-sitionsfonde reduceres, hvilket er betænkeligt, fordi der derved bliver færre muligheder for at støtte renoveringer og opretning af nødlidende boligområder i fremtiden.

For at undgå dette mener BL, at Nybyggerifonden bør nedlægges, og at der indføres samme regler for indbetalingerne på de udamortiserede lån for byggeri med tilsagn før og efter 1999. Dermed skal der også for nyt byggeri gælde, at to-tredjedel af midlerne indbetales til Landsdispositionsfondens og en-tredjedel til de lokale dispositionsfonde.

Endelig skal det i forhold til ændring 1 nævnes, at BL ikke kan støtte, at beboerbetalingen opreguleres med den fulde inflation de første 20 år. Hidtil har hovedreglen i alment byggeri været, at beboerbetalingen opreguleres med tre-fjerdedel af prisstigningerne for at skabe et råderum til den nødvendige vedligeholdelse og fornyelse.

I forbindelse med den genberegning af den offentlige udgiftsneutralitet, hvor også de afledte virkninger af besparelserne på boligstøtten indregnes, bør der således også indgå forudsætninger om, at beboerbetalingen opreguleres med valsetakt i hele opreguleringsperioden.

Ændring 1: Det kan overvejes at nedsætte startlejen med 11-12 pct. ved en reduktion af beboerbetalingsprocenten fra 3,4 til 2,8 pct. Udgiftsneutralitet for det offentlige sikres ved at tilpasse finansierings- og støttemodellen på følgende måde:

- Den maksimale løbe tid – og dermed starttidspunktet for fondsindbetalingerne – ændres fra de nuværende 35 til 40 år, dvs. en forlængelse på 5 år.
- Overskydende beboerbetalning i den maksimale løbetid tilfalder staten.
- Den periode, hvor beboerbetalingen opreguleres, ændres fra de nuværende 35 til 45 år, dvs. en forlængelse på 10 år.
- Den løbende regulering af beboerbetalingen ændres fra $\frac{3}{4}$ af inflationstakten til fuld inflationsregulering i de første 20 år, mens reguleringen sker med $\frac{3}{4}$ af inflationstakten i de resterende 25 år.

For at undgå store huslejeforskelle mellem det sidste byggeri efter gældende regler og det første byggeri efter ændringen, kan det overvejes at indføre en frivillig mulighed for, at de seneste års byggeri kan benytte den nye model.

Særlig nedsættelse af startleje

BL støtter **Ændring 2**, der giver mulighed for en såkaldt startlejesikring på 0,4 pct. af anskaffelsessummen. I udvalgsrapporten kan et flertal (=statens repræsentanter) ikke anbefale ændringen blandt andet ud fra den begrundelse, at en aftrapning af startlejesikringen kombineret med en fuld inflationsregulering af beboerbetalingen de første 20 år samlet set vil betyde, at kapitaludgifterne stiger realt. Dette problem kan dog løses ved, at beboerbetalingen kommer til at stige med valsetakt også i de første 20 år, jf. ovenfor.

Som nævnt i de indledende afsnit finder BL det helt afgørende, at der indføres instrumenter, som gør det muligt at opføre alment byggeri i og omkring de store byområder, hvor grundpriserne kan være meget høje. Startlejesikring som et ekstra tilskud fra det offentlige og ændringer af planloven vil være sådanne instrumenter, og BL finder det helt uforståeligt og uansvarligt, at et flertal i udvalget (=statens repræsentanter) afviser disse instrumenter.

Ændring 2: Det kan overvejes at indføre en mulighed for, at kommunen kan yde en løbende startlejesikring, som i en periode kan nedsætte beboerbetalingen med op til 0,4 pct. af anskaffelsessummen på årsbasis. Startlejesikringen aftrappes over højst 20 år.

Højere marginal kommunal støtteandel i stedet for maksimumsbeløb

Ændring 3 er formuleret i meget overordnede vendinger, men af udvalgsrapporten fremgår, at der er tale om en såkaldt knæpunktmodel, hvor den kommunale grundkapital stiger i takt med højere anskaffelsessum.

BL støtter modellen forudsat, at niveauerne for de såkaldte knæpunkter og de marginale stigninger i den kommunale grundkapital er fastsat på en sådan måde, at der sikres råderum til byggeri af en tidssvarende kvalitet og god totaløkonomi både angående vedligeholdelse og energi.

I kapitel 10 i figur 10.4 er skitseret en knæpunktmodel, hvor den kommunale grundkapital som udgangspunkt er 10 pct. og gradvist optrappes, så den gennemsnitlige grundkapital er ca. 13-14 pct., når anskaffelsessummen svarer til 140 pct. af det nuværende maksimumbeløb. Denne model kan som udgangspunkt sikre det nødvendige råderum for nyt alment byggeri.

Ændring 3: Det kan overvejes at give kommunen mulighed for at give tilsagn til alment nybyggeri med en højere anskaffelsessum end det nuværende maksimumsbeløb. Kommunen refunderer en del af den statslige merudgift til ydelsesstøtte som følge af en højere anskaffelsessum.

Særlig model for totaløkonomisk rentable energiinvesteringer

BL kan ikke støtte ændring 4, fordi forslaget hæmmer i stedet for at fremme energiinvesteringer. BL finder det misvisende, at ændring 4 øjensynlig lanceres som en særlig mulighed for, at der kan gennemføres ekstra energiinvesteringer i det almene byggeri. Tværtimod betyder forslaget, at staten som noget helt nyt fjerner sin ydelsesstøtte til en andel af anskaffelsessummen

i et alment nybyggeri, hvilket selvfølgelig vil gøre byggeriet dyrere og reelt bremse de ekstra energiinvesteringer.

Begrundelsen for ændring 4 er angiveligt, at de ekstra energiinvesteringer op til 2015-kravene skal være totaløkonomisk rentable og dermed hvile i sig selv, hvilket skulle gøre statslige støtte unødvendig. Virkeligheden er imidlertid, at markedet for de ekstra energiinvesteringer ikke er opdyrket endnu, og at det næppe er muligt at sikre en fornuftig totaløkonomi i de ekstra investeringer. Det er dokumenteret overfor det såkaldte Partnerskab om energi i en rapport fra Statens Byggeforskningsinstitut.

På den baggrund burde staten ikke trække sin støtte som i foreslået i ændring 4 men derimod give en ekstra støtte for at opdyrke markedet for energiløsninger, der på sigt kan medvirke til at gøre 2015-kravene rentable.

Herudover finder BL det meget betænkeligt, at staten med ændring 4 kan indføre en ny praksis, hvor den statslige støtte fjernes til visse dele af anskaffelsessummen i alment byggeri. Staten bør tage sit medansvar også for investeringer i energi og dermed et bedre klima.

Ændring 4: Det kan overvejes at indføre adgang til i alment nybyggeri at gennemføre totaløkonomisk rentable merinvesteringer uden støtte og dermed uden højere marginal kommunal støtteandel, hvis byggeriet som minimum opfylder bygningsreglementets krav til lavenergiklasse 1(2015-krav). Den konkrete udmøntning af en model for lavenergibyggeri må overvejes nærmere.

Skærpede krav til totaløkonomiske beregninger

BL støtter ændring 5 om skærpede krav til totaløkonomiske beregninger og har medvirket til at udvikle en totaløkonomisk model, der fremover skal sikre endnu bedre totaløkonomiske vurderinger i alment nybyggeri. I forhold til den reference, der er til ændring 4 i ændring 5 nedenfor i boksen, skal der henvises til bemærkningerne ovenfor.

Ændring 5: Det kan overvejes, at der for alle almene nybyggerier indføres skærpede krav til totaløkonomiske vurderinger. For byggerier omfattet af ændring 4 vil der herudover gælde særlige krav

Indeksering af beløbsgrænser

Som nævnt indledningsvist mener BL, at maksimumbeløbet helt skal afskaffes, og dermed vil der ikke længere være behov for overvejelser om pristalsreguleringer.

Men bibeholdes maksimumbeløbet, så er forslaget i ændring 6 om en ny pristalsregulering bedre end den nuværende regulering ud fra nettoprisindekset. Det nye forslag til en regulering er dog fortsat problematisk, fordi det ikke i tilstrækkelig grad afspejler faktorerne bag ændringer i anskaffelsessummerne, og BL anbefaler, at der arbejdes videre med at udforme et relevant prisindeks.

Samtidig bør det dog også understreges, at der aldrig kan konstrueres et prisindeks, som retvisende kan afspejle alle relevante prisændringer og geografiske forskelle. I tilknytning til en mekanisk prisjustering vil der altid være behov for justeringer med jævne mellemrum for at undgå for store forvridninger. Dette er også en væsentlig begrundelse for, at bindende maksimumbeløb simpelthen bør opgives som en forældet styringsmetode.

Ændring 6: Det kan overvejes fremover at inflationsregulere maksimumsbeløb med et sammensat indeks, hvor nettoprisindekset tæller med 50 pct. og lønindekset for industriens arbejdere med 50 pct. Hvis ændring nr. 3 gennemføres, foreslås tilsvarende regulering af tringræner

Afskaffelse af arealmaksimum for den enkelte bolig

BL mener, at de nuværende arealgrænser helt bør fjernes. De unødvendige og baseret på en forældet opgørelsesmetode, hvor arealerne opgøres inklusive ydervægge. Boligorganisationer og kommuner er selv i stand til at vurdere, hvor store nybyggede boliger bør være i forhold til den lokale bolig efterspørgsel og de relevante målgrupper, og i denne sammenhæng bør det relevante areal selvfølgelig være det faktiske nettoboligareal.

Det er imidlertid ikke tilstrækkeligt kun at ophæve maksimumarealerne i almenboligloven, da boligstøttelovgivningen i praksis har mindst ligeså stor betydning for boligarealerne i alment nybyggeri.

Det boligstøtteberettigede areal opgøres i dag inklusive ydervæggene, og for enlige ydes der kun støtte til de første 65 kvadratmeter og for par de første 85 kvadratmeter. Disse begrænsninger vil i nyt byggeri med nye skærpede energikrav med tykkere vægge betyde, at nettoboligarealet formindskes. Det er både problematisk af hensyn til komfort og standard og ikke mindst i forhold til at sikre den nødvendige tilgængelighed for gangbesværede og kørestolsbrugere.

I det ældre byggeri har kravene desuden den utilsigtede bivirkning, at efterisolering, som gør ydervæggene tykkere, faktisk også fører til en forøgelse af boligarealet, fordi væggene som nævnt medgår i boligarealet. Konsekvensen kan i mange tilfælde blive, at efterisolering medfø-

rer reduktion i boligydelse og boligsikring, fordi der eksempelvis kun gives støtte til de første 65 kvadratmeter for enlige.

Det er helt uholdbart og en utilsigtet bivirkning af boligstøttereglerne. Derfor bør boligstøttereglerne straks moderniseres. Det er helt nødvendigt at ændre arealopgørelsen til en nettoopgørelse eksklusive ydervægge, og herudover bør spørgsmålet om boligstørrelse overvejes i lyset af krav til bedre komfort og tilgængelighed.

Ændring 7: Det kan overvejes, at opjustere den gældende bruttoarealgrænse for den enkelte almene bolig til xx m² for at korrigere for den reduktion af nettoarealet, som følger af de allerede gennemførte og planlagte skærpelser af energikravene frem til 2020.

Vejledningsmateriale til långivere og låntagere

BL støtter bedre vejledningsmateriale, så der kan sikres en øget konkurrence om lånefinansiering.

Ændring 8: Det kan overvejes at udarbejde vejledningsmateriale til långivere og låntagere med henblik på at øge konkurrencen om lånefinansieringen af alment byggeri (køgebog).

Gennemsigtighed i lånetilbud

BL støtter, at der opstilles standardiserede krav, der kan sikre en gennemsigtighed og en sammenlignelighed af finansielle omkostninger som grundlag for en mere virksom konkurrence.

Ændring 9: Det kan i forbindelse med lånetilbud overvejes at stille krav om gennemsigtighed og sammenlignelighed med hensyn til finansielle omkostninger.

Adgang til opdeling af lån i fuldt garanteret og ugaranteret lån

BL støtter, at der gives mulighed for at opdele de støttede lån i et fuldt garanteret og et ugaranteret lån. Det kan for det første give mulighed for at spare omkostningerne til tinglysning af det garanterede lån, og for det andet ville Kommunekredit derved få mulighed for at byde på finansieringen af det garanterede lån, hvilket kunne give en besparelse for de almene beboere.

Ændring 10: Det kan overvejes at give kommunen mulighed for at undlade tinglysning af lån, som fuldt ud er dækket af en kommunal garanti. I sammenhæng hermed skabes mulighed for at opdele støttede lån i et fuldt garanteret lån og et ugaranteret lån.

Indførelse af Det Digitale Byggeri

BL støtter en digitalisering af byggeriet, men det er afgørende, at grundlaget for denne digitalisering er helt på plads. Det drejer sig først og fremmest om en alment accepteret og anvendt klassifikation af bygningsdele, som rådgiverbranchen både nationalt og internationalt vil anvende. Dernæst drejer det sig om alment tilgængelige og anvendte bygningsmodeller på baggrund af klassifikationen af bygningsdele, så der kan sikres et solidt grundlag for blandt andet digitalt udbud.

Dette grundlag for en fuld digitalisering af byggeriet har staten imidlertid endnu ikke bragt på plads, og BL anbefaler, at det sker hurtigst muligt.

Ændring 11: Det kan overvejes at påbegynde indfasning af Det Digitale Byggeri i alment byggeri i 2009.

Energitillæg til maksimumsbeløb

Som nævnt indledningsvist har det i udvalgsarbejdet ikke været drøftet, hvor meget det bindende maksimumsbeløb burde forhøjes, hvis det blev bibeholdt som styringsinstrument. Det er således heller ikke blevet belyst, hvor meget energikravene i 2010 isoleret set vil fordyre det almene byggeri.

BL finder det helt afgørende, at der nu sker en grundig belysning af, hvor meget de ekstra energikrav i 2010 kommer til at fordyre det almene byggeri, og at det bindende maksimumsbeløb løftes svarende til denne merudgift. Herudover skal maksimumsbeløbet opjusteres svarende til de senere års efterslæb i forhold til byggeomkostninger, grundpriser m.v.

Ændring 12: Det kan overvejes at indføre et energitillæg til maksimumsbeløbet svarende til de merinvesteringer som følger af de planlagte skærper af energikravene i 2010.

Indeksring af entreprisensummen holdes uden for maksimumsbeløb

BL støtter ændring 13.

Ændring 13: Det kan overvejes at holde udgifter til indeksregulering af entreprisensummen efter fast-pris periodens udløb uden for maksimumbeløbet. Der gives således adgang til at overskride maksimumsbeløbet ved afholdelse af udgifter hertil.

Begrænsning af omgåelsesmuligheder i maksimumsbeløbsordningen

BL finder det helt ubegrundet, at der nu lægges begrænsninger på, hvornår der kan gennemføres kollektive forbedringer. Overskriften for udvalgsarbejdet om en ny styring af den almene sektor, som også finansieringsudvalget formelt er en del af, er forenklinger og aftalefrihed fremfor reguleringer. Denne ændring 14 går stik imod det overordnede mål for helt udvalgsarbejdet, og BL kan følgelig ikke støtte forslaget.

Ændring 14: Det kan overvejes for alt alment nybyggeri at indføre en karenperiode på 4 år efter ibrugtagelsen for gennemførelse af forbedringer, såfremt summen af godkendt anskaffelsesudgift og forbedringsudgift overstiger maksimumsbeløbet.

Vandkunsten 3, 4. sal
1467 København K
Tlf. 33 93 40 04
bosam@bosam.dk

Telefax 33 93 40 07
Postgiro 16 93 33 68
www.bosam.dk



Velfærdsministeriet
Departementet
Holmans Kanal 22
1060 København K

Den 17. april 2009

Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om leje af almene boliger m.v. – styring og finansiering af den almene boligsektor.

Velfærdsministeriets har fremsendt høringsudkast af 3. april 2009 til lovforslag om ændring af lov om almene boliger m.v. og anmodet om lejerorganisationen BOSAMs eventuelle bemærkninger.

Lovforslaget om at ændre § 37 i lov om almene boliger indebærer, at boligorganisationen får mulighed for at iværksætte og gennemføre store moderniseringsprojekter i den enkelte ejendom uden samtykke fra det lokale afdelingsmøde og den beboervalgte afdelingsbestyrelse.

Lovforslaget fjerner reelt kernen i det nære og direkte beboerdemokrati. Den foreslåede lovændring er for det første unødvendig for at opnå det erklærede sigte om gode og fremtidssikrede boliger. Og for det andet kan lovforslaget medføre betydelige huslejestigninger i almene ejendomme.

1. Unødvendigt at fjerne det nære og direkte beboerdemokrati for at opnå gode, tidssvarende boliger.

Som begrundelse for at styrke de centrale boligorganisationers beslutningskompetence på bekostning af beboerdemokratiet, henviser Velfærdsministeriet til, at det er nødvendigt, hvis den almene sektor skal

bevares som en sektor med gode, tidssvarende boliger, der også kan bidrage til gennemførelse af regeringens energipolitiske målsætninger.

Ministeriet nævner selv modsætningsforholdet mellem nogle lejeres kortsigtede interesser i fx at holde huslejen på et minimum og samfundets og de fremtidige beboeres mere langsigtede interesser i en vel vedligeholdt ejendom.

En nærmere gennemgang af de nugældende regler viser imidlertid, at der ingen rimelige grunde er for at begrænse beboerdemokratiet ud fra sigtet om tilvejebringe gode, tidssvarende boliger. Tværtimod.

De nugældende regler giver allerede fuldt ud en tilstrækkelig mulighed for at gennemføre større byggeprojekter uden afdelingsmødets og den beboervalgte afdelingsbestyrelses samtykke, hvor det kan være nødvendigt for sikre gode, tidssvarende boliger.

Efter § 41 i lov om almene boliger kan kommunen give et pålæg, så boligorganisationen uden samtykke fra afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde kan iværksætte vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder samt rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder.

Bestemmelsen i § 41 er samtidig et vigtigt redskab til at sikre, at beboerne i en afdeling får den fornødne dokumentation og en fyldestgørende redegørelse fra boligorganisationen for, hvorfor det er nødvendigt og rimeligt at gennemføre et større moderniserings- eller renoveringsprojekt.

Ved visse byggearbejder kan det være uhensigtsmæssigt at skulle afvente afdelingens godkendelse eller et pålæg fra kommunen, men det tager de nugældende regler også højde for.

Efter Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om drift af almene boliger m.v., afsnit 5.3., kan boligorganisationen således lade nødvendige og rimelige vedligeholdelsesarbejder udføre i afdelingen, hvis arbejderne er af en sådan karakter, at de ikke uden væsentlig risiko kan afvente afdelingsbestyrelses beslutning.

2. Lovforslagets negative konsekvenser beboerdemokratiet og beboerne i almene ejendomme.

Boligaftalen mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre kan føre til store lejestigninger og ødelægge det lokale beboerdemokrati.

I dag skal lejerne på det årlige beboermøde godkende de overordnede rammer for større moderniserings- og renoveringsarbejder i boligafdelingen, forinden de bliver iværksat.

Et helt igennem sundt og fornuftigt princip, for det er netop lejerne i den enkelte boligafdeling, der efter balancelejeprincippet i almene boligejendomme skal betale omkostningerne gennem forhøjelser af lejen.

Med lovforslaget overlades den afgørende beslutningskompetence til den centrale boligorganisation. Boligorganisationen vil ikke længere blive forpligtet af, om et flertal af lejere på det årlige beboermøde godkender eller forkaster boligorganisationens planer for ombygninger og aktiviteter i bebyggelsen.

Væsentlige beslutninger bliver nu formelt centraliseret og rykket væk fra det lokale beboerdemokrati. Det gælder eksempelvis beslutninger om

- Isolering af ejendommen.
- Etablering af altaner.
- Etablering af grønne områder.
- Istandsættelse af trapper.
- Nye vinduer.
- Kabel-TV, bredbåndskabling og betaling til internetforbindelse.
- Lejlighedssammenlægninger, hvor lejere skal siges op.

Tilbage bliver kun beslutninger om udskiftning af køkkener og badeværelser, som boligorganisationen ikke umiddelbart kan gennemføre uden samtykke fra afdelingsmødet og den beboervalgte afdelingsbestyrelse.

Lovforslaget betyder først og fremmest, at risikoen for kraftige lejestigninger i mange almene ejendomme vil være stor.

Lejernes medindflydelse på aktiviteter og større ombygninger fungerer i dag som et vigtigt værn mod unødvendige, fordyrende og ufornuftige renoverings- og moderniseringsprojekter i den almene boligsektor.

For boligorganisationerne og deres ejendomsadministratorer stiller det sig helt anderledes.

Bliver der gennemført byggeprojekter eller aktiviteter, der medfører huslejevårhøjelse i en boligafdeling, så udløser det umiddelbart ekstra indtægter til boligorganisationen i form af byggesagshonorar og betaling for byggesagsadministration.

Det følger af § 30 i bekendtgørelsen om drift af almene boliger mv., og det er lejerne, der skal betale gennem lejefårhøjelser.

Faktisk er det ikke kun lejerne, der er med til at betale. Hver 2. lejer modtager individuel boligstøtte fra det offentlige, og den dækker i gennemsnit halvdelen af huslejen i det almene boligbyggeri. Så når huslejerne stiger i den almene sektor, så bidrager landets øvrige skatteborgere pænt til overforbruget.

De ændrede styringsprincipper vil med lovforslaget derfor ikke blot betyde, at det kan blive væsentligt dyrere at bo i alment boligbyggeri. Frem for alt sker det med stor risiko for, at kvaliteten ikke følger med i samme takt som stigningerne i huslejen, når den afgørende beslutningskompetence overlades helt til boligorganisationerne.

Det skal samtidig nævnes, at lovforslagets yderligere centralisering og udhuling af beboerdemokratiet også må forventes at få negative konsekvenser for den enkelte beboers lyst og interesse til at engagere sig forholdene i bebyggelsen.

Hvorfå bruge tid på at deltage i møder og frivilligt lokalt arbejde, når lejerne fratages reel indflydelse på etablering af fx en legeplads i boligafdelingen - endda selvom lejerne forpligtes til selv at betale alle omkostninger over huslejen?

Hvis det er ønsket at sikre gode, tidssvarende boliger i kombination med en rimelige husleje ud fra en effektiv og forsvarlig drift, så bør Folketingets politikere afvise den del af lovforslaget, der vil udhule det nære og direkte beboerdemokrati gennem at ændre § 37 i loven om almene boliger m.v.

Med venlig hilsen

Jårgen Hemmingsen
Administrerende direktår

Oversigt over de nugældende regler om afdelingens kompetence og Velfærdsministeriets lovforslag:

Den nugældende regel om afdelingens kompetence i § 37 i lov om almene boliger:

§ 37. Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes, jf. dog § 41.

Stk. 2. Afdelingsmødet kan træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, såfremt afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse.

Stk. 3. Medfører et arbejde eller en aktivitet lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, når krav herom fremsættes af det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

Lovforslaget ændringer til § 37 om begrænsning af afdelingens kompetence:

I § 37 indsættes som *stk. 4 - 6*:

»*Stk. 4.* Kan afdelingsmødets godkendelse af gennemførelse af arbejder og aktiviteter ikke opnås, eller forkastes forslag herom ved urafstemning, kan boligorganisationens øverste myndighed i særlige tilfælde uden afdelingens samtykke træffe beslutning om gennemførelse af

- 1) større renoveringsarbejder,
- 2) større energibesparende foranstaltninger,
- 3) boligsociale helhedsplaner, og
- 4) fremtidssikring af bebyggelsen.

Stk. 5. Det er en betingelse for øverste myndigheds adgang til at træffe beslutning efter stk. 4, at de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige overfor en bred kreds af boligsøgende. Arbejder, der hovedsageligt består i modernisering af køkkener eller badeværelser, kan ikke gennemføres uden afdelingens samtykke.

Stk. 6. Øverste myndigheds beslutning om gennemførelse af arbejder efter stk. 4 skal indberettes til Velfærdsministeriet. Indberetningen skal indeholde oplysning om arbejdernes og aktiviteterernes art og om baggrunden for, at øverste myndighed har fundet det nødvendigt at bringe stk. 4 i anvendelse.«

Velfærdsministeriets begrundelse for lovforslaget om ændring af § 37:

”Det kan i visse situationer være vanskeligt at opnå den rette balance mellem hensynet til de nuværende lejeres behov og de hensyn, som nødvendigvis må varetages, hvis den almene sektor fremover skal bevares som en sektor med gode, tidssvarende boliger og socialt velfungerende boligområder, der både kan bidrage til løsningen af de boligsociale opgaver og til indfrielsen af de målsætninger, der er opstillet for det fremtidige energiforbrug.

Den demokratiske proces fungerer i sin grundform og fører som hovedregel til fornuftige og langsigtede løsninger for de enkelte boligområder. Der gennemføres således i disse år mange renoveringsprojekter og boligsociale helhedsplaner i dialog med afdelingerne og med disses tilslutning. Det er dog klart, at der ikke heri ligger nogen garanti for, at der i alle tilfælde udvises rettidig omhu med at lægge langsigtede og strategiske mål for organisationen og iværksætte nødvendige arbejder og aktiviteter i boligområderne. Særligt kan der være en modsætning mellem nogle lejeres kortsigtede interesser i f.eks. at holde huslejen på et minimum og samfundets og de fremtidige beboeres mere langsigtede interesser i en vel vedligeholdt og fremtidssikret afdeling med god fysisk tilgængelighed for handicappede og en energistandard, der kan bidrage til indfrielsen af de målsætninger, regeringen opstiller for det fremtidige energiforbrug.

Efter lovens § 41 kan boligorganisationen uden afdelingsmødets og afdelingsbestyrelsens samtykke gennemføre vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v., hvis kommunalbestyrelsen har meddelt pålæg om udførelse af de pågældende arbejder.

Der er imidlertid behov for at styrke de enkelte boligorganisationers beslutningsdygtighed inden for beboerdemokratiets rammer i særlige situationer, der vedrører gennemførelsen af større renoveringsopgaver, energibesparende foranstaltninger, helhedsplaner og fremtidssikring af afdelingerne.

Det foreslås derfor i § 37, stk. 4, jf. lovforslagets § 1, nr. 42, at give boligorganisationen mulighed for i særlige tilfælde – efter beslutning truffet af øverste myndighed – at iværksætte arbejder og aktiviteter uden afdelingsmødets og afdelingsbestyrelsens samtykke.

Efter det foreslåede stk. 5, er det en betingelse for øverste myndigheds adgang til at iværksætte arbejder uden afdelingens samtykke, dels at iværksættelsen af disse arbejder og aktiviteter er nødvendig for at gøre boligerne og boligområdet tidssvarende og konkurrencedygtigt overfor en bred kreds af boligsøgende, dels at der ikke er tale om arbejder, der hovedsageligt består i modernisering af køkkener eller badeværelser. Da lejerne har flertallet i samtlige besluttende organer i boligorganisationen, vil også disse beslutninger finde sted inden for beboerdemokratiets rammer.

Det vil således ikke som efter de gældende regler være nødvendigt med et pålæg fra kommunalbestyrelsen. Forslaget rækker desuden videre end kommunalbestyrelsens adgang efter lovens § 41 til at påbyde arbejder iværksat, da forslaget giver mulighed for også at iværksætte aktiviteter, der ikke har karakter af arbejder, når disse aktiviteter tager sigte på at styrke området konkurrenceevne.

Det er ikke hensigten, at boligorganisationen som udgangspunkt kan tilsidesætte afdelingens ret til indflydelse. Kan afdelingens samtykke til de påtænkte arbejder og aktiviteter ikke opnås i første omgang, forudsættes det derfor, at boligorganisationen går i dialog med afdelingen om eventuelle muligheder for tilretning af planerne, sådan at afdelingen vil kunne gå ind for disse. Kun i tilfælde, hvor det ikke er muligt at nå til enighed om iværksættelse af arbejder og aktiviteter, der efter øverste myndigheds vurdering er nødvendige for at fremtids sikre bebyggelsen, kan øverste myndighed beslutte at gennemføre disse uden afdelingens samtykke.

Med henblik på at give Velfærdsministeriet mulighed for løbende at vurdere anvendelsen af den foreslåede bestemmelse foreslås det i stk. 6, at øverste myndigheds beslutning om at iværksætte arbejder eller aktiviteter uden afdelingens samtykke skal indberettes til Velfærdsministeriet. Det er forudsat, at indberetningen sker uden ugrundet ophold, efter at øverste myndighed har truffet beslutningen. Indberetningen skal indeholde en redegørelse for art og omfanget af de arbejder og aktiviteter, der er besluttet gennemført uden afdelingens samtykke. Desuden skal indberetningen indeholde en redegørelse for baggrunden for, at øverste myndighed har fundet det nødvendigt at bringe bestemmelsen i anvendelse. Der skal i den forbindelse redegøres for de skridt, der har været taget med henblik på så vidt muligt at opnå afdelingens samtykke.

Indberetningen til Velfærdsministeriet har alene til formål at sikre, at der opsamles erfaringer med hensyn til anvendelsen af bestemmelsen. Det bemærkes i den forbindelse, at eventuelle tvister mellem øverste myndighed og afdelingens lejere om, hvorvidt betingelserne for at tage den foreslåede § 37, stk. 4, i anvendelse er opfyldt, kan indbringes for beboerklagenævnet efter § 101, stk. 1, nr. 1, og stk. 2 i almenlejeloven.

Lovens § 43 medfører, såvel i den gældende affattelse som i den affattelse, der er foreslået i § 1, nr. 46 og 47, at bl.a. lovens § 37 finder tilsvarende anvendelse på kommunale og regionale almene ældreboliger og på selvejende almene ungdoms- og ældreboliger. De foreslåede nye stk. 4 - 6 i § 37 vil således også komme til at gælde for disse boliger.”

Den nugældende regel om kommunalbestyrelsens adgang til at give påbud om bl.a. rimelige moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder:

§ 41. Hvis kommunalbestyrelsen meddeler pålæg herom, kan boligorganisationens bestyrelse uden samtykke fra afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde iværksætte vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, rimelige moderniserings- og

forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v. efter § 91, stk. 1.

Den nugældende regel om byggesagshonorar til boligorganisationen i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.:

§ 30. Afdelinger under opførelse betaler byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter til boligorganisationen for byggesagsadministrationen.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse for afdelinger i drift, hvori der gennemføres arbejder og aktiviteter efter reglerne i § 37 i lov om almene boliger m.v., som medfører en huslejeforhøjelse.

Stk. 3. Der kan ikke opkræves byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter i forbindelse med gennemførelse af andre arbejder end dem, der er nævnt i stk. 1 og 2. Er der tale om særligt omfattende og komplicerede vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, kan boligorganisationen dog med kommunalbestyrelsens godkendelse opkræve byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter, jf. stk. 1.

Velfærdministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Sendt pr. e-mail d.d. til E-almenbolig@vfm.dk

København den 8. april 2009

Høringssvar vedrørende lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder

Byggeriets Evaluerings Center har modtaget ovennævnte lovforslag i høring, og centret skal hermed afgive sit høringssvar.

De i bemærkningerne anførte vurderinger vedrørende bygherrenøgletal synes at være rimelige, særligt i relation til afsnit 3.2.6. Dette forudsætter dog, at dataindsamlingen i forbindelse med de nye bygherrenøgletal holdes på et rimeligt niveau.

I forbindelse med benchmarking og nøgletal på driftsområdet, jf. afsnit 3.2.10, kan Byggeriets Evaluerings Center bidrage dels i udviklingen og dels i driften heraf, såfremt Velfærdsministeriet måtte ønske dette.

Byggeriets Evaluerings Center har ikke yderligere bemærkninger til lovforslaget.

Ønskes høringssvaret uddybet, kan henvendelse ske til undertegnede.

Med venlig hilsen
Byggeriets Evaluerings Center

Peter Hesdorf
Direktør

Byggeriets Evaluerings Center
Strandgade 27B, DK-1401 København K, tlf. +45 32 52 14 00, fax +45 32 52 14 25
www.byggerietsevaluering.dk, e-mail: info@byggerietsevaluering.dk



Anita Rasmussen

Fra: Hanne Sørensen [HAS@bsf.dk]

Sendt: 17. april 2009 13:26

Til: Per Larsen

Cc: Bent Madsen; Gert Nielsen; Birger R. Kristensen; Preben Mathiesen; Gorm Nilsson; Ole Bønnelycke

Emne: lovforslag om almene boliger

Byggeskedefonden og Landsbyggefonden har modtaget forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. til høring.

Fondene har ingen bemærkninger til forslaget.

mvh

Hanne Sørensen
Juridisk konsulent

Den 17. april 2009

Svar på høring om lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder (Styring og finansiering af den almene boligsektor).

Byggesocietetet har følgende bemærkninger til det fremsendte lovforslag:

1. Styringsmodel

Vi kan tilslutte os ændringerne vedrørende styringen af den almene sektor og ser dem som et vigtigt skridt for, at sektoren også i fremtiden kan leve op til de krav, der stilles til en sektor, der omfatter 20 % af boligerne i Danmark. En sektor, som varetager væsentlige boligsociale opgaver for samfundet også ved at kunne tilbyde boliger til et bredt udsnit af befolkningen.

En ændring fra en stram og detaljeret regelstyring til en model, der er baseret på en mål- og aftalestyringsmodel, der baserer sig på en dialog, og samarbejde mellem kommune og boligorganisation, kan kun styrke mulighederne for den almene sektors muligheder for at kunne leve op til de krav og forventninger, der stilles til den.

2. Finansiering

Vi finder de foreslåede ændringer til finansieringen for helt utilstrækkelige, og de forbedrer kun i meget begrænset omfang den almene boligsektors muligheder for at kunne opføre boliger til den brede del af den danske befolkning.

Vi vil derfor opfordre til, at man revurderer forslagene til finansieringsreformen og ikke lader den være bundet af en betingelse om omkostningsneutralitet for staten. Omkostningsneutraliteten er i øvrigt i modstrid med, at der, jfr. nedenfor, indføres nye momsplichter.

Ændringerne vil således efter vores vurdering kun i et meget begrænset omfang resultere i nybyggeri af almene familieboliger.

Nedsat husleje

I bemærkningerne til lovforslaget er der taget udgangspunkt i et huslejeniveau på 8.000 kr., hvilket ligger betydeligt under det faktiske huslejeniveau.

veau i nybyggeri i f.eks. Hovedstadsområdet. Nybyggeri i Hovedstadsområdet, opført indenfor de seneste år indenfor maksimumbeløbet, har et huslejeniveau på 1.100-1.200 kr./m², svarende til en månedlig husleje på 9.200-10.000 kr./mdr. excl. forbrug. Dette huslejeniveau er kun muligt at betale for 20-25 % af de danske husstande. Den foreslåede ændring af startniveauet for beboerbetalingen fra 3,4 % til 2,8 % vil således kun i begrænset omfang udvide denne målgruppe.

Vi undlader ikke at pege på, at der - bl.a. set i sammenhæng med skattereformen - opstår en "giv med den ene hånd og tag med den anden" ved, at skattereformen ved indførelsen af moms på ejendomsadministration og viceværdier indirekte forhøjer huslejen med min. 100 kr./mdr.

Maksimumbeløbet

Vi finder opretholdelse af et maksimumbeløb for helt ubegrundet. Maksimumbeløbet fremmer ikke mulighederne for at bygge ud fra totaløkonomiske betragtninger. Det betyder, at bæredygtighed i forhold til økonomi og nedsættelse af de fremtidige vedligeholdelsesomkostninger risikerer at skulle vige for besparelser for, at man kan holde sig indenfor maksimumbeløbet herunder de økonomiske konsekvenser af de skærpede energikrav. Nok forhøjes maksimumbeløbet i 2009 med 6 %, men det skal ses i sammenhæng med, at der næppe kommer drastisk reduktion af grundpriserne i f.eks. Hovedstadsområdet, og at der i forbindelse med skatteforliget sker en de facto forhøjelse af grundpriserne ved, at de pålægges moms.

Nye energikrav og totaløkonomi

Vi går ud fra, at formålet med de foreslåede ændringer er at udvikle og fremme energirigtigt og bæredygtigt byggeri og ikke kun at sikre mulighederne for at kunne leve op til de til enhver gældende energikrav. Set i det lys er tiltagene utilstrækkelige. Der er behov for en innovation og udvikling for at fremme de energirigtige byggerier, og det betyder, at denne udvikling også skal understøttes, ikke kun i form af et energitillæg, der i bedste fald kun dækker meromkostninger.

Det er nødvendigt, at staten og/eller kommunerne afsætter væsentlige midler til at støtte udviklingen af bæredygtige byggerier og også sikrer en risikoafdækning for de boligorganisationer og andre, der nyudvikler bæredygtige løsninger, ikke kun i nybyggeri, men også i eksisterende byggeri.

3. Udlejningsregler

Vi kan tilslutte os de foreslåede ændringer omkring udlejningsreglerne.

4. Forslag til ændringer om beboerdemokrati og organisering

Overordnet set anser vi beboerdemokrati og beboerrettigheder som centrale for en velfungerende almen boligsektor.

Vi kan tilslutte os alle forslagene til ændringer, idet det på en række punkter vil kunne understøtte et velfungerende og ansvarligt beboerdemokrati.

5. Administrationens drift og sideaktiviteter

Vi vil opfordre til, at man revurderer de foreslåede ændringer. Det forhold, at man fortsat opererer med en afgrænset positivliste, understøtter ikke en afbureaukratisering og fremmer fleksibilitet og effektivitet. I stedet burde det overordnet beskrives, hvilke krav der stilles til boligorganisationernes sideaktiviteter og organiseringen heraf. For visse områders vedkommende kunne det overvejes at give mulighed for, at disse indgår i styringsdialogen mellem boligorganisation og kommune.

6. Boligorganisationernes egenkapital

Vi kan tilslutte os de foreslåede ændringer.

7. Andre forhold vedrørende byggeri

Vi kan tilslutte os at bygherrekonkurrencen ophæves.

Vedrørende forsøgsbevilling finder vi den - jfr. bemærkningerne til pkt. 2 ovenfor - helt utilstrækkelig.

Byggesocietetets boligudvalg

Søren Peter Jensen
Formand



- for retten til lige muligheder



Danske Handicaporganisationer

Kløverprisvej 10 B
2650 Hvidovre, Danmark
Tlf.: +45 3675 1777
Fax: +45 3675 1403
dh@handicap.dk
www.handicap.dk

Indenrigs- og Socialministeriet
Att. Per Larsen
E-mail: E-almenbolig@vfm.dk

Hvidovre, den 17. april 2009

Sag 09/324 – Dok. 4472/09 KP/ck

Høringssvar fra Danske Handicaporganisationer (DH) vedr. høring over lovændring om almene boliger mv., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder (Styring og finansiering af den almene boligsektor)

Generelle bemærkninger:

DH har gennem længere tid peget på, at der mangler tilgængelige boliger samtidig med, at mange mennesker med handicap, på overførselsindkomst, har økonomiske vanskeligheder med at betale husleje. DH har også gjort opmærksom på, at almenboligloven trænger til modernisering. For eksempel i forhold til opdelingen af boligtyper, hvor mennesker med handicap er omfattet af begrebet ”ældreboliger”. Det er misvisende og problematisk. Ældreboliger opføres ofte som meget små boliger primært målrettet enlige personer. Men mennesker med handicap tæller også yngre personer, der lever i familier mv. Alle boligtyper bør være tilgængelige for mennesker med handicap, hvad enten det er ungdomsboliger, kollegier eller familieboliger.

Forhåbentlig vil lovforslaget være et skridt i den rigtige retning. Det fremgår bl.a. af lovforslaget, at det er et væsentligt formål for den almene boligsektor at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor, og at der fortsat er behov for at bygge nyt. Det er DH enig i. Men i praksis er der mangel på tilgængelige boliger til mennesker med handicap inden for forskellige boligtyper.

Konkrete bemærkninger:

Forslag til ændringer af finansieringen

Forslaget om nedsat husleje er positivt og et skridt i den rigtige retning, men DH stiller spørgsmålstegn ved, om det er tilstrækkeligt til at løse de alvorlige problemer for mennesker med handicap, der er på overførselsindkomst. DH har konkrete eksempler på, at borgere må takke nej til et relevant botilbud opført efter almenboliglovgivningen, fordi de ikke har råd til at betale huslejen. Det er helt urimeligt. Problemet er især udtalt i områder med høje bygge- og grundpriser.

Forhåbentlig vil forhøjelsen af maksimumbeløbet i de dele af landet, hvor bygge- og grundpriser er vokset særligt meget, have den ønskede effekt i forhold til intensivering af boligbyggeriet. Men da dette initiativ samtidig vil påvirke huslejens størrelse, udhuler det forslaget om at nedsætte huslejen. Der må derfor findes løsninger på dette problem. Som nævnt er der mange mennesker med handicap, der ikke har råd til at bo i boligerne.

Forslag om opjustering af den maksimale boligstørrelse

En nybygget bolig må i dag maksimalt være 110 m² inkl. ydervæggens areal. Når der stilles krav om tykkere isolering af hensyn til energikrav, vil det egentlige boligareal - nettoboligareal – blive reduceret. Derfor foreslås det at opjustere den gældende arealgrænse med 5 m². DH beklager i denne sammenhæng, at der ikke er taget højde for de samspilsproblemer, der opstår i forhold til reglerne om boligstøtte. Boligarealet, der indgår i beregningen af boligstøtte, opgøres i dag inklusiv ydervægge. Som nævnt medfører de skærpede energikrav, at nettoboligarealet mindskes med bl.a. den konsekvens, at der vil blive ydet boligstøtte til et mindre boligareal. Tilsvarende problemer opstår i forbindelse med efterisolering i det ældre boligbyggeri, fordi tykkere vægge medfører en forøgelse af boligarealet. Da boligstøtten har stor betydning for mange mennesker, jf. de beskrevne problemer for mennesker med handicap med at betale huslejen, er det et stort uløst problem, som DH mener, der må tages fat om. Det kan ikke være rigtigt, at boligarealet skal opgøres på den måde, at udvendige forbedringer reducerer boligstøtten. Udvendige forbedringer kan også handle om at skabe tilgængelighed til boligen.

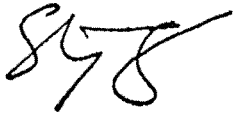
Forslag om sideaktiviteter

I forhold til udvidelse af sideaktiviteter mener DH, det er vigtigt at sikre et godt samspil mellem den kommunale indsats og boligorganisationens indsats. Både i forhold til at sikre gode og fleksible løsninger, i forhold til levering af praktiske ydelser til mennesker med nedsat funktionsevne, og i forhold til mulighederne for at inddrage mennesker med handicap i det arbejde, der i øvrigt foregår i boligorganisationen. DH savner disse refleksioner i forslaget.

Forsøgsbevilling

Vedrørende etablering af en forsøgsbevilling er det væsentligt for DH at understrege, at en sådan bevilling også skal kunne udnyttes til forbedringer og forsøg i forbindelse med etablering af tilgængelighed for mennesker med handicap. Den almene sektor er i høj grad præget af byggeri, hvor det er nødvendigt at forbedre forholdene, så der kan skabes flere handicap-egnede boliger. Det gælder både i forhold til innovative løsninger i nybyggeri og forsøg med etablering af tilgængelighed i den eksisterende boligmasse. En sådan forsøgsbevilling kunne fx bruges til forsøg med niveaufri adgang, elevator, egnet indretning af boligen, fleksible installationer mv.

Med venlig hilsen



Stig Langvad
formand



Velfærdsministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Att.: E-almenbolig@vfm.dk

14. april 2009

Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder.

DANSKE ÆLDRE RÅD takker for muligheden for at afgive høringssvar på det fremsendte udkast til bekendtgørelse.

DANSKE ÆLDRE RÅD har ingen kommentarer til det fremsendte.

Med venlig hilsen

Marianne Lundsgaard
Sekretariatsleder
DANSKE ÆLDRE RÅD

Jernbane Allé 54, 3. th.
2720 Vanløse
Tlf. +45 3877 0160
info@danske-aeldreraad.dk
www.danske-aeldreraad.dk



Social- og Indenrigsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K.
Sendt til mail: E-almenbolig@vfm.dk

Den 20. april 2009
Ref.
D.nr.2006/00333-059

Høring om ændring af lov om almene boliger mv., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder

Det Centrale Handicapråd takker for modtagelse af høring over forslag til ændring af lov om almene boliger mv., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder. Det Centrale Handicapråd har flg. kommentarer til lovforslaget:

I lovforslaget lægges op til en ny styringsmodel for det almene boligbyggeri, hvor fokus bliver lagt på en langsigtet udvikling og et tæt samarbejde mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation. Rådet tilslutter sig lovforslagets formål om at ” almene boligorganisationer skal stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boligforhold” samt målsætningen om at fremme en varieret beboersammensætning. Der er brug for en udvikling, som kan fremme et mere inkluderende almenboligmarked, også for personer med funktionsnedsættelser.

Det Centrale Handicapråd er enig i, at man bør tilstræbe en husleje i det almene boligbyggeri, som blandt andet gør det muligt for borgere på førtidspension at have en sådan bolig. Der har været tilfælde, hvor huslejen for almene boliger til borgere med funktionsnedsættelse har været for høj til, at beboerne kunne afholde dem. Intentionen om et rimeligt huslejeniveau bør også gælde i de tilfælde, hvor der sker en forhøjelse af maksimumbeløbet af hensyn til dyrere byggegrunde.

Det Centrale Handicapråd tilskynder endvidere, at man med henblik på større variation i beboersammensætningen ikke begrænser sig til en nedsat husleje. Andre vilkår spiller ind på muligheden for at højne integrationen af forskellige beboergrupper i de almene boligkvarterer. Det gælder eksempelvis boligernes placering, størrelse, indretning, teknologi og serviceudbud. Disse forhold er af særlig stor betydning for borgere med funktionsnedsættelse, i og med de repræsenterer nogle meget forskellige forudsætninger og behov. Der bør derfor

være opmærksomhed på de mange handicaprelaterede dimensioner af den boligsociale indsats, og udviklingen bør følges nøje.

Med venlig hilsen

Laura Schollert Hvalsum
Fuldmægtig
Det Centrale Handicapråd

Velfærdsministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

15. april 2009
Jour. nr.: 20-01-003-09
Ref: lia

Chefjurist, advokat
Liselotte Almosetoft
Telefon +45 33 12 03 30
lia@ejendomsforeningen.dk

Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder

Velfærdsministeriet har den 3. april 2009 sendt ovennævnte udkast i høring. Ejendomsforeningen Danmark har gennemgået udkastet, der ikke giver anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen

f. Liselotte Almosetoft

Mette Petersen

Anita Rasmussen

Fra: Anton Lau Nielsen [ALN@finansraadet.dk]

Sendt: 20. april 2009 14:14

Til: Almene boliger, Velfærdsministeriet

Cc: Rikke Friborg

Emne: Finansrådets hørings svar til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder

Til Velfærdsministeriet

Att.: Per Larsen

Finansrådet takker for muligheden for at fremkomme med bemærkninger til ovennævnte lovforslag. Finansrådet kan tilslutte bemærkningerne afgivet af Realkreditforeningen og Realkreditrådet i Deres fælles hørings svar af 17. april 2009.

Med venlig hilsen

Anton Lau Nielsen
Direkte 3370 1136
aln@finansraadet.dk
Finansrådets Hus
Amaliegade 7
1256 København K
Telefon 3370 1000
Fax 3393 0260
mail@finansraadet.dk

Anita Rasmussen

Fra: Marianne Dons [mailto:madons@kff.kk.dk]

Sendt: 14. april 2009 10:12

Til: Almene boliger, Velfærdsministeriet

Emne: VS: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark har følgende bemærkninger til lovforslaget:

Fra: Hans Henrik Edlund [mailto:hhe@asb.dk]

Sendt: 14. april 2009 09:11

Til: KFFAFD_Huslejenævnet

Emne: RE: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder

Jeg har følgende kommentarer til lovforslaget, som du gerne må videresende:

Ad forslagets § 1, nr. 9:

Det bør præciseres, om den ny bestemmelse i § 9, stk. 2, medfører, at der fremover alene kan opkræves en engangsbetaling, eller om det fortsat skal være muligt at opkræve løbende kontingentbetaling fra medlemmer af en organisation.

Ad forslagets § 1, nr. 15:

Bestemmelsen i § 11, stk. 4, hvori medlemmer defineres som bolighavende eller personer, der optaget på venteliste, bør suppleres en overgangsbestemmelse i loven, der foreskriver, at nuværende medlemmer, der hverken er bolighavende eller optaget på venteliste, ikke mister deres medlemsrettigheder, herunder retten til at blive optaget på venteliste med anciennitet fra tidspunktet for indmeldelse i en andelsboligorganisation.

Ad forslagets § 1, nr. 57:

Der bør fastsættes nærmere administrative regler for, hvornår og hvorledes lodtrækning mellem ansøgere skal foregå.

Ad forslagets § 2, nr. 7:

Hvis det er meningen, at det fremover er afdelingen, der suverænt skal vælge vedligeholdelsesordning, bør det være hjemlet direkte i loven (ligesom det er tilfældet i lov om almene boliger mv. § 40) og ikke blot fremgå af bemærkninger i motiverne og bestemmelser i en bekendtgørelse.

Hans Henrik

På foreningens vegne
Marianne Dons
33 47 08 51

Fra: Marianne da Silva [mailto:mds@vfm.dk]

Sendt: 3. april 2009 12:49

Til: undisclosed-recipients

Emne: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om



Indenrigs- og Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Att: Per Larsen

Hørings svar til forslag om lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder.

Indenrigs- og Socialministeriet har sendt lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder i høring.

Høringsmaterialet omhandler to områder. Den ene del handler om den fremtidige styringen af den almene boligsektor, som er en forbedring af vilkårene for arbejdet med sektoren. Derudover indeholder høeringsmaterialet vilkår for den almene sektors fremtidige finansiering, som ikke løser de udfordringer den almene sektor står over for.

KL's høringssvar er derfor delt op i to dele. En der omhandler styringsreformen og en der omhandler den almene boligsektors fremtidige finansiering.

Styringen af den almene boligsektor

Lovforslagene til ny styring af den almene sektor, indeholder efter KL's opfattelse mange gode forslag, der kan danne udgangspunkt for et samarbejde mellem kommuner og boligorganisationer omkring udfordringerne i de enkelte boligområder. KL støtter intentionen om større frihedsgrader i den lokale opgaveløsning og er positiv over for forslagene til øget mål- og aftalestyring af den almene boligsektor. En styringsreform, bygget op om rapporten "Den almene boligsektors styring" anbefalinger, er et fornuftigt skridt i retning af, at fremtidssikre den almene boligsektor og nå målet om, at alle boligområder skal være velfungerende.

Finansieringen af den almene boligsektor

KL finder ikke at lovforslaget løser finansieringsproblemerne i den almene sektor. Et af problemerne er maksimumsbeløbet. Problemet er at maksi-

Den 17. april 2009

Jnr 10.02.16 K04
Sagsid 000204670

Ref JLD
jld@kl.dk
Dir 3370 3464

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

Tlf 3370 3370
Fax 3370 3371

www.kl.dk

1/1

mumsbeløbet forhindrer kommunerne i at bygge nyt flere steder i landet, og denne problemstilling løses ikke ved at hæve maksimumsbeløbet med 6 % udvalgte steder.

I udvalgsarbejdet der ligger til grund for reformen af den almene boligsektor, har KL haft to klare mål.

1. Det skal være muligt at opføre nye almene boliger i hele landet.
2. Det skal være muligt for beboerne i de nyopførte almene boliger at betale den husleje, som er knyttet til disse boliger.

Ca. ¼ af alle nye almene boliger er ældreboliger rettet mod unge og ældre med særlige handicap. Derfor er KL's mål en forudsætning for ligebehandling i hele landet af denne sårbare målgruppe på det sociale område. Det er en forudsætning for at nå målet i plejeboliggaranti. KL mener derfor slet ikke at lovforslagene er ambitiøse nok.


Indenrigs- og Socialministeriet har peget på, at der er behov for at bygge 6000 nye boliger årligt frem til 2030. Dette mål opnås ikke ved de ændringer der lægges op til, selvom nedsættelsen af den kommunale grundkapital til 7 % er et godt tiltag. Ifølge Indenrigs- og Socialministeriet betyder lovændringen 4-5000 nye almene boliger om året. Dette tal tvivler KL på er opnåeligt med de reformtiltag der forelægges, men selv hvis det skulle lykkes at bygge 4-5000 boliger årligt, er det stadig for få ifølge ministeriets egne beregninger fra 2006. KL finder det beklageligt at gennemføre en reform, der på forhånd ikke lever op til de kendte behov.

For en specifik gennemgang af KL's holdninger til de enkelte forslag om finansiering skal i øvrigt henvises til KL's mindretalsudtalelse i rapporten "den almene boligsektors finansiering". Mindretalsudtalelsen er vedlagt høringsvaret.

Økonomiske konsekvenser

I høringsmaterialet er der en vurdering af de økonomiske og administrative konsekvenser for bl.a. kommunerne. KL er ikke enig i at reformen medfører besparelser for kommunerne. KL afventer derfor nærmere redegørelse i forbindelse med høring af lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser.

Med venlig hilsen



Jannik Egelund

Bilag

Optryk af KL's mindretalsudtalelse til udvalgsrapporten om den almene sektors finansiering.



NOTAT

Forslag om ændret finansiering af de almene boliger - mindretalsudtalelse fra KL's repræsentanter i udvalget.

Den 9. februar 2009

Jnr 10.02.12 A28
Sagsid 000192218

Ref JLD
jld@kl.dk
Dir 3370 3464

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

Tlf 3370 3370
Fax 3370 3371

www.kl.dk

1/9

1. KL's mål for arbejdet i udvalget

KL har haft to klare mål for arbejdet i udvalget:

1. Det skal være muligt opføre nye, almene boliger i hele landet.

Da ca. $\frac{3}{4}$ af alle nye almene boliger er ældreboliger rettet mod unge og ældre med særlige handicap, så er dette mål en forudsætning for ligebehandling i hele landet af denne sårbare målgruppe på det sociale område. Det er også en forudsætning for at nå målet om plejeboliggaranti.

2. Det skal være muligt for beboerne i de nyopførte almene boliger at betale den husleje, som er knyttet til disse boliger.

Disse to mål tilgodeses ikke med de forslag, der ligger fra udvalget. Det er baggrunden for denne mindretalsudtalelse.

Mindretalsudtalelsen er delt op i to hovedafsnit. Det første afsnit kommenterer de forslag, der indgår i rapporten og det andet redegør for en række yderligere forslag og synspunkter, som KL har fremført under udvalgsarbejdet.

2. Bemærkninger til forslagene i rapporten

Forslag 1. Forslag om generel nedsættelse af startlejen

Forslag 1: Det foreslås, at startlejen nedsættes med 11-12 pct. ved en reduktion af startlejen.

tion af beboerbetalingsprocenten fra 3,4 til 2,8 pct. Samtidig sikres udgiftsneutralitet for det offentlige ved at tilpasse finansierings- og støttemodellen på følgende måde:

- Den maksimale løbetid – og dermed starttidspunktet for fondsindbetalingerne – ændres fra de nuværende 35 til 40 år, dvs. en forlængelse på 5 år.
- Overskydende beboerbetalning i den maksimale løbetid tilfalder staten.
- Den periode, hvor beboerbetalingen opreguleres, ændres fra de nuværende 35 til 45 år, dvs. en forlængelse på 10 år.
- Den løbende regulering af beboerbetalingen ændres fra $\frac{3}{4}$ af inflations-takten til fuld inflationsregulering i de første 20 år, mens reguleringen sker med $\frac{3}{4}$ af inflationstakten i de resterende 25 år.

For at undgå store huslejeforskelle mellem det sidste byggeri efter gældende regler og det første byggeri efter forslaget, foreslås indført en frivillig mulighed for, at de seneste års byggeri kan benytte den nye model.

KL's kommentar

KL's repræsentanter støtter forslaget.

Forslag 2. Forslag om kommunalt finansieret startlejesikring

Forslag 2: Det foreslås, at der indføres mulighed for, at kommunen kan yde en løbende startlejesikring, som i en periode kan nedsætte beboerbetalingen med op til 0,4 pct. af anskaffelsessummen på årsbasis. Startlejesikringen aftrappes over højst 20 år.

KL's kommentar

KL's repræsentanter støtter forslaget, da det giver en helt nødvendig fleksibilitet i en situation, hvor man fortsat arbejder med en beregning af maksimumbeløb.

KL's repræsentanter anser forslaget for at være en ny type boligstøtte og forudsætter derfor, at de afledte udgifter for kommunerne er omfattet af de samme finansieringsregler som den nuværende, individuelle boligstøtte; altså økonomisk kompensation via DUT og statsrefusion.

Forslag 3. Forslag om højere marginal kommunal støtteandel i stedet for maksimumsbeløb

Forslag 3: Det foreslås, at kommunen får mulighed for at give tilsagn til alment nybyggeri med en højere anskaffelsessum end det nuværende maksimumsbeløb. Kommunen refunderer en del af den statslige merudgift til ydelsesstøtte som følge af en højere anskaffelsessum.

KL's kommentar

KL's repræsentanter støtter forslaget, da det giver en helt nødvendig fleksibilitet i en situation, hvor man fortsat arbejder med en beregning af maksimumbeløb.

KL's repræsentanter anser forslaget for at være en ny type boligstøtte og forudsætter derfor, at de afledte udgifter for kommunerne er omfattet af de samme finansieringsregler som den nuværende, individuelle boligstøtte, altså økonomisk kompensation via DUT og statsrefusion.

Desuden forudsættes det, at der straks gennemføres en gennemgribende ændring af de nuværende maksimumbeløb, jf. afsnit 3.3 nedenfor.

Forslag 4. En særlig model for totaløkonomisk rentable energiinvesteringer

Forslag 4: Det foreslås, at der indføres adgang til i alment nybyggeri at gennemføre totaløkonomisk rentable merinvesteringer uden støtte og dermed uden højere marginal kommunal støtteandel, hvis byggeriet som minimum opfylder bygningsreglementets krav til lavenergiklasse 1 (2015-krav). Den konkrete udmøntning af en model for lavenergibyggeri må overvejes nærmere.

KL's kommentar

KL's repræsentanter støtter intentionen om, at der skal gives mulighed for at tilrettelægge nybyggeri efter totaløkonomiske principper, men kan ikke støtte den del af forslaget, der går på, at staten ikke indregner de generelle, nye statslige krav til energiinvesteringer i den almindelige finansieringsmodel for det almene nybyggeri.

Der er ikke lang tid til 2015, når det drejer sig om nybyggeri, og man bør derfor allerede nu indarbejde de nye statslige krav til energiinvesteringer frem mod 2015 i den almindelige finansieringsmodel for det almene nybyggeri.

KL's repræsentanter kan derfor støtte forslaget, hvis det ændres til, at man kan gennemføre totaløkonomisk rentable merinvesteringer uden støtte, hvis disse investeringer ligger ud over de nye krav, der skal gælde fra 2015.

Forslag 5. Forslag om skærpede krav til totaløkonomiske beregninger

Forslag 5: Det foreslås, at der for alle almene nybyggerier indføres skærpede krav til totaløkonomiske vurderinger. For byggerier omfattet af forslag 4 vil der herudover gælde særlige krav

KL's kommentar

KL's repræsentanter støtter forslaget under den forudsætning, at Forslag 4 ændres som anført ovenfor.

Forslag 6. Forslag om indeksering af beløbsgrænser

Forslag 6: Det foreslås, at inflationsregulering af tringrænser eller maksimumsbeløb fremover sker med et sammensat indeks, hvor nettoprisindekset

tæller med 50 pct. Og lønindekset med 50 pct.

KL's kommentar

KL's repræsentanter støtter forslaget, men ønsker at påpege, at analyserne i udvalgets rapport dokumenterer, at forslaget kun i meget begrænset omfang kan anses for at være en forbedring.

Opretholdes en model med maksimumbeløb, forudsætter det bl.a., at disse beløb med få års mellemrum må tages op til ny vurdering i lyset af udviklingen i grundpriser og de samlede omkostninger ved nybyggeri.

Endelig forudsætter KL's repræsentanter, at der straks gennemføres en gennemgribende ændring af de nuværende maksimumbeløb, jf. afsnit 3.3 nedenfor.

Forslag 7. Forslag om afskaffelse af arealmaksimum for den enkelte bolig

Forslag 7: Det foreslås, at de gældende arealkrav opjusteres til xx m² i overensstemmelse med reduktionen af nettoarealet som følger af de allerede gennemførte og planlagte skærper af energikravene frem til 2020.

KL's kommentar

KL's repræsentanter støtter forslaget om en opjustering af arealnormer, og anbefaler helt generelt, at arealmaksimum for almene boliger afskaffes.

Forslag 8. Forslag om vejledningsmateriale til långivere og låntagere

Forslag 8: Det foreslås, at der udarbejdes vejledningsmateriale til långivere og låntagere med henblik på at øge konkurrencen om lånefinansieringen af almen byggeri (køgebog).

KL's kommentar

KL's repræsentanter støtter forslaget.

Forslag 9. Forslag om gennemsigtighed i lånetilbud

Forslag 9: Det foreslås, at der i forbindelse med lånetilbud stilles krav om gennemsigtighed og sammenlignelighed med hensyn til finansielle omkostninger.

KL's kommentar

KL's repræsentanter støtter forslaget.

Forslag 10. Forslag om adgang til opdeling af lån i fuldt garanteret og ugaranteret lån

Forslag 10: Det foreslås at give kommunen mulighed for at undlade tinglysning af lån, som fuldt ud er dækket af en kommunal garanti. I sammenhæng

hermed skabes mulighed for at opdele støttede lån i et fuldt garanteret lån og et ugaranteret lån.

KL's kommentar

KL's repræsentanter støtter forslaget.

Forslag 11. Forslag om indfasning af Det Digitale Byggeri

Forslag 11: Det foreslås, at indfasning af Det Digitale Byggeri i alment byggeri påbegyndes i 2009.

KL's kommentar

KL's repræsentanter støtter forslaget helt generelt, men forudsætter en nærmere drøftelse af, hvordan indfasningen konkret skal tilrettelægges, herunder må der fra statens side tilvejebringes de nødvendige værktøjer til klassifikation og grundlaget for digitale bygningsmodeller.

Forslag 12. Forslag om energitillæg til maksimumsbeløb

Forslag 12: Det foreslås, at der indføres et energitillæg til maksimumsbeløbet svarende til de meninvesteringer som følge af de planlagte skærper af energikravene i 2010.

KL's kommentar

KL's repræsentanter er enige i forslaget, men som anført under Forslag 4, bør de yderligere, nye krav frem til 2015 indregnes.

Forslag 13. Forslag om indeksering af entreprisesummen holdes uden for maksimumsbeløb

Forslag 13: Det foreslås, at udgifter til indeksregulering af entreprisesummen efter fast-pris periodens udløb holdes uden for maksimumsbeløbet. Der gives således adgang til at overskride maksimumsbeløbet ved afholdelse af udgifter hertil.

KL's kommentar

KL's repræsentanter støtter forslaget

Forslag 14. Forslag om begrænsning af omgængelsesmuligheder i maksimumsbeløbsordningen

Forslag 14: Det foreslås, at der i nybyggeriet indføres en karenperiode på 4 år efter ibrugtagelsen for gennemførelse af forbedringer, såfremt summen af godkendt anskaffelsesudgift og forbedringsudgift overstiger maksimumsbeløbet.

KL's kommentar

KL's repræsentanter støtter ikke forslaget, idet der i så fald vil være tale om lovgivning på baggrund af en enkelt sag.

3. Andre forslag og synspunkter fremført af KL under udvalgsarbejdet

3.1 Der er behov for et virkemiddel i planloven

KL ønsker en tilføjelse til planlovens §15, stk. 2 om lokalplaner, der giver kommunerne mulighed for at stille krav om, at der på nærmere angivne arealer opføres boliger som alment byggeri efter reglerne i lov om almene boliger m.v.

Begrundelsen for at indføre en sådan mulighed er, at det vil skabe mere varierede boligområder, hvilket mindsker risikoen for ghettoisering.

3.2 Maksimumsbeløbet bør afskaffes

Maksimumsbeløbet er et forældet styringsredskab og bør fjernes helt, så kommunerne kan bygge de almene boliger, der er behov for.

Det første store problem ved maksimumsbeløbet er, at det ikke tager højde for, at grundpriserne varierer meget rundt om i landet – også inden for den enkelte kommune. Skulle der tages højde for dette fænomen, ville føre til et helt uoverskueligt antal maksimumbeløb.

Det andet store problem ved maksimumsbeløbet er, at priserne ændrer sig meget fra år til år – såvel grundpriserne som byggeomkostningerne. Der findes ikke nogen regulering, der kan tage højde for dette, og derfor kommer givne maksimumbeløb hurtigt ud af trit med de faktiske forhold.

Det tredje store problem ved maksimumsbeløb er, at det helt aktuelt hindrer en række kommuner i at bygge bl.a. ældreboliger. Det er i strid med grundhensynet i den sociale lovgivning om ligebehandling og med plejeboliggantien.

3.3 De konkrete maksimumbeløb bør forhøjes straks

Hvis forslaget om helt at afskaffe maksimumbeløbene ikke gennemføres, bør de eksisterende maksimumbeløb forhøjes straks. Dette har ikke været til drøftelse i udvalget.

Efter lang ventetid udsendte Velfærdsministeriet den 22. januar 2008 en bekendtgørelse, som hævede maksimumbeløbene for ældreboliger 12 procent i udvalgte dele af landet.

Dette løste kun delvist problemerne med at opføre ældreboliger. Dels var alt for få kommuner omfattet af ændringen, dels var forhøjelsen utilstrækkelig. KL har redegjort herfor blandt andet i en artikel i Danske Kommuner nr. 6, 2008.

Hertil kommer, at justeringen i 2008 alene vedrørte ældreboliger og således ikke bidrager til at afhjælpe de betydelige problemer med at opføre nye familieboliger.

Der er derfor aktuelt mange kommuner, der ikke kan bygge nye ældreboliger. For familieboligernes vedkommende er problemerne endnu større som følge af de utilstrækkelige maksimumbeløb.

3.4 Reglerne for individuel boligstøtte bør justeres

Med de seneste års stigende udgifter til opførelse eller renovering af byggeri, kombineret med ændringer i reglerne for boligstøtte, er der opstået et stigende misforhold mellem huslejeudgifterne og beboernes evne til at betale huslejerne.

Der har specielt vist sig problemer for beboere i ordinære ældreboliger og i plejeboliger samt for førtidspensionister efter den nye ordning, der trådte i kraft 1. januar 2003.

Med de aktuelle byggeudgifter er en normal husleje for plejeboliger i nyere byggeri eller nyligt ombygget byggeri på 6-8.000 kr. om måneden. Folkepensionister i ældreboliger, herunder plejeboliger, har mulighed for kompensation for udgiften gennem reglerne om boligydelse.

Der er imidlertid visse begrænsninger på ydelsens størrelse.

For det første kompenseres der for maksimalt 65 m². Imidlertid er den gennemsnitlige størrelse af nyopførte plejeboliger på ca. 73 m².

Det betyder i praksis, at en beboer i en plejebolig kan få kompensation for de første 65 m², mens lejen for de resterende 8 m² skal betales fuldt ud – uanset borgerens indkomst. Konsekvensen er, at borgere med lav indkomst fravælger moderne plejeboliger, og i stedet søger en mindre og ofte ældre plejebolig.

Eksempel 1:

En beboer i en plejebolig med en husleje på 7.000 kr. om måneden (84.000 kr. årligt). Boligen er på præcist 65 m². Beboerens eneste indkomst er folkepension, dvs. ca. 122.700 årligt. Borgeren har en formue under 671.800 kr.

Beboerne vil i dette tilfælde få ca. 5.700 kr. i boligydelse, og dermed have en faktisk månedlig husleje på godt 1.300 kr.

Eksempel 2:

Hvis boligen er 73 m² i stedet for 65 m², vil beboeren kun kunne få 5.100 kr. i boligydelse, og dermed får en faktisk månedlig husleje på knap 1.900 kr.

Eksempel 3:

Hvis boligen er 73 m² og borgeren har en pensionsindkomst der gør, at den samlede årlige indkomst er 150.000 kr., bliver den månedlige boligydelse på 4.700 kr. og den faktiske månedlige husleje på godt 2.300 kr. Den månedlige udgift ved at have en privat pensionsordning med en udbetaling på 27.300 kr. før skat vil koste borgeren ca. 4.800 kr. årligt i øget husleje.

Eksemplerne viser, hvordan selv ganske små ændringer i boligens størrelse eller i beboerens indkomst får stor betydning for boligydelsen.

KL's repræsentanter i udvalget finder derfor, at boligstøttelovens regler om kvadratmetergrænsen bør hæves således, at de svarer til de plejeboliger, kommunerne bygger.

For det andet blev førtidspensionen sat op med virkning fra 1. januar 2003. Til gengæld fik førtidspensionister færre muligheder for at søge en række ydelser. Bl.a. kan førtidspensionister efter den nye ordning ikke længere modtage boligydelse, men skal i stedet søge boligsikring.

Konsekvensen af udviklingen i perioden siden da er, at førtidspensionister ikke længere har råd til at flytte i nyopførte eller ombyggede ældreboliger. Netop førtidspensionister, der bor i ældreboliger, er borgere med et stort behov for støtte – fx handicappede, psykisk syge, autister og lignende grupper.

KL's repræsentanter i udvalget finder derfor, at førtidspensionister på ny ordning, der bor i kommunale plejeboliger, bør ligestilles med folkepensionister i kommunale plejeboliger.

3.4 Udvalget arbejder med en helt ny definition af "offentlige merudgifter"

Det hedder i kommissoriet for udvalgsarbejdet, at udgangspunktet er, at *"ændring af styringen af den almene sektor ikke samlet set må medføre offentlige merudgifter"*.

I løbet af udvalgsarbejdet er det imidlertid blevet klart, at statens fortolkning af kommissoriet er, at en ændring af styringen af den almene sektor ikke isoleret set må øge de midler, som staten anvender til støttet byggeri.

Denne indsnævrende fortolkning finder KL's repræsentanter meget problematisk.

Beskrivelsen af forslagene om at nedsætte beboerbetalingsprocenten fra 3,4 til 2,8 pct. samt at forlænge løbetiden på lånene viser, at der vil være en væsentlig besparelse i udgifterne til boligstøtte, hvis ændringerne vedtages.

På grund af statens fortolkning af kommissoriet, bliver midlerne ikke anvendt som et finansieringsbidrag til at opfylde formålet med udvalgsarbejdet. Eks. kunne huslejerne være kommet endnu længere ned. I stedet bliver den samlede effekt af forslagene, at staten sparer penge.

Lejernes Landsorganisation

Reventlowsgade 14⁴
1651 København V
www.lejerneslo.dk

Danmarks Lejerforeninger

Sankt Peders Stræde 2, 1.
4000 Roskilde
www.dklf.dk

Til Velfærdsministeriet,

Departementet, Holmens Kanal 22, 1060 København K
Tlf. 3929 3000, Fax. 3393 2518, E-mail: vfm@vfm.dk
J.nr. 2009-2697
Høringssvar: E-almenbolig@vfm.dk

Vedrørende: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder (Styring og finansiering af den almene boligsektor)

Lejerorganisationerne, Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation, fremsender hermed følgende høringssvar:

Lejerorganisationerne opfordre ministeren til at udsætte dele af lovforslaget til næste folketingssamling. Lovudkastet, som omfatter 85 sider, er sendt i høring den 3. april med svarfrist den 17. april, dvs. en 14-dages periode, der inkluderer påsken. Dette er en alt for kort høringsfrist til et så stort og omfattende lovforslag. Lovforslaget skal fremsættes den 22. april, hvilket kun levner folketinget en måned til at behandle forslaget. Dette giver ikke Folketinget tid til en saglig behandling af forslaget.

Den almene sektor omfatter 540.000 lejemål og bebos af 1 million lejere. Der er dermed tale om lovændringer af betydning for en meget stor del af den danske befolkning. Lejerorganisationerne finder ikke, at regeringen og partierne bag boligaftalen, oven i købet med snævert politisk flertal, på denne usaglige og hensynsløse måde i forhold til en demokratisk proces kan være bekendt at gennemtrumfe en så omfattende lovgivning og dermed ændre vilkårene for så mange mennesker. Det gælder også i lyset af, at lejerorganisationernes foreløbige gennemgang jævnfør nedenstående har vist, at mange af lovændringerne er dårligt gennearbejdede og indbyrdes selvmodsigende.

Som følge af den korte høringsperiode vil vi kun kunne nå at knytte enkelte kommentarer til lovudkastet. Vi vil fremsætte yderligere synspunkter og spørgsmål direkte over for Folketingets boligudvalg. Lejerorganisationernes foreløbige kommentarer omfatter derfor foreløbigt:

- 1. Lejerorganisationerne udelukket fra væsentlige dele af forslagets tilblivelse*
- 2. Lovforslaget betyder en farlig deregulering og et svækket tilsyn.*
- 3. Lovforslaget kendetegnes ved dårlig bearbejdning og mange selvmodsigende forslag*
- 4. Lovforslagets styringsmodel åbner for misbrug og magtfordrejning*
- 5. Lovforslaget indeholder en helt utilstrækkelig reform af de almene boligers finansiering*
- 6. Lejerorganisationernes 19 forslag til forbedringer af beboerdemokratiet*

1. Lejerorganisationerne udelukket fra væsentlige dele af forslaget tilblivelse

Lejerorganisationerne vender sig mod den måde lovudkastet er blevet til på. Stik imod dansk tradition for lovgivning fremsætter man et lovudkast, som er blevet til uden deltagelse af de lejerorganisationer, der repræsenterer den gruppe af borgere, der efterfølgende skal leve under loven.

Et er, at kommissoriet, jævnfør boligaftalen af 4. november 2005, kun havde opbakning af et snævert flertal i Folketinget. Noget andet er, at kommissoriet for udvalgsarbejdet blev udformet sådan, at det bevidst udelukkede repræsentanter for lejerorganisationerne fra at deltage i væsentlige dele af arbejdet. Lejerorganisationerne fik således kun sæde i et underudvalg, som beskæftigede sig med beboerdemokrati.

Med undtagelse af behandlingen af ganske få spørgsmål var dette underudvalg i holdning til beboerdemokratiet delt skarpt op, således at repræsentanterne for ministeriet, for kommunerne og for Boligselskabernes Landsforening dannede flertallet, mens Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation udgjorde mindretallet.

Lejerorganisationerne må dernæst stærkt beklage, at Velfærdsministeriet ikke udviste en sådan respekt for mindretallet, at man i det mindste nævnte mindretallets indstillinger og forslag i den endelige rapport, ”Den almene boligsektors styring”, fra udvalget fremsendt i juni 2008.

Derfor vil Lejerorganisationerne opfordre den nye minister og flertallet bag boligaftalen til udsætte dele af lovforslaget, nemlig den del, der ikke omhandler finansieringen, og i det resterende arbejde inddrage Lejernes Landsorganisation og Danmarks Lejerforeninger.

2. Lovforslaget betyder en farlig deregulering og et svækket tilsyn.

Lovudkastet medfører en deregulering af den almene boligsektor. Dette vil lejerorganisationerne kraftigt advare imod.

Partierne bag boligaftalen vil afskaffe en række regler, som begrænser boligorganisationernes handlefrihed, f.eks. sideaktivitetsreglerne. Man åbner for en fleksibel kommunal brug af forskellige udlejningsregimer, og det fastholdes i den forbindelse, at de enkelte boligafdelinger er fuldstændig umyndiggjort. Man ønsker, at boligorganisationer som nærmere omtalt nedenfor fremover i høj grad skal styres ved hjælp af individuel mål- og aftalestyring. Dette indebærer for det første, at dele af den hidtidige regelstyring af den almene sektor ophører, og dernæst, at kommunalpolitikere og topfolkene i boligorganisationerne i lukkede fora kan aftale hvilke initiativer der skal tages på det boligpolitiske område i kommunen. Denne mulighed for lukkede aftaler og magtmisbrug vil true demokratiet og den samfundsgavnlig opgave som de almene lejerboliger i øjeblikket repræsenterer.

Lejerorganisationerne finder, at en sådan deregulering af den almene boligsektor vil indebære en risiko for, at det vil gå på samme måde som den internationalt gennemførte dereguleringen af finans – og bankområdet, en deregulering, som verden over har kastet millioner af boligejere ud i fattigdom.

Som udgangspunkt er den danske almene boligsektor forholdsvis sund. Boligsektorens er sund fordi, der findes forholdsvis snævre grænser for, hvad boligorganisationernes ledere kan gøre på egen hånd. Dels skal lederne respektere beboerdemokratiet, dels skal lederne overholde de statsligt fastsatte regler, og endelig kan de kommunale tilsynsmyndigheder gribe ind over for misbrug. Disse gavnlige kontrolmekanismer vil i vidt omfang blive sat over styr, hvis lovforslaget bliver gennemført.

Dermed ikke være sagt, at lejerorganisationerne er tilfredse med den nuværende lovgivning. Vi finder f.eks. at det kommunale tilsyn er for lemfældigt. I langt de fleste kommuner fører man f.eks. ingen kontrol med, om balanceløstprincipperne bliver overholdt. I det hele taget er det kommunale tilsyn mange steder præget af mangel på økonomisk indsigt i den almene sektors forhold. Et fagligt inkompetent tilsyn udgør en potentiel risiko for, at lejerne kommer til at betale for meget i leje. I andre tilfælde fører inkompetencen til at der opkræves for lav leje, f.eks. fordi der henlægges for lidt til vedligeholdelse og fornyelse.

Lejerorganisationerne foreslår derfor, at tilsynet overgår til et statsligt tilsyn med økonomisk indsigt.

Det foreslås, at i bemærkningerne (side 23), at "boligorganisationernes egenkontrol skal styrkes herunder arbejdet med forvaltningsrevision og kvalitetsstyring". Der er ingen af lovforslagets konkrete bestemmelser, der angiver hvordan styrkelsen af egenkontrollen skal finde sted.

Al erfaring – fra bankvirksomhed til fødevarer virksomhed - viser, at "egenkontrol" er virkningsløs, hvis det ikke suppleres af ekstern kontrol. Ministeriet er tilsyneladende helt klar over dette, i det man i bemærkningerne skriver (side 25):

"Det vil endvidere blive overvejet, hvorledes ekstern kontrol heraf mest hensigtsmæssigt kan tilrettelægges, herunder om kontrollen skal udøves af boligorganisationens revisor som led i forvaltningsrevision eller eventuelt skal overlades til et certificeringsorgan"

Kravene til egenkontrollen er altså *ikke* på plads. Sandsynligheden taler for, at der kan gå flere år før man bliver enige med BL og KL om dannelsen af et certificeringsorgan. Alligevel er man parat til at opgive det nuværende kontrolsystem uden at have noget at sætte i stedet.

Uanset hvordan kontrollen med egenkontrollen kommer til at foregå vil det kræve at ministeriet udsteder meget detaljerede regler i form af bekendtgørelse eller vejledning.

På samme måde foreslår ministeriet, at boligorganisationerne rapportere til kommunen i form af en såkaldt selvangivelse indeholdende evaluering af egen indsats, vurdering af udfordringer, redegørelse for eventuelle initiativer. Selvangivelsen skal eventuelt også indeholde temaanalyser, nøgletal, benchmarking mv.

Desværre er denne selvangivelse ikke beskrevet nøjere. Selv om hensigterne fra ministeriets side sikkert er de bedste, må det anses for tvivlsomt om denne del af kontrolsystemet nogensinde bliver virkeliggjort.

Den manglende kontrol ser lejerorganisationerne som en katastrofe, idet manglende kontrol i bare en kort periode kan få katastrofal indvirkning på alle de opgaver den almene bolig sektor er god til at løse.

Lejerorganisationerne foreslår derfor, jævnfør afsnit 6 nedenfor, at tilsynet med den almene boligsektor overdrages til en statslig enhed, som samtidig får til opgave at stå for revisionen af regnskaberne, udarbejdelse af diverse statistikker, så politikker, boligorganisationerne og lejerne får et mere kvalificeret grundlag at lægge budget på.

3. Lovforslaget kendetegnes ved dårlig bearbejdning og mange selvmodsigende forslag

Det foreslås, at der skal indføres en ny styring, af den almene sektor, som baserer sig på en "model for mål - og aftalestyring". Loven skal fastsætte en række overordnede målsætninger af meget generel karakter, hvorefter det overlades til kommunalbestyrelserne og organisationsbestyrelserne

til at aftale, hvordan disse målsætninger skal opfyldes. Til gengæld fjernes en lang række påbudsbestemmelser.

Det virker imidlertid ikke som om lovudkastet er velgennemtænkt på dette punkt, idet bemærkningerne er præget af en vidtløftig omgang med metaforer, som der ikke er dækning for i selve bestemmelserne. I andre tilfælde er der modstrid mellem lovens nye formålsparagraffer og andre bestemmelser i loven

Eksempel 1:

I bemærkningerne, side 19 anføres det således:

”Der er metodefrihed, og det er i sagens natur frivilligt at indgå aftaler, men der er en forpligtelse til at kortlægge behovet for aftaler og lave en køreplan herfor”

Denne bemærkning strider mod lovforslagets formulering jf. den foreslåede § 6 f:

”§ 6 f. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal gennem etablering af samarbejde og indgåelse af aftaler arbejde for at realisere de overordnede formål og målsætninger. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal i nødvendigt omfang koordinere deres indsats i det enkelte boligområde med andre relevante parter.”

Hvordan kan det både være *frivilligt* at indgå aftaler, jf. bemærkningerne og *obligatorisk* at gøre det, jf. lovtæksten er en gåde.

Eksempel 2:

Hvis boligorganisationerne skal leve op til de målsætninger, der er anført i de ny bestemmelser, §6a-6f kræver det næsten umenneskelige evner i boligorganisationens ledelse.

Hvordan skal man f.eks. opfylde § 6 d?

”§ 6d. Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet. Udlejning skal ske under hensyntagen til forholdene i det enkelte boligområde.”

1.punktum taler for at boligerne i videst muligt omfang bliver tilgængelige for mennesker på overførselsindkomst, mens 2. punktum taler for at begrænse disses gruppers adgang. Et af forslagene går ud på, at en boligorganisation og en kommune skal kunne aftale at lade boliger stå tomme, for at undgå at mennesker på overførselsindkomst flytter ind i dem. Dette strider direkte imod formuleringen af § 6 d.

Eksempel 3:

I én af de nye bestemmelser står der:

”§ 6e. Boligorganisationens ledelse skal udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati”

Denne bestemmelse er uden bund i virkeligheden – og floskelagtig i sin formulering - når der samtidig åbnes mulighed for, at boligorganisationens topledelse kan gennemføre moderniseringsarbejder uden afdelingens samtykke (§ 37, stk. 4-6)

Eksempel 4:

I punkt 55 (§ 51 b) omtales det, at det er Kommunalbestyrelsen og Boligorganisationen, der skal aftale hvem, der skal betale for de tomme lejligheder og det slås fast, at det ikke er lejerne i afdelingen, der skal betale.

Med den økonomi Folketinget har givet Kommunerne frygter vi, at det bliver Boligorganisationerne (altså lejerne i fællesskab), der kommer til at betale for de lejligheder, som det politiske flertal kræve står tomme.

Teksten tyder også på, at en lejer, der fraflytter før kontraktmæssig opsigelse kommer til at betale en, to eller tre måneder at ledighedsperioden – Det er efter vores bedste vurdering i strid med reglerne i lov om leje af almene boliger.

Dette er blot fire eksempler på indbyrdes modstridende elementer i lovudkastet. Mange andre kunne nævnes. Det samlede indtryk af lovudkastet er, at der er tale om et stykke skrivebordsteori, som aldrig vil komme til at fungere som lovgivning.

4. Lovforslagets styringsmodel åbner for misbrug og magtfordrejning

Styringen af den almene sektor skal fremover foregå som et samarbejde mellem kommunalbestyrelsen og ledelsen af den enkelte boligorganisation.

Grundlaget herfor skal være almenboliglovens formålsparagraf, samt de ændringer hertil som er foreslået i lovudkastet, jf. §§ 6a-6f. Som påpeget ovenfor er disse formålsparagraffer ("overordnede styringsmålsætninger") mere eller mindre selvmodsigende.

På basis heraf skal kommunalbestyrelsen og boligorganisationens ledelse én gang om året mødes til en "styringsdialog" – dvs. et møde, hvor der træffes aftaler om "gensidig koordination" og "særlige indsatser".

Lejerorganisationerne frygter, at styringsdialogen bliver et redskab, som kommunerne kan tage i anvendelse for at vælte byrder over på boligorganisationerne og deres lejere. Det kan have mange former – lige fra aftaler om genhusning af psykisk syge til anvendelse af afdelingernes beboerlokaler som base for hjemmehjælpere og lignende. Det kan have positiv betydning for kommunen at kunne råde over den almene sektors ressourcer på denne måde. Spørgsmålet er blot: Hvor går grænsen mellem fornuftige aftaler mellem parterne og kommunalbestyrelsens misbrug af deres stilling som den stærke aftalepartner? Hvis den enkelte lejer mener, han i den forbindelse kommer til at betale for noget der i virkeligheden burde betales af kommunen, hvem kan han så klage til: Beboerklagenævnet?, Kommunalbestyrelsen?

5. Lovforslaget indeholder en helt utilstrækkelig reform af de almene boligers finansiering

Lovforslaget medfører, at startniveauet for beboerbetalingen nedsættes fra 3,4 pct. af den samlede anskaffelsessum (ekskl. bidrag) til 2,8 pct. Det betyder, at beboerbetalingen (kapitaludgifterne) i det første år vil falde med knap 18 pct. og huslejen dermed med 11-12 pct. For en bolig på 100 m² og med en typisk husleje på 8.000 kr. på indflytningstidspunktet, vil det medføre et fald i den månedlige husleje på 900-950 kr.

Samtidig ændres en række andre elementer i den gældende finansieringsmodel. Det sker bl.a. for at modvirke de øgede statslige udgifter til ydelsesstøtte, som nedsættelsen af beboerbetalingen isoleret set medfører.

For det første foreslås, at den periode, hvori beboerbetalingen opreguleres, forlænges fra de nuværende 35 år til 45 år.

For det andet foreslås, at reguleringen af beboerbetalingen i de første 20 år af byggeriets levetid forøges fra $\frac{3}{4}$ af inflationstakten (valsetaksregulering) til fuld inflationsregulering, hvorefter $\frac{3}{4}$ -takten fastholdes i de resterende 25 år. Dette indebærer tilsammen, at det endelige huslejeniveau efter 45 år vil være marginalt højere end efter de gældende regler, mens beboerne i de første mere end 40 år betaler mindre end ved den eksisterende finansieringsmodel. Der vil efter ministeriets opfattelse fortsat være "plads i huslejen" til at foretage de forbedringer af boligerne, som efterhånden bliver nødvendige for, at de også i fremtiden skal forblive tidssvarende.

For det tredje foreslås, at den maksimale løbetid for lån til finansiering af byggeriet forlænges fra 35 år til 40 år. Efter de gældende regler fastsættes løbetiden af velfærdsministeren efter forhandling med finans- samt økonomi- og erhvervsministeren. Der kan således optages 40-årige lån, hvis det findes hensigtsmæssigt. Da obligationsserier med 40-årig løbetid ikke på nuværende tidspunkt er udbredte, vil den nuværende løbetid på 30 år ikke umiddelbart blive ændret.

For det fjerde foreslås, at den overskydende beboerbetalning i forhold til de optagne lån i hele den 40-årige periode indbetales til staten og ikke som efter de gældende regler til nybyggerifonden. Som følge heraf udskydes indbetalingerne til fondssystemet, herunder til Landsbyggefonden og dispositionsfonden i 5 år. De to sidstnævnte ændringer indebærer, at statens muligheder for at vælge den finansiering, der sikrer de lavest mulige langsigtede finansieringsomkostninger forbedres yderligere, samtidig med at beboerne fortsat friholdes helt for renterisikoen i den forbindelse. Finansierings- og støttemodellen foreslås også at gælde for friplejeboliger.

Den nye finansieringsmodel indebærer således, at huslejen i næsten 45 år vil ligge under huslejen efter de gældende regler. Frem til det 20. år indsnævres forskellen mellem den nedsatte beboerbetalning og den nuværende betaling som følge af den hurtigere regulering med hele prisstigningstakten. Fra det 20. år og frem til år 35, hvor reguleringen af beboerbetalingen ophører efter de gældende regler, er nedsættelsen konstant. Herefter aftrappes forskellen og beboerbetalingen bliver højere end efter de gældende regler omkring år 44. I år 45, hvor inflationsreguleringen ophører, vil lejen komme til at ligge knap 2 pct. højere end efter de gældende regler.

For såvel Landsbyggefonden som de lokale dispositionsfonde og nybyggerifonden medfører forslaget alt andet lige, at indbetalingerne hertil mindskes som følge af den længere maksimale løbetid. Imidlertid vil der være en modsatrettet effekt som følge af, at opreguleringen af beboerbetalingen forlænges med 10 år fra 35 år til 45 år.

For at undgå for store spænd i forhold til alment nybyggeri med tilsagn de seneste år, foreslås det, at der indføres en frivillig mulighed for en bagudrettet tilpasning, således at den nye finansieringsmodel kan benyttes for byggeri, hvor der ved lovforslagets ikrafttræden endnu ikke er godkendt endeligt regnskab.

Det foreslås herudover at forhøje maksimumsbeløbet med 6 pct. i en række kommuner og det foreslås, at der dels indføres et energitillæg til maksimumsbeløbet, så der skabes plads til de merinvesteringer, der er nødvendige for at opfylde de skærpede energikrav, og at den gældende arealgrænse for den enkelte almene bolig sættes op med 5 m² til en ny maksimumsgrænse på 115 m², så det ikke går ud over boligarealet, at energiforbruget reduceres gennem bedre isolering

I tabel 2 er vist ministeriets beregninger over huslejekonsekvenserne som følge af forslagene.

Tabel 2. Husleje (1. år) for en almen familiebolig på 90 m² opført i Hovedstadsregionen før og efter forslag

	Kr. pr. bolig		Procentvis andel af husleje før
	Årlig	Månedlig	
Husleje i alt før	91.100	7.590	100
Isolerede effekter:			
Nedsat startleje	-10.310	-860	-11
Justering af maksimumbeløb	2.790	230	3
Energitillæg	2.380	200	3
Varmebesparelse	-1.260	-110	-1
Samlet årlig effekt	-6.400	-530	-7
Husleje i alt efter (inkl. varmebesparelse)	84.700	7.060	93

Anm.: Huslejeeffekterne er afrundet til nærmest 10 kr. Boligen er opført til en anskaffelsessum på 19.090 kr. pr. m² (ekskl. energitillæg og justering af maksimumbeløb). Energitillægget og varmebesparelsen er opgjort for et fjernvarmeopvarmet rækkehus. Der er forudsat 100 pct. udnyttelse af energitillæg og 90 pct. udnyttelse af justering af maksimumbeløb. Endvidere er forudsat, at øvrige driftsudgifter i huslejen udgør 325 kr. pr. m²

De samlede konsekvenser er vist i tabel 2 for en nyopført almen familiebolig i Hovedstadsregionen med en boligstørrelse på 90 m².

Det ses, at den samlede årlige reduktion af huslejen inkl. varmeudgifter udgør 6.400 kr. for en almen familiebolig på 90 m², svarende til en huslejereduktion på 7 pct.

Endelig foreslås det derfor at nedsætte den kommunale grundkapital fra 14 pct. til 7 pct. af anskaffelsessummen for alment nybyggeri, som kommunerne meddeler tilsagn til i perioden fra den 1. juli 2009 til den 31. december 2010.

Lejerorganisationerne finder, at det prisværdigt, at aftaleparterne har indset, at det er nødvendigt at gøre det almene nybyggeri billigere, og at det kommunale initiativ skal forbedres ved at nedsætte det kommunale grundkapitaltilskud. Det er positivt. Men lejerorganisationerne kan ikke støtte, at forslaget indebærer, at 25 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte i 2009-2010 dækkes af bidrag fra Landsbyggefonden. Det fremgår heller ikke, hvad der her er planen på længere sigt.

Lejerorganisationerne finder dernæst, at en huslejenedsættelse fra 7.590 kr. pr måned for en 90 kvm. lejlighed til 7060 kr. om måneden (eller 941 kr. pr kvm. om året) ikke er tilstrækkeligt til at sikre, at lavindkomsterne har råd til en almen bolig. Vi vil fortsat have en fattigdomsklemme i det nyere almene boligbyggeri. I en situation, hvor der forventes en voldsom stigning i arbejdsløsheden, som først og fremmest vil ramme lavindkomsterne, er det afgørende, at lavindkomsterne har råd til at bo, ikke mindst i det almene nybyggeri. Hvor ellers?

Lejerorganisationerne forslår derfor, at statens ydelsesstøtte til de almene boliger forbedres, således at boligomkostningerne i boligejerformerne ligestilles, og at det almene nybyggeri løbende får samme statssubsidier som ejerboligbyggeriet. Dette vil ligestille det almene nybyggeri i konkurrencen med ejerboligbyggeriet. Allerede nu, efter kun to års ejerboligkrise, annoncerer banker og ejendomsmæglere med at det er billigere at købe end at leje.

Dernæst forslår lejerorganisationerne, at den individuelle boligstøtte, her især boligsikringen, opreguleres, således at lavindkomstfamilierne har råd til at bo i nyt alment boligbyggeri, uanset familien rammes af arbejdsløshed, sygdom eller lignende.

Lejerorganisationer kan ikke støtte, at reguleringen af beboerbetalinger i de første 20 år af byggeriets levetid forøges fra $\frac{3}{4}$ af inflationstakten (valsetaksregulering) til fuld inflationsregulering. Den hidtidige regulering har sikret, at der gik længere tid, for beboerne skulle betale den fulde ydelse, og dette har alt andet lige sikret de almene boliger en bedre konkurrencesituation i en tid, hvor regeringen har lettet ejerboligbyggeriets finansiering, og hvor boligejerne, hver gang renten er faldet, ensidigt har taget gevinsten.

Lejerorganisationer beklager slutteligt, at lovforslaget på ingen måde medvirker til, at det eksisterende højlejebyggeri i den almene udlejningssektor sikres en lavere leje.

Lovforslaget sikrer heller ikke, at kommunerne bygger det almene boligbyggeri, som samfundet har behov for.

Lejerorganisationernes 19 forslag til forbedringer af beboerdemokratiet

Den enkelt lejers rettigheder

Forslag 1 Lejeren skal have vetoret mod moderniseringer

Efter de gældende regler kan en afdeling beslutte en total renovering af f.eks. afdelingens køkkener. Efter den praksis, som Østre Landsret har fastlagt, kan en enkelt beboer ikke modsætte sig en sådan køkkenrenovering. Det kan således forekomme, at en beboer, som for nylig har renoveret sit køkken efter råderetsreglerne, må finde sig i, at der bliver installeret et andet og måske ringere køkken, som lejeren til med skal betale for gennem en huslejevårhøjelse.

Det foreslås derfor, at der indføres en vetoret mod moderniseringer i lejerens egen bolig, dog således, at lejren ikke kan modsætte sig rørgennemføring etc.

Forslag 2 Lejer skal have ret til forandringer uden retableringspligt

Lejerorganisationerne forslår, at der som udgangspunkt ikke skal ske retablering ved en lejers forandring (fx forsænket listeloft) i det lejede. Det gælder naturligvis ikke misligholdelse, og forandringer, der forringer brugsværdien.

Begrundelse: Lejere bør ligesom ejere have ret til at sætte et personligt præg på deres bolig.

Forslag 3 Lejer skal sikres råderet med godtgørelse

Der er behov for en tydeliggørelse af regelsættet, således at disse kommer til at virke som det var tiltænkt. Det skal præciseres, at ændringer i henhold til positivlisten (fx energivinduer) ikke er forandringer, men forbedringer.

Forslag 4 Lejer skal have ret til at låne til forbedringer til intern rente i stedet for markedsrente

Lejerorganisationerne anbefaler, at lejer kan låne fordelagtigt i boligorganisationen til forbedringer i henhold til råderetten. Det vil sikre lejeren lånemulighed og billigere rente. Maksimum på 50.000 kr.

Forslag 5 Udvidelse af beboerklagenævnets kompetence

Efter de gældende regler kan beboerklagenævnet pålægge udlejere at lade bestemte arbejder udføre. Der er ingen bestemmelser om sanktioner såfremt udlejer ikke udfører de pågældende arbejder.

Lejerorganisationerne foreslår at udvide Beboerklagenævnets kompetence, herunder at nævnet kan idømme midlertidige lejenedsættelser på grund af mangler fastsætte en tidsfrist for udbedring af mangler, samt videregive en sag til tilsynsmyndigheden med henblik på at tilsynsmyndigheden kan iværksætte en tvangsvedligeholdelsessag.

Alle tre punkter i forslaget tager efter lejerorganisationernes opfattelse sigte på at styrke den enkelte lejer i forbindelse med behandlingen af klager ved beboerklagenævnet, samt at sikre at boligorganisationerne hurtigst muligt udfører de påbudte arbejder. Tilsvarende regler gælder for huslejenævnsager i privat udlejningsbyggeri. Det skal gennem reglerne sikres, at pålagte lejenedsættelser, som skyldes langsommelighed el.lign. i boligorganisationen, betales af denne. Til Beboerklagenævnet tilknyttes en byggesagkyndig, fx i lighed med ordningen vedrørende en social sagkyndig

Forslag 6 Opkvalificering af nævnsmedlemmernes kompetence

Lejerorganisationerne foreslår, at der skal ydes et obligatorisk vederlag til de menige nævnsmedlemmer i beboerklagenævnet samt betales for nævnsmedlemmernes tilknytning til en forening eller lign., der tager sig af medlemmernes opkvalificering og løbende opdatering mht. lovgivningen. Medlemmer og suppleanter skal være medlem og deltage i kurser m.v. for at bevare pladsen i nævnet.

I dag er der flere foreninger, der beskæftiger sig med uddannelse af nævnsmedlemmer, f.eks. Boligselskabernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation, Danmarks Lejerforeninger, KL, ligesom der eksisterer en forening for Formænd og sekretærer for Husleje- og Beboerklagenævn. Det offentlige bør støtte Lejerorganisationerne i at udvikle deres uddannelsesstilbud, herunder skabe fælles konferencer og andre former for erfaringsudveksling.

Deltagelse i ajourføringskurser mv. bør give point, som skal erhverves for at sikre kvalifikation til udpegning til nævn.

Forslag 7 Lejer får ret til at se bilagsmateriale for afdeling og boligorganisation

Forslaget har til formål at fremme åbenhed i den almene sektor. For at undgå en for voldsom administrativ belastning forslås forslaget afgrænset, således at der skal anmodes om indsigt i enkeltstager

Forslag 8 Mulighed for at medtage bisidder på afdelingsmødet

Lejerorganisationerne foreslår, at såfremt der er en lejerforening i afdelingen eller at afdelingsbestyrelsen har indgået en sekretariatsaftale med en lejerorganisation, har afdelingsbestyrelsen ret til at invitere en person fra lejerorganisationen med til afdelingsmøder eller lignende. Denne person har taleret, såfremt afdelingsmødet godkender dette.

Det præciseres, at den enkelte lejer altid har ret til at tage en person, der ikke i forvejen har adgang, med til afdelingsmødet, såfremt afdelingsmødet godkender dette.

Afdelingens rettigheder

Forslag 9 Afdelingen får ret til at vælge sammenlægning / opdeling af afdelingen

Lejerorganisationerne fremsætter dette forslag, dog således, at afdelinger under 60 lejemål ikke kan opdeles i mindre enheder. Undersøgelser af beboerdemokratiet har vist, at beboerdemokratiet fungerer bedst i afdelinger 60 - 80 lejemål. Der bør derfor være regler, der af denne grund sikrer, at afdelingerne ikke bliver for små. Yderligere er det hensigtsmæssigt for at opnå stordriftsfordele, at afdelingerne ikke bliver for små. Omvendt er det vigtigt af hensyn til beboerdemokratiets arbejdsvilkår, at større afdelinger opdeles i mindre afdelinger. Det kunne gøres med en oplysningskampagne eller ved at gøre punktet til et fast punkt på afdelingens dagsorden hvert 3. år. Mindretalsbeskyttelsen kan bestå i, at en beslutning om opdeling eller sammenlægning skal bekræftes ved en urafstemning.

Forslag 10 Ret til at vælge administrator

Det foreslås at der arbejdes med en model, hvorefter afdelingen får ret til selv at vælge, hvilken almen administration, der skal administrere afdelingen. Forslaget skal ses som et alternativ til en afdelings udtræden af boligorganisationen. Samtidig foreslås en obligatorisk mæglingprocedure forud for både afdelingens skift af administrator samt udtræden af boligorganisationen. Endelig foreslås det, at der skal gælde en mindretalsbeskyttelse for beslutningen på afdelingsmødet. Rent praktisk kan skiftet af administrator efter lejerorganisationernes opfattelse finde sted som en udlicitering af administrationsopgaven som én samlet entrepris, der omfatter huslejeopkrævning, økonomistyring, ledelse af de ansatte, udlejning, byggeteknisk tilsyn og rådgivning samt sekretariatsbetjening af afdelingen

Forslag 11 Afdelingsbestyrelsen får ret til at medtage bisidder ved interne og eksterne møde

Forslaget har til formål at sikre afdelingsbestyrelsen kompetent og uafhængig rådgivning. Det er lejerorganisationernes erfaring, at mange afdelingsbestyrelsesmedlemmer har vanskeligt ved at gennemskue den almensektor opbygning, og sektorens regler og retningslinier for drift mv., og at der derfor er et stort behov for en uafhængig rådgivning.

Det er lejerorganisationernes erfaring, at hvis der åbnes for en dialog mellem forretningsfører og afdelingsbestyrelse byggende på et ligeværdigt informationsgrundlag undgås mange af de frustrationer over beboerdemokratiet, som opleves rundt omkring.

Forslag 12 Ret til medbestemmelse ved ansættelse af ledende ejendomsfunktionær

Lejerorganisationerne finder, at det nære beboerdemokrati skal videreudvikles og gøres mere tidssvarende, således at beboerne får en mere direkte adgang til at få indflydelse på deres dagligdag.

Den gældende situation, hvor det er boligorganisationen, der ansætter og afskediger personalet ude i de enkelte afdelinger, er formyndersk og en forældet betonagtig opfattelse af beboerdemokratiet.

Dette formynderi bliver ikke mindre af, at flere og flere boligorganisationer går sammen i mammutorganisationer, hvor der er meget langt fra organisationsbestyrelsen til den enkelte afdelingsbestyrelse.

Skal den almene sektor overleve, som en boligform med en folkelig opbakning, hvor dem der bor i de enkelte kvarterer føler, at de har en reel indflydelse på deres dagligdag, må flere og flere beslutninger lægges ud til de enkelte afdelinger.

Den private andelsboligform er langt mere populær i befolkningen, end den almene boligform. Det skyldes ikke mindst, at beboerne i de private andelsboliger har en reel indflydelse på deres nære forhold. Skal den almene sektor kunne modstå det politiske pres på at omdanne denne boligform til

andre ejerformer, må den almene sektor forny sig, og give efter for ønsket om at have indflydelse på de nære bovilkår.

På denne baggrund forslår lejerorganisationerne, at de enkelte boligafdelinger får ret til at kræve, at den enkelte medarbejder, som ikke er ønsket af beboerne, ikke udfører arbejde i bebyggelsen.

Forslag 13 Afdelingsbestyrelsen skal have forelagt 5 års regnskabstal, samt oversigt med sammenlignelige nøgletal

Forslaget har til formål at sikre at lejerne får en tidssvarende og meningsfyldt information til en regnskabs- og budgetvurdering.

Det er særdeles kritisabelt, at der ikke er en forpligtigelse til en bedre regnskabsmæssig information til afdelingsbestyrelse og for den sags skyld også organisationsbestyrelsen.

Nøgletal, statistik m.v. skal udarbejdes af det nyoprettede uafhængige tilsyn med boligorganisationerne. Se nedenfor.

Forslag 14 Afdelingen skal have ret til indmeldelse i lejerforeninger

Det foreslås, at afdelingen får adgang til at tegne et medlemskab som juridisk person/en sekretariatsaftale med en lejerorganisation.

Retstilstanden er efter ministeriets opfattelse den, at der kan indgås et medlemskab eller sekretariatsaftale med en lejerforening, hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Som anført ovenfor er det organisationsbestyrelsen, som i givet fald indgår den konkrete aftale på afdelingens vegne.

Lejerorganisationerne har foreslået, at afdelingen får ret til at tegne et medlemskab som juridisk person/en sekretariatsaftale med en lejerorganisation uden organisationsbestyrelsens samtykke. Lejerorganisationerne anfører, at Folketingets Ombudsmand har fastslået, at det ligger inden for en boligafdelings hovedformål at indgå aftaler om medlemskab af en lejerforening eller at indgå sekretariatsbistandsaftale med en lejerforening. Alligevel hindres sådanne medlemskaber/aftaler somme tider af, at boligorganisationerne ikke vil anerkende afdelingernes ret til at indgå sådanne aftaler.

Forslaget har til formål at sikre afdelingsbestyrelsen kompetent og uafhængig rådgivning. Det er lejerorganisationernes erfaring, at mange afdelingsbestyrelsesmedlemmer har vanskeligt ved at gennemskue den almene sektors opbygning, og sektorens regler og retningslinier for drift m.v., og at der derfor er et stort behov for en uafhængig rådgivning.

Dertil kommer, at forslaget er en naturlig konsekvens af principperne om foreningsfrihed i grundloven og i Den Europæiske Menneskeretskonvention. Lejerorganisationerne bemærker, at princippet om foreningsfrihed også gælder for juridiske personer som f.eks. almene boligafdelinger. Medlemskab af lejerorganisationer kan dermed ikke sidestilles med almindelige driftsaftaler om vejledning og lignende.

Andre forslag

Forslag 15 Nye regler vedrørende overskudsbudgettering i afdelingen, samt opstramning af regler om henlæggelser.

Lejerorganisationerne foreslår følgende: At der indføres en overskudssaldo i standardkontoplanen for almene boligafdelinger. Driftsoverskuddet i år 1 skal indsættes som indtægt i budget for år 3. Lejerorganisationerne har beregnet, at dette vil medføre en væsentlig på de offentlige udgifter til individuel boligstøtte.

At de nuværende regler om hensættelser til vedligeholdelse og fornyelse ændres, således at det sikres, at disse henlæggelser skal basere sig på en tilstandsvurdering. I praksis fortolkes reglerne i øjeblikket således, at det er tilstrækkeligt, hvis forretningsføreren i forbindelse med den årlige budgetlægning udarbejder en ti-årig oversigt, hvor der er opført skønnede beløb til vedligeholdelse og fornyelse af de enkelte bygningsdele. Dette er efter lejerorganisationernes opfattelse utilstrækkeligt.

I mange afdelinger henlægges der for lidt, fordi udarbejdelsen af ti-årsoversigten er for svagt funderet, byggeteknisk og økonomisk. I andre afdelinger henlægges der meget, hvilket viser sig ved, at der er en meget stor ultimosaldo på kontoen for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401).

Den ti-årige oversigt skal baseres på en detaljeret kvalitativ rapport over tilstanden for samtlige bygningsdele, og denne rapport skal opdateres årligt.

Kun på denne måde kan det sikres, at de nuværende beboere er med til at betale for den løbende nedslidning af bebyggelsen.

Der må indføres statslige standarder for hvordan denne tilstandsvurdering skal foregå med hensyn til detaljeringsgrad og beskrivelse.

I princippet burde en tilstandsvurdering strække sig over f.eks. 40 år, men i praksis kan dette vanskeligt lade sig gøre, idet det er næsten umuligt at skønne over en bygnings nedslidning over en så lang periode. I stedet bør der fastsættes et minimum for ultimosaldoen på konto 401. I praksis anvendes den regel, at ultimosaldoen skal svare til eet års gennemsnitsforbrug til vedligeholdelse i den foregående 10-års periode. Dette princip burde indføres i selve loven.

Forslag 16 Minimumsgrænse for dispositionsfonden

Lejerorganisationerne foreslår, at det præciseres, at henlæggelser til dispositionsfonden ikke kan overstige den i bekendtgørelsen fastsatte minimumsgrænse. Opgørelsen af minimum skal bygge på en opgørelse af både likvide og ikke likvide midler.

Forslag 17 Lejetab pga kommunens krav om ledige lejligheder skal dækkes af kommunen

Lejerorganisationerne foreslår, at lejetab pga kommunens krav om ledige lejligheder ikke skal dækkes af dispositionsfonden, men af kommunen.

Forslag 18 Positivliste for arbejdskapitalen

Det forslås, at der udarbejdes en positivliste for anvendelse af arbejdskapitalen, samt at der indføres en generel grænse for arbejdskapitalen.

Forslag 19 Oprettelse af uafhængigt tilsyn med den almene sektor

Det forslås, at der oprettes et uafhængigt organ, som overtager den tilsyns- og ankefunktion, som kommunerne har i dag. For eksempel tilsyn med regnskaber og afgørelse af tvister om budget og

regnskaber etc. Det skal præciseres , at enkeltlejere og afdelingsbestyrelsesmedlemmer har adgang til at rejse sag herom.

Det skal videre præciseres, at det uafhængige organ skal træffe afgørelser i alle sager, der ikke kan behandles af beboerklagenævnet.

Herudover skal det uafhængige organ have til opgave at udarbejde en database og en statistik over den almene sektors økonomi, således at denne kan anvendes som nøgletal for de enkelte boligorganisationer og afdelinger.

Organet skal som en slags ombudsmandsinstitution henligge under Velfærdsministeriet, og tilrettelægger sit arbejde i samarbejde med organisationerne.

Med venlig hilsen

Klaus Hansen
Formand
Lejernes Landsorganisation

Jakob Lindberg
Organisationssekretær
Danmarks Lejerforeninger



REALKREDITRÅDET

REALKREDIT
FORENINGEN

Indenrigs- og Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

17. april 2009

Udkast af 3. april 2009 til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder (Styring og finansiering af den almene boligsektor)

Realkreditforeningen og Realkreditrådet har modtaget ministeriets ovennævnte udkast til lovforslag i høring. Organisationerne har en række bemærkninger til udkastet. I dette brev anføres de helt overordnede bemærkninger, mens de mere tekniske bemærkninger fremgår af vedlagte notat. Med henvisning til den korte høringsfrist for så omfattende et lovforslag, må Foreningen og Rådet dog tage forbehold for, at bemærkningerne ikke nødvendigvis er udtømmende.

Ommærkning af ældreboliger bør ikke kunne ske uden panthavers accept

Helt overordnet er det af betydning for långiverne, at pantsikkerheden ikke forringes. En sådan forringelse kan blive en realitet, hvis kommunalbestyrelserne og boligorganisationerne uden panthavers accept kan aftale at ommærke ældreboliger til andre formål, jf. lovforslagets § 1, nr. 3. Det skyldes, at kommunens forpligtelse ved lejeledighed falder bort ved en ommærkning. Det er derfor nødvendigt, *enten* at panthavernes accept indhentes inden ommærkningen *eller* at kommunens forpligtelse ved lejeledighed opretholdes.

Der bør skabes mulighed for garanti til ustøttede forbedringlån

Realkreditinstitutterne har p.t. svært ved at finansiere ustøttede forbedringer, da lånene ikke kan placeres inden for den lovmæssigt fastsætte maksimale lånegrænse. Det kan medføre, at ejendommene ikke vedligeholdes. Vi foreslår på den baggrund, at der i lovforslaget medtages en bestemmelse, hvorefter kommunerne får mulighed for at stille garanti for lån til finansiering af ustøttede forbedringer i det almene boligbyggeri.

Midler i boligorganisationernes dispositionsfonde

Lovforslaget indebærer en bredere formuleret formålsbestemmelse end i dag. Dette giver anledning til bekymring for institutterne, idet det for panthavere er afgørende, at der til enhver tid er tilstrækkelige midler i fonden til dækning af fx deltagelse i kapitaltilførsel og dækning af lejetab.

Stor konkurrence og lav indtjening på finansiering af alment boligbyggeri mv.

Det fremgår af lovbemærkningerne (side 53) om de økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet, at forslaget om vejledningsmateriale til nye långivere og gennemsigtighed i lånetilbud, skal være med til at styrke konkurrencen om finansieringen af alment byggeri. Hertil bemærkes, at der allerede i dag er tale om en skarp konkurrence. Der er også stor gennemsigtighed i lånetilbuddene. Men udbyderkredsen er begrænset. Dette skal – efter vores vurdering - ses i sammenhæng med en lav indtjening på segmentet, et kompliceret regelsæt og at der til stadighed skal afholdes udgifter til systemudvikling.

Lovforslaget kræver store systemændringer. Forbehold for ikrafttrædelsestidspunkt

Under beskrivelsen af de administrative konsekvenser anføres det, at der vil være en *be-grænset* merbelastning for långiverne ved særlig belåning af lavenergibyggeri. Men lovforslaget kræver derudover systemudvikling til den nye beregning af beboerbetaling og regulering af samme. Samlet set vil lovforslaget kræve store systemændringer, der vil medføre en betydelig merbelastning og betydelige udgifter. Et enkelt institut har anslået, at dets udgifter til systemændringer som følge af lovforslaget vil løbe op i omkring ½ mio. kr. Vi tager forbehold for en principiel drøftelse af de udviklingsomkostninger, der er nødvendiggjort af lovændringen.

Som følge af de store systemændringer må vi også tage forbehold for, at ændringerne vedrørende finansieringsdelen skal kunne være implementeret inden den 1. juli 2009. Det vil ikke være muligt, og vi vil vende tilbage herom.

Med venlig hilsen



Tina Oreskov



Gunna Kunckel

17. april 2009

Notat med tekniske bemærkninger til udkast af 3. april 2009 til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger og lov om ejerlejligheder

§ 1, nr. 26: Dispositionsfondens anvendelse

Det fremgår af det foreslåede nye § 20, stk. 2, i almenboligloven, at en afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed, der ikke er omfattet af reglerne om kommunal betaling af leje og garanti ved fraflytning, dækkes af dispositionsfonden. Ligeledes fremgår det, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan godkende, at de nævnte udgifter helt eller delvis ikke dækkes af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør dette nødvendigt.

- Det fremgår ikke af lovbemærkningerne, hvornår disse særlige omstændigheder foreligger. Vi skal opfordre til, at dette beskrives nærmere i bemærkningerne.

§ 1, nr. 60: Nedsættelse af indskuddet i tidligere lette kollektivboliger

Ifølge forslaget vil beboerbetalingsprocenten være mindst 3,74 pct., og låntagers betaling reguleres ved finansiering med lån med rentetilpasning, indtil den svarer til den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån. Så vidt ses indgår beboerbetalingen efter lånets udamortisering efter forslaget ikke i dispositionsfonden. Af bemærkningerne fremgår, at den hidtidigt gældende beboerbetalingsprocent og reguleringsmåde fortsat skal være gældende.

- I gældende lovgivning er beboerbetalingsprocenten 3,74 pct., men ifølge lovforslaget *mindst* 3,74 pct., hvilket åbner for en variabel beboerbetalning.
- Der er ikke i gældende lovgivning et maksimum svarende til ydelsen på et tilsvarende fastforrentet lån, og beboerbetalingen indgår efter lånets udamortisation i dispositionsfonden.

§ 1, nr. 68: Låntagers ydelse på byggeskadelån.

Det fremgår af § 91, stk. 3, at låntagers betaling ved finansiering med lån med rentetilpasning reguleres, indtil den svarer til den ydelse, der på tidspunktet for låneoptagelsen kan beregnes på et tilsvarende fastforrentet lån.

- Spørgsmålet må herefter stilles, hvad der sker, hvis Landsbyggefonden fastsætter en beboerbetalingsprocent, der overstiger ydelsen på et fastforrentet lån?

§ 1, nr. 69: Ændring af maksimal løbetid fra 35 til 40 år

Den maksimale løbetid for lån til finansiering af byggeri forlænges fra 35 til 40 år. Samtidig fremgår det af bemærkningerne, at den nuværende løbetid på 30 år ikke umiddelbart vil blive ændret, da obligationsserier med 40-årig løbetid ikke på nuværende tidspunkt er udbredte.

- Det bemærkes, at i det omfang den påbudte låntype uændret er lån med rentetilpasning, sker finansieringen ved salg af obligationer med en løbetid på p.t. 1 år. Det kræver derimod systemudvikling at skulle tage højde for amortisering over 40 år.

§ 1, nr. 85, 86 og 91: Merinvestering (energibesparende foranstaltninger)

Det skal ifølge bemærkningerne til lovforslaget sikres, at det almene nybyggeri kan leve op til de skærpede energikrav, jf. energiaftalen fra februar 2008. Denne merinvestering skal finansieres med 98 pct. lån og 2 pct. beboerindskud efter det foreslåede § 115, stk. 2, i almenboligloven.

Af bemærkninger til lovudkastet fremgår, at merinvesteringen skal finansieres sammen med den øvrige anskaffelsesudgift og betales som et tillæg til den øvrige kapitaludgift. Tillægget fastsættes til 4,4 pct. af merinvesteringen og skal reguleres på samme måde som de øvrige kapitaludgifter. Dog kun i de første 40 år, hvorefter tillægget bortfalder.

Det er vores vurdering, at ydelsen skal kunne opsplittes, da ydelsen på lånet til merinvesteringen ikke indgår i lejen, men i varmeregnskabet. Ligeledes da regulering af ydelsen foretages sidste gang 40 år efter låneoptagelsen mod 45 år for den øvrige nybyggerifinansiering.

- Vi forudsætter derfor, at merinvesteringerne finansieres med et særskilt lån. Dette lån bør have 100 pct. kommunegaranti og placeres efter den øvrige realkreditbelåning. For at det ikke skal blokere for fremtidige forbedringslån, bør det endvidere forsynes med en generel rykningsklausul. Da ydelsen ikke er en del af lejeindtægterne, vil den ikke kunne indgå i institutternes rentabilitetsberegning, der danner grundlag for værdiansættelse af ejendommen og dermed af garantikravet for "hovedlånet".

Der synes i øvrigt at være en modsætning mellem almindelige og særlige bemærkninger med hensyn til ydelsesstøtte til det lån, der finansierer merinvesteringen: Af side 30 fremgår under punkt 2.2.2.5.3., at lånet svarende til 98 pct. "er uden hverken ydelsesstøtte eller grundkapital". Af side 71,4. nye afsnit, fremgår, at i den periode, hvor ydelsen på merinvesteringsdelen af lånet ligger over beboerbetalingen, yder staten ydelsesstøtte, mens den overskydende betaling i andre perioder indbetales til staten.

- Der ses ikke, at der i lovforslaget - fx i § 1, nr. 91 - er taget højde for den statslige ydelsesstøtte, henholdsvis indbetaling til staten.

§ 1, nr. 90: Fastsættelse af låntagers ydelse

Beboerbetalingen nedsættes fra de nuværende 3,4 pct. af anskaffessummen til 2,8 pct. Samtidig ændres reguleringstaksten til 100 pct. i 20 år fra lånets udbetaling og derefter til 75 pct., som det er tilfældet i dag.

- Den foreslåede ændring betyder, at der skal oprettes et helt nyt indeks. Dette er en omfattende opgave, der vil kræve en del ressourcer hos institutterne.

§ 5: Ikrafttrædelse og overgangsbestemmelser

Det forudsættes, at der indføres en frivillig mulighed for, at den nye finansieringsmodel kan benyttes for byggeri, hvor der ved lovforslagets ikrafttræden endnu ikke er godkendt endeligt regnskab.

Det bemærkes, at der er sager, hvor der allerede er udbetalt lån efter de gamle regler, uden at endeligt regnskab er godkendt.

- Det er vores vurdering, at der ikke må være udbetalt lån i byggerier med tilsagn før 1. juli 2009, hvis den nye finansieringsmodel vælges. Langt den overvejende del af belåningen udbetales således på grundlag af skema B-summen, når byggeriet er færdiggjort. Efter godkendelse af det endelige regnskab forekommer typisk kun mindre reguleringer. Det udbetalte "skema B-lån" er 30 årigt og reguleringen af beboerbetalinger allerede i gang efter det i dag gældende indeks. Kun ved konvertering af allerede udbetalte lån kan der ændres på beboerbetalinger, dens regulering og lånets løbetid.

Øvrige forhold: Udarbejdelse af vejledningsmateriale til nye långivere

Lovudkastet lægger op til, at der skal udarbejdes vejledningsmateriale til nye långivere. Endvidere stilles der krav til lånetilbud i relation til gennemsigtighed og sammenlignelighed.

- Det er vores vurdering, at dette tiltag er overflødigt.

Til at underbygge dette synspunkt har vi indsat et eksempel på en oversigt over licitationsresultatet for et af de seneste EU-udbud. Der er tale om en sag med en anskaffelsessum på ca. 95 mio. kr. for ældreboliger og ca. 25 mio. for plejecentret. Som det fremgår, er der stor gennemsigtighed. Bidraget i alle sagerne var 0,27 pct. af pantebrevshovedstolen for lån til ældreboligerne og 0,3 pct. af restgælden for lån til plejecentret.

Långiver:	1	2	3
Gebyr/stift/kurtage/etableringsomkostninger (kr.)	0	288.575	207.556
Garantikrav bolig/serviceareal (%)	56/100	54,85/100	64/100
Byggelånsrente (%)	5,5	5	5,75
Bindingsperiode (år)	0	30	20