

Dato: 17 NOV. 2005

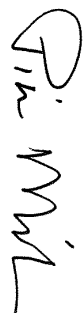
Fax: 3393 2518
E-mail: sm@sm.dk

J/ J.nr. B-5212-51

Vedlagt fremsender jeg hermed – i 5 eksemplarer – høringssvar til forslag om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byformyelse og udvikling af byer, lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. og lov om påligningen af indkomstskat til staten (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering) (L 70).



Eva Kjer Hansen



/Pia Mørch

Advokatrådet

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

boligaftale@sm.dk

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

DATO: 15-11-2005
J.NR.: 04-013402-05-2261
REF.: spi/kfe

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)

Ved mail af 10. november 2005 har Socialministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Udkastet har været forelagt for Advokatrådets Privatretsudvalg, hvorefter bemærkes, at udkastet ikke giver Advokatrådet anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Med venlig hilsen

Steffen Pihlblad



AKADEMISK ARKITEKTFØRENING

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

boligaftale@sm.dk

Arkitekternes Hus
Strandgade 27A
DK-1401 København K

Tlf +45 32 83 69 00
Fax +45 32 83 69 01
Giro nr. 9 07 20 47
CVR nr. 62 57 23 10

aa@aa-dk.dk
www.arkitektforeningen.dk

Høringssvar over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettolisering).

16. november 2005
Sagsnr. 3/1.3
ht/mf

I forlængelse af den netop indgåede boligaftale mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre, vil Akademisk Arkitektforening gerne understrege, at det er helt afgørende, at Danmark har en velfungerende almen sektor.

Dels er den almene sektor i Danmark en væsentligt og nødvendig garant for, at også socialt mere udsatte grupper kan finde tag over hovedet. Dels har den almene sektor en lang og fornem tradition at se tilbage på, hvad angår velfungerende og god arkitektur.

Ethvert indgreb i sektorens økonomiske råderum vil AA derfor som udgangspunkt se på med en vis skepsis.

Samtidig støtter AA også den almene sektors egne bestræbelser på at tænke nyt, at tænke anderledes. Boligaftalen indeholder et foreslået udredningsarbejde, der skal analysere fremtidsperspektiverne for en mere selv bærende almen sektor. En positiv dialog om dette mellem regeringen og den almene sektor, tror AA på, er helt central.

AA noterer sig også, at der er indføjede bestemmelser i forbindelse med skattefritagelsen af almene boligorganisationer, der sigter mod at give boligorganisationer mulighed for, uden at miste skattefriheden, at udleje til andre formål end boligformål. Bestemmelser i den retning er afgørende for at understøtte indsatsen mod ghettolisering, igennem udvikling af mere funktionsblandede almene boligområder.

En positiv indsats mod ghettolisering er i det hele taget afhængig af, at der findes flere forskellige redskaber, der kan tages i anvendelse, i forskellige kombinationer, alt efter problemernes art og omfang. At der afsættes midler til såvel potentielle huslejenedsættelser, til fortsat renoveringsindsats og til forebyggende indsatser, er et godt skridt på vejen.



Hvad angår både renoveringsindsatsen og den styrkede indsats mod ghettoisering, der indgår i boligaftalen, mener AA, at danske arkitekter har meget at byde ind med.

side 2/2

AA ser frem til at kunne bidrage konstruktivt i de bestræbelser, der lægges op til med denne boligaftale.

Med venlig hilsen

Henning Thomsen
Direktør, arkitekt MAA
Akademisk Arkitektforening

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Høringsvar - Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering

Socialministeriet har 11-11-2005 fremsendt "Lovforslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. og lov om påligningen af indkomstskat til staten" til høring i Amtsrådsforeningen. Amtsrådsforeningen tager forbehold for politisk behandling, som ikke har været mulig indenfor høringsfristen den 17-11-2005.

Amtsrådsforeningen har følgende bemærkninger:

- Amtsrådsforeningen er enig i, at sociale ghettoer er u hensigtsmæssige af flere grunde, herunder med henblik på integration af danskere med anden etnisk baggrund end dansk.

Udfordringen ligger selvsagt i definitionen, hvortil Amtsrådsforeningen skal understrege, at mennesker med handicap ikke som gruppe kan kategoriseres som ressourcetsvage. Ændret anvisnings- og/eller fraflytningsmønstre må således ikke hindre det generelle handicappolitiske ønske om, at mennesker med handicap indgår i en alsidig beboersammensætningen i den almene sektor.

- Amtsrådsforeningen anser det for positivt at forlænge nedsættelsen af grundkapitalen, som i den hidtidige aftaleperiode (juni 2001 med ophør ved udgangen 2005) har medvirket til øget byggeri i den almene sektor.
- Amtsrådsforeningen noterer med tilfredshed, at der i forbindelse med en forøget renovering på 626 mio. kr. i 2006 øremærkes 100

16-11-2005
Sag nr. 05/4785
Dokumentnr. 97316/05
Sagsbehandler
Sandy Brinck
Tel. 35298217
E-mail: sbr@arf.dk

Dampfærgevej 22
Postboks 2593
2100 København Ø

E-post: arf@arf.dk
Tlf. 3529 8100
Fax 3529 8300

mio. kr. til forbedringer rettet mod handicappede og tilgængelighed.

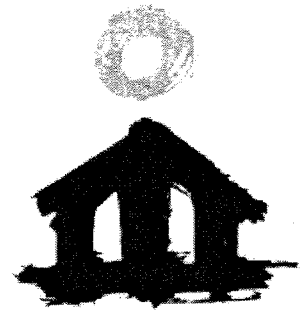
Side 2

Amtsrådsforeningen har ikke yderligere kommentarer til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Tommy Kjelsgaard

Til:
Socialministeriet



BAT-kartellet

18. november 2005
GO/bs

Vedr.: Høringssvar om den almene sektors midler samt ghettoindsats (sag nr. B-5270-14)

BAT kvitterer hermed for at være inddraget som høringssvar i ovennævnte sag.

BAT deler Socialministeriets analyse af den meget bekymrende baggrund for det nye boligforlig, nemlig en betydelig koncentration af ressourcetsvage personer med sociale problemer samt personer med anden etnisk baggrund end dansk.

Efter BAT's opfattelse er det en udvikling, som regeringen selv har en stor del af ansvaret for. Dels med loftet over boligstøtte og boligydelse, dels med skattestopet og afdragsfrie lån, som begge ensidigt gavner ejerboligsektoren.

BAT mener principielt, at Landsbyggefonden er lejernes retmæssige ejendom. Derfor kan vi ikke støtte de seneste års generelle dræn herfra ved de årlige finanslove. Det samme gør sig gældende denne gang, jf. lovforslagets hovedelement 1 (refusion af statens udgifter til nybyggeri på knapt 2,1 mia. kr. i 2005 og 2006 tilsammen). Særligt finder vi det beklageligt, at hele fondens rådighedsbeløb IKKE reserveres til renovering og vedligeholdelse af den eksisterende almene boligmasse. Med det dokumenteret milliardstore vedligeholdelsesefterslæb i de almene boliger må og skal denne indsats have maksimal opmærksomhed.

Når det er sagt, har vi noteret os en række gode initiativer i lovforslaget, som udmønter boligforliget af 4. november 2005. Det drejer sig om den fortsatte nedsættelse af kommunal grundkapital fra 14 til 7% i 2006. Det drejer sig om den forøgede renoveringsramme på 625 mio. kr. i 2006. Det drejer sig om de forbedrede muligheder for nedrivning, hvis denne kan bidrage til et samlet løft af området.

Hvis ghettoindsatsen udmøntes i konkret renovering, vedligeholdelse, forskønnelse, kvarterløft eller byfornyelse er det også et initiativ, vi støtter. Til gengæld mener vi ikke Landsbyggefonden skal finansiere huslejenedsættelser. Dels har det aldrig været formålet, dels er det usikkert om der i givet fald er tale om midlertidige eller permanente nedsættelser. Hvis regeringen og

forligspartierne ønsker at adressere fordelingspolitikken, burde en sådan indsats snarere - efter BAT's opfattelse - gå i retning af øget beskatning af ejerboliger og andelsboliger.

For at øge mobiliteten på boligmarkedet støtter BAT, at man forsøgsvis - ved offensiv brug af anvisningsretten - også kan stimulere fraflytning. Vi støtter i øvrigt fuldt ud arbejdet i retning af at fremme byggeriets kvalitet og effektivitet, særligt den udvidede brug af nøgletalssystemet fra Byggeriets Evaluerings Center, som er af stor betydning for branchens udvikling. Endelig bakker BAT op om de forbedrede muligheder for at den almene sektor kan forestå udlejning til erhverv. Generelt støtter vi alle tænkelige initiativer i retning af at modernisere de afskyeligt stive og detaljerede regler for udøvelse af sideaktiviteter i almene boligorganisationer, et element som også står centralt i BAT & LO's eget bygge- og boligpolitiske debatoplæg fra december 2004.

Det allermest indholdsrigt og vigtige i boligforliget af 4. november 2005 er dog de langsigtede – og for velfærdssamfundet helt afgørende – perspektiver, der kommer til at ligge i det udredningsarbejde, som i løbet af 2006 skal analysere mulighederne for at føre den samlede almene sektor over i en mere økonomisk selv bærende konstruktion. Som repræsentanter for byggeriets lønmodtagere kan vi i den sammenhæng ikke understrege kraftigt nok, at vi meget gerne vil indgå - og har meget at bidrage med – i dette udredningsarbejde. Det vil i givet fald især ske med afsæt i ovennævnte LO/BAT-bygge- og boligpolitiske debatoplæg, hvor vi selv præcis anbefaler et sådant udredningsarbejde i retning af en frigørelse af den almene sektor fra staten, jf. nedenstående uddrag, som er hentet fra side 16-17 i debatoplægget, som kan læses i sin helhed på dette link: http://www.batkartellet.dk/pictures_org/20%20BAT-LO-Boligoplaeg-ny.pdf:

Frigør den almene sektor - lad den stå på egne ben

"Der er behov for at skære igennem, så den almene sektor én gang for alle kommer ud af statsapparatets omklamring, med gradvis malkning og unødigt detailregulering, som betingelse for økonomisk støtte. Kun på den måde kan den almene sektor afgørende og varigt styrke sin konkurrenceevne på boligmarkedet. Set i internationalt perspektiv er der gode hollandske erfaringer med en sådan frigørelsesøvelse. Den almene boform er for vigtig til at være tvunget og bundet ind i en statslig spændetrøje. Det vil samtidig være udtryk for en ændring i retning af arbejderbevægelsens oprindelige rødder, hvor fag- og boligforeninger mv. af egen drift - og uden massiv statslig støtte eller indblanding – søgte at varetage en række fælles opgaver, pligter og udfordringer til fordel for den enkelte og udsatte grupper. Og i den kommende årrække, hvor kommuner og regioner bliver væsentligt større end i dag, vil en genoplivet og idealiseret almen boligsektor kunne stå for den styrkelse af det nære, rodfæstede fællesskab, der utvivlsomt bliver større behov for fremover. Med en nyvunden frihed og fleksibilitet vil der også kunne tilbydes boliger med forskellige grader af medejerskab og råderet. Et udviklingsperspektiv, der endnu ikke har kunnet realiseres under den nuværende detaljerede modkravs-regulering."

"Omfanget af den almene boform skal fortsat være således, at man fastholder en bred og omfattende lejlighedsportefølje, og selv internt i den almene sektor – samt via en ansvarlig kommunal anvisningspolitik – kan blande stærke og svage beboere for at sikre sammenhængskraft i bofællesskab og samfund. Fjernelsen af automatiske bånd mellem den almene boligsektor og staten, forhindrer naturligvis ikke den til enhver tid siddende regering fra

ansvaret for at bidrage til en særlig boligpolitisk indsats f.eks. ved geografisk specifik støtte til alment nybyggeri, når der er behov for det."

"Løsrivelse af den almene sektor fra statslig styring og tilskud bør indebære, at den offentlige regulering af den almene sektor centrerer om følgende basale krav:

- at alle almene boliger fremover udlejes efter et gennemskueligt ventelistesystem.
- at kommunerne bevarer deres anvisningsret i den nuværende almene boligmasse, hvorimod anvisningsret til nybyggeri afhænger af, om kommunerne ønsker at bidrage med grundkapital.
- at de nuværende lejere ikke må få højere husleje som følge af denne løsrivelse.
- at det også på sigt bliver sikret, at den gennemsnitlige husleje pr. m² for en almen bolig ikke stiger reelt. Dette af hensyn både til de enkelte beboere og til samfundsøkonomien, idet stigende huslejer i den almene sektor blot vil udløse stigende offentlige udgifter til individuelle sociale og boligsociale ydelser.
- at der sikres så megen fleksibilitet, at de almene boligernes indbyrdes placering på huslejeskalaen, godt kan justeres for at sikre bedre overensstemmelse mellem pris og kvalitet ved flytning.
- at de almene boligernes skattefritagelse afskaffes."

"Løsrivelsen forudsætter at det finansielle mellemværende mellem staten og den almene sektor gøres op, hvilket er en særdeles kompliceret øvelse. Hovedprincipperne bør være, at nutidsværdien af statslige tilsagn om støtte til almene boliger gøres op og overføres til f. eks. Landsbyggefonden. Fremtidigt alment byggeri finansieres derpå af den almene sektor - med indskud af grundkapital fra de kommuner, som ønsker at bevare anvisningsretten. Midlerne i Landsbyggefonden fra indbetaling af fremtidige udamortiserede lån, reserveres særligt til støtte for indsatsen i problemramte boligområder - og mere langsigtet til generelt kvalitetsløft i den almene sektors botilbud."

"Rent praktisk må der nedsættes en kommission med repræsentanter bl.a. fra staten og boligselskaberne, som skal tilrettelægge løsrivelsen af den almene sektor fra den statslige regulering og finansiering."

Med venlig hilsen

Gunde Odgaard
Sekretariatschef

Den 17. november 2005

Hørings svar vedr. "Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering"

Overordnede kommentarer

Indledningsvis skal det understreges, at BL finder det uacceptabelt, at lovforslaget indebærer en fortsættelse af den massive overførsel af midler fra Landsbyggefonden til aflastning af statsfinansierne, som har stået på siden 2002.

Til medfinansiering af det almene nybyggeri i årene 2002 til 2004 er der således inddraget 5,7 mia.kr. af Landsbyggefondens midler, og lovforslaget indebærer, at der for årene 2005 og 2006 yderligere bliver inddraget 2,1 mia.kr., og beløbene for 2005 og 2006 kan endda vise sig at blive væsentligt større, hvis byggeomfang og/eller rente bliver højere end forudsat i lovforslaget.

BL ønsker klart at understrege, at dette er helt urimelig fordelingspolitik, og det er tillige uholdbart set i forhold til den almene sektors fremtidsperspektiver og de betydelige behov for renoveringer og investeringer i forebyggelse og bekæmpelse af ghettoisering i de kommende år.

Ifølge lovforslaget skal der gennemføres et udredningsarbejde "med henblik på at skabe et godt grundlag for at styrke selvfinansieringen, herunder at skabe mulighederne for at føre den almene sektor helt eller delvist over i en mere selv bærende økonomisk konstruktion".

BL finder det helt afgørende, at der i dette udredningsarbejde sker en grundig og bredt funderet belysning af fremtidsperspektiverne for den almene sektor. Hvilke opgaver har den almene sektor i boligforsyningen med ældre-, pleje- og handicapegnede boliger? Hvordan løses velfærdssamfundets boligsociale opgaver? Hvordan sikres en effektiv bekæmpelse af ghettoisering på lang sigt? Hvilke behov er der for renoveringer og investeringer i tilgængelighed, og hvordan finansieres disse investeringer? Hvordan sikres de almene boligernes konkurrenceevne over for andre boligformer både i byerne og i udkantsområderne?

Disse helt centrale emner er det efter BL's opfattelse helt nødvendigt at få ordentligt belyst, når spørgsmålet om "en mere selv bærende økonomisk konstruktion" for den almene sektor skal drøftes. BL forventer at blive inddraget reelt i dette udredningsarbejde og vil bidrage konstruktivt til såvel analyser som i drøftelser af fremtidsperspektiverne for den almene sektor.

I lovforslaget er en række initiativer, som vil bidrage positivt til udviklingen i den almene sektor. Det drejer sig bl.a. om forøgelsen af renoveringsrammen i 2006, den særlige pulje til styrket indsats i problemramte områder og huslejenedsættelser, bedre muligheder for at etablere erhverv i boligområderne, smidigere regler om fremme af fraflytning samt tilkendegivelsen om at lempe de stramme regler for sideaktiviteter.

Endvidere foreslås der en permanent ordning om salg af boliger i problemramte boligområder for at styrke beboersammensætningen, og et evt. provenu fra salget kan forblive i boligområdet til styrkelse af den lokale udvikling. Som udgangspunkt er BL positiv over for, at der nu bliver mulighed for salg på frivilligt grundlag og ud fra boligsociale overvejelser i problemramte områder, men det forekommer helt uforståeligt, at den usaglige "rabat på 30 pct." i forsøgsloven om salg også foreslås at gælde i denne nye permanente salgslov.

Imidlertid ønsker BL at gøre det helt klart, at det forhold, at BL er positiv over for en permanent ordning om frivilligt salg ud fra boligsociale overvejelser ikke indebærer, at BL er positiv overfor den bureaukratiske og ideologiske forsøgsordning om salg, der blev vedtaget i 2004. Denne ordning er BL fortsat imod.

Endelig er der i lovforslaget initiativer til fremme af byggeriets kvalitet og effektivitet. Det foreslås, at den betydelige viden og erfaring i Byggeskadefonden også udnyttes i forbindelse med indsamling og brug af nøgletal, hvilket BL finder helt oplagt og yderst væsentligt for løbende at sikre en bedre kvalitet i byggeriet.

Kommentarer til de enkelte elementer i lovforslaget

På de følgende sider kommenteres de enkelte elementer i lovforslaget, nemlig:

- Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til nybyggeri
- Forøget ramme til renoveringer
- Midler til en social og forebyggende indsats
- Salg af boliger i problemramte afdelinger
- Fremme af fraflytning
- Udlejning til erhverv
- Modernisering af sideaktivitetsregler
- Fremme af byggeriets effektivitet og kvalitet
- Internetbaseret boligportal
- Ændring af sammensætning af Ældre- og Ungdomsboligrådet

Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til nybyggeri

Som det også er anført i indledningen til dette høringssvar, finder BL det uacceptabelt, at Landsbyggefondens drænes for milliarder af de kommende års indbetalinger af bidrag på de udamortiserede lån for at aflaste statskassen for udgifter til ydelsesstøtte på alment nybyggeri.

Refusionen fra Landsbyggefondens skal baseres på markedsrenter

Ifølge lovforslaget skal Landsbyggefondens til finansiering af nybyggeriet i 2005 refundere staten 835 mill.kr. og for nybyggeriet i 2006 refundere 1.235 mill.kr., dvs. i alt 2.070 mill.kr.

Refusionen er opgjort som 50 pct. af udgifterne til den statslige ydelsesstøtte, som den er opgjort på baggrund af tilsagnene året før og beregnet ud fra de rente- og inflationsforudsætninger, som ligger til grund for beregningen af ydelsesstøtten på finansloven for året efter tilsagns-året.

Erfaringerne fra opgørelsen af Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtten for årene 2002 til og med 2004 på i alt 5,7 mia.kr. var bl.a., at staten ved beregningen af ydelsesstøtten anvendte en væsentligt højere rente end den markedsrente, der var relevant ved optagelsen af lånene til finansieringen af det almene byggeri.

BL finder det helt uacceptabelt, hvis staten ved fastlæggelsen af sine budgetteringsforudsætninger for opgørelsen af ydelsesstøtten for årene 2005 og 2006 igen anvender en væsentlig højere rente end den relevante markedsrente.

BL vil henstille til, at ministeriet ved opgørelsen af refusionen fremlægger en redegørelse – fx udarbejdet af et realkreditinstitut – hvori de faktiske finansieringsforhold for de almene boliger beskrives og de forventede udgifter til refusion opgøres.

En tilsvarende redegørelse bør ministeriet få udarbejdet angående Landsbyggefondens refusion for årene 2002, 2003 og 2004, og ekstraregningen til de almene beboere som følge af anvendelsen af urealistisk høje renteforudsætninger bør refunderes.

Kravet til Landsbyggefondens refusion er reelt skærpet i 2005

I bemærkningerne til lovforslaget anføres det, at Landsbyggefondens i årene 2002, 2003 og 2004 har refunderet hhv. 68 pct., 55 pct. og 53 pct. af den samlede ydelsesstøtte opgjort ud fra de officielle beregningsforudsætninger. Herefter anføres det, at lovforslaget forudsætter en refusion på 50 pct. af ydelsesstøtten i 2005 og 2006. Fremstillingen antyder således, at kravene til Landsbyggefondens refusion er mindsket.

Dette er imidlertid vildledende, for sandheden er, at Landsbyggefondens refusion opgjort efter den metode, der blev anvendt i årene 2002 – 2004, ville føre til en væsentlig lavere refusion i 2005 end de 50 pct., nemlig i stedet omkring 30-40 pct. afhængig af de eksakte beregningsforudsætninger, som desværre ikke er anført i lovforslaget.

Forklaringen er, at den "gamle metode" til opgørelse af refusionen indebærer, at Landsbyggefonden skulle betale den fulde statslige ydelsesstøtte (dvs. 100 pct. refusion), hvis der blev givet tilsagn til mere end knap 6.000 boliger. Refusionen er således meget høj, hvis der gives tilsagn til mange boliger – som det fx var tilfældet i 2002 – men skønnes omfanget af tilsagn relativt lavt som i 2005, nemlig 5.450 boliger, mindskes refusionen væsentligt.

BL finder det meget uheldigt, at bemærkningerne til lovforslaget synes tilstræbt bevidst vildledende på dette punkt.

Kritisabelt at der reelt ikke er loft over Landsbyggefondens refusion

I lovforslaget er sat et loft over statens udgifter til ydelsesstøtte på 1,3 mia.kr. i hvert af årene 2005 og 2006. Derimod er der ikke sat noget loft over Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte, som ifølge lovforslaget forventes at udgøre 2,1 mia.kr. Hvis byggeomfanget og/eller renten bliver højere end forudsat i lovforslaget, vil udgifterne til ydelsesstøtte blive større, og Landsbyggefondens refusion vil overstige de 2,1 mia.kr.

Hvis der yderligere sker det, at opgørelsen af de statslige udgifter til ydelsesstøtte i et af årene rammer loftet på 1,3 mia.kr., må den logiske konsekvens være, at Landsbyggefonden skal refundere 100 pct. af ydelsesstøtten over det statslige loft.

BL finder det helt uacceptabelt, at der er et loft over statens udgifter til ydelsesstøtte, hvorimod der ikke er nogen reel grænse for trækket på Landsbyggefondens midler.

Erfaringerne omkring opgørelsen af Landsbyggefondens refusion i årene 2002 til 2004 var, at der ved indgåelsen af boligaftalen oktober 2002 blev skønnet en refusion fra Landsbyggefonden på 2,7 mia.kr., men den endelige opgørelse af refusionen blev som tidligere nævnt på 5,7 mia.kr. Tilsvarende er der en reel risiko for, at kravet til Landsbyggefondens refusion på 2,1 mia.kr. i dette lovforslag bliver væsentlig forøget, fx hvis byggeomfanget forøges.

Råderummet i Landsbyggefonden er minimeret

I belysningen af de økonomiske konsekvenser af lovforslaget er det skønnet, at Landsbyggefonden vil oparbejde underskud i de kommende år og vil have behov for en statsgaranteret låneadgang på ca. 3,5 mia.kr. Dette lån skønnes med de nuværende forudsætninger først at være afviklet ved udgangen af 2022.

BL finder det overordentligt problematisk, at kravene om Landsbyggefondens massive medfinansiering af nybyggeriet siden 2002 presser fondens økonomi så meget, at mulighederne for at renovere og anden nødvendig indsats begrænses urimeligt.

Forøget ramme til reovering

Investeringsrammen til reovering, som Landsbyggefonden kan støtte, forøges ifølge lovforslaget med 625 mill.kr. i 2006, og heraf skal mindst 100 mill.kr. af forøgelsen rettes mod handikapede og tilgængelighed.

BL finder det positivt med en forøgelse af rammen til investeringer i renoveringer og tilgængelighed, men samtidig skal det understreges, at der også i de kommende år er behov for et markant løft i investeringsrammen, hvis fornødne renoveringer og investeringer i tilgængelighed skal gennemføres.

Rammen i den nuværende renoveringsordning på 1,5 mia.kr. hvert år frem til og med 2008 er allerede disponeret, og der er en venteliste svarende til investeringer på ca. 2,5 mia.kr., og der kommer løbende nye sager til.

Midler til en social og forebyggende indsats

Landsbyggefondens skal ifølge lovforslaget indenfor en ramme på 600 mill.kr. i 2006 afsætte midler til en social og forebyggende indsats, og heraf skal mindst 200 mill.kr. anvendes til en målrettet nedsættelse af huslejen i problemramte områder.

Som nævnt indledningsvis i dette hørings svar er BL positiv over for dette forslag, og samtidig noterer BL sig, at midlerne afsættes med et meget bredt sigte både til at igangsætte og stimulere en positiv udvikling i problemramte områder og til at forebygge en negativ udvikling i svage boligområder.

BL forventer, at der indledes en dialog med Socialministeriet om retningslinierne for anvendelsen af rammen på de 600 mill.kr., herunder evt. udarbejdelse af bekendtgørelse og regulativer.

I bemærkningerne til lovforslaget er der ikke helt præcist sondret mellem Landsbyggefondens disponering af midler og den faktiske udbetaling af midler. BL foreslår, at det præciseres, at Landsbyggefondens skal disponere over rammen på de 600 mill.kr. i 2006 og 2007, men de faktiske udbetalinger af de disponerede midler skal også kunne ske over en længere tidsperiode for at sikre en hensigtsmæssig tilrettelæggelse af indsatsen.

Samtidig finder BL det væsentligt at understrege, at rammen på de 600 mill.kr. ikke bør være en ekstraordinær engangsindsats men derimod starten på en mere målrettet og effektiv indsats til forebyggelse og afhjælpning af problemerne i svage boligområder, og dette bør som tidligere nævnt være et af de afgørende spørgsmål i udredningsarbejdet om fremtidsperspektiverne for den almene sektor.

Salg af boliger i problemramte afdelinger

I problemramte områder foreslås en ny permanent salgsordning, hvor der ved enighed mellem boligorganisation og kommune samt godkendelse på et afdelingsmøde kan iværksættes salg for at styrke beboersammensætningen. Boligorganisationen og kommunen kan således aftale kriterier for, hvem der skal kunne købe – fx personer med tilknytning til arbejdsmarkedet – og Landsbyggefondens kan godkende, at et evt. provenu ved salg skal forblive i boligområdet. Herudover bliver der også større muligheder for at sælge ledige boliger.

BL er som udgangspunkt positiv overfor dette forslag til en ny permanent, frivillig salgsordning, fordi der bliver mulighed for at gennemføre salg ud fra boligsociale overvejelser i problemramte områder.

Det er imidlertid helt uforståeligt, at den ny permanente salgslov er udarbejdet som supplerende bestemmelser til den meget bureaukratiske forsøgslov om salg, og det har også den helt uforståelige konsekvens, at køberne skal have en usaglig "rabat" på 30 pct. af købsprisen i form af et rente og afdragsfrit lån fra Landsbyggefonden. BL opfordrer til, at denne usaglige "rabat" fjernes fra den ny salgslov.

Endvidere finder BL det uheldigt, at der ligesom i forsøgsloven er asymmetri i afdelingsmødets beslutning om salg, eftersom et nej kan sættes til afstemning igen, hvorimod et ja ikke kan omgøres af afdelingsmødet. Derimod noterer BL sig, at boligorganisationen og kommunen i fællesskab kan beslutte at begrænse eller evt. helt at bremse et salg, hvis det ikke har de ønskede virkninger.

Afslutningsvis skal det understreges, at BL's positive tilgang til forslaget om en permanent ordning om salg på frivilligt grundlag og ud fra boligsociale overvejelser ikke indebærer, at BL er positiv overfor den bureaukratiske og ideologiske forsøgsordning om salg, der blev vedtaget i 2004. Denne ordning er BL fortsat imod.

Fremme af fraflytning

Kommunerne foreslås i lovforslaget at få hjemmel til at yde et skattefrit flyttetilskud til beboerne i en almen boligafdeling, og samtidig får kommunerne mulighed for at anvise alternative boliger til personer, som bor i en afdeling, hvor der er behov for at stimulere fraflytningen.

BL foreslår, at udpegningen af de relevante boligafdelinger, hvor der skønnes behov for at stimulere fraflytningen sker i et samarbejde mellem den enkelte kommune og de relevante boligorganisationer. Tilsvarende bør der også etableres et samarbejde med de boligorganisationer, hvortil de fraflyttede beboere anvises, herunder overvejelser om der vil være behov for særlige støtteforanstaltninger i disse afdelinger.

Et andet element i lovforslaget er, at det i forbindelse med etablering af erhverv og institutioner skal være muligt at opsig lejere, og samtidig får udlejer en ubetinget pligt til at anvise den opsagte lejer en anden bolig. BL finder det positivt, at de udvidede muligheder for opsigelse af beboere kombineres med en skærpet pligt til at anvise de opsagte beboere ny bolig.

Udlejning til erhverv

Der åbnes med lovforslaget igen mulighed for at udleje til erhverv og institutioner i boligområderne, hvilket BL finder positivt.

Imidlertid forekommer den valgte metode meget bureaukratisk, idet boligorganisationen skal etablere et skattepligtigt selskab, hvortil erhvervslokalerne skal udlejes til balanceleje, og herefter skal det skattepligtige selskab udleje lokalerne til markedsleje. Denne konstruktion sikrer, at et overskud, dvs. en forskel mellem balancelejen og markedslejen, beskattes i selskabet, og dermed vil der ikke opstå risiko konkurrenceforvridning.

Principielt er konstruktionen med et skattepligtigt selskab logisk, men i praksis vil der utvivlsomt være mange situationer især i problemramte boligområder, hvor balancelejen og markedslejen er den samme, eller hvor der ligefrem er negative huslejespænd på grund af boligområdets problemer, dvs. markedslejen er mindre end balancelejen.

I disse tilfælde vil hele konstruktionen med etablering af et skattepligtigt selskab derfor være rent bureaukrati, fordi der ikke er noget overskud at beskatte. Og i nogle tilfælde må det forudses, at der som led i fx helhedsplaner må gives tilskud til den gældende balanceleje for at bringe den ned til en markedsleje for at få firmaerne og butikkerne ind i boligområderne.

På den baggrund opfordrer BL til, at der forud for etablering af skattepligtige selskaber ved udlejning til erhverv sker en vurdering af forholdet mellem balancelejen og markedslejen af fx en professionel erhvervsmægler, og hvis balancelejen er større end eller lig med markedslejen, bør skattemyndighederne kunne give dispensation for etableringen af et skattepligtigt selskab.

Modernisering af sideaktivitetsregler

I bemærkningerne til lovforslaget tilkendegives det, at der vil blive taget initiativ til en generel modernisering af reglerne for sideaktiviteter for bl.a. at åbne mulighed for, at boligorganisationerne kan iværksætte aktiviteter, der retter sig bredere end blot mod beboerne i det almene boligområde.

BL finder det positivt og helt nødvendigt, at de meget stramme regler for sideaktiviteter bliver lempet væsentligt for at give boligorganisationerne og boligafdelingerne større frihed og flere muligheder i deres opgaveløsning.

Fremme af byggeriets effektivitet og kvalitet

Formålet med dette element i lovforslaget er at udvide Byggeskedefondens formålsbestemmelse, således at fonden kan medvirke ved indsamling og formidling af nøgletal for alment byggeri, og der igennem bidrage til at styrke kvaliteten i byggeriet. BL finder det helt oplagt at benytte Byggeskedefondens ekspertise i dataindsamling, validering og formidling i forbindelse med nøgletal m.v.

Internetbaseret boligportal

Der skal ifølge lovforslaget etableres en internetbaseret boligportal, hvor det skal være muligt for boligsøgende at søge på almene boliger ud fra oplysninger om boligafdelingerne, de enkelte boliger, deres beliggenhed, anslået ventetid, ældre/handicapegnethed m.v. Portalen skal forankres i Landsbyggefonden, som skal finansiere etableringen inden for en ramme på 5 mill.kr. og forestå den løbende drift.

BL finder, at det er et godt initiativ til at skabe et mere gennemsigtigt og velfungerende boligmarked og skal samtidig gøre opmærksom på, at der er etableret boligportaler adskillige steder i landet på initiativ af boligorganisationer og kommuner. Erfaringerne fra disse boligportaler bør inddrages i den ganske betydelige opgave, som det vil være at etablere en samlet boligportal. Henset til opgavens omfang må det vurderes, at rammen på de 5 mill.kr. kan vise sig at være for beskednen.

Ændring af sammensætning af Ældre- og Ungdomsboligrådet

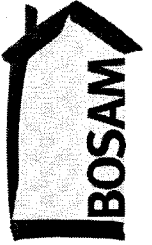
Et andet element i lovforslaget er, at ministeren skal have mulighed for mere fleksibelt at kunne udpege medlemmer af Ældreboligrådet og Ungdomsboligrådet, idet andre interessegrupper end dem, der udtrykkeligt er nævnt i loven, også skal kunne være repræsenteret.

Dette har gennem flere år været praksis i Ældreboligrådet, og vil med den foreslåede lovændring blive formaliseret i både Ældreboligrådet og Ungdomsboligrådet.

På baggrund af den allerede gennemførte praksis og det gode samarbejde i Ældreboligrådet finder BL, at en lovændring kan være hensigtsmæssig.

Kompagnistræde 34, 3.
1208 København K
Tlf. 33 93 40 04
bosam@bosam.dk

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



Socialministeriet

Kbh. d. 15.11.2005

Vedr. Høringssvar over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

Pga. den meget korte høringsfrist, er kun muligt for os at fremkomme med følgende korte bemærkninger til den indgåede boligaftale.

Vi finder, at det er helt urimeligt at øge Landsbyggefondens andel til medfinansiering af kommende alment boligbyggeri. Det fremstår som en målrettet særskat der rammer en generel økonomisk set svag befolkningsgruppe. Aftalen medvirker til at skabe endnu større ulighed i det danske samfund og på sigt til at gøre den almene sektor mindre attraktiv og mere ghettopræget.

BOSAM har tidligere redegjort for vores betænkeligheder ved ejerlejlighedsudstyknings i alment boligbyggeri, herunder den alvorlige svækkelse af beboerdemokratiet, som det vil indebære i de afdelinger, hvor der vil blive blandede boligformer.

Det vil være en langt bedre ide, at nedsætte lejen og renovere ghettobebyggelserne, og dermed gøre det mere attraktivt at bo i disse boligafdelinger.

Med venlig hilsen

Jørgen Hemmingsen

BOSAM

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

16. november 2005
awt


Høring over lov om ændring af lov om almene boliger mv. og andre love

Byggematerialeindustrien har udover nedenstående kommentarer ingen bemærkninger til det fremsatte forslag.

Initiativerne til fremme af byggeriets kvalitet og effektivitet hilses velkomne, og Byggematerialeindustrien skal opfordre til, at muligheden for at formidle såvel Byggeprocessen som produktet (det færdige byggeri) med henblik på at begrænse byggeskader fremmes, og således at informationen når ud til alle led i byggeriets værdikæde.

Et nøgletalssystem for det almene byggeri støttes, idet det forudsættes, at det bygger på samme system, som gælder for det statslige byggeri.

Med venlig hilsen



Anne Windfeldt Trolle

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Den 17. november 2005

J.nr. 05-037

Hanne Sørensen
Telefon direkte 3376 2154
E-post has@bsf.dk

Høringsvar om lovforslag – L 70

Byggeskadefonden har den 11. november 2005 modtaget udkast til ændring af lov om almene boliger m.v. til høring. Lovforslaget er fremsat den 16. november 2005 som L 70.

Forslaget indeholder bl.a. ændringer i Byggeskadefondens formålsparagraf, således at fonden kan bidrage med erfaringer om byggeprocessen og byggeriet med henblik på at begrænse byggeskader og medvirke til at fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet. Yderligere kan socialministeren godkende, at fonden deltager i øvrige aktiviteter, der har til formål at fremme byggeriets kvalitet og effektivitet, herunder foretage kapitalindsud i selskaber.

Vi har med tilfredshed bemærket, at lovforslaget udvider fondens forpligtelse til at bidrage med erfaringer, således at byggeprocessen samt kvalitet og effektivitet i byggeriet nu også klart medtages i loven. Denne udvidelse ligger i naturlig forlængelse af fondens hidtidige virke, og derved kan der indrages yderligere oplysninger og aspekter i fondens erfaringsformidling, der som hidtil vil ske i samarbejde med relevante organisationer og parter i dansk byggeri.

Venlig hilsen

Ole Bønnelycke
Sekretariatschef

Gorm Nilsson
Juridisk chef

Mette Jørgensen

Fra: Byggesocietetet [info@byggesoc.dk]

Sendt: 17. november 2005 14:21

Til: Boligaftale

Emne: Vedr. hørings svar fra Byggesocietetet

Idet vi takker fordi vi måtte komme med vores svar lidt senere følger hermed Byggesocietetets kommentarer. m.v.h.
Grethe Kyed

Indledningsvis skal Byggesocietetets boligudvalg gøre opmærksom på, at vi finder fristen for afgivelse af hørings svar alt for kort. Der bør gives høringsparterne mulighed for at kunne foretage en kvalificeret gennemgang af lovforslagene som grundlag for sine hørings svar. Vi har ved tidligere høringer gjort opmærksom på dette forhold.

Vi skal ikke her kommentere spørgsmålet om den almene boligsektors medvirken til at finansiere statens omkostninger til nybyggeri af almene boliger, men har noteret os at der er reserveret midler fra Landsbyggefonden til renoveringer. Det er dog vigtigt, at der sikres tilstrækkelige midler i de kommende år til renoveringer og at evt. medvirken til finansiering af statens omkostninger til alment nybyggeri ikke sker på bekostning heraf. Finansiering af renoveringer via Landsbyggefond og de lokale dispositionsfonde er reelt de almene boligorganisationers mulighed for at udnytte friværdien i ejendommene og dermed begrænse huslejevirkningerne af renoveringer.

Vedrørende salg af almene boliger i problemramte afdelinger kan vi tilslutte os en ordning som den skitserede. Vi har noteret os, at et salg kun kan ske hvor boligorganisationen og kommunen er enige, d.v.s. at et salg ikke kan ske uden boligorganisationens godkendelse. Det skal gælde ethvert salg. Endvidere anser vi det for vigtigt, at et provenu forbliver i området/boligorganisationen. Vi finder det imidlertid kritisabelt at der ved et salg kan ydes en "rabat" på 30% i form af et rente- og afdragsfrit lån.

Forslaget vedrørende fremme af fraflytning anser vi for positivt men vi er tvivlende overfor mulighederne for at iværksætte sådanne tiltag når finansieringen alene overlades til enkelte kommune. En statslig medfinansiering burde overvejes.

De nye muligheder for udlejning af arealer til erhverv anser vi for positive ud fra de i lovforslaget nævnte bemærkninger, men den skitserede model finder vi uhensigtsmæssig og bureaukratisk. Det er vores opfattelse at der bør arbejdes for etablering af en mere enkel og fleksibel model. Vi har dog noteret os med tilfredshed, at det af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at der vil blive taget initiativ til en modernisering og ajourføring af sideaktivitetsreglerne. Efter vores opfattelse bør der på dette område ske en betydelig liberalisering.

Lovforslagets bestemmelser om fremme af byggeriets kvalitet og effektivitet anser vi for et positivt tiltag.

I boligaftalen indgår også iværksættelse af et arbejde om den almene sektors fremtidige finansiering. Vi finder det særdeles positivt. Det er vores opfattelse at tiden er inde til at se på mulighederne for at frigøre den almene sektor for de meget snærende bånd som der er indeholdt i den nuværende lovgivning og arbejde i retning af et "frihedsscenario" med udgangspunkt i den hollandske model. Vi vil dog pointere at det er afgørende at dette arbejde baseres på et reelt samarbejde med den almene boligsektor, kommunerne og andre relevante parter. Man bør undgå en så lukket proces som foregik i forbindelse med udarbejdelse af rapporten om forsøgsordningen med salg af almene boliger.

Med venlig hilsen

Søren Peter Jensen
Formand for Byggesocietetets Boligudvalg

BYGGESOCIETETET
Vimmelskafte 47, 1
DK-1161 København K
tlf. 33136637
fax: 33937890
info@byggesoc.dk

Mette Jørgensen

Fra: Jakob Lindberg og Birgit Søborg [jakob-lindberg@webspeed.dk]
Sendt: 17. november 2005 13:47
Til: Boligaftale
Emne: Svar fra Danmarks Lejerforeninger på Høring af over lov om ændring af lov om almene boliger mv.

På Danmarks Lejerforeningers vegne fremsender jeg hermed organisationens foreløbige kommentarer til lovudkastet.

Indledningsvis protesterer vi over den skandaløst korte høringsfrist på kun 7 dage, som forhindrer en seriøs behandling af lovudkastet. Af samme grund har Danmarks Lejerforeninger ikke mulighed for at gå i detaljer med lovforslagets enkelte dele. Disse kommentarer vil i stedet blive fremsat direkte over for Folketingets Boligudvalg i forbindelse med forslagets fremsættelse.

Til indholdet af lovforslaget har vi følgende kommentarer:

1) Refusion af statens udgifter til nybyggeri.

Vi finder ikke, at der i Grundloven er hjemmel til - for statsmagten - at beslaglægge Landsbyggefondens fremtidige indtægter til finansiering af nybyggeri. At der i Landsbyggefondens formålsbestemmelse er indføjlet en hjemmel til at støtte nybyggeri, kan ikke begrunde at staten beslaglægger Landsbyggefondens fremtidige indtægter. Det er en skærpende omstændighed ved denne overtrædelse af Grundloven, at staten dermed påfører Landsbyggefonden et underskud. Perspektiverne i denne praksis er uoverskuelige. Det vil f.eks. være nærliggende mulighed, at regeringen pålægger Røde Kors at refundere statens udgifter til international nødhjælp. Hvis private fonde skal refundere dele af statens udgifter må det være en forudsætning, at det sker helt frivilligt. Beslaglæggelsen af midler fra Landsbyggefonden er en skjult særskat, som lejerne skal betale, for derved at opfylde regeringens løfter om skattestop over for resten af befolkningen.

2) Midler til en social og forebyggende indsats samt huslejenedsættelser i problemramte afdelinger I forbindelse med behandlingen af L 32 (Indsats mod ghettoisering) i 2004/5 kritiserede Danmarks Lejerforeninger regeringen for ikke at pege på virkemidler, der kunne fremme ressourcestærke beboeres tilflytning til problemramte afdelinger. Denne kritik blev efterfølgende fremsat fra Folketingets talerstol. Vi er derfor tilfredse med at der nu bliver mulighed for at give huslejenedsættelser. Vi er derimod ikke enige i, at en sådan indsats skal finansieres af Landsbyggefonden.

3) Salg af almene boliger i problemramte afdelinger

Danmarks Lejerforeninger var modstandere af forsøgsordningen vedr. salg af almene boliger til lejerne, blandt andet fordi der var tale om salg af lejligheder hen over hovedet på boligorganisationen. De nu fremsatte lovforslag vedrører salg, hvor der skal være enighed mellem kommune, boligorganisation og afdeling. Vi vil ikke afvise, at der kan være situationer, hvor et sådant salg kan være fornuftigt - men vi påpeger, at de beboerdemokratiske problemer er de samme ved den nye ordning som ved forsøgsordningen. Vi vil i henvendelsen til Folketingets Boligudvalg uddybe denne problemstilling.

4) Fremme af fraflytning

Vi kan tilslutte os, at Boligorganisationerne får hjemmel til at udbetale fraflytningshjælp, men mener ikke at denne indsats skal finansieres af Landsbyggefonden.

Med venlig hilsen
for Danmarks Lejerforeninger

Jakob Lindberg, landssekretær

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Mette Jørgensen [mailto:Mette.Jorgensen@socialministeriet.dk] På vegne af Boligaftale
Sendt: 10. november 2005 19:05
Til: Mette Jørgensen
Emne: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering) med frist 17. november 2005 kl. 12.00.
Prioritet: Høj

Departementet, Holmens Kanal 22, 1060 København K
Tlf. 3392 9300, Fax. 3393 2518, E-mail sm@sm.dk
MEJ/ J.nr. B-5270-14

Til høringsparterne _____

10. november 2005

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)

Vedhæftet fremsendes høringsudkast til ovennævnte lovforslag, der påregnes fremsat i uge 46.

Lovforslaget udmønter en ny boligaftale, der er indgået den 4. november 2005, mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering. Lovforslaget har følgende hovedelementer: Refusion af statens udgifter til nybyggeri Nedsættelse af den kommunale grundkapital i 2006 Fortsat renovering Midler til en social og forebyggende indsats samt huslejenedsættelser i problemramte afdelinger Salg af almene boliger i problemramte afdelinger Fremme af fraflytning Udlejning til erhverv Fremme af byggeriets kvalitet og effektivitet Andre mindre ændringer

Bemærkninger til forslaget skal være Socialministeriet i hænde senest torsdag den 17. november 2005 kl. 12.00.

Høringssvar skal sendes pr. mail til boligaftale@sm.dk.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til Birgitte Fæster, Eva Berthram, Mette Jørgensen eller undertegnede.

Med venlig hilsen

Per Larsen

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Danske Arkitektvirksomheder
Arkitekternes Hus
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

Tlf +45 32 83 05 00
Fax +45 32 83 05 01
Giro 673 7552

info@danskeark.org
www.danskeark.org

Høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den Almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)

2005-11-17

J.nr.:/

Danske Arkitektvirksomheder (Herefter benævnt DANSKE ARK) har med tak modtaget ovennævnte lovforslag til høring og fremkommer hermed med vores bemærkninger:

Ref: PD/-

DANSKE ARK's bemærkninger koncentrerer sig om Pkt. 8: "Fremme af Byggeriets kvalitet og effektivitet", idet disse er blandt fokusområderne for DANSKE ARK's medlemmer.

DANSKE ARK hilser derfor en udvidelse af byggeskadefondenes ansvarsområder velkommen, herunder adgangen til at de nu kan foretage kapitalindskud i selskaber, medvirke til klassifikationsordninger m.v. Det er oplagt at udnytte den store erfaring og viden som ligger hos fondene på en mere proaktiv måde for derigennem at højne byggeriets kvalitet.

Det er DANSKE ARK's håb, at indsatsen for at højne kvalitet og effektivitet sker i tæt samarbejde med alle byggeriets parter. Derved opnår man, at alle involverede føler ansvar for opgaven og den nødvendige erfaring og viden bliver inddraget i arbejdet. Dette gælder alle nødvendige tiltag som f.eks. nøgletalssystem, informationsindsats generelt, klassifikationsordninger etc.

For at opnå erhvervets forståelse for aktiviteterne vil det dog være nødvendigt at sikre, at informationerne er valide og afbalancerede i forhold til de involverede parter ansvar. Der tænkes her på, at virksomheder i det nuværende informationssystem gøres medansvarlige for skader, de ikke reelt har et ansvar for.



Lovforslagets bemærkninger om indførelsen af et nøgletalssystem for det almene boligbyggeri giver endvidere anledning til at understrege, at det er af afgørende betydning for fremme af kvalitet og effektivitet i boligbyggeriet, at det planlagte nøgletalssystem er kompatibelt med nøgletalssystemet efter bekendtgørelse 1394 således, at man undgår to separate systemer. En karakterbog for alment boligbyggeri skal således kunne anvendes ved bud på en statslig opgave og omvendt. Emner, der vurderes og karakterbogens opbygning m.v. må således være nogenlunde ensartet.

DANSKE ARK ser frem til at få lejlighed til at kommentere og i øvrigt medvirke til alle de tiltag, som skal højne effektiviteten og kvaliteten i boligbyggeriet.

Derudover har DANSKE ARK ingen yderligere bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Preben Dahl
Konsulent

Per Larsen
Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

København den 14-11-2005
J.nr.: 72-024
Janus Tarp

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering).

Det Centrale Handicapråd takker for modtagelse af høring af 10. november 2005 over forslag til ændring af hovedsageligt lov om almene boliger mv. men også andre love.

Det Centrale Handicapråd skal bemærke, at ethvert lovforslag altid bør vurderes i forhold til konsekvenserne heraf for mennesker med nedsat funktionsevne. Nærværende lovforslag giver således Rådet anledning til at fremkomme med følgende kommentarer.

Forslagets § 1, nr. 2 og 3 (fracflytning og flyttetilskud):

En bred beboersammensætning betyder en boligafdeling, hvor der også bor mennesker med nedsat funktionsevne. Det modsatte ville ikke være en afspejling af samfundet. Derfor skal der ved fastlæggelse af kriterierne for, hvilken personkreds der skal stimuleres til at fracflytte en boligafdeling, tages hensyn til, at mennesker med funktionsevnenedsættelser ikke samles et sted, men at de i stedet har muligheden for at vælge bolig efter behov og smag.

Vælger man i en boligorganisation at give mennesker med nedsat funktionsevne tilbud om at flytte boligafdeling indenfor kommunen, er det vigtigt, at den nye bolig er tilgængelig, af mindst samme standard og kvalitet som den hidtidige, og at huslejen ikke er dyrere. Dette bør fremgå tydeligt af loven eller bekendtgørelserne.

På samme vis skal der ved beregningen af flyttetilskuddet tages højde for de eventuelle ekstra udgifter, der kan være forbundet med at flytte, hvis man har en nedsat funktionsevne. Her tænkes eksempelvis på længerevarende personlig assistance. I lovforslaget er anvendt betegnelsen ”gennemsnitlige rimelige flytteud-

gifter i kommunen". Hvis ikke der heri medtages mennesker med nedsat funktionsevnes ekstra høje flytteudgifter, anbefaler Det Centrale Handicapråd, at lovgivningen skaber adgang for en udmåling af tilskud efter en konkret vurdering og ikke som et standardbeløb.

Forslagets § 1, nr. 9 (salg i problemramte afdelinger):

Det kan for mennesker med nedsat funktionsevne være særdeles vanskeligt at finde en egnet bolig. Det skyldes de særlige krav til boligen, som funktionsevne-nedsættelsen stiller. Muligheden for også at tilegne sig boliger inden for den almene sektor vil i høj grad forbedre mennesker med nedsat funktionsevnes bolig-situation. Mennesker med funktionsevnenedsættelser er lige så forskellige som alle andre, hvorfor der også blandt personer med arbejdsmarkedstilknytning og høj indkomst findes mennesker med nedsat funktionsevne. Men for at styrke deres boligsituation og sikre en bred beboersammensætning opfordrer Det Centrale Handicapråd til, at kommunen og/eller boligorganisationen, jf. §§ 75a-d i almenboligloven, forpligtes til at lade mennesker med nedsat funktionsevne være en ufravigelig del af den personkreds, boligerne kan sælges til.

Forslagets § 1, nr. 28 (forbedring af handicapegnetted):

Det Centrale Handicapråd skal anerkende, at lovforslaget betyder ekstra kr. 100 mio. til forbedring af handicapegnetted og tilgængelighed for mennesker med nedsat funktionsevne i den almene boligsektor i 2006. Rådet må dog påpege, at dette beløb langt fra er tilstrækkeligt i forhold til problemets omfang, hvorfor det burde forhøjes. Endvidere virker det ulogisk, at der ikke for årene 2007 og 2008, som boligaftalen løber til, er afsat et tilsvarende yderligere beløb på de kr. 100 mio. Tilgængelighedsopgaven er på ingen måde afsluttet med udgangen af 2006. Der er et stort behov mange år fremover, hvorfor Det Centrale Handicapråd anbefaler, at der indtil aftaleperiodens udløb minimum afsættes yderligere kr. 100 mio. årligt til de i almenboliglovens § 91, stk. 1, 2. pkt. nævnte formål.

Forslagets § 1, nr. 32 (boligportal):

Det Centrale Handicapråd opfordrer til, at den i lovforslaget planlagte boligportal for den almene boligsektor gøres fuldt tilgængelig for mennesker med nedsat synsevne. Et søgningstilbud, der stilles til rådighed for alle, skal også kunne benyttes af alle.

Forslagets § 1, nr. 44 (Ungdomsboligrådet):

På linie med den foreslåede sammensætning af Ældreboligrådet bør Ungdomsbo-ligrådet også have repræsentationer fra sociale organisationer på området. Der synes ikke at være nogen logisk forklaring på forskellen på det punkt mellem de to råd. Der er lige så meget brug for de unges organisationer i deres råd som ældre-organisationer i Ældreboligrådet, hvis ikke mere. Herved kunne der åbnes op for, at repræsentanter for unge med nedsat funktionsevne kunne få indflydelse på de

boliger, der for denne gruppe er svært tilgængelige og langt hen ad vejen uegnede.

Det Centrale Handicapråd håber, at dets kommentarer vil blive positivt behandlet.

Med venlig hilsen

Janus Tarp
Fuldmægtig
Det Centrale Handicapråd

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Den 17. november 2005
J.nr. 4043.219 [10.15.01] SL/cag/kft

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)

De Samvirkende Invalideorganisationer (DSI) finder anledning til kort at kommentere ovennævnte lovforslag set i forhold til personer med nedsat funktionsevne (ældre og personer med handicap).

For det første er der behov for massive investeringer til sikring af rimelig tilgængelighed for personer med nedsat funktionsevne. Det er derfor ikke DSI's vurdering, at 100 mio. kr. er tilstrækkeligt set i forhold til behovet.

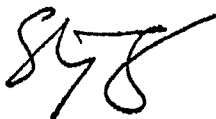
For det andet er der behov for en kortlægning af det reelle behov for investeringer i forhold til rimelig tilgængelighed. Det er afgørende for DSI, at denne kortlægning sker i forbindelse med det foreslåede udvalgsarbejde om den almene sektors fremtid, herunder skal der også tages stilling til finansieringen af investeringerne i forhold til tilgængelighed, f.eks. Landsbyggefonden.

For det tredje skal det sikres, at den almene sektor fremtidigt også er leverandør af egnede boliger til personer med nedsat funktionsevne. I dag udgør disse boliger over halvdelen af nybyggeriet i den almene sektor – og der er udsigt til en stigende andel i de kommende år. Det er en kerneopgave for velfærdssamfundet at sikre den nødvendige forsyning af disse boligtyper, og derfor bør merudgiften ved nybyggeriet af boliger til personer med nedsat funktionsevne ske over skatterne. Finansieringen af boliger til personer med nedsat funktionsevne bør således ikke "privatiseres" ved at blive inddraget i det langsigtede arbejde i forhold til den almene sektors selvfinansiering, som der er lagt op til i det tværministerielle udvalgsarbejde.

I den sammenhæng skal DSI understrege, at der i forhold til dette ligger en fare for en utilstrækkelig boligforsyning af boliger til personer med nedsat funktionsevne, hvis den almene sektors evne til selvfinansiering senere viser sig meget begrænset, f.eks. på grund af høje renter, og samtidig vil pres for selvfinansiering af nybyggeriet kraftigt begrænse mulighederne for at sikre de fornødne investeringer i rimelig tilgængelighed.

For det fjerde skal de snævre regler for sideaktiviteter i den almene sektor lempes for også at give mulighed for, at f.eks. personer med handicap inkluderes på arbejdsmarkedet i arbejdet i boligafdelingerne, f.eks. ved brug af "følordninger" hos ejendomsfunktionærerne, eller ved ansættelse af "sociale viceværter" til at yde en hjælpende hånd hos svage beboere m.v. Sådanne muligheder kan være med til at styrke mulighederne for at andre personer med nedsat funktionsevne kan forblive i deres hidtidige boligmiljø og samtidig reducere deres behov for hjælp til indkøb, affaldshåndtering m.v.

Med venlig hilsen



Stig Langvad
Formand

Mette Jørgensen

Fra: Susan Jensen [SJ@ejendomsf.dk]

Sendt: 17. november 2005 10:53

Til: Boligaftale

Emne: MEJ/ j. nr. B-5270-14 - høring

Ejendomsforeningen Danmark har modtaget høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love. (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering).

Høringen giver ikke Ejendomsforeningen Danmark anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen

Susan Jensen
Advokatsekretær

Ejendomsforeningen Danmark,
Erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom
sj@ejendomsf.dk
Ejendomsforeningen Danmark, Nørre Voldgade 2, 1358 København K
Tlf.: (+45) 33 12 03 30, dir. tlf.: (+45) 33 76 56 50, fax: (+45) 33 12 62 75
Websites: www.ejendomsf.dk, www.lokalebors.dk og www.ejendommen.dk

Mette Jørgensen

Fra: Kamilla Gibson (EBST) [kgi@ebst.dk]
Sendt: 17. november 2005 10:45
Til: Boligaftale
Cc: EBST Ministerbetjening (EBST); Postkasse BKD intern (EBST)
Emne: SV: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering) med frist 17. november 2005 kl. 12.00.

J. nr. 2005-562-18

Til Socialministeriet,

Erhvervs- og Byggestyrelsen har ingen bemærkninger til det fremsendte forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love.

Med venlig hilsen,

Kamilla Gibson
Fuldmægtig
Juridisk Sekretariat
Erhvervs- og Byggestyrelsen
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Direkte tlf. 35 46 63 58
E-mail: kgi@ebst.dk

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Mette Jørgensen [mailto:Mette.Jorgensen@socialministeriet.dk]
Sendt: 10. november 2005 19:09
Til: Erhvervs- og Byggestyrelsens officielle postkasse (EBST)
Emne: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering) med frist 17. november 2005 kl. 12.00.
Prioritet: Høj
Departementet, Holmens Kanal 22, 1060 København K

Tlf. 3392 9300, Fax. 3393 2518, E-mail sm@sm.dk

MEJ/ J.nr. B-5270-14

Til høringsparterne

10. november 2005

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)

Vedhæftet fremsendes høringsudkast til ovennævnte lovforslag, der påregnes fremsat i uge 46.

Lovforslaget udmønter en ny boligaftale, der er indgået den 4. november 2005, mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering.

Lovforslaget har følgende hovedelementer:

1. Refusion af statens udgifter til nybyggeri
2. Nedsættelse af den kommunale grundkapital i 2006
3. Fortsat renovering

4. Midler til en social og forebyggende indsats samt huslejenedsættelser i problemramte afdelinger
5. Salg af almene boliger i problemramte afdelinger
6. Fremme af fraflytning
7. Udlejning til erhverv
8. Fremme af byggeriets kvalitet og effektivitet
9. Andre mindre ændringer

Bemærkninger til forslaget skal være Socialministeriet i hænde senest torsdag den **17. november 2005 kl. 12.00.**

Hørings svar skal sendes pr. mail til boligaftale@sm.dk.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til Birgitte Fæster, Eva Berthram, Mette Jørgensen eller undertegnede.

Med venlig hilsen

Per Larsen

Mette Jørgensen

Fra: Majken Skudstrup Haals (EOGS) [MSH@eogs.dk]
Sendt: 16. november 2005 13:04
Til: Boligaftale
Cc: Katrine Søndergaard (EOGS); Flemming Pedersen (EOGS)
Emne: Høringssvar - lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)
Signeret af: msh@eogs.dk
Flagstatus: Afmærket

Kære Per Larsen/rette vedkommende

Nedenfor finder du Erhvervs- og Selskabsstyrelsen høringssvar på ovennævnte.

Venligste hilsner

Majken Haals



Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)

14. november 2005
 Sag 2005-0004119
 msh/kat

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har modtaget ovennævnte forslag i høring. Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering har i denne forbindelse følgende bemærkninger.

Loven omhandler forskellige tiltag, der skal modvirke ghettoisering af boligområder. Forslaget vurderes ikke at være erhvervsrelevant, og Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering har derfor ingen bemærkninger.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan på den baggrund foreslå følgende tekst til den del af lovforslagets bemærkninger, der omhandler forslaget økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet:

”Forslaget har været sendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering med henblik på en vurdering af, om forslaget skal forelægges et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler. Styrelsen vurderer ikke, at forslaget indeholder administrative konsekvenser for erhvervslivet. Forslaget bør derfor ikke forelægges et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler.”

**ERHVERVS- OG
 SELSKABSSTYRELSEN**
 Kampmannsgade 1
 1780 København V

Tlf. 33 30 77 00
 Fax 33 30 77 99
 CVR-nr 10 15 08 17
 eogs@eogs.dk
 www.eogs.dk

**ØKONOMI- OG
 ERHVERVS-MINISTERIET**

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har ikke yderligere kommentarer.

Med venlig hilsen

Majken Skudstrup Haals
Fuldmægtig
Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Tlf.: 3330 7441
Mail: msh@eogs.dk

Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering (CKR) vurderer de erhvervsøkonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet som følge af nye love og bekendtgørelser. CKR kan teste forslag med væsentlige administrative konsekvenser for erhvervslivet i et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler.

E&S benytter digital signatur på alle e-mails. Vil du vide mere om digital signatur - [læs her](#). Hvis du har problemer med en e-mail fra E&S - returnér venligst e-mail inkl. fejlbesked - [læs om de mest almindelige fejl](#). Undlad venligst at kryptere e-mails direkte til E&S medarbejdere, benyt i stedet eogs@eogs.dk - [Læs mere](#).

Mette Jørgensen

Fra: Charlotte Høst-Madsen (FT) [CHM@FTNET.DK]
Sendt: 11. november 2005 11:19
Til: Boligaftale
Cc: Jørn Andersen (FT); Jette Styrishave (FT)
Emne: SV: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering) med frist 17. november 2005 kl. 12.00.

Med henvisning til det fremsendte høringsudkast skal Finanstilsynet hermed meddele, at vi ikke har bemærkninger til lovforslaget.

Mvh. Charlotte Høst-Madsen

Med venlig hilsen
Servicecentret.

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Boligaftale [mailto:boligaftale@sm.dk]

Sendt: 10. november 2005 19:05

Til: Mette Jørgensen

Emne: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering) med frist 17. november 2005 kl. 12.00.

Prioritet: Høj



Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Odense den 15. november 2005
H 3932 - 05
00152 - TK

Høring: Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)

Lovudvalget i FDR har ikke bemærkninger til ovenstående.

Med venlig hilsen
Foreningen Danske Revisorer

Tom Karstensen
direktør

Mette Jørgensen

Fra: Pia Søgaard [piso02@frederiksberg.dk]

Sendt: 17. november 2005 13:02

Til: Boligaftale

Cc: Per Hard Poulsen

Emne: Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)

Socialministeriet har fremsendt forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering), og anmodet om kommunens bemærkninger.

Direktoratet skal i den anledning meddele, at vi ikke har nogle bemærkninger til det fremsendte.

Med venlig hilsen
Pia Søgaard
Bygge og Bolig
Rådhuset, 2000 Frederiksberg
tlf. 38214232

Mette Jørgensen

Fra: Dorrit Reppien [dor@fsr.dk]
Sendt: 14. november 2005 13:05
Til: Boligaftale
Emne: H142-05 - Høringssvar fra FSR - Lov om almene boliger mv.

Kære Per Larsen

Socialministeriet har ved e-mail af 11. november 2005 fremsendt høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettosering) med anmodning om foreningens bemærkninger.

Foreningens udvalg vedrørende revision af offentlig virksomhed har gennemgået lovforslaget. På baggrund heraf skal vi meddele, at foreningen ikke finder anledning til kommentarer.

Med venlig hilsen

Niels Ebbe Andersen
fagdirektør

Mette Jørgensen

Fra: Sigrid Sandorff [SIS@im.dk]
Sendt: 17. november 2005 10:50
Til: Boligaftale
Emne: SV: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering) med frist 17. november 2005 kl. 12.00.

Til Socialministeriet

I besvarelse af Socialministeriets høring af 10. november 2005 skal Indenrigs- og Sundhedsministeriet meddele, at der ikke er nogen bemærkninger.

Med venlig hilsen
Sigrid Sandorff
Indenrigs- og Sundhedsministeriet
Sekretariatet
Slotsholmsgade 12
1216 K.
Tlf.: 7226 9342
E-mail: sis@im.dk

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Mette Jørgensen [mailto:Mette.Jorgensen@socialministeriet.dk] **På vegne af Boligaftale**
Sendt: 10. november 2005 19:05
Til: Mette Jørgensen
Emne: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering) med frist 17. november 2005 kl. 12.00.
Prioritet: Høj



Departementet, Holmens Kanal 22, 1060 København K
Tlf. 3392 9300, Fax. 3393 2518, E-mail sm@sm.dk
MEJ/ J.nr. B-5270-14

Til høringsparterne

10. november 2005

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)

Vedhæftet fremsendes høringsudkast til ovennævnte lovforslag, der påregnes fremsat i uge 46.

Lovforslaget udmønter en ny boligaftale, der er indgået den 4. november 2005, mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler

og indsatsen mod ghettoisering.

Lovforslaget har følgende hovedelementer:

1. Refusion af statens udgifter til nybyggeri
2. Nedsættelse af den kommunale grundkapital i 2006
3. Fortsat renovering
4. Midler til en social og forebyggende indsats samt huslejenedsættelser i problemramte afdelinger
5. Salg af almene boliger i problemramte afdelinger
6. Fremme af fraflytning
7. Udlejning til erhverv
8. Fremme af byggeriets kvalitet og effektivitet
9. Andre mindre ændringer

Bemærkninger til forslaget skal være Socialministeriet i hænde senest torsdag den **17. november 2005 kl. 12.00.**

Hørings svar skal sendes pr. mail til boligaftale@sm.dk.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til Birgitte Fæster, Eva Berthram, Mette Jørgensen eller undertegnede.

Med venlig hilsen

Per Larsen

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

mail: boligaftale@sm.dk

KL's hørings svar vedr. lovudkast om den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering

KL har modtaget ovenstående lovudkast i høring d. 10. november 2006 med høringsfrist d. 17. november kl. 12.00 . KL mener, at det er en meget kort høringsfrist.

Dette hørings svar sendes med forbehold for den efterfølgende politiske behandling af sagen i KL.

Generelt om lovforslaget

KL ser positivt på, at kommunerne nu bliver udstyret med flere redskaber til at arbejde målrettet med at få genoprettet og undgå flere problemramte boligområder.

Det er også positivt, at problemramte områder nu ikke længere kun er afgrænsede til de af staten definerede ghettoområder, men også omfatter problemramte afdelinger, hvor der er problemer af væsentlig karakter, men som dog ikke nødvendigvis har udviklet sig til et egentlig ghettoområde.

KL er enig i, at det i belastede boligområder er ”nødvendigt med en både langsigtet og bredspektret indsats, som sætter forebyggende ind over for de sociale og andre problemer, der er i områderne, som giver mulighed for nedsættelse af huslejen, hvor det er nødvendigt, som er lokalt koordineret og som indgår i en helhedsplan”.

Det kan dog beklages, at det ikke har været muligt at planlægge Landsbyggefondens midler over en længere årrække, idet kommunerne arbejder med at planlægge renoveringsprojekter, og det er meget kortsigtet, kun at se 3 år frem i tiden.

Social og forebyggende indsats

Landsbyggefonden kan indenfor en ramme på 600 mio. kr. give tilsagn om tilskud til en social og forebyggende indsats samt til lokal koordinering og evaluering i almene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige pro-

Den 17. november 2005

Jnr 10.02.16 K04
Sagsid 000158357

Ref JEG
jeg@kl.dk
Dir 3370 34 83

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

Tlf 3370 3370
Fax 3370 3371

www.kl.dk

1/5

blemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

KL har med tilfredshed konstateret, at støtten er betinget af at kommunalbestyrelsen godkender en helhedsplan med tilknyttet finansieringsplan.

Men det er uklart, hvad det er Landsbyggefonden kan stille af krav, når den kan betinge sig at kommunen *medvirker* til den sociale og forebyggende indsats?

Af de 600 mio. kr. er maksimalt 200 mio. kr. afsat til nedsættelse af huslejen i de ovenfor nævnte områder.

KL ser positivt på denne mulighed og kan også med tilfredshed konstatere, at det er muligt at overføre uforbrugte beløb til 2007. Men måske er det ikke nok tid, derfor bør der åbnes op for en længere periode.

Salg af almene boliger i problemramte områder

KL har tidligere bakket op om salg af almene boliger, hvis modellen for salg udformes som et redskab for kommunerne til at håndtere problemramte områder. Nu præsenteres et forslag om en anden salgstype end den, der har været med i det hidtidige forsøg om salg af almene boliger.

KL beklager, at der nu kommer endnu flere regler på det almene område, som i forvejen er belastet af mange regelsæt og komplicerede ændringer.

KL beklager også, at der ikke i forslaget er indeholdt en bedre mulighed for at arrangere salget med forskellig salgsmønstre, som KL foreslog i forbindelse med regeringens oprindelige forslag om salg af almene boliger.

KL frygter, at salgsmetoden stadig vil være til hinder for, at redskabet bliver anvendt.

Endelig kan KL ikke se, hvordan der kan komme et større provenu af salget, hvis det drejer sig om salg af boliger i problemramte områder. Et af kendetegnene ved de problemramte områder er ofte, at huslejen er høj sammenlignet med, hvad markedslejen ville have været. Desuden er der ofte en betydelig gæld som følge af projekter om renovering af disse bebyggelser.

Fremme af fraflytning

Forslaget indeholder dels etablering af en hjemmel for kommunen til at yde tilskud til flytninger inden for kommunegrænsen og dels en mulighed for

kommunen til at anvise de fraflyttede borgere til en anden bolig i kommunen.

KL hilser forslaget om hjemmel til at yde tilskud til flytninger velkommen. Dog bør det bemærkes, at kommunerne anser ghettoproblemet som et samfundsmæssigt skabt problem, som kommunerne ikke kan løfte alene. Derfor beklages det, at staten ikke ønsker at bidrage til denne udgift.

KL har noteret, at hjemlen følges op af en forpligtigelse til at "genhuse" de mennesker, der bliver opsagt pga. etablering af erhverv eller nedrivning. Samtidig gives der mulighed for at tilbyde familier i belastede boligområder en bolig et andet sted i kommunen.

Udlejning til erhverv

Forslaget bliver muliggjort ved at indføre en bestemmelse, hvorefter de almene boligorganisationer kan udøve erhvervsudlejning gennem et skattepligtigt selskab. Betingelserne fastsættes i bekendtgørelsen om sideaktiviteter, som i denne forbindelse bliver moderniseret.

KL har tidligere tilkendegivet overfor den daværende Erhvervs- og Boligstyrelse (nu Socialministeriet), at der bør tænkes i at udvide mulighederne for etablering af erhverv. KL hilser forslaget velkomment. Samtidig ønsker KL at blive inddraget i undersøgelsen om barrierer for etablering af erhverv i almene boligområder.

Kommunerne varetager tilsynet med sideaktivitetsreglerne. KL og kommunerne har tidligere udtrykt behov for modernisering af disse regler overfor det ansvarlige styrelse/ministerium. KL hilser derfor tiltaget velkomment.

Lempelse af reglerne om nedrivning

KL har i forbindelse med problematikken omkring tomme almene boliger peget på muligheden for nedrivning. KL hilser derfor forslaget velkomment som endnu et redskab til det boligpolitiske arbejde i kommunerne.

Det skal dog understreges, at nedrivning af boliger må anses for at være helt specielle undtagelser. Rent samfundsøkonomisk må den brede løsning være, at der skabes mulighed for en huslejeudligning, så man kan sænke huslejen i de dele af landet, som har problemer med udlejning, fordi huslejen i det almene byggeri ikke matcher den lokale markedshusleje. Dette kan så finansieres ved en tilsvarende forøgelse af huslejen i de dele af landet, som er i den modsatte situation.

Boligportalen

I forslaget lægges der op til etablering af en landsdækkende, internetbaseret boligportal, hvor det skal være muligt at søge på almene boliger ud fra op-

lysninger om beliggenhed, udlejningsregler, anslået ventetid m.v. Portalen skal finansieres og drives af Landsbyggefonden. KL er skrevet ind som en part, Socialministeriet ønsker samarbejde med omkring portalen.

KL vil gerne indgå i et samarbejde med ministeriet om etableringen af en landsdækkende, internetbaseret boligportal.

Informationskampagne om almenboliglovens regler om udlejning

Det foreslås, at der iværksættes en landsdækkende informationskampagne om almenboliglovens udlejningsregler.

KL hilser tiltaget meget velkommen. Det kunne overvejes, at der også informeres om de nye råderetsregler, som kan være et salgsargument for at tiltrække ressourcestærke beboere.

Forslagets økonomiske konsekvenser

KL er meget overrasket over, at staten i så stor stil inddrager penge, som lejerne i de almene boliger indbetaler via deres husleje. Forslaget indebærer endvidere, at man inddrager penge, der ikke er indbetalt til Landsbyggefonden endnu, og man disponerer dermed med forslaget over penge, der ikke foreligger. Det fører til, at Landsbyggefonden skal optage lån for at finansiere statens forbrug af penge.

En væsentlig del af statens udgifter til nybyggeri af almene boliger skyldes det nuværende regelsæt om finansiering af de almene boliger. Denne del af statens udgifter er altså en selvskabt plage, som alternativt kunne løses ved at ændre det tilhørende regelsæt.

En væsentlig barriere ved nybyggeri af almene boliger er det økonomiske rammebeløb. I det nuværende regelsæt er der et rammebeløb, som gælder byggeri i hele landet. En mere smidig model ville være et rammebeløb, der havde to elementer, nemlig et variabelt element som rammen for grundprisen og et mere fast element som rammen for selve byggeriet. Denne, mere smidige model kan tilgodese det faktum, at der er meget stor forskel i grundpriserne rundt om i dette land.

Kommunerne har indskudt grundkapital i de almene boliger. Sager om tilbagebetaling af disse indskud afvises for tiden blandt andet med henvisning til den meget anstrengte økonomi, som Landsbyggefonden har på grund af statens inddragelse af fondens midler.

Sat lidt på spidsen kan man sige, at kommuner med pant i den almene, faste ejendom afvises, fordi staten med en mere tvivlsom hjemmel ikke alene lægger beslag på de eksisterende midler, men også giver anledning til en ny og ganske omfattende gældsætning. Det var aldrig gået, hvis der havde væ-

ret tale om finansiering af almindelig, fast ejendom, og det er vel også en tvivlsom fremgangsmåde i dette tilfælde.

KL hilser det derfor meget velkomment, at man nu laver et udredningsarbejde om den almene sektors fremtidsperspektiver.

Udredningsarbejde om den almene sektors fremtidsperspektiver

Det foreslås, at der iværksættes et udredningsarbejde om "Fremtidsperspektiverne for en mere selv bærende almen sektor". Udredningen skal ske i et tværministerielt arbejdsudvalg, hvortil der er tilknyttet en følgegruppe med repræsentanter fra boligorganisationerne, kommunerne, lejerne og faglig ekspertise.

KL hilser tiltaget meget velkommen og opfordrer Socialministeriet til at tage kontakt til KL og kommunerne om det videre samarbejde.

Forslagets kommunaløkonomiske konsekvenser

KL tager forbehold herfor, og vi forventer en forhandling af forslagets kommunaløkonomiske konsekvenser efter det gældende regelsæt herom.

Det skal dog allerede her bemærkes, at KL anser det for helt uholdbart, at kommuners ansøgninger om tilbagebetaling af indskudt grundkapital afvises med henvisning til Landsbyggefondens anstrengte økonomi. Det svarer til, at staten rykker kommunernes pant i den faste, almene ejendom ned i takt med, at staten allerede har optaget nye lån, og at Landsbyggefonden desuden må afvise tilbagebetaling af kommunernes indskud, fordi staten varsler, at Landsbyggefonden nu skal optage nye og meget omfattende lån.

Med venlig hilsen

Eske Groes

Mette Jørgensen

Fra: Christophe Frosell (KS) [cf@ks.dk]

Sendt: 17. november 2005 12:00

Til: Boligaftale

Cc: Morten Fog (KS)

Emne: Udkast til høringssvar til Socialministeriet (Almene boliger mv.)

Til Per Larsen

Konkurrencestyrelsen har modtaget forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love i høring.

Styrelsen har noteret sig, at ministeriet i forbindelse med ændringerne i de almene boligorganisationers mulighed for udlejning til erhverv vil ændre bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v., jf. "Ad 7.Udlejning til erhverv", 3. sidste afsnit, i bemærkningerne. Styrelsen skal i den forbindelse bede ministeriet om at få de påtænkte forslag til ændringer i høring inden de udsendes, for at undgå eventuelle utilsigtede problemer i forhold til konkurrencelovens bestemmelser.

Styrelsen har herudover ingen bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Christophe Frosell
Fuldmægtig
Konkurrencestyrelsen
Telefon 7226 8112



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

8. kontor

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 Kbh. K

17.11.05

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)

Københavns Kommune finder det meget vigtigt, at der gøres en målrettet, helhedsorienteret og langsigtet indsats for at modvirke den sociale og etniske ghettoisering, som sker i disse år.

Københavns Kommune er generelt positiv overfor en række af de initiativer, som fremgår af det af socialministeriet fremsendte forslag om den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering. Kommunen finder dog overordnet set, at der mangler slagkraftige initiativer af en tilstrækkelig brede, der kan modvirke den forstærkede social, etnisk og geografisk opsplnitning, som bl.a. medfører en øget koncentration af svage grupper i det almene byggeri.

Københavns Kommune er betænkelig ved, at Landsbyggefondens midler anvendes til at finansiere de statslige merudgifter til det almene nybyggeri. Kommunen frygter, at det vil udskyde en række renoveringer, som er helt afgørende for den almene sektors fremtidige konkurrenceevne. Københavns Kommune er derfor også enig i, at der er behov for, at der gennemføres et udredningsarbejde om den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler med henblik på at indgå en længerevarende aftale. Københavns Kommune finder det vigtigt, kommunerne inddrages i dette arbejde og vil endvidere foreslå, at udredningsarbejdet også kommer til at omfatte en analyse af den almene sektors rolle på boligmarkedet set i relation til den stigende sociale, etniske og geografiske segregering.

Københavns Kommune støtter en nedsættelse af det kommunale grundkapitalbidrag til det almene byggeri i 2006. Samtidig hermed vil kommunen dog foreslå, at der fremover træffes beslutning om en forlængelse af nedsættelsen for en længere årrække for at sikre en stabil udvikling for det almene byggeri.

Københavns Kommune kan tilslutte sig, at der afsættes yderligere midler til renovering af de almene boliger, men finder, at det foreslåede rammeløft ikke står mål med det behov, som kommer til udtryk ved, at de afsatte midler for 2003 – 08 allerede er disponeret.

Københavns Kommune støtter forslaget om, at der afsættes midler til en social og forebyggende indsats i de problemramte områder, men kommunen finder, at beløbets størrelse ikke er tilstrækkelig i forhold

8. kontor

Rådhuset
1599, København V

Telefon
33 66 33 66

Telefax
33 66 70 23

Direkte telefon
33 66 26 77

E-mail
hb@okf.kk.dk

www.kk.dk

til de meget tunge problemer, som skal løses. Også på dette område efterlyser kommunen, at der træffes beslutning om de nødvendige midler for en længere årrække, da netop en løsning af disse områders problemer må være baseret på en langsigtet indsats. Med hensyn til midlernes anvendelse vil Københavns Kommune foreslå, at det tydeliggøres, at de også kan anvendes til aktiviteter, som rækker ud over den enkelte boligafdeling – f.eks. i forbindelse med områdefornyelse eller lignende.

Københavns Kommune kan endvidere tilslutte sig, at en del af disse midler kan anvendes til målrettede huslejenedsættelser, og vil i den sammenhæng foreslå, at der i de tilfælde, hvor huslejen i den bolig, som indflyttes af ressourcetsvage beboere fra et problemramt område, overstiger huslejen i den fraflyttede bolig, kan gives tilskud - via de afsatte midler - til at udligne spændet mellem de to huslejer.

Københavns Kommune er generelt imod et salg af almene boliger. Kommunen finder imidlertid, at der i særlige situationer i boligområder med en høj koncentration af almene boliger og med behov for en genopretning af beboersammensætningen som led i en helhedsplan kan ske salg, hvor kommune, boligorganisation og boligafdeling er enige herom. I den sammenhæng kan kommunen tilslutte sig, at der kan ske en udvidelse af mulighederne og en styring af salget, som i større omfang sikrer en mere afbalanceret beboersammensætning.

Kommunen er positiv overfor, at et eventuelt provenu ved salg i problemramte afdelinger kan anvendes til aktiviteter i området. Kommunen finder det i den sammenhæng vigtigt at få tydeliggjort, at disse midler også kan anvendes til aktiviteter, som rækker ud over den enkelte boligafdeling – f.eks. i forbindelse med områdefornyelse eller lignende. Kommunen skal dog gøre opmærksom på, at mulighederne for at opnå et provenu ved salg af almene boliger i problemramte afdelinger generelt i København vurderes at være begrænset, hvorfor der vil være behov for at tilføre andre midler.

Endvidere undrer kommunen sig over, at der med dette forslag lægges op til at gøre den nye salgsordning permanent, inden det igangværende forsøg med salg af almene boliger er afsluttet og evalueret.

Københavns Kommune kan tilslutte sig, at der i de problemramte områder gives mulighed for, at der kan ydes tilskud til hel eller delvis dækning af flytteudgifter til lejere, som flytter til en anden bolig. Kommunen finder dog, at ordningen bør være omfattet af en statslig medfinansiering.

Københavns Kommune er positiv overfor, at den kommunale anvisningsret udvides, så kommunen kan give et frivilligt tilbud om anvisning af en alternativ bolig til personer, som bor i en afdeling, hvor der

er behov for at stimulere fraflytningen. I de tilfælde, hvor huslejen i den bolig, som tilbydes, overstiger huslejen i den bolig, som vedkommende aktuelt bebor, vil kommunen foreslå, at der kan gives mulighed for tilskud - via de afsatte midler - til at udligne spændet mellem de to huslejer.

Generelt finder Københavns Kommune, at der i forbindelse med tiltag, som har til formål at sikre en mere hensigtsmæssig fordeling af de svage grupper, er behov for at se på problematikken i en regional sammenhæng således, at der gives mulighed for, at der kan ske en anvisning til de mindst belastede afdelinger i hovedstadsregionen.

Københavns Kommune kan tilslutte sig, at kommunen får mulighed for i visse tilfælde at opsigte lejere i forbindelse med gennemførelse af en helhedsorienteret indsats i problemramte områder.

Kommunen er positiv overfor, at de almene boligorganisationer igen får mulighed for at udleje lokaler til erhvervsmæssige formål, samt at der bliver gennemført initiativer, som giver de almene boligorganisationer mulighed for at iværksætte aktiviteter, der retter sig bredere end blot mod beboerne i det almene boligområde.

Københavns Kommune støtter, at der gøres en yderligere indsats via byggeskadefondene for at fremme byggeriets kvalitet og effektivitet.

Med hensyn til de økonomiske konsekvenser for det offentlige fremgår det af bemærkningerne til lovforslaget, at da muligheden for at yde tilskud til dækning af flytteudgifter er frivillig, er det således ikke tilset, at det vil medføre medudgifter for kommunerne. Da det selv sagt er idéen med flyttetilskudsordningen, at den bliver anvendt, som et element i indsatsen i de problemramte områder, vil det også have konsekvenser i form af merudgifter, som kommunerne må kompenseres for.

Venlig hilsen

Holger Bisgaard

/ Troels Kristensen

Mette Jørgensen

Fra: brk@lbf.dk
Sendt: 18. november 2005 12:28
Til: Boligaftale
Emne: Emne: Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering) med frist 17. november 2005 kl. 12.00.

Socialministeriet

Under henvisning til telefonsamtaler har Landsbyggefonden ikke bemærkninger til høringsudkastet.

Med venlig hilsen
Landsbyggefonden
Birger R. Kristensen

Sekretariatschef Birger R. Kristensen
Landsbyggefonden
Stuiestræde 50, 1554 København V
Tlf. 3376 2000, fax 3376 2005
E-post lbf@lbf.dk
Direkte tlf. 3376 2112, e-post brk@lbf.dk

Høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af almenboligloven mv. og andre love. (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)

Ældre Sagens kommentarer koncentrerer sig om følgende punkter:

- Nedsat kommunal medfinansiering
- Fortsat renovering
- Huslejenedsættelser i de problemramte afdelinger
- Ældreboligrådets sammensætning

Nedsat kommunal medfinansiering

Ældre Sagen skal udtrykke sin tilfredshed med, at lovforslaget lægger op til, at den nedsatte kommunale medfinansiering af det kommunale byggeri fortsætter i 2006. Det er vores håb, at denne nedsættelse må fortsætte, så længe der er behov for ny- og ombygning af ældreboliger - herunder ældreboliger som plejeboliger.

Den nedsatte medfinansiering vil muliggøre en fortsat udbygning med ældreboliger, hvor der er behov for det, og bør sammen med de afsatte midler fra Satspuljen betyde, at kommunerne kan indfri plejeboliggarantien.

Ældre Sagen finder det afgørende vigtigt, at der altid er ældreboliger til de svageste blandt de ældre og at de kan flytte ind i en sådan bolig i umiddelbar tilknytning til, at de er visiteret hertil.

Ældre må forventes fremover at leve længere, ligesom tidspunktet for indflytning i en ældre/plejebolig vil ske sent i livsløbet. Under alle omstændigheder vil der fortsat være ældre, som har brug for enten en selvstændig ældrebolig eller en ældrebolig som plejebolig. Det gælder i særlig høj grad ældre med demenssygdomme og andre hjernesygdomme.

Fortsat renovering

Ældre Sagen skal ligeledes udtrykke sin tilfredshed med at Landsbyggefondens investeringsramme for forbedringer til gavn for handicappede og tilgængelighed er øget med 625 mio. kr. i 2006. Ældre Sagen

er enig i, at mindst 100 mio. kr. indenfor rammen skal anvendes til forbedringer rettet mod handicappede og tilgængelighed.

Det er Ældre Sagens opfattelse, at renovering af de nedslidte almene boligafdelinger også efter 2006 skal have høj prioritet. En stor del af beboerne i den almene sektor er ældre og folkepensionister. For dem vil en satsning på øget tilgængelighed betyde forbedret livskvalitet og mulighed for at kunne blive boende så langt hen i livsløbet som muligt.

Huslejnedesættelser i de problemramte afdelinger

Ældre Sagen er enig i dette forslag, men skal samtidig pege på, at det er afgørende vigtigt, at huslejerne i den almene sektor generelt holdes i ro. Der bor mange folkepensionister uden andre indtægter end deres folkepension i den almene sektor. Ældre Sagen finder det vigtigt, at der ikke som følge af nødvendige renoveringer og forbedringer af tilgængeligheden sker huslejeforhøjelser, som disse beboere får svært ved at betale.

Ældreboligrådets sammensætning

Ældre Sagen hilser forslaget om, at også andre parter end de i loven nævnte kan indgå i Ældreboligrådet velkommen.

Til sidst

Ældre Sagen finder det vigtigt, at Landsbyggefonden - uanset sin medvirken til finansiering af nybyggeri af almene boliger - også på længere sigt vil være i stand til at opfylde sine forpligtelser med hensyn til renovering og oprustning af den almene boligmasse.

Med venlig hilsen

Bjarne Hastrup
Adm. direktør



d. 17. november 2005

Socialministeriet
Departementet,
Holmens Kanal 22,
1060 København K
Tlf. 33 92 93 00,
Fax. 3393 2518,
E-mail sm@sm.dk

MEJ/ J.nr. B-5270-14
Høringssvar sendes pr. mail til boligaftale@sm.dk.

Vedrørende:

Høringssvar over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettosering)

Idet organisationen beklager den korte høringsfrist, fremsendes hermed Lejernes LO's høringssvar til ovennævnte forslag. Lovforslaget udmønter den boligaftale, der er indgået den 4. november 2005, mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre.

Aftalens indhold:

Det er aftalt, at investeringsrammen til reovering forhøjes med 625 mio. kr. i 2006. Hertil kommer, at der i 2006 afsættes 600 mio. kr. til en social og forebyggende indsats i de problemramte områder. Af disse midler kan indtil 200 mio. kr. anvendes til målrettede huslejenedsættelser.

Herudover er der aftalt en række initiativer, der har til formål at skabe en mere varieret beboersammensætning ved at stimulere salget af almene boliger og fremme fraflytning, samt initiativer, der har til formål at skabe større åbenhed i udsatte boligområder, herunder ved nedrivning, ved modernisering af sideaktivitetsreglerne, ved at fremme af etablering af erhverv, samt ved etablering af en boligportal.

Det indgår i aftalen, at Landsbyggefondens refusion af en del af den statslige ydelsesstøtte til nybyggeriet fortsætter i 2005 og 2006.

Aftalepartierne er derudover enige om at gennemføre et udredningsarbejde med henblik på at skabe et godt grundlag for at styrke selvfinansieringen, herunder at analysere mulighederne for at føre den almene sektor helt eller delvist over i en mere økonomisk selv bærende konstruktion.

Adresse	Telefon	Bank	Telefax	Email
Reventlowsgade 14 ⁴ 1651 København V	33 86 09 10	5301 0381423	33 86 09 20	llodk@llodk.dk

Der er derfor enighed om i første omgang at indgå en aftale om anvendelsen af den almene sektors midler frem til 2006. På baggrund af udredningsarbejdets analyser drøfter aftalepartierne igen i 2006 den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler med henblik på at indgå en længerevarende aftale.

Lovforslaget har følgende hovedelementer:

1. Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til nybyggeri
2. Nedsættelse af den kommunale grundkapital i 2006
3. Fortsat renovering
4. Midler til en social og forebyggende indsats samt huslejenedsættelser i problemramte afdelinger
5. Salg af almene boliger i problemramte afdelinger
6. Fremme af fraflytning
7. Udlejning til erhverv
8. Fremme af byggeriets kvalitet og effektivitet
9. Andre mindre ændringer

Lejernes LO har følgende overordnede kommentarer til regeringens lovforslag.

Regeringen mener, at det ikke er tyveri, at tage lejernes midler i Landsbyggefonden, det er tværtimod helt rimeligt og det er en del af formålet med landsbyggefonden.

Men regeringens argumentation holder ikke. Vismændenes rapporter, fx den fra foråret 2001, eller OECD økonomernes rapporter, fx den om det danske boligmarked fra 1999 dokumenterer, at den skatteyderbetalte støtte til den almene bolig fuldt ud opvejes af den skatteyderbetalte støtte til ejerboligsektoren. Lovgivningen sikrer nemlig ejerboligen en skatterabat, lejerne ikke får. Skatterabatten hedder nedsat ejendomsværdiskat, faktisk til det halve af, hvad den ifølge eksperterne burde være. Samfundet betaler denne rabat i form af tabte skatteindtægter.

Så det er på denne baggrund en helt uacceptabel argumentation regeringen anvender, fx når Socialministeren udtaler, at det "er helt rimeligt set i lyset af, at lejerne i årevis har haft stor gavn af de store offentlige tilskud, der er bevilget den almene sektor gennem tiden"

Skulle regeringens argumentation holde, ville det være lige så rimeligt at pålægge boligejerne en særskat, fordi boligejerne i årevis har haft en skatterabat betalt af samfundet.

Det er korrekt, at landsbyggefonden også historisk har til formål at støtte nybyggeriet af lejeboliger. Men omfanget er betydeligt ændret, fra den gang formålsparagraffen blev formuleret.

Lejernes LO kan ikke acceptere regeringens tyveri. Lejernes opsparing skal gå til forbedring og vedligeholdelse af lejernes boliger.

Regeringen og dens støtteparti, Dansk Folkeparti, bør i stedet for dette tyveri give lejerne nogle økonomiske modydelser til de store gaver, boligejerne har fået. Boligejerne har fået store skatte- og arbejdsfri værdistigningsgevinster. De skyldes ikke bare det internationale rentefald, men også de gunstige låneformer og det stop for stigninger i ejendomsværdiskatten, som regeringen sammen med Dansk Folkeparti har gennemført.



Disse begunstigelser har foræret boligejerne i tusindvis af værdistigningskroner, uden så meget som at en eneste boligejer har behøvet at stå tidligere op om morgenen.

Regeringen vil bruge lejernes opsparing til at lette statskassen for udgifterne til nyt alment boligbyggeri. Alment nybyggeri er imidlertid til gavn for alle, ikke bare den enlige mor, den fraskilte mand, den arbejdsløse eller nydanskeren, men også de mange ældre parcelhusejere, der gerne vil have en almen ældrebolig eller de mange unge fra parcelhuskvartererne, som mangler en studie - eller ungdomsbolig. Nybyggeri af lejeboliger er derfor en samfundsopgave, og ikke en regning, man stikker til lejerne, bare fordi lejerne har og vil opspare penge i landsbyggefonden.

Som trøst giver man lejerne ret til herudover at hente nogle hundrede millioner kroner af deres egen opsparing til nogle mindre huslejenedsættelser for særligt udvalgte. Men det ændrer ikke ved, at udgangspunktet er forkert. Lejerne skal ikke selv betale for at få del i boligejernes gratis forbrugsfest. De skal have en ærlig huslejenedsættelse, for eksempel gennem ret til at omlægge deres lån i boligafdelinger til lån med lang løbetid, fx 60 år.

Og så bør regeringen anstændigvis også sørge for, at kommunerne betaler for deres gratis anvisningsret til boligerne i den almene sektor. For eksempel med det samme beløb pr. bolig, som regeringen har vedtaget at præmiere de private udlejere med, hvis de vil stille en bolig til rådighed til boligsocial anvisning.

mvh
Klaus Hansen
Landsformand, Lejernes LO.



REALKREDITRÅDET

Pr. mail til boligaftale@sm.dk.

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København

17. november 2005
E 140 - gk

Høringsudkast over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettosering)

Realkreditrådet har i høring modtaget ovennævnte lovudkast, der bygger på det boligpolitiske forlig, som blev aftalt den 4. november 2005 mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre.

I forliget indgår et punkt om udvidet adgang til at godkende *nedrivning* – en godkendelse, der ifølge aftaleteksten skal gives af boligorganisationer, kommunalbestyrelsen og Socialministeriet. Realkreditrådet må i den forbindelse henlede opmærksomheden på, at også realkreditinstitutterne skal godkende en nedrivningsbeslutning, hvis institutterne har pant i ejendommen. Dette følger af pantebrevsformular B, hvorefter kreditor kan forlange kapitalen indfriet i en række tilfælde, herunder (jf. punkt 9 b) "hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed".

I forligsaftalen anføres endvidere i relation til nedrivning, at finansieringen heraf skal ske "*efter gældende praksis, dvs. efter den såkaldte femtedels-ordning*". Det bemærkes hertil, at institutternes deltagelse i femtedels-ordningen er et institutanliggende og vurderes fra sag til sag. Der kan dermed ikke henvises til "gældende praksis".

Afslutningsvis bemærkes, at Realkreditrådet generelt finder, at realkreditinstitutterne som panthavere i en ejendom, bør inddrages på et tidligt tidspunkt, hvis der bliver tale om salg (uden forsøg på genudlejning), nedrivning, udlejning til erhverv mm., jf. de foreslåede ændringer i lovudkastet herom.

Med venlig hilsen

Gunna Kunckel

Registrerede Revisorer FRR

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Att.: Per Larsen

Pr. e-mail: boligaftale@sm.dk

14. november 2005

Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering)

Tak for muligheden for at kommentere udkastet.

FRR har ud fra det tilsendte materiale p.t. ingen kommentarer til udkastet.

Med venlig hilsen



Michael Rugaard
afdelingschef



Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Ungdomsboligrådet
Sekretariatet
Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

16. november 2005

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

Ungdomsboligrådets høringssvar over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettosering)

JA/J/ J.nr. B-5316-48

Ungdomsboligrådet har på sit møde tirsdag den 15. november 2005 drøftet ovenstående lovforslag.

Rådet har bemærket sig, at forslaget indebærer, at Ungdomsboligrådet fremover vil kunne udvides på baggrund af ministerens beslutning. Rådet finder det positivt, at der på denne måde kan ske en udvidelse af rådet på baggrund af en aktuel vurdering af, hvilken sammensætning, der er behov for.

Flertallet af Ungdomsboligrådets medlemmer finder på den baggrund den foreslåede ændring positiv.

Repræsentanten fra Lejernes Landsorganisation finder dog, at det i loven bør stå udtømmende, hvilke parter, som er repræsenteret i rådet, således at ministeren ikke træffer beslutninger herom.

Repræsentanten fra Lejernes Landsorganisation finder dog, at det i loven bør præciseres, at ungdomsboligrådet er et råd, der repræsenterer forskellige brugere af boliger for unge, og at det i loven står udtømmende, hvilke organisationer, som er repræsenteret i rådet, således at ministeren ikke træffer beslutninger herom. Det bør endvidere præciseres, at ministeren efter indstilling fra rådet kan udvide rådet med repræsentanter fra forskningen, bygherrer, udlejere m.v., dog således, at disse deltagere ikke har stemmeret i rådet.

Rådet har ikke kommentarer til forslagetets øvrige indhold, der ikke specifikt vedrører ungdomsboligforhold.

Med venlig hilsen

Arne Nielsson
Formand for Ungdomsboligrådet



Socialministeriet
Boligfagligt Center
Holmens Kanal 22
1060 København K

17. november 2005

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 4704
Fax. 3392 9205
www.udsatte.dk
E-mail: post@udsatte.dk
RAS/ J.nr. 94-128

Rådet for Socialt Udsattes bemærkninger til udkast til lovforslag om den almene sektor og indsatser mod ghettorisering.

Rådet finder at udkastet til lovforslag indeholder en række positive elementer, som kan forbedre de udsattes vilkår, men samtidig vil Rådet advare mod nogle elementer, som går i den stik modsatte retning.

De positive elementer er efter Rådets vurdering følgende:

1. Da de udsatte grupper kan have vanskeligt ved at finansiere en flytning bort fra en belastet område er det positivt at der åbnes op for at der ydes tilskud til hel eller delvis dækning af flytteudgifter.
2. Det er ligeledes positivt, at der åbnes muligheder for at tilføre de almennyttige bebyggelser flere aktiviteter i form af erhverv, og offentlige tilbud som kan styrke mulighederne for at finde beskæftigelse gøre områderne mere attraktive at bo i. På tilsvarende vis kan muligheden for såkaldte sideaktiviteter som også kommer andre end beboerne til gode skabe flere tilbud og bedre kvalitet til beboerne samt mulighed for en bedre social integration
3. Det er også positivt, at der afsættes midler til en styrket social og forebyggende indsats.
4. Endeligt er det positivt, at det kan ske en nedsættelse af huslejen, særligt set i lyset af, at boligsikringen bliver reduceret på længere sigt gennem den tidligere vedtagne ringere årlige regulering af boligsikringen. Det synes dog problematisk, at der kun er sikret midler til at finansiere nedsættelsen i 2006.

Omvendt er der en række problematiske elementer. Disse består bl.a. i, at indskrænkningerne i størrelsen af den almennyttige sektor, hvilket er særdeles uheldigt, da det er den eneste del af boligmassen, som i praksis er tilgængelig for de socialt udsatte.

1. Udkastet indeholder således et forslag om at øge adgangen til at sælge almennyttige boliger også til andre end de nuværende beboere. Det er tidligere oplyst, at provenuet fra salg af lejligheder så langt fra kan sikre en opretholdelse af den nuværende bestand af almene boliger.

2. Der er i denne forbindelse også en bestemmelse, som giver adgang til at bestemme, at personer uden tilknytning til arbejdsmarkedet ikke kan erhverve lejlighederne. I almindelighed er udsigten ringe til at denne persongruppe vil have midler hertil, men det forekommer at være en urimelig diskrimination, som kan lede tanken hen på at gamle servitutter i visse villakvarterer, som bestemte af personer af arbejderstanden ikke havde ret til at bo i kvarteret.

3. Udkastet indeholder også en bestemmelse om en forøgelse af renoveringsrammen med 600 mio. kr. i 2006. Dette er umiddelbart positivt, idet det giver mulighed for at forbedre utidssvarende lejligheder og nedlægge små lejligheder. Men desværre afskæres et voksende antal udsatte fra de tidssvarende lejligheder, fordi reduktion af de sociale ydelser som kontanthjælp og indførelsen af den lave start-hjælp gør det vanskeligt at betale huslejen. Det voksende antal udsættelse af lejere af lejligheder kan være et tegn på en konflikt mellem væksten i huslejerne og nedsættelsen af de sociale ydelser. Den planlagte reduktion i hjælpen til ægtepar, hvor ikke begge har haft mindste 300 timers arbejde inden for de seneste 2 år. jf. integrationsforliget "En ny chance til alle" og udkastet til ændring af loven om aktiv socialpolitik kan yderligere skærpe denne konflikt.

Samlet set indebære udkastet til lovforslag en besparelse for staten og kommunerne set under ét på 1,9 mia., som er udtryk for, at det offentlige trækker sig ud af ansvaret for de svageste grupper i vores samfund og overlader finansieringen til en intern affære blandt lejerne i den almennyttige sektor via Landsbyggefonden. Det finder Rådet uheldigt.

Med venlig hilsen

Preben Brandt
Formand for Rådet for Socialt Udsatte



Ældremobiliseringens sekretariat Suomisvej 3, 1927 Frederiksberg C
Tlf. 35 35 26 99 - Fax: 35 35 26 44
www.aeldremobiliseringen.dk

17. november 2005

Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Vedr. Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og andre love (Den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering). B-5270-14

Socialministeriet har ved mail af 10. november 2005 fremsendt ovennævnte til høring med frist d. 17. november 2005 kl. 12.00.

Ældremobiliseringen har under henvisning til den meget korte høringsfrist følgende bemærkninger:

Ad bemærkninger til lovforslagets enkelte bemærkninger nr. 2: Ældremobiliseringen finder det positivt, at nedsættelsen af den kommunale grundkapital fra 14 til 7 % af anskaffelsessummen forlænges, således at motivationen for opførelse af nye boliger må forventes at blive stimuleret.

Ad. nr. 4: Ældremobiliseringen støtter op om idéen, at der etableres og drives en landsdækkende boligportal.

Ad nr. 5, 6 og 7: Ældremobiliseringen anser det for meget betænkeligt at lovgiverne giver socialministeren en række kompetencer til at fastlægge regler og godkendelse af forsøg. Denne forflygtigelse af Folketingets ansvar kan medføre uhensigtsmæssige metoder og manglende indsigt, som derved sætter demokratiet under pres.

Ad nr. 9: Det skal bemærkes, at Ældremobiliseringen finder, at det er en væsentlig, positiv ændring i holdningen omkring den juridiske udlægning af ejerretten til de almene boliger, at boligorganisationerne nu inddrages i beslutningen om salg af almene boliger i problemramte afdelinger.

Ad nr. 29: På trods af, at det er beboernes egne opsparede midler, der bruges til formålet, finder vi det positivt, at der stilles midler fra Landsbyggefonden til rådighed for en social og forebyggende indsats.

CVR 26 13 90 31 Bank 53 01-09 12 356 Giro 16 89 14 36

Ældremobiliseringen består af: Sammenslutningen af Pensionistforeninger i Danmark - Den fynsk/jyske Sammenslutning af Pensionistforeninger - Omsorgsorganisationernes Samråd - LO Faglige Seniorer og Pensionisternes Samvirke

Yderligere skal vi bemærke, at vi finder det uheldigt, at der ikke skabes muligheder for at lejere ikke i samme omfang som ejere får glæde af den økonomiske udvikling på boligmarkedet.

Generelt skal vi gøre opmærksom på, at generelt finder det urimeligt, at høringer fremsættes med så korte frister, idet det ikke giver høringsparterne rimelige arbejdsvilkår.

Med venlig hilsen

Knud Kingo Christensen
Formand



Ældreboligrådet

Socialministeriet
Boligfagligt Center
Holmens Kanal 22
1060 København K

Sekretariatet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

17. november 2005

Høringssvar til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. og lov om påligningen af indkomstskat til staten.

Ældreboligrådet har modtaget et udkast til socialministerens lovforslag om den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering. Ældreboligrådet har på denne baggrund bemærkninger til

- refusion af statens udgifter til nybyggeri
- nedsættelse af den kommunale grundkapital i 2006
- fortsat renovering
- huslejenedsættelser i de problemramte afdelinger
- udvidelse af adgangen til sideaktiviteter
- ældreboligrådets sammensætning

Refusion af statens udgifter til nybyggeri

Den almene sektor er helt central for forsyningen med ældreboliger og plejeboliger, dvs. boliger til ældre og personer med fysisk og psykisk handicap. Over halvdelen af nybyggeriet i den almene sektor udgøres af ældreboliger og plejeboliger, og der er udsigt til, at andelen af disse boligtyper vil være stigende i de kommende år.

Det er en kerneopgave for velfærdssamfundet at sikre den nødvendige forsyning af ældreboliger og plejeboliger for dem, der har behov herfor. Ældreboligrådet finder derfor, at vil det være meget betænkeligt, hvis finansieringen overlades helt eller delvist til den almene sektors selvfinansiering, idet der så vil være en oplagt risiko for, at pres på den almene sektors evne til selvfinansiering, fx i perioder med høje renter, vil begrænse mulighederne for bl.a. nybyggeri af ældreboliger og plejeboliger.

Nedsættelse af den kommunale grundkapital i 2006

Ældreboligrådet har med tilfredshed bemærket, at den nedsatte (amts)kommunale medfinansiering af det (amts)kommunale byggeri fortsætter i 2006, idet det tidligere har vist sig, at denne nedsættelse har haft stor betydning for omfanget af etablering af ældreboliger og plejeboliger.

Fortsat renovering

Der er efter Ældreboligrådets opfattelse behov for massive investeringer i tilgængelighed. I lovforslaget er der lagt op til en forøgelse til mindst 100 mio. kr. i 2006, hvilket rådet finder meget positivt. Efter rådets opfattelse er det dog ikke tilstrækkeligt.

Der er derfor behov for en kortlægning af det reelle behov for investeringer i tilgængelighed, og denne kortlægning bør ske i forbindelse med det udredningsarbejde om den almene sektors fremtid, som er aftalt i boligaftalen af 4. november 2005 mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre. I den forbindelse bør der også tages stilling til, hvordan disse investeringer kan finansieres, herunder behovet for flere midler fra Landsbyggefonden.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at en stor del af beboerne i den almene sektor er ældre og folkepensionister. For dem vil en satsning på øget tilgængelighed gennem støtte – fra fx Landsbyggefonden – indebære en betydelig forbedret livskvalitet og mulighed for at kunne blive boende samme sted så langt hen i livsforløbet som muligt. Dette vil samtidig mindske behovet for den offentlige støtte til etablering af nye ældreboliger og plejeboliger.

Huslejenedsættelser i de problemramte afdelinger

Ældreboligrådet er enig i dette forslag, men skal samtidig pege på, at det er afgørende vigtigt, at huslejerne i den almene sektor generelt holdes i ro. Der bør mange folkepensionister uden andre indtægter end deres folkepension i den almene sektor. Ældreboligrådet finder det vigtigt, at der ikke som følge af nødvendige renoveringer og forbedringer af tilgængeligheden sker huslejeforhøjelser, som disse beboere kan få svært ved at betale.

Udvidelse af adgangen til sideaktiviteter

I lovforslaget lægges der op til en lempelse af den almene sektors regler for de såkaldte sideaktiviteter. Dette finder Ældreboligrådet positivt og håber, at der herved bliver mulighed for bl.a. ansættelse af sociale viceværter, som kan støtte de mange ældre beboere i de almene bebyggelser med sociale aktiviteter og forskellig praktisk hjælp, som ligger i forlængelse af, hvad hjemmehjælpen normalt kan beskæftige sig med.

Ældreboligrådets sammensætning

Ældreboligrådet kan tilslutte sig den foreslåede formalisering af sammensætningen af rådets medlemmer. Hermed får rådet løbende mulighed for at tilpasse sig de behov, der måtte følge af den samfundsmæssige udvikling på ældre- og handicapboligområdet.

Med venlig hilsen

Palle Simonsen
Formand

Mette Jørgensen

Fra: Anna Melgaard Knobal [ANK@oes.dk]

Sendt: 17. november 2005 11:36

Til: Boligaftale

Cc: Inge Lise Hansen; Søren Clausen

Emne: Høring over forslag til lov om ændring af lov om alm.boliger mv. og andre love

Socialministeriet har ved e-mail af 10. november 2005 fremsendt ovennævnte høringsudkast til evt. bemærkninger.

Økonomistyrelsen har gennemgået høringsudkastet og har ikke fundet anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Når lovforslag med bemærkninger foreligger i særtryk, skal vi bede Socialministeriet om at fremsende 5 eksemplarer heraf.

Med venlig hilsen

Anna M. Knobal
Chefkonsulent

Tlf.: 33 92 90 01

Mail: ank@oes.dk



Økonomistyrelsen
Landgreven 4
Postboks 2193
1017 København K

Tlf.: 33 92 80 00

Mail: oes@oes.dk

Web: www.oes.dk

Mette Jørgensen

Fra: M.ASLAM [m.aslam@Mjoelnerparken.dk]

Sendt: 16. november 2005 17:37

Til: Boligaftale

Emne: Boligaftale

Kære den rette person i socialministeriet

Vi er blevet orienteret om det høringssvar som vores lejerorganisation BOSAM har fremsendt til Socialministeriet.

Mjølnerparkens afdelingsbestyrelse er helt enig i BOSAMs betragtninger.

Med venlig hilsen
M. ASLAM
Formand afd. 270
Mjølnerparken