



Ankestyrelsen

Trafik-, Bygge- og
Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S

Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund).

Ankestyrelsen har ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

Ankestyrelsen

1. august 2018

J.nr. 18-43661

Ankestyrelsen
7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

ast@ast.dk
sikkermail@ast.dk

EAN-nr:
57 98 000 35 48 21

Åbningstid:
man-fre kl. 9.00-15.00

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Att.: Marianne Da Silva
(E-mail: almenbolig@tbst.dk)

31. juli 2018

Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund)

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

Kære Marianne Da Silva,

Vi bekræfter modtagelsen af brev vedr. "Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund)" den 29. juni 2018.

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

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

Venlig hilsen



Michael Callisen

Dato: 29. august 2018

Høringssvar fra BL vedr. forslag om lov til ændring af lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder mv.) samt forslag til lov om ændring af lov om almene boliger (Anvendelse af Landsbyggefondens midler mv.).

Indledning

Det overordnede formål med lovforslagene er, at der ingen "ghettoer" skal være i 2030.

Det må alle være enige om, selv om der kan opstå mange og vigtige diskussioner om, hvad en "ghetto" er, om der reelt er ghettoer i Danmark, om det uhensigtsmæssigt i at bruge ordet m.v.

Uanset benævnelse og vigtige spørgsmål om konkrete definitioner, så er et helt centralt spørgsmål, hvordan vi bruger ressourcerne bedst. Får mest bekæmpelse af "ghetto" for penge, så vi når målet og gerne før tid og på en måde, så løsningen er robust.

Musefældeklauselen: dyr og risikabel

Med det fremlagte lovforslag vil 16 boligområder blive kategoriseret som såkaldte "hårde ghettoer", og i disse områder skal andelen af almene familieboliger som hovedregel reduceres til 40% senest i 2030.

Det er meget markant, og foruden at det koster betydelige beløb, berører det også de mange lejere i boligområderne. I de kommende år kan det ikke udelukkes, at antallet af "hårde ghettoer" mere end fordobles, og så vil over 50.000 lejere blive berørt, og de afledte omkostninger vil være meget betydelige, herunder også i forhold til andre boligområder og bydele, som vil blive påvirket.

Hovedårsagen til det markante ressourceforbrug er musefældeklauselen, som betyder, at indsatsen i de hårde ghettoer som hovedregel skal fortsætte, indtil andelen af almene familieboliger er nede på 40% uanset, at området flere år forinden er milevidt fra at opfylde "ghetto-kriterierne", og det reelt er uden risiko for igen at udvikle sig til en "ghetto".

Med musefældeklauselen vil opstå den situation, at der bruges milliarder i nogle få boligområder, også efter de for længst er kommet ind i en permanent positiv udvikling, mens det ikke er prioriteret at investere forebyggende i en række andre boligområder, som er i risiko for at udvikle sig negativt.

Det er ufornuftig prioritering af en vigtig samfundsmæssig indsats og giver en reel risiko for ikke at opnå målet om ingen "ghettoer" i 2030. Dette problem understreges yderligere af, at der er et betydeligt tilfældighedselement i, om et boligområde placeres på ghettolisten eller ej.

Løsning: udviklingsplaner og forebyggelsesplaner

Lovforslaget indebærer, at der for de "hårde ghettoer" skal udarbejdes *udviklingsplaner*, som skal sikre, at boligområderne bliver robust placeret i en positiv udvikling i sikker afstand langt fra "ghettokriterierne".

Denne udvikling skal overvåges af de tre ghettorepræsentanter. Udviklingsplanerne skal opdeles i milepæle med klart indhold og måltal, så udviklingen kan følges præcist, og der kan ske indgreb, hvis målene ikke nås.

Her foreslås det, at ghettorepræsentanterne også skal have mulighed for at udtale, at en udviklingsplan kan stilles i bero, hvis det dokumenteres, at boligområdet ikke opfylder ghattokriterierne længere, og det vurderes usandsynligt, at det igen kommer på listen.

Samtidig kan det overvejes, at der for de øvrige boligområder på "ghettolisten" skal udarbejdes *forebyggelsesplaner*, så det sikres, at disse områder bringes væk fra "ghettolisten", før de bliver til "hårde ghettoer".

Disse forebyggelsesplaner kan indeholde milepæle og mål - ligesom udviklingsplanerne - så ghettorepræsentanterne også her kan følge udviklingen og fx kan anbefale yderligere tiltag.

Lige udenfor "ghettolisten" er der en række såkaldte "boblere" blandt de udsatte boligområder, og det kan overvejes, om disse også med fordel kan omfattes af forebyggelsesplaner.

Det er afgørende, at disse forebyggelsesplaner ikke indeholder rigide formkrav eller krav om brug af bestemte instrumenter, men at de alene har fokus på at nå det overordnede mål, så det kan ske mest effektivt.

På denne måde kan der sikres en bedre prioritering af indsatsen, der langt mere effektivt kan sikre målet om, at der ikke i 2030 skal være "ghettoer" i Danmark.

Bekymring: ghettolisten er for tilfældig

Beboere og ansatte i den almene sektor er som bekendt bekymret over brugen af ordet "ghetto" og placering af boligområderne på lister, som brændemærker dem i omverdenens bevidsthed, hvilket både rammer beboerne og trækker boligområdet ned frem for at tale det op til en positiv udvikling.

Men vi er også særdeles bekymret på det tekniske plan. Boligområderne placeres på listen, hvis de opfylder to ud af følgende 4 kriterier, nemlig stor andel udenfor arbejdsmarkedet, høj andel dømte, lav gennemsnitsindkomst og stor andel kun med grundskole. Herudover skal andelen af indvandrere og efterkommere være over 50%.

- Andelen af dømte

Når der ses bort fra Vollsmose og Gellerup, så er det stort set kun en håndfuld mennesker fra eller til, der afgør, om et boligområde falder på dette kriterium. I Tåstrupgård er der 2 for "få" til kriteriet opfyldes, men der lige præcis er nok til at opfylde det hos "na-boen" i Gadehavegård, og det er to boligområder med hhv. 2.700 og 2.100 beboere! I Skovvejen/Skovparken i Kolding med 2.500 beboere er det 1 person, som betyder, at de opfylder kriteriet.

- Gennemsnitsindkomst

Kriteriet om beboernes gennemsnitsindkomst har en stor geografisk skævhed og rammer udelukkende områderne i hovedstadsregionen, fordi gennemsnitsindkomsten er høj her, mens fx overførselsindkomster og almindelige menneskers lønninger ikke varierer særlig meget geografisk. Gennemsnitsindkomsten i Hovedstadsregionen er således 416.000 kr., mens den er ca. 350-360.000 kr. i de øvrige regioner.

- Andel med grundskole

Ud af de 16 "hårde ghettoer" opfylder alle kravet om, at mere end 60% kun har grundskole endda med en stor margin, hvilket ikke var tilfældet før den seneste revision. Selv om det næppe var tilsigtet politisk, så har revisionen altså betydet, at uddannelseskriteriet er strammet meget markant.

- Andelen udenfor arbejdsmarkedet

Den aktuelle opgørelse af "ghettolisten" er baseret på 2015-tal, og det er meget problematisk at anvende så gamle tal af flere grunde. For det første er især beskæftigelsen i de udsatte områder meget konjunkturfølsom. For det andet er det for flere af områderne kun få personer, som afgør, om de opfylder "ghettokriteriet". En opgørelse af "ghettokriteriet" på aktuelle arbejdsmarkedstal vil fx betyde, at Finlandsparken i Vejle slet ikke er en ghetto og dermed heller ikke en hård ghetto, der nu står overfor at skulle omdanne, nedrive m.v.

Fra at være en liste, der skulle skabe politisk opmærksomhed på udfordringerne i de udsatte boligområder, er det nu blevet en liste, der prioriteres milliarder af kroner efter. Det er den fagligt set slet ikke robust nok til, og det må kraftigt anbefales, at fagfolk kvalitetssikrer listen, før den bruges som et så vigtigt prioriteringsværktøj.

En sådan kvalitetssikring kan også forebygge, at listen igen ændres, som det er set flere gange siden 2009. Det er afgørende, at der er faste og gennearbejdede mål for en så væsentlig indsats.

Undren: De økonomiske konsekvenser underbelyst

I opgørelsen af de økonomiske konsekvenser i lovforslaget overses fuldstændig de konsekvenser, der er for beboere, boligselskaber og Landsbyggefonden. Midlerne i boligselskaberne og i Landsbyggefonden kommer alene fra indbetalinger af husleje, og eftersom penge ikke kan bruges to gange, så kan midler anvendt til denne "ghettoindsats" ikke anvendes til renoveringer andre steder.

Flytning af beboerne i forbindelse med omdannelse af disse store boligområder vil også ofte føre til, at de kommer til at bo i lejligheder med højere husleje, og der kan være brug for huslejetilskud, hvilket både KL, Københavns og Aarhus kommuner nævner i deres høringssvar. Ved at have overset de økonomiske konsekvenser for beboerne er der dermed også overset nogle kommunaløkonomiske konsekvenser.

Af lovforslaget om anvendelse af Landsbyggefondens midler fremgår det, at renoveringsrammen øges med 5,3 mia.kr., forøgelse af nedrivninger med 760 mill.kr. og infrastruktur med 1,2 mia.kr. Det er således betydelige beløb, som alle finansieres af Landsbyggefonden og dermed de almene beboere.

Det er afgørende, at disse midler prioriteres på bedste vis både i forhold til at sikre, at de nuværende "ghettoer" kommer i sikker afstand af ghettokriterierne, og at der ikke opstår nye "ghettoer".

Derfor er det også helt afgørende at tænke i forebyggelse, og i den forbindelse er det overraskende, at midlerne til det boligsociale arbejde finansieret af Landsbyggefonden er reduceret med 100 mill.kr. årligt og det påpeges, at disse midler yderligere skal målrettes. Tværtimod bør disse midler også prioriteres til at sikre, at sårbare områder ikke udvikler sig negativt til udsatte områder eller ligefrem "ghettoer".

Opsummering

Det er stærkt problematisk, at "ghettolisten", der som dokumenteret er præget af tilfældigheder baseret på forældede tal m.v., anvendes til at prioritere så betydelige milliardbeløb og endda på en sådan måde, at der overinvesteres i få "ghettoområder", mens der ikke er tilstrækkeligt fokus på situationen i andre boligområder.

Her anbefales, at ghettorepræsentanternes kompetence udvides, og det i øvrigt sikres, at de kan arbejde på et faktisk grundlag, der både giver mulighed for at prioritere indsatsen i de hårde ghettoer og forebyggelsen i udsatte områder, så der ikke opstår nye ghettoer.

Bemærkninger til de enkelte dele af lovforslagene er opstillet i bilag 1.

Med venlig hilsen



Bent Madsen

BILAG 1

Bemærkninger til enkelte dele af lovforslagene

Lovforslaget om udmøntning af aftalen om parallelsamfund/nye initiativer

Betegnelsen "ghetto" er fejlagtig og uheldig

BL - Danmarks Almene boliger har gentagne gange påpeget, at betegnelsen "ghetto" både er fejlagtig og meget uheldig. Der er ikke boligområder i Danmark, som med rette kan betegnes som "ghettoer". Hovedindtrykket af også de mest udsatte områder er, at de er velvedligeholdte og generelt set velfungerende. Men de er ikke uden problemer, og disse problemer skal løses.

- Problemer med for mange mennesker udenfor arbejdsmarkedet.
- Problemer med for dårlige resultater i skolerne, men det generelle billede er, at udviklingen med stor hastighed og hurtigere end i det omgivende samfund er gået i den rigtige retning.
- Problemer med høj kriminalitet, men billedet er, at kriminaliteten er faldet markant og i hurtigere tempo sammenlignet med det omgivende samfund.

Disse samfundsmæssige udfordringer er vigtige at løse, men det er ikke en del af løsningen at tale dårligt om menneskers hjem og boligområde og kalde det en "ghetto". Tværtimod kan det have negative effekter.

Kernen i problemet er jo ikke, at boligområderne tilbyder gode boliger også til mennesker med en svag placering i samfundet. Tværtimod tilbydes der i de udsatte boligområder indsatser, så eksempelvis børnene og de unge klarer sig bedre i skolen og får et sundt fritidsliv m.v. Og der er gennemført markante renoveringer i mange af de udsatte områder, som har bidraget til, at de er blevet attraktive dele af byerne.

Kernen i problemet er en social segregering, som hverken beboere eller boligselskaber har det overordnede ansvar for, men som de alligevel tager det konkrete ansvar for at løse lokalt. Det burde samfundet og politikerne værdsætte og ikke tale nedsættende om ved at bruge ordet "ghetto".

"Ghettolisten" var et markeringsværktøj men er blevet et prioriteringsværktøj

Siden lanceringen tilbage i 2009/10 er "ghettolisten" blevet ændret flere gange og senest foreslået med dette lovforslag. Første liste omfattede 29 områder, og seneste officielle liste ville have indeholdt 13 områder, hvis ministeren havde anvendt den definition, som Folketinget havde vedtaget og ikke på egen hånd havde valgt at se bort fra officielle tal fra Danmarks Statistik. Med den foreslåede definition i nærværende lovforslag vil der igen være omkring 30 områder på listen!

Hidtil har listen stort set kun haft symbolsk betydning, idet der kun i meget beskedent omfang er disponeret midler med afsæt i de forskellige lister. Definitionsændringer og de betydelige tilfældigheder ved opgørelsen af listen har således især givet anledning til ærgrelse og bekymring over, at områder ved at blive nævnt på listen har fået et officielt negativt stempel, som i sig selv har gjort udfordringerne større for både den enkelte beboer som for lokalområdet.

Med lovforslaget får listen en helt anden karakter som prioriteringsværktøj for mange milliarder kroner, herunder prioritering af nedrivning af tusind hjem. Det er grundlæggende helt uforståeligt.

Som redegjort for i de indledende afsnit til høringsvaret, så er den foreslåede liste præget af flere markante svagheder:

- Tallene er forældede. Den aktuelle registrering af antal beskæftigede stammer tilbage fra 2015, og i flere områder er det en underbeskæftigelse på forholdsvis få personer, der betyder, at de rammes af listens kriterier. Imidlertid er beskæftigelsen særligt i de udsatte områder steget meget siden 2015, og det kan være, at de nu slet ikke omfattes af listens kriterium.
- Generelt er det kun 5-10 dømt fra eller til – og i flere områder endda under tre personer – der afgør, om et boligområde med over fx 2.000 beboere fanges af kriminalitetskriteriet. Det er et udslag af ren og skær tilfældighed.
- De nye kriterium for uddannelse er fastsat på en sådan måde, at ingen af områderne blandt de "hårde ghettoer" opfylder det. Reelt er der sket en markant opstramning med lovforslaget, hvilket der ikke gøres opmærksom på i bemærkningerne.
- Kriteriet om indkomst er reelt blot en geografisk markør. I Region Hovedstaden er gennemsnitindkomsterne så høje, at alle de tre "hårde ghettoer" i regionen opfylder det. Udenfor Hovedstadsregionen opfylder ingen af de "hårde ghettoer" kriteriet. Det er meningsløst, at almene boligområder i Hovedstadsregionen opfanges af dette kriterium alene, fordi der bor mange mennesker med høj indkomst i denne region.
- Endelig er det ud fra en faglig vinkel problematisk, at flere af kriterierne er sammenfaldende. Det er således oplagt, at lav beskæftigelsesgrad, lav uddannelsesgrad og lav indkomst hænger sammen. Dermed er der ikke tale om reelt uafhængige kriterier, der hver især belyser forskellige aspekter af udviklingen i et lokalområde.

Der bør politisk tages stilling til de nævnte problemstillinger, da der ellers vil ske en prioritering af meget store samfundsmæssige værdier på et spinkelt og tillige fejlagtigt grundlag. Foruden et uacceptabelt samfundsmæssigt spild vil det også være problematisk i forhold til den bredere indsats, der skal sikre den overordnede målsætning om, at der i 2030 ikke længere er "ghettoer".

Skema 1. Konkrete eksempler

Skovvejen/Skovparken i Kolding er på ghettolisten for fjerde gang. Men havde der været én dømt mindre, så var området ikke kommet på listen med kravet om en udviklingsplan, der reducerer andelen af almene boliger til 40% frem til 2030.

For Munkebo også i Kolding er det 15 personer for meget udenfor arbejdsmarkedet (ud af 1.441 beboere), der betyder, at de nu har været 4 gange på listen og dramatisk skal reducere andelen af almene boliger. Som tidligere nævnt anvendes beskæftigelsestallene fra 2015, så forventningen er, at antallet udenfor arbejdsmarkedet faktisk er noget lavere.

Tilsvarende situation gælder for områder, der endnu "kun" er "ghettoer" og ikke "hårde ghettoer". Her kan nævnes, at boligområdet "Sjælør Boulevard" er en ghetto, fordi der er 1 dømt for meget. Og i øvrigt bor der 1.280 mennesker i boligområdet.

Domme for kriminalitet kan som bekendt falde et godt stykke tid efter kriminaliteten blev begået.

et, opklaret, og der er rejst anklage. Der er således ikke nødvendigvis sammenfald mellem det år kriminaliteten er begået og året for domfældelsen.

Sat på spidsen, men desværre ikke urealistisk, så vil nogle få mennesker for meget udenfor arbejdsmarkedet eller nogle få for mange dømte betyde, at boligområdet fanges i en musefælde-klausul, hvor det over de næste 12 år måske skal reducere boligantallet dramatisk.

Der mangler oplagt proportionalitet og faglig forankring i prioriteringerne, når fx 10 mennesker i den "forkerte kategori" ud af måske 1.500 beboere kan føre til, at mange familier skal flytte, og der skal investeres hundrede af millioner kroner i området over mange år.

Samtidig vil der være et andet boligområde i Danmark, som med lige så få mennesker i den "rigtige kategori" ikke bliver kategoriseret som "ghetto", og som derfor hverken omfattes af udviklingsplaner eller betydelige investeringer i området.

Men grundlæggende kan forholdene i de to områder være næsten identiske, og efter blot få års investeringer i den "hårde ghetto", vil den formentlig være meget længere væk fra at opfylde "ghettokriterierne" end det område, der fortsat ligger lige under radaren og dermed vil være i større risiko for at komme på listen end det andet område.

Reglen om 40% familieboliger

Hvis et boligområde har været på "ghettolisten" 4 år i træk, så skal andelen af almene familieboliger reduceres til 40% frem mod 2030, så det ikke længere er en "ghetto".

Der er flere grundlæggende problemer med denne 40%-regel:

For det første er det en sammenblanding af mål og midler. Målet er, at området ikke længere skal kunne rubriceres som en "ghetto" i 2030. Et blandt flere andre midler kan være blandede boligformer i boligområdet, men det forekommer direkte ufornuftigt med en rigid 40%-regel, som savner faglig begrundelse.

For det andet er 40%-reglen en musefælde-klausul, hvor områder med 4 år på "ghettolisten" skal udarbejde en plan for reduktion af andelen af almene familieboliger til 40%, medmindre de undtagelsesvist er omfattet af en dispensation. Denne 40%-regel kan de ikke undslippe, heller ikke selv om de måske om et år eller to slet ikke opfylder kriterierne på "ghettolisten". Dermed bringes samfundet i situationer, hvor der i årevis fortsat anvendes milliarder af kroner på "ghettobekæmpelse", herunder nedrivninger af gode boliger, selvom boligområderne for længst er væk fra kriterierne på "ghettolisten" og blandt andet grundet afvikling af boliger måske har langt færre end de 1.000 beboere, der i øvrigt er en forudsætning for at være på listen. Det er direkte uklogt og paradoksalt, idet midlerne i stedet bør rettes mod områder, som vil udvikle sig til "ghettoer". Kun på den måde kan den politiske aftale om ingen "ghettoer" i 2030 blive virkelighed.

For det tredje er det vigtigt at være opmærksom på, at hovedparten af de "hårde ghettoer" er inde i en positiv udvikling grundet fysiske forandringer og boligsocialt arbejde og har realistiske forventninger om at være sikkert ude af "ghettolisten" om få år. I det lys forekommer den rigide 40%-regel også paradoksalt.

For det fjerde er det helt afgørende, at politikerne har kendskab til de både tåbelige og for familierne triste konsekvenser, som 40%-reglen kan have især for visse boligområder udenfor de større byer. Det drejer sig om boligområder, hvor professionelle ejendomsudviklere ikke ser nybyggeri eller salgspotentialer hverken på kortere eller længere sigt, hvor der ikke er umiddelbart behov for flere ungdoms- eller ældreboliger, og hvor den eneste mulighed for at opfylde 40%-kriteriet er nedrivning af gode og ofte nyrenoverede boliger, som familierne er glade for at bo i, og hvortil der er en venteliste. Det er himmelråbende samfundsøkonomisk spild, og tragisk for de mange familier, der kommer til at miste deres gode bolig.

Beboerdemokrati, udviklingsplaner og ekspropriation

Der er grund til at have bekymring for, at den ovenfor nævnte 40%-regel sætter det lokale demokrati i kommuner og boligorganisationer ud af kraft, fordi der i lovforslaget ligger et helt firkantet krav om, at udviklingsplanerne skal leve op til den rigide 40%-regel for at blive godkendt af ministeren.

Hvis der i stedet blev styret ud fra mål om, at boligområderne i 2030 (og helst før) ikke skal være på "ghettolisten", så ville der reelt være manøvrerum for lokale demokratiske beslutninger.

Sammenlignet med den første version af lovforslaget lægges der ikke op til, at kommunerne kan påbyde salg og nedrivning. Dermed undgås heldigvis den situation, at der lokalt kan påbydes afståelse af ejendom, hvilket ellers let kunne have ledt til retssager om ekspropriation.

Udgangspunktet for udarbejdelsen af udviklingsplaner bør være, at det sker i fællesskab mellem boligorganisation og kommune for at sikre et godt udgangspunkt for en fælles gennemførelse af planerne. Det er langt mere produktiv end konflikter, der også kan trække spor til andre dele af det tætte samarbejde, som boligorganisationer og kommuner bør have.

Hvis ministeren afviser en udviklingsplan, så bemyndiges han ifølge lovforslaget til at påbyde en afvikling af boligområdet, hvilket vil ske gennem en særlov. Dette forekommer problematisk af flere grunde.

For det første forekommer det yderst bekymrende og uhørt, at en minister ud fra ikke kendte kriterier i særlove bemyndiges til at tvangsovertage en privat forenings ejendom, idet boligselskaberne er stiftet på privatretligt grundlag. Hvilken præcedens kan en sådan nationaliseringsret få på længere sigt?

For det andet er vi grundlæggende meget kritisk overfor en fremgangsmåde, hvor der på den måde nærmest trues med tvangsindgreb. Udviklingen af byområder skal baseres på samarbejde og lokaldemokrati og ikke trusler fra centralmagten.

For det tredje er det overraskende, at det rigide 40%-krav i udviklingsplanerne erstattes af et tilsvarende ubegrundet 25%-krav i afviklingsplanerne, uden det begrundes, hvorfor der arbejdes med to ubegrundede procentsatser. Eftersom det er mange tusind mennesker hjem, der er tale om, så burde kravene være særdeles velunderbyggede. 25%-kravet bør også præciseres nærmere – fx hvem der kan eje de 25% boliger, herunder i områder med flere almene boligorganisationer.

For det fjerde fremgår det af lovforslaget, at ministerens beslutning om afvikling kan være ekspropriation, men at det kræver en nærmere konkret vurdering. Hvornår vil et sådan udviklingspåbud ikke være ekspropriation, når der er tale om en statslig indgreb i en ellers ukrænkelig ejendomsret? Og hvordan er boligorganisationerne stillet, hvis de indgår en aftale med kommunen for at undgå et egentligt tvangsindgreb?

Anvisning og genhusning

Lovforslaget indebærer flere ændringer i anvisningen af almene boliger.

For det første må kommunerne ikke anvise til de udsatte områder, hvis den boligsøgende i mindst 6 måneder har modtaget integrationsydelse, kontanthjælp, uddannelseshjælp, førtidspension, arbejdsløshedsdagpenge eller sygedagpenge.

Formålet er at forebygge, at de 55 udsatte områder udvikler sig i retning af at blive "ghettoer". Forebyggelse er grundlæggende set fornuftigt, men det må overvejes, om personer med mange års fast tilknytning til arbejdsmarkedet, men som desværre er havnet i arbejdsløshed, blevet ramt af sygdom og måske er endt på førtidspension grundet fx nedslidning også skal udelukkes.

Herudover er bestemmelsen uklar, idet der i første udkast af lovforslaget blev arbejdet med formuleringen "de seneste 6 måneder", mens formuleringen i nærværende udkast "6 sammenhængende måneder", hvor de nævnte overførselsindkomster er medtaget. Det er ikke indlysende, hvordan begrebet "6 sammenhængende måneder" skal fortolkes, og om der derved er sket en yderligere opstramning fra første til anden version af lovforslaget.

For det andet indebærer lovforslaget, at personer på ventelisten til en "hård ghetto" skal afvises, hvis den boligsøgende og dennes evt. ægtefælle modtager integrationsydelse.

Her skal sættes fokus på den praktiske gennemførelse, idet forslaget indebærer, at boligorganisationen skal have screenet den kommende beboer af kommunen, så det kan fastslås, at vedkommende ikke modtager integrationsydelse. En sådan ny godkendelsesordning skal kunne tilrettelægges meget smidigt, så den i mindst muligt omfang kommer til at betyde tomgang og dermed betydelige lejetab ved genudlejninger. Dette erkendes da også i lovudkastet, idet der åbnes mulighed for, at kommunerne kompenseres for ekstraudgifterne. Det er imidlertid uforståeligt, at man ikke stiller sig på samme måde overfor boligselskabernes og dermed beboernes ekstraudgifter, som vil være væsentlig større.

For det tredje indføres en regel om, at boligorganisationen skal have mulighed for at flytte beboerne ud af lejligheder, som det er vedtaget at sælge, og disse har ret til at blive genhuset i samme boligområde. Det er vigtigt, at der er opmærksomhed på beboerens rettigheder, herunder at der sker en dækning af omkostninger ved flytning og generelt praktisk hjælp mv. Herudover er det også vigtigt at være opmærksom på tidsperspektivet, idet genhusning af beboere i fx en boligblok tager tid og vil koste betydelige midler til bl.a. dækning af lejeledighed.

For det fjerde er det i forbindelse med genhusning meget vigtigt at være opmærksom på både størrelsen og huslejen på de boliger, som der skal genhuses i. Mange af familierne i de særligt udsatte områder er også store familier, fordi der i disse områder netop er store boliger. Ved genhusning er der således behov for ganske store almene boliger, og på grund af historiske perioders byplanlægning og byggestil er det ofte således, at mange store boliger netop ligger i boligområder, der kan være i risiko for at blive udsatte områder. Eftersom lovforslaget indebærer

afvikling af mange almene boliger, vil dette være en reel og stor udfordring, som det visse steder kan være vanskeligt at løse.

Samlet set er det væsentligt at gøre opmærksom på, at lovforslaget indebærer en meget betydelig genhusningsopgave, der ikke blot kan reduceres til en simpel matematisk øvelse, hvor fx antallet af indflytninger i almene boliger i en kommune sammenholdes med en genhusningsbehov. Grundlæggende forhold som boligstørrelser og de modtagne områders robusthed også indgår. Herudover bør der også gøres opmærksom på, at genhusningen vil medføre huslejestigninger for mange familier.

Fleksibel udlejning

Det foreslås at gøre det obligatorisk for kommuner og boligorganisationer at anvende reglerne om fleksibel udlejning i udsatte boligområder ud fra særlige uddannelses- og beskæftigelseskriterier.

En analyse af udlejningerne i de såkaldt hårde ghettoer i 2017 viser, at der i alt er foretaget 2.322 udlejninger, og heraf er 1.536 sket ud fra den almindelige eksterne venteliste svarende til 2 ud af tre udlejninger.

Disse tal indikerer, at der er stort potentiale for, at obligatorisk anvendelse af den fleksible udlejning afgørende og over kortere tid kan flytte disse boligområder ud af den såkaldte ghettoliste. I mange af områderne er det således en håndfuld dømte og 20-30 for få personer i beskæftigelse, der er afgørende for, om området lander og forbliver på "ghettolisten" eller ej.

På den baggrund synes det hensigtsmæssigt med en bredere anvendelse af fleksibel udlejning, men det skal også påpeges, at det forudsætter, at der er personer på ventelisten, der opfylder de angivne beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Umiddelbart synes lovforslaget at skulle tolkes derhen, at hvis der ikke på ventelisten findes personer, der opfylder de opstillede kriterier for fleksibel udlejning, så skal boligerne stå tomme, og det er boligorganisationen, der skal finansiere lejeledigheden.

Hvis det er korrekt tolket, så forekommer det ikke rimeligt, for resultatet vil simpelthen være, at de øvrige beboere i boligafdelingen skal finansiere de tomme boliger gennem højere husleje. En samfundsmæssig indsats mod parallelsamfund må bæres bredt.

Dispensation og matrikulær afgrænsning af boligområdet

Det fremgår af lovforslaget, at der ved et boligområde forstås fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og havde sammenlagt mindst 1.000 beboere.

Indskudt mellem de fysisk sammenhængende matrikelnumre, der er defineret i lovforslaget, kan der være matrikler, der er ejet af kommunerne i forbindelse med fx institutioner og private investorer fx grundet tidligere frasalg af butikcentre m.v. Disse matrikelnumre bør kunne indgå, da udviklingsplanerne bør hvile på et helhedssyn omkring boligområdet. Herudover synes det logisk at inddrage disse matrikler, da der som integreret del af udviklingsplanerne netop kan indgå frasalg til andre ejere.

Hvis der som led i helhedsplanerne indgår infrastrukturinvesteringer som fx vejforbindelser, der har til formål at binde et isoleret boligområde sammen med den omgivende by for at skabe hel-

støbte kvarterer, så skal der være mulighed for, at hele kvarteret indgår som område for *udviklingsplanen* for at sikre en sammenhængende og konsistent indsats.

Boligområderne er så store, at der reelt kan være tale om forskellige bydele med vidt forskellige karakteristika. En opdeling af Vollsmose viser eksempelvis, at visse af Vollsmoses kvarterer er meget langt fra at opfylde kriterierne på "ghettolisten", og det giver ikke mening at inddrage disse områder i en samlet udviklingsplan for Vollsmose.

Flere steder har det også været uklart, hvorfor et område i regeringens tidligere "ghettolister" er blevet afgrænset, som det nu er sket. Et eksempel er Mjølnerparken på Nørrebro og afdelingen Hothers Plads, som ligger side om side og bymæssigt kan betragtes som sammenhængende, men ved opgørelserne af "ghettolisten" er det alene Mjølnerparken, der er indgået.

Det er i lovforslaget meget svært at gennemskue, hvad der tænkes at ligge til grund for ministerens muligheder for at give dispensation. Udgangspunktet for udviklingsplanerne må dog formodes at være, at de skal bidrage til en god udvikling lokalt. Derfor synes det også logisk, hvis ministerens grundlag for dispensationer kommer til at hvile på den solide lokale viden i kommuner og boligorganisationer, og det bør derfor klart præciseres i bemærkningerne til lovforslaget.

Tillægsgrundkøbesum

Det fremgår af lovforslaget, at kommunalbestyrelsen indtil den 1. januar 2025 kan beslutte at udlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom i et udsat boligområde, hvis afhændelsen sker med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv.

Vi finder det som udgangspunkt positivt, at det ifølge forslaget bliver muligt for kommunalbestyrelsen at træffe beslutning om at undlade at opkræve tillægskøbesum. Imidlertid forekommer det meget restriktivt, at det kun med lovhjemmel kan tillades, at en kommune fraviger disse privatretlige klausuler og kun i udsatte boligområder og alene med det formål at sikre opførelse af private byggeri.

Det kan således være velbegrundet for en storby som København også at kunne fravige klausulerne uden for de udsatte boligområder og også med fortætning med almene boliger for at sikre en blandet og velfungerende by. Derfor bør lovforslaget blot konstatere, at det er muligt for kommunerne at fravige en privatretlig klausul som tillægskøbesum, som de i øvrigt selv i sin tid egenhændigt har besluttet at pålægge.

Ophævelsesadgang

Der gives i lovforslaget hjemmel til, at boligorganisationerne kan hæve lejeaftalen, når lejerer eller medlemmer af lejerens husstand er straffet for kriminalitet omfattet af den liste, der fremgår af den foreslåede § 90, stk. 1 i almenboligloven, og forholdet er begået inden for 1 km. fra den ejendom, som lejemålet er beliggende i. Det er endvidere en betingelse, at lejerer eller medlemmet af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf for forholdet.

Den foreslåede udvidelse af ophævelsesadgangen vil næppe gøre den store praktiske forskel for boligorganisationerne, da de allerede i dag, med en ubetinget fængselsstraf for de kriminelle forhold oplistet i almenboliglovens § 90, stk. 1, kan løfte bevisbyrden for, at lejerens fraflytning er påkrævet.

Hvis boligorganisationerne kan godtgøre, at der er tale om en væsentlig misligholdelse af leje-forholdet, og at lejerens fraflytning derfor er påkrævet, skal fogedretten tvangsfuldbyrde ophævelsen, hvilket som udgangspunkt kan ske ved dokumentation for en ubetinget fængselsdom for den i § 90, stk. 1 nævnte kriminalitet.

Boligorganisationernes største udfordring i forhold til disse udsættelsessager er ofte, at straffesagen kan trække ud af forskellige årsager, fx at lejerens eller lejerens husstandsmedlem kan være sigtet for andre forhold, der afventer undersøgelse, hvis sagerne i sidste ende skal behandles sammen. Dette kan i nogle tilfælde tage måneder eller år.

Det er afgørende, at sagsbehandlingstiden kortes ned, og udsættelser kan effektueres hurtigere end i dag af hensyn til både naboerne og familierne, der risikerer udsættelse og står i uvished.

Herudover er det afgørende, at afgrænsningen "begået inden for 1 km. fra den ejendom, som lejemålet er beliggende i" defineres præcist, så der opstår så få tvivlsspørgsmål som muligt.

Videregivelse af oplysninger

For at styrke forudsætningerne for den tryghedsskabende indsats foreslås en ændring af bestemmelsen vedrørende videregivelse af oplysninger, således at en boligorganisation vil kunne give andre boligorganisationer oplysninger om, at en lejer i boligorganisationens lejemål beliggende i området er blevet ophævet grundet kriminalitet begået af lejerens.

Det er positivt, at lovforslaget sigter efter at give boligorganisationerne bedre redskaber til en tryghedsskabende indsats. Boligorganisationerne har et godt samarbejde med politiet, men i lovforslagets bemærkninger er fejlagtige antagelser om, hvilke oplysninger der i dag bliver udvekslet mellem politiet og boligorganisationerne.

Det fremgår af forslaget, at politiet oplyser boligorganisationerne om domme om strafbare forhold, og det er ikke tilfældet. Det er tværtimod meget svært for boligorganisationerne at få oplysninger om afsagte domme. Det kræver, at boligorganisationerne selv tager initiativ og via aktindsigtsreglerne får udleveret dommene fra politiet eller at boligorganisationerne har kendskab til, at der er afsagt dom og rekvirere dommen hos domstolene mod betaling.

Der bør fremover etableres en generelt gældende ordning med faste procedurer, som sikrer, at boligorganisationerne bliver orienteret om relevante domme som forudsætning for, at de foreslåede regler om videregivelse af oplysninger kan få den ønskede effekt.

Mange mennesker berøres

Det er afgørende, at man også politisk gør sig klart, at dette lovforslag vil komme til at berøre mange tusind mennesker. I de 30 områder med betegnelsen "ghetto" bor der i alt lige under 68.000 mennesker, og her af er 46.000 personer bosat i en såkaldt "hård ghetto". Lovforslaget skaber øget usikkerhed omkring disse menneskers fremtidige boligsituation.

Beregninger viser, at hvis man skal nedbringe andelen af familieboliger til 40 pct. i de 16 områder, der er defineret som en "hård ghetto", så vil det svare til at 27.000 mennesker skal flytte. Og over de næste par år kan det med sikkerhed forudses, at flere områder vil komme til, fordi listen baserer sig på gamle tal.

Herudover kan det ud fra statistiske opgørelser over lokale flyttemønstre, og hvad der vil ske, hvis personer fra de "hårde ghettoer" flytter til andre områder, beregnes, at der vil komme flere "hårde ghettoer" og dermed yderligere krav om flytning.

Et ikke urealistisk skøn er så, at omkring 50.000 mennesker vil blive berørt af flytning, fordi de bor i områder, hvor der vil blive stillet krav om nedbringelsen af andelen af familieboliger. Hertil kommer alle de familier, der vil få nye naboer, fordi flere tusind familier skal flytte til andre boligområder, hvilket selvfølgelig også vil gøre ventelisterne til almene boliger længere.

I betragtning af, at så mange menneskers hverdag vil blive berørt direkte og indirekte af denne "parallelsamfundsplan", så forekommer det så meget vigtigere, at den hviler på et solidt fagligt grundlag.

Hertil kommer, at indsatserne i "ghettoområderne" finansieres af Landsbyggefonden, hvor der til disse områder er afsat ekstra ca. 10 mia.kr til renoveringer, nedrivninger, infrastruktur og bolig-sociale indsatser. Dette milliardbeløb reserveret til "ghettoområderne" kan således ikke bruges til renoveringer, bedre udearealer, installationer af elevatorer m.v. i andre boligområder.

Dermed sker der en ændring i den måde, som beboernes opsparing i Landsbyggefonden anvendes på, og det bør selvfølgelig ske ud fra en velbegrundet og velunderbygget prioritering. Her giver det faglige grundlag for "ghettolisten" anledning til stor bekymring.

Administrative konsekvenser for borgerne og erhvervslivet

I bemærkningerne til lovforslaget beskrives de administrative konsekvenser for borgerne, herunder at de foreslåede regler om afvikling af almene boligafdelinger med tilbud om genhusning til beboerne vil medføre visse administrative konsekvenser for borgerne f.eks. i forbindelse med adresseflytning.

Vi finder denne beskrivelse noget kortfattet og mangelfuld, da den slet ikke tager hensyn til de beboere, der bor i de boliger, der afhændes eller nedrives. Disse familier, som kan være udfordrede på mange måder, kan komme i endnu større vanskeligheder, hvis de mister deres bolig. Eftersom der i lovforslaget ikke er taget højde for, hvad der skal ske med de beboere, der ikke kan blive genhuset grundet boligmangel, for dyre huslejer m.v., er der en reel risiko for sociale tragedier, hvor familier ender boligløse, børn kan måske risikere at blive fjernet m.v. For disse beboere kan de foreslåede ændringer få meget store konsekvenser, og det er meget overraskende, at dette slet ikke nævnes i bemærkningerne.

Vi ser derfor gerne, at der i lovforslaget tages stilling til, hvad man fra kommunernes side skal gøre for at hjælpe disse beboere videre. Vi finder det ligeledes nødvendigt at påpege, at kommunen må forvente en stor merudgift i den forbindelse.

I bemærkningerne til lovforslaget fremgår en række positive og negative konsekvenser for de forskellige aktører – herunder de positive konsekvenser for de private ejendomsadministratorer. Vi undrer os imidlertid over, at det ikke fremgår af skemaet, hvilke konsekvenser forslaget har for de mange boligorganisationer, der udlejer og administrerer almene boliger, herunder med lovforslaget kan blive pålagt at udarbejde udviklings- og afviklingsplaner, iværksætte salg, nedrivninger og flytning og genhusning af måske flere tusind beboere.

Det er ligeledes overraskende, at der ikke redegøres for de økonomiske konsekvenser for Landsbyggefonden, som finansierer langt hovedparten af denne indsats. Eftersom midlerne i Landsbyggefonden er opsparet af beboerne i de almene boliger, så er bundlinjen jo også, at det er beboerne, der i sidste ende finansierer indsatsen. Det vurderer vi ikke som en uvæsentlig oplysning om de økonomiske konsekvenser.

Lovforslaget om anvendelse af Landsbyggefondens midler

Landsbyggefondens rammer

I forbindelse med lovforslaget afsættes følgende midler i Landsbyggefondens til at implementere indsatsen mod Parallelsamfund:

- Renoveringsrammen øges med 5,3 mia.kr. frem til 2026.
- Ramme til infrastrukturtur øges med 1,2 mia.kr.
- Rammen til nedrivninger øges med 760 mill.kr.
- Rammen for det boligsociale arbejde og huslejenedsættelser fastsættes til 380 mill.kr. årligt frem til 2026.

Overordnet set er det positivt, at Landsbyggefondens rammer øges, da der er en stor kø af helt nødvendige renoveringer også i de udsatte boligområder og "ghettoerne", som bør sættes i gang. Derfor er det også positivt, at det i bemærkningerne anføres, at ministeren har mulighed for at flytte renoveringsrammen frem, hvilket der synes at være et oplagt behov for.

Det er ligeledes positivt og nødvendigt, at der sker et løft i rammerne frem til 2021, så der kan gennemføres nødvendige infrastrukturprojekter og fortsættes med nødvendige nedrivninger.

Det kan umiddelbart undre, at der ikke ved fastsættelsen af rammerne er peget på målsætninger omkring investeringer i tilgængelighed. Forklaringen kan være, at spørgsmålet om måltal for tilgængelighed fastsættes ved de planlagte forhandlinger af en boligaftale i efteråret 2019. Men hvis det manglende måltal er udtryk for, at Landsbyggefondens ikke fremover skal prioritere tilgængelighed, så må der advares kraftigt imod dette.

Renoveringer finansieret af Landsbyggefondens er den afgørende motor til at sikre tilgængelige boliger i det bestående byggeri. Det er nødvendigt for beboerne i de almene boliger, hvoraf mange er ældre, og der bor også mange med handicap i alment byggeri. Alene de seneste 8 år er der gennem renoveringer skabt omkring 10.000 tilgængelige boliger i det eksisterende byggeri. Den indsats bør fortsætte.

Boligsociale midler og huslejenedsættelser

Frem til 2026 er der afsat 380 mill.kr. årligt til boligsociale indsatser og huslejenedsættelser. Det betyder, at rammerne til det boligsociale arbejde reduceres med 100 mill.kr. årligt, og i lovforslagets bemærkninger anføres det, at indsatsen fremover alene skal koncentreres mod de mest belastede områder.

Denne strategi må der advares kraftigt imod, for det er helt afgørende med en indsats, der er tilstrækkelig bred til at sikre den nødvendige forebyggelse, så udfordrede områder ikke på længere sigt udvikler sig til stærkt socialt belastede områder og "hårde ghettoer".

Samtidig er det vigtigt at være opmærksom på, at det boligsociale arbejde er vigtigt i forhold til børnenes og de unge menneskers opvækst og dermed til at bryde den sociale arv og skabe tryghed i boligområderne. Herudover er det også med til at skabe gode rammer for ældre med fællesspisning osv., så færre føler sig ensomme, hvilket også på samfundsplan er en fordel.

De fremtidige rammer for Landsbyggefondens investeringer

Et element i lovforslaget er, at der som forberedelse til de kommende forhandlingerne i efteråret 2019 om en aftale om Landsbyggefondens økonomi skal udarbejdes en analyse om det fremtidige renoveringsbehov i den almene sektor.

Der har tidligere været udarbejdet lignende opgørelser over renoveringsbehov, og det er helt afgørende, at det også fremover sker på et sagligt grundlag og med en forudsætning om, at almene boliger også i fremtiden skal være i en tidssvarende og god standard, og der afsættes de nødvendige rammer til gennemgribende renoveringer m.v., så ophobning af store køer af helt nødvendige renoveringsbehov undgås. Investeringsrammerne skal med andre ord svare til de faktiske behov.

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

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



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S

Fremsendes til e-mail:
almenbolig@tbst.dk

Den 21. august 2018

Høring til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.)

Med henvisning til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen høringsskrivelse af 29. juni 2018 vender lejerorganisationen BOSAM hermed tilbage med bemærkninger.

Ny definition af udsatte boligområder og ghettoområder

Overordnet finder BOSAM det problematisk, at definitionerne af udsatte boligområder og ghettoområder ændres, da netop definitionerne er afgørende for, hvorvidt et område har ændret sig fra år til år. Når definitionerne ændres for 3. gang siden 2010, er det svært for den enkelte afdeling/boligorganisation at ændre sig i forhold til et evt. politisk ønske, da denne målforskydning sker hele tiden, samt at der efter BOSAMs opfattelse ikke er et quick fix i forbindelse med dette arbejde.

At der nu ydermere kan medtages tidligere erhvervsområder, som omdannes til ejerboliger med i opgørelsen, gør efter vores opfattelse ikke sammenligningen med tidligere år mindre problematisk.

Ovenstående skal ses i sammenhæng med, at der politisk ønskes en udviklingsplan for områderne, hvis området i de seneste 4 år har været et udsat boligområde/ghettoområde.

Initiativer til udvikling af ghettoområder

At der lægges til grund, at antallet af almene familieboliger skal være nedbragt til under 40% i et område, er efter BOSAMs opfattelse et fiktivt måltal. At man fra politisk side ønsker, at der skal være både almene og ejerboliger i et område, er efter vores opfattelse et politisk projekt, der i sig selv vil betyde, at der kommer en anden beboersammensætning.

Det er forudsat, at de mange beboere der er i de boliger, der skal afvikles, skal genhuses. Når der tages hensyn til de meget lange ventelister, der er til almene boliger i dag sammenholdt med det store antal genhusninger, er det meget svært at se, hvordan denne genhusning skal finde sted, uden at der bliver endnu længere ventelister til almene boliger, end der er i dag.

Afvikling af ghettoområder

At det endvidere gøres til en pligt for boligorganisationen at afvikle boligområder efter en ministers påbud ud fra nogle kriterier, som ofte ændres, finder BOSAM yderst kritisabelt. At kommunen yderligere bliver pålagt, at indgå i arbejdet med afvikling og efterfølgende udvikling af området (herunder plangrundlags arbejde) uden at have indflydelse på et evt. påbud fra ministeren, er et indgreb mod det kommunale selvstyre. At der i lovforslaget noteres, at erhvervsministeren har mulighed for at udarbejde planer, hvis kommunalbestyrelsen ikke er enig, er et yderligere indgreb mod det kommunale selvstyre.

Lovforslaget giver endvidere staten mulighed for at overtage et ghettoområde med henblik på afvikling af ghettoområdet, hvilket vi finder strider mod både det grundlæggende beboerdemokrati i den almene sektor og mod det kommunale selvstyre.

Afkald på tillægskøbesum

At give mulighed for at undlade at påkræve tillægskøbssum er efter BOSAMs opfattelse et subsidie til en privat developer, der skal udvikle et boligområde med henblik på at opføre privat byggeri. At der på denne måde gives private mindre omkostninger til at udvikle et område, end en almen boligorganisation får, er efter BOSAMs opfattelse konkurrenceforvridende. Hvis der skal kunne gives afkald på tillægskøbesum, så bør det gælde både private og almene boligorganisationer, da alle på denne måde vil få ens muligheder for at udvikle området.

Udvidelse af boligorganisationernes mulighed for at gennemføre indsatser mod parallelsamfund uden afdelingens godkendelse

At give boligorganisationen udvidede beføjelser til at gennemføre indsatser henover hovedet på afdelingsmødet er efter BOSAMs opfattelse i strid med de beboerdemokratiske spilleregler, som gælder i den almene sektor. BOSAM mener, at det vil betyde, at afdelingsbestyrelserne og de lejere der bor i en almene afdeling, der er kategoriseret som ghetto, vil blive sat ud på et sidespor, hvilket kan få den konsekvens, at der vil blive en øget modstand mod boligorganisationens initiativer. BOSAM finder, at det er helt afgørende, at de beboere, som er valgt til at varetage alle beboeres interesse, bliver medinddraget i beslutningerne og dermed ansvarliggjort.

At gøre det muligt for boligorganisationen at iværksætte arbejder i den enkle afdeling mod afdelingsmødets godkendelse er et meget udemokratisk tiltag, der sætter beboerdemokratiet helt ud af spil.

BOSAM finder det problematisk at sætte beboerdemokratiet ud af spil i de berørte boligafdelinger, når der tænkes på, at lovpakken har til hensigt at bekæmpe såkaldte

”parallelsamfund”, der ifølge teksten er opstået på grund af manglende integration. Endvidere er det anført, at mange af beboerne ikke deltager i det danske samfund og dette tiltag vil da, efter BOSAMs opfattelse, ikke vise de beboere de danske demokratiske traditioner, som vi benytter os af i Danmark.

BOSAM mener, at det burde være muligt for en boligafdeling at skifte administrator hvis boligafdelingen er utilfreds med boligorganisationens administration. Forslaget vil dels sikre, at boligafdelingen kan vælge en anden administrator – privat eller anden boligorganisation – , dels vil det sikre, at der kommer konkurrence mellem administratorerne til glæde for beboerne i den almene sektor.

Skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler

Hvis de foreslående skærper af anvisnings- og udlejningsreglerne bliver benyttet, vil beboersammensætning automatisk blive ændret med tiden, hvilket vil betyde, at den politiske målsætning vil blive opfyldt. Hvis der fra politisk side ikke var fokus på afvikling af almene familieboliger, ville det betyde, at antallet af almene boliger ville blive opretholdt samtidig med at beboersammensætningen ændres.

På denne baggrund undrer vi os over ønsket om at afvikle almene familieboliger, også set i forhold til den store efterspørgsel der er efter disse.

At forslaget forventes at nedbringe tilgangen af personer på de laveste offentlige ydelser, bringer spørgsmålet frem om hvor de så skal bo?

De nye ejerboliger forventer BOSAM ikke bliver billigere end de nuværende almene boliger, hvilket vil betyde, at enten skal kommunerne med de berørte boligområder begynde at eksportere borgere ud af kommunen eller bruge flere kommunale midler til at hjælpe borgere med huslejen.

Afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger

Lovforslaget giver, efter BOSAMs opfattelse, transport-, bygnings- og boligministeren betydelige muligheder for at godkende afhændelse og nedrivning af almene boliger.

BOSAM finder ikke, at løsningen er at afhænde eller nedrive almene boliger i en tid, hvor der er lange ventelister til almene boliger. BOSAM finder derimod, at der er brug for flere almene boliger i Danmark, og at dette tiltag vil mindske antallet af almene boliger.

Fastsættelse af udlejningskriterier i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisationsejendom

BOSAM finder det meget problematisk, at lovforslaget giver mulighed for, at alle lejere i en boligafdeling kan opsiges, hvis afdelingen søges afhændet ifald afdelingen befinder sig i såkaldte ghettoområde eller i et udsat område.

For det første er det kritisabelt, på grund af de problematikker, som vi har redegjort for vedrørende kategoriseringen af boligområderne, for det andet er det problematisk da lejere på det almene område således forskelsbehandles.

BOSAM bemærker, at der i lovforslaget ikke er taget stilling til, hvorvidt de berørte beboere skal genhuses eller ej, samt hvem der har pligt til genhusningen. Dette findes meget problematisk og ikke tryghedsskabende for de mange familier, der bor i de berørte områder.

Med venlig hilsen

René Suhr

Direktør

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

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



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S

Fremsendes til e-mail:
almenbolig@tbst.dk

Den 21. august 2018

Høring til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte)

Med henvisning til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens høringsskrivelse af 29. juni 2018 vender lejerorganisationen BOSAM hermed tilbage med bemærkninger.

Landsbyggefondens midler

BOSAM mener, at forslaget ligger op til, at det er Landsbyggefonden, der skal overtage statens økonomiske forpligtelser, som den samlede politik om initiativer mod parallelsamfund vil medføre. Dette er, efter BOSAMs opfattelse, ekspropriation af Landsbyggefondens midler, som ikke bør finde sted.

BOSAM er endvidere bekymret for, at dette vil betyde, at de almene boligafdelinger, der ikke er kategoriseret som udsatte eller ghettoer i mindre grad end ellers, ikke vil kunne opnå støtte til de helt nødvendige renoveringsarbejder. Dette kan medføre, at huslejen på sigt vil stige mere, end det ellers ville være nødvendigt og/eller at renoveringsarbejderne ikke vil blive udført, hvilket helt naturligt vil føre til mindre attraktive boliger.

BOSAM er yderligere bekymret for om denne massive brug af Landsbyggefondens midler til denne specifikke opgave, på sigt vil betyde, at der vil være for få midler i Landsbyggefonden til, at de kan varetage den langsigtede opgave med at støtte renoveringen af den almene sektors bygningsmasse.

At begynde at bruge Landsbyggefondens midler til nedrivning i de udsatte boligområder/ghettoområder, når der er så mange boligafdelinger, der har behov for renovering, er helt uacceptabelt. Især når der tænkes på, at midlerne i Landsbyggefonden er tilvejebragt af alle beboerne i de almene boligafdelinger i hele Danmark og ikke kun i nogle få udvalgte boligafdelinger, der er defineret ud fra en politisk vurdering.

BOSAM mener, at når Folketinget ønsker at fremlægge denne lovpakke, så bør Folketinget også finde statslige midler til at gennemføre den, så alle borgere i Danmark betaler for dette.

Det er helt urimeligt, at det alene er de lejere, der bor i den almene sektor, der skal betale for dette poliske projekt, især når der tænkes på de store renoveringsopgaver i store dele af sektoren, der derved vil blive skubbet til langt ude i fremtiden.

Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte

Forslaget indebærer, at Landsbyggefonden skal finansiere 25% af statens udgifter til ydelsesstøtte, hvilket vil betyde, at Landsbyggefonden vil have færre midler til at støtte de øvrige boligafdelinger i den almene sektor. Dette er efter BOSAMs opfattelse ekspropriation af Landsbyggefondens midler, som ikke bør finde sted.

Forslaget vil helt naturligt udhule Landsbyggefondens midler, hvilket på sigt vil betyde, at der vil være færre midler til at støtte almene boligafdelinger i hele Danmark.

Med venlig hilsen

René Suhr

Direktør

Side 2 af 2

Hvidovre, 16. august 2018

Tak for de fremsendte udkast: "Anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte" samt "Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.

Det konstateres med bekymring at den økonomiske ramme til boligsociale indsatser er nedsat med 40 procent set i forhold til den nuværende ramme. Det konstateres yderligere at de boligsociale midler, med denne nedskæring, skal målrettes helhedsplaner i de særligt udfordrede udsatte boligområder.

Hvis der hermed menes at indsatser alene skal koncentreres om de hårdeste ghettoområder jf. de nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, rejser det en bekymring for de forebyggende indsatser i de øvrige udsatte boligområder, som har til formål at hindre at disse ender som hårde ghettoområder.

CFBU efterlyser at det fremgår tydeligt at udviklingsplanerne skal indeholde boligsociale elementer i kombination med de fysiske indsatser.

CFBU er positive ift den lange aftaleperiode, der giver mulighed for langsigtede boligsociale indsatser.

Nærværende kommentarer retter sig alene mod rammen for den boligsociale indsats idet CFBU ikke har bemærkninger til de i lovforslaget afsatte midler til de fysiske forandringer i ghettoer og udsatte boligområder, der bl.a. omfatter renovering, infrastruktur, nedrivning og salg.

Lotte Jensen
Formand, CFBU

Birgitte Mazanti
Centerleder, CFBU

Fra: Danmarks Lejerforeninger <dl@dklf.dk>
Sendt: 22. august 2018 12:06
Til: TBST Almenbolig
Cc: Marianne Ellen da Silva Teixeira
Emne: Høringssvar – [høringsparten] – Initiativer der, modvirker parallelsamfund
Vedhæftede filer: Høringssvar fra DL 22-8-2018.pdf

Hermed høringssvar fra Danmarks Lejerforeninger

Med reference til høringssvar af 29.6.2018, ministeriets J. nr. BO100-00385, fremsendes hermed vores kommentarer:

A. Indledende, om terminologien i lovforslaget

Indledningsvis vil vi tage afstand fra lovforslagernes anvendelse af ordet ghetto i dets mange sammensætninger, ghettoplan, ghetto-områder, ghettobørn osv.

Vi bemærker, at danske myndigheder normalt afholder sig fra brugen af nedværdigende betegnelser. Kunne man forestille sig at regeringen omtalte ledere af multinationale virksomheder som multinassere? Kunne man forestille sig, at regeringen kaldte de handicappede for krøblinge? - eller at de udviklingshæmmede blev kaldt for idioter? Nej vel.

På samme måde burde ordet "ghetto" være bandlyst i officielle publikationer.

Vi finder i særdeleshed, at man bør undgå en sprogbrug, der er belastet af en flere hundrede år gammel tradition for antisemitisme.

Ordet "ghetto" er et levn fra de tider i Europa, hvor man spærrede jøderne inde i særlige kvarterer for at undgå, at de blandede sig med den lokale befolkning.

I forbindelse med Anden Verdenskrig blev ordet ghetto anvendt om et kvarter i Warszawa, som for tusinder af jøder blev den sidste mellemstation før udryddelseslejrene i det besatte Polen.

Når regeringen bruger ordet om et alment boligområde, siger man mellem linjerne, at beboerne er lige så uønskede, som jøderne var den gang. Brugen af ordet ghetto er en *selvmodsigende* form for antisemitisme, fordi regeringen ifølge eget udsagn ønsker at integrere de pågældende beboere i samfundet. Men selvmodsigende eller ej: Det lugter af antisemitisme og er i sig selv konfliktskabende.

For at undgå sådanne uheldige associationer foreslår Danmarks Lejerforeninger at regeringen i alle dokumenter fremover anvender initialordet, "pisto" i stedet for ghetto. "Pisto" er en forkortelse, der betyder "Projektområde for Integration, Sammenhængskraft, Tryghed og Orden.". Pisto kan bruges i alle de sammenhænge, hvor man i regeringens skrivelser anvender ordet "ghetto".

Vi opfordrer regeringen til at tilbagekalde lovforslaget og genfremsætte det uden at bruge ordet "ghetto". For i praksis at demonstrere, at dette kan lade sig gøre er ordet ghetto derfor i vores følgende kommentarer blevet erstattet af "pisto"

B. Kommentarer til

"Forslag § 1, nr. 23. Afvisning af ansøgere, der får kontanthjælp mm fra ventelisten"

Danmarks Lejerforeninger vender sig imod dette forslag af flere grunde:

For det første, fordi der er tale om en åbenlys diskrimination af de pågældende grupper. Den reelle baggrund for forslaget er, at man ønsker at mindske antallet af beboere fra ikke-vestlige lande i pistoområderne. Men da regeringen ikke ønsker at fremstå som fremmedfjendsk, har man udvidet

diskriminationen til også at gælde etniske danskere uden arbejde. En sådan diskrimination er særdeles udansk og samtidig i modstrid med Den europæiske menneskeretskonvention.

For det andet, fordi forslaget gør hele ventelistesystemet illusorisk. I forvejen har indførelsen af de fleksible udlejningsregler betydet, at mennesker, der i årevis har stået på venteliste til de attraktive afdelinger, kommer bagerst i køen. De fleksible udlejningsregler er dog i mindre omfang blevet anvendt i udsatte boligområder, som på grund af høj fremflytning ikke har haft råd til at afvise store grupper af lejere, fordi det kunne medføre udlejningstab. Nu gør man diskriminationen obligatorisk.

For det tredje stiller man de kommuner, der har pistoområder over for særdeles store problemer med at anvise boliger til lejere på kommunernes akutlister. I hovedstadsområdet må man frygte, at antallet af hjemløse vil stige væsentligt, og at hjemløsegruppen vil blive forøget med enlige børnefamilier, som kommunerne ikke kan skaffe lejligheder til. Dette vil tvinge kommunerne til at tvangsfjerne børnene. En sådan pris er for høj at betale, selv hvis pistoplanen fører til de forbedringer af integrationen, som regeringen påstår.

C. Kommentarer til

"Forslag § 1, nr. 40 Afvikling af pistoområder"

Danmarks Lejerforeninger er i mod dette forslag, fordi det er ude af proportion med de problemer, der er i de udsatte boligområder.

For det første er der en positiv udvikling i gang i de udsatte boligområder, som vil blive slået i stykker af den detailstyring, som forslaget lægger op til.

For det andet vil forslaget blive meget bekosteligt. Det indeholder en hjemmel til at påbyde boligorganisationer at afvikle og nedrive hele boligafdelinger. En sådan fremgangsmåde har karakter af ekspropriation, og må forudsætte, at de pågældende boligafdelinger eller deres boligorganisationer modtager fuldstændig økonomisk erstatning efter reglerne om ekspropriation i Grundloven.

Forslaget må i øvrigt betegnes som ubehjælpomt og rodet i sin formulering. I § 168, stk. 3 skriver man at ministeren "i særlige tilfælde kan dispensere fra reglen i stk. 1." Men da stk. 1 indeholder 4 regler, er det uklart, hvad det er ministeren kan dispensere fra.

D. Kommentarer til

"Forslag § 2, nr. 3. og § 3, nr. 2 Udvidelse af ophævelsesadgangen for straffede personer."

Danmarks Lejerforeninger er i mod disse forslag af følgende grunde:

- 1) Ophævelsesadgangen i lejelovene skal regulere forholdet mellem en udlejer og lejer. En udlejer skal derfor kun have beføjelser overfor lejerne, når det gælder hændelser, der har direkte forbindelse til ejendommen. Ved at give en udlejer ophævelsesadgang for ting der er foregået uden for ejendommen fjerner man sig fra dette logiske princip.
 - 2) Ved de foreslåede ændringer giver man udlejerne mulighed for at idømme deres lejere ekstra straf. At fortabe sin bolig kan have lige så alvorlige konsekvenser som en fængselsstraf. Derved privatiseres straffesystemet på en uheldig måde.
 - 3) Det er et normalt princip, at en forbryder har betalt sin gæld til samfundet, når han har udstået sin straf. Ved lovændringerne bryder man med dette princip. Udlejerne kan efter ordlyden af bestemmelserne udnytte deres nye ophævelsesadgang til at komme af med uønskede lejere. Det kan sågar ske flere år efter, at lejerne har udstået deres straf. Dette er stærkt betænkeligt og vil føre til misbrug.
- Hvis samfundet mener, at de straffede personer skal fortabe deres boliger, bør det ske som en ændring af straffeloven, således at ophævelsen indgår i den retssag, hvor lejeren bliver dømt.

4) Afstandskriteriet er uklart formuleret. Ophævelse kan efter forslaget ske, ”..når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.”

- Er der tale om 1 km i fugleflugtslinje eller ad offentlig vej?

- Skal afstanden beregnes fra ejendommens skel, eller fra ejendomskontorets beliggenhed, eller fra lejerens bopæl?

Den foreslåede formulering bør naturligvis præciseres.

Venlig hilsen

Henrik Stougaard

Landssekretær

Notat

Dato 22. august 2018

HEN

Side 1 af 2



Dansk Socialrådgiverforening

faglig handlekraft

Høringssvar til lovforslag om lov om almene boliger - anvendelse af Landsbyggefondens midler

Dansk Socialrådgiverforening (DS) takker for muligheden for at afgive høringssvar til lovforslaget om ændring af lov om almene boliger om anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte.

DS har med glæde konstateret, at det boligsociale arbejde har været en vigtig faktor i den positive udvikling, der er sket i de belastede boligområder i de senere år. Der gælder ikke mindst boligsocialrådgiverne, som sideløbende med tiltag for at justere beboersammensætningen ved gennemtænkt brug af den kommunale anvisning og af fleksibel udlejning og kombineret udlejning har arbejdet på at få livet til at fungere for de beboere i områderne, der har forskellige sociale problemer. Det har styrket områderne, at man således har kunnet tage fat på de konkrete problemer med de berørte beboere, dér hvor tingene udspiller sig, og hvor de ville kunne udvikle sig i uheldig retning, hvis der ikke gribes ind med det nærværende og relevante sociale arbejde, som boligsocialrådgiverne udfører.

Det har alt i alt har medført en positiv udvikling både i antallet af udsatte boligområder og i problemtyngden i dem. Siden de nuværende kriterier trådte i kraft i 2014 er antallet af ghettoer blandt andet af den grund faldet år efter år.

I DS forestillede vi os, at ghettopakken derfor ville tilføre det boligsociale arbejde flere ressourcer, så det i forstærket grad kunne være med til at løse problemerne i de udsatte boligområder. Vi er derfor meget overraskede over i lovforslaget at se, at der faktisk sker *et fald* i tildelingen af ressourcer til dette arbejde.

I årene 2015-2018 blev der tilført en årlig ramme på 465 mio. kr. til det samlede boligsociale arbejde. Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at der i den periode er sket en styrkelse af den boligsociale indsats i udsatte boligområder med øgede krav til dokumentation, effektskabelse og koordinering af den områdebaserede indsats. Ligeledes er der i de boligsociale indsatser prioriteret indsatser, der øger tryghed og trivsel, og som medvirker til at bryde den negative sociale arv gennem især beskæftigelses- og uddannelsesmæssige tiltag. Der er også kommet en mere entydig ledelse af den boligsociale indsats. DS er enig i beskrivelsen og mener, at det bekræfter betydningen af det boligsociale arbejde.



På den baggrund er vi meget overraskede over, at lovforslaget reducerer det årlige beløb i årene 2019-2026 til 380 mio kr. til det samlede boligsociale arbejde. Det er en betragtelig reduktion fra 465 mio kr.

DS er helt uforstående over for, at man i en samlet pakke, der disponerer over betydelige milliardbeløb til omdannelse af de udsatte boligområder med renoveringer, bortsalg, nedrivninger etc. ikke har kunnet finde midler til at fortsætte og udvide det boligsociale arbejde. Det har vist sin berettigelse i de tidligere år, og det vil kunne bidrage yderst relevant til at opnå de mål om gode og velfungerende boligområder med færre sociale og integrationsmæssige problemer, der vel er ghettopakkenes overordnede mål.

Lovforslagets reduktion af midlerne til det boligsociale arbejde er på den baggrund helt uforståelig, og DS må på det kraftigste opfordre til, at lovforslaget ikke reducerer men tværtimod øger ressourcetildelingen til det boligsociale arbejde.

Med venlig hilsen

Majbrit Berlau
Formand
Dansk Socialrådgiverforening

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Lisbeth Grøndahl <lg@danske-aeldreraad.dk>
Sendt: 9. juli 2018 11:43
Til: TBST Almenbolig
Emne: NO. 36. Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund)
Vedhæftede filer: Høringsversion af lovforslag - LBF 29-6.PDF; Høringsversion af lovforslag - boliginitiativer 29-6.PDF; Fælles ekstern høringsbrev - 2. høring - 29-6.PDF

Att.: almenbolig@tbst.dk.

Danske Ældreråds bestyrelse har nu haft lovforslaget til gennemgang, og har ikke kommentarer til lovændringerne.

Danske Ældreråd takker for høringsmuligheden.

Venlig hilsen

Lisbeth Marie Grøndahl

Ældrepolitisk Konsulent



VI ER EN DEL AF
FOLKEBEVÆGELSEN
MOD ENSOMHED

DANSKE ÆLDRERÅD

Jernbane Allé 54, 3. th.

2720 Vanløse

Tlf.: 38 77 01 60

Direkte nr.: 38 77 01 64

Mail: lg@danske-aeldreraad.dk

Hvis du vil vide mere om DANSKE ÆLDRERÅD se www.danske-aeldreraad.dk

Fra: Lisbeth Grøndahl [<mailto:lg@danske-aeldreraad.dk>]

Sendt: 2. juli 2018 10:58

Til: 'Erik Stagsted' <erikstagsted@stofanet.dk>; 'Jørgen Linnemann' <linnerne@gvdnet.dk>; 'Per Toft Mouritsen' <per.mouritsen@privat.dk>; 'Carl Aksel Kragh Sørensen' <caks@petersminde.dk>; 'Hans Erik Pedersen' <hep@oedsted.dk>; 'Mogens Rasmussen' <mail@mogensrasmussen.dk>; 'Jørgen Larsen' <joergen.larsen@live.dk>; 'Inger Andersen' <rono@mail.dk>; 'Inge & Erik' <je@c.dk>; 'Finn Kamper-Jørgensen' <finnkamper@gmail.com>; 'Kirsten Nissen' <kirstennissen45@gmail.com>; 'Anker Andersen' <karenanker@jafnet.dk>; 'Marianne Lundsgaard /DANSKE ÆLDRERÅD' <ml@danske-aeldreraad.dk>; 'Thomas Jensen' <tj@danske-aeldreraad.dk>

Cc: 'Lisbeth Grøndahl' <lg@danske-aeldreraad.dk>

Emne: NO. 36. Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund)

Kære Bestyrelse

Vedr. Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund).

Marianne Lundsgaard erindrer at visse af jer har vist interesse for dette område. Jeg modtager derfor gerne jeres kommentarer inden 10. juli, hvis vi skal afgive et politisk svar.

Venlig hilsen

Lisbeth Marie Grøndahl



Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S

Sendt til: almenbolig@tbst.dk

4. juli 2018

Datatilsynet
Borgergade 28, 5.
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200
Fax 3319 3218

E-mail dt@datatilsynet.dk
www.datatilsynet.dk

J.nr. 2018-11-0055
Dok.nr. 14787
Sagsbehandler
Pernille Walther
Direkte 3319 3241

**Høringssvar til Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
(anvendelse af Landsbybyggefondens midler og Landsbybyggefondens
refusion af ydelsesstøtte)**

Ved brev af 29. juni 2018 har Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen anmodet om
Datatilsynets eventuelle bemærkninger til ovennævnte udkast til lovforslag.

Udkastet giver ikke Datatilsynet anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen

Pernille Walther

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Tina Oreskov <tor@fida.dk>
Sendt: 17. august 2018 14:19
Til: TBST Almenbolig
Emne: Høringssvar - Finans Danmark - Initiativer der modvirker parallelsamfund

Til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Styrelsen har den 29. juni 2018 sendt udkast til

- Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt
- Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

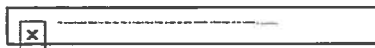
i høring med anmodning om eventuelle bemærkninger senest den 22. august 2018.

Finans Danmark har ikke bemærkninger til de to udkast.

Venlig hilsen

Tina Oreskov
Kontorchef
Mobil: 30 16 11 14
tor@fida.dk

Finans Danmark
Amaliegade 7
1256 København K
Danmark
Tlf.: 33 70 10 00
finansdanmark.dk



Finans Danmark er interesseorganisation for bank, realkredit, kapitalforvaltning, værdipapirhandel og investeringsfonde i Danmark.
Læs mere her: finansdanmark.dk/om-os

Læs her, hvordan Finans Danmark behandler dine personoplysninger.

Fra: Marianne Ellen da Silva Teixeira <mds@tbst.dk>
Sendt: 29. juni 2018 16:06
Til: 'samfund@advokatsamfundet.dk'; 'mail@arkitektforeningen.dk'; 'post@alzheimer.dk'; 'abf@abf-rep.dk'; 'ast@ast.dk'; 'ae@ae.dk'; 'atpe@atp-ejendomme.dk'; 'bat@batkartellet.dk'; 'info@bedrepsykiatri.dk'; 'bl@bl.dk'; 'bosam@bosam.dk'; 'sbsby@sbsby.dk'; 'bsf@bsf.dk'; 'bvb@bvb.dk'; 'info@byggesoc.dk';



Handicaprådets høringssvar vedr. 'ghettoudspil'

Handicaprådet i Københavns Kommune er bindeled mellem borgere med handicap i kommunen og politikerne i Borgerrepræsentationen. Udspillet "Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030", kommer til at få konsekvenser for de bomuligheder borgere med handicap får i København og derfor ønsker vi i Handicaprådet at vores bekymringer tages til efterretning på Christiansborg.

Færre billige boliger til rådighed for borgere med handicap

Helt grundlæggende vil udspillet resultere i at der bliver færre billige boliger i København fordi almene boliger skal afvikles i hårde ghettoer. Disse forsvinder dermed permanent også selv om problemerne i områderne løses. Der er ingen garanti for at der kan opføres boliger i samme prisklasse. Der er i forvejen for få boliger, der kan betales af borger, som modtager fx kontanthjælp eller førtidspension, så vi er bekymret for, at konsekvensen bliver, at udsatte borgere med handicap ikke længere har råd til at bo i København. Handicaprådet mener ikke, at det kan være rigtigt, at fx unge mennesker med autisme, bevægelseshandicap eller lignende skal være tvunget til enten at blive boende hjemme hos deres københavnske forældre eller flytte ud af Storkøbenhavn for at kunne bo selvstændigt og er bekymret for, at dette bliver virkeligheden hvis antallet af billige boliger reduceres.

Set fra et mere generelt samfundsperspektiv vil forslaget medvirke til en uhensigtsmæssig social eksport af udsatte borgere, herunder borgere med handicap.

Færre kan få anvist en bolig

Der er en sammenhæng mellem de boligområder, der figurerer på ghettolisten og boliger med lav husleje. Folk bor jo typisk der, hvor de har råd til at bo. I udspillet lægges der op til en lovændring, der gør, at kommunen ikke længere må anvise boliger i ghettoområder og udsatte områder til mennesker, der er på førtidspension (og en række andre ydelser). Mange borgere med handicap har så store udfordringer, at de er blevet givet en førtidspension – hvad er logikken i at disse mennesker nu ikke må få en billig bolig at bo i, som rent faktisk kan betales med en førtidspension? I samme forbindelse kan vi spørge, hvad der skal ske med boliger indrettet til personer med fysisk handicap i de pågældende områder. Skal disse boliger udlejes til borgere uden behov for særlig indretning. Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at Landsbyggefonden giver særlig støtte til renovering, så der netop kan indrettes boliger til borger med fysisk handicap.

Færre midler til renoveringer, forbedring og tilgængelighed I alment boligbyggeri generelt

En anden bekymring Handicaprådet har er, at når 10 milliarder kroner tages fra Landsbyggefondens midler til indsatsen i de udsatte boligområder, så bliver konsekvensen, at nødvendige renoveringer sættes i stå over hele landet. Det vil også få konsekvenser for mennesker med handicap, hvis der ikke er råd til at lave tidssvarende renoveringer, forbedring og øge tilgængeligheden I alment boligbyggeri generelt.

Handicaprådet

Handicaprådets Sekretariat
Bernstorffsgade 17, 5. sal
1592 København V
Tlf. 20 53 56 92
handicapraad@sof.kk.dk



Den 21. august 2018

Handicaprådet i Københavns Kommune håber, at vores bekymringer vil blive taget alvorligt og at de ellers gode intentioner om at ville undgå ghettoer i Danmark i 2030 ikke bliver til så voldsomme handlinger, at det umuliggøre bomulighederne for udsatte borgere, herunder dem med handicap.

Med venlig hilsen

Janne Sander
Formand for Handicaprådet i Københavns Kommune

Handicaprådet

Handicaprådets Sekretariat
Bernstorffsgade 17, 5. sal
1592 København V
Tlf. 20 53 56 92
handicapradaad@sof.kk.dk

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Danmark
almenbolig@tbst.dk

WILDERS PLADS 8K
1403 KØBENHAVN K
TELEFON 3269 8888
MOBIL 91325769
EMKI@HUMANRIGHTS.DK
MENNESKERET.DK

DOK. NR. 18/01814-2

**HØRING OVER UDKAST TIL FORSLAG TIL LOV OM
ÆNDRING AF LOV OM ALMENE BOLIGER M.V.
(ANVENDELSE AF LANDSBYGGEFONDENS MIDLER OG
LANDSBYGGEFONDENS REFUSION AF
YDELSESSTØTTE)**

22. AUGUST 2018

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen har ved e-mail af 29. juni 2018 anmodet om Institut for Menneskerettigheders eventuelle bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte).

Instituttet har ikke bemærkninger til udkastet.

Der henvises til J. nr. BO100-00385

Med venlig hilsen

Emil Kiørboe
SPECIALKONSULENT

KL's høringssvar vedr. ændring af lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger og lov om leje

KL tager forbehold for de økonomiske konsekvenser af lovforslaget, der forhandles særskilt.

Regeringen fremlagde den 1. marts 2018 et udspil om opgør med parallelsamfund. Den 2. marts blev et lovforslag til ændring af almenboligloven udsendt i offentlig høring, som KL sendte høringssvar til den 28. marts 2018.

Efterfølgende er der indgået to politiske aftaler på almenbolig-området; en aftale om finansiering og en anden om initiativer, der modvirker parallelsamfund. Aftalerne har medført, at to reviderede lovforslag er sendt i offentlig høring med høringsfrist den 22. august 2018.

Generelle bemærkninger

KL finder helt overordnet, at det er positivt, at regeringen tager fat om den samfundsudfordring, der ligger i, at vi rundt omkring i visse af landets boligområder ser fremvækst af parallelsamfund og tendenser til ghettodannelse.

Med lovforslaget får kommunerne en række nye værktøjer og øgede styringsmuligheder, hvilket KL finder positivt.

KL har som tidligere nævnt i marts fremsendt høringssvar til det oprindelige lovforslag. Til de dele af lovforslagene, hvor der ikke er sket ændringer, fastholder KL sine synspunkter fra dette høringssvar.

KL har seks overordnede bemærkninger til det aktuelle – nu reviderede - lovforslag:

Lovforslaget er underfinansieret

Det er KL's vurdering, at udgifter til omdannelsen af boligområder ikke fuldt ud dækkes af Landsbyggefondens renoveringsramme, men at forslaget vil medføre betydelige kommunale merudgifter.

Dette gælder udgifter til kommunal grundkapital ved opførelse af nye boliger, som der ikke er afsat finansiering til.

Desuden er der en række afledte udgifter, eksempelvis indfrielse af restgæld, infrastrukturændringer og tomgangsleje, som KL vurderer, at der ikke er afsat tilstrækkelig finansiering til. KL forudsætter, at kommunerne bliver økonomisk kompenseret for de øgede udgifter som følger af lovændringen. KL finder, at det er positivt, at

Dato: 23. august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok. ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk
Direkte: 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 12

Landsbyggefonden finansieringsandel af ydelsesstøtten fastholdes på det nuværende niveau med dette lovforslag.

Løsningsmuligheder bør basere sig på positive indsatser

KL mener fortsat, at løsninger bør basere sig på de positive indsatser, der allerede er iværksat i mange kommuner. Det er derfor beklageligt, at aftalen stadig indeholder et rigidt krav om omdannelse af alle hårde ghettoer, hvor der max. må være 40 pct. almene familieboliger i 2030. KL påpeger, at der kan være mange andre redskaber til at opnå målsætningen om at komme ghettoudfordringen til livs.

KL lægger op til en mere fleksibel tilgang

KL noterer sig endvidere, at der med lovforslaget, kan gives dispensation for 40 pct.-reglen ud fra visse kriterier, hvilket er et positivt tiltag. KL så dog gerne en mere fleksibel tilgang, hvor kommuner og boligselskaber ved hjælp af de forskellige andre redskaber i lovforslaget kan tilrettelægge en proces med det mål, at der ikke skal være ghettoer i 2030.

Skærpelse af genhusningsforpligtelse giver problemer

KL stiller sig undrende overfor skærpelsen af genhusningsforpligtelsen, hvor der i forbindelse med afvikling mhp. salg kun må genhuses inden for samme boligområde. For det første vil skærpelsen gøre det betydeligt vanskeligere, om ikke umuligt i nogle tilfælde, at opfylde genhusningsforpligtelsen. For det andet synes begrænsningen ikke forenelig med ambitionen om at flytte familierne ud af ghettoområderne og integrere dem i det omkringliggende samfund. For det tredje gør begrænsningen det vanskeligt at markedsføre og sælge delområder til investorer.

KL savner udtrykkelig hjemmel til påbud

KL finder det beklageligt, at lovforslaget ikke giver udtrykkelig mulighed for, at kommunalbestyrelsen i "ghettoområder" kan stille krav om salg, nedrivninger, omdannelse mv.

Kommunalbestyrelsen skal foreslå afgrænsning af boligområder

KL foreslår, at kommunalbestyrelsen gives kompetencen til at foreslå den endelige geografiske definition af boligområderne, når opgørelsen skifter fra afdelinger til matrikelnumre.

KL ser frem til den økonomiske høring af lovforslagene samt afventer forhandling om boligaftalen i 2019.

Med venlig hilsen
Charlotte Amalie Malling
Konsulent, KL

Dato: 23. august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk
Direkte: 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 2 af 12

Uddybende bemærkninger til lovforslaget:

Dato: 23. august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok. ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk
Direkte: 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 3 af 12

Ny definition af udsatte boligområder og ghettoområder - §61 a

I lovforslaget indgår en ny definition af udsatte boligområder og "ghettoområder". KL bemærker, at kriterierne er forenklede, hvilket er positivt.

Som KL også påpegede i sit høringssvar fra marts 2018, har kommunerne behov for at følge udviklingen og have fokus på de boligområder, der eventuelt bliver til et særligt udsat område eller et ghettoområde, så der kan indføres en forebyggende indsats efter behov. Som det er fremlagt i lovforslaget, vil det fortsat være vanskeligt at anvende listen forebyggende, da et område først kommer på listen, når det opfylder de fastsatte kriterier.

KL opfordrer derfor til, at ministeriet stiller data om samtlige boligområder, staten måler på, til rådighed – også for dem, der ikke udpeges det enkelte år.

Af lovforslaget fremgår det ligeledes, at der ønskes konsolidering af kriterierne. Det har hidtil været erfaringen, at kriterierne eller beregningen af kriterier alene holder nogle få år. Dette medfører blandt andet, at boligområder, som kommunerne tidligere har fået af ghettolisten, genudpeges, alene fordi nye kriterier vedtages.

Udpegning af ghettoområder bør basere sig på aktuelle data. I forhold til kriterierne opereres med relativt gamle data og i forhold til flere kriterier med gennemsnit beregnet over flere år. Dermed kan de problematikker, som data viser, i visse tilfælde ikke længere være til stede på udpegnings tidspunktet.

Omdannelse af boligområder - § 168 a

KL mener fortsat, at løsninger bør basere sig på de positive indsatser, der allerede er iværksat i mange kommuner. Det er derfor beklageligt, at aftalen stadig indeholder et rigtigt krav om omdannelse af alle hårde ghettoer, hvor der max. må være 40 pct. almene familieboliger i 2030.

At reducere andelen af alment byggeri til 40 pct. er et middel til at opnå målsætningen om en blandet beboersammensætning, og ikke et mål i sig selv. KL påpeger i den sammenhæng, at der kan være mange andre redskaber til at opnå målsætningen om at komme ghettoudfordringen til livs.

Vi ved, at gennemgribende fysiske ændringer sammen med en social indsats i et udsat boligområde, kan give synlig effekt og forandring – for den enkelte såvel som for hele området. Beboernes uddannelsesniveau, arbejdsliv og indkomst påvirkes positivt. Også de beboere, der allerede boede i området før forandringen, får gevinst. Det er den viden, som forandringerne i eksempelvis Aarhus bygger på.

Ifølge lovforslaget skal kommunalbestyrelsen og boligorganisationerne i fællesskab udarbejde en udviklingsplan for de boligområder, der har fremgået på regeringens "ghettoliste" fire år i træk. Her skal det fremgå,

hvordan man vil udvikle området og sikre blandede boligformer, der bidrager til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. inden 2030.

KL forstår lovudkastet således, at områder, der opfylder betingelserne for at være et udsat område i henhold til § 61 a, stk. 1, kan ændre status til et ikke-udsat boligområde, hvis boligområdets beboerprofil ændrer sig således, at kriterierne i § 61 a, stk. 1, ikke længere er opfyldt.

Tilsvarende kan et boligområde, der opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 2, for at være en ghetto, ændre status, hvis kriterierne i § 61 a, stk. 2, ikke længere er opfyldt.

Når et område har været på ghettolisten i 4 år, skal der imidlertid indledes en proces i medfør af § 168 a, som tager sigte på at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 %. Denne proces kan tilsyneladende ikke stoppes igen, selvom området i de følgende år udvikler sig positivt og ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1 og 2, for at være på de statslige lister.

KL finder det vanskeligt at se begrundelsen for at fortsætte en så indgribende og omkostningstung proces, hvis boligområdet ikke længere opfylder ghettokriterierne. Baggrunden herfor bør uddybes i lovbemærkningerne, herunder, hvornår og hvordan et boligområde i så fald ikke længere er omfattet af §168 a.

KL noterer sig, at § 178 a, stk. 3 indeholder betingelser for dispensation fra reglen om tvangsreduktion til 40 % almene familieboliger, sådan at udviklingen kan ske til en højere procentsats end 40 %, hvilket er et positivt tiltag.

KL så dog gerne en mere fleksibel tilgang til dispensationsmuligheden, således, at kommuner og boligselskaber ved hjælp af de forskellige andre redskaber i lovforslaget kan tilrettelægge en proces med det mål, at der ikke skal være ghettoer i 2030. Dette vil også medføre, at der kan dispenseres fra en omkostningsfuld reduktion af almene familieboliger, hvis kommunen og boligorganisationen kan dokumentere, at boligområdet på en mindre indgribende måde kan bringes ud af ghettolisten. Eksempelvis kan nævnes, at Københavns Kommune vurderer, at Tingbjerg/Utterslevhuse, som fremgår af regeringens liste over "hårde ghettoer" på kun ca. tre år kunne komme helt af ghettolisten via en reguleret tilflytning med fokus på uddannelsesniveaueet.

KL foreslår derfor, at udviklingsplanerne, jf. § 168 a, skal indeholde udlejningstiltag m.v., der kan ændre beboerprofilen over den 10-årige periode, og at planen kun skal indeholde mål om nedbringelse af antallet af familieboliger, i det omfang det skønnes at være nødvendigt for at nå målet om at komme af ghettolisten.

KL foreslår yderligere, at udviklingsplanen med passende intervaller evalueres med henblik på at tage stilling til om målet – den ændrede beboersammensætning – kan opnås med mindre indgribende midler end de i udviklingsplanen forudsatte. Det vil sige, at planlagte nedrivninger / salg vil kunne opgives, hvis de ikke længere skønnes nødvendige for at nå målet.

Dato: 23. august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok. ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk
Direkte: 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 4 af 12

Dato: 23. august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk
Direkte: 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 5 af 12

KL fremhæver desuden flere usikkerheder, som bør afklares, herunder:

- Det bør fremgå mere tydeligt, at udviklingsplanen skal danne baggrund for, at områderne ikke alene reducerer andelen af almene familieboliger, men også at området permanent kommer af regeringens "ghettoliste".
- Rammerne for udviklingsplanerne mangler visioner for, hvordan områder skal udvikles, herunder hvordan de enkelte kvarterer udvikles med respekt for kvalitet og særpræg, så de udgør en attraktiv del af boligmarkedet. Det er desuden vigtigt, at have fokus på, at bydelen udvikles strategisk, så den indgår som en del af en sammenhængende by.
- Det er ikke beskrevet, hvad der skal se, hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen ikke kan blive enige om en udviklingsplan og den ene part dermed ikke kan godkende udviklingsplanen forud for indsendelse til ministeriet.
- Det er uklart, hvordan §168 a skal forstås fremadrettet. Et eksempel kan være: I december 2020 offentliggøres ghettolisten. Et boligområde har nu stået på ghettolisten 4 år i træk og er således omfattet, af § 168 a, og skal derfor udarbejde en udviklingsplan med det formål at reducere antallet af almene familieboliger til maks. 40% inden 1. januar 2030. Men da boligområdet først blev omfattet af paragraffen i 2020, vil de i så fald kun have 10 år til at gennemføre planen, hvorimod et boligområde, som er omfattet allerede i 2018 vil have 12 år til at gennemføre omdannelsen.

Geografisk afgrænsning af boligområder - § 61 a, stk. 3

Af lovforslagets § 61 a stk. 3 fremgår det, at "ved boligområder nævnt i stk. 1 og 2 forstås fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og havde sammenlagt mindst 1.000 beboere".

KL bifalder fortsat forslaget om at ændre opgørelsen af boligområderne fra almene boligafdelinger til matrikelnumre.

KL mener, det vil være afgørende for udarbejdelsen af udviklingsplanerne jf. § 168 a, at arealafgrænsningen sker så tidligt i processen som muligt. Udviklingsplanens øvrige elementer, herunder nedrivning, salg og fortætning, er afhængig af denne afgrænsning.

KL mener det fremstår uklart i lovforslaget og bemærkningerne præcis hvilke krav, der stilles til tilføjelsen af matrikelnumre til boligområdet, udover at disse skal være fysisk sammenhængende med de øvrige matrikler og ikke skal bruges til at udvide området med tilstødende private boligområder.

KL foreslår, §61 a, stk. 3 affattet således, at det fremgår, at der kan være særlige undtagelser ved meget store sammenhængende boligområder, hvor der er delområder, der adskiller sig positivt, ved hverken at opfylde kriterierne til ghettoområde eller have behov for grundlæggende fysiske forandringer. I sådanne tilfælde bør der ikke være krav om, at disse delområder skal indgå i udviklingsplanen. På denne måde sikres, at der

fokuseres på de områder, der i sig selv opfylder kriterierne for et ghettoområde.

KL foreslår endvidere, at kommunalbestyrelsen gives kompetencen til at foreslå den endelige definition af boligområderne, når opgørelsen skifter fra afdelinger til matrikelnumre i den fremadrettede beregning af områdernes beboersammensætning. Tilføjelsen af matrikelnumre bør altså ikke kun ske i forbindelse med ghettoområder, der har været fire år i træk på ghettolisten. Kommunalbestyrelsen bør endvidere have mulighed for at revidere og kvalitetssikre listen over matrikelnumre i forbindelse med udpegnen af ghettoområder, der underlægges krav om en udviklingsplan ("hårde ghettoer").

Afvikling af ghettoområder - § 168 b

KL forholder sig stadig yderst kritisk overfor lovforslagets § 168 b, som betyder, at ressortministeren kan meddele en almen boligorganisation påbud om, at et ghettoområde skal afvikles, hvis en tilfredsstillende udviklingsplan ikke er udarbejdet eller hvis udviklingsplanen ikke implementeres efter tidsplanen.

KL henviser i øvrigt til sit høringssvar fra marts 2018.

Udvidelse af boligorganisationernes mulighed for at gennemføre indsatser mod parallelsamfund uden afdelingens godkendelse - § 37, stk. 4 og § 37, stk. 6.

KL noterer sig, at der i udkast til lovforslag af juni 2018 er ændret i formuleringen i §37 omkring, at den øverste myndighed i en boligorganisation også skulle kunne tilsidesætte afdelingsmødet med henblik på at gennemføre "indsatser imod parallelsamfund" således, at der nu står, at øverste myndighed kan beslutte gennemførelse af "indsatser der forebygger dannelse og opretholdelse af udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1."

Dette imødekommer KL's ønske om en nærmere definition af begrebet parallelsamfund.

Udkast til lovforslag af juni 2018 indeholder desuden et nyt forslag, § 37, stk. 6, om, at boligorganisationens øverste myndighed kan indsætte en realiseringsbestyrelse, der skal styre gennemførelsen af arbejder besluttet efter stk. 4.

KL har ingen bemærkninger til den foreslåede regel, så længe det er frivilligt for kommunerne at deltage.

Kommunens mulighed for påbud - § 165 a

Det første lovforslag som blev sendt i høring 2. marts 2018 beskrev, at "Det må anses for usikkert, om kommunalbestyrelsens beføjelser efter § 165 rækker så vidt som til at påbyde salg eller nedrivning af boliger. Det foreslås derfor, at der indsættes en ny § 165 a med en udtrykkelig hjemmel for kommunalbestyrelsen til at meddele boligorganisationen påbud om at iværksætte indsatser mod parallelsamfund. (...) Formålet med

Dato: 23. august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok. ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk
Direkte 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 6 af 12

bestemmelsen er at tydeliggøre kommunalbestyrelsens ansvar for at medvirke til at boligområder udvikler sig i retning af ikke længere at være et ghettoområde".

Det bliver i det nuværende lovforslag gjort klart, at kommunalbestyrelsen ikke stilles dette redskab til rådighed, når det drejer sig om at meddele boligorganisationen påbud om at iværksætte salg og nedrivninger.

Den overordnede målsætning er at forandre områderne grundlæggende, så man ikke blot reducerer andelen af almene boliger til 40 pct. men faktisk får skabt de nødvendige forandringer i beboersammensætningen så områderne permanent kommer af regeringens "ghettoliste".

Indenfor de politisk fastsatte rammer lægger KL stor vægt på at nuværende og kommende beboere samt andre parter bliver involveret i den kommende udvikling af udsatte boligområder. Det kan dog være vanskeligt for boligorganisationerne at træffe beslutning om nedrivning af egne boliger. Samtidig kan udviklingen af udsatte boligområder ikke foregå isoleret fra resten af byen. Kommunernes rolle er derfor helt central, da kommunerne er planmyndighed for den lokale udvikling.

KL efterspørger derfor:

- at kommunalbestyrelsen i "ghettoområder" kan stille krav om salg, nedrivninger, omdannelse, opdeling af boligafdelinger i mindre enheder samt stille krav til kvalitet i renoveringer af den eksisterende almene boligmasse, vedligeholdelsesniveau, tryghedsskabende foranstaltninger som videoovervågning m.v. Kommunalbestyrelsen bør gives den fornødne hjemmel hertil i lovgivningen svarende til det første udkast til lovforslag fra 2. marts.
- at der bør tilføjes hjemmel til evt. ekspropriation i det omfang, at kommunens påbud giver anledning til ekspropriation. Dette kan være et alternativ til en evt. statslig overtagelse af et boligområde.
- at kommunalbestyrelsens beføjelser i forhold til de ønskede lovhjemmel beskrives på en måde, der ikke efterfølgende kan skabe tvivl om kommunernes beslutningskompetence på dette område.

Skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler - § 51c, § 59 og § 60

Udlejningsreglerne er et vigtigt redskab i arbejdet med at ændre beboersammensætningen i de udsatte boligområder.

KL vurderer, at det med aftaler om fleksibel udlejning er muligt at give boligsøgende, der opfylder de fleksible kriterier, fortrin fremfor beboere med intern oprykningsret i afdelingen.

KL vurderer samtidig, at kommunerne med anvendelse af § 60, stk. 4, i almenboligloven kan fastsætte udlejningskriterier, hvorefter boligsøgende, der opfylder de fleksible kriterier, får fortrin fremfor beboere med intern oprykningsret i afdelingen.

Dog vil det være ønskværdigt at bestemmelserne i lovforslaget præciseres, så det fremgår eksplicit, at den interne oprykningsret kan tilsidesættes ved anvendelsen af obligatorisk fleksibel udlejning i "hårde ghettoområder".

Dato: 23. august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755

Dok. ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk

Direkte: 3370 3743

Weidekampsgade 10

Postboks 3370

2300 København S

www.kl.dk

Side 7 af 12

Baggrunden herfor er, at adgangen til de attraktive lejemål i dag oftest opnås gennem den interne oprykningsret. For at kunne tiltrække nye ressourcestærke borgere til udsatte boligområder, er det derfor helt afgørende, at der er mulighed for at sikre, at ressourcestærke borgere får fortrin fremfor beboere med intern oprykningsret i den enkelte afdeling.

KL henviser i øvrigt til tidligere fremsendte høringssvar fra marts 2018.

Genhusning af beboere ifm. omdannelse og afhændelse af ejendomme i hårde ghettoer

Med de udviklingsplaner, som skal udarbejdes for boligområder, der har været på regeringens "ghettoliste" fire år i træk jf. § 168 a, følger et behov for genhusning.

Det er afgørende, at genhusning gennemføres således, at der ikke skabes nye udsatte boligområder. Følgende kan bidrage til denne opgave:

- det er beskrevet i lovforslaget, at boligorganisationer "er berettiget til at indgå aftale med en anden boligorganisation om at anvende ledige familieboliger til genhusning i stedet for at udleje ledige boliger efter ventelisten". Det vil fremme genhusningsopgaven, hvis de andre ikke-berørte boligorganisationer også blev forpligtigede til at bidrage til løsning af genhusning, fx ved at de kunne pålægges at indgå i en aftale.
- det vil ligeledes fremme genhusningsopgaven, hvis kommunerne fik mulighed for at råde over en særlig andel af de almene boliger til genhusningen af borgere fra de berørte områder. Modellen kunne svare til den gældende model for genhusning i almene boliger i forbindelse med byfornyelse.
- det vil yderligere fremme genhusningsopgaven, hvis der ydes statsligt tilskud til erstatningsbyggeri. Alene i Aarhus og Odense Kommune estimerer man eksempelvis, at der skal opføres 1.000 erstatningsboliger, for at kompensere for nedrivninger af et tilsvarende antal i udsatte områder, hvilket vil belaste kommunernes økonomi i særdeles høj grad.
- et fjerde ønske til at fremme genhusningsopgaven, vil være, at der i lov om almene boliger gives mulighed for byggeri af boliger større end 115 m². I en del udsatte områder, er en væsentlig andel af boligerne store familieboliger på 130 til 135 m². Der er samtidig ikke en business case for denne lejlighedsstørrelse på det private boligmarked. For at der kan foretages genhusning i tilsvarende boliger, vil der således være et behov for nybyggeri af store familieboliger.

KL skal opfordre til, at disse elementer indarbejdes i lovforslaget.

Det foreslås i forslag til lov om leje af almene boliger §86, at beboere i ejendomme, der er en del af et ghettoområde, hvor overdragelsen sker som et led i en udviklingsplan, jf. § 168 a, i lov om almene boliger

Dato: 23. august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk
Direkte: 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 8 af 12

m.v., kun kan tilbydes erstatningsbolig indenfor det pågældende boligområde.

KL stiller sig undrende overfor denne skærpelse af genhusningsforpligtelsen. For det første vil skærpelsen gøre det betydeligt vanskeligere, om ikke umuligt i nogle tilfælde, at opfylde genhusningsforpligtelsen. For det andet synes begrænsningen ikke forenelig med ambitionen om at flytte familierne ud af ghetto-områderne og integrere dem i det omkringliggende samfund. For det tredje gør begrænsningen det vanskeligt at markedsføre og sælge delområder til investorer.

KL foreslår derfor, at den nye tilføjelse i lovteksten om opsigelse af lejere ved salg bibeholdes, men at genhusningen skal ske ifølge gældende regler. Denne type genhusning kan endvidere fremmes ved, at kommunerne får mulighed for at beslutte, at den interne oprykning i en periode tilsidesættes således, at beboere i solgte ejendomme kan tilbydes en bolig i området indenfor en overskuelig tidsperiode.

Anvendelse af nettoprovenu til tilskud til grundkøb - § 20 og § 28

KL finder forslagene til nye bestemmelser positive.

Ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger - § 4

Det foreslås, at boligorganisationen og kommunen skal kunne aftale at ommærke familieboliger på mellem 50 og 65 m² i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2 til ungdomsboliger. Forslaget er nyt i forhold til udkast til lovforslag af marts 2018.

KL finder forslaget til ændret § 4 positivt. Det bør overvejes også at tillade ommærkninger af familieboliger mellem 50 – 65 m² i udsatte områder, jf. § 61 a, stk. 1, med henblik på at modvirke, at den pågældende afdeling udvikler sig til en egentlig ghetto omfattet af § 61 a, stk. 2.

Fastsættelse af udlejningskriterier i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom - § 27 c

Det foreslås i § 27 c, at ejendomme i udsatte boligområder, som afhændes til private købere, skal udlejes efter kriterier, som fastsættes af kommunalbestyrelsen. Det samme gælder bygninger, der opføres på arealerne efter afhændelse til private. Kriterierne skal tinglyses som servitut på ejendommen med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Kommunen skal pålægge udlejere at ophæve lejeaftalen, hvis et lejemål udlejes i strid med kriterierne.

Af lovbemærkningerne fremgår det, at kommunen pålægges at føre tilsyn med, at udlejningen sker efter de fastsatte kriterier, og at der sker ophævelse af lejemål indgået i strid med reglerne. Kommunen har ikke pligt til at anvise en sådan lejer en erstatningsbolig.

Loven foreskriver ikke, hvordan kommunen skal føre sit tilsyn. KL lægger derfor til grund, at kommunen har en vis frihed til selv at tilrettelægge tilsynsopgaven, og at en stikprøvekontrol eller krav om revisionspåtegninger fx vil kunne være tilstrækkelig.

Dato: 23. august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok. ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk
Direkte: 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 9 af 12

KL vurderer, at kommunen og en eventuel privat udlejer langt hen ad vejen vil have sammenfaldende interesse i at ejendommen er velfungerende – også socialt, hvorfor der ikke er behov for, at kommunen har indsigt i hver enkelt udlejning. Der er behov for, at ministeriet i en bekendtgørelse fastlægger regler for, hvilken dokumentation kommunen kan kræve som bevis for, at udlejningskriterierne følges.

Lovforslag om ændring af lov om almene boliger mv. om anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte

Det er KL's vurdering, at udgifter til omdannelsen af boligområder ikke fuldt ud dækkes af Landsbyggefondens renoveringsramme, men at forslaget vil medføre betydelige kommunale merudgifter.

Dette gælder udgifter til kommunal grundkapital ved opførelse af nye boliger, som der ikke er afsat finansiering til.

Desuden er der en række afledte udgifter, eksempelvis indfrielse af restgæld, infrastrukturændringer og tomgangsleje, som KL vurderer, at der ikke er afsat tilstrækkelig finansiering til. KL forudsætter, at kommunerne bliver økonomisk kompenseret for de øgede udgifter som følger af lovændringen. KL finder, at det er positivt, at Landsbyggefonden finansieringsandel af ydelsesstøtten fastholdes på det nuværende niveau med dette lovforslag.

Investeringsrammer til renovering - § 91

KL har noteret sig, at de afsatte investeringsrammer til de udsatte boligområder er reduceret i forhold til udkast til lovforslag fra 2. marts 2018. Det er imidlertid vanskeligt at forholde sig til konsekvenserne heraf, idet de samlede investeringsrammer ikke kendes. Men det er KL's udgangspunkt, at der bør afsættes en tilstrækkelig investeringsramme, så renovering af afdelinger i de udsatte boligområder ikke sker på bekostning af renovering af afdelinger udenfor de udsatte boligområder.

KL har noteret sig, at der igangsættes en analyse af renoveringsbehovet i hele den almene boligsektor, der skal fastlægge behovet for renovering – såvel støttet som ustyttet – i et længere perspektiv. KL bemærker, at analysen må forventes at medvirke til en kvalificering af størrelsen af de afsatte investeringsrammer til renovering, så de afspejler renoveringsbehovene i både de udsatte og ikke udsatte boligområder. Det er vigtigt at yde den nødvendige støtte, så de almene boliger ikke bliver nedslidte og uattraktive – uanset om afdelingerne ligger i udsatte områder eller ej.

KL noterer sig endvidere, at der fortsat ikke afsættes midler til at gøre byggeri mere egnet for mennesker med handicap og til gennemførelse af energibesparende foranstaltninger. Som KL anførte i høringssvaret til udkast til lovforslag af 2. marts 2018 tager den hidtidige mulighed for at opnå støtte til etablering og indretning af boliger, der er egnede for mennesker med handicap ikke i sig selv afsæt i behovet for disse boliger, men tjener ofte andre formål. Det er derfor fornuftigt at tage stilling til, om der fremover skal

Dato: 23. august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok. ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk
Direkte: 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 10 af 12

øremærkes midler til dette formål. I nogle helhedsplaner har etablering af tilgængelighedsboliger været nødvendige for at få projektet til at hænge sammen økonomisk.

KL foreslår, at det overvejes at afsætte ekstra midler til projekter, der er vanskelige at få til at hænge sammen økonomisk, og hvor der er behov for yderligere støtte end efter den gængse udmåling inden for renoveringsstøtteordningens rammer. Eksempelvis har Landsbyggefondens hidtidige pulje til støtte af energibesparende foranstaltninger haft til formål at reducere energiforbruget yderligere ved at støtte foranstaltninger, der ellers ikke vil kunne støttes inden for renoveringsstøtteordningens rammer.

KL bifalder, at Landsbyggefonden har mulighed for at støtte projekter, der forbedrer ejendommens energistandard ud over de gældende krav og skal foreslå, at denne mulighed bevares. Det vil være ønskeligt, at det af lovforslagets bemærkninger fremgår, hvad baggrunden er for ikke længere at øremærke midler til disse formål, herunder om det betyder, at Landsbyggefonden ikke længere kan støtte tilgængelighedsboliger og energibesparende foranstaltninger.

Med hensyn til den foreslåede betingelse for Landsbyggefondens støtte til boligafdelinger, som de seneste 4 år har optrådt på ghettolisten, om at andelen af almene familieboliger skal reduceres til 40 %, henvises til KL's bemærkninger ovenfor.

Investeringsrammer til boligsocial indsats - § 91a

KL noterer sig, at der i perioden 2019-2026 afsættes 380 mio. kr. årligt til boligsocial indsats, hvilket er en reduktion på 100 mio. kr. årligt i perioden i forhold til lovforslaget af 1. marts 2018.

Lovforslaget lægger op til, at midlerne i den boligsociale indsats fremover i højere grad målrettes helhedsplaner i særligt udfordrede udsatte boligområder (=hårde ghettoer).

KL ønsker at gøre opmærksom på, at en for ensidig fokusering på de hårde ghettoer, kan få den utilsigtede effekt, at der år efter år kommer både nye ghettoer og nye hårde ghettoer, fordi der ikke i tilstrækkeligt omfang tænkes på at forebygge i de områder, der har potentiale til at udvikle sig fra udsatte boligområder til ghettoer og fra ghettoer til hårde ghettoer.

KL har endvidere noteret sig, at op til 240 mio. kr. kan bruges til huslejenedsættelser, svarende til op til 63 % af det samlede beløb, frem for den hidtidige andel på 50 %. Nedjusteringen kan således betyde, at rammen til den boligsociale indsats nedjusteres, med op til ca. 40 % sammenlignet med i dag.

KL noterer sig endvidere, at der i aftalen om den finansiering af indsatser for at forebygge og nedbryde parallelsamfund af den 8. maj 2018 blev tilkendegivet, at med aftalen "*I løftes den sociale indsats i de udsatte boligområder markant i forhold til i dag*". En markant nedjustering af rammen til den boligsociale indsats hænger dårligt sammen med et ønske om at løfte den sociale indsats.

Dato: 23. august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk
Direkte: 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 11 af 12

KL vurderer, at en stærk social understøttende indsats fortsat er nødvendig for at løfte de udsatte boligområder. Der bør afsættes tilstrækkelig finansiering at det øgede fokus på at løfte udsatte boligområder med en række yderligere redskaber, bør derfor også udløse en øget finansiering, frem for en nedjustering.

Ydelsesstøtte - § 92a

Udkast til lovforslag af marts 2018 foreslog, at Landsbyggefondens bidrag til betaling af ydelsesstøtte skulle ændres fra 25 % til 100 % i årene 2019 – 2026. KL anførte i høringssvaret til udkast til lovforslag af 2. marts 2018, at Landsbyggefondens midler bør anvendes til at opretholde renoveringsniveauet i ikke-udsatte boligområder eller til at finansiere de underfinansierede dele af lovforslaget.

KL noterer, at § 92 a i udkast til lovforslag af juni 2018 nu er ændret, således at Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte til etablering af almene boliger og friplejeboliger fortsætter uændret med 25 %, hvilket KL finder positivt.

Investeringsramme til infrastruktur - § 92b

KL har noteret sig, at der i perioden 2019-2026 afsættes yderligere midler til infrastruktur i udsatte boligområder. Der afsættes 195 mio. kr. i 2019 og 2020, 190 mio. kr. årligt i 2021-2024 og 185 mio. kr. årligt i 2025-2026.

KL finder det positivt, at indsatsen i de udsatte boligområder understøttes med midler til infrastruktur, der kan bidrage til at åbne områderne mod omverdenen, men vurderer samtidig, at rammen er for lav set i relation til, at der vil være betydelige omkostninger til infrastrukturændringer ifm. omdannelse af de hårdeste ghettoområde.

Dato: 23. august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok. ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk
Direkte: 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 12 af 12



Notat vedrørende udkast Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.) og udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte).

Landsbyggefonden noterer generelt, at udkastet – med ændrede indsatser – indebærer en fortsættelse af arbejdet med de udsatte boligområder. Det er også efter fondens vurdering nødvendigt. Fonden har i en årrække konstruktivt medvirket – helt fra de tidlige faser – i de igangværende udviklingsplaner for mere blandede byer/boligområder mv.

Fonden vil fortsat søge at bakke udviklingsplanerne op med vejledning især som hidtil på de bygningstekniske, boligsociale, økonomiske og bevillingstekniske områder – uagtet, at fonden ikke indgår i den foreslåede sagsbehandling af udviklingsplanerne.

Der vil uden tvivl også være et stigende behov for en fortsættelse af indsatserne i andre boligområder, som f.eks. påvirkes af udviklingen/ændringerne i de udsatte boligområder, jf. udkastet. Indenfor de bevillingsmæssige støtte-muligheder vil fonden søge at bakke eventuelle helhedsplaner op ud fra de generelle transgmæssige behovskrav.

Fonden forholder sig ikke til de foreslåede opdelinger af boligområderne baseret på delvist ændrede kriterier. Udkastet ønsker at gøre kriterierne mere robuste, men alligevel kan ganske få personer f.eks. fortsat gøre en meget stor forskel.

Fonden håber, at det snarest muligt lykkes at genskabe de nuværende bevillingsrammer for den boligsociale indsats. I forhold til de foreslående tiltag vil der fortsat være behov for en supplerende indsats i forhold til kommunale og statslige aktiviteter i boligområderne (beskæftigelsesindsats, socialforvaltning, hjemmepleje, skole, institutioner, politi mv.).

Tekniske bemærkninger til udkast Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.)

Fonden har gennemgået lovudkastet og har følgende kommentarer:

Afhændelse af ejendomme. Fonden noterer, at dette lovforslags punkt 15 bl.a. indebærer, at evt. provenu ved afhændelse af ejendomme, som er beliggende i udsatte boligområder, efter ministerens godkendelse ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag, men kan overføres til boligorganisationens dispositionsfond. Det oplyses, at det er hensigten i efterfølgende revidering af driftsbekendtgørelsen, at ændre anvendelsesmulighederne for boligorganisationens dispositionsfond til bl.a. at omfatte muligheden for at yde tilskud til moderniserings- og forbedringsarbejder i afdelingerne.



Det noteres endvidere, at dette lovforslags punkt 4, vil medføre, at et nettoprovenu, der stammer fra afhændelsen af almene boliger i et ghettoområde, kan anvendes til ommærkningsbidrag i et ghettoområde til almene familieboliger, der er ommærket til ungdomsboliger. Det oplyses, at bestemmelsen til dette forslag vil blive nærmere udmøntet administrativt.

Opgørelse af udsatte boligområder og ghettoer. Fonden konstaterer, at det fremgår af dette lovforslag, at opgørelsen af udsatte boligområder og ghettoområder fremadrettet skal ske på grundlag af matrikelnumre. Landsbyggefonden opfordrer fortsat til, at disse opgørelser af administrative hensyn dels gøres tilgængelige, dels indeholder boligafdelings-henførbare data (evt. LBF-numre).

Det fremgår af lovforslagets punkt 30, at § 61 a, 4) affattes således:

" 4) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen",

Landsbyggefonden finder, at opgørelsen i stedet bør ske på baggrund af den gennemsnitlige personlige indkomst i alt, da Danmarks Statistik ikke længere opgør tal for bruttoindkomst.

Derudover bemærkes, at det fremgår, at 61 a, stk. 3 affattes således:

"Stk. 3. Ved boligområder nævnt i stk. 1 og 2 forstås fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og havde sammenlagt mindst 1.000 beboere. Transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende, at andre matrikelnumre, som er fysisk sammenhængende med matrikelnumrene i 1. pkt., indgår i boligområdet".

Landsbyggefonden finder bl.a., at det bør præciseres, hvordan tilsvarende områder, der siden 2010 har fået flere end 1.000 beboere, skal indgå i denne opgørelse.

Det er oplyst, at et område kan kun være en ghetto, hvis antallet af beboere er over 1.000 indeværende år for de 197 områder, der blev defineret i 2010.

I fremtiden kan de nuværende områder ændres enten ved opdeling, f.eks. Helsingør syd og Vollsmose eller udvidelse f.eks. Finlandsparken i Vejle sammen med Finlandsvvej og Moldevej.

Der arbejdes også med en model for at også finde områder med flere end 500 beboere til "overvågning".

Det er muligt, at der findes områder udover de 197, som har flere end 1.000 beboere.

Fonden finder, at der fortsat bør arbejdes med opdelinger og kriterier mv., hvis de skal have så stor betydning som foreslået.



*Tekniske Bemærkninger til udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
(anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte)*

Fonden har gennemgået udkastet og har efterregnet ministeriets opgørelse af de økonomiske konsekvenser af forslaget i forhold til Landsbyggefonden. Fonden har på den baggrund ingen relevante bemærkninger til disse beregninger. Relationerne til de samlede behov og de lokale økonomier har fonden ikke gennemgået.



Landsorganisationen
for sociale tilbud

Blekinge Boulevard 2
2630 Taastrup

Telefon: 70233400
Email: los@los.dk
CVR nr. 15906987

www.los.dk

Dato: 17. august 2018

Høringssvar vedr. Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

LOS – Landsorganisationen for sociale tilbud takker for det fremsendte materiale. LOS har ingen bemærkninger til de 2 lovforslag. Der henvises til ministeriets sags nr.: BO100-00385

Med venlig hilsen

Malene Larsen
Juridisk konsulent

Trafik, bygge- og boligstyrelsen

Att: almenbolig@tbst.dk

26. juli 2018

Høringssvar vedrørende udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger mv.

Selveje Danmark har modtaget ovennævnte lovforslag i høring, og har ikke bemærkninger til disse.

Der ønskes dog alle en fortsat god sommer.

Med venlig hilsen



Jon Krog

Branchedirektør, Selveje Danmark

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Søren Mikkelsen Clausen - SMC <SMC@atp.dk>
Sendt: 17. august 2018 14:38
Til: TBST Almenbolig
Cc: 'Marianne Fuglsang Bennedsgaard'; Erik Hulsrøj - EH
Emne: Høringssvar - Udbetaling Danmark - initiativer der modvirker parallelsamfund

Hej Rita Munk
TBST
J. nr. BO100-00385

Der henvises til høring af 29. juni 2018 over udkast til 2 lovforslag – lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

I denne anledning skal vi meddele, at Udbetaling Danmark ingen bemærkninger har til disse udkast.

Venlig hilsen
Søren Mikkelsen Clausen

atp=

Udbetaling Danmark · Hillerød
Chefkonsulent · Kundedrift & Udvikling, Statslige Ordninger
Direkte nummer +45 48 31 33 12
E-mail SMC@ATP.DK

ATP · Kongens Vænge 8 · 3400 Hillerød
Telefon +45 70 11 12 13 · www.atp.dk · CVR-nr. 43405810
Følg ATP Koncernen på [Facebook](#) · [LinkedIn](#)

Oplysningerne i denne e-mail kan være fortrolige og er udelukkende beregnet til brug for de oven for angivne personer eller virksomheder. Vi gør opmærksom på, at udbredelse, omdeling eller kopiering af oplysningerne efter omstændighederne er forbudt. Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejltagelse, bedes du meddele det til afsenderen og derefter slette den. På forhånd tak.

Høringssvar fra Aarhus Kommune til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte)

20. august 2018
Side 1 af 7

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 29. juni 2018 sat forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte) i høring. Lovforslagene følger op på de aftaler, der blev indgået i foråret på Christiansborg.

AARHUS KOMMUNE

I Aarhus Kommune er vi enige i målsætningen og er allerede gået i gang. Den 18. juni 2018 har alle partier i Aarhus byråd, på nær Enhedslisten, indgået "Aftale om udsatte boligområder i Aarhus Kommune".

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8100 Aarhus C

www.aarhus.dk

Aftalen indeholder Aarhus Kommunes politisk fastsatte ramme for de kommende udviklingsplaner i Gellerup/Toveshøj og Bispehaven, udviklingen i øvrige områder af byen samt en række konkrete indsatser i forhold til børn, unge, tryghed og beskæftigelse.

Aftalen er en afbalanceret og helhedsorienteret tilgang til udviklingen af byens udsatte områder. Fysiske og sociale indsatser går hånd i hånd med det formål at hjælpe de enkelte borgere videre i et godt liv og en god fremtid.

Denne aftale gør, at vi i Aarhus er klar til at påbegynde arbejdet og indfri ambitionen om, at der ikke er udsatte boligområder i Aarhus i 2030. Det forudsætter dog, at det fra central hånd sikres, at kommunerne får de nødvendige redskaber stillet til rådighed, og at økonomien følger med.

Vi har med stor interesse læst de fremsatte lovforslag, som er vigtige udgangspunkter herfor. Vi anser det for at være meget positivt, at man nationalt ønsker at gøre op med udsatte boligområder og sætter politisk fokus på udfordringerne.

Lovforslagene har overordnet set samme tilgang til nødvendigheden af markante forandringer i udsatte boligområder. Det indeholder flere positive elementer, som understøtter kommunernes mulighed for at ændre og styrke beboersammensætningen i udsatte boligområder. Herunder nye muligheder for salg af ejendomme i udsatte boligområder, og hvor kommunalbestyrelsen skal fastsætte udlejningskriterier, hvis ejendommene udlejes som private lejemål.

På en række andre punkter mener vi dog, at lovforslaget mangler centrale elementer, hvilket gør det vanskeligt at indfri målsætningen:

1. Byrådets beføjelser

Det første lovforslag som blev sendt i høring 1. marts 2018 beskrev, at *”Det må anses for usikkert, om kommunalbestyrelsens beføjelser efter § 165 rækker så vidt som til at påbyde salg eller nedrivning af boliger. Det foreslås derfor, at der indsættes en ny § 165 a med en udtrykkelig hjemmel for kommunalbestyrelsen til at meddele boligorganisationen påbud om at iværksætte indsatser mod parallelsamfund. Boligorganisationen kan beslutte indsatser som f.eks. renoveringer, infrastrukturændringer, salg eller nedrivning af almene boliger i områder omfattet af den foreslåede § 61 a, stk. 2, dvs. ghettoområder. Formålet med bestemmelsen er at tydeliggøre kommunalbestyrelsens ansvar for at medvirke til at boligområder udvikler sig i retning af ikke længere at være et ghettoområde”*.

20. august 2018
Side 2 af 7

Det bliver i det nuværende lovforslag gjort klart, at kommunalbestyrelsen ikke stilles dette redskab til rådighed, når det drejer sig om at meddele boligorganisationen påbud om at iværksætte salg og nedrivninger.

Den overordnede målsætning er at forandre områderne grundlæggende, så man ikke blot reducerer andelen af almene boliger til 40 pct., men faktisk får skabt de nødvendige forandringer i beboersammensætningen så områderne permanent kommer af regeringens ”ghettoliste”. Det betyder, at andelen der er i beskæftigelse og har uddannelse skal stige, og kriminaliteten skal falde. Målet er den blandede by med en alsidig beboersammensætning, hvor børnene vokser op i trygge rammer og har mulighed for, på lige fod med byens andre børn, at få et godt liv.

Indenfor de politisk fastsatte rammer lægger vi i Aarhus Kommune stor vægt på at nuværende og kommende beboere samt andre parter bliver involveret i den kommende udvikling af udsatte boligområder. Det kan dog være vanskeligt for boligorganisationerne at træffe beslutning om nedrivning af egne boliger. Samtidig kan udviklingen af udsatte boligområder ikke foregå isoleret fra resten af byen – det skal ses i sammenhæng med den generelle byudvikling. De udsatte boligområder skal integreres i, og hænge sammen med, den omkringliggende by. Kommunernes rolle er derfor helt central, da kommunen er planmyndighed for den lokale udvikling. Helt konkret mener vi:

- Det er helt centralt, at kommunalbestyrelsen i ”ghettoområder” kan stille krav om salg, nedrivninger, omdannelse, opdeling af boligafdelinger i mindre enheder samt stille krav til kvalitet i renoveringer af den eksisterende almene boligmasse, vedligeholdelsesniveau, tryghedsskabende foranstaltninger som videoovervågning m.v. Kommunalbestyrelsen bør gives den fornødne hjemmel hertil i lovgivningen svarende til det første udkast til lovforslag fra 1. marts. Det bør i den forbindelse tilføjes hjemmel til evt. ekspropriation i det omfang, at kommunens påbud giver anledning til ekspropriati-

on. Dette kan være et alternativ til en evt. statslig overtagelse af et boligområde.

- Det er nødvendigt, at kommunalbestyrelsens beføjelser i forhold til den udtrykkelige hjemmel meget nøje bliver beskrevet, således at disse ikke skal diskuteres i udvikling af en udviklingsaftale.
- Af hensyn til at sikre en samlet byudvikling skal kommunalbestyrelsen definere den fysiske afgrænsning af udviklingsplanen. Med mulighed for at ministeriet kan indsnævre området, hvis ikke man finder det realistisk at nå ned på 40 pct. almene familieboliger.

20. august 2018
Side 3 af 7

2. Geografisk afgrænsning

Det bliver en del af de kommende drøftelser med boligorganisationen og ministeriet præcist hvilke arealer, der vil indgå i udviklingsplanen. Det vil være afgørende for udarbejdelsen af udviklingsplanerne, at arealafgrænsningen sker så tidligt i processen som muligt. Udviklingsplanens øvrige elementer, herunder nedrivning, salg og fortætning, er afhængig af denne afgrænsning.

I Aarhus har man taget politisk stilling til den ønskede afgrænsning, og lægger sig op ad ministeriets afgrænsning, uden tilføjelse af naboarealer. Målet er at arbejde inde i områderne for at skabe de nødvendige forandringer i bl.a. beboersammensætningen. Det sker ikke, hvis områdernes afgrænsning udvides så tilstødende arealer indgår i udviklingsplanen, alene for at nå hurtigere til 40 pct. alment byggeri. Hvis man blot udvider den geografiske afgrænsning risikerer man at nå målet om at reducere andelen af almene familieboliger til 40 pct., uden at området kommer af regeringens "ghettoliste".

Det skal desuden afklares, hvilken betydning den geografiske afgrænsning af en udviklingsplan har for de nye love vedr. dagtilbud.

3. Udviklingsplaner

Vi ved, at gennemgribende fysiske ændringer sammen med en social indsats i et udsat boligområde, kan give synlig effekt og forandring – for den enkelte såvel som for hele området. Det viser både dansk og udenlandsk forskning og erfaringer fra bl.a. Holland. Beboernes uddannelsesniveau, arbejdsliv og indkomst påvirkes positivt. Også de beboere, der allerede boede i området før forandringen, får gevinst. Det er den viden, som forandringerne i Aarhus bygger på.

Ifølge lovforslaget skal kommunalbestyrelsen og boligorganisationerne i fællesskab udarbejde en udviklingsplan for de boligområder, der har fremgået på regeringens "ghettoliste" fire år i træk. Her skal det fremgå, hvordan man vil udvikle området og sikre blandede boligformer, der bidrager til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. inden 2030.

Med det fremsendte lovforslag er der flere usikkerheder, som bør afklares, herunder:

- Det bør fremgå mere tydeligt, at udviklingsplanen skal danne baggrund for, at områderne ikke alene reducerer andelen af almene familieboliger, men også at området permanent kommer af regeringens "ghettoliste". At reducere andelen af alment byggeri til 40

pct. er et middel til at opnå målsætningen om en blandet beboersammensætning, og ikke et mål i sig selv.

- Rammerne for udviklingsplanerne mangler visioner for, hvordan områder skal udvikles, herunder hvordan de enkelte kvarterer udvikles med respekt for kvalitet og særpræg, så de udgør en attraktiv del af boligmarkedet. Det er desuden vigtigt, at have fokus på, at bydelen udvikles strategisk, så den indgår som en del af en sammenhængende by.
- Når kommunalbestyrelsen og boligorganisationen i fællesskab skal udarbejde en udviklingsplan, er det afgørende at forudsætningerne for udviklingsplaner er klarlagt, herunder geografisk afgrænsning af området, muligheder for placering af daginstitutioner m.v.
- Det er ikke beskrevet, hvad der skal se, hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen ikke kan blive enige om en udviklingsplan og den ene part dermed ikke kan godkende udviklingsplanen forud for indsendelse til ministeriet. Dermed får vi ikke de nødvendige forandringer inden for den nærmeste årrække. Der skal således være en plan for, hvad der skal ske på den korte bane, hvis parterne ikke kan blive enige, så lovgivningens målsætning frem mod 2030 kan overholdes.
- På grund af den lange tidshorisont (12 år) mener vi, at der bør være mulighed for at udviklingsplanerne er dynamiske, så det er muligt løbende at tilpasse til de gældende omstændigheder i boligområdet.

20. august 2018
Side 4 af 7

4. Øvrige områder

I lovudspillet indgår en ny definition af udsatte boligområder og "ghettoområder". I Aarhus Kommune har vi tidligere påpeget problemstillinger ift. manglende muligheder for forebyggelse samt manglende fokus på de områder, som er på vej i en negativ retning.

I den forbindelse savner vi fortsat, at der er fokus på indikatorer i forhold til fx børn, unge, sundhed samt politiets data. Det bør samtidigt være muligt at følge de boligområder, som ikke er karakteriseret som udsatte boligområder eller "ghettoområder", så kommunerne kan sætte ind inden områderne eventuelt 'kommer på listen'. Vi anvender i Aarhus en sådan model, hvor vi løbende følger og prioriterer indsatser i de almene boligområder, men så meget gerne, at der var en fælles model for alle landets boligområder, der kan bidrage til at sikre tidlig indsats og forebyggelse.

Når såvel anvisning som almindelig ventelisteudlejning foreslås begrænset i de områder, der enten er udsatte boligområder, "ghettoer" og/eller "hårde ghettoer", vil det betyde, at kommunen vil være nødt til at anvende øvrige områder, hvor der er boliger til en husleje, der kan betales. Herved er der en risiko for, at der opstår nye områder, hvor den sociale balance kan være udfordret. Balancen kan blive yderligere udfordret af at borgere med en begrænset betalingsevne også generelt får begrænsede bomuligheder. Det er derfor afgørende, at der også er fokus på de områder, der er i risiko for at udvikle sig til nye udsatte områder, så vi undgår at flytte problemer til nye områder.

Det kan samtidig være hensigtsmæssigt, at påbegynde udarbejdelsen af en udviklingsplan førend et område har været på regeringens "ghettoliste" i fire år. I Aarhus ønsker vi at påbegynde en udviklingsplan for Skovgårdsparken selvom, området endnu ikke karakteriseres som en "hård ghetto".

5. Genhusning

Med de udviklingsplaner, som skal udarbejdes for boligområder, der har været på regeringens "ghettoliste" fire år i træk, følger et behov for genhusning. I alt skal ca. 1.000 familier have en ny bolig, som konsekvens af den politiske aftale i Aarhus. Det er afgørende, at genhusning gennemføres således, at der ikke skabes nye udsatte boligområder. Følgende kan bidrage til denne opgave:

- Det er beskrevet i lovforslaget, at boligorganisationer "er berettiget til at indgå aftale med en anden boligorganisation om at anvende ledige familieboliger til genhusning i stedet for at udleje ledige boliger efter ventelisten". Det vil fremme genhusningsopgaven, hvis de andre ikke-berørte boligorganisationer er forpligtiget til at bidrage til løsning af genhusning, ved at de pålægges at indgå i en aftale.
- Det vil også fremme genhusningsopgaven, hvis kommunerne får mulighed for at råde over en særlig andel af de almene boliger til genhusningen af borgere fra de berørte områder. Modellen kunne svare til den gældende model for genhusning i almene boliger i forbindelse med byfornyelse.
- Det vil yderligere fremme genhusningsopgaven, hvis der ydes statsligt tilskud til erstatningsbyggeri. Aarhus Kommune har med den politiske aftale besluttet at opfører 1.000 erstatningsboliger, for at kompensere for nedrivninger af et tilsvarende antal i udsatte områder.
- Det er beskrevet i lovforslaget, at beboere, hvis bolig skal sælges, skal genhuses internt i området. Det kan overvejes, om kommunerne skal have mulighed for at beslutte, at den interne oprykningsret i en periode tilsidesættes således, at disse beboere i solgte ejendomme kan tilbydes en bolig i området indenfor en overskuelig tidsperiode.

6. Boligsocial anvisning

I Aarhus Kommune anvender vi kombineret udlejning. Der er for ganske nylig lavet nye fleksible udlejningsaftaler med de almene boligforeninger og der sker udelukkende anvisning med en afbalanceret beboersammensætning for øje.

Det betyder, at der kun i meget begrænset omfang sker anvisning til udsatte boligområder. Den anvisning der sker, vil typisk være til danske statsborgere, og det kan være personer med et handicap, der er målgruppen for de tilgængelighedsboliger, der er etableret i de udsatte boligområder.

Den sidste del opereres der også med etableringen af i lovforslaget, hvorfor det kan være nødvendigt at lave dispensationsmuligheder for målgruppen. Alternativt vil boligerne skulle anvendes til borgere, der ikke er handicappede.

20. august 2018
Side 5 af 7

Selv om lovforslaget som udgangspunkt ikke aktuelt begrænser anvisningen i Aarhus, forventes ventetiden på en bolig at blive forlænget, når færre boliger til rette pris er til rådighed.

Samtidig vil lovforslaget medføre øgede administrative udgifter ved bolig-social anvisning, da adgangen til anvisning begrænses for en række målgrupper. Disse øgede udgifter bør kompenseres.

Herudover kunne det overvejes, at der indføres hjemmel til, at kommunerne kan indhente oplysninger om eksempelvis årsager til opsigelse fra tidligere bolig, domme med videre uden samtykke fra borgeren.

20. august 2018
Side 6 af 7

7. Udlejningsregler i "hårde ghettoområder"

Udlejningsreglerne er et vigtigt redskab i arbejdet med at ændre beboersammensætningen i de udsatte boligområder. Det er Aarhus Kommunes vurdering, at det med aftaler om fleksibel udlejning er muligt at give boligsøgende, der opfylder de fleksible kriterier, fortrin fremfor beboere med intern oprykningsret i afdelingen. Det er samtidig Aarhus Kommunes vurdering, at kommunen med anvendelse af § 60, stk. 4, i almenboligloven kan fastsætte udlejningskriterier, hvorefter boligsøgende, der opfylder de fleksible kriterier, får fortrin fremfor beboere med intern oprykningsret i afdelingen.

Det anbefales, at bestemmelserne præciseres i den nye lov, så det fremgår eksplicit, at den interne oprykningsret kan tilsidesættes ved anvendelsen af obligatorisk fleksibel udlejning i "hårde ghettoområder".

Baggrunden herfor er, at adgangen til de attraktive lejemål i dag oftest opnås gennem den interne oprykningsret. For at kunne tiltrække nye ressourcestærke borgere til udsatte boligområder, er det derfor helt afgørende, at der er mulighed for at sikre, at ressourcestærke borgere får fortrin fremfor beboere med intern oprykningsret i den enkelte afdeling.

8. Landsbyggefondens ramme for anvendelse af sokkelrenoveringer

I forbindelse med sokkelrenoveringer skal boligorganisationerne i dag genopføre på den gamle sokkel, hvilket ikke understøtter den ønskede udvikling.

Aarhus Kommune vurderer, at der er behov for bedre rammer for udnyttelse af landsbyggefondens midler ved sådanne renoveringer til soklen, da de nuværende regler ikke giver tilstrækkelig strategiske og fleksible muligheder. Muligheden for at genopføre boligerne på en anden placering, med en anden størrelse og anden boligtype vil kunne skabe mere kvalitet og bidrage bedre til den ønskede bystruktur. Reglerne omkring genopførsel ved sokkelrenoveringer skal derfor gøres mere fleksible for at få en bedre resourceudnyttelse og understøtte de nødvendige fysiske forandringer bedre i udsatte boligområder.

9. Økonomi

I Aarhus Kommune mener vi overordnet set, at det er positivt, at der er enighed om ikke at ændre på ydelsesstøtten.

Baseret på regneeksempler fra Gellerup, har Aarhus Kommune dog tidligere påpeget, at der kan være for få penge til at indfri ambitionsniveauet i 16 områder på tværs af landet. Kort sagt: der bliver rift om pengene.

Herudover bliver en række kommunale udgifter ikke kompenseret. Det drejer sig bl.a. om:

- Infrastruktur. Her er det erfaringen, at der med omdannelsen af udsatte boligområder følger kommunale ekstraudgifter ifm. udviklingen af nye vejnet. I Aarhus Kommune skønnes denne udgift til 56 mio. kr.
- Erstatningsbyggeri. I Aarhus Kommune opføres 1.000 små nye erstatningsboliger nye steder i byen. Udgiften hertil skønnes til 120 mio. kr. over en 12 årig periode i kommunalt grundkapitalindskud. Herved sikres et uændret antal boliger i forhold til de to helhedsplaner om end der ikke bevares samme kvadratmetertal som hidtil.
- Baseret på erfaringerne fra den igangværende helhedsplan for Gellerup/Toveshøj forventes udgifter til kapitaltilførsel mv. i de to nye helhedsplaner til 30 mio. kr. Der hersker dog betydelig usikkerhed om kommunernes økonomiske bidrag til kapitaltilførsel m.v. Der bør tilstræbes en større klarhed over, hvilke opgaver kommunerne har rent økonomisk indenfor dette felt og de deraf afledte udgifter bør kompenseres.

20. august 2018
Side 7 af 7

Udgifterne forbundet med indsatsen overfor udsatte boligområder er skævt fordelt hen over landet. Aarhus Kommune mener derfor, at der bør ske en fordeling mellem landets kommuner, der tager højde herfor.

Den del af lovforslaget som omhandler fordelingen af landsbyggefondens midler indebærer færre midler til boligsociale indsatser. Det er Aarhus Kommunes opfattelse, at der er brug for en fortsat stærk social indsats i de udsatte områder – herunder også boligsociale indsatser, og at der bør være finansiering hertil.

Det må desuden forventes, at lovforslaget har konsekvenser for de øvrige lejere. Både økonomiske konsekvenser, da der er færre lejere til at dække boligorganisationernes faste udgifter samtidig med, at det alt andet lige må forventes at blive sværere at skaffe en almen bolig, hvis kommunerne ikke opfører erstatningsboliger. Dette bør fremgå tydeligt af lovforslaget.