

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
tbst.dk

Notat
BO0102-00025
03-09-2018

Høringsnotat

Notat om de indkomne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger (*Nedsættelse af grundkapital for almene boliger og kapitalindskud for friplejeboliger, differentieret grundkapital for almene familieboliger og udlejning af kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger*)

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen hørte den 29. juni 2018 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste i bilag 1, over udkast til forslag til lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger. Høringsfristen udløb den 20. august 2018.

Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget:

BL, Danmarks almene boliger
KL
Landsbyggefonden
LLO, Lejernes Landsorganisation
Selveje Danmark
Rådet for socialt Udsatte
SAND, De Hjemløses Landsorganisation

Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til lovforslaget:

Ankestyrelsen
ATP Ejendomme
Datatilsynet
Finans Danmark
LOS, Landsorganisationen for sociale tilbud
Ældre Sagen

Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet høringssvar til lovforslaget:

Advokatrådet
Advokatsamfundet
Akademisk Arkitektforening
Alzheimerforeningen
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd
BAT-Kartellet
Bedre Psykiatri
BOSAM
Byfornyelsesrådet
Byggeskedefonden
Byggeskedefonden vedr. Bygningsfornyelse
Byggesocietetet
Bygherreforeningen i Danmark
Center for Boligsocial Udvikling
Danmarks Lejerforeninger
Dansk Byggeri
Dansk Energi
Dansk Erhverv
Dansk Fjernvarme
Dansk Socialrådgiverforening
Dansk Ungdoms Fællesråd
Danske Advokater
Danske arkitektvirksomheder
Danske Handicaporganisationer
Danske Regioner
Danske Studerendes Fællesråd
Danske Udlejere
Danske Ældreråd
Den Danske Landsinspektørforening
Den Danske Dommerforening
Det Centrale Handicapråd
DI
Ejendomsforeningen Danmark
Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI
Foreningen af Statsautoriserede Revisorer
Foreningen Danske Revisorer
Foreningen til boliger for ældre og enlige
Forsikring og Pension
Frivilligrådet
Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen
Kollegiekontorerne i Danmark
KommuneKredit
Kommunernes Revision – BDO
Landdistrikternes Fællesråd
Norddjurs Kommune
OK-Fonden
Psykiatrifonden
Rådet for Etniske Minoriteter
SBH
SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet)

Sind
SMVdanmark
Socialchefforeningen
Socialpædagogernes Landsforbund
TEKNIQ
Udbetaling Danmark
VIVE - Det Nationale Forsknings - og Analysecenter for Velfærd

Bemærkninger til lovforslaget

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til det fremsatte lovforslag samt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henvise til høringssvarene, som er sendt til Folketingets Transport-, Bygnings- og Boligudvalg.

Nedsættelse af grundkapital for almene boliger og kapitaltilskud til friplejeboliger og differentieret grundkapital for almene familieboliger

LLO, Lejernes Landsorganisation, Rådet for socialt Udsatte og SAND, De Hjemløses Landsorganisation tilslutter sig forslaget, da det kan bidrage til, at der opføres flere mindre og billigere boliger. *Rådet for socialt Udsatte* bemærker dog, at initiativerne næppe i sig selv er tilstrækkeligt til at løse problemet med omfattende mangel på små betalbare boliger til borgere med lav indkomst.

BL, Danmarks almene boliger finder det særdeles fornuftigt, at der i forbindelse med kommuneaftalen blev aftalt en videreførelse af en gennemsnitlig grundkapital på 10 pct. frem til udgangen af 2020, da dette sikrer stabilitet i forhold til konjunktursituationen og den lokale planlægning. *BL* anbefaler, at grundkapitalen fastholdes på 10 pct. også efter 1. januar 2021. Endvidere finder *BL*, at den lavere grundkapital for boliger under 90 kvm på 8 pct. passer godt ind i, at der er efterspørgsel efter byggeri af mindre boliger særligt i større byer.

KL bakker op om forslaget og finder, at det ligger i tråd med det, der blev aftalt i økonomiaftalen. Endvidere anfører *KL* at det er vigtigt med stabilitet omkring størrelsen på det kommunale grundkapitaltilskud også efter 2020. *KL* henviser endvidere i sine bemærkninger til ministeriets vurdering i lovforslaget om, at kommunerne får merudgifter til kommunalt grundkapital i 2019 og 2020 grundet, der vil blive bygget flere almene boliger. I forhold

hertil bemærker *KL*, at finansiering til et forudsat niveau for kommunale udgifter til grundkapital fastlægges i forbindelse med de årlige økonomiaftaler om kommunernes økonomi, og at parterne med aftalen om kommunernes økonomi 2019 er enige om, at der er taget højde for den pågældende effekt.

Landsbyggefonden har ingen bemærkninger til lovforslaget, men anfører nogle tekniske kommentarer i forhold til udkastet. *Landsbyggefonden* anfører således, at det forudsættes, at den kommunale grundkapital fastsættes på grundlag af det gennemsnitlige bruttoetageareal på tilsagnstidspunktet, og at procenten fastholdes på berigtigelsestidspunktet uanset ændringer, dvs. grundkapitalbeløbet kan ændres, men grundkapitalsatsen fastsættes på tilsagnstidspunktet og fastholdes efterfølgende.

Selveje Danmark har som udgangspunkt ikke bemærkninger til forslaget, og er positiv overfor forlængelsen af kapitaltilskuddet til friplejeboliger. *Selveje Danmark* understreger, at i forhold til regeringens ønsker om at sikre frit valg for den enkelte borger, er det vigtigt, at vilkårene for etablering af friplejeboliger er positive, det gælder særligt i forhold til de støttede friplejeboliger, der ofte etableres med afsæt i civilsamfundet og på non-profit basis.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil samlet bemærke, at lovforslaget har til formål at fremme kommunernes opførelse af mindre og billigere boliger og understøtte dette ved at fastlægge nogle stabile økonomiske rammer for kommunerne herfor. Disse rammer beror på en aftale mellem regeringen og *KL*, der er enige om, at der i de kommende år er behov for at øge andelen mindre og billigere boliger særligt til mindre husstande, enlige og udsatte borgere. Det vurderes, at forslaget vil kunne medvirke hertil, men det er op til kommunerne at løfte denne opgave. De fastsatte rammer gælder for to år, hvorefter parterne vil vurdere effekten og overveje om modellen skal videreføres.

Hvad angår de forventede udgiftsmæssige konsekvenser for kommunerne som følge af den ændrede grundkapital i 2019 og 2020, er *Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen* opmærksom på, at der med aftalen om kommunernes økonomi for 2019 er taget højde for denne effekt i 2019, og at dette derfor vil være udgangspunkt for den forestående dut-høring over lovforslaget.

Med forslaget gives endvidere friplejeboligleverandørerne de samme økonomiske rammer på området, således at forholdet mellem de vilkår, der gælder for etablering af almene plejeboliger og friplejeboliger ligestilles på dette område.

I forhold til udmøntningen af modellen om differentieret grundkapital, vil det gælde, at grundkapitalprocenten som udgangspunkt vil blive beregnet ud fra det indberettede gennemsnitlige bruttoetageareal på tilsagnstidspunktet. Lovforslaget ændrer imidlertid ikke på de vilkår, der gælder for ændring af

almene boligprojekter i perioden mellem tilsagn og byggeriets afslutning. En ændring af projektets bruttoetageareal i opad eller nedadgående retning kan således indebære en ændring af den grundkapitalprocent, der opgøres på tilsagnstidspunktet. Den endelige grundkapitalprocent opgøres ved godkendelse af det endelige byggeregnskab.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

Udlejning af kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger

BL, Danmarks almene boliger, KL og SAND, De hjemløses Landsorganisation finder det positivt og fornuftigt at leje ledige almene ældreboliger ud som almene ungdomsboliger. *KL* anfører, at kravene hertil dog kan begrænse antallet af kommuner, hvor muligheden er relevant. *Sand* anfører, at udlejningen skal ske tidsbegrænset og under særlige omstændigheder.

Landsbyggefonden har ikke bemærkninger til forslaget, men angiver nogle tekniske kommentarer, at forslaget forstås som, at det er selve udlejningen (aftaleindgåelsen), der skal ske inden udgangen af de 10 år, dvs. boligen kan udlejes til én, der lige har påbegyndt sin universitetsuddannelse og først er færdig 5 år efter og gør opmærksom på, at efter almenlejeloven kan opsigelse under særlige omstændigheder udsættes i op til et år, og at efter almenlejelovens § 85, stk., 2. 3. pkt. kan opsigelse endvidere udsættes, hvis boligen ikke kan genudlejes. *Landsbyggefonden* spørger til om bestemmelsen gælder i forhold til lovforslaget.

Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen skal hertil samlet bemærke, at formålet med forslaget er at afhjælpe kommunernes problemer med deres ledige almene ældreboliger, hvorefter de kan udleje dem som almene ungdomsboliger, hvis der lokalt er behov for det. Der er således ikke tale om at afhjælpe en akut opstået situation med ledige ældreboliger i kommunen, men et længerevarende problem, hvor andre løsningsmuligheder har været overvejet.

I forhold til varigheden af en udlejning af almene ældreboliger er den fastsat til maksimalt 10 år, hvorefter der skal søges en varig løsning på udlejningsproblemet i forhold til de muligheder som almenboligloven giver på området. Baggrunden herfor er, at der er tale om udlejning af kommunalt ejede ældreboliger, og at hensigten med forslaget ikke er, at kommunerne skal varetage formidlingen af udlejningen af almene ungdomsboliger. Ved udlejningen af boligerne skal kommunen således tage højde for, at perioden på 10 år ikke overskrides. Boligerne udlejes inden for den 10 årige periode efter de regler, der gælder for almene ungdomsboliger, hvorfor det ikke er muligt at forlænge en udlejning af boligerne efter 10 år.

Høringssvarene giver anledning til at præcisere reglerne om udlejning af almene ældreboliger som almene ungdomsboliger i lovforslagets bemærkninger.

Bilag 1

Advokatrådet
Advokatsamfundet
Akademisk Arkitektforening
Alzheimerforeningen
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
Ankestyrelsen
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd
ATP-ejendomme
BAT-Kartellet
Bedre Psykiatri
BL – Danmarks Almene Boliger
BOSAM
Byfornyelsesrådet
Byggeskedefonden
Byggeskedefonden vedr. Bygningsfornyelse
Byggesocietetet
Bygherreforeningen i Danmark
Center for Boligsocial Udvikling
Danmarks Lejerforeninger
Dansk Byggeri
Dansk Energi
Dansk Erhverv
Dansk Fjernvarme
Dansk Socialrådgiverforening
Dansk Ungdoms Fællesråd
Danske Advokater
Danske arkitektvirksomheder
Danske Handicaporganisationer
Danske Regioner
Danske Studerendes Fællesråd
Danske Udlejere
Danske Ældreråd
Datatilsynet
Den Danske Landsinspektørforening
Den Danske Dommerforening
Det Centrale Handicapråd
DI
Ejendomsforeningen Danmark
Finans Danmark
Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI
Foreningen af Statsautoriserede Revisorer
Foreningen Danske Revisorer
Foreningen til boliger for ældre og enlige
Forsikring og Pension
Frivilligrådet
Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen
KL
Kollegiekontorerne i Danmark
KommuneKredit
Kommunernes Revision – BDO
Landdistrikternes Fællesråd
Landsbyggefonden

Landsforeningen Ældre Sagen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
LOS
Norddjurs Kommune
OK-Fonden
Psykiatrifonden
Rådet for Etniske Minoriteter
Rådet for Socialt Udsatte
SAND De hjemløses Landsorganisation
SBH
SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet)
Selveje Danmark
Sind
SMVdanmark
Socialchefforeningen
Socialpædagogernes Landsforbund
TEKNIQ
Udbetaling Danmark
VIVE - Det Nationale Forsknings - og Analysecenter for Velfærd