

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
www.tbst.dk

Notat
Sagsnr.: BO0103-00022
Dato: 01-02-2020

Høringsnotat

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt socialt udsatte grupper (skæve boliger)

1. Indledning

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 19. december 2019 sendt udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt socialt udsatte grupper (skæve boliger) i høring hos de i bilag 1 nævnte høringsparter. Udkastet til bekendtgørelsen har også været offentliggjort på Høringsportalen.

Høringsfristen udløb den 20. januar 2020.

Følgende organisationer har meddelt, at de ikke har bemærkninger: Advokatsamfundet, LOS, Rådet for Etniske Minoriteter, Ankestyrelsen, Statens Administration og Datatilsynet.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har herudover modtaget høringssvar fra SAND (De Hjemløses Landsorganisation), Socialpædagogerne, Psykiatrifonden, BL, KL, FinansDanmark, FSR (Danske Revisorer) og FSD (Foreningen af kommunale social-sundheds- og arbejdsmarkedsschefer i Danmark).

I det følgende refereres og kommenteres hovedindholdet i de modtagne høringssvar opdelt efter relevante emner. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens kommentarer til de enkelte emner følger efter i kursiv. Kun høringssvar som direkte knytter sig til emner, der vedrører de konkrete ændringer i bekendtgørelsen, indgår i høringsnotatet.

1. Generelt

SAND, Socialpædagogerne, KL, BL, FSD og Psykiatrifonden er generelt positive overfor de foreslåede ændringer. SAND, Socialpædagogerne og KL finder, at forslaget om øget tilskud, og at kommunerne vederlagsfrit kan stille jord til rådighed for etablering af skæve boliger, giver kommunerne større muligheder for at bygge flere skæve boliger. BL finder det endvidere positivt, at forslaget giver mulighed for at etablere skæve boliger i det eksisterende byggeri. Socialpædagogerne og SAND påpeger, at det ikke er alle hjemløse, der har behov for eller kan profitere af at bo i en skæv bolig, hvorfor der er behov for et differentieret udbud af billige boliger til hjemløse borgere.

Kommentar:

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen er enig i, at det kun er en mindre og afgrænset andel af hjemløse, der har behov for en skæv bolig. Det er en kommunal opgave at tilvejebringe et udbud af boliger, der lokalt modsvarer befolkningens behov. Skæve boliger udgør en andel heraf, og de foreslåede ændringer har til formål at skabe bedre rammer og vilkår, for at kommunerne kan tilvejebringe denne andel af boligudbuddet.

Høringssvarene giver ikke Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anledning til at ændre i bekendtgørelsesudkastet.

2. Byggeri på midlertidige ledige byggegrunde

SAND og KL er positive overfor adgangen til at etablere skæve boliger på midlertidige ledige byggegrunde. SAND henviser til, at det er gjort muligt i forbindelse med et frikommuneforsøg i bl.a. Københavns Kommune. KL bemærker, at forslaget er ønsket af KL, men at KL vurderer, at der vil være en udfordring for en realisering af forslaget henset til finansiering og samspillet med relateret lovgivning på området. KL indgår gerne i de videre drøftelser heraf.

Kommentar:

Det er korrekt, at det i forbindelse med frikommuneforsøg bl.a. i Københavns Kommune, er gjort muligt at etablere boliger på midlertidige ledige byggegrunde til socialt udsatte borgere. Muligheden herom er imidlertid efterspurgt i mange kommuner, hvorfor styrelsen vurderer, at der er et generelt behov for at give kommunerne adgang til at anvende denne mulighed for at etablere skæve boliger. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal bemærke, at tilsagn til skæve boliger forudsætter, at det nødvendige plangrundlag for byggeriet er tilvejebragt.

Høringssvarene giver ikke Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anledning til at ændre i bekendtgørelsesudkastet.

3. Støtte til social vicevært

SAND, BL, Socialpædagogerne og Psykiatrifonden påpeger alle vigtigheden af ordningen med social vicevært, og at der ydes tilskud hertil. BL finder det ikke hensigtsmæssigt, at der kun ydes tilskud i tre år henset til vigtigheden af den rolle, som den sociale vicevært har for beboernes livskvalitet og deres fastholdelse af boligen. Psykiatrifonden peger på, at der ikke er faglig begrundelse for at begrænse varigheden til 3 år, og at beløbsrammen er i underkanten, for at kunne ansætte en social vicevært med de faglige og menneskelige kompetencer, som stillingen kræver. SAND ser gerne, at det statslige tilskud er betinget af kommunal medfinansiering.

Kommentar:

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har med bekendtgørelsesudkastet ønsket at indføre den sociale vicevært som en naturlig del af ordningen med skæve boliger. Dels ved indførelse af en bestemmelse herom i bekendtgørelsen og dels ved at udvide tilskuddet til også at gælde sociale viceværter i skæve boliger, der etableres i eksisterende boliger.

Ordningen tager sigte på at understøtte beboernes indflytning i de skæve boliger i en treårig periode efter boligernes etablering eller ibrugtagning. Den sociale vicevært kan enten være en ansat eller frikøbt medarbejder i kommunen eller en person, der er ansat i en boligorganisation eller i en selvejende institution. Der er derfor fleksible rammer for valg af model for ansættelse af den sociale vicevært. Størrelsen af tilskuddet er fastsat i forhold til antal boliger, hvorfor der evt. kan være behov for supplerende tilskud fra kommunen alt afhængig af den kompetence, som beboerne i boligerne har behov for. Efter de tre år forventes det, at kommunen overtager opgaven, hvis den vurderer, at beboerne fortsat har behov for en social vicevært.

Høringssvarene giver ikke Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anledning til at ændre i bekendtgørelsesudkastet.

4. Regnskab og økonomi

FSR, Danske Revisorer anfører i sit høringssvar bemærkninger til følgende bestemmelser i bekendtgørelsesudkastet:

Ad § 5. stk. 3, samt § 8

"I situationer, hvor ejendommens anskaffelse alene afhænger af tilsagn, er der ofte alene indgået en betinget købsaftale, hvorfor der ikke nødvendigvis vil kunne tinglyses endeligt skøde på tidspunktet for byggeriets påbegyndelse. Bekendtgørelsen tager ikke højde for denne fravigelse i undtagelsesbestemmelserne".

Kommentar:

I de retningslinjer der gælder for styrelsens tilsagn til skæve boliger, skal byggeriet været gået i gang senest 4 år efter tilsagnsdatoen, hvorfor det ikke anses at være et problem for bygherren at kunne fremvise et tinglyst skøde på ejendommen ved byggeriets påbegyndelse.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen finder derfor ikke, at forslaget giver anledning til at ændre i bekendtgørelsesudkastet.

Ad § 19, stk. 3

"For at øge afstemningsmulighederne til andet, revideret materiale foreslås det i bekendtgørelsen at indføre en konto 17a, hvoraf viceværtsudgifterne skulle fremgå i lighed med hvad gælder for en almen boligafdelings (eller institutions) konto 136 "Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.". Det vil indebære at afdelingens reviderede regnskab skulle vedlægges ved indsendelse af regnskab for den sociale viceværtsindsats. Dette forudsætter naturligvis at regnskabsårene for henholdsvis afdelingsregnskab og den sociale vicevært er ens."

Kommentar:

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen imødekommer forslaget om at indføje tilskuddet til sociale viceværter som pkt. 17a i kontoplanen for skæve boliger, ved ændring af bekendtgørelsesudkastets bilag 4.

Ad § 25

"På tidspunktet, hvor sidste bolig er klar til indflytning, er byggeregnskabet ikke nødvendigvis færdiggjort. Vi skal anbefale, at det overvejes at lade seneste lånehjemtagelsestidspunkt følge fristen for aflægelse af byggeregnskab i stedet, jf. betingelserne herfor i § 26".

Kommentar:

Forslaget om at anvende seneste lånehjemtagelsestidspunkt anses ikke hensigtsmæssigt, idet optagelse af lån ikke er et krav for etablering af skæve boliger, og at et evt. lån til boligerne ikke udgør en fast andel af finansieringen af byggeriet. For at bevare den fornødne fleksibilitet i finansiering af boligerne anses der derfor ikke at være behov for at ændre bestemmelsen. Styrelsen er imidlertid enig i, at der er behov for en præcisering af, at udgifter fx låneudgifter eller andre udgifter eller lejeindtægter, der er afholdt og indbetalt efter skæringsdatoen, skal kunne indgå i det endelige byggeregnskab jf. § 26, stk. 2.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen finder derfor grundlag for ændring af § 26, stk. 2 således, at dette forfattes som følger: "Bygherren aflægger og sender til kommunalbestyrelsen et endeligt byggeregnskab, heri indeholdt evt. afholdte udgifter til byggeriet og evt. lejeindtægter efter skæringsdatoen og frem til byggeriet går i drift. Regnskabet med

kommunalbestyrelsens påtegning og eventuelle bemærkninger sendes til endelig godkendelse i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen jf. § 19."

Ad § 26, stk. 1

"Det fremgår af paragraffen, at det er et krav, at samtlige udgifter skal være betalt. Dette er i nogle tilfælde umuligt i praksis, og vi skal derfor anbefale, at det bliver muligt at afsætte beløb til færdiggørelse, sådan som det kendes fra støtte-bekendtgørelsens regler herom."

Ad § 26, stk. 2

"Ordlyden kunne misforstås, således at det opfattes, som om det er kommunalbestyrelsen, der udarbejder/aflægger årsregnskabet. Bestemmelsen kunne fx formuleres således: "Bygherre aflægger og indsender til kommunalbestyrelsen et byggeregnskab over afholdte udgifter. Kommunalbestyrelsen fremsender byggeregnskabet med kommunalbestyrelsens påtegning og eventuelle bemærkninger til endelig godkendelse af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, jf. § 19."

Kommentar:

Bestemmelsen i § 26 angiver nogle tidsmæssige retningslinjer for kommunalbestyrelsens behandling af byggeregnskab. Hvorvidt der er forhold lokalt, der vanskeliggør, at disse kan følges, er efter Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen opfattelse et anliggende for kommunen at vurdere. Bestemmelsen udelukker ikke, at der kan afsættes beløb til afholdelse af udgifter efter skæringsfristen. Det er således kun udgifter, der er afholdt inden skæringsfristen, der ved opgørelsen af regnskabet efter § 26, stk. 1 skal være betalt. I øvrigt henvises til kommentaren ovenfor i forhold til ændring af bekendtgørelsens § 26, stk. 2.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen finder derfor ikke, at forslagene giver anledning til at ændre i bekendtgørelsesudkastet.

Ad § 27, stk. 3

FSR er enig i den beløbsmæssige afgrænsning på 1/2 mio. kr., men anbefaler, at ansvars- og rollefordelingen i forhold til regnskabsaflægelse præciseres ved følgende ændring af § 27, stk. 3: "Tilsagnsmottager aflægger og indsender et samlet revideret regnskab over afholdte udgifter til social vicevært for modtagelse af tilskud ydet efter § 17 til brug for udbetaling af sidste rate af tilskuddet, hvis det samlede tilskud inden for den treårige periode overstiger 0,5 mio. kr."

Endvidere foreslår FSR, at ordet "tilsagnsmottager" erstattes med "tilskudsmottager" med henvisning til de nye bestemmelser om private bygherrer i almenboligloven.

Kommentar:

Forslaget har til formål at lempe kravet for, hvornår der skal aflægges et revideret regnskab for udgifter til den sociale vicevært. Jf. ovenstående kommentar er Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen enig i, at det er vigtigt, at der er klarhed om ansvars- og rollefordelingen i forhold til regnskabet for den sociale vicevært, hvorfor forslaget imødekommes.

Mht. spørgsmålet om tilsagnsmodtager vs. tilskudsmodtager skal Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen gøre opmærksom på, at ifølge bekendtgørelsen gives tilsagn til bygherren, uanset om denne er privat, kommunal eller en almen boligorganisation, hvorfor ordet tilsagnsmodtager fastholdes.

Høringssvaret giver Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anledning til at ændre i udkastet således at, det heri præciseres, at tilsagnsmodtager aflægger og indsender et revideret regnskab til styrelsen, hvis det samlede regnskab over alle afholdte udgifter til den sociale vicevært i den treårige periode overstiger ½ mio. kr.

§ 27, stk. 3, forfattes derfor således: "Tilsagnsmodtager indsender et samlet revideret regnskab, underskrevet af en godkendt revisor for tilskud til social vicevært efter § 17, hvis det samlede tilskud inden for den treårige periode overstiger ½ mio. kr. ved udbetaling af sidste rate af tilskuddet".

FinansDanmark anfører i sit svar, at det vurderer, at hvis eksisterende almene boliger udlejes som skæve boliger efter § 1, stk. 2, vil det kræve at den eksisterende belåning i afdelingen nedbringes af ny ustøttet belåning med kommunal garanti for alt over 60 pct. En sådan opdelt belåning, vil som FinansDanmark ser det, indebære uklarheder i relation til finansieringen.

Kommentar:

Anvendelsen af almene boliger som skæve boliger tager alene sigte på den personkreds, som kommunen anviser til boligerne. En sådan anvisning ændrer ikke på boligernes belåning eller støttemæssige vilkår. Der vil imidlertid være krav om indbetaling af beboerindskud, der kan finansieres efter gældende regler i lov individuel boligstøtte.

Høringssvaret giver ikke Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anledning til at ændre i bekendtgørelsesudkastet.

5. Øvrige ændringer

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udover ovennævnte ændringer foretaget enkelte præciserende ændringer i bekendtgørelsen i forhold til det udkast, der har været i høring.

Det præciseres i bekendtgørelsens § 2, at almenboliglovens regler i kapitel 4 ikke gælder for skæve boliger. Dog gælder reglerne i almen-

boliglovens § 59, stk. 1, 3. og 4. pkt. om, at kommuner dækker tomgangsleje og garanterer for dækning af fraflytningsudgifter ved lejers fraflytning af boligen, gælder, hvis der aftales kommunal anvisning til boligerne.

I § 12 indføjes derfor som nyt afsnit efter "Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen" " *"Indgår kommunalbestyrelsen og tilsagnsmottageren aftale om kommunal anvisningsret til skæve boliger, tilrettelægger kommunalbestyrelsen denne anvisning. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Det skal af aftalen om kommunal anvisningsret fremgå, om denne kan opsiges af parterne, og med hvilket varsel det i så fald kan ske"*.

Bilag 1

Advokatrådet
Ankestyrelsen
Bedre Psykiatri
BL
BOSAM
Bygherreforeningen
Center for Boligsocial Udvikling
Danmarks Lejerforeninger
Dansk Socialrådgiverforening
Danske Handicaporganisationer
Datatilsynet
Den Danske Dommerforening
Det centrale handicapråd
Ejendomsforeningen Danmark
Foreningen af Statsautoriserede Revisorer
Foreningen af Socialchefer i Danmark
Foreningen Danske Revisorer
Foreningsfællesskabet Danmark
Frivilligrådet
Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen
KL (Kommunernes Landsforening)
Landsbyggefonden

Landsforeningen KRIM
Lejernes Landsorganisation i Danmark
LOS
Psykiatrifonden
Realkreditforeningen
Realkreditrådet
Rådet for Etniske Minoriteter
Rådet for Socialt Udsatte
SAND De hjemløses Landsorganisation
SBH
Selveje Danmark
Sind
Socialpædagogernes Landsforbund
Udbetaling Danmark
VIVE Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd