

KL's hørings svar 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 hørings svar 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 hørings svar til det oprindelige lovforslag. Til de dele af lovforslagene, hvor der ikke er sket ændringer, fastholder KL sine synspunkter fra dette hørings svar.

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

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

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:

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.

Udpegnings 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 udpegningsstidspunktet.

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 uddannelsesniveaue, 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

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

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 uddannelsesniveaet.

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

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 paragrafen 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.

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

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 tilføjes 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 udpegningen 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 bestemmelsen er at tydeliggøre kommunalbestyrelsens ansvar for at medvirke til at boligområder udvikler sig i retning af ikke længere at være et 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 6 af 12

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 oprykning 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 oprykning i afdelingen.

Dog vil det være ønskværdigt at bestemmelserne i lovforslaget præciseres, så det fremgår eksplicit, at den interne oprykning kan tilsidesættes ved anvendelsen af obligatorisk fleksibel udlejning i "hårde ghettoområder". Baggrunden herfor er, at adgangen til de attraktive lejemaal i dag oftest opnås gennem den interne oprykning. For at kunne tiltrække nye ressourcer til borgere til udsatte boligområder, er det derfor helt afgørende, at der

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

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

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

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 oprykningsret 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.

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

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

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

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

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 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 *"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.

KL vurderer, at en stærk social understøttende indsats fortsat er nødvendig for at løfte de udsatte boligområder. Der bør afsættes tilstrækkelig finansie-

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

ring 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