



NOTAT

Dato: 17. maj 2013
Kontor: Almene Boliger
Sagsnr.: 2012-1815
Sagsbehandler: pel
Dok id:

Høringsnotat vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Forhøjelse af Landsbyggefondens investeringsramme for 2013 til renovering)

1. Indledning

Lovforslaget har været sendt i høring i perioden 1. april. – 8. maj. 2012 hos en række organisationer, jf. neden for under punkt 3.

2. Bemærkninger

Arkitektforeningen bakker op om lovforslaget og finder, at forhøjelsen af rammen er til gavn for både beboerne og byggesektoren. Foreningen påpeger, at det er vigtigt i forbindelse med renoveringerne at tage hensyn til den almene bygningskultur og det almenes byggeris arkitektoniske kvaliteter.

BL glæder sig over forhøjelsen og finder, at udfordringerne i en række boligområder hermed hurtigere kan løses. Samtidig giver forhøjelsen samfundsmæssige gevinster i form af øget beskæftigelse, praktikpladser, energibesparelser og øget tilgængelighed. *BL* finder, at sektoren således direkte er med til at skabe vækst og udvikling i samfundet uden at belaste statens finanser, idet indsatsen finansieres af de almene beboeres opsparring i Landsbyggefonden.

Danske Ældreråd finder forslaget positivt og har ikke bemærkninger.

Ovennævnte høringssvar giver ikke anledning til bemærkninger.

Danske Arkitektvirksomheder er positiv over for forslaget. Organisationen finder, at der bør åbnes for renovering, der går ud over de nuværende energikrav ligesom nedrivning burde kunne støttes.

Kommentar

De renoveringsinvesteringer, der foretages, forbedrer i væsentlig grad energiforbruget i de pågældende boliger. Ca. 1/3 af investeringerne er energirelaterede, men i lyset af behovet for renovering støttes alene foranstaltninger, der medvirker til, at bygningen opfylder gældende energikrav. Med hensyn til nedrivning kan Landsbyggefonden i perioden 2011-2014 inden for en ramme på 500 mio. kr. yde driftsstøtte i form af kapitaltilførsel til finansiering af nedrivninger.

Lejernes Landsorganisation kan fuldt ud støtte forslaget. Organisationen påpeger, at det er lejernes egen opsparring, der finansierer forhøjelsen modsat boligjob-ordningen, som er skatteyderfinansieret og ikke kommer lejerne til gode.

Organisationen foreslår, at almenloven ændres, således at boligorganisationen ikke mod et lejerflertal kan tvinge en almen afdeling til renoveringer. Samtidig foreslår organisationen, at ændre almenlejeloven, således at den enkelte lejer med undtagelse af basisinstallationer (rørgennemføringer og lign.) kan veto forbedringer i lejemålet.

Kommentar

Det er vigtigt, at der sker en fremtidssikring af de almene boligafdelinger, således at de også fremover er i stand til at tiltrække en bred kreds af boligsøgende. Denne fremtidssikring besluttes som hovedregel af beboerne i de enkelte afdelinger. Men der kan være tilfælde, hvor det er nødvendigt af hensyn til afdelingens langsigtede overlevelse at gennemføre foranstaltninger, som de nuværende beboere er imod. Der er derfor mulighed for, at boligorganisationens øverste myndighed, hvor beboere i boligorganisationen har flertal, i visse tilfælde alene kan beslutte gennemførelse af foranstaltninger i afdelingen.

Med hensyn til spørgsmålet om veto finder jeg ikke anledning til ændringer. I en rapport om 'Lejernes mulighed for indflydelse på renoveringer af almene boligers indre' fra 2010 fremgår det, at regelgrundlag såvel som den praksis, der gør sig gældende i forbindelse med gennemførelse af renoveringer i boligernes indre, ser ud til at fungere hensigtsmæssigt. Der er fokus på at arbejde med individuelle og fleksible løsninger i den almene sektor og de forbedringer, der foretages sker langt overvejende i overensstemmelse med beboernes ønsker.

Moderniseringer, der vedrører boligernes indre, sker ofte efter den kollektive råderet, hvor der er mulighed for at give lejerne en høj grad af individuel indflydelse, herunder mulighed for at sige nej til forbedringer. Der er udbredt tilfredshed med den kollektive råderet, som giver bedre og mere fleksible muligheder for, at boligorganisationer og lejere i fællesskab kan beslutte nogle rammer indenfor hvilke, boligernes kvalitet kan forbedres.

Ældremobiliseringen er positiv over for forslaget og opfordrer til, at den årlige delramme på 200 mio. kr. til handicapforanstaltninger sættes op.

Kommentar

Den afsatte delramme på 200 mio. kr. årligt til handicapforanstaltninger er en minimumsramme, som skal opfyldes, men som der samtidig er mulighed for at overskride. I perioden fra slutningen af 2011 til starten af 2013, hvor regeringen dels fremrykkede og forhøjede rammen, er der givet tilsagn til handicapforanstaltninger på i alt knap 2,5 mia. kr. Det er således langt over den afsatte delramme, og jeg ser på denne baggrund ikke anledning til at ændre rammen.

Advokatrådet, Landsbyggefonden, Realkreditforeningen og Realkreditrådet har ikke bemærkninger til forslaget.

3. Høringsparter.

Lovforslaget har været sendt i høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, By og Bolig, Byfornyelsesrådet, Byggeskedefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Ældreåd, Danske Udlejere, De Samvirkende Invalideorganisationer DSI, Det centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI,

Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O.K.-fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Statens Byggeforskningsinstitut og Ældremobiliseringen.