

## Socialministeriet

Dato 22. februar 2005

### Høringsnotat til Boligudvalget vedr.

#### **Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om fremme af privat udlejningsbyggeri og forskellige andre love (Konsekvensrettelser på boligområdet som følge af kommunalreformen) (L 40)**

#### **Modtagne høringssvar**

Socialministeriet har modtaget i alt 35 høringssvar til lovforslaget. Udkast til lovforslaget blev sendt i høring den 1. december 2004 med høringsfrist til den 7. januar 2005 kl. 12.00.

Høringssvarene har givet anledning til 2 ændringer af lovforslaget. Begge ændringerne vedrører ældreboliger til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

Nederst i notatet findes en oversigt over, hvilke myndigheder og organisationer der har afgivet høringssvar, herunder hvilke der har haft bemærkninger mv.

#### **Bemærkninger til lovforslaget**

I det følgende foretages en tematiseret gennemgang af de kommentarer og politisk centrale forslag til ændringer af lovforslaget, som er fremkommet i høringssvarene.

Det skal bemærkes, at ud over de punkter, der omtales i det følgende, er der - på baggrund af høringsrunden og ministeriets egen kvalitetssikring af lovforslaget - indarbejdet en række mere tekniske, herunder lovtekniske ændringer i lovforslaget i forhold til det udkast til lovforslag, der blev sendt i høring.

#### **1. Lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (ældreboliger til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne)**

##### **Generelt**

*Kommunernes Landsforening* har ingen bemærkninger til lovforslaget. Vedr. de økonomiske konsekvenser henviser KL til de igangværende DUT-forhandlinger om lovforslaget.

##### **Finansiering**

*Realkreditrådet* bemærker, at det ifølge lovforslaget er kommunalbestyrelsen, der betaler grundkapitallånet til regionsrådet, hvis kommunalbestyrelsen beslutter, at regionsrådet skal være byg- og driftsherre. Samtidig synes det ifølge Realkreditrådet at fremgå af lovforslaget, at det er regionerne, der selvstændigt yder grundkapital og stiller garanti. Begge dele forekommer ifølge Realkreditrådet ulogisk, når det kun er kommunalbestyrelsen, der kan træffe beslutning om opførelse af ældreboligerne. Realkreditrådet finder derfor, at det bør være kommunalbestyrelserne, der stiller garantier, eller i hvert fald refunderer regionsrådene de tab, rådene måtte få på sådanne garantier.

##### Svar:

Der skal udarbejdes en årlig redegørelse fra regionens kommuner om behov for og kommunernes forventede brug af ældreboliger til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne i regionen. Redegørelserne danner grundlaget for den årlige rammeaftale mellem kommuner og region med henblik på at fastlægge det antal ældreboliger, som regionen skal opføre og drive. Kommunerne har det fulde finansieringsansvar for etablering af almene ældreboliger til denne personkreds.

Den årlige rammeaftale kan indebære, at flere kommuner i regionen ønsker, at regionen skal opføre de pågældende ældreboliger til dækning af de enkelte kommuners behov. Det er derfor fundet mest hensigtsmæssigt, at det er regionsrådet og ikke den enkelte kommunalbestyrelse, der udbetaler grundkapitallånet og stiller lånegaranti. Det forudsættes derfor, at det i forbindelse med indgåelse af den årlige rammeaftale ligeledes aftales, at den enkelte kommunalbestyrelse betaler (sin andel af) grundkapitallånet til regionsrådet, og at kommunalbestyrelsen samtidig forpligter sig til (forholdsmæssigt) at refundere regionsrådet det tab, som regionsrådet evt. måtte få på lånegarantien.

*Viborg Amt* bemærker, at der ikke står noget i lovforslaget om, hvem der skal dække den nuværende amtskommunale andel af låneydelserne på de "gamle" indexlån for de først opførte amtskommunale ældreboliger.

Svar:

Adgangen til at etablere amtskommunale ældreboliger til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne blev indført med virkning fra den 1. januar 1996. For amtskommunale ældreboliger, der har fået tilsagn i 1996 og 1997, gælder, at amtskommunen godtgør staten 20 pct. af udgifterne til ydelsesstøtte vedr. realkreditlånene til disse boliger. I 1996 og 1997 blev der givet tilsagn til fire amtskommunale ældreboligprojekter med i alt 76 boliger. I realkreditlånenes resterende løbetid vil der fortsat være udgifter til amtskommunal ydelsesstøtte vedr. disse projekter. Udgifterne hertil skønnes at være ca. 0,3 mio. kr. i 2007, faldende til ca. 0,2 mio. kr. i 2028.

De eksisterende amtskommunale ældreboliger skal som udgangspunkt overføres til regionerne. Regionerne vil dog ikke få et økonomisk grundlag for at kunne godtgøre staten den omtalte ydelsesstøtte, idet kommunerne som anført ovenfor har det fulde finansieringsansvar.

Tilsagnene og den deraf følgende godtgørelse af ydelsesstøtten til staten til de pågældende fire projekter hviler på tidligere amtskommunale beslutninger. Det vurderes derfor ikke for hensigtsmæssigt at pålægge de pågældende beliggenhedskommuner at overtage godtgørelsesforpligtigelsen af ydelsesstøtten på realkreditlånene.

Løsningen er, at staten overtager de amtskommunale forpligtelser med hensyn til ydelsesstøtte. Denne løsning svarer til de finansieringsregler for alment byggeri, der har været gældende siden 1998. Udgifterne forudsættes modsvaret af en nedsættelse af det regionale bloktilskud. Statens overtagelse giver ikke i sig selv merudgifter, men flytter blot finansieringsansvaret.

*Høringssvaret vedrørende garantier har ikke givet ikke anledning til ændringer af lovforslaget.*

*Høringssvaret vedrørende godtgørelsen af ydelsesstøtten er imødekommet. Det er indskrevet i lovforslaget, at staten overtager de amtskommunale forpligtelser med hensyn til ydelsesstøtte. Udgifterne forudsættes modsvaret af en nedsættelse af det regionale bloktilskud. Statens overtagelse giver ikke i sig selv merudgifter, men flytter blot finansieringsansvaret fra regionen til staten.*

*Ændringen er indføjet som en ny § 8 i lovforslaget.*

### **Etablering og drift**

*Amtsrådsforeningen* mener, at det kunne få negative konsekvenser for den fremtidige udvikling i boligmassen for handicappede, hvis regionen kun kan etablere ældreboliger, når en kommunalbestyrelse træffer beslutning herom,

*Københavns Amt* finder, at regionerne bør gives mulighed for at etablere og bygge nye ældreboliger til målgrupper med specielle behov.

Svar:

Beslutningen om at etablere ældreboliger til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne ligger alene hos kommunerne. Dette skal ses i lyset af, at den fortsatte udvikling af boligmassen for de af lovforslaget omfattede personer vil kunne varetages i forbindelse med indgåelsen af de årlige rammeaftaler mellem kommunerne og regionen.

*Nordjyllands Amts Fællessekretariat* mener, at der er indbygget en konflikt i loven, idet de kommunalbestyrelser, der overlader bygge- og driftsherreopgaven til regionsrådene, og dermed betaler grundkapitallånet til regionsrådet, ”straffes” ved at lade regionen drive almene boliger i sit område til gavn for alle regionens kommuner.

Svar:

Hvis en kommunalbestyrelse i forbindelse med indgåelse af den årlige rammeaftale ønsker, at regionen skal opføre et antal ældreboliger til dækning af den enkelte kommunes behov, vil den pågældende kommunalbestyrelse få anvisningsretten til disse boliger. Det vil således kun være muligt for andre kommunalbestyrelser at råde over disse boliger, hvis det aftales med den kommunalbestyrelse, som har ønsket ældreboligerne etableret.

*Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer af lovforslaget.*

**Anvisning**

*Amtsrådsforeningen* finder, at forslaget om at tillægge kommunerne anvisningsretten rejser en række væsentlige spørgsmål i relation til matchning af beboere og boform, matchning af flere beboere i samme boform, administration af ventelister m.v.

*Nordjyllands Amts Fællessekretariat* finder det problematisk, at forslaget om, at det alene er kommunalbestyrelsen, der har anvisningsretten, begrænser regionens muligheder for at opfylde sin forsyningspligt over for andre kommuner, idet boligerne kan risikere at blive anvendt til personer uden for målgruppen. Forslaget synes ifølge Fællessekretariatet således ikke at forholde sig til forholdet mellem anvisningsrettens overdragelse til kommunerne og kapacitetsudnyttelsen i de af regionen drevne ældreboliger.

*De Samvirkende Invalideorganisationer* mener, at når det alene er den enkelte kommune, der har anvisningsretten, efterlader det en række uafklarede spørgsmål om anvisning i praksis og administration af ventelister til de ældreboliger, som drives af regionerne, som der bør skabes mere juridisk klarhed over.

*Landsforeningen LEV* finder det ulogisk, at regionsrådet ikke har en anvisningsret til de ældreboliger, som regionen opfører, idet anvisningen skal hænge sammen med regionens muligheder for at planlægge kapaciteten og den individuelle placering af den konkrete borger.

Svar:

Efter lovforslaget er det alene kommunalbestyrelsen, der har anvisningsretten til de af lovforslaget omfattede ældreboliger. Det kan ikke afvises, at der kan opstå problemer, hvor der er en venteliste i en bebyggelse, men ledige boliger i en anden, eller hvor en kommune ønsker at anvise en person til en bolig, der er indrettet til en anden målgruppe.

*Høringssvarene er imødekommet. Lovforslaget er ændret, idet der er indsat en hjemmel, som skal sikre, at regionerne får mulighed for at prioritere ved ventelister og til at afvise anvisningen, hvor den anviste person ikke matcher målgruppen i den pågældende bebyggelse.*

*Ændringen vedrører § 1, nr. 36 i lovforslaget. Hjemlen er indsat i § 185 b, stk. 4 som 3. pkt.*

**Tilsyn**

*Nordjyllands Amts Fællessekretariat* anfører, at det forhold, at regionen ikke skal føre tilsyn

med tilbud som drives af regionen, i vid udstrækning vil give anledning til dobbelt tilsyn, idet regionen som amterne i dag vil føre tilsyn gennem den løbende drift. Samtidig er regionen af hensyn til tilbudenes udvikling og drift nødsaget til at opretholde det, der svarer til en tilsynsfunktion.

*Amtsrådsforeningen* foreslår, at de foreslåede tilsynsregler i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og lov om social service, skal bringes i overensstemmelse med hinanden, således at regionerne fører tilsyn med regionale tilbud.

Svar:

Efter lovforslaget er det alene kommunalbestyrelsen, der skal føre tilsyn med ældreboligerne. Tilsynet er et tilsyn med driften af selve boligerne. Dvs. et bygningsmæssigt, herunder driftsøkonomisk, tilsyn. Herudover eksisterer der det særlige tilsyn efter lov om social service på indsatsen over for den enkelte beboer i ældreboligen. Der er således tale om to forskellige slags tilsyn, der kan varetages uafhængigt af hinanden. I relation til udviklingsdelen er der ikke tale om et løbende bygningsdriftstilsyn, men derimod om en vurdering af hensigtsmæssigheden af de eksisterende bygninger. Dette ”tilsyn” vil ligeledes skulle varetages uafhængigt af kommunalbestyrelsens tilsyn med driften af boligerne.

*Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer af lovforslaget.*

**Afhændelse**

*Amtsrådsforeningen* finder det uacceptabelt, at det fremover er kommunalbestyrelsen, der skal godkende, at en almen boligorganisation kan afhænde ældreboliger. Grundkapitallånet er ydet af amtet, og beslutning om afhændelse har ifølge Amtsrådsforeningen konsekvenser for opfyldelsen af det regionale forsyningsansvar på området.

Svar:

Det er den enkelte kommunalbestyrelse, der vurderer behovene og kommunens forventede brug af ældreboliger i regionen. Regionens forsyningsansvar beror således på den enkelte kommunalbestyrelses behov. Det er derfor fundet mest hensigtsmæssigt, at det ligeledes er den eller de berørte kommunalbestyrelse(r), der skal godkende en evt. afhændelse af de pågældende ældreboliger.

*Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer af lovforslaget.*

**Beboerindskud**

*Amtsrådsforeningen* bemærker, at det enten er regionen eller kommunen, der ifølge lovforslaget yder et beløb til dækning af beboerindskud. Da regionerne hverken har myndighedsfunktion i forhold til den enkelte borger eller selvstændig økonomi på det sociale område, kan regionerne efter Amtsrådsforeningens opfattelse ikke pålægges at dække beboernes indskud på 2 pct. af anlægsudgifterne. Denne udgift må ifølge Amtsrådsforeningen fremover være kommunal.

Svar:

De årlige redegørelser fra regionens kommuner danner grundlaget for den årlige rammeaftale mellem kommuner og region med henblik på at fastlægge det antal ældreboliger, som regionen skal opføre og drive. Kommunerne har det fulde finansieringsansvar for etablering af almene ældreboliger til denne personkreds. Selvom regionen således ifølge lovforslaget formelt vil skulle udbetale beboerindskuddet, forudsættes dette dækket af den/de relevante kommuner.

*Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer af lovforslaget.*

**Andre emner**

*De hjemløses organisation, SAND*, foreslår, at man udvider målgruppen for ældreboliger til personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne til ligeledes at

omfatte personer med sociale problemer og/eller misbrugsproblemer, idet man på den måde vil få en mere fleksibel anvendelsesmulighed af ældreboligmassen.

Svar:

Lovforslaget er alene et led i udmøntningen af regeringens aftale fra juni 2004 med Dansk Folkeparti om en strukturreform og den efterfølgende aftalte udmøntningsplan fra september 2004. Lovforslaget omhandler således ikke spørgsmålet om, hvilken personkreds der kan komme i betragtning til en ældrebolig omfattet af lovforslaget.

For så vidt angår initiativer for socialt udsatte, blev forsøgsordningen om tilskud til etablering af boliger til socialt udsatte – Skæve Huse – etableret i 1999. Det drejer sig om anderledes boliger til hjemløse og funktionelt hjemløse personer, der kan have en væsentlig anderledes adfærd og ofte et misbrug, som kræver en anden rummelighed i og omkring boligen end i det traditionelle udlejningsbyggeri. Boligerne etableres som permanente boliger efter almenboliglovens bestemmelser, og der er ofte tale om boligtyper, der anses for utraditionelle i forhold til det eksisterende boligmarked.

Der blev oprindeligt afsat 60 mio. kr. til forsøget over en 5 årig periode, 1999-2003. Der er i denne periode givet tilsagn om økonomisk støtte til etablering af 360 boliger. Regeringen har forlænget forsøgsordningen fra 2004-07 med 8 mio. kr. om året, i alt 32 mio. kr. Hertil kommer 2 mio. kr. om året i tilskud til bostøtte/social støtte.

På grund af de gode resultater med boligerne og bostøtten – beboernes tilfredshed - er der for årene 2005-08 afsat yderligere 10 mio. kr. om året til tilskud til etablering af boliger og bostøtte/social støtte med samme fordeling som tidligere, dvs. 8 mio. kr. til etablering af boliger og 2 mio. kr. til bostøtte/social støtte.

*Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer af lovforslaget.*

## **2. Lov om fremme af privat udlejningsbyggeri**

*Dansk Byggeri* ønsker, at det i forbindelse med bemyndigelsen i lovforslagets § 3, nr. 3, bliver sikret, at den geografiske fordeling meldes ud i god tid inden ansøgningsrunden i 2007.

*Københavns Kommune* finder, at den geografiske inddeling af landets kommuner i grupper med forskellige maksimale anskaffelsessummer bør fremgå af loven, hvis ordningen forlænges ud over 2007.

Svar:

Det er hensigten med bemyndigelsesbestemmelsen at sikre overensstemmelse mellem de nye regioner og sammenlagte kommuner og lovens princip om, at der gælder forskellige maksimale anskaffelsessummer for forskellige områder af landet uden herved at ændre de maksimale anskaffelsessummer udover, hvad der er betinget af den fremtidige regionale og kommunale inddeling af landet. Såvel anskaffelsessummer som udpegede kommuner, hvor loven finder anvendelse, vil som hidtil blive meldt ud forud for den enkelte ansøgningsrunde.

Regeringen har ikke taget stilling til, om ordningen med tilskud til opførelse af privat udlejningsbyggeri skal forlænges ud over 2007. En forlængelse vil i givet fald blive forhandlet med partierne bag den boligpolitiske aftale af 15. oktober 2002 om flere og bedre boliger. I den forbindelse vil det naturligt indgå, om den geografiske inddeling af landets kommuner i grupper med forskellige maksimale anskaffelsessummer skal fremgå af loven.

*Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer af lovforslaget.*

## **3. Lov om midlertidig regulering af boligforholdene**

*Ejendomsforeningen Danmark* bemærker, boligreguleringslovens bestemmelser vedrørende regulering og huslejenævn m.v. skal tilrettes i overensstemmelse med den ny regionale inddeling af Danmark.

Svar:

Det kan oplyses, at ministeriet er opmærksom på, at der i boligreguleringslovens § 47 (medlemmer af samme husstand må ikke inden for nærmere afgrænsede geografiske områder benytte mere end én bolig) skal ske tilretninger i overensstemmelse med den ny kommunale og regionale inddeling i Danmark. Når den endelig fastlæggelse af kommunegrænserne er kendt, vil loven blive rettet til med udgangspunkt i den gældende afgrænsning.

*Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer af lovforslaget.*

### **Oversigt over høringsparter**

Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget:

- Amtsrådsforeningen
- Københavns Kommune
- Viborg Amt
- Nordjyllands Amt
- Københavns Amt
- Dansk Byggeri
- Landsforeningen af Landsbysamfund
- Realkreditrådet
- Ældreboligrådet
- Ejendomsforeningen Danmark
- Omsorgsorganisationernes Samråd
- Organisationen af Selvejende Institutioner
- De Samvirkende Invalideorganisationer
- SAND
- Landsforeningen LEV
- Ældre Sagen.

Følgende har meddelt, at de ikke har bemærkninger til lovforslaget:

- Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration
- Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri
- Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling
- Skatteministeriet
- Undervisningsministeriet
- Økonomi- og Erhvervsministeriet
- Domstolsstyrelsen
- Datatilsynet
- Rigsrevisionen
- KL
- HUR
- Dansk Arbejdsgiverforening
- Funktionærernes og Tjenestemændenes Fællesråd
- Advokatrådet

- Boligselskabernes Landsforening
- BAT-kartellet
- Forsikring og Pension
- Danmarks Lejerforeninger
- Foreningen af Statsautoriserede Revisorer.

Følgende er hørt, men har ikke afgivet høringssvar:

- Beskæftigelsesministeriet
- Forsvarsministeriet
- Indenrigs- og Sundhedsministeriet
- Justitsministeriet
- Kirkeministeriet
- Kulturministeriet
- Miljøministeriet
- Ministeriet for Familie- og Forbrugeranliggender
- Trafikministeriet
- Udenrigsministeriet
- Frederiksberg Kommune
- HS
- Dansk ErhvervsFremme
- Dansk Handel og Service
- Dansk Industri
- Dansk Transport og Logistik
- Handel, Transport og Serviceerhvervene
- Håndværksrådet
- Landbrugsrådet
- Sammenslutningen af Landbrugets Arbejdsgiverforeninger
- Akademikernes Centralorganisation
- Centralorganisationernes FællesUdvalg
- Det Kommunale Kartel
- Kommunale tjenestemænd og overenskomstansatte
- Statsansattes kartel
- Stats- og Kommunalt Ansattes Forhandlingsfællesskab
- Sundhedskartellet
- Landdistrikternes fællesråd
- Sammenslutningen af Danske Småøer
- BOSAM
- Byggeskadefonden
- Bygherreforeningen i Danmark
- Landsbyggefonden
- Landsorganisationen i Danmark
- Lejernes Landsorganisation
- Grundejernes Investeringsfond
- Huslejenævns- og beboerklagenævnsforeningen
- Jydske Grundejerforeninger
- KommuneKredit
- Økonomistyrelsen.