

Fremsat den {FREMSAT} af socialministeren (Eva Kjer Hansen)

HØRINGSUDKAST

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

(Den almene sektors midler, sammenlægning af boligorganisationer og indberetning af data til en boligportal)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 857 af 8. august 2006, som ændret ved lov nr. 575 af 24. juni 2005, § 2 i lov nr. 222 af 22. marts 2006 og § 10 i lov nr. 539 af 8. juni 2006, foretages følgende ændringer:

1. I § 15 indsættes som 2. pkt.:

»Boligorganisationens øverste myndighed træffer beslutning om opløsning. Forslag herom skal uanset modstående vedtægtsbestemmelser ikke forelægges afdelingsmødet til godkendelse.«

2. I § 20 indsættes som *stk. 3 og 4*:

»*Stk. 3.* I det omfang dispositionsfonden efter *stk. 2* anvendes til ydelsesstøtte til realkreditlån optaget til finansiering af afdelingens udgifter til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring, kan kommunalbestyrelsen yde garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien beregnes efter reglerne i § 127, 2. og 3. pkt.

Stk. 4. Af midlerne i dispositionsfonden skal boligorganisationen dække afdelingens udgifter til tab som følge af ledige boliger, der ikke dækkes af en kommunal garanti. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde godkende, at de nævnte udgifter helt eller delvist ikke dækkes af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør dette nødvendigt.«

3. I § 30 a ændres tre steder »§ 20, stk. 2« til: »§ 20, stk. 2-4«.

4. § 30 a, *stk. 1 og 2*, affattes således:

»Fra og med det 36. år efter optagelsen af prioritetslån i almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og i almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, der har fået meddelt tilsagn om støtte efter den 31. december 1998, skal 1/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling, jf. § 129, anvendes i overensstemmelse med § 20, stk. 2-4, eller regler herom fastsat i medfør af § 32.

Stk. 2. I almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region, der har fået meddelt tilsagn om støtte før den 1. januar 1999, skal 1/3 af de likvide midler, der efter den 1. januar 2008 fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter, anvendes i overensstemmelse med § 20, stk. 2-4, eller regler herom fastsat i medfør af § 32.«

5. I § 64, stk. 1, indsættes efter 3. pkt.:

»Socialministeren kan fastsætte nærmere regler for boligorganisationernes pligt til indberetning af data til en internetbaseret boligportal, etableret i henhold til § 94, nr. 5.«

6. I § 80 b ændres »1/2« til: »2/3«, og »2000« ændres til: »2008«.

7. I § 80 b indsættes som stk. 2 og 3:

»Stk. 2. I det omfang en boligorganisation afvikler lån til frikøb af tilbagekøbsklausuler efter § 98, stk. 5, sidste pkt., ydet til afdelinger nævnt i stk. 1, indbetaler boligorganisationen 1/2 af de midler, der efter den 1. januar 2008 indgår i dispositionsfonden efter § 20, stk. 1, nr. 4, til Landsbyggefonden, indtil lånene er afviklet.

Stk. 3. I det omfang almene boligafdelinger som nævnt i stk. 1 før den 1. januar 2008 af Landsbyggefonden har fået godkendt fritagelse for indbetaling af den del af de likvide midler, der efter overførsel til Landsbyggefonden - forbliver i dispositionsfonden, reduceres boligorganisationens indbetalinger til Landsbyggefonden efter stk. 1 med 1/3 af det fritagne beløb.«

8. I § 80 d ændres: »1/2« til: »2/3«, og »2000« ændres til: »2008«.

9. § 91, stk. 1, affattes således:

»Landsbyggefonden kan i årene 2007-2012 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en samlet årlig investeringsramme på 2.400 mio. kr. give tilsagn om ydelsesstøtte til realkreditlån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri. Mindst 150 mio. kr. af den investeringsramme, der er nævnt i 1. pkt. skal anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for handicappede. Beløbene reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2008. Det skal fremgå af fondens tilsagn, at fonden kan udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet.«

10. I § 91, stk. 2, indsættes som 3. og 4. pkt.:

»Landsbyggefonden kan herunder stille krav om, at boligorganisationen af midlerne i dispositionsfonden helt eller delvist refunderer fondens ydelsesstøtte med midler fra dispositionsfonden. Refusion fra dispositionsfonden fradrages forholdsmæssigt ved beregningen af Landsbyggefondens træk på den investeringsramme, der er nævnt i stk. 1.«

11. I § 91, stk. 9, ophæves 5. pkt., og i stedet indsættes som 5. og 6. pkt.:

»Landsbyggefonden sikrer desuden en løbende erfaringsudveksling og koordinering af renovringsindsatsen og sørger for, at der efter 2008 sker en fortsat evaluering af den gennemførte indsats. Evalueringer indsendes til socialministeren.«

12. § 91 a, stk. 1 og 2, affattes således:

»Landsbyggefonden kan i årene 2007-2010 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en årlig ramme på 400 mio. kr., give tilsagn om tilskud til en social og forebyggende indsats samt til lokal koordinering og evaluering i almene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2010 overføres til 2011. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2008.

Stk. 2. Landsbyggefonden kan af den ramme, der er nævnt i stk. 1, årligt give tilsagn om tilskud for indtil 200 mio. kr. årligt til nedsættelse af huslejen i de almene boligafdelinger, der er nævnt i stk. 1. Landsbyggefonden kan på de vilkår, der er nævnt i § 134, helt eller delvist bringe betaling af huslejetilskud til ophør. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2008.«

13. I § 91 a, stk. 6, 2. pkt. ændres »foretages« til: »inden udgangen af 2010 er foretaget«.

14. Efter § 91 a indsættes:

»§ 91 b. Landsbyggefonden kan i årene 2007-2010 af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden, jf. § 89, inden for en årlig ramme på 5 mio. kr. give tilsagn om tilskud til fremme af innovation i byggeriet. Tilskuddet kan helt eller delvist dække ekstraudgifter til innovationsprojekter i forbindelse med nybyggeri eller reovering af almene boliger, herunder projekter om byggeriets indkøbsmåder, samarbejdsformer og organisering, byggeprocesser og -produkter, energibesparende foranstaltninger, bolig- og bygningsudformning samt drifts- og vedligeholdelsesmetoder. Udgifter, som støttes af Landsbyggefonden, indgår ikke i opgørelsen af anskaffelsessummen, jf. § 115, stk. 9, § 118 og §§ 143 a-d. Landsbyggefonden sikrer en løbende formidling om innovationsprojekternes resultater. Landsbyggefonden orienterer desuden løbende socialministeren om fordelingen af støtte-tilsagn. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2010 overføres til 2011. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2008.«

15. § 92 a affattes således:

»§ 92 a. Landsbyggefonden bidrager af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden, jf. § 89, til ydelsesstøtten, jf. § 130, med et beløb, der svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med tilsagn efter § 115, § 117 samt §§ 143 a-d i hvert af årene 2007-2010. Landsbyggefonden bidrager ikke til tilsagn meddelt som forsøg efter § 144.

Stk. 2. Landsbyggefondens bidrag fastsættes endeligt umiddelbart efter udgangen af det enkelte tilsagnsår som nutidsværdien af et beregnet forløb for ydelsesstøtten til de faktisk meddelte tilsagn i de enkelte år. Ved beregningen anvendes de rente- og inflationsforudsætninger, som ligger til grund for budgetteringen af ydelsesstøtten på finansloven for året efter tilsagnsåret. Landsbyggefonden påbegynder for hvert tilsagnsår betalingen af bidrag på det tidspunkt, hvor nutidsværdien af den resterende beregnede ydelsesstøtte svarer til fondens samlede bidrag. Bidraget indbetales til staten.«

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2007.

Stk. 2. § 1, nr. 4 og 6-8, træder dog først i kraft den 1. januar 2008.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets baggrund og formål

I de kommende år vil der blive indbetalt betydelige beløb både til Landsbyggefonden og til de lokale dispositionsfonde. Formålet med disse midler har været og er fortsat at fastholde den almene boligsektors selvfinansiering. Der er et betydeligt behov for et fysisk og socialt løft i den almene boligsektor med henblik på generelt at fastholde og udbygge den almene sektor konkurrencedygtighed og forbedre forholdene i de problemramte boligområder. Hertil kommer et fortsat behov for nye almene boliger bl.a. med henblik på løsning af de boligsociale opgaver.

På den baggrund indgik regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre den 5. november 2006 en ny boligaftale om anvendelsen af den almene boligsektors midler og den fremtidige styring. Aftalen indebærer, at den almene boligsektors midler fortsat skal anvendes til en bred indsats til gavn for både nuværende og kommende lejere.

Med aftalen afsættes der midler til en forstærket renovering af det almene byggeri, således at der kan sikres en tidssvarende kvalitet, som gør almene boliger attraktive for en bredere kreds af boligsøgende. Landsbyggefondens investeringsramme til renovering forhøjes i 2007 og 2008 fra 1.500 mio. kr. til 2.400 mio. kr. årligt og rammen forlænges i årene 2009-2012 med 2.400 mio. kr. årligt. I de næste 6 år vil Landsbyggefonden således kunne støtte renoveringer for 14.400 mio. kr., hvilket er mere end en fordobling set i forhold til niveauet i 1990'erne.

Med aftalen afsættes der endvidere midler til en udbygget social og forebyggende indsats over for de problemramte boligområder, således at tendenser til ghettoisering kan forebygges og modvirkes. I årene 2007-2010 afsættes en årlig ramme på 400 mio. kr., hvoraf indtil 200 mio. kr. kan anvendes til målrettede lejenedsættelser. Med den afsatte ramme fortsættes indsatsen fra sidste boligaftale, således at Landsbyggefonden i 5-årsperioden 2006-2010 får mulighed for at give de problemramte boligområder et socialt løft på i alt 2.200 mio. kr.

Endelig afsættes der midler til nybyggeriet, således at der fortsat kan bygges et passende antal nye almene boliger. Det indgår i aftalen, at statens nettostøtte til nybyggeriet øges til 75 pct. af ydelsesstøtten. Landsbyggefondens bidrag halveres således til 25 pct. af den samlede ydelsesstøtte, som ydes til nye almene boliger med tilsagn i årene 2007-2010. Af den samlede forventede ydelsesstøtte i perioden på ca. 6.300 mio. kr. betaler staten således godt 4.700 mio. kr., mens Landsbyggefondens skal bidrage med knap 1.600 mio. kr. for hele perioden eller i gennemsnit knap 400 mio. kr. årligt, hvilket ligger væsentligt under de senere års bidrag. Det er endvidere aftalt, at forligspartierne indkaldes til en drøftelse, såfremt Landsbyggefondens bidrag over en 2-årig periode forventes at ville overstige 1.000 mio. kr.

Det indgår i aftalen, at der skal ske yderligere indbetalinger til Landsbyggefonden fra de lokale dispositionsfonde. De samlede indbetalinger til de lokale dispositionsfonde vil frem til 2030 andrage 42 mia. kr. (nutidsværdi), hvoraf halvdelen efter de gældende regler vil forblive i dispositionsfondene, mens den anden halvdel indbetales til Landsbyggefonden. Dispositionsfondsindbetalingerne vil være meget skævt fordelt mellem boligorganisationerne og med en dårlig sammenhæng mellem renoveringsbehov og indbetalinger. For at sikre en bedre fordeling af midlerne med henblik på en styrkelse af renoverings- og ghettoindsatsen, fordeles de fremtidige indbetalinger således, at 1/3 af midlerne indbetales til dispositionsfonden, og 2/3 indbetales til Landsbyggefonden.

Endelig indgår det i aftalen, at der skal nedsættes et udvalg om den fremtidige styring af den almene boligsektor med deltagelse af de berørte parter. I dag er styringen af den almene boligsektor præget af relativt detaljerede regler og retningslinier for sektorens virke. Med kommunalreformen, forstærket tendens i den almene sektor til sammenlægninger og fælles administration og de senere års større grad af selvfinansiering er der grundlag for en reform, der sikrer en mindre detaljeret centralstyring med større frihedsgrader til både

kommuner og boligorganisationer. Udvalgsarbejdet skal afdække mulighederne for og konsekvenserne af en reform, der øger decentraliseringen og dereguleringen af den almene boligsektor inden for rammerne af en øget mål- og aftalestyring og med kommunerne som omdrejningspunkt.

På baggrund af udvalgets arbejde er det aftalt, at forligspartierne i 2008 drøfter den konkrete udformning af initiativer, som kan øge decentraliseringen af den almene sektor inden for en model med mål- og aftalestyring.

Lovforslagets indhold

Lovforslaget udmønter boligaftalen af 5. november 2006 og indeholder følgende hovedelementer:

1. Fortsat renovering
2. Fortsat social og forebyggende indsats samt huslejenedsættelser i problemramte afdelinger
3. Landsbyggefondens bidrag til nybyggeri
4. Yderligere indbetaling af likvide midler til Landsbyggefonden
5. Anvendelse af midlerne i de lokale dispositionsfonde
6. Innovation i byggeriet
7. Sammenlægning af boligorganisationer
8. Obligatorisk indberetning af data til boligportal

Ad 1. Fortsat renovering

Efter de gældende regler kan Landsbyggefonden i årene 2003-2008 yde ydelsesstøtte til renovering inden for en årlig investeringsramme på 1.500 mio. kr. Mindst 50 mio. kr. af rammen skal anvendes til tilgængelighedsforanstaltninger. I 2006 er rammen forhøjet med 625 mio. kr., hvoraf mindst 100 mio. kr. skal anvendes til tilgængelighed.

Rapporten om 'Den almene boligsektors fremtid' viser, at der fortsat er et væsentligt behov for en renoveringsindsats i det almene byggeri, både for at kunne styrke det almene byggeris konkurrenceevne, og for at modvirke tendenser til ghettoisering. Sådanne arbejder skal fortsat som udgangspunkt finansieres over huslejen. En række almene boligafdelinger vil imidlertid ikke kunne finansiere en sådan indsats gennem lejebetaling alene, fordi betalingsevnen i disse afdelinger er lav. Dertil kommer, at en række arbejder ikke kan forudsættes finansieret fuldt ud via lejeforhøjelser, f.eks. lejlighedssammenlægninger, og arbejder, som i høj grad er udtryk for samfundsmæssige prioriteringer som f.eks. investeringer i øget handicaptilgængelighed og miljømæssige investeringer.

På den baggrund foreslås det, at Landsbyggefondens investeringsramme til renovering forhøjes i 2007 og 2008 fra de nuværende 1.500 mio. kr (2003-priser) til 2.400 mio. kr. årligt. Det foreslås desuden, at investeringsrammen i perioden 2009-2012 fastsættes til 2.400 mio. kr. årligt. Mindst 150 mio. kr. af den afsatte årlige ramme øremærkes til tilgængelighed. Hermed fastholdes indsatsen for bedre handicaptilgængelighed i det almene sektor på det høje niveau, der blev aftalt i regeringens boligaftale med Radikale Venstre og Dansk Folkeparti i 2005.

Af hensyn til det aktuelle kapacitetspres i bygge- og anlægssektoren må renoveringsarbejder med tilsagn omfattet af forhøjelsen af rammen i 2007 tidligst påbegyndes i 2008.

Støtten ydes på samme vilkår som hidtil, jf. dog pkt. 5 i de almindelige bemærkninger om Landsbyggefondens muligheder for at stille krav om anvendelse af dispositionsfondsmidler. Landsbyggefonden skal efter gældende regler foretage en evaluering af renoveringsindsatsen inden 2008. På baggrund af forlængelsen foreslås det, at fonden også efter 2008 skal sikre en løbende evaluering. Det foreslås desuden præciseret, at fonden skal sikre en løbende erfaringsudveksling og koordinering af renoveringsindsatsen for at sikre optimal udnyttelse af midlerne.

Ad 2. Fortsat social og forebyggende indsats samt huslejenedsættelser i problemramte afdelinger

Siden 1970 er der uanset konjunkturerne på boligmarkedet successivt sket en ændring af beboersammensætningen i den almene sektor i retning af en markant større andel af ressourcetsvage husstande. En stor andel af beboerne står uden for arbejdsmarkedet, og andelen af beboere, som er indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande, er tre gange så høj som i befolkningen som helhed. Hertil kommer, at beboersammensætningen varierer betydeligt inden for den almene boligsektor. Der er således sket en vækst i antallet af egentlige udsatte boligområder, ligesom en række områder står i overhængende fare for at blive det.

I den to-årige boligaftale for 2005 og 2006 blev det aftalt at afsætte en ramme på 600 mio. kr. til en social og forebyggende indsats. Heraf kan 200 mio. kr. anvendes til huslejenedsættelser. Der har været en stor søgning til puljen, som afspejler det fortsatte behov for midler.

For at vende udviklingen i de udsatte boligområder og forebygge, at nye opstår, er det nødvendigt, at der fortsat sker en langsigtet og bredspektret indsats i de pågældende områder, som er lokalt koordineret og som indgår i en samlet helhedsplan.

På den baggrund foreslås det, at forlænge og forhøje denne ramme. Landsbyggefonden kan således i årene 2007-2010 give tilskud til en social og forebyggende indsats inden for en ramme på 400 mio. kr. årligt. Det foreslås desuden, at der af denne ramme kan anvendes indtil 200 mio. kr. årligt til nedsættelse af lejen i udsatte boligafdelinger. Tilskud vil blive ydet på samme vilkår som i 2006. Det indebærer bl.a., at der stilles krav om, at indsatsen indgår i en helhedsplan med tilknyttet finansieringsplan, der er godkendt af kommunen, ligesom der skal ske en lokal koordinering og evaluering af indsatsen i det boligområde, hvor afdelingen er beliggende.

Målet med anvendelsen af midlerne er, at udviklingen, herunder beboersammensætningen, stabiliseres og forbedres i de afdelinger, som modtager støtte fra Landsbyggefonden. Det foreslås, at Landsbyggefonden sørger for, at der inden udgangen af 2010 er foretaget en evaluering af effekten af de gennemførte foranstaltninger, som er omfattet af helhedsplanerne. Der skal i denne evaluering lægges særligt vægt på udviklingen i beboersammensætningen

Det overordnede mål med de afsatte midler er, at situationen, herunder beboersammensætningen, stabiliseres og forbedres i de afdelinger, som modtager støtte fra Landsbyggefonden.

Mere specifikt er målet for boligafdelinger, der modtager tilskud til nedsættelse af husleje, at andelen af ledige boliger i boligafdelinger, der får tilsagn om huslejenedsættelser på mere end 100 kr. m², er faldet ved udgangen af året, to år efter tilsagnsåret. For afdelinger med tilsagn i 2006 skal andelen således være faldet ved udgangen af 2008.

For boligafdelinger, der modtager tilskud til en social og forebyggende indsats, er det specifikke mål, at andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet skal være faldet inden udgangen af det fjerde år efter tilsagnsåret. For afdelinger med tilsagn i 2006 skal andelen således være faldet ved udgangen af 2010.

Socialministeriet vurderer målopfyldelsen under hensyntagen til den generelle samfundsudvikling, herunder de økonomiske konjunkturer. For tilskud til huslejenedsættelser første gang i begyndelsen af 2009 og for tilskud til en social og forebyggende indsats første gang i begyndelsen af 2011. Herudover skal Landsbyggefonden foretage en samlet evaluering af hele den sociale og forebyggende indsats inden udgangen af 2010.

Ad 3. Landsbyggefondens bidrag til nybyggeri

Der er fortsat behov for at bygge nye almene boliger. Statens andel af den samlede ydelsesstøtte foreslås forhøjet fra de nuværende 50 pct. til 75 pct. Tilsvarende reduceres Landsbyggefondens bidrag i årene 2007-2010 fra de nuværende 50 pct. til 25 pct. af den samlede ydelsesstøtte, der ydes til almene boliger med tilsagn i det pågældende år i henhold til §§ 115 og 117 samt §§ 143 a-d. Landsbyggefonden bidrager ikke til tilsagn meddelt som forsøg efter § 144. Det betyder, at Landsbyggefonden ikke kommer til at bidrage til en eventuel ydelsesstøtte til renovering af boliger på Christianiaområdet.

Ad 4. Yderligere indbetaling af likvide midler til Landsbyggefonden

Den almene sektor vil i årene fremover opsamle betydelige midler, hvoraf en del allerede er disponeret eller bundet af aftaler. Midlerne stammer primært fra fortsatte lejeindbetalinger efter udamortiseringen af de oprindelige lån og opsamles dels centralt i Landsbyggefonden, dels lokalt i de enkelte boligorganisationers dispositionsfonde. Med finansieringsreformen i 1999, jf. lov nr. 1001 af 23. december 1998, blev der vedtaget en omfordeling af sektorens midler i fondene for dermed at sikre en bedre prioritering og aktivering af midlerne.

Efter de gældende regler er indbetalingerne til Landsbyggefonden fra udamortiserede lån forskellige afhængigt af tilsagnsåret. For almene boligafdelinger, der har fået tilsagn om støtte før den 1. januar 1999 indbetales 1/2 til boligorganisationens dispositionsfond og 1/2 til Landsbyggefonden. For afdelinger med tilsagn i 1999 eller senere, skal 2/3 af ydelserne indbetales til Landsbyggefonden.

Indbetalingerne af likvide midler til de lokale dispositionsfonde vil frem til 2030 andrage 42 mia. kr. (nutidsværdi), hvoraf halvdelen efter de gældende regler overføres til Landsbyggefonden. De 21 mia. kr., som vil forblive i dispositionsfondene, vil være meget skævt fordelte mellem boligorganisationerne og med en dårlig sammenhæng mellem midler og behov. Der vil således være organisationer med store renoveringsbehov og behov for ghettoindsats, som ikke vil få væsentlige indtægter til dispositionsfondene i de kommende år – og omvendt.

Med henblik på en styrket renoverings- og ghettoindsats, foreslås det at ændre reglerne for indbetalingerne til Landsbyggefonden for afdelinger med tilsagn før 1999, så en større del af midlerne fordeles via Landsbyggefonden. Det foreslås derfor, at fremtidige indbetalinger fordeles således, at 1/3 af midlerne indbetales til dispositionsfonden, og 2/3 indbetales til Landsbyggefonden. Dette indebærer samtidig en harmonisering af de i dag forskellige regelsæt for byggerier med tilsagn før og efter 1. jan. 1999. Den nye fordeling af de likvide midler foreslås at få virkning for midler, der fremkommer efter den 1. januar 2008. Det foreslås endvidere, at forhøjelsen respekterer forpligtelser til tilbagebetaling af lån optaget til frikøb af hjemfaldsklausuler samt allerede meddelte fritagelser for indbetaling af likvide midler til dispositionsfondene.

Endvidere foreslås det at ændre indbetalingerne tilsvarende for kommunale, amtskommunale (regionale) og selvejende ældreboliger med tilsagn før 1999. Efter de gældende regler er fordelingen for kommunale, amtskommunale (regionale) og selvejende ældreboliger med tilsagn før 1999, at 1/2 anvendes til formål, som dispositionsfonden dækker i forhold til almene boligafdelinger, og at 1/2 indbetales til Landsbyggefonden. Det foreslås, at fremtidige indbetalinger fordeles således, at 1/3 anvendes til dispositionsfondsformål, mens 2/3 indbetales til Landsbyggefonden. Reglerne foreslås at have virkning for likvide midler, der fremkommer efter den 1. januar 2008.

Ad 5. Anvendelse af midlerne i de lokale dispositionsfonde

Efter de gældende regler kan dispositionsfonden anvendes til imødegåelse af tab ved boligorganisationens eller dens afdelingers drift, for boligorganisationens vedkommende dog kun ekstraordinære tab, til sikring af boligorganisationens fortsatte virksomhed, i særlige tilfælde til nedsættelse af lejen i boligorganisationens afdelinger, til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i boligorganisationens afdelinger, til tilskud til styrkelse af det sociale liv og netværk, til frikøb af tilbagekøbsklausuler, samt i særlige tilfælde til finansiering af edb-udstyr og administrationsejendom for boligorganisationen. Endvidere kan dispositionsfonden anvendes til at indløse garantibeviser i almene garantiorganisationer.

Loven forholder sig ikke til, i hvilken form støtten kan ydes, men der er i bekendtgørelse nr. 627 af 23. juni 2005 om drift af almene boliger m.v. fastsat nærmere regler om, at støtten kan ydes som tilskud i visse situationer og ellers i form af lån. Et dispositionsfondslån skal som minimum forrentes med diskontoen (pt. 3 pct.) minus 2 pct. point. I det omfang, udlånet sker til en forrentning under markedsrenten, er der indirekte tale om en løbende støtte fra fonden.

Dispositionsfondsmidlerne bør inddrages aktivt og udnyttes effektivt i renoveringen af den almene sektor. Det gælder såvel allerede opsamlede midler som fremtidige indtægter.

En effektiv udnyttelse af dispositionsfondsmidler har betydning for at opnå et optimalt udbytte af Landsbyggefondens muligheder inden for den fastsatte renoveringsramme. I forbindelse med støtte fra Landsbyggefonden er der således krav om, at mulighederne for anden finansiering, herunder finansiering via dispositionsfonden, skal udnyttes i forsvarligt omfang, før resten af finansieringsbehovet eventuelt dækkes af Landsbyggefondsstøttede lån.

Det er socialministerens hensigt at udnytte den gældende bemyndigelse i almenboligloven til at fastsætte regler om, at dispositionsfondsstøtte til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring kan ydes som løbende støtte til realkreditlån, der optages af afdelingen. De nævnte formål svarer til de formål, Landsbyggefonden kan yde støtte til inden for renoveringsrammen. Dermed vil der kunne opnås en væsentlig bedre og mere fleksibel udnyttelse af dispositionsfondenes midler. Støtten vil kunne ydes på samme måde som ydelsesstøtte til nybyggeri. Der fastsættes således en beboerbetaling som en procentandel af renoverings-/forbedringsinvesteringen. Dispositionsfonden dækker herefter den del af den samlede ydelse, som ikke kan dækkes af beboerbetalingen. Beboerbetalingen inflationsreguleres, hvormed støtten gradvist aftrappes. Beboerbetalingsprocenten kan varieres i forhold til betalingsevnen i den pågældende afdeling.

For at der skal blive tale om en bredt anvendelig mulighed, er det nødvendigt, at der kan optages realkreditlån, der ligger ud over 80 pct. af ejendommens værdi.

Det foreslås derfor, at kommunen kan stille garanti for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Hermed vil det også være muligt for kommunen i forbindelse med låneoptagelsen at føre tilsyn med, at boligorganisationens anvendelse af dispositionsfondsmidler er forsvarlig.

Indenfor den afsatte investeringsramme kan Landsbyggefonden yde ydelsesstøtte til realkreditlån, der optages til finansiering af renoveringsprojekter, jf. de almindelige bemærkninger, pkt. 1 om fortsat renovering. I det omfang dispositionsfonden allerede i dag inddrages, sker det via et dispositionsfondslån, der dækker en del af den samlede renoveringsudgift.

Muligheden for at optage realkreditlån med dispositionsfondsstøtte og kommunal garanti indebærer, at Landsbyggefonden får mulighed for på en forholdsvis enkel måde at aktivere dispositionsfondsmidler hos de boligorganisationer, der har nogen, og dermed få sine egne midler til at "strække" længere. Herved mindskes virkningen af den ulige fordeling af dispositionsfondsmidler.

For yderligere at styrke Landsbyggefondens mulighed for at aktivere dispositionsfondsmidler i boligorganisationer, hvor dispositionsfonden først på længere sigt får mærkbare indtægter, foreslås det, at der åbnes en fleksibel adgang til, at dispositionsfonden kan refundere en del af Landsbyggefondens ydelsesstøtte til realkreditlån, der optages til finansiering af arbejder indenfor Landsbyggefondens renoveringsramme. Refusionsprocenten skal således kunne variere over tid, så den f.eks. er 0 i de første 10 år og derefter 100. Den faktiske refusionsprocent afgøres af Landsbyggefonden på baggrund af en vurdering af boligorganisationens forhold. Refusion fra dispositionsfonden skal fratrækkes ved beregningen af Landsbyggefondens træk på renoveringsrammen.

For at styrke de lokale incitamentter til at gennemføre forbedringer uden støtte er det endelig socialministerens hensigt at anvende den gældende bemyndigelse i loven til at skabe mulighed for at fastsætte en mere hensigtsmæssig betalingsprofil. Det er derfor socialministerens hensigt at fastsætte nærmere regler om, at dispositionsfonden kan dække ydelsesbetalingen på det realkreditlån, afdelingen optager, og til gengæld i afdelingen opkræve en løbende betaling med en anden profil, som er lavere i begyndelsen, som derefter vokser, f.eks. som beboerbetalingen på støttede lån, og som er uafhængig af renteændringer. Det forudsættes, at betalingerne beregnes, således at de balancerer over lånets løbetid. Det vil være en forudsætning, at kommunen godkender afdelingens betalingsprofil.

Ad 6. Innovation i byggeriet

Innovation og udvikling er af afgørende betydning, hvis dansk byggeri skal bevare og udbygge konkurrenceevnen. Behovet for en indsats på området skal ses på baggrund af byggeriets betydning for samfundsøkonomien. Bygge- og anlægssektoren bidrog således med 74 mia. kr. til bruttoværditilvæksten i 2005. Samtidig befinder dansk byggeri sig foran væsentlige udfordringer med hensyn til produktivitet, kvalitet og afkast.

Den danske innovationsindsats (FoU-indsats) i byggeriet ligger generelt på et relativt lavt niveau. Der er derfor behov for løbende investeringer i innovation og udvikling af byggeri og boliger. Forslagets udgangspunkt er, at den almene boligsektor – i kraft af sektorens volumen og den tildelte offentlige støtte – skal spille en foregangsrolle i byggeriet. Det foreslås i forlængelse heraf, at Landsbyggefonden inden for en given ramme skal fremme innovation inden for nybyggeri og renovering.

Forslaget vil gøre det til en af fondens opgaver at bidrage til fornyelse og forbedring af byggeriets organisering, tekniske processer og produkter generelt – men også på mere specialiserede områder som f.eks. renovering af betonbyggeri. Landsbyggefonden vil herved få styrket sit vidensberedskab, og vil derved kvalificeret kunne fremme innovationshensyn, når den giver tilsagn til nye renoveringsprojekter. Midlerne vil blive anvendt af Landsbyggefonden i samarbejde med relevante ministerier.

Ad 7. Sammenlægning af boligorganisationer

Der findes i dag 771 boligorganisationer af vidt forskellig størrelse. 2 boligorganisationer har over 10.000 boliger, mens 19 organisationer har under 50 boliger. Gennemsnitlig administrerer en boligorganisation godt 700 boliger. Isoleret set er det klart, at boligorganisationer af så forskellig størrelse ikke har de samme muligheder for på professionel vis at løfte de mange opgaver, der følger med at drive en boligorganisation.

Der har derfor også i de senere år været en stigende interesse for at indgå lokalt eller landsdækkende samarbejde enten i form af administrative fællesskaber eller ved egentlige sammenlægninger. Det må forventes, at denne tendens vil blive styrket i de kommende år bl.a. som følge af kommunalreformen og de fortsat stigende krav til boligorganisationerne om kompetent og effektiv drift.

De gældende regler for sammenlægninger er hæmmende for processen. Det er boligorganisations øverste myndighed, der med kommunalbestyrelsens godkendelse, beslutter opløsning af boligorganisationen med henblik på sammenlægning med en anden boligorganisation. I normalvedtægterne, der er udarbejdet i medfør af almenboligloven, er der imidlertid krav om tilslutning på afdelingsmøderne. Boligorganisationens bestyrelse er nødt til at sætte forslag om opløsning på dagsordenen til afdelingsmøderne i samtlige afdelinger i den eller de boligorganisation(er), der skal opløses – i modsætning til afdelingerne i den fortsættende boligorganisation.

Reglerne er overvejende historisk betinget og afspejler i dag hverken samfundsudviklingen eller sektorens egen udvikling på området. Kompetencen til at træffe beslutning om sammenlægning hører naturligt hjemme i boligorganisationens øverste myndighed, der er det beboerdemokratiske organ, der træffer beslutning om de overordnede anliggender i organisationen, herunder bl.a. om iværksættelse af nyt byggeri, erhvervelse, salg af en afdeling eller nedrivning af en afdeling. Hermed sikres, at lejerne fortsat har afgørende indflydelse på beslutningen, da lejerne har flertallet i boligorganisationens øverste myndighed, samtidig med at det bliver lettere for boligorganisationerne at omstille sig til kommunalreformen og de stigende krav til en effektiv drift.

På den baggrund foreslås det at ændre beslutningsstrukturen ved sammenlægning af boligorganisationer, så øverste myndighed alene tillægges kompetence til at beslutte opløsning i forbindelse med sammenlægning, uden at forslaget skal forelægges samtlige afdelinger i den eller de boligorganisation(er), der nedlægges. Det foreslås, at bestemmelsen gælder uanset modstående vedtægtsbestemmelser i de enkelte boligorganisationer.

Ad 8. Obligatorisk indberetning af data til boligportal

Som led i boligaftalen af 4. november 2005, jf. lov nr. 1421 af 21. december 2005, blev det besluttet at afsætte midler i Landsbyggefonden til etablering af en landsdækkende internetbaseret boligportal. Formålet med portalen er at kunne tilbyde de boligsøgende én indgang til den almene sektors boliger, som kan medvirke til at skabe større gennemsigtighed og overskuelighed på boligmarkedet. Dermed fremmes kendskabet og adgangen til de almene boligtilbud, og mulighederne for at styrke beboersammensætningen øges.

For at sikre disse overordnede mål, er det afgørende, at alle almene boliger indgår i portalen. Det er således nødvendigt, at boligorganisationernes indberetning af data til boligportalen er obligatorisk. Det foreslås derfor at give socialministeren hjemmel til at fastsætte nærmere regler om boligorganisationernes pligt til indberetning af data til boligportalen. Det er hensigten - efter drøftelse med Kommunernes Landsforening, Bolig-

selskabernes Landsforening og Landsbyggefonden - at fastsætte regler om, at boligorganisationerne forpligtes til at levere data til boligportalen om deres respektive boligernes beliggenhed, størrelse, husleje, ventetid, udlejningsregler m.v.

Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget har økonomiske konsekvenser for det offentlige som følge af forslagene vedrørende

- Landsbyggefondens bidrag til en del af statens udgifter til ydelsesstøtte til det almene nybyggeri
- Huslejetilskud

Forslagene om en forøgelse og forlængelse af Landsbyggefondens renoveringsramme, afsætning af midler i Landsbyggefonden til en social og forebyggende indsats, yderligere indbetaling af likvide midler til Landsbyggefonden, ændrede regler for anvendelsen af midlerne i de lokale dispositionsfonde, innovation i byggeriet, ændrede regler om sammenlægning af boligorganisationer og obligatorisk indberetning af data til boligportalen vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Forslaget om, at Landsbyggefonden yder et bidrag på 25 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte til almene boliger med tilsagn i 2007-2010, medfører mindredgifter for staten.

Med udgangspunkt i de samme forudsætninger, der er lagt til grund ved budgetteringen af finanslovsforslaget 07 skønnes den statslige mindredgift, opgjort som nutidsværdi, at udgøre 421 mio. kr. i 2007 og 2008 samt 366 mio. kr. i 2009 og 2010. Den endelige mindredgift kan først opgøres ved udgangen af de enkelte tilsagnsår.

Skønnet over mindredgiften er baseret på det skøn over kommunernes tilsagn til almene boliger i 2007-2010, som er anvendt på finanslovsforslaget for 2007. Der vil i forbindelse med fremsættelsen af konjunkturbetingede ændringsforslag til finanslovsforslaget blive foretaget et nyt aktivitetsskøn, som forventes at blive lavere og således medføre såvel en vis reduktion af statens udgifter til ydelsesstøtte som af mindredgiften

Forslaget om huslejetilskud vil medføre mindredgifter til individuel boligstøtte. De statslige mindredgifter skønnes at udgøre 2 mio. kr. i 2007, 6 mio. kr. i 2008, 10 mio. kr. i 2009 og 14 mio. kr. i 2010. De kommunale mindredgifter skønnes at udgøre 1 mio. kr. i 2007, 5 mio. kr. i 2008, 8 mio. kr. i 2009 og 11 mio. kr. i 2010.

Forslaget om at kommunerne i forbindelse med gennemførelse af renoveringsarbejder mv. støttet af boligorganisationens dispositionsfond skal kunne yde garanti for den del af realkreditlånet, der ligger ud over 80 pct. af ejendommens værdi, skønnes ikke at medføre nævneværdige merudgifter for kommunerne.

Lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige fremgår af nedenstående tabel 1.

Tabel 1. Samlede økonomiske konsekvenser for staten og kommunerne

(Mio. kr., 2007-prisniveau)	2007	2008	2009	2010
Bidrag til ydelsesstøtte ¹⁾	-421	-421	-366	-366
Individuel boligstøtte	-3	-11	-18	-25
I alt	-424	-432	-384	-391
- heraf staten	-423	-427	-376	-380
- heraf kommunerne	-1	-5	-8	-11

Anm: En negativ værdi angiver en mindredgift

1) Anført som nutidsværdi

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter

Forslagene om bidrag til statens udgifter til nybyggeri, yderligere midler til renovering og midler til en social og forebyggende indsats, herunder til huslejenedsættelse, i problemramte områder har økonomiske konsekvenser for Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Landsdispositionsfondens vil med de nuværende forpligtelser have årlige underskud frem til og med 2019, som må finansieres ved låneoptagelse. Lånet vil nå et maksimum på godt 3 mia. kr. i 2012. Der kan efter gældende regler ydes statsgaranti til lånet.

Lovforslaget indebærer, at Landsbyggefonden tilføres yderligere indtægter som følge af forøgelsen af fondens andel af indbetalingerne af likvide midler. Lovforslaget indebærer endvidere en forøgelse af Landsbyggefondens udgifter, især som følge af forlængelsen og forhøjelsen af rammerne for fondens støtte til renovering og en socialt forebyggende indsats samt fortsat bidrag til det almene nybyggeri. Netto medfører disse ændringer af Landsfondens indtægter og udgifter en forøgelse af fondens lånebehov. Den nødvendige statslige garanti er under de aktuelle forudsætninger vedrørende rente, inflation, tilsagnsomfang og gennemsnitlige anskaffelsessummer beregnet til ca. 4.000 mio. kr. Det skønnes, at det statsgaranterede lån vil kunne afvikles inden udgangen af 2018.

Landsdispositionsfondens udgifter udgør med de nuværende forpligtelser ca. 1.300 mio. kr. i 2007. I de kommende år forventes der en mindre stigning i udgifterne især som følge af øgede udgifter til bidrag til statens udgifter til ydelsesstøtte til almene boliger med tilsagn i perioden 2002-2006 og til ydelsesstøtte til renoveringsarbejder. Fra 2015 vil fondens udgifter være faldende som følge af aftrapning af de fleste af de aktuelle udgiftsforpligtelser.

Landsdispositionsfondens indtægter udgør knap 600 mio. kr. i 2007. De årlige indtægter vil stige i takt med udamorteringen af lån i de almene boligafdelinger og vil nå op på ca. 1.000 mio. kr. i 2010 og ca. 2.100 mio. kr. i 2020 (2007-priser). Derefter vil indtægterne være nogenlunde konstante i faste priser frem til 2030.

De foreslåede initiativer skønnes at medføre, at fonden ved udgangen af 2030 vil have en likvid nettoformue på ca. 16 mia. kr. (2007-priser).

Den foreslåede udvidelse af Landsbyggefondens mulighed for at yde støtte til forbedringer m.v. vil øge aktiviteten i bygge- og anlægssektoren. Da der vil blive stillet krav om, at påbegyndelse af den del af arbejderne, der er omfattet af forhøjelsen af rammen i 2007, først påbegyndes i 2008, vil der ikke være nogen nævneværdig påvirkning af aktiviteten før 2008. Forslaget vurderes under de aktuelle forventninger ikke at føre til inflationsskabende flaskehalse i bygge- og anlægssektoren.

Administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for det offentlige.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget vil blive forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i Erhvervsregulering med henblik på en vurdering af, om forslaget indeholder administrative konsekvenser for erhvervslivet på samfundsniveau eller pr. virksomhed i et omfang, der berettiger, at der bliver forelagt et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler.

Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget vil have positive miljømæssige konsekvenser, idet en del af den foreslåede investeringsramme kan anvendes til miljøforbedrende foranstaltninger.

Forhold til EU-retten

Det vurderes at den foreslåede ændring er i overensstemmelse med EU-retten.

Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/	Negative konsekvenser/

	mindreudgifter	merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner	Statslige mindreudgifter på 423 mio. kr. i 2007, 427 mio. kr. i 2008, 376 mio. kr. i 2009 og 380 mio. kr. i 2010, samt kommunale mindreudgifter på 1 mio. kr. i 2007, 5 mio. kr. i 2008, 8 mio. kr. i 2009 og 11 mio. kr. i 2010	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Investeringer i miljøforbedrende foranstaltninger	Ingen
Forholdet til EU-retten	De foreslåede ændringer vurderes at være i overensstemmelse med EU-retten	

Høring

Et udkast til dette lovforslag er sendt i høring hos følgende organisationer m.v.:

Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Bygherreforeningen i Danmark, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Danske Ark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Regioner, De Samvirkende Invalideorganisationer, Det centrale Handicapråd, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Finansministeriet, Finansrådet, Finanstilsynet, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Konkurrencestyrelsen, Landsforeningen Ældre Sagen, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Socialforskningsinstituttet, Statens Byggeforskningsinstitut, Statsministeriet, Ældreboligrådet, Ældremobiliseringen, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Økonomistyrelsen.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Med henblik på at give boligorganisationer lettere adgang til at slå sig sammen foreslås en ændret beslutningsstruktur ved sammenlægning.

Sammenlægning foregår typisk på den måde, at en eller flere boligorganisationer opløses, hvorefter afdelingerne overgår til en anden fortsættende boligorganisation. Det er boligorganisationens øverste myndighed, der med kommunalbestyrelsens godkendelse, beslutter opløsning af boligorganisationen med henblik på sammenlægning med en anden boligorganisation. I normalvedtægterne, der er udarbejdet i medfør af almen-

boliglovens § 12, stk. 3, er der krav om tilslutning på afdelingsmøderne. Forslag om opløsning af boligorganisationen sættes på dagsorden til afdelingsmøderne i samtlige afdelinger i den eller de boligorganisation(er), der skal opløses. Derimod har afdelingerne i den fortsættende boligorganisation ikke indflydelse på, at organisationen overtager nye afdelinger.

Det foreslås at ændre beslutningsstrukturen ved sammenlægning af boligorganisationer, så boligorganisationens øverste myndighed kan beslutte sammenlægning, uden at forslaget skal forelægges samtlige afdelinger i den eller de boligorganisation(er), der nedlægges. Dette udformes i loven, så bestemmelsen vil gælde uanset modstående vedtægtsbestemmelser i de enkelte boligorganisationer. Det er efterfølgende hensigten at anvende den gældende bemyndigelse i lovens § 12, stk. 3, til at ændre de gældende normalvedtægter for de 3 typer af almene boligorganisationer med egne boligafdelinger, så de også afspejler dette. Det er hensigten at videreføre de gældende krav i normalvedtægterne til kvalificeret flertal samt afstemningsprocedure på repræsentantskabet (generalforsamlingen).

Til nr. 2 og 3

Efter de gældende regler i lovens § 20, stk. 1, kan dispositionsfonden anvendes til imødegåelse af tab ved boligorganisationens eller dens afdelingers drift, for boligorganisationens vedkommende dog kun ekstraordinære tab, til sikring af boligorganisationens fortsatte virksomhed, til finansiering af nyt boligbyggeri, i særlige tilfælde til nedsættelse af lejen i boligorganisationens afdelinger, til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i boligorganisationens afdelinger, til tilskud til styrkelse af det sociale liv og netværk i boligorganisationens afdelinger. I bekendtgørelse nr. 627 af 23. juni 2005 om drift af almene boliger m.v. er der fastsat nærmere regler herom, bl.a. om i hvilket omfang støtten ydes i form af lån eller tilskud. Efter gældende regler i driftsbekendtgørelsen kan midlerne i dispositionsfonden ikke anvendes til ydelsesstøtte til et realkreditlån.

Det er socialministerens hensigt at anvende den gældende bemyndigelse i lovens § 32 til at fastsætte nærmere regler om, at dispositionsfondens midler kan anvendes til ydelsesstøtte til realkreditlån, optaget i afdelingen til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring.

For at der skal blive tale om en bredt anvendelig mulighed, vil det være nødvendigt at optage realkreditlån, der ligger ud over 80 pct. af ejendommens værdi.

I den i § 1, nr. 2, affattede § 20, stk. 3, foreslås det derfor, at kommunen kan stille garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien beregnes efter reglerne i § 127, 2. og 3. pkt., dvs. på samme måde som ved optagelse af realkreditlån med statslig ydelsesstøtte. I forbindelse med garantistillelsen vil det dermed også være muligt for kommunen at føre tilsyn med, at boligorganisationens anvendelse af dispositionsfondsmidler er forsvarlig, herunder ved anvendelse af rentetilpasningslån.

Det bemærkes, at kommunen i hvert enkelt tilfælde vurderer hensigtsmæssigheden af og risikoen ved garantien og låneoptagelsen. Manglende garanti vil i henhold til realkreditlovgivningens lånegrænser medføre, at boligorganisationen ikke kan optage lån ud over 80 pct. af ejendommens værdi.

I den i § 1, nr. 2 affattede § 20, stk. 4, foreslås det, at boligorganisationen af midlerne i dispositionsfonden skal dække afdelings udgifter til tab som følge af ledige boliger, der ikke dækkes af kommunen. Tabet dækkes efter gældende regler af afdelingen. Dette indebærer en risiko for, at en afdeling, som har udlejningsvanskeligheder, nødsages til at hæve huslejen for at dække lejetabet og herved risikerer yderligere fraflytning og lejeledighed. For at bryde denne onde cirkel foreslås det, at tabet dækkes af boligorganisationens dispositionsfond. Herved giver forslaget boligorganisationen et incitament til at udleje ledige boliger hurtigst muligt. Boligorganisationen skal dække det samlede tab, dvs. både leje og forbrugsafhængige udgifter i det omfang, der måtte være sådanne. I det omfang, der er kommunal anvisningsret, eller boligen er udlejet til flygtninge efter lovens § 62, betaler kommunen lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Dette lejetab dækkes fortsat af kommunen, mens dispositionsfonden i sådanne tilfælde dækker de forbrugsafhængige udgifter.

Det foreslås endvidere, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan godkende, at tab som følge af ledige boliger helt eller delvist ikke dækkes af dispositionsfonden (og dermed i stedet indgår i afdelingens løbende driftsudgifter), hvis boligorganisationens økonomiske situation gør dette nødvendigt. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse vurdere nuværende og kommende indtægter i dispositionsfonden set i relation til boligorganisationens behov for stødpudekapital i forhold til afdelingerne. Det bør i den forbindelse sikres, at boligorganisationens dækning af udgifter efter § 20, stk. 4, ikke medfører, at dispositionsfonden kommer under minimum, således at der skal opkræves bidrag fra beboerne, jf. § 38 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Selvejende institutioner, kommunalt og amtskommunalt (regionalt) ejede boliger har ikke nogen dispositionsfond. I stedet fremgår det af de gældende regler i lovens § 30 a, at likvide midler som følge af udamortiserede lån, som ikke indbetales til Landsbyggefonden, anvendes til samme formål, som midlerne i boligorganisationernes dispositionsfonde. For at skabe parallelitet foreslås det derfor i § 1, nr. 3, at ovenstående regler også finder anvendelse for de i § 30 a nævnte selvejende institutioner, kommunalt og amtskommunalt (regionalt) ejede boliger.

Til nr. 4

I den foreslåede § 30 a, stk. 1, bibeholdes den nuværende fordeling af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med fortsatte lejeindbetalinger efter udamortiserede prioriteter i almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og i almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, der har fået tilsagn om støtte efter den 31. december 1998. De likvide midler, der efter det 36. år efter låneoptagelsen fremkommer i forbindelse med fortsatte lejeindbetalinger efter udamortiserede prioriteter fordeles således, at 2/3 af midlerne indbetales til Landsbyggefonden til ligelig fordeling mellem landsdispositionsfonden og nybyggerifonden, jf. lovens § 80 c, stk. 1. De nævnte boligtyper har ikke en dispositionsfond, hvorfor den resterende 1/3 skal henlægges til samme formål, som fastsat for almene boligorganisationers dispositionsfonde, herunder til modernisering m.v. Til og med det 35. år efter optagelsen af prioritetslån indbetales de likvide midler til Landsbyggefonden og overføres fuldt ud til nybyggerifonden, jf. § 80 c, stk. 2.

Efter den foreslåede § 30 a, stk. 2 foreslås en ændret fordeling af de likvide midler i forbindelse med udamortiserede prioriteter i almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region med tilsagn før den 1. januar 1999. Efter de gældende regler skal halvdelen af de likvide midler indbetales til Landsbyggefonden og overføres til landsdispositionsfonden, jf. lovens § 80 d. Den resterende halvdel skal anvendes til samme formål, som fastsat for boligorganisationers dispositionsfonde. Det foreslås, at 2/3 af de likvide midler indbetales til Landsbyggefonden og overføres til landsdispositionsfonden, jf. bemærkninger til forslaget § 1, nr. 8. Den resterende 1/3 skal henlægges til dispositionsfondsformål. Den nævnte fordeling svarer til den fordelingsnøgle, der i dag gælder for almene boligafdelinger med tilsagn efter den 31. december 1998, jf. den gældende lovs § 80 a, og som nu også foreslås at gælde for ældre, almene boligafdelinger med tilsagn før den 1. januar 1999, jf. bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 6. Reglerne foreslås at have virkning for likvide midler, der fremkommer efter den 1. januar 2008.

Den gældende lovs § 30 a, stk. 3, omhandler selvejende ikke-almene boliger med tilsagn før den 1. januar 1997 efter tidligere boligbyggerilove, tidligere byggestøttelove, den tidligere kollegiestøttelov eller den tidligere ældreboliglov. De nævnte boligtyper er ikke omfattet af Landsbyggefonden. De foretager derfor ikke indbetalinger til Landsbyggefonden af likvide midler, ligesom de ikke har mulighed for støtte fra fonden. For disse boligtyper skal alle de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter, fortsat henlægges til samme formål, som fastsat for boligorganisationers dispositionsfonde.

Til nr. 5

Som led i boligaftalen af 4. november 2005, jf. lov nr. 1421 af 21. december 2005, blev der i lovens § 94, nr. 5, afsat midler til etablering og drift af en landsdækkende boligportal, som skal drives af Landsbyggefonden. Det foreslås, at socialministeren kan fastsætte nærmere regler for boligorganisationernes indberetning af data til denne boligportal. Det er hensigten at fastsætte regler om, at boligorganisationerne forpligtes til at levere data til boligportalen om deres respektive boligers beliggenhed, størrelse, husleje, ventetid, udlej-

ningsregler m.v. Den nærmere udformning af reglerne om, hvilke data boligorganisationerne skal levere og proceduren herfor, vil blive drøftet med Kommunernes Landsforening, Boligselskabernes Landsforening og Landsbyggefonden. Udmøntningen af reglerne skal ske under hensyntagen til boligorganisationernes ressourcer og formåen på området.

Til nr. 6 og 7

Bestemmelsen fastsætter i hvilket omfang almene boligafdelinger, der har fået meddelt tilsagn om støtte før den 1. januar 1999, skal indbetale likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter, til Landsbyggefonden.

Efter de gældende regler indbetales halvdelen af de likvide midler til Landsbyggefonden og overføres til landsdispositionsfonden. I almene boligafdelinger med tilsagn om støtte efter den 31. december 1998 indbetales derimod 2/3 af de likvide midler i forbindelse med låntagers betaling efter det 35. år til Landsbyggefonden til ligelig fordeling mellem landsdispositionsfonden og nybyggerifonden.

Det foreslås, at den nuværende fordeling af indbetalingerne fra udamortiserede prioriteter i almene boligafdelinger, der har fået meddelt tilsagn om støtte før den 1. januar 1999 harmoniseres med de nævnte regler for almene boligafdelinger, der har fået meddelt tilsagn om støtte efter den 31. december 1998. 1/3 af midlerne forbliver herefter i dispositionsfonden, mens 2/3 indbetales til Landsbyggefonden. Beløb, der indbetales til Landsbyggefonden, overføres fortsat fuld ud til landsdispositionsfonden. Reglerne foreslås at have virkning for likvide midler, der fremkommer efter den 1. januar 2008.

Hvis en boligorganisation med de nævnte afdelinger afvikler lån fra Landsbyggefonden til frikøb af tilbagekøbsklausuler efter § 98 a, stk. 5, sidste pkt., i lov om almene boliger m.v., med midler fra egenkapitalen, vil forhøjelsen af indbetalingerne imidlertid medføre, at tilbagebetalingen af hjemfaldslånet vil blive forlænget. Derfor foreslås det, at forhøjelsen af indbetalingerne til Landsbyggefonden for de nævnte afdelinger først gælder, når lånene er afviklet.

For de nævnte afdelinger kan Landsbyggefonden efter kommunalbestyrelsens indstilling have godkendt huslejenedsættelse og fritagelse af indbetaling af den del af de likvide midler fra udamortiserede lån, der forbliver i dispositionsfonden efter overførsel til Landsbyggefonden, jf. § 45, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 627 af 23. juni 2005 om drift af almene boliger. Derfor foreslås det, at indbetalingerne til Landsbyggefonden reduceres med 1/3 af det fritagne beløb i det omfang Landsbyggefonden før lovens ikrafttræden (for disse bestemmelers vedkommende den 1. januar 2008) har godkendt fritagelse for indbetaling af likvide midler til dispositionsfonden. Formålet med den foreslåede bestemmelse er at sikre, at forhøjelsen af indbetalingerne til Landsbyggefonden respekterer allerede meddelte fritagelser, og at midlerne i dispositionsfonden altid vil blive reduceret med 1/3, uanset om der er godkendt fritagelse eller ej.

Til nr. 8

Den gældende bestemmelse i § 80 d fastsætter i hvilket omfang almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en amtskommune (region), der har fået meddelt tilsagn om støtte før den 1. januar 1999, skal indbetale likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter, til Landsbyggefonden.

Der foreslås en ændret fordeling af de likvide midler. Efter de gældende regler skal halvdelen af de likvide midler indbetales til Landsbyggefonden og overføres til landsdispositionsfonden. Den resterende halvdel skal anvendes til samme formål, som fastsat for boligorganisationers dispositionsfonde. Det foreslås, at 2/3 af de likvide midler indbetales til Landsbyggefonden og overføres til landsdispositionsfonden. Den resterende 1/3 skal henlægges til dispositionsfondsformål. Der henvises til bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 4, samt til de almindelige bemærkninger. Reglerne foreslås at have virkning for likvide midler, der fremkommer efter den 1. januar 2008.

Til nr. 9

Ved boligaftalen af 15. oktober 2002, jf. lov nr. 1087 af 17. december 2002, blev der afsat en renoveringsramme på 1.500 mio. kr. årligt i perioden 2003-2008, heraf skulle mindst 50 mio. kr. årligt anvendes til til-

gængelighedsforanstaltninger. Ved boligaftalen af 4. november 2005, jf. lov nr. 1421 af 21. december 2005, blev rammen i 2006 forhøjet med 625 mio. kr., og af forhøjelsen skulle mindst 100 mio. kr. anvendes til tilgængelighedsforanstaltninger.

Ved boligaftalen 2006 er det aftalt, at Landsbyggefondens investeringsramme til renovering forhøjes i 2007 og 2008 fra de nuværende 1.500 mio. kr. (2003-priser) til 2.400 mio. kr. årligt (øvrige beløb er i 2007-priser). Det foreslås desuden, at investeringsrammen i perioden 2009-2012 fastsættes til 2.400 mio. kr. årligt. Mindst 150 mio. kr. af den afsatte årlige ramme øremærkes til tilgængelighed. Beløbene reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2008. Støtten gives på samme vilkår og til samme formål som hidtil.

Landsbyggefondens bestyrelse har i lovens § 95, stk. 1, hjemmel til at fastsætte nærmere regler for ydelse af støtte efter bl.a. § 91. Reglerne skal godkendes af socialministeren. Af hensyn til det aktuelle kapacitetspres i bygge- og anlægssektoren vil socialministeren betinge sin godkendelse af regler udstedt som følge af ændringerne i dette lovforslag af, at fonden ved meddelelse af tilsagn omfattet af forhøjelsen af rammen i 2007 stiller vilkår om, at byggearbejderne ikke må påbegyndes i 2007.

Til nr. 10

Efter de gældende regler skal Landsbyggefonden sikre, at boligorganisationerne finansierer renoveringsarbejderne med støtte efter § 91, stk. 1, med midler fra egenkapitalen eller trækingsretten efter § 87 i det omfang, det er økonomisk muligt og forsvarligt. I det omfang, dispositionsfonden i dag inddrages, sker det via et dispositionsfondslån eller tilskud, der dækker en del af den samlede udgift, og altså dermed mindsker behovet for optagelse af et realkreditlån med støtte fra Landsbyggefonden.

Den i § 1, nr. 2, foreslåede mulighed for at optage realkreditlån med dispositionsfondsstøtte og kommunal garanti, indebærer, at Landsbyggefonden får mulighed for på en forholdsvis enkel måde at aktivere dispositionsfondsmidler hos de boligorganisationer, der har nogen, og dermed få sine egne midler til at strække lænere. Herved mindskes virkningen af den ulige fordeling af dispositionsfondsmidler alt andet lige.

For yderligere at styrke Landsbyggefondens mulighed for at inddrage dispositionsfondsmidler i det omfang, det først på længere sigt er økonomisk muligt og forsvarligt, foreslås det, at der åbnes en fleksibel adgang til, at dispositionsfonden kan refundere en del af Landsbyggefondens ydelsesstøtte til realkreditlån, der optages til finansiering af arbejder indenfor Landsbyggefondens renoveringsramme. Refusionsprocenten skal således kunne variere over tid, så den f.eks. er 0 i de første 10 år og derefter 100. Den faktiske refusionsprocent afgøres af Landsbyggefonden på baggrund af en vurdering af boligorganisationens forhold. Refusion fra dispositionsfonden skal modregnes forholdsmæssigt ved beregningen af Landsbyggefondens træk på renoveringsrammen, således at den del af realkreditlånet, der er givet refusion til af dispositionsfondsmidlerne, ikke fradrages i Landsbyggefondens ramme.

Til nr. 11

Efter de gældende regler i § 91, stk. 9, skal Landsbyggefonden inden udgangen af 2008 foretage en evaluering af de gennemførte arbejders effekt i forhold til den almene sektor. I forbindelse med den i nr. 9 foreslåede forlængelse af renoveringsrammen foreslås det, at Landsbyggefonden også efter 2008 skal sikre en fortsat evaluering. Det præciseres desuden, at Landsbyggefonden skal sikre en løbende erfaringsudveksling og koordinering af renoveringsindsatsen, således som det fremgår af § 91 a, stk. 6, vedrørende de sociale og forebyggende midler.

Til nr. 12 og 13

Ved boligaftalen af 4. november 2005, jf. lov nr. 1421 af 21. december 2005, blev der afsat 600 mio. kr. i 2006 til en social og forebyggende indsats i problemramte almene boligafdelinger, heraf kunne indtil 200 mio. kr. anvendes til nedsættelse af huslejen. Ved boligaftalen 2006 er det blevet aftalt at afsætte yderligere 400 mio. kr. om året i perioden 2007-2010, heraf kan indtil 200 mio. kr. årligt anvendes til huslejenedsættelser. Støtten gives på samme vilkår og til samme formål som i 2006. Hvis den årlige ramme på 400 mio. kr. ikke anvendes fuldt ud, kan de ikke anvendte beløb overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte

beløb i 2010 overføres til 2011. På baggrund af forlængelsen af puljen foreslås det i nr. 13, at Landsbyggefondens inden udgangen af 2010 skal sørge for, at der er foretaget en evaluering af den gennemførte indsats.

Til nr. 14

Regeringen ønsker at fremme kvaliteten og effektiviteten i dansk byggeri, og dermed at skabe flere gode boliger til en rimelig boligudgift. Det er således af afgørende betydning, at der fortsat sker forbedringer af byggeriets og boligernes standard, herunder med hensyn til fejl og skader, holdbarhed, sundhed, energi- og ressourcebesparende løsninger, reduktion af driftsudgifter m.v. En styrkelse af byggeriets produktivitet og internationale konkurrenceevne er endvidere den grundlæggende forudsætning for, at byggesektorens store betydning som erhvervsområde kan fastholdes og udbygges.

På denne baggrund finder regeringen, at den almene boligsektor i kraft af sektorens volumen skal bidrage til innovation i byggeriet. Det foreslås i den forbindelse, at der i perioden 2007-2010 kan anvendes 5 mio. kr. årligt af Landsbyggefondens midler til hel eller delvis dækning af merudgifter i forbindelse med innovationsprojekter i det almene byggeri. Forslaget medfører, at fonden kan bidrage til innovation og fornyelse af byggeriets organisering, samarbejde og indkøbsformer, processer og teknologi, produkter, bolig- og bygningsudformning samt drifts- og vedligeholdelsesmetoder. Fondens indsats vil ligge i tråd med regeringens generelle indsats for at styrke byggeriets udvikling.

Fondens støtte til innovationsformål kan omfatte såvel nybyggeri som renovering af eksisterende bygninger. Fondens vidensberedskab bliver herved styrket, og fonden vil mere kvalificeret kunne fremme innovationshensyn ved behandling af renoveringsprojekter. Det skal desuden sikres, at Byggeskadefonden bedst muligt drager nytte af den oparbejdede viden.

Udgifter, der støttes af fonden efter denne bestemmelse indgår ikke i anskaffelsessummen for nybyggeri. Det betyder, at udgiften ikke indgår i den sædvanlige finansiering af anskaffelsessummen med 2 pct. beboerindskud, 14 pct. kommunal grundkapital og 84 pct. statsligt støttet realkreditlån.

Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter i medfør af den gældende bemyndigelse i lovens § 95, stk. 1, nærmere regler om vilkårene for ydelse af støtte. Reglerne skal godkendes af socialministeren, som i den forbindelse vil inddrage relevante ministerier. Der vil blive opstillet målsætninger om en effektiv formidling af den indhøstede viden, forsøgsresultater m.v. til alle relevante parter i byggeriet. Landsbyggefondens orienterer desuden løbende socialministeren om fordelingen af støttetilsagn.

Til nr. 15

Det foreslås, at Landsbyggefondens af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, skal bidrage til den statslige ydelsesstøtte, jf. § 130, med et beløb, der svarer til 25 pct. af ydelsesstøtten til boliger med tilsagn efter § 115 og § 117 samt §§ 143 a-d. Tilsagn meddelt som forsøg efter § 144 medregnes ikke. Bidraget beregnes som efter hidtil gældende regler på basis af de faktisk meddelte tilsagn i det enkelte år. Bidraget indbetales til staten.

Til § 2

Det foreslås i stk. 1, at lovforslaget træder i kraft den 1. januar 2007. Dog foreslås det i stk. 2, at denne lovs § 1, nr. 4 og 6-8, om ændrede regler for indbetaling af likvide midler først får virkning for indbetalinger efter den 1. januar 2008.