

Folketingets Boligudvalg
Att.: Jette Nedergaard
Christiansborg

Haderslev, den 4. december 2006

Bemærkninger til aftale om anvendelsen af den almene sektors midler og den fremtidige styring, L 81.

Jeg henvender mig som ansat i boligsektoren og håber at udvalget vil viderebringe min tak til ministeren for de udmærkede udgivelser der har været op til finansloven, efterfølgende brevet til samarbejdspartnerne.

Ud fra det offentliggjorte materiale samt L81, har jeg gennemgået vores forenings fremadrettede virke under de nye aftaler, og vil gerne kommentere enkelte dele heraf. Det helt store eksempel jeg vil fremdrage, er renoveringen af Varbergparken, som udvalget sammen med ministeren besøgte tidligere på året.

Generelt vil jeg gerne indledningsvis sige, at det altid virker meget flot, når man kan skrive, at staten fremover yder 75% ydelsesstøtte til nybyggeri og hæver rammen til renoveringer fra 1,5 mia. til 2,4 mia. uden at nævne, hvad udgangspunktet var ved regeringens tiltrædelse. Nedsættelse af huslejen er heller ikke et ukendt fænomen, man kan næsten forledes til det gamle ordsprog, gammel vin på nye flasker. Når man har arbejdet i sektoren de sidste 15 år, virker det som om, man bruger de yderste marginaler i sin markedsføring.

Aftalen mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre virker forhastet set i forhold til, at kommissoriet for udvalg om den fremtidige styring af den almene sektor, er blevet frataget så at sige hele den økonomiske del, således at punktet "beslutningskompetence og finansieringsansvar skal gå hånd i hånd" på forhånd overordnet er dikteret.

Bemærkninger til nr. 2. og 3.

Det ændrede omfang om anvendelse af midlerne vil pålægge yderlige regelsæt og administration. Det ser ikke ud til at det lever op til intentionen om at forenkle og billiggøre administration.

Dækning af lejetab virker meget uforståeligt, da huslejetab ofte opstår ved tilfældigheder. Det pålægges den enkelte boligorganisation at afholde lejetab af dispositionsfonden, selv om tab kan opstå ved at offentlige institutioner flyttes og befolkningsgrundlaget herved ændres, ungdomsboliger tømmes på grund af uddannelsessteder nedlægges m.v.

Desuden skal sektoren nu også pålægges betaling for at have løst en opgave i 60- og 70'erne ved at opføre de boliger, der nu giver lejetab f.eks. Varbergparken i Haderslev, Høje Kolstrup i Åbenrå m.fl.

Det ser ud til at man opererer med en spekulationsparagraf. For at undgå det, har man så sat tilsynet til at vogte over organisationen forbrug af dispositionsfonden.

Igen ses en udvidelse af regelsættet.

Bemærkninger til nr. 5

Endnu en regel der kommer ned over sektoren. Dette vil igen udvide omkostningen ved at leje en almen bolig.

Der findes vel snart ikke en almen boligorganisation, der ikke har sine boliger lagt på nettet, så det virker lidt ude af proportion at tilvejebringe lovhjemmel.

Bemærkninger til nr. 6. og 7.

I debatten op til finansloven har der været mange udsagn, såsom "røveri, togrøveri m.m." Jeg vil gerne tillade mig at tilslutte mig udsagnene på den måde, at man i dette her afsnit skifter Landsbyggefonden ud med de lokale dispositionsfonde.

Harmoniseringen af indbetalingerne til Landsbyggefonden begrundes med en styrket renoverings- og ghettoindsats.

Jeg er ikke uenig i, at der er et behov for denne indsats, men at man forhøjer indbetalingen til Landsbyggefonden ved at forhøje bidraget fra de lokale dispositionsfonde, betyder blot at man risikerer at nedsætte de lokale dispositionsfondes muligheder for aktivt at gribe ind i områder som ikke i dag kan beskrives som væsentlig problemramte områder, men som under overfladen har alle indikatorer for at kunne blive det.

Derfor vil en sådan overflytning af midler have den risiko, at forebyggelsesindsatsen bliver reduceret og at der først kan gøres noget når skaden er endelig sket. I andre dele af samfundet taler man om, at det er vigtigt at forebygge frem for at helbrede. Dette forslag har den modsatte tendens.

Jeg kommer til at tænke på, om det ikke også er i modstrid med venstres normalt udtalte opfattelse af, at man er imod centrale løsninger, men ønsker opgaverne løst så tæt som muligt på borgerne/brugerne.

Der vedlægges et bilag 1, der nærmere beskriver udviklingen for Haderslev Andels Boligforenings dispositionsfond.

Såfremt harmoniseringen vedtages, er det nødvendigt at se på almenboliglovens §§ 91,2 og 96, om end helt at fjerne dem, set i henhold aftalen om de lokale dispositionsfonde.

Harmoniseringen tager udgangspunkt i forstærket renoverings- og ghettoindsats, hvor trækingsretsmidlerne mere var tiltænkt et løft i de ældre afdelinger.

Bemærkninger til nr. 11

Det er lidt svært at gennemskue, hvad der menes med at "strække" pengene. Det virker som om sektoren skal smide gode penge efter dårlige.

Desuden virker det som om, der skal lægges yderligere omkostninger på lejeren. Ved nedsættelse af indbetalingerne mister organisationen muligheden for at yde lån, som i det nuværende regelsæt, hvor hele omkostningsdelen ikke optræder ved direkte udlån til en afdeling. Oprævningsprofilen på nuværende lån i dispositionsfonden opstår netop ved, hvad der for afdelingen er muligt og forsvarligt.

Bemærkninger til nr. 13. og 14.

Tidligere erfaringer med huslejetilskud til nedbringelse af huslejen har i Varbergparken haft den virkning, at de ressourcestærke blev boende indtil støtten blev aftrappet. Det førte ikke til den ændring af beboersammensætningen, som regeringen tror på.

I bemærkning ad.2, er der beskrevet et specifikt mål. Målet ser ud til at skulle opnås på den ultra korte bane, 2 år efter tilsagnet.

Hvordan skal det hænge sammen med handlings- og finansieringsplan? Normalt strækker vi sådanne planer ud over en længere årrække.

Vil der i effekten af målet blive taget højde for om afdelingernes nettokapitalfinansiering, idet afdelinger med ydelsesstøtte, hvilket vel er de afdelinger, der i langt overvejende grad vil søge, attrappes årligt, med huslejestigning til følge.

Bemærkninger til nr. 16.

Det fremgår ikke tydeligt af L 80, om ydelsesstøtten på 225 friplejeboliger falder ind under aftalen med Landsbyggefondens bidrag til nybyggeri.

Konklusion.

Der ses ikke belæg for at harmonisere indbetalingen til Landsbyggefonden, så de lokale dispositionsfonde kommer til at betale den manko, der er opstået til renoivering de seneste år. Udvidelsen af dispositionsfondens anvendelsesmuligheder hilses velkommen, dog ses der et endnu større regelkompleks.

Sektoren skal nu fremover i større grad yde støtte til nybyggeri af plejehjem, ældreboliger og friplejeboliger. En støtte, der indtil regeringens tiltrædelse havde været en samfundsopgave. Regeringen ønsker ikke øgede offentlige udgifter. Alt tyder dog på, hvis man laver lidt regning på aftalen, at subsidierne vil blive forøget, da de lokale dispositionsfonde fremover vil få svært ved at støtte lokale projekter på grund af udhulingen i tilgangen af midler, samt ændring af udbetalinger for fonden.

Det ses ikke at være rimeligt, at Landsbyggefonden skal bidrage til ydelsesstøtten for de nævnte projekter, og at denne opkræves i de lokale dispositionsfonde.

Opgaven for Haderslev Andels Boligforening vil være at forklare fru Pedersen, hvad man kan få for 16,65 krone pr. indbetalt 100 kroner, for mere kommer der ikke ind i den lokale dispositionsfond fremover.

Det er mit håb, at mine bemærkninger vil blive taget med i det videre arbejde.

Hilsen
Hans-Jørn Hannibal
Forretningsfører

Bilag 1. Udskrift af revisionsprotokol. Afdeling 27 = afdelingen udvalget og ministeren besøgte i Haderslev

Haderslev Andels Boligforening

Administrationsselskabets regnskab 2004/2005

Dispositionsfonden DKK 13.716.060

Årets bevægelser er specificeret i note 20. Af fondens midler er DKK 7.535.790 bundet i udlån, reserverede midler og friværddi i kontorejendom, medens DKK 5.330.989 er frie midler hvorover der kan disponeres.

Den lovmæssigt fastsatte størrelse af fondens likvide del udgør pr. 31.08.05 DKK 7.992.600, specificeret som 2.100 lejemålsenheder af DKK 3.806. Fonden er dermed under den lovbefalede størrelse.

Der er i år opkrævet DKK 194 pr. lejemålsenhed. Der budgetteres i det kommende år med DKK 198. Det endelige tal der kan opkræves er DKK 197.

Fonden har et lån til afdeling 27 på kr. 1.401.396 til installation af individuelle vandmålere. Lånet er rente og afdragsfrit indtil 31/8 2007. På grund af den dårlige økonomi i afd. 27 forventes det at lånet skal dækkes af dispositionsfonden. Det forventes, at der ved skema C tages endelig stilling til lånets behandling.

Der er i tidligere år givet tilsagn om lån til dækning af reduceret indskud i afdeling 25 og 27. Det samlede udlån udgør DKK 11.375.

Afd. 31 har lånt DKK 534.015 rente og afdragsfrit til afhjælpning af rentevirkningen af opstået underskud ved indførsel af periodisering.

Afd. 35 har lånt DKK 318.000 rentefrit til opretning af byggeskader.

Afd. 51 har lånt DKK 381.569 til forbedringsudgifter. Lånet løber over 21 år, rente diskontoen + 0,5%.

Der er i årets løb udbetalt DKK 849.246 fra dispositionsfonden, der dækker følgende:

Tilskud til renovering afd. 35	700.890
Tilskud til kedelanlæg afd. 48	148.356
I alt	849.246
Der er disponeret følgende midler der ikke er udbetalt	
Udlån Afd. 31	1.000.000
Tilskud	
Afd. 15	3.100.000
Afd. 38	592.980
Afd. 39	316.988
Afd. 40	500.000
I alt	5.509.968

Bilag 1. Udskrift af revisionsprotokol. Afdeling 27 = afdelingen udvalget og ministeren besøgte i Haderslev

Følgende beløb er medtaget som finansiering fra dispositionsfonden i den løsning for afdeling 27, der forventes godkendt inden udgangen af 2005, i henhold til landsbyggefondens renoverings- og driftsstøtteordning .

Kapitaltilførsel	1.000.000
Renoveringsstøtte	4.000.000
Dækning af underskud anslået	4.000.000
I alt	9.000.000

Dette overstiger den disponible saldo i dispositionsfonden og det er derfor kun en del af beløbet der kan dækkes. Dækning af underskud vil ske ved hjælp af et lån fra landsbyggefonden i det omfang dispositionsfonden ikke kan dække. Ud over ovennævnte skal dispositionsfonden yde løbende driftsstøtte efter projektets færdiggørelse på 50% af årets indbetalinger.

Landsbyggefondens vurdering af, hvad der er muligt og forsvarligt jf. LAB § 91,2 gengives for opgaven for Varbergparkens afdelinger

"Løbende driftsstøtte ydes fra boligorganisationens dispositionsfond. I det omfang denne driftsstøtte overstiger midlerne i boligorganisationens dispositionsfond efter nærmere fastsat beregning dækkes en manko ved driftslån fra Landsbyggefonden. Halvdelen af dispositionsfondens disponible saldo er udgangspunktet for boligorganisationens støtteandel. Denne saldo fradrages boligorganisationens andel af kapitaltilførsel m.v. Til den regulerede saldo tillægges senere indbetalinger til dispositionsfonden, dog fradraget betalinger til Landsbyggefonden, mens der ses bort fra eventuelle øvrige udbetalinger efter den fastsatte opgørelses dato. Det er en forudsætning, at der løbende indbetales afdelingsbidrag til boligorganisationens dispositionsfond. Halvdelen af disse midler henføres dog til andre opgaver for dispositionsfonden end projektet i Varbergparkens afdelinger."

Herefter kan med lidt hovedregning opstilles følgende regnestykke. For hver indbetalt 100 kroner til dispositionsfonden efter 1. januar 2008 skal indbetales 66,6 kroner til Landsbyggefonden. Af de 33,3 kroner der bliver til rest, skal Landsbyggefonden yderligere have 16,65 kroner til den løbende driftsstøtte.

Såfremt der findes flere af disse regnestykker på landsplan, skal Landsbyggefonden til at revurdere de givne tilsagn.

§ 91. Landsbyggefonden kan i årene 2003-2008 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, og inden for en samlet årlig investeringsramme på 1.500 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 50 mio. kr. af den i 1. pkt. nævnte investeringsramme skal anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for handicappede. De i 1. og 2. pkt. nævnte beløb reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2004. Det skal fremgå af fondens tilsagn, at fonden kan udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet.

Stk. 2. Arbejder efter stk. 1 finansieres i videst muligt omfang gennem lejeforhøjelser. Det er herudover en forudsætning for støtte efter stk. 1, at boligorganisationen efter aftale med Landsbyggefonden finansierer arbejderne med midler fra boligorganisationens egenkapital, jf. §§ 19 og 20, eller med boligorganisationens midler i henhold til § 87, i det omfang det er økonomisk muligt og forsvarligt.

§ 96. Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte i henhold til § 92, stk. 1, af, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen, herunder en eventuel forretningsførerorganisation eller et andelselskab, medvirker til løsning af den pågældende boligafdelings økonomiske problemer. Fonden kan herunder stille krav om, at boligorganisationen anvender midler, der er til dets rådighed i henhold til § 87.

Stk. 2. Landsbyggefonden kan betinge ydelse af støtte efter § 91, stk. 1, og § 92, stk. 1, af, at kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen ansøger om socialministerens godkendelse af forsøg med salg af almene familieboliger efter § 75 a, stk. 1, § 75 b, stk. 1, og § 75 c, stk. 1.