

KAB
Att.: Adm. direktør Jesper Nygård
Vester Voldgade 17
1552 København V

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

29. november 2007

HSV/ J.nr. 2007-2533

Godkendelse af ansøgning om forsøg med styrkelse af den almene sektors konkurrenceevne gennem etablering af en ny generation af den almene bolig - AlmenBolig+

KAB har med henvendelse af 24. april 2007 fremsendt ansøgning om tilladelse til gennemførelse af en række forsøgselementer efter almenboliglovens § 144 i forbindelse med opførelse af almene boliger - AlmenBolig+ - med en startleje, der er op til 30 pct. lavere end normalt. Ansøgningen er senere uddybet med mails af 19. juni og 26. juni 2007. Ansøgningen har endvidere været drøftet på møder mellem ministeriet og KAB.

Socialministeriet, nu Velfærdsministeriet, meddelte med brev af 9. juli 2007 en foreløbig godkendelse af forsøget. Den foreløbige godkendelse indeholder en række forudsætninger for godkendelse af forsøget og samtidig udbad ministeriet sig yderligere oplysninger i sagen.

KAB har herefter med henvendelse af 24. oktober 2007 fremsendt en endelig forsøgsansøgning med bilag, hvor de omhandlede forudsætninger og supplerende oplysninger er indeholdt.

Velfærdsministeriet kan på grundlag af den endelige ansøgning med bilag og under henvisning til den foreløbige godkendelse af 9. juli 2007 med de deri indeholdte forudsætninger og bemærkninger godkende forsøget.

Velfærdsministeriet har ved godkendelse af forsøget lagt særlig vægt på, at billiggørelsen af boligerne ikke sker ved at overføre centrale dele af den normale lejebetaling til tillægsbetaling udenfor huslejen eller til andre (senere) lejere. Det har således været en central forudsætning, at byggeriet finansieres med lån med løbende afdragsbetaling samt at henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse overholder de gældende krav.

Velfærdsministeriet har noteret sig, at KABs forsøg omhandler moderne basisboliger, der giver beboerne mulighed for selv at videreindrette boligen, og at beboerne udtrykkelig vil blive gjort opmærksom på dette forhold inden lejekontraktens indgåelse.

Velfærdsministeriet skal ikke mindst i henseende til relationen til de berørte lejere for en god ordens skyld særligt understrege følgende forudsætninger, der lægges til grund ved den endelige godkendelse af forsøget:

- At KAB ved forsøgets videre tilrettelæggelse meget nøje påser, at der ved byggeri på lejet grund tilstræbes størst mulig sikkerhed i forbindelse med affattelsen af de klausuler, der regulerer afdelingens fortsættelse ved lejemålets ophør.
- At udlejning af boliger skal ske inden for de gældende regler for udlejning og anvisning af almene boliger, herunder skal eventuelle aftaler indgået mellem kommunerne og boligorganisationerne overholdes.
- At lejerne informeres grundigt om alle særlige forhold og forpligtelser, herunder særligt deltagelse i indvendig og udvendig vedligeholdelse.
- At der i henhold til gældende regler foretages passende henlæggelser, således at de nødvendige henlæggelser til dækning af udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse til enhver tid er til stede, og at udviklingen i henlæggelserne samtidig tilrettelægges således, at huslejestigninger som følge af vedligeholdelsesarbejder undgås.
- At der ved den videre tilrettelæggelse af forsøget tilsikres en rimelig hensyntagen til lejere (f.eks. ældre eller handicappede lejere), der ikke helt eller kun delvist er i stand til at deltage i den videregående beboerdeltagelse - dvs. at den udvidede beboerdeltagelse ikke alene meget klart tilkendes gives for lejerens inden lejeaftalens indgåelse, men også at der ved forsøgets praktisering udøves en rimelig fleksibilitet, der tilgodeser flest mulige lejere.

Velfærdsministeriet forudsætter videre, at ministeriet - med mindre andet aftales - modtager en statusrapport med udgangen af 2008 og herefter ved udgangen af hvert af de følgende år, hvor forsøget løber.

Endelig forudsættes det, at KAB, når forsøget afsluttes og senest inden udgangen af 2015, iværksætter en samlet evaluering af forsøget, som tilstilles ministeriet.

Ministeriet er indstillet på at deltage i en følgegruppe for forsøget.

Med venlig hilsen

Mikael Lynnerup Kristensen