



Dato: 7. marts 2014

Folketingets By- og Boligudvalg

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 2ad L 128 - forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.(Ommærkning af almeneældreboliger og almene familieboliger til almene ungdomsboliger m.v.).Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Adsbøl (DF) og Lars Dohn (EL).**

**Spørgsmål nr. 2:**

Deler ministeren den bekymring, som socialborgmester i Københavns Kommune, Jesper Christensen, giver udtryk for i artiklen i Altinget den 20. februar 2014, København: Vi kan ikke klare boligproblemer alene? Og hvad vil ministeren i givet fald gøre for at imødekomme problemet med mangel på billige boliger fremover?

**Svar:**

I den nævnte artikel fra Altinget den 20. februar 2014 opfordrer Københavns socialborgmester staten til at se på en række ting i forbindelse med etablering af billige boliger. I den forbindelse peger han på maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen for nye almene boliger og på de manglende muligheder i planloven for at regulere ejerforhold i lokalplanlægningen.

Anskaffelsessummen for alment byggeri omfatter alle udgifter ved etablering af byggeriet. Det drejer sig om grundudgiften, rådgiverudgifter, selve byggeudgiften, finansieringsomkostninger m.v. Der er ikke loft over de enkelte udgiftsposter, men der er lagt et samlet loft over anskaffelsessummen i form af et maksimumsbeløb, som blev indført med virkning fra 1. januar 2004.

Der er fastsat forskellige maksimumsbeløb, idet der er differentieret mellem familieboliger og ældre-/ungdomsboliger samt mellem Hovedstadsregionen, større provinsbyer og øvrig provins. Beløbene reguleres hvert år. Herudover er der som led i strategien for reduktion af energiforbruget i bygninger med bygningsreglement 2010 gennemført skærpede energikrav. Med henblik på at kunne opfylde disse krav er maksimumsbeløbet forhøjet med et energitillæg, der er differentieret på etagebyggeri og lavt byggeri.

Formålet med maksimumsbeløbet er at balancere hensynene til, at der på den ene side kan bygges i en tidsvarende herunder energimæssig kvalitet der, hvor der er behov for nye boliger, og på den anden side, at den resulterende husleje er til at betale for almindelige indkomster.

Med styrings- og finansieringsreformen fra 2009/2010 blev der gennemført en generel forhøjelse af maksimumsbeløbene inkl. det nævnte energitillæg med omkring 10 pct. En forhøjelse af

maksimumsbeløbet medfører ikke billigere boliger. Tværtimod medfører en forhøjelse af anskaffessummen en forhøjelse af huslejen. Blandt andet med henblik på den nævnte balance mellem en rimelig kvalitet og en rimelig husleje blev der samtidig gennemført en nedsættelse af starthuslejen med 11-12 pct.

En yderligere reduktion af huslejen i nybyggeriet må herefter ske ved at optimere og effektivisere byggeprocesserne, ved modulbyggeri m.v. og i det eksisterende byggeri ved at effektivisere driften, der fx omfatter boligafdelingernes udgifter til renhold, almindelig vedligeholdelse og administration.

Herudover indeholder lovgivningen en række muligheder for, at kommunen kan få stillet almene boliger til rådighed for udlejning til en række svage grupper. Der kan peges på følgende:

Almene boligorganisationer skal som udgangspunkt stille mindst hver fjerde ledige ungdoms- og familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

- Kommunalbestyrelsen kan derudover indgå aftale med boligorganisationerne om at kunne råde over flere af boligorganisationernes ledige almene ungdoms- og familieboliger til løsning af boligsociale opgaver. Kommunalbestyrelsens anvisning til disse boliger skal ske på baggrund af en individuel vurdering af den boligsøgendes behov for en bolig vurderet ud fra den boligsøgendes økonomiske, sociale og boligmæssige situation.
- Almene ungdomsboliger kan udlejes til unge uddannelsessøgende og andre unge med særligt behov. Kommunalbestyrelsen kan derfor efter gældende regler på ungdomsboligområdet anvende ledige ungdomsboliger til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen.
- Kommunen kan leje almene familieboliger og videreudleje dem som kollektive bofællesskaber til personer med et socialt behov for at bo i en sådan bolig. Som udgangspunkt kræver et bofællesskab mindst 5 beboere, men kommunen kan i ganske særlige tilfælde godkende dem til kun at omfatte 3 beboere. Ved etablering af sådanne bofællesskaber kan kommunen tilvejebringe boligtilbud med en lav husleje til hjemløse. Der kan ydes boligstøtte til beboerne.
- Kommunen kan indgå aftale med en almen boligorganisation om at stille ledige almene familieboliger til rådighed for kommunen som udslningsboliger for personer, der opholder sig i midlertidige boformer efter serviceloven, herunder forsorgshjem. For at sikre en husleje svarende til det botilbud, beboeren er flyttet fra, kan kommunen yde tilskud til beboerens husleje.
- Kommunalbestyrelsen kan søge offentlig støtte til oprettelse af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger) med henblik på tilbud af boliger til særligt udsatte grupper, der uanset sociale støttemuligheder har vanskeligt ved at finde sig til rette i eksisterende byggeri.
- Til unge mellem 18- 24 år, som ønsker at flytte hjemmefra, men som endnu ikke er helt klar til at bo i egen bolig, kan kommunen etablere startboliger med bostøtte. Startboliger er almene ungdomsboliger, hvor der ydes en særlig bostøtte til de unge. Bostøtten har til formål at støtte de unge i overgangen til at kunne klare sig selv i egen bolig. Det er derfor en boligform, som kommunerne kan anvende til mindske tilgangen af unge hjemløse.

For så vidt angår planlovens muligheder for at regulere ejerforhold i lokalplanlægningen har Miljøministeriet oplyst, at planloven indeholder regler om den fysiske planlægning og alene regulerer arealanvendelsen for bl.a. bebyggelse, herunder bebyggelsens omfang, placering, udformning m.v. Regulering af ejer- og brugerforhold kan derfor i dag ikke ske i planlovssammenhæng. Det grundlæggende hensyn i planloven er således at sikre, at den sammenfattende planlægning forener

de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen. Derfor kan der ikke med planloven i hånden lokalplanlægges for fx almene boliger på et konkret areal.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen