



HØRINGSUDKAST

Dato: 19. november 2014
Kontor: Almene boliger
Sagsnr.: 2014-3030
Sagsbeh.: pel
Dok id:

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Grundkøbslån og blandet boligsammensætning)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013, som ændret ved lov nr. 123 af 23. februar 2011, lov nr. 1609 af 26. december 2013, lov nr. 263 af 24. marts 2014, § 1 i lov nr. 402 af 28. april 2014 og § 8 i lov nr. 722 af 25. juni 2014 foretages følgende ændringer:

1. Efter § 119 indsættes som ny paragraf:

» **§ 119 a.** Med henblik på at opnå en alsidig boligsammensætning kan kommuner med stor befolkningstilvækst yde grundkøbslån til opførelse af alment nybyggeri i områder, som er omfattet af en eksisterende lokalplan til boligformål, og hvor grundprisen ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10. Er området lokalplanlagt til almene boliger efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 9, kan kommunalbestyrelsen ikke meddele tilsagn om at yde grundkøbslån hertil. Endvidere kan kommunalbestyrelsen ikke meddele tilsagn om at yde grundkøbslån på et tidspunkt, hvor ledigheden i kommunen opgjort som nævnt i § 115, stk. 7, 1. og 2. pkt., overstiger 2 pct.

Stk. 2. Kommuner som nævnt i stk.1 defineres som kommuner, der i henhold til Danmarks Statistiks Befolkningsfremskrivning 2014 har en befolkningstilvækst på mere end 10.000 personer i perioden 2014-2025.

Stk. 3. Lån efter stk. 1 skal ligge inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. Rammen bortfalder efter 10 år og fordeles til kommuner som nævnt i stk. 2, efter ministeren for by, bolig og landdistrikters nærmere bestemmelse.

Stk. 4. Lån efter stk. 1 kan højst udgøre forskellen mellem 20 pct. af maksimumsbeløbet og prisen på den pågældende grund. Kommunen skal på anmodning kunne dokumentere, at prisen er rimelig set i forhold til markedsprisen i det pågældende område, samt at en alsidig boligsammensætning ikke hensigtsmæssigt kan opnås på andre arealer.

Stk. 5. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 92 a, stk. 2, § 107, § 115, stk. 10, og stk. 11, § 115 a, stk.2, § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, 1. pkt., § 130, stk. 1, § 141, stk. 1, og § 156 a, stk. 1, ses bort fra et beløb svarende til lån efter stk. 1.

Stk. 6. Lån efter stk. 1 ydes som et særskilt lån. §§ 120-126 finder tilsvarende anvendelse.«

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter offentliggørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning og baggrund

Det er afgørende for sammenhængskraften i samfundet, at byerne etableres og udvikles på et socialt bæredygtigt grundlag, så de sociale grupper ikke bor adskilte fra hinanden. Regeringen finder det derfor vigtigt, at der i alle dele af byen er en varieret og alsidig beboersammensætning. Det forudsætter, at eksisterende bykvarterer såvel som nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper, så de kan tiltrække en bred kreds af beboere.

Høje priser på byggegrunde i lokalplanlagte boligområder især i de store byer med en markant befolkningstilvækst medfører, at kommunerne ikke har mulighed for at udvikle og etablere en varieret boligsammensætning og skabe blandede bykvarterer. De høje grundpriser betyder, at det ikke er realistisk at opføre almene boliger indenfor det gældende maksimumsbeløb.

Som en del af aftalen om finansloven for 2015 er regeringen, Enhedslisten og SF derfor enige om at give de store bykommuner med en markant befolkningstilvækst mulighed for at yde et ekstra grundkøbslån til opførelse af alment nybyggeri i lokalplanlagte boligområder, hvor grundprisen ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet.

Lovforslaget følger op på finanslovsaftalen og skal ses i sammenhæng med lovforslag om ændring af planloven, som giver kommunalbestyrelserne mulighed for at stille krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger i områder, der ikke lovligt anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Gældende ret

Almene boliger er støttede boliger, som skal stilles til rådighed for alle borgere til en rimelig husleje, og som dermed kan bidrage til en alsidig boligsammensætning.

Begrebet "almen bolig" dækker over forskellige boligtyper - almene familieboliger, almene ældreboliger, herunder almene plejeboliger, almene ungdomsboliger og boliger til særligt udsatte grupper, jf. almenboliglovens §§ 3-5a.

Finansieringen af alment nybyggeri med tilsagn i perioden 2013-2016 er som følger:

- Beboerindskud på 2 pct.
- Kommunal grundkapital på 10 pct.
- Kreditinstitutlån med statslig ydelsesstøtte på 88 pct.

Grundkapital stilles til rådighed af den kommune, hvor byggeriet opføres, og har karakter af et lån. Lånene er rentefrie og tillige afdragsfrie i indtil 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.

Foruden beboerindskud betaler beboerne som udgangspunkt en ydelse på ca. 2,8 pct. af anskaffessummen plus det løbende bidrag. Ydelsen indekseres herefter i 45 år. Foruden denne beboerbetalning betaler beboerne de løbende driftsudgifter til vedligeholdelse, periodiske fornyelser, renovation, skatter og afgifter, administration m.v.

Forskellen mellem beboerbetalingen og den samlede ydelse på lånet betales af staten som ydelsesstøtte.

Det er kommunerne, der alene har kompetence til at meddele tilsagn om støtte til nyt byggeri

Anskaffelsessummerne i det almene byggeri er reguleret af et maksimumsbeløb, der bestemmer den øvre grænse for, hvor dyrt der må bygges pr. m². De samlede anskaffelsesudgifter udgøres af grundudgift, entrepriseudgifter, rådgivnings- og finansieringsomkostninger samt gebyrer m.v. Formålet med maksimumsbeløbet er at undgå dyrt byggeri af hensyn til huslejen

I udgangspunktet er det en betingelse for den offentlige støtte, at maksimumsbeløbet ikke overskrides. Det bindende maksimumsbeløb for anskaffelsesudgiften på alment byggeri trådte i kraft 1. januar 2004

Der er fastsat forskellige maksimumsbeløb, idet der er differentieret mellem familieboliger og ældre-/ungdomsboliger, mellem etagebyggeri og tæt-lavt byggeri samt mellem Hovedstadsregionen og forskellige dele af provinsen ligesom maksimumsbeløbet reguleres med pris- og lønudviklingen.

2.2. Lovforslaget

Med det formål at opnå en alsidig boligsammensætning foreslås det at give de store bykommuner med en markant befolkningstilvækst mulighed for at yde et ekstra grundkøbslån med henblik på opførelse af alment nybyggeri i lokalplanlagte boligområder, hvor grundprisen ikke muliggør byggeri af almene boliger inden for maksimumsbeløbet.

Grundkøbslånet skal dække den del af grundudgiften, som ligger ud over, hvad der normalt medtages i anskaffelsesudgiften og således normalt muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet. Det ekstra grundkøbslån skal derfor alene kunne dække forskellen mellem en 'normal' byggeretspris for alment byggeri og markedsprisen for den pågældende aktuelle byggeret. En 'normal' pris for en byggeret foreslås i forlængelse heraf defineret som 20 pct. af maksimumsbeløbet for alment nybyggeri. Det svarer til den andel, som maksimumsbeløbet reduceres med, når der bygges på lejet grund.

Grundkøbslånet ydes rente-og afdragsfrit i 50 år. Herefter tilbagebetales lånet til kommunen via en lejeforhøjelse for beboerne i de almene boliger, svarende til betingelserne for kommunernes grundkapitalindskud i det almene byggeri. Lånet indgår ikke i beregningen af lejernes husleje i de første 50 år.

Med henblik på at undgå prisovervæltning kan der ikke gives grundkøbslån til byggeretter på grunde, som allerede er lokalplanlagt til almene boliger i henhold til den foreslåede planlægningsmulighed i forslag til lov om ændring af lov om planlægning (Planlægning for almene boliger i nye boligområder) (L xx, Folketingsåret 2014-15).

Det er endvidere en betingelse for at meddele tilsagn om at yde grundkøbslån, at antallet af ledige almene familie- og ungdomsboliger ikke overstiger 2 pct. på tilsagnstidspunktet.

For at begrænse risikoen for, at almene boligorganisationer med støtte fra kommunerne betaler mere end markedsprisen, skal kommunen kunne dokumentere, at prisen på en byggegrund er markedskonform, og at en alsidig boligsammensætning ikke hensigtsmæssigt ville kunne opnås på andre arealer.

Da hensigten er at understøtte byudviklingen i byer med stort pres på boligmarkedet foreslås det, at muligheden for at give et ekstra grundkøbslån begrænses til kommuner, hvor der i perioden 2014-2025 ifølge Danmarks Statistiks Befolkningsfremskrivning 2014 kan forventes en befolkningstilvækst på mindst 10.000 personer. Herved afgrænses muligheden til de største byområder – nemlig København, Aarhus, Odense, Aalborg og Frederiksberg.

Endelig foreslås med henblik på samlet at begrænse den yderligere støtte til almene boliger at fastsætte en samlet ramme på 500 mio. kr. inden for hvilken de nævnte kommuner kan yde grundkøbslån til køb af grund til opførelse af almene boliger. Rammen fordeles til de omfattede kommuner i forhold til befolkningstilvæksten korrigeret for forskelle i maksimumsbeløbet og skal være anvendt inden for 10 år.

3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget indebærer, at de omfattede kommuner i en periode på 10 år kan yde grundkøbslån inden for en ramme på 500 mio. kr. Det er frivilligt for kommunerne, om de vil benytte sig af de nye muligheder, lovforslaget åbner for at yde et sådant lån. De kommuner, der vælger at benytte muligheden, skal selv finansiere lånet ved et træk på deres kassebeholdning (likvide aktiver). Der vil således være en kommunal merudgift på op til 500 mio. kr. i en 10 årsperiode,

Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for staten.

De økonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med KL.

4. Administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for kommunerne.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder bestemmelser om overdragelse af udførelsen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse til virksomheder, jf. Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse 2012/21/EU (EUT L 7 af 11.1.2012, s. 3).

Det er vurderet, at nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.

9. Høring

Et udkast til lovforslag har været sendt til høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, By og Bolig, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Ældreråd, Danske Udlejere, De Samvirkende Invalideorganisationer DSI, Det centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O.K.-fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Statens Byggeforskningsinstitut og Ældremobiliseringen.

10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ Mindreudgifter	Negative konsekvenser/ Merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Kommunale merudgifter til grundkøbslån for de omfattede kommuner.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder bestemmelser, der omfatter af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om kompensation til virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse. Det er vurderet, at de nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse	

med Kommissionens afgørelse.

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Med henblik på at skabe en varieret boligsammensætning foreslås det i *stk. 1*, at kommuner med stor befolkningstilvækst og dermed stort pres på boligmarkedet får mulighed for at yde et særligt grundkøbslån i forbindelse med køb af grund til opførelse af alment byggeri i lokalplanlagte boligområder, og hvor grundprisen ikke muliggør byggeri inden for rammerne af maksimumsbeløbet.

Det er op til kommunen at beslutte, om der skal ydes et sådant grundkøbslån, ligesom det er kommunen, som vurderer, hvilke allerede lokalplanlagte boligområder der er behov for at skabe en varieret boligsammensætning. Det er ligeledes kommunen, som selv skal finansiere et grundkøbslån ved et træk på deres kassebeholdning (likvide aktiver). Kommunerne har således ikke adgang til at lånefinansiere et grundkøbslån til almene boliger.

Det er en betingelse, at området er lokalplanlagt til boligformål. I lovforslag om ændring af planloven (L xx, Folketingssamlingen 2014-15) er det foreslået, at kommunalbestyrelser i lokalplaner kan fastsætte krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger. På den baggrund foreslås, at såfremt en grund er udlagt i henhold til denne bestemmelse, kan der ikke også ydes grundkøbslån hertil.

Det er endvidere en betingelse for at meddele tilsagn om grundkøbslån, at antallet af ledige boliger i kommunen ikke overstiger 2 pct. på det tidspunkt, hvor tilsagnet meddeles. Det foreslås, at antallet af ledige boliger opgøres efter bestemmelsen i § 115, stk. 7, 1. og 2. punktum. Det fremgår her, at antallet af ledige boliger udgøres af ledige familie- og ungdomsboliger, som medfører lejetab samt at antallet opgøres som det samlede antal ledige almene familie- og ungdomsboliger og ledige ungdomsboliger tilhørende en selvejende institution, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter almenboligloven eller tidligere love om boligbyggeri.

I *stk. 2* foreslås det at definere kommuner med stor befolkningstilvækst som kommuner, der i henhold til Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning 2014 vil opleve en befolkningstilvækst på mindst 10.000 personer i perioden 2014-2025. Defineret på denne måde vil følgende kommuner være omfattet af ordningen: København, Århus, Odense, Ålborg og Frederiksberg Kommuner.

Det foreslås i *stk. 3*, at der fastsættes en ramme på 500 mio. kr. inden for hvilken, der kan gives tilsagn om grundkøbslån. Rammen fordeles til de ovennævnte kommuner med udgangspunkt i befolkningstilvækstens størrelse korrigeret for forskelle i maksimumsbeløbet. På den baggrund vil rammen blive fordelt med 300 mio. kr. til Københavns Kommune, 90 mio. kr. til Århus Kommune, 40 mio. kr. til henholdsvis Odense og Frederiksberg Kommuner og 30 mio. kr. til Ålborg Kommune. Rammen skal være anvendt inden 10 år og der vil ikke være mulighed for at fordele eventuelt uforbrugt ramme til de øvrige kommuner.

Grundkøbslånet skal ikke dække den del af grundudgiften, som normalt kan omfattes af maksimumsbeløbet. I *stk. 4* foreslås derfor, at grundkøbslånet højst kan udgøre forskellen mellem 20

pct. af maksimumsbeløbet inkl. energitillægget og den aktuelle pris på den pågældende grund. De 20 pct. af maksimumsbeløbet svarer til den andel, som maksimumsbeløbet reduceres med, når der opføres almene boliger på lejet grund.

Da der kan være risiko for, at almene boligorganisationer med grundkøbslån fra kommunerne kommer til at betale mere end markedsprisen, foreslås det, at kommunen på anmodning skal kunne dokumentere, at prisen på en byggegrund er markedskonform, og at en alsidig boligsammensætning ikke hensigtsmæssigt ville kunne opnås på andre arealer.

I *stk. 5* foreslås det, at grundkøbslånet i en række situationer holdes uden for opgørelsen af anskaffelsessummen. Det foreslås at gælde for beregningen af Landsbyggefondens bidrag til nybyggeriet efter § 92 a, stk. 2, for dækning af statens administrationsudgifter efter § 107, for opgørelse i forbindelse med maksimumsbeløbet efter § 115, stk. 10, for opgørelsen i forbindelse med efterfølgende forbedringsarbejder efter § 115, stk. 11, for opgørelsen af merinvesteringer efter § 115 a, stk. 2, for opgørelsen i forbindelse med finansieringsfordelingen efter § 118, stk. 1-3, for beregningen af beboernes betaling på de optagne realkreditlån efter § 129, stk. 1, 1. pkt., for beregningen af ydelsesstøtten efter § 130, stk. 1, for opgørelsen i forbindelse med servicearealer efter § 141, stk. 1, og for fastsættelsen af bidraget til Byggeskedefonden efter § 156 a, stk. 1.

I *stk. 6* foreslås, at grundkøbslånet ydes som et særskilt lån og følger bestemmelserne for den kommunale grundkapital til alment byggeri.

Det medfører iht. lovens § 120, at grundkøbslånet ydes til Landsbyggefonden med henblik på videreudlån til boligorganisationerne. Er der tale om ældreboliger, som opføres af en kommune, en region eller en slevejende institution kan grundkøbslånet ydes direkte uden om Landsbyggefonden, jf. § 121.

I henhold til § 122 er lånene rentefrie og også afdragsfrie indtil 50 år efter ibrugtagelse af ejendommen.

Udbetaling af lån til Landsbyggefonden skal ske, når det er nødvendigt for fonden at disponere over midlerne, jf. § 123. I henhold til § 125 udbetaler fonden lånet i forbindelse med grundkøb samt projektering og udførelse.

Grundkøbslånet skal have oprykkende panteret efter lån i godkendte kreditinstitutter og tjener som sikkerhed for fondens lån fra kommunerne.

I henhold til § 126 er fondens lån til boligorganisationerne rentefrie. Det afdrages, når ejendommens økonomi efter fondens skøn tillader det, men skal dog påbegyndes senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse. Kommunalbestyrelsen kan forlange, at fonden tager op til overvejelse, om afdragsfriheden skal ophøre.

Til § 2

Det foreslås, at loven skal træde i kraft dagen efter offentliggørelsen i Lovtidende.