



Høringsudkast

Dato: 8.12.2014
Kontor: Almene boliger
Sagsnr.: 2014-3030
Sagsbeh.: pel
Dok id:

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Nedrivning af hele afdelinger)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013, som ændret ved 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. I § 20, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter »fortsatte beståen« : » jf. dog 3. pkt.,« .

2. I § 20, stk. 3, indsættes efter 2. pkt.:

»Midlerne kan dog i særlige tilfælde medgå til finansiering af nedrivning af en hel boligafdeling, jf. § 92, stk. 2, 2. pkt.«

3. I § 92, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:

»Indtil 200 mio. kr. af rammen som nævnt i 1. pkt. kan anvendes til nedrivning af hele boligafdelinger, som har vedvarende høj boligledighed, er mere end 25 år gamle og efter Landsbyggefondens vurdering ikke kan videreføres.«

4. I § 97 indsættes som stk. 5:

»Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde yde tilskud til finansiering af nedrivning af en hel boligafdeling, jf. § 92, stk. 2, 2. pkt.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. marts 2015.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning og baggrund

I Vækstpakke 2014 indgår, at regeringen, Venstre, Det Konservative Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Dansk Folkeparti og Enhedslisten er enige om følgende initiativ:

"En række almene boligafdelinger i landets yderområder oplever en vigende efterspørgsel, som gør, at afdelingerne ikke kan videreføres eller oplever betydelige lejetab. Det kan bl.a. betyde, at en række gode og energieffektive almene boliger står tomme, idet balancelejen ikke er konkurrencedygtig på det lokale boligmarked. Det aftales, at problemet tages op i efterårets forhandlinger om den fremtidige anvendelse af Landsbyggefondens midler med henblik på at muliggøre yderligere nedrivninger."

På den baggrund har problemet som led i forhandlingerne om en ny boligaftale været taget op og det har været drøftet at afsætte en særlig pulje til nedrivning af hele almene boligafdelinger.

På den baggrund er der den 2. december 2014 indgået aftale mellem ovennævnte parter om at afsætte en del af den samlede nedrivningsramme i Landsbyggefonden til nedrivning af hele almene boligafdelinger.

Aftalen skal således ses i sammenhæng med aftale af 28. november 2014 mellem regeringen (Socialdemokraterne og Radikale Venstre), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti om anvendelsen af Landsbyggefondens midler og effektivisering af den almene boligsektor, hvori indgår, at der afsættes en pulje til nedrivning på 600 mio. kr. i perioden 2015-2018.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Nedrivning af hele boligafdelinger

2.1.1. Gældende regler

Efter almenboliglovens § 92 kan Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, yde støtte som lån eller tilskud til almene boligafdelinger, hvor der er så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Der er endvidere fastsat en ramme på 500 mio. kr. inden for hvilken, Landsbyggefonden i perioden 2011-2014 kan yde støtte til nedrivning af almene boliger.

Efter den gældende finansieringsordning ved nedrivning kan Landsbyggefonden finansiere omkring halvdelen af de direkte udgifter forbundet med nedrivningerne. En mindre del af udgifterne bliver finansieret af Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning. Derudover er der i forbindelse med nedrivningerne behov for kapitaltilførsel til dækning af udgifterne til fysisk nedrivning, genhusning og låneindfrielse. Kapitaltilførslen fordeles efter den såkaldte femtedels-ordning, hvor Landsbyggefonden typisk bidrager med 2/5, mens boligorganisation, kommune og realkreditinstitut bidrager med hver 1/5. Landsbyggefonden kan dog finansiere op til 3/5 af kapitaltilførslen.

Det er et krav, at kommunen og ministeren for by, bolig og landdistrikter godkender nedrivning af almene boliger.

2.1.2. Forslag vedrørende nedrivning af hele boligafdelinger

Landsbyggefonden støtter i dag udelukkende nedrivninger med henblik på en afdelings videreførelse. Der findes imidlertid en række afdelinger, hvor forholdene er af en sådan karakter, at der ikke er udsigt til, at de fortsat kan bestå. Det foreslås derfor, at Landsbyggefonden, hvor boligerne ikke kan sælges til anden side, får mulighed for at støtte nedrivning af hele almene afdelinger. Det foreslås samtidig, at Landsbyggefonden kan anvende indtil 200 mio. kr. af nedrivningsrammen hertil. Da hele afdelingen nedrives, og der derfor ikke er lån, der kan videreføres, ydes støtten som tilskud.

I lighed med Landsbyggefonden kan boligorganisationer og kommuner kun støtte nedrivning med henblik på afdelingens videreførelse. Det foreslås derfor i forlængelse heraf, at boligorganisationer og kommuner får mulighed for at støtte nedrivning af en hel afdeling.

3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for det offentlige. Det bemærkes, at kommunen skal godkende en nedrivning. Kommunerne har mulighed for at deltage sammen med Landsbyggefonden, boligorganisationerne og kreditinstitutterne på grundlag af frivillige aftaler i finansieringen af nedrivninger.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med Kommunernes Landsforening. På baggrund af ovenstående vurderes det, at den kommunale medfinansiering ikke giver anledning til kompensation fra staten.

4. Administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have nævneværdige 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. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag er sendt til høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatrådet, Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Byggeriets Evaluerings Center, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Industri, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Ældreråd, Danske Udlejere, Det centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til boliger for ældre og enlige, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kommunekredit, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, O.K.-fonden, Praktiserende Arkitekters Råd, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Rådet for Etniske Minoriteter og Statens Byggeforskningsinstitut

10. Sammenfattende skema

| | Positive konsekvenser/ Mindreudgifter | Negative konsekvenser/ Merudgifter |
|--|---|---------------------------------------|
| Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner | | Ingen |
| 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 er omfattet 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 og 2

Efter lovens § 20, stk. 3, anvendes dispositionsfondens midler til at sikre afdelingernes fortsatte beståen. Midlerne anvendes således i forbindelse med nedrivning af en del af afdelingen, idet boligorganisationen medfinansierer nedrivningen sammen med Landsbyggefonden, kommunen og det pågældende realkreditinstitut.

Med den foreslåede ændring af § 92, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 3, åbnes mulighed for at nedrive hele afdelinger. Boligorganisationen skal fortsat kunne medfinansiere en sådan nedrivning og det foreslås derfor, at dispositionsfonden i særlige tilfælde kan medgå til finansiering af nedrivning af en hel afdeling.

Om baggrunden og de nærmere betingelser for at nedrive en hel afdeling henvises til bemærkninger til § 1, nr. 3.

Til nr. 3

Landsbyggefonden kan efter de gældende regler alene støtte nedrivning af almene boliger med henblik på den pågældende afdelings videreførelse og fortsatte beståen.

Det foreslås, at Landsbyggefonden får mulighed for – som en del af rammen til nedrivning - at støtte nedrivning af *hele* boligafdelinger med indtil 200 mio. kr. i perioden 2015-2018.

Baggrunden for forslaget er, at der eksisterer et antal afdelinger, som er ramt af høj ledighed og som ikke har udsigt til, at forholdene vil kunne forbedres. Det kan skyldes høj leje kombineret med store renoveringsudgifter, men også at afdelingen er beliggende i områder med manglende efterspørgsel på grund af befolkningstilbagegang.

På den baggrund foreslås det, at Landsbyggefonden får mulighed for at støtte nedrivning af hele boligafdelinger, som har en høj vedvarende boligledighed, som er opført for mindst 25 år siden og som efter Landsbyggefondens vurdering ikke kan videreføres.

Finansiering af nedrivningen af en hel afdeling vil fortsat finde sted efter den såkaldte femtedelsordning, hvor boligorganisationen, kommunen og realkreditinstituttet bidrager med 1/5 og Landsbyggefonden med 2/5 af de samlede udgifter ved nedrivningen.

Kommunens, realkreditinstituttets og halvdelen af Landsbyggefondens bidrag ydes normalt som et lån, der tilbagebetales, når afdelingen får likvide midler i forbindelse med udløb af de oprindelige lån. Ligeledes finansieres en del af de fysiske arbejder ved nedrivning over Landsbyggefondens

reoveringsramme, dvs. der optages lån, hvortil der ydes ydelsesstøtte, og hvor den del af ydelsen, som beboerne normalt ville betale, betales som en del af kapitaltilførslen.

Nedrivning af en afdeling vil betyde, at der ikke kan optages lån i afdelingen, ligesom der ikke er beboere til at tilbagebetale disse lån. De ovennævnte kapitaltilførsler vil således ikke kunne ydes som lån, men må ydes som et tilskud.

Til nr. 4

Efter lovens § 97, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen yde lån til almene boligafdelinger i kommunen til formål som nævnt i § 92, stk. 1, som bl.a. omfatter driftsstøtte til afdelinger, der har så væsentlige økonomiske problemer, at det kan vanskeliggøre afdelingens videreførelse. På den baggrund deltager kommunen i finansiering af nedrivning af dele af en afdeling.

Med den foreslåede ændring af § 92, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 3, åbnes mulighed for at nedrive hele afdelinger. Ved nedrivning af en hel afdeling vil medfinansieringen ikke kunne ske i form af lån til afdelingen, da den efterfølgende likvideres. Da kommunen fortsat skal kunne medfinansiere en sådan nedrivning, foreslås det derfor, at kommunen i særlige tilfælde kan yde tilskud til finansiering af nedrivning af en hel afdeling.

Om baggrunden og de nærmere betingelser for at nedrive en hel afdeling henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 3

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. marts 2015.