



Høringsudkast

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

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler)

§ 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. § 91, stk. 1., affattes således:

»Landsbyggefonden kan af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, inden for en investeringsramme på 4.200 mio. kr. årligt i 2015 og 2016, 2.555 mio.kr. i 2017, 2.500 mio. kr. i 2018 og 2.300 mio. kr. årligt i 2019 og 2020 give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri. Af de investeringsrammer, der er nævnt i 1. pkt., skal mindst 400 mio. kr. årligt anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap. Af de samlede investeringsrammer for 2015-2020, der er nævnt i 1. pkt., kan indtil 350 mio. kr. anvendes til gennemførelse af energibesparende foranstaltninger med lang levetid. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2020 overføres til 2021. Beløbene i 1. og 2. pkt. reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2016. Det skal fremgå af fondens tilsagn, at fonden kan udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet.«

2. § 91, stk. 9, 5. og 6 pkt., ophæves.

3. § 91 a, stk. 1, affattes således:

»Landsbyggefonden kan i årene 2015-2018 af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, jf. § 89, inden for en årlig ramme på 465 mio. kr. give tilsagn om tilskud til en boligsocial indsats samt til lokal koordinering og evaluering i områder med udsatte almene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2018 overføres til 2019. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2016.«

4. I § 91 a, stk. 2, 1. pkt., ændres »220 mio. kr.« til: »indtil halvdelen« og i 3. pkt. ændres »2012« til: »2016«.

5. § 91 a, stk. 6, 2. og 3. pkt., affattes således:

»Landsbyggefonden sikrer herudover en løbende erfaringsudveksling og koordinering af den boligsociale indsats i udsatte almene boligområder og sørger endvidere for, at der sker en løbende evaluering af de gennemførte boligsociale indsatser samt organisering og styring heraf. Resultaterne formidles og anvendes løbende i sagsbehandling, organisering og styring af de boligsociale indsatser.«.

6. § 91 b ophæves.

7. I § 92, stk. 2, 1. pkt., ændres »2011-2014« til: »2015-2018« og »500 mio. kr.« ændres til: »600 mio. kr.«

8. I § 92 a, stk. 1, 1. pkt., ændres »2011-2014« til: »2015-2018«.

9. § 92 b affattes således:

»§ 92 b. Landsbyggefonden kan i årene 2015-2020 af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 89, inden for en årlig ramme på 160 mio. kr. med ministeren for by, bolig og landdistrikters godkendelse give tilsagn om tilskud til infrastrukturforanstaltninger m.v., der gennemføres i områder, som opfylder betingelserne i § 61 a, eller områder, som opfylder to af disse betingelser. Foranstaltningerne skal ske som led i en godkendt helhedsplan, der skal indeholde en analyse af, hvordan sammenhængen mellem ghettoområdet og den omgivende by sikres. Ikke anvendte beløb kan overføres til det følgende år, herunder kan ikke anvendte beløb i 2020 overføres til 2021. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2016.«

10. § 97 a ophæves.

§ 2

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

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning og baggrund

Ca. 20 pct. af befolkningen svarende til godt og vel 1 million danskere bor i en almen bolig. En stor andel af boligområderne er trygge og velfungerende med boliger af god kvalitet. Andre boligområder trænger til et fysisk og socialt løft, og i et mindre antal udsatte boligområder er der et særligt markant behov for at skabe tryghed og trivsel for beboerne.

Regeringen har siden tiltrædelsen i oktober 2011 indgået tre boligaftaler, med en bred kreds af Folketingets partier, som fremrykkede og forhøjede Landsbyggefondens renoveringsramme. Denne økonomiske ramme fra de tre boligaftaler bidrager til et vigtigt løft af de fysiske, sociale og integrationsmæssige forhold i en meget stor del af boligområderne.

Der er fortsat behov for en indsats for at forbedre de udsatte almene boligområder fysisk, socialt og økonomisk. Det er målsætningen, at antallet af særligt udsatte områder skal reduceres og de udsatte områder skal gøres til attraktive boligområder, der er integrerede dele af den omliggende by.

Regeringen (Socialdemokraterne og Radikale Venstre), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti har derfor den 28. november 2014 indgået aftale om anvendelsen af Landsbyggefondens midler og effektivisering af den almene boligsektor.

Parterne er enige om, at tryghed og trivsel skal være centrale og gennemgående temaer i den samlede indsats i de boligområder, der står på listen over udsatte boligområder samt i de øvrige boligområder, hvor der er problemer med bl.a. uroskabende adfærd blandt unge. Parterne er enige om, at der skal sættes målrettet, fokuseret og effektivt ind mod den uroskabende adfærd og kriminalitet, herunder ved mulighed for brug af forældre- og ungepålæg samt zoneforbud.

Parterne er samtidig enige om, at den boligsociale indsats skal understøtte en positiv og tryk udvikling gennem en forebyggende indsats. Det kræver konkrete initiativer, der kombinerer fysiske, sociale og kriminalitetsforebyggende indsatser for at skabe mest mulig effekt. Hertil kan bruges mange redskaber, hvoraf bl.a. kan nævnes øget indsats for at fremskaffe fritidsjob til unge og samarbejde med socialøkonomiske virksomheder.

Landsbyggefondens midler er centrale i denne forbindelse, og der er derfor enighed om fortsat at prioritere midler til en helhedsorienteret indsats over for de udsatte områder. Samtidig er der fortsat behov for nye almene boliger bl.a. med henblik på løsning af de boligsociale opgaver.

Der er gjort en stor indsats for at gøre det almene byggeri tilgængeligt for ældre og handicappede. Denne indsats skal fortsættes og styrkes og parterne er enige om at afsætte yderligere midler hertil i den kommende periode.

Aftalen indebærer, at der afsættes midler til, at Landsbyggefonden fortsat kan støtte renovering, boligsocial indsats, infrastrukturændringer, nedrivninger og nybyggeri i den almene boligsektor. Med henblik på at understøtte en langsigtet planlægning i den almene boligsektor, indgås aftalen for en 4-

årig periode med udløb i 2018. Som udgangspunkt lægges der 4 år til de gældende ordninger, men aftalen skal evalueres og revurderes efter 2 år.

Den almene boligsektor har til formål at stille boliger til rådighed til en pris, der er til at betale for almindelige indkomster. Det er derfor vigtigt at sikre, at der løbende er fokus på at forbedre sektorens konkurrencedygtighed med lavere husleje gennem optimering og gennemsigtighed både i nybyggeriet og i driften af de eksisterende boliger. For yderligere at understøtte optimal drift i den almene boligsektor og dermed understøtte lavere husleje for beboerne er der behov for redskaber, der kan skabe yderligere gennemsigtighed og give kommuner, boligorganisationer og beboere bedre rammer for at foretage lokale prioriteringer af driften. Det er aftalt, at parterne optager forhandlinger herom i 2015.

Lovforslaget udmønter boligaftalen for så vidt angår anvendelsen af Landsbyggefondens midler.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

2.1. Renovering

2.1.1. Gældende regler

Landsbyggefonden kan i henhold til § 91 i almenboligloven give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri inden for årlige investeringsrammer, der er fastsat frem til og med 2016. Mindst 200 mio. kr. af de årlige rammer skal anvendes til at gøre boligorganisationernes byggeri mere egnet for mennesker med handicap.

I det omfang, det er muligt og forsvarligt, skal renoveringsarbejder finansieres over huslejen eller med midler fra boligorganisationens egenkapital. Først når disse muligheder er opbrugt, kan Landsbyggefonden træde til. Landsbyggefondens støtte ydes som ydelsesstøtte til den del af låneudgifterne, der overstiger en beboerbetaling på 3,4 pct. plus det løbende bidrag. Beboerbetalingen reguleres løbende med $\frac{3}{4}$ af prisudviklingen.

2.1.2. Forslag vedrørende renovering

Der er et betydeligt behov for at foretage en renoveringsindsats i det almene bygger således at tendenser til yderligere negativ udvikling i de udsatte områder kan modvirkes. Hertil kommer et stigende behov for tryghedsfremmende tiltag, udbedring i forhold til miljøfremmede stoffer, tomme boliger i udkantsområder og øgede krav til energistandarden.

Udsatte boligområder har vanskeligt ved at tiltrække en bred kreds af boligsøgende. Konkrete fysiske forbedringer som renoveringer, ændringer i det arkitektoniske udtryk, bedre energistandard m.v. medvirker dels til at tiltrække nye beboere dels til at fastholde ressourcestærke beboere, som ellers ville flytte.

På den baggrund foreslås, at den gældende ramme på 2.000 mio. kr. årligt i 2015 og 2016 forhøjes med 2.200 mio. kr. årligt til i alt 4.200 mio. kr. årligt, at der fastsættes en ramme på 2.555 mio. kr. i 2017, 2.500 mio. kr. i 2018 samt en ramme på 2.300 mio. kr. årligt i 2019 og 2020. Det foreslås, at mindst 400 mio. kr. årligt skal anvendes til forbedret tilgængelighed.

Efter gældende praksis støtter Landsbyggefonden energibesparende foranstaltninger i forbindelse med renoveringen således, at bygningen lever op til bygningsreglementets krav. Foranstaltninger herudover støttes ikke, men kan i givet fald gennemføres af afdelingen selv.

Med henblik på at styrke mulighederne for yderligere at reducere energiforbruget og forbedre indeklimaet som led i renoveringen foreslås, at der afsættes et beløb til projekter, der også kan fungere som demonstrationsprojekter og skabe efterspørgsel efter avancerede løsninger.

I forlængelse heraf foreslås, at fonden af den samlede afsatte renoveringsramme frem til 2020 kan anvende indtil 350 mio. kr. til energibesparende foranstaltninger med lang levetid.

2.2. Nedrivning

2.2.1. Gældende regler

Efter almenboliglovens § 92 kan Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, 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.

2.2.2. Forslag vedrørende nedrivning

I perioden 2011-2013 har Landsbyggefonden givet tilsagn til medfinansiering af nedrivning af 2.401 almene boliger. Dette skønnes at svare til et træk på Landsbyggefondens nedrivningsramme på mellem 317 og 403 mio. kr.

Behovet for nedrivning forventes at stige de kommende år bl.a. som følge af øget fokus på strategiske nedrivninger, men også som følge af udlejningsvanskeligheder, herunder i en række yderområder.

Det foreslås derfor, at der fortsat fastsættes en ramme til nedrivning, således at Landsbyggefonden kan yde kapitaltilførsel til nedrivninger inden for en ramme på 600 mio. kr. i perioden 2015-2018.

2.3. Ramme til infrastrukturændringer

2.3.1. Gældende regler

Efter § 92 b i almenboligloven kan Landsbyggefonden i årene 2011-2016 med ministeren for by, bolig og landdistrikters godkendelse og inden for en årlig ramme på 160 mio. kr. (2015-pris) yde støtte i form af tilskud til infrastrukturændringer m.v., der gennemføres i de særligt udsatte boligområder, jf. § 61 a i almenboligloven.

Infrastrukturændringer er fysiske arbejder som etablering, ændring eller nedlæggelse af eksempelvis torve, pladser, stier eller vejsystemer, der forbedrer områdets interne funktion eller forbedrer områdets tilknytning til omgivelserne.

Det er en forudsætning for støtte til infrastrukturændringer, at der er udarbejdet en godkendt helhedsplan, som indeholder en analyse af, hvordan sammenhængen mellem det pågældende særligt udsatte boligområde og den omgivende by sikres.

2.3.2. Forslag vedrørende ramme til infrastrukturændringer

Omdannelse fra boligkvarter til bykvarter kan vende udviklingen i de udsatte boligområder. Herved skabes områder, der i højere grad i sig selv rummer en større bymæssighed og som samtidig er langt bedre integreret med den omliggende by. Udbygning af infrastrukturen med nye stier og veje i de udsatte områder skal skabe bedre forbindelseslinjer og nye byrum. Flere og bedre adgangsveje skal sikre fysisk sammenhæng og bedre integration mellem de udsatte områder og de omgivende bykvarterer ved at fremme et større flow igennem boligområderne. Sådanne infrastrukturelle tiltag har samtidig stor indflydelse på den oplevede og faktiske tryk i boligområderne.

Det foreslås derfor, at der fortsat i Landsbyggefonden afsættes en ramme på 160 mio. kr. årligt i 2017-2020, hvorfra der kan ydes støtte i form af tilskud til infrastrukturforbedringer.

Infrastrukturrammen er efter de gældende regler forbeholdt de særligt udsatte boligområder efter lovens § 61 a. Med henblik på at forebygge en negativ udvikling foreslås, at områder, som opfylder to af de fem kriterier for at blive optaget på listen over særligt udsatte områder, ligeledes vil kunne få støtte via infrastrukturrammen.

2.4. Boligsocial indsats

2.4.1. Gældende regler

Efter § 91 a i almenboligloven kan Landsbyggefonden i perioden 2011-2014 indenfor en årlig ramme på 465 mio. kr. (2015-prisniveau) give tilsagn om tilskud til en boligsocial indsats og til lokal koordinering og evaluering i områder med udsatte almene boligafdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer. Indtil halvdelen af rammen kan anvendes til lejenedsættelse.

Det er en forudsætning, at den boligsociale indsats indgår i en helhedsplan, der er udarbejdet af boligorganisationen i samarbejde med relevante interessenter og godkendt af kommunalbestyrelsen. Der skal desuden ske en lokal koordinering og evaluering af indsatsen i det boligområde, hvor afdelingen er beliggende.

Boligorganisationen skal medvirke til finansiering af indsatsen med midler fra boligorganisationens egenkapital, såfremt det er økonomisk muligt og forsvarligt. Landsbyggefonden kan endvidere betinge sig, at kommunen også medvirker.

2.4.2. Forslag vedrørende boligsocial indsats

Evalueringen af den første boligsociale pulje i Landsbyggefonden viser, at indsatserne har haft en positiv betydning for det sociale liv i boligområdet, og at der har fundet en positiv udvikling sted, hvad angår hustandsindkomstniveauet og andelen af beboere i beskæftigelse.

Den almene boligsektor skal fortsat huse beboere med sociale og økonomiske problemer. Det giver særligt i de store boligområder konstante udfordringer, som det kontinuerligt er nødvendigt at håndtere. Samtidig har tilflytterne i mange år været mere socialt udfordrede end fraflytterne. Det har skabt en negativ situation, som det tager tid at vende igen.

Der er brug for at fastholde en betydelig boligsocial indsats for at forbedre de sociale vilkår i ghettoområder og udsatte boligområder generelt. Den negative situation er resultat af et kompleks af problemer, der til sammen bliver en barriere for de enkelte beboeres muligheder for at forme eget liv i trygge omgivelser.

Det foreslås derfor, at Landsbyggefonden fortsat kan yde tilskud til en boligsocial indsats inden for en årlig ramme på 465 mio. kr. i perioden 2015-2018. Det foreslås videre, at op til halvdelen af rammen kan anvendes til nedsættelse af lejen.

En fortsat boligsocial pulje i Landsbyggefonden skal prioriteres målrettet mod de udfordringer, som blokerer for en positiv udvikling i de udsatte boligområder, og som har betydning for beboernes udviklingsmuligheder. Det foreslås på den baggrund, at de boligsociale midler skal prioriteres til indsatser, som bidrager til at øge trygheden, bryde den negative sociale arv og sikre effektiv og entydig ledelse

Tryghed

Det skal være trygt for alle at bo og færdes i de almene udsatte boligområder. En høj grad af tryghed er vigtig for at bevare den sociale sammenhængskraft og for at skabe positive og varige forandringer i de udsatte boligområder.

Tryghed udgør et samlende hovedtema for indsatsen i de udsatte boligområder, der kan struktureres efter henholdsvis et fysisk, et kriminalitetsforebyggende og et kriminalitetsreducerende hovedspor. Det fysiske hovedspor i tryghedsindsatsen har fokus på tryghedsfremmende fysiske tiltag og omdannelser i de udsatte boligområder. Det kriminalitetsforebyggende hovedspor har et bredt forebyggende og socialt sigte målrettet en bredere gruppe af udsatte børn og unge, mens det tredje hovedspor i tryghedsindsatsen har et kriminalitetsreducerende fokus og er målrettet en mindre gruppe af stærkt utryghedsskabende unge med en normbrydende og ofte kriminell adfærd.

Den negative sociale arv

Den negative sociale arv skal brydes for at sikre børn og unge i udsatte boligområder bedre livsmuligheder. Beboersammensætningen i de udsatte boligområder betyder, at her har en forhøjet risiko for at få et liv uden uddannelse og arbejde. Det forøger også risikoen for, at børnene bliver indfanget af gadefællesskaber og kriminalitet. Det er både problematisk for børnene, for samfundet og for boligområdet. Derfor skal de boligsociale midler prioritere indsatser, som kan bryde negativ social arv.

Entydig ledelse

Der skal være målrettet fokus på de mest markante problemer i boligområdet, og på hvordan helhedsplanen skal løse disse problemer. En entydig ledelse skal sikre, at de mange niveauer og aktører i både boligorganisation, boligafdeling, kommune og andre organisationer arbejder mod det samme mål. Den entydige ledelse skal samtidig sikre prioritering på tværs af niveauer og organisationer.

Evalueringen af den boligsociale indsats fra 2006-2010 viser, at der er behov for en styrket koordinering mellem de lokale parter, som er involveret i den boligsociale indsats i de udsatte boligområder. Det eksisterende regulativ har bidraget hertil, men der er yderligere behov for en entydig ledelse for en engageret koordineret indsats. Det har betydning for mulighederne for at sikre en målrettet og effektiv indsats.

Derudover skal Landsbyggefonden sikre, at størstedelen af de indsatser, som støttes og iværksættes i helhedsplanerne, skal have en dokumenteret effekt.

For at sikre fremdrift i helhedsplanerne indenfor de prioriterede områder skal Landsbyggefonden gennemføre et etårseftersyn af helhedsplanerne så der skabes sikkerhed for, at planerne igangsættes effektivt og målrettet. Sker dette ikke, skal Landsbyggefonden iværksætte foranstaltninger, som kan rette op på problemerne.

Hermed styrkes incitamentet hos kommuner og boligorganisationer til at få samarbejdet om helhedsplanen til at fungere. Udover at sikre, at planens aktiviteter kommer i gang skal etårseftersynet således understøtte det overordnede mål om at sikre stærk og entydig ledelse af helhedsplanerne.

Boligsociale indsatser i kombination med strukturelle forandringer

Boligsociale indsatser, som kombineres med strukturelle fysiske forandringer, der har fået tilsagn fra infrastrukturpuljen, skal have forrang, når Landsbyggefonden prioriterer de boligsociale midler.

Baggrunden herfor er en undersøgelse, som Københavns Kommune og Arkitektforeningen i 2014 har gennemført. Undersøgelsen, som bygger på 27 effektstudier fra 9 lande, viser bl.a., at strukturelle fysiske forandringer, forstået som f.eks. forandringer i byplanens struktur og vejnet, nye ind- og udgange og forholdet mellem bygninger og udearealer i samspil med sociale indsatser medfører øget livskvalitet, tryghed og tilfredshed for boligområdets beboere. Samtidig medfører kombinationen af indsatserne også positive effekter for arbejdsløsheden, uddannelsesniveaue, indkomstniveaue mv. samt en imageforbedring af området.

2.5. Bidrag til nybyggeriet

2.5.1. Gældende regler

Efter de gældende regler bidrager Landsbyggefonden til ydelsesstøtten til nybyggeriet. Bidraget udgør 25 pct. af ydelsesstøtten til nye almene boliger og friplejeboliger med tilsagn i hvert af årene 2011-2014. Bidraget indbetales til staten.

2.5.2. Forslag vedr. bidrag til nybyggeriet

Der er fortsat behov for at bygge nye almene boliger og nye friplejeboliger. Statens andel af ydelsesstøtten til nybyggeriet fastholdes på 75 pct. Tilsvarende fastholdes Landsbyggefondens bidrag i årene 2015-2018 på 25 pct. af ydelsesstøtten til nye almene boliger og friplejeboliger med tilsagn i hvert af de pågældende år.

3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Forslaget vedrørende Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtten til det almene nybyggeri har økonomiske konsekvenser for det offentlige, idet det medfører mindreudgifter for staten.

Den statslige mindreudgift opgjort som nutidsværdi skønnes at udgøre 284,4 mio. kr. i 2015, 275,4 mio. kr. i 2016, 275,4 mio. kr. i 2017 og 275,4 mio. kr. i 2018.

Forslagene om Landsbyggefondens bidrag til statens udgifter til nybyggeri, yderligere midler til renovering og en boligsocial indsats, samt til nedrivning og infrastruktur har konsekvenser for Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Lovforslaget indebærer en forøgelse af Landsbyggefondens udgifter. Fondens merudgifter skønnes at andrage 19 mio. kr. i 2015, 167 mio. kr. i 2016, 341 mio. kr. i 2017, 546 mio. kr. i 2018 og 727 mio. kr. i

2019. Derefter falder merudgifterne i en periode frem til 2033, hvorefter de igen stiger og når et nyt maksimum på 311 mio. kr. i 2037. Herefter falder de igen til 253 mio. kr. i 2040.

Landsbyggefonden ventes frem til 2022 at have årlige underskud, som finansieres ved optagelse af statslån. Under de aktuelle forudsætninger vedrørende rente, inflation, tilsagnsomfang og gennemsnitlige anskaffelsesudgifter skønnes det, at statslånet vil nå et maksimum i 2021 på ca. 9,8 mia. kr. (2015-priser) og at lånet vil kunne afvikles inden udgangen af 2032.

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.

Med hensyn til infrastrukturændringer og boligsocial indsats sker en eventuel kommunal medfinansiering ligeledes på frivillig basis.

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.

Imidlertid vil lovforslaget have en række afledede effekter for erhvervene, herunder en væsentlig aktivitetsstigning, som følge af de forhøjede renoveringsrammer samt afsatte midler til nedrivning, boligsocial indsats og infrastrukturændringer.

Den foreslåede forøgelse af renoveringsrammerne på sammenlagt godt 14 mia. kr. skønnes at øge beskæftigelsen med i størrelsesordenen 14.000 personer opgjort på årsbasis. Denne effekt forventes at være fordelt over årene 2015 til 2023..

De foreslåede midler til nedrivning, boligsocial indsats og infrastrukturændringer skønnes sammenlagt at øge beskæftigelsen med i størrelsesordenen 2.000 personer opgjort på årsbasis. Effekten forventes at fordele sig over årene 2015 til 2024.

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	Mindreudgift for staten opgjort som nutidsværdi skønnes at udgøre 284,4 mio. kr. i 2015, 275,4 mio. kr. i 2016, 275,4 mio. kr. i 2017 og 275,4 mio. kr. i 2018	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	Ingen	Ingen

borgerne		
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	<p>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.</p> <p>Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.</p>	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Med den foreslåede affattelse af § 91, stk. 1 fastsættes Landsbyggefondens investeringsramme inden for hvilken fonden kan meddele tilsagn om ydelsesstøtte til lån, der optages til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri. Det foreslås, at investeringsrammen fastsættes til 4.200 mio. kr. årligt i 2015 og 2016, 2.555 mio. kr. i 2017, 2.500 mio. kr. i 2018 og 2.300 mio. kr. årligt i 2019-2020.

Det foreslås desuden, at mindst 400 mio. kr. årligt af de nævnte rammer skal anvendes til at gøre alment byggeri mere egnet for personer med handicap.

De ovennævnte beløb reguleres én gang årligt med nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2016.

Ca. 1/3 af de renoveringsinvesteringer, som gennemføres med støtte fra Landsbyggefondens, vedrører energibesparende foranstaltninger. Efter gældende praksis yder Landsbyggefondens under renoveringsstøtteordningen ikke ydelsesstøtte til energibesparende investeringer, der ligger ud over de gældende krav i bygningsreglementet (BR10). Boligselskaberne kan dog selv finansiere sådanne tiltag.

Med henblik på at styrke mulighederne for yderligere at reducere energiforbruget på sigt, foreslås det, at fonden af den samlede afsatte renoveringsramme frem til 2020 kan anvende indtil 350 mio. kr. til energibesparende foranstaltninger med lang levetid, der forbedrer ejendommens energistandard væsentligt ud over de gældende krav.

[Formålet er at sikre, at der i forbindelse med den store renoveringsindsats i alment byggeri også gennemføres nogle af de energibesparende foranstaltninger, som det ellers kan være svært at samle flertal for, fordi de har lang leve- og tilbagebetalingstid. Det er hensigten, at de renoveringsprojekter, der får den særlige energisparestøtte, skal fungere som demonstrationsprojekter for det øvrige almene

byggeri (og andet byggeri) og være med til at skabe efterspørgsel efter avancerede løsninger, som herigennem billiggøres til glæde for efterfølgende renoveringsprojekter.]

Til nr. 2

Den gældende § 91, stk. 9, 5. og 6. pkt., omhandler en evaluering, der skal være foretaget ved udgangen af første kvartal 2014, og ophæves som følge heraf. Den omtalte evaluering er gennemført af SBI og offentliggjort i rapporten 'Renovering af almene bebyggelser. Evaluering af fysiske indsatser gennemført i perioden 2011-2013', SBI 2014:12.

Til nr. 3 og 4

Med forslaget om den nye affattelse af § 91 a, jf. § 1 nr. 3, fastsættes Landsbyggefondens ramme indenfor hvilken fonden kan yde økonomisk tilskud til en boligsocial indsats samt lokal koordinering og evaluering i udsatte almene boligafdelinger. Udsatte almene boligafdelinger er afdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af boligtagere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

Det foreslås, at rammen fastsættes til 465 mio. kr. årligt i perioden fra 2015-2018. Ikke anvendte beløb kan overføres til efterfølgende år og beløb, der ikke er anvendt i 2018, kan overføres til 2019. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang 1. januar 2016.

Det foreslås videre med ændringen af § 91 a, stk. 2, 1. pkt., jf. § 1 nr. 5, at indtil halvdelen af den foreslåede ramme til en boligsocial indsats årligt kan anvendes til huslejenedsættelser.

Det er en forudsætning, at den boligsociale indsats indgår i en helhedsplan, der er udarbejdet af boligorganisationen i samarbejde med relevante interessenter og godkendt af kommunalbestyrelsen. Der skal desuden ske en lokal koordinering og evaluering af indsatsen i det boligområde, hvor afdelingen er beliggende.

Boligorganisationen skal medvirke til finansiering af indsatsen med midler fra boligorganisationens egenkapital, såfremt det er økonomisk muligt og forsvarligt. Landsbyggefondens kan endvidere betinge sig, at kommunen også medvirker.

Det kriminalitetsforebyggende og det kriminalitetsreducerende indsatsområde er både et kommunalt og et politimæssigt anliggende samt en betydelig del af den boligsociale indsats.

Dette kan fx konkretisere sig i indsatser, som bygger bro mellem familier, skole, fritidsklubber, idrætstilbud og lommepenge- eller fritidsjobindsatser og fritidstilbud, som er målrettet særlige behov hos børn og unge. Det kan også være i form af mentorindsatser og gadeplansarbejde, der retter sig mod særligt udsatte unge samt unge med en med stærkt utryghedsskabende og normbrydende adfærd.

Den akut opståede uro er ødelæggende for trygheden i boligområderne og for områdernes image, hvis den ikke standses meget hurtigt. Der er derfor hensigten at fastsætte, at de boligsociale helhedsplaner skal formulere en beredskabsplan, som redegør for, hvordan kommune og boligorganisation i samarbejde med politiet og andre relevante aktører konkret vil håndtere og løse akut opstået uro og tryghedsproblemer i boligområdet.

For yderligere at bidrage til at løse problemet med uro og alvorlig kriminalitet i nogle udsatte boligområder etableres der i samarbejde mellem Landsbyggefonden, Center for Boligsocial Udvikling og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter et rejsehold, som skal kunne træde til, når der er alvorlig utryghed og uro i et specifikt boligområde.

Det er hensigten, at rejseholdet primært skal have en opsøgende funktion, hvor de tilknyttede medarbejdere hurtigt tager en første kontakt til de kommuner og boligorganisationer, der oplever akut opståede utryghedsproblemer i deres udsatte boligområder.

Rejseholdets kontakt har til hensigt at få koordineret og planlagt rådgivningsbesøget i det pågældende boligområde samt tilvejebringe en præcis og retvisende øjebliksvurdering af den pågældende tryghedsudfordring i boligområdet med de involverede parter, herunder også politiet.

Det bemærkes, at kommuner og boligselskaber, der skønner at have et akut og presserende behov for rådgivning om en aktuel tryghedsudfordring i deres udsatte boligområder, skal have mulighed for også selv at rette henvendelse til rejseholdet og forelægge deres aktuelle tryghedsudfordringer med henblik på en afklaring af behovet for rådgivning.

Helhedsplanernes arbejde med at bryde en negativ social arv skal ske i et tæt samarbejde med kommunen. Fx kan et samarbejde mellem kommunens daginstitutioner og skoler og helhedsplanen kompensere for børnenes manglende intellektuelle, sociale og økonomiske opbakning fra hjemmet. Der kan fx være behov for at styrke forældrekompetencer og bringe forældrene tættere på arbejdsmarkedet. I de nævnte typer af indsatser målrettet børn og voksne skal der indgås en klar aftale om ansvarsfordelingen mellem kommunen og helhedsplanen. Udover de målrettede indsatser som skal bryde den negative sociale arv, kan der også iværksættes bredere tilbud som giver udsatte børn og unge oplevelser, de uden indsatsen er afskåret fra fx fritidstilbud, udflugter o.l. Hertil kommer fritidsjobindsatser, som opsøger lokale virksomheder med henblik på, at virksomhederne skal ansætte boligområdetets unge i fritidsjob. Arbejdet med at bryde negativ social arv er i alle tilfælde tæt forbundet med den forebyggende del af tryghedsindsatsen.

Generelt gælder, at de boligsociale indsatser, som iværksættes, primært skal være aktiviteter med dokumenteret virkning. I særlige tilfælde kan der også iværksættes initiativer med udvikling for øje. Fordelingen mellem dokumenterede og udviklingsorienterede indsatser skal fremgå af helhedsplanen og godkendes af Landsbyggefonden.

Der er mange berøringsflader mellem helhedsplanens og kommunernes indsatser, men også med andre aktører, der er involverede i de udsatte boligområder. Derfor er det nødvendigt at sikre koordinering og klar arbejdsdeling mellem de aktører, som agerer i de udsatte boligområder.

I forbindelse med ansøgninger om prækvalifikation og udarbejdelse og godkendelse af helhedsplaner, skal Landsbyggefonden sikre, at der igennem støtteperioden er en entydig ledelse af helhedsplanen og indsatsen i de udsatte boligområder. Den entydige ledelse skal sikre, at der er tilstrækkelig fremdrift i helhedsplanen.

Til yderligere understøttelse af helhedsplanernes fremdrift skal Landsbyggefonden gennemføre et 1-årsseftersyn af helhedsplanerne. Vurderer Landsbyggefonden, at der ikke er tilstrækkelig fremdrift i realiseringen af planerne iværksættes umiddelbart intensiv rådgivning med henblik på at få samarbejdet til at fungere. Center for Boligsocial Udvikling kan bidrage til denne intensive rådgivning af helhedsplaner. Fører den intensive rådgivning ikke til den ønskede fremdrift, kan udbetalingerne til planen stoppes.

Når Landsbyggefonden prioriterer de boligsociale midler, skal ansøgninger fra boligområder, hvor der også gennemføres infrastrukturelle forandringer prioriteres. Planer om strukturelle forandringer skal fremgå af helhedsplanen, ligesom Landsbyggefonden skal koordinere ansøgninger til finansiering af helhedsplaner med ansøgninger til infrastrukturpuljen. Koordinering og bevilling af tilsagn skal afstemmes med de reelle behov, som viser sig i de konkrete ansøgninger.

Til nr. 5

Det Nationale Forskningscenter for Velfærd – SFI og Rambøll Management Consulting evaluerer de boligsociale indsatser, der gennemføres i regi af de boligsociale helhedsplaner finansieret af Landsbyggefondens 2006-2010-pulje.

Evalueringen består af to dele. Den ene del, som SFI står for, er en effektevaluering af puljens indsatser, og den anden del er en procesevaluering af organisering og samarbejde, som Rambøll er ansvarlig for. Den samlede evaluering vil være færdig i 2016. Hidtil er der udkommet tre delevalueringer af puljen, som allerede er indarbejdet i reguleringen af den boligsociale indsats finansieret med 2011-2014 puljen. I efteråret 2010 blev den første delevaluering offentliggjort. Evalueringen påpegede behovet for en stærk lokal koordinering, styring og organisering af de boligsociale og kommunale indsatser. Som følge heraf blev kravene skærpet i helhedsplanerne ved revisionen af det gældende regulativ i forbindelse med 2011-2014-puljen.

Midtvejsevalueringen blev offentliggjort i december 2013. De boligsociale indsatser har haft en positiv betydning for beboerne i de udsatte boligområder. Andelen af beboere i beskæftigelse samt hustandsindkomsten er steget grundet ændret socioøkonomisk sammensætning blandt tilflyttere. De boligsociale indsatser har haft en positiv betydning for trivsel og tryghed blandt beboerne. De boligsociale indsatser har haft en positiv betydning for antallet af sociale aktiviteter i områderne og for samarbejdsrelationerne mellem aktører.

Evalueringen af 2011-2014-puljen fra boligaftalen 2008 foretages ligeledes af SFI og Rambøll og blev påbegyndt i august 2014. Evalueringen forventes afsluttet i august 2020. Aktiviteter og arbejdsmetoder indenfor de følgende fire temaer vil blive evalueret:

- Kriminalitetsforebyggelse i relation til børn, unge og unge voksne.
- Forbedret skolegang og uddannelse.
- Forbedrede forældrekompetencer og forøgelse af børns trivsel.
- Forøget beskæftigelse og aktiviteter, der flytter arbejdsledige beboere tættere på arbejdsmarkedet.

Med de to evalueringer vil der foreligge en samlet effektevaluering af de boligsociale indsatser, styring og organisering. Disse store effektevalueringer giver dog en forsinkelse på resultaterne. Det betyder dels, at det kan være nødvendigt at træffe beslutninger, før de relevante resultater foreligger, og dels, at resultaterne er mindre aktuelle, når de bliver tilgængelige.

Derfor foreslås det, at det ikke i den kommende puljeperiode skal være et krav til Landsbyggefonden, at fonden skal iværksætte en tilsvarende stor evaluering, som skal evaluere puljen samlet.

Indsatserne skal imidlertid fortsat dokumenteres og evalueres.

Med henblik på at forbedre kvaliteten af de boligsociale indsatser, den lokale styring heraf og sagsbehandling af helhedsplanerne foreslås det, at Landsbyggefonden skal sikre, at der løbende sker

en evaluering af centrale indsatser, styring og organisering sådan, at evalueringerne kan anvendes i den fortsatte proces.

Landsbyggefonden vurderer behovet for at evaluere en indsats, samt hvordan det er hensigtsmæssigt at evaluere styring og organiseringen heraf.

Center for Boligsocial Udvikling bidrager fortsat til indsamling og understøttelse af brug af viden m.v. fra de boligsociale indsatser, jf. Center for Boligsocial Udviklings formålsbestemmelse. Indsatser finansieret med 2015-2018-puljen vil naturligvis være omfattet af centrets forpligtelse.

Til nr. 6

Efter lovens § 91 b kunne Landsbyggefonden yde tilskud til fremme af innovation i det almene byggeri. Tilskuddet kunne ydes i perioden 2007-2010 og på den baggrund foreslås § 91 b ophævet.

Til nr. 7

Efter almenboliglovens § 92, stk. 1, kan Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden, yde støtte som lån eller tilskud til almene boligafdelinger, hvor der er så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Efter loven § 92, stk. 2, kan Landsbyggefonden endvidere yde støtte til nedrivning inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. i perioden 2011-2014.

Behovet for nedrivning forventes at stige de kommende år bl.a. som følge af øget fokus på strategiske nedrivninger, men også som følge af udlejningsvanskeligheder, herunder i en række yderområder.

Det foreslås derfor i § 92, stk. 2, at der fortsat fastsættes en ramme, således at Landsbyggefonden kan yde kapitaltilførsel til nedrivninger inden for en ramme på 600 mio. kr. i perioden 2015-2018.

Til nr. 8

Med den foreslåede nye affattelse af § 92 a, stk. 1, fastsættes Landsbyggefondens bidrag til ydelsesstøtten til nybyggede almene boliger og friplejeboliger. Bidraget udgør i perioden 2015-2018 25 pct. af ydelsesstøtten til almene boliger med tilsagn efter §§ 115 og 117 i almenboligloven og til friplejeboliger med tilsagn efter § 10, stk. 2 i friplejeboligloven i hvert af de pågældende år.

Til nr. 9

Efter almenboliglovens § 92 b kan Landsbyggefonden i årene 2011-2016 inden for en årlig ramme på 160 mio. kr. (2015-pris) med ministeren for by, bolig og landdistrikters godkendelse yde støtte i form af tilskud til infrastrukturændringer m.v., der gennemføres i de særligt udsatte boligområder (ghettoområder).

Infrastrukturforandringer har væsentlig indflydelse på trygheden i boligområderne. Åbne og vedligeholdte udearealer, pladser, stier o.lign. har en tryghedsfremmende betydning for boligområdet, der giver mulighed for øget social aktivitet og flere øjne på gaden. Hertil kommer, at områderne bliver bedre forbundet med den omliggende by.

På den baggrund foreslås det, at der i årene 2017 til 2020 tillige afsættes 160 mio. kr. til gennemførelse af infrastrukturændringer. Ikke anvendte beløb kan overføres til efterfølgende år og

beløb, der ikke er anvendt i 2020, kan overføres til 2021. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang 1. januar 2016. Det er fortsat en betingelse, at ændringerne skal ske som led i en godkendt helhedsplan, der skal indeholde en analyse af, hvordan sammenhængen mellem ghettoområdet og den omgivende by sikres.

Infrastrukturrammen er efter de gældende regler forbeholdt de særligt udsatte boligområder efter lovens § 61 a. Med henblik på at forebygge en yderligere negativ udvikling foreslås det, at områder, som opfylder to af de fem kriterier for særligt udsatte boligområder, og som efter en konkret vurdering står i fare for at udvikle sig til et særligt udsat boligområde, ligeledes vil kunne omfattes af infrastrukturrammen.

Der vil således være tale om områder, som ved en mindre ændring af en eller flere parametre vil komme på listen over særligt udsatte områder.

Til nr. 10

§ 97 a blev indført ved lov nr. 1087 af 17. december 2002 og omhandlede, at kommunen kunne yde tilskud til dækning af udgifter til beboerrådgiverordningen, som løb frem til 2008. I forbindelse med udløbet af ordningen blev § 97 a ikke samtidig ophævet.

Til § 2

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