

## Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger  
(Nedsættelse af grundkapital og kapitalindskud samt revision af reglerne for totaløkonomiske  
merinvesteringer m.v.)

### § 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013, som ændret ved lov nr. 527 af 25. april 2015 og lov nr. 1000 af 30. august 2015 § 13 foretages følgende ændringer:

1. I § 51, stk. 3, 2. pkt., og § 185, stk. 1, nr. 3, ændres »selskabet« til: »boligorganisationen«.
2. Underoverskriften i *kapitel 5* udgår.
3. I § 92 a, stk. 1, ændres "§ 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger" til: "§ 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, og § 11 a i lov om friplejeboliger".
4. I § 115 a, stk. 1, ændres »en lavenergibygningsklasse 2015 i bygningsreglementet 2010« til: »bygningssklasse 2020 i bygningsreglementet 2010«.
5. I § 118 a, stk. 1, ændres »2016« til: »2018«.
6. I § 129, stk. 4, ændres »på 4,4 pct. p.a.« til: »som fastsættes af udlændinge-, integrations- og boligministeren som en procentdel«.
7. I § 151, nr. 7, ændres "§ 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger" til: "§ 10, stk. 2, i lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 897 af 17. august 2011, og § 11 a i lov om friplejeboliger".
8. I § 172 a, stk. 2, 3. pkt. ændres »Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet« til: »Beskæftigelsesministeriet«.

### § 2

I lov om friplejeboliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 1058 af 31. august 2015, foretages følgende ændringer:

1. I § 12, stk. 1, 2. pkt. ændres »2016« til: »2018«.

### **§ 3**

Loven træder i kraft den 1. april 2016

# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

### Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets indhold
  - 2.1 Forlængelse af perioden med grundkapital og kapitalindskud på 10 pct.
    - 2.1.1 Gældende ret
    - 2.1.2 Den foreslåede ordning
  - 2.2 Revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer
    - 2.2.1 Gældende ret
    - 2.2.2 Den foreslåede ordning
  - 2.3 Sammensætning af Center for Boligsocial Boligudviklings bestyrelse
    - 2.3.1 Gældende ret
    - 2.3.2 Den foreslåede ordning
  - 2.4 Forskellige ændringer og præciseringer
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Miljømæssige konsekvenser
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
9. Sammenfattende skema

### 1. Indledning

Med henblik på fortsat at give kommunerne gode betingelser for at opføre nye almene boliger, har regeringen og KL som led i aftalen om kommunernes økonomi for 2016 aftalt, at regeringen skal søge Folketingets tilslutning til, at den midlertidige nedsættelse af den kommunale grundkapital fra 14 pct. til 10 pct. forlænges med to år fra udgangen af 2016 til udgangen af 2018. I forlængelse heraf foreslås tillige, at nedsættelsen af grundkapitalindskuddet i friplejeboliger forlænges tilsvarende.

Det foreslås endvidere, at det fremadrettet fortsat skal være muligt at foretage totaløkonomiske merinvesteringer i alment nybyggeri, som går udover maksimumsbeløbet, når byggeriets energistandard er væsentlig bedre end det generelle niveau i byggeriet. Det medfører, at det fremover vil være en forudsætning for at kunne godkende totaløkonomiske merinvesteringer, at byggeriet lever op til kravene i bygningsklasse 2020, jf. bygningsreglementet.

For at opfylde forudsætningen om nulstøtte i forbindelse med merinvesteringer, foreslår regeringen, at den særlige beboerbetalingsprocent ved totaløkonomiske merinvesteringer løbende kan reguleres, således at den tilpasses rente- og inflationsniveauet.

Som følge af ressortomlægninger er Udlændinge-, Integrations-, og Boligministeriet nu dobbeltrepræsenteret i Center for Boligsocial udviklings bestyrelse. For at styrke centerets bestyrelses faglighed indenfor det beskæftigelsespolitiske område, foreslås det derfor, at den ene af ministeriets pladser i stedet besættes af Beskæftigelsesministeriet.

Endelig indeholder lovforslaget forskellige mindre ændringer og præciseringer.

## *2. Lovforslagets indhold*

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

1. Forlængelse af perioden med grundkapital og kapitalindskud på 10 pct.
2. Revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer
3. Sammensætning af Center for Boligsocial Boligudviklings bestyrelse
4. Tekniske ændringer

### *2.1 Forlængelse af perioden med nedsat grundkapital for almene boliger og nedsat kapitalindskud for støttede friplejeboliger*

#### *2.1.1 Gældende ret*

Det almene byggeri finansieres som udgangspunkt således:

- Beboerindskud på 2 pct. af anskaffessummen
- Kommunalt grundkapitallån på 14 pct. af anskaffessummen
- Kreditinstitutlån med statslig ydelsesstøtte på 84 pct. af anskaffessummen

Beboerne betaler som udgangspunkt en ydelse på 2,8 pct. af anskaffessummen plus de løbende bidrag m.v. til kreditinstitutterne, i alt svarende til ca. 3,0 pct. af anskaffessummen. Betalingen sker første gang tre måneder efter låneoptagelsen. Herefter reguleres betalingen i de følgende 45 år med 100 pct. af stigningen i nettoprisindekset i de første 20 år og derefter med 75 pct. af stigningen. Regulering sker første gang et år efter første terminsbetaling. Forskellen mellem beboerbetalingen og den samlede ydelse på lånet betales af staten som ydelsesstøtte. Landsbyggefonden refunderer 25 pct. af den statslige udgift hertil.

Friplejeboliger, som modtager offentlig støtte, finansieres på principielt samme måde. Dog betales det kontante indskud, svarende til den kommunale grundkapital til almene boliger, af friplejeboligleverandøren.

Det kommunale grundkapitallån har tidligere udgjort enten 7 pct. eller 14 pct. af anskaffelsessummen med flere skift frem og tilbage. De relativt hyppige skift mellem 7 og 14 pct. medførte betydelige udsving i såvel tilsagns- som byggeaktivitet.

For tilsagn i perioden fra 1. juli 2012 til 31. december 2016 har det kommunale grundkapitallån dog med henblik på sikring af en stabil tilsagns- og byggeaktivitet været fastsat til 10 pct. af anskaffelsessummen. Det statsligt støttede realkreditlån har som følge heraf udgjort 88 pct. af anskaffelsessummen

Den særlige nedsættelse af grundkapitallånet til 10 pct. bortfalder automatisk ved udgangen af 2016.

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

### *2.1.2 Den foreslåede ordning*

Som led i aftalen om kommunernes økonomi for 2016 er regeringen og KL enige om at "afdække barrierer for tilvejebringelsen af billige almene boliger samt sammenhængen mellem beslutningskompetence og finansieringsansvar. I forlængelse heraf vil regeringen søge tilslutning til at nedsætte det kommunale grundkapitalindskud til 10 pct. til og med 2018".

Det foreslås derfor, at den midlertidige nedsættelse af den kommunale grundkapital til almene boliger fra 14 pct. til 10 pct. forlænges frem til den 31. december 2018. Samtidig forlænges forhøjelsen af kreditinstitutbelåningen fra 84 til 88 pct. af anskaffelsessummen tilsvarende. Tilsvarende ændringer foretages for friplejeboliger.

Med forslaget bliver det alt andet lige billigere for kommunerne at give tilsagn til nye boliger i 2017 og 2018 og dyrere for staten og Landsbyggefonden. Dermed sikres det, at kommunernes incitament til at opføre almene boliger ikke begrænses, samtidig med, at det giver kommunerne en stabil planlægningshorisont i perioden frem til udgangen af 2018.

For friplejeboligleverandørerne betyder forlængelsen af kapitalindskuds-nedsættelsen, at det bliver billigere at opføre nye friplejeboliger i 2017 og 2018. Dette medfører ligeledes øgede udgifter for staten og Landsbyggefonden.

## *2.2 Revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer*

### *2.2.1 Gældende ret*

Med henblik på både at holde den offentlige støtte og huslejen i alment nybyggeri på et rimeligt niveau er der fastsat en øvre grænse for anskaffelsessummerne i form af et maksimumsbeløb, som er differentieret efter boligtype og geografisk beliggenhed.

For at øge energistandarden i nybyggede almene boliger har kommunerne dog siden 2009 haft mulighed for at godkende, at maksimumsbeløbet overskrides i forbindelse med alment

nybyggeri med en bedre energistandard, der er bedre end gældende krav i bygningsreglement 2010, uden at det bliver dyrere for beboerne eller det offentlige.

Det er således en forudsætning for kommunalbestyrelsens godkendelse af merinvesteringer, at byggeriet som minimum opfylder kravene i den frivillige lavenergiklasse 2015 i bygningsreglement 2010 samt, at merinvesteringen er totaløkonomisk rentabel. Den energibesparelse, som beboerne opnår, skal således som minimum opveje den højere husleje, som merinvesteringen medfører. Modsat den øvrige del af byggeriets anskaffelsessum ydes der derfor ikke grundkapital eller ydelsesstøtte til merinvesteringer. Merinvesteringer finansieres med et kreditinstitutlån af den type, som i øvrigt anvendes til finansieringen af alment nybyggeri.

Merinvesteringen belånes på samme måde som den øvrige anskaffelsessum, og beboerne betaler som udgangspunkt en ydelse på lånet, der svarer til 4,4 pct. af merinvesteringen. Beløbet reguleres i 40 år på samme måde som den øvrige beboerbetaling, dvs. med 100 pct. af stigningen i nettoprisindekset i de første 20 år og derefter med 75 pct. af stigningen. Overstiger ydelsen på lånet beboerbetalingen, betaler staten forskellen. Omvendt modtager staten forskellen, såfremt beboerbetalingen overstiger ydelsen på lånet.

Udgangspunktet for beboerbetalingen på de 4,4 pct. af merinvesteringen er fastsat således, at den på basis af de oprindelige rente- og inflationsforudsætninger medfører, at der samlet set over 40 år ikke ydes statslig støtte til merinvesteringen, idet den statslige ydelsesstøtte (positiv støtte) modsvares af beboernes indbetalinger (negativ støtte).

### *2.2.2 Den foreslåede ordning*

Den generelle energistandard i alment nybyggeri er højnet væsentligt siden 2009, og med det foreslåede bygningsreglement 2015 vil den hidtil frivillige lavenergiklasse 2015 blive indført som obligatorisk standard fra 1. juli 2016. Samtidig vil den frivillige energiklasse bygningsklasse 2020 i bygningsreglement 2010 blive opretholdt som frivillig energiklasse i bygningsreglement 2015.

Det foreslås derfor, at kravet til den energistandard, der som minimum skal opnås i forbindelse med totaløkonomiske merinvesteringer, forhøjes, således at byggeriet skal opfylde kravene for den frivillige energiklasse bygningsklasse 2020. Det vil fortsat være et krav, at tiltagene er totaløkonomisk rentable, ligesom der fortsat ikke ydes støtte til merinvesteringen.

Forudsætningen om, at der ikke ydes støtte til merinvesteringer, blev i forbindelse med ordningens oprettelse som nævnt udmøntet ved, at der i almenboligloven blev fastsat en beboerbetaling på 4,4 pct. af merinvesteringen.

Siden 2009 har den forudsatte lånerente imidlertid været faldende med en lavere ydelse på kreditinstitutlånet til følge, samtidig med at den forudsatte inflation har ligget nogenlunde konstant. Med den fastsatte beboerbetaling sker der derfor en overfinansiering af merinvesteringen med en utilsigtet statslig indtægt til følge.

Tilsvarende kan der ved en stigning i lånerenten blive tale om, at den fastsatte beboerbetalning ikke kan finansiere merinvesteringen, og at der dermed utilsigtet vil blive tale om ydelsesstøtte til merinvesteringerne.

For at opfylde ordningens forudsætning om, at der ikke ydes støtte til merinvesteringer, foreslås det, at udlændinge-, integrations- og boligministeren løbende kan regulere beboerbetalingsprocenten i forhold til den forventede udvikling i rente og inflation. Beboerbetalingsprocenten repræsenterer således den procentsats, som ved godkendelsen af merinvesteringerne vil medføre, at der ikke ydes støtte til merinvesteringerne.

Med ændringen er det den beboerbetalingsprocent, som er gældende på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af merinvesteringerne, som beboerne skal betale over finansieringsperioden på 40 år. Beboerbetalingsprocenten reguleres dog fortsat for udviklingen i nettoprisindekset som beskrevet ovenfor.

### *2.3 Sammensætning af Center for Boligsocial Udviklings bestyrelse*

#### *2.3.1 Gældende ret*

Center for Boligsocial Udvikling er etableret med en bred basis for sit virke, hvilket afspejles i sammensætningen af centrets bestyrelse. Bestyrelsen består af 8 medlemmer, der udpeges af udlændinge-, integrations- og boligministeren. Ministeren udpeger formanden, 2 uafhængige sagkyndige og 1 medlem. Herudover udpeger ministeren de resterende 4 medlemmer efter indstilling fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, KL, BL og Landsbyggefonden.

#### *2.3.2 Den foreslåede ordning*

Oprettelsen af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet betyder, at ministeren herefter skal udpege et medlem til Center for Boligsocial Udviklings bestyrelse efter indstilling fra eget ministerium, ligesom ministeriet vil være dobbeltrepræsenteret i bestyrelsen.

Arbejdsløshed er et af de mest påtrængende problemer i de udsatte boligområder og mange boligsociale helhedsplaner har indsatser som skal bringe beboerne tættere på arbejdsmarkedet. Derfor er det hensigtsmæssigt at styrke fagligheden på beskæftigelsesområde i bestyrelsen for Center for Boligsocial Udvikling.

Derfor foreslås det, at ét af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets medlemmer i stedet udpeges efter indstilling fra Beskæftigelsesministeriet.

### *2.4 Forskellige ændringer og præciseringer*

Ud over ovennævnte ændringer indeholder lovforslaget forskellige mindre ændringer og præciseringer.

## *3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

Det er alene forslaget om forlængelse af perioden med grundkapital og kapitalindskud på 10 pct., der medfører økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Med forslaget om forlængelse af perioden med nedsat grundkapital bliver det som nævnt billigere for kommunerne at give tilsagn til almene familie-, ældre- og ungdomsboliger i 2017 og 2018 og dyrere for staten og Landsbyggefonden.

Den samlede udgiftsmæssige effekt består dels af en priseffekt som følge af, at grundkapital erstattes af ydelsesstøtte, dels af en aktivitetseffekt, idet kommunerne må forventes at give tilsagn til flere boliger, når det bliver billigere for kommunen.

Ligesom for almene boliger indebærer forlængelsen af perioden med nedsat kapitalindskud i støttede friplejeboliger, at det bliver billigere for friplejeboligleverandører at opføre friplejeboliger og dyrere for staten og Landsbyggefonden. Samtidig er der tale om, at et privat kapitalindskud erstattes af ydelsesstøtte. Dette giver anledning til en priseffekt. Derimod bliver der ikke tale om en aktivitetseffekt, da aktiviteten er kvotereguleret.

I aktivitetseffekten indgår tillige, at der sker en udskydelse af den fremrykningseffekt, som hidtil har været forventet i 2016 på baggrund af det forventede bortfald af den tidsbegrænsede nedsættelse af grundkapitalindskuddet ved udgangen af 2016. Fremrykningseffekten vil nu først indtræde i 2018. hvor forøgelsen af antallet af tilsagn opvejes af færre tilsagn i 2019 og 2020. Effekten af forslaget viser sig derfor ikke kun i 2017 og 2018, men tillige i 2016, 2019 og 2020. De økonomiske konsekvenser for stat og kommuner fremgår af tabel 1.

*Tabel 1. Ændringer i kommunernes, statens og Landsbyggefondens udgifter til grundkapital, ydelsesstøtte, ungdomsboligbidrag og servicearealtilskud som følge af nedsættelse af den kommunale grundkapital til 10 pct. i 2017 og 2018 (2016-priser, mio. kr.).*

	2016	2017	2018	2019
Kommunerne	-199	34	233	-139
heraf grundkapital	-199	19	218	-139
Staten	-215	454	664	-87
Landsbyggefonden	-65	128	193	-23
I alt	-479	616	1090	-249
heraf friplejeboliger	0	17	17	0

Anm.: en negativ værdi angiver en mindreudgift.

Som følge af den nævnte fremrykningseffekt vil der også være mindreudgifter i 2020, svarende til mindreudgifterne i 2019. Herefter vil antallet af tilsagn svare til det, der oprindeligt var forudsat ved en grundkapital på 14 pct.

For forslaget om revision af ordningen om totaløkonomiske merinvesteringer gælder, at den ændrede fastsættelse af den særlige beboerbetalingsprocent netop sikrer, at der samlet set over tidshorisonten på 40 år ikke ydes offentlig støtte.



Såvel forslaget om forlængelse af perioden med en grundkapital på 10 pct. som forslag om revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer vil medføre meget begrænsede statslige udgifter til tilretning af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets administrationssystem for almene boliger (BOSSINF). Disse udgifter vil blive afholdt indenfor ministeriets eksisterende rammer.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med KL.

Lovforslaget vurderes ud over ændringerne af BOSSINF-systemet ikke at have administrative konsekvenser for staten og vurderes heller ikke at have det for kommunerne.

#### *4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*

Forslaget om forlængelse af perioden med en grundkapital på 10 pct. i 2017 og 2018 skønnes at medføre, at der samlet set vil blive givet tilsagn til i størrelsesordenen 1.600 almene boliger flere end ellers. Det svarer til en forøgelse af de samlede anskaffelsesudgifter til nye almene boliger på godt 2,5 mia. kr. (inkl. moms). Denne merinvestering resulterer i meget stort omfang i øget omsætning i de erhverv, der leverer varer og ydelser til det almene byggeri, dvs. entreprenører, rådgivere, byggematerialeproducenter, private grundsælgere, finansielle virksomheder mv., og dermed i en begrænset aktivitetsforøgelse i byggesektoren i bred forstand.

[Evt. kvantificering af beskæftigelseseffekt og BNP-effekt]

Forslaget om fremtidssikring af ordningen om totaløkonomiske merinvesteringer vil i begrænset omfang understøtte disse effekter.

Endvidere gør forslaget det billigere for private friplejeboligleverandører at etablere nybyggede friplejeboliger, idet deres kapitalindskud nedsættes i 2017 og 2018.

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for erhvervslivet.

#### *5. Miljømæssige konsekvenser*

Forslaget om revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer forventes at medføre en begrænset reduktion af energiforbruget i alment nybyggeri som følge af, at det bliver muligt at opnå en højere energistandard – som minimum svarende til den frivillige Bygningsklasse 2020 – uanset at maksimumsbeløbet overskrides. Dette vil medføre en mindre CO<sub>2</sub>-udledning og dermed en reduceret miljøbelastning.

Lovforslagets øvrige elementer vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

#### *6. Administrative konsekvenser for borgerne*

Lovforslaget medfører ikke administrative konsekvenser for borgerne.

### *7. 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).

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet vurderer, at nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter herudover.

### *8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.*

Et udkast til lovforslag har i perioden fra XXXX 2015 til YYYY 2015 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, DI, 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, DANSKE ARK (Praktiserende Arkitekters Råd), Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Rådet for Etniske Minoriteter, Selveje Danmark, SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet) og TEKNIQ.

### *9. Sammenfattende skema*

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser / merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Forlænget nedsættelse af grundkapital medfører statslige og kommunale mindreudgifter på hhv. 199 og 215 mio. kr. i 2016 samt på hhv. 139 og 87 mio. kr. i 2019 (fremrykningseffekt).	Forlænget nedsættelse af grundkapital medfører statslige merudgifter på 454 mio. kr. i 2017 og 664 mio. kr. i 2018 (pris-, aktivitets- og fremrykningseffekt) og kommunale merudgifter på 34 mio. kr. i 2017 og 233 mio. kr. i 2018 (aktivitets- og fremrykningseffekt).
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Svagt forøget aktivitet i byggesektoren mv. Lavere kapitalkrav til friplejeboligleverandører.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Begrænset CO <sub>2</sub> -reduktion vedrørende totaløkonomiske merinvesteringer.	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

## *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

### *Til § 1*

#### Til nr. 1

Der er tale om ændringer med henblik på, at der anvendes en konsekvent terminologi gennem loven.

#### Til nr. 2

Der er tale om en teknisk rettelse. Kapitlet indeholder kun én underoverskrift, hvilket ikke vurderes at bidrage til overblikket i lovgivningen, hvorfor underoverskriften foreslås ophævet.

#### Til nr. 3

Friplejeboligloven blev ændret ved lov nr. 527 af 29. april 2015. Af hensyn til lovens systematik blev lovens § 10 ophævet ved denne lovændring og erstattet af en ny § 11 a. Den ophævede bestemmelse vedrørte offentlig støtte til friplejeboliger. Den nye § 11 a indebærer, at der fortsat kan ydes offentlig støtte efter samme regler og inden for samme ramme, som efter den tidligere § 10.

I forbindelse med lovændringerne skulle tillige almenboliglovens § 92 a, stk. 1, om Landsbyggefondens medfinansiering af støttede friplejeboliger have været ændret tilsvarende, hvilket ved en fejl ikke skete. Det har således ikke været tilsigtet, at friplejeboliger med støttetilsagn efter 1. juli 2015 skulle være undtaget fra de pågældende regler.

Med ændringerne foreslået i § 1, nr. 3, berigtiges således en fejl opstået i forbindelse med ændringerne af friplejeboligloven.

#### Til nr. 4

Kommunerne har siden 2009 haft mulighed for at godkende, at maksimumsbeløbet overskrides i forbindelse med totaløkonomiske merinvesteringer med henblik på at opnå en bedre energistandard i alment nybyggeri. Ordningen medfører, at byggeriet som minimum skal opfylde kravene i den frivillige lavenergiklasse 2015 i bygningsreglement 2010 samt at merinvesteringen er totaløkonomisk rentabel. Der ydes derfor ikke støtte til merinvesteringen. Formålet med ordningen er, at gøre det muligt at opføre energimæssigt fremtidssikret byggeri.

Siden ordningen blev oprettet, er den generelle energistandard i alment nybyggeri højnet væsentligt. Videre vil den frivillige bygningsklasse lavenergiklasse 2015 blive indført som obligatorisk energikrav med bygningsreglement 2015. Samtidig vil den frivillige energiklasse bygningsklasse 2020 i bygningsreglement 2010 blive opretholdt som frivillig energiklasse i bygningsreglement 2015.

For at sikre, at merinvesteringer medfører en forbedring i boligernes energistandard i forhold til det gængse byggeri, foreslås det, at kravet til energistandarden skærpes, således at det stilles som betingelse for kommunens godkendelse, at merinvesteringerne lever op til kravene i Bygningsklasse 2020 i bygningsreglementet. Kravet om, at merinvesteringerne skal være totaløkonomisk rentable, opretholdes.

Til nr. 5

I henhold til almenboliglovens § 118, stk. 1, finansieres anskaffessummen for alment nybyggeri med 84. pct. lån, 14. pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud. For tilsagn givet i perioden fra 1. juli 2012 til 31. december 2016 er den kommunale grundkapital nedsat til 10 pct. af anskaffessummen, mens lånet er forhøjet tilsvarende til 88 pct. af anskaffessummen, jf. lovens § 118 a.

Med forslaget forlænges perioden, hvor den kommunale grundkapital er nedsat til 10 pct., og lånet er forhøjet tilsvarende, frem til udgangen af 2018.

Til nr. 6

Kommunerne har siden 2009 haft mulighed for at godkende totaløkonomiske merinvesteringer til bedre energistandard i alment nybyggeri. En af forudsætningerne for kommunalbestyrelsens godkendelse af merinvesteringer er, at investeringen er totaløkonomisk rentabel, og der således ikke ydes kommunal grundkapital eller statslig ydelsesstøtte til merinvesteringen. For at opnå dette blev beboerbetalingsprocenten i forbindelse med ordningens oprettelse fastsat til 4,4 pct. p.a. af merinvesteringen.

De oprindelige forudsætninger har imidlertid resulteret i, at beboerne overfinansierer merinvesteringerne, jf. pkt. 2.2.2 i de almindelige bemærkninger.

Det foreslås derfor, at beboerbetalingsprocenten løbende fastsættes af udlændinge-, integrations og boligministeren, således at der, med de rente- og inflationsforudsætninger der lægges til grund for beregningen af beboerbetalingsprocenten, ikke ydes støtte.

Til nr. 7

Friplejeboligloven blev ændret ved lov nr. 527 af 29. april 2015. Af hensyn til lovens systematik blev lovens § 10 ophævet ved denne lovændring og erstattet af en ny § 11 a. Den ophævede bestemmelse vedrørte offentlig støtte til friplejeboliger. Den nye § 11 a indebærer, at der fortsat kan ydes offentlig støtte efter samme regler og inden for samme ramme, som efter den tidligere § 10.

I forbindelse med lovændringerne skulle tillige almenboliglovens § 151, stk. nr. 7, om Byggeskedefondens anvendelsesområde have været ændret, hvilket ved en fejl ikke skete. Det har således ikke været tilsigtet, at friplejeboliger med støttetilsagn efter 1. juli 2015 skulle være undtaget fra de pågældende regler.

Med ændringerne foreslået i § 1, nr. 7, berigtiges således en fejl opstået i forbindelse med ændringerne af friplejeboligloven.

Til nr. 8

Center for Boligsocial Udvikling blev oprettet ved lov nr. 437 af 01. juni 2008 med det formål at skabe de nødvendige forudsætninger for, at by- og boligpolitikken i bred forstand kan medvirke til at bekæmpe negativ social arv, sikre sammenhængskraften i samfundet og sikre lige muligheder for alle.

Ved at afsætte midler til et by- og boligsocialt udviklingscenter sikres det konkret, at:

- 1) Der skabes den nødvendige helhedsorientering i de boligsociale indsatser og boligpolitikken som helhed, herunder især i samspillet med en række andre overordnede politikområder som f. eks. uddannelses-, integrations-, beskæftigelses-, socialpolitikken og planområdet,
- 2) der på et systematisk grundlag opbygges en viden om, hvad der skaber positive forandringer i problemramte boligområder,
- 3) der løbende sættes fokus på gode og dårlige erfaringer i de igangværende og kommende indsatser, sådan at midlerne bruges bedst muligt, og at
- 4) den indsamlede viden, den løbende rådgivning og centerets anbefalinger kan anvendes som grundlag for politiske beslutninger.

Problemerne i udsatte by- og boligområder spænder bredt fra fysiske og arkitektoniske til sociale og sundhedsmæssige problemstillinger. Det er derfor afgørende, at centeret opsamler og formidler viden om såvel arkitektur-, miljø-, beskæftigelses-, integrations-, uddannelses-, social- og sundhedspolitiske indsatser som inddrager internationale erfaringer.

Landsbyggefonden skal i forbindelse med boligsociale helhedsplaner m.v. kunne trække på den viden, som opbygges i centeret. Tilsvarende skal Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet og andre ministerier kunne trække på centerets viden i forhold til at fastsætte de overordnede rammer for boligsociale indsatser og bypolitik generelt.

Ved kongelig resolution af 28. juni 2015 etableredes Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, hvorved bl.a. det almene boligområde og integrationsområdet blevet samlet i ét ministerium. Derved blev sammensætningen af bestyrelsen for Center for Boligsocial Udvikling uhensigtsmæssig, da den leder til dobbeltrepræsentation af ministeriet.

Bestyrelsen i Center for Boligsocial Udvikling har bl.a. til opgave at bidrage fagligt til tilrettelæggelsen af centrets virke. Således er både interesser og fagligheder repræsenteret i bestyrelsen.

Det vurderes fortsat at være relevant at sikre en faglig spredning i centrets bestyrelse, hvorfor det foreslås, at Beskæftigelsesministeriet bliver repræsenteret i bestyrelsen i stedet for det ene medlem fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet. Beskæftigelsesministeriets ekspertise er relevant at tilføre bestyrelsen, da arbejdsløshed er en af de mest påtrængende udfordringer i de udsatte almene boligområder, som fører til

social isolation, fravær af rollemodeller for børn og unge og økonomiske vanskeligheder for de berørte. Derfor har mange boligsociale helhedsplaner indsatser, som skal bidrage til at bringe beboerne tættere på arbejdsmarkedet, ligesom der i flere boligområder er etableret samarbejde mellem boligsociale helhedsplaner og kommuner om at skaffe beskæftigelse til beboere. Med den nye sammensætning i bestyrelsen styrkes bestyrelsens viden om beskæftigelsespolitik og policy.

## *Til § 2*

Til nr. 1

I henhold til friplejeboliglovens § 12, stk. 1, 1. pkt., finansieres den del af anskaffelsessummen for støttede friplejeboliger, som ikke overstiger den maksimale anskaffelsessum for almene plejeboliger, med 84. pct. lån, 14. pct. kapitalindskud fra friplejeboligleverandøren og 2 pct. beboerindskud. Den del af anskaffelsessummen, der overstiger den maksimale anskaffelsessum for almene boliger, finansieres af friplejeboligleverandøren uden mulighed for at indregne dette i huslejen.

For tilsagn givet i perioden fra 1. juli 2012 til 31. december 2016 er friplejeboligleverandørens kapitalindskud nedsat til 10 pct. af anskaffelsessummen, mens lånet er forhøjet tilsvarende med 4 pct. point til 88 pct. af anskaffelsessummen, jf. lovens § 12, stk. 1, 2. pkt.

Finansieringen af nye friplejeboliger svarer således til finansieringen af nyt alment byggeri. Med henblik på fortsat overensstemmelse mellem de to regelsæt foreslås en forlængelse af den periode, hvori friplejeboligleverandørens kapitalindskud er nedsat til 10 pct., og lånet forhøjes tilsvarende frem til udgangen af 2018.

## *Til § 3*

Det foreslås, at lovforslaget træder i kraft den 1. april 2016.