



Statsminister Lars Løkke Rasmussen, stm@stm.dk
Transport-, bygnings- og boligminister Ole Birk Olesen, trm@trm.dk

Rymarken 2, 8210 Aarhus V
Telefon 8931 7171
E-mail brabrand@bbbo.dk
Website www.bbbo.dk

Kopi til:

Partiformændene for Dansk Folkeparti, Socialdemokratiet, Det Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti:

dfanbf@ft.dk, mette.frederiksen@ft.dk, morten.ostergaard@ft.dk,
pia.olsen.dyhr@ft.dk

Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen, almenbolig@tbst.dk (lovforslag vedr. almene boliger), Folketinget, folketinget@ft.dk

Dato 23. marts 2018

Keld Laursen
Mobil 2026 9302
E-mail kela@bbbo.dk

Kære Lars Løkke Rasmussen og Ole Birk Olesen

Som regeringen har bemærket i forbindelse med fremlæggelsen af regeringsudspillet "Ét Danmark uden parallelsamfund", har Brabrand Boligforening i forbindelse med helhedsplanen for Gellerup og Toveshøj gjort gode fremskridt i forbindelse med omdannelse af boligområderne Gellerup og Toveshøj til en attraktiv bydel i Aarhus.

Vi fremsender derfor i forbindelse med høringen over ovennævnte udspil vores bemærkninger til det foreliggende lovudkast, og vi håber, at regeringen vil lytte til de input, vi har til de igangværende forhandlinger.

Vi skal indledningsvis gøre opmærksom på, at vi er bekymrede for, at kombinationen af meget komplekse og omfattende lovændringer samt kort høringsfrist og forcering af behandling i kompetente organer markant øger risikoen for lovsjusk og deraf følgende fejl og mangler ved den kommende lovgivning.

Kompetenceforhold

Lovudkastet lægger op til, at der fremover ændres fundamentalt ved beslutningskompetencerne i de såkaldte ghetto-områder, således at den/de udsatte boligafdeling(er) fremover kun inddrages i beslutninger i særdeles beskedent omfang. I Gellerup/Toveshøj har vi, som det også er blevet fremhævet af statsministeren, allerede gjort betydelige fremskridt og er langt i realiseringen af en ambitiøs plan, som i realiteten udgør et skoleeksempel for den udvikling, der efterspørges i regeringens lovudkast. Til grund for denne plan ligger et årelangt samarbejde mellem boligafdelinger, boligforening og kommune, og planen er besluttet i alle tre instanser på et sædvanligt demokratisk grundlag.

Brabrand Boligforening ønsker at påpege, at det er en forudsætning for gennemførelse af en robust plan, at alle parter er involveret – og vi har, jf.

foranstående, gjort ganske gode erfaringer og "til trods" for demokratiske beslutningsprocesser formået at sikre konsensus om en særdeles visionær og ambitiøs plan, som blandt andet har inkluderet betydelige nedrivninger og omfattende fysiske forandringer.

Vi skal på denne baggrund foreslå, at der i loven tilføjes bestemmelser, som sikrer, at alle parter reelt bliver involveret.

Det lovudkast, som regeringen har fremlagt, indeholder forslag, som ligger langt ud over rimelige krav i forbindelse med byudvikling, idet udkastet på flere områder på det nærmeste giver en generalfuldmagt til kommunale myndigheder på områder (fx daglig drift og udlejning), som ligger uden for kommunernes sædvanlige kompetenceområde.

Vi skal på denne baggrund foreslå, at de beslutningskompetencer, som overdrages til kommunerne, begrænses til rimelige og sagligt begrundede fagområder af byudviklingsmæssig karakter.

Ghettokriterier

Regeringen foreslår, at der oprettes et nyt kriterium, hvorefter et boligområde karakteriseres som ghetto alene baseret på, at andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund overstiger 60%.

Vi vender os imod, at der indføres et rent etnicitets-kriterium, og foreslår, at kriterierne for særligt udsatte områder som hidtil primært baseres på sociale kriterier.

Et konkret eksempel på mangler ved det nye kriterium er Brabrand Boligforenings boligafdeling Skovgårdsparken, som i dag er en nyrenoveret og attraktiv boligafdeling med et velfungerende beboerdemokrati. Afdelingen har i dag en andel af beboere med ikke-vestlig baggrund på 68%.

Vi skal med henvisning til bl.a. Skovgårdsparken foreslå, at listen over de såkaldte "hårde" ghettoer (som udløser krav om udarbejdelse og godkendelse af en udviklingsplan og maksimalt 40% almene boliger) er en lukket liste, som ikke optager nye boligafdelinger.

Det taler for en sådan begrænsning, at fx reduktion af andelen af almene familieboliger i en afdeling som Skovgårdsparken til 40% vil være umådeligt kostbar, og desuden er det næppe realistisk at indfri kravene inden for tidsfristen frem til 2030.

Finansiering

Brabrand Boligforening har et særdeles stærkt forbehold for lovforslagets finansieringsgrundlag. Forbeholdet beror primært på tre forhold:

- (i) Det fremgår af udkastet, at i det omfang det er muligt og forsvarligt skal renoveringsarbejder finansieres af indtægter fra husleje eller med midler fra boligorganisationens egenkapital, og at det først er, når disse muligheder er opbrugt, at Landsbyggefonden kan træde til. Vi

anser en sådan anvendelse af dispositionsfondens midler for helt uacceptabel, idet det både vil medføre konkrete huslejestigninger for lejerne i alle boligforeningens afdelinger og desuden reducere boligforeningens og dermed afdelingernes økonomiske robusthed. Vi forudser, at bestemmelsen vil møde massiv modstand i beboerdemokratiet og vanskeliggøre vedtagelse af udviklingsplaner.

- (ii) Regeringen og staten bør tage et medansvar i forbindelse med finansieringen af regeringens udspil. Det er uacceptabelt, at der sker en reel beslaglægning af de midler, som er indbetalt til Landsbyggefonden. Og det er helt uacceptabelt, at der i loven lægges op til, at der skal ske et træk på boligorganisationens egenkapital forud for tilskud fra Landsbyggefonden. En sådan reduktion af egenkapitalen vil medføre signifikante huslejestigninger for lejerne i boligorganisationens øvrige almene boliger.
- (iii) Realisering af regeringens plan har betydelige økonomiske konsekvenser, og vi har en væsentlig bekymring for, om planen er tilstrækkeligt finansieret. Finansieringen skal omfatte samtlige omkostninger forbundet med nedrivninger, herunder nedrivningsomkostninger, låneindfrielse, genhusningsomkostninger samt finansiering af almene erstatningsboliger. Der er i Aarhus en befolkningstilvækst og et pres på boligmarkedet, som betyder, at der ikke er en boligreserve, som kan rumme genhusning af familierne fra de boliger, der nedrives. De hidtidige kommunale kvoter er utilstrækkelige til, at man reelt kan give disse borgere en tryksgaranti, medmindre der sker en kompensation for kommunens øgede omkostninger til grundkapitaltilskud.

Vi skal på denne baggrund foreslå:

- (i) *At forslaget i bestemmelse 2.11.2 om prioriteret brug af dispositionsfondsmidler fjernes.*
- (ii) *At der tilvejebringes en finansiering, som medfører, at det ikke alene er lejerne i de almene boliger, som gennem udskudte renoveringer m.v. skal betale prisen for de problemer, som forfejlede politikker over årtier har skabt i nogle af de udsatte boligområder.*
- (iii) *At det sikres, at den fornødne finansiering til realisering af planen er til stede.*

Bureaukratisering

Lovudkastet beskriver, hvorledes en udviklingsplan skal godkendes af transport-, bygnings- og boligministeriet. Vi går ud fra, at meningen med ministeriets godkendelse alene er et ønske om at sikre planens godkendelse, og at det derefter på sædvanlig vis bliver et anliggende for Landsbyggefond, kommune og boligorganisation at sikre planens gennemførelse.

Vi foreslår, at det i loven sikres, at ministeriets rolle afgrænses til godkendelse af planen, således at boligorganisationerne ikke pålægges et omkostningstungt, statsligt bureaukrati.

Skoler og daginstitutioner

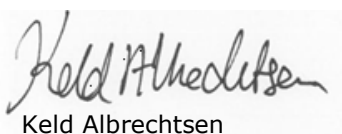
Den samlede lovpakke omfatter foruden lovændringer inden for almenboligloven tillige lovforslag vedr. daginstitutioner og skoler. Vi vil i forbindelse med disse lovforslag påpege, at krav på institutionsniveau kan medføre u hensigtsmæssige nedlæggelser af institutioner og samtidig vanskeliggøre udviklingen af nye institutioner på trods af, at der i Gellerup-området planlægges opført nye, private boliger til 6-8.000 borgere, hvoraf mange forventes at være børnefamilier med deraf følgende behov for skole og daginstitutioner.

Vi foreslår, at lovgivningen indrettes, så der tages højde for, at der i særlige områder vil opstå markant efterspørgsel efter skole- og daginstitutionstilbud fra investorer m.v. som forudsætning for at investere i og udvikle private boliger i området.

Afslutningsvis vil vi gerne bakke op om ambitionen om, at Folketinget beslutter en fremsynet og fuldt finansieret national plan for, hvordan vi kan sikre, at der ikke er udsatte boligområder i Danmark i 2030. Realiseringen bør anstændigvis omfatte rimelige vilkår for de beboere, hvis bolig eventuelt måtte blive nedrevet, fx i lighed med den trykgheds garanti, som har omfattet beboerne i de nedrevne blokke i Gellerup. Ligeledes bør man ved nedrivninger i højere grad sikre, at de sociale problemer ikke blot flyttes til andre boligområder.

Vi stiller gerne vores erfaringer med det hidtidige arbejde i Gellerup og Toveshøj til rådighed i det kommende arbejde.

Med venlig hilsen



Keld Albrechtsen
Bestyrelsesformand



Keld Laursen
Adm. direktør