



MINISTEREN

Dato 15. juni 2017  
J. nr. 2017-1083

Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Borgmester Jan Petersen  
Norrdjurs Kommune  
Torvet 3  
8500 Grenaa

Kære Jan Petersen

Tak for dit brev vedrørende særlige boligordninger for Anholt af den 22. maj 2017.

Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje. Derudover skal boligorganisationen ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår.

Det er et krav, at boligorganisationer skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger. Det betyder, at omkostninger og husleje skal holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål. Derfor har vi i lovgivningen regler, der skal sikre, at dette bliver opfyldt, bl.a. maksimumsbeløbene.

Selvom jeg har forståelse for problemstillingen og de udfordringer som Anholt har, mener jeg ikke, at det vil være hensigtsmæssigt at lave særlige ordninger og undtagelser, som f.eks. særlige puljer. Det kan i min optik være en glidebane, da der givetvis vil være en række andre tilfælde, som ligeledes kunne begrunde en specifik regulering eller særlig pulje.

Jeg vil i stedet opfordre til, at I undersøger mulighederne for at sikre et større udbud af boliger på Anholt ved at udleje ferieboliger som helårsboliger. Herved vil boligudbuddet for personer, som ønsker at flytte til Anholt øges, og boligerne vil kunne indgå i rekrutteringen af arbejdskraft til øen. Hvis Norrdjurs Kommune ikke allerede har undersøgt mulighederne for at udleje ferieboliger som helårsboliger på Anholt, vil jeg opfordre kommunen til at afsøge mulighederne herfor.

Med venlig hilsen



Ole Birk Olesen

Status på muligheder for at øge boligudbuddet

00.22.04.G01  
KA

17/8142

Åben sag

### **Sagsfremstilling**

På Kontaktudvalgets møde den 19. maj 2016 blev det besluttet, at Norddjurs Kommune skulle henvende sig til den ansvarlige minister på boligområdet, for både at adressere den samlede boligproblematik mht. udbud af boliger, og specifikt for at påpege begrænsning for at etablere nybyggeri af almene boliger pga. maksimumbeløbet for støttet alment byggeri. Vedlagt sagsfremstillingen er brevet fra Norddjurs Kommune.

Svaret fra Transport-, bygnings- og boligministeren fra den 16. februar 2017 angiver ikke løsningsforslag eller mulighed for dispensation.

Folketingets Udvalg for landdistrikter og øer besøgte den 10. februar 2017 Anholt i forbindelse med finansieringsudfordringen for kystsikringsprojektet. Her viste udvalget også interesse for Anholt's særlige udfordring i forhold til udbud af egnede boliger, og hvordan dette påvirker bosætningsindsatsen på øen.

Den 19. april 2017 behandlede Folketingets Udvalg for landdistrikter og øer problematikken omkring boliger i landdistrikter og på øer, og ønskede på baggrund af besøget på Anholt at benytte Norddjurs Kommunes henvendelse til og svar fra ministeren i den henseende. Udvalgets temamøde var et lukket møde, og der er på baggrund af udvalgets møde ikke blevet stillet spørgsmål til ministeren.

Den 22. maj henvendte Norddjurs Kommune sig derfor igen til Transport-, bygnings- og boligministeren med en opfordring om at anvise en særløsning for Anholt i forhold til at sikre et større boligudbud. Denne henvendelse er også videresendt til Folketingets Udvalg for landdistrikter og øer til orientering, og udvalget har bedt ministeren om en kommentar til Norddjurs Kommunes henvendelse.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Indstilling**

Formanden indstiller, at boligsituationen på Anholt drøftes.

### **Bilag:**

1	Åben Brev til ministeren vedr. maksimumbeløbet	72713/17
2	Åben Svar fra Transport-, bygnings- og boligministeren 16.02.2017	72709/17
3	Åben Brev til ministeren om behov for særordning	80918/17

### **Beslutning i Kontaktudvalget for Anholt den 08-06-2017**

Punktet blev drøftet.

Formanden redegjorde for korrespondancen med Transport-, bygnings- og boligministeren om mulige løsninger for at kunne bygge nye almene boliger på Anholt trods maksimumbeløbet for støttet boligbyggeri. Norddjurs Kommune afventer fortsat politisk afklaring på den seneste henvendelse.

Kontaktudvalget rejste som overvejelse, hvorvidt andre aktører kunne indgå som investorer i boligbyggeri, og hvorvidt eksisterende boliger til salg ville kunne opkøbes til udlejning.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet  
Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Att.  
Transport-, Bygnings- og Boligminister  
Ole Birk Olesen

**Dato:** 22.05.2017  
**Reference:** Pernille Bouteloup Kofoed  
**Tlf.:** 89 59 10 48  
**E-mail:** pbk@norddjurs.dk

## Behov for dispensation eller særordning til sikring af boligudbuddet på Anholt

Norddjurs Kommune henvendte sig den 23. november 2016 til ministeren mht. hvordan der kan skabes juridisk mulighed for at etablere boliger på Anholt, med et realistisk huslejeniveau for både øens beboere og for potentielle tilflyttere.

Henvendelsen til ministeren beskrev den kompleksitet og særlige situation der kendetegner boligmarkedet på Anholt, og Norddjurs Kommune appellerede derfor til ministeren om at afsøge mulighederne for en særlig løsning.

Med dette brev håber vi at kunne indgå i en fornyet dialog med ministeren om at finde en løsning for Anholt, som oplever mangel på egnede boliger til både familier og enlige, som hæmmer både tilflytning, rekruttering og fastholdelse af helårsbeboelse. Udgiftsniveauet til nybyggeri er højt pga. den lange færgetransport, udbuddet af almene boliger er ikke stort nok til at dække efterspørgslen, og den private udlejning er begrænset, da en stor andel af boligmassen benyttes som ferieboliger. Prisniveauet på ejerboliger er også højere end i andre yderområder.

I sit svar af 16. februar 2017 angiver ministeren, at der ikke er mulighed for dispensation fra lovgivningen om maksimumbeløbet for støttet alment byggeri, og at maksimumbeløbet er differentieret efter omkostningsforskelle mht. boligtype og beliggenhed. Hertil må vi i Norddjurs Kommune konstatere, at differentiering ikke tager højde for en så specifik problematik som på Anholt, hvor etablering af boliger inden for rammebeløbet ikke er realistisk.

Hvis dispensation fra denne lovgivning ikke er mulig, beder vi derfor ministeren overveje andre løsningsmuligheder. Vi er afhængige af, at der skabes en anden legal vej fx ved særlige ordninger, for at skabe en langtidssikret mulighed for vækst og udvikling på Anholt.

Ved andre særlige situationer, er der eksempler på, at der kan skabes særlige ordninger på boligområdet. I marts 2016 blev der fx etableret en pulje som et led i forhandlingerne mellem KL og regeringen om "Bedre rammer for at modtage og integrere flygtninge", således at der blev ydet tilskud til etablering af almene familieboliger forbeholdt flygtninge jf. BEK nr. 403 af 21. april 2016.

Hvis der ikke kan findes lignende særlige løsninger til den særlige udfordring Anholt oplever, vil vi opfordre til at der arbejdes for en lovændring, som muliggør etablering af de nødvendige boliger. En anden mulighed er at skabe en afgrænset dispensationsordning, der tager højde for denne og eventuelt lignende situationer, da vi forstår der ikke i den nuværende lovgivning eller dens forarbejde er adgang til dispensation.

Vi håber på den baggrund at ministeren vil genoptage dialogen med Norddjurs Kommune, og medvirke til at anvise nye muligheder for at sikre et udbud af egnede boliger til sikring af den fortsatte opretholdelse af øsamfundet Anholt.

Med venlig hilsen

  
Jan Petersen  
Borgmester

MINISTEREN

Norddjurs Kommune  
Torvet 3  
8500 Grenaa

Dato 16. februar 2017  
J. nr. 2017-1083

Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Att.  
Borgmester Jan Petersen  
Kommunaldirektør Jesper Kaas Smith

Kære Jan Petersen & Jesper Kaas Schmidt

Tak for jeres henvendelse den 6. februar 2017 vedrørende boligsituationen på Anholt. Jeg forstår udfordringen med at sikre den fornødne boligkapacitet på øen, og det er en ærgerlig situation potentielle beboere på Anholt står i.

I jeres henvendelse foreslås dispensationsadgang for maksimumbeløbet for støttet alment byggeri. Som det er i dag, er maksimumbeløbet differentieret for at imødegå forskellige omkostningsniveauer for alment byggeri afhængig af boligtype og beliggenhed. Dermed tages der hensyn til omkostningsforskelle og til, at ordningen skal være så enkel som muligt.

Samtidig sikres det med maksimumbeløbet, at de almene byggeprojekter tilgodeser totaløkonomiske hensyn således, at der tages hensyn til de samlede anlægs- og driftsudgifter. Formålet er at undgå dyrt nybyggeri og afledte højere offentlige udgifter. Lovgivningen giver ikke mulighed for dispensation fra maksimumbeløbet for støttet alment byggeri.

Jeg hører gerne nærmere, hvis I har andre forslag eller ideer til afhjælpning af boligsituationen på Anholt.

Med venlig hilsen



Ole Birk Olesen

Social- og Indenrigsministeriet  
Holmens Kanal 22  
København K  
Att. Social- og Indenrigsminister  
Karen Ellemann

Direktionssekretariatet & HR  
Dato: 23.11.2016  
Reference: Pernille Bouteloup Kofoed  
Tlf.: 89 59 10 48  
E-mail: pbk@norddjurs.dk

[sim@sim.dk](mailto:sim@sim.dk)

## Henvendelse om boligmæssige udfordringer på Anholt for beboelse og tilflytning

I Norddjurs Kommune oplever vi udfordringer i forhold til at sikre den fornødne boligkapacitet på øen Anholt for de ca. 150 beboere og potentielle tilflyttere. Med denne henvendelse håber vi at få en dialog med ministeren om mulige veje frem mod skabelsen af flere beboelsesmuligheder, og eventuelt finde alternative løsninger.

På Anholt opleves en anden problemstilling i forhold til boligsituationen, end hvad der er typisk for de danske småøer. Det skyldes i høj grad Anholts unikke placering langt fra fastlandet, hvor en tilværelse på øen forudsætter bosætning, og som også gør nybyggeri meget omkostningstungt pga. transport af materialer, maskiner og evt. arbejdskraft. Grenaa-Anholt færgeren sejler uden for højsæsonen kun 4 dage om ugen, og en overfart tager 3 timer. Der opleves derfor en større efterspørgsel efter boliger end der bliver udbudt, både hvad angår ejerboliger og almene boliger.

Anholt er samtidig en meget eftertragtet turistdestination i sommerhalvåret. Der er derfor et stort udbud af sommerhuse og ferieboliger, i forhold til de relativt få helårsboliger. Mange tidligere helårsboliger er efterhånden overgået til feriebrug. Denne tendens bidrager til at begrænse mulighederne for bosætning på øen for nye tilflyttere fx i forbindelse med rekruttering til de centrale funktioner som færge, havn, skole, børnehave og hjemmehjælp.

At Anholt er et attraktivt sted at have feriebolig medfører også, at boligmarkedet er uforholdsmæssigt dyrt i forhold til andre småøer i Danmark. Turismen gør sammen med transporten, at prisen på ejerboliger kan begrænse potentielle tilflyttere.

En særlig udfordring udgøres af maksimumbeløbet for støttet alment byggeri (regulering i henhold til bekendtgørelse nr. 1226 om støtte til almene boliger § 13 stk. 2), som gør det vanskeligt at øge udbuddet på boligmarkedet, uden at huslejen bliver for høj. Der findes almene boliger på Anholt, og boligselskabet vurderer pga. ventelisterne, at der ville være et marked for at bygge flere.

Med det gældende maksimumbeløb for støttet alment byggeri vurderes det dog ikke realistisk, at der kan bygges nye almene boliger på Anholt. Udgifterne til byggeri på øen som følge af transport og øvrige forhold overstiger det maksimale rammebeløb på 18.230 kr. inkl. moms pr. m<sup>2</sup> for familieboliger. Inden for dette beløb skal bl.a. grundkøbet også finansieres. Norddjurs Kommune har ikke mulighed for give dispensation i forhold til dette beløb, og kommunen ejer heller ikke egnede byggegrunde på Anholt, som kan nedsætte omkostningerne.

Norddjurs Kommune anmoder derfor ministeren om at undersøge muligheden for dispensationsadgang for maksimumbeløbet i helt særlige tilfælde som dette.

Samtidig giver almenboliglovgivningens § 109 en begrænsning af boligstørrelsen på 115 m<sup>2</sup>, hvilket begrænser muligheden for at indrette almene boliger, så huslejeniveauet matcher indtægtsmulighederne på Anholt, og størrelsen matcher behovet.

Boligefterspørgslen gælder både større familieboliger og mindre boliger til enlige fx i forbindelse med midlertidig ansættelse. For at Anholt fortsat kan være et velfungerende lokalsamfund er det centralt at dække begge disse efterspørgsler: Boliger til familier, hvilket er grundlaget for opretholdelsen af Anholt Skole og Børnehave, og små lejemål, hvilket er nødvendige for fleksibelt og hurtigt at kunne dække arbejdskraftbehovet.

Det private lejemarked bidrager ikke i særlig høj grad til at dække denne boligefterspørgsel på Anholt. En del af forklaringen på den tilbageholdenhed kan være, at mange boligejere på Anholt er sommerhusejere, som uden for højsæsonen har bopæl andre steder i landet, og som derfor selv ønsker adgang til deres huse.

Alt i alt medfører Anholts særlige karakteristika, at de tiltag som i gang sættes for at gavne vækst og udvikling på de danske småøer og i udkantsområder, ofte ikke er direkte relevante for Anholt. Sommetider kan der være tale om decideret modsatrettede behov (fx nedrivningspuljen).

Anholt og Norddjurs Kommune har derfor behov for en mere skræddersyet tilgang, og behov for et alternativt blik på løsningsmulighederne for de særlige udfordringer, der gør sig gældende for Danmarks mest isolerede ø.

For at sikre et stabilt befolkningsgrundlag og vende det faldende børnetal har anholterne taget sagen i egen hånd, og har sat projektet "Prøv en ø" i gang for potentielle tilflyttere ([www.anholtliv.dk/proveno](http://www.anholtliv.dk/proveno)). Problematikken omkring boligudbuddet begrænser imidlertid også tilflytternes muligheder for at finde et hjem på Anholt, når de 2-4 måneders tid i prøvebolig ophører.

Vi håber på denne baggrund at ministeren vil indgå i en dialog, for at finde løsninger på de særlige udfordringer vi har med at etablere boliger til vores borgere på Anholt, og dermed sikre grundlaget for vækst og udvikling på øen. Dispensationsadgang for maksimumbeløbet for støttet alment byggeri kan være en af vejene at gå. Vi er meget interesserede i at arbejde med de muligheder som ministeren eventuelt kan anvise i forhold til boligområdet eller i forhold til småøerne, som vil kunne være medvirkende til en forbedring af vilkårene på Anholt.

Med venlig hilsen

  
Jan Petersen  
Borgmester

  
Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør