



Ankestyrelsen

Trafik-, Bygge- og
Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S

Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund).

Ankestyrelsen har ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

Ankestyrelsen

1. august 2018

J.nr. 18-43661

Ankestyrelsen
7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

ast@ast.dk
sikkermail@ast.dk

EAN-nr:
57 98 000 35 48 21

Åbningstid:
man-fre kl. 9.00-15.00



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

almenbolig@tbst.dk

20.08.2018

HØRINGSSVAR

Vedr. forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje, offentliggjort på høringsportalen den 29. juni 2018

AAB Aarhus og Brabrand Boligforening har to boligafdelinger i Aarhus, som tilsammen udgør boligområdet Skovgårdsparken. Derudover har Brabrand Boligforening boligafdelingerne Gellerupparken og Toveshøj. Disse tre afdelinger befandt sig i 2017 på ghettolisten, hvorfor de er eller kan blive omfattet af de nye loviniciativer for såkaldte ghettotoer.

I Gellerupparken og Toveshøj har Brabrand Boligforening arbejdet med områdets udvikling i en årrække, og den kommende lovgivnings krav til udarbejdelse af en udviklingsplan ligger på mange områder i forlængelse af det arbejde, som allerede er godt i gang.

Derimod finder vi, at der i forbindelse med Skovgårdsparken er en række af uhensigtsmæssige forhold, som vi opfordrer Folketingets partier til at justere i den endelige udformning af lovgivningen.

Skovgårdsparken

Skovgårdsparken består af 432 boliger i Brabrand Boligforening og 191 boliger i AAB Aarhus, i alt 623 boliger. Der er gennemført renoveringer i begge boligafdelinger i perioden 2010-2016 for i alt 355 mio. kr. (Brabrand Boligforening 230 mio. kr., AAB 125 mio. kr.).

Begge boligafdelinger har et velfungerende beboerdemokrati, pæne ventelister og bebos generelt af tilfredse beboere. Lejlighederne er nyrenoverede med tidssvarende klimaskærm, lavt energiforbrug og er opdaterede med vedvarende energianlæg m.v. Udearealerne er indbydende og nyanlagte.

Området ligger cirka 4,5 km fra Aarhus C og grænser op til et større og attraktivt villaområde. De to nærmest liggende folkeskoler er velfungerende.

Til og med 2015 blev de to afdelinger betragtet som to adskilte områder, og ingen af afdelingerne figurerede på regeringens ghettoliste. Fra 2016 ændredes den regnetekniske metodik, således at afdelingerne betragtedes under ét – og fordi antallet af beboere dermed oversteg 1.000, blev områderne i 2016 kategoriseret som ghettoområde.

Af regeringens seneste ghettoliste fra december 2017 fremgår, at der er 1.437 beboere, 41,4% af de 18-64-årige er uden for arbejdsmarkedet (tærskelværdi 40%), 68,4% er indvandrere eller efterkommere af ikke-vestlig baggrund (tærskelværdi 50%) og 51,4% af de 30-59-årige har alene en grunduddannelse (tærskelværdi 50%).

Som det fremgår af ovenstående, er overskridelsen af beskæftigelses- og uddannelseskriterierne begrænset til 1,4 % af de hhv. 18-64-årige og 30-59-årige. Nominelt svarer dette til ca. 15 personer, mens afdelingerne for så vidt angår etnicitet overstiger tærskelværdien med 18,4% (svarende til ca. 260 beboere).

Krav om udviklingsplan

Ifølge lovforslaget bliver en boligafdeling, som i fire år er kategoriseret som ghetto, omfattet af kravene om udarbejdelse af en udviklingsplan, som reducerer andelen af almene familieboliger til 40% uden mulighed for senere at undgå kravet om nedrivning.

I tilfældet Skovgårdsparken er det, jf. ovenstående status, marginale overskridelser af tærskelværdierne for hhv. ghettolistens beskæftigelseskriterium og uddannelseskriterium, som imidlertid kan resultere i dramatiske krav om nedrivning.

Det forekommer på den baggrund ikke fornuftigt, at der ikke i lovforslaget er undtagelsesbestemmelser eller en ministerbemyndigelse, som på en mere hensigtsmæssig måde kan regulere kravene til boligafdelingen, såfremt udviklingen vendes.

Eksempelvis har boligforeningerne og Aarhus Kommunes beskæftigelsesforvaltning i sommeren 2018 indledt et målrettet arbejde for at bringe beboere, som er på uddannelseshjælp, kontanthjælp og ledighedsydelse i afdelingerne (svarende til ca. 100 beboere), i beskæftigelse. Men qua den bagudrettede opgørelsesmetode er det i realiteten kun effekten af indsatsen i den sidste del af 2018, som kan bidrage til en bedring af beskæftigelsestallet. Konsekvensen kan blive, at selvom indsatsen bliver succesfuld, således at det lykkes at bringe 15 beboere i beskæftigelse i 2018-19 (hvilket er forventeligt), så vil Skovgårdsparken alligevel være omfattet af kravet om udarbejdelse af en udviklingsplan.

Supplerende undtagelsesbestemmelser og/eller ministerbemyndigelse

Lovforslagets nuværende undtagelsesbestemmelse, som indebærer, at tre forhold skal være opfyldt, er uanvendelig i tilfældet Skovgårdsparken alene af den grund, at andelen af almene familieboliger i ghettoområder i Aarhus Kommune er under 12% af det samlede antal almene familieboliger i kommunen.

Vi foreslår på den baggrund, at der i lovgivningen tilføjes en eller flere supplerende undtagelsesbestemmelser og/eller bemyndigelse til ministeren, som tager højde for en situation, hvor boligafdelingen ikke længere opfylder ghettobetingelserne, eller hvor overskridelsen af ghettokriteriernes tærskelværdier er så ubetydelig, at krav om nedrivninger er et uforholdsmæssigt drastisk skridt.

I en sådan situation tilsiger al fornuft, at udarbejdelse og realisering af en udviklingsplan, som medfører omfattende nedrivninger, vil være samfundsøkonomisk uhensigtsmæssigt og derfor bør kunne erstattes af mindre vidtgående krav.

Med venlig hilsen

Brabrand Boligforening



Keld Albrechtsen
Formand



Keld Laursen
Adm. direktør

Arbejdernes Andels Boligforening



Dan Christensen
Formand



Anders Rønnebro
Direktør

Transport-, Bygge- og Boligstyrelsen
E-mail: almenbolig@tbst.dk.



**ARKITEKT-
FORENINGEN**
*Danish Association
of Architects*

Akademisk Arkitektforening
Åbenrå 34
DK-1124 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

Høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.)

Dato
16. august 2018

Arkitektforeningen takker for muligheden for at afgive bemærkninger til høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje.

Generelle bemærkninger

Arkitektforeningen støtter boliginitiativer og lovændringer der nedbryder eksisterende ghettoområder og forebygger at udsatte boligområder udvikler sig til en ghetto.

Arkitektforeningen har siden udgivelsen af bogen *'Arkitektur der forandrer - Fra ghetto til velfungerende byområde'* i 2008 og evidensrapporten om *'Sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte boligområder'* fra 2014 haft fokus på udfordringerne i udsatte boligområder, og hvordan man kommer disse problemer til livs. Forskning bekræfter Arkitektforeningens konklusioner, og opskriften på at løfte det enkelte boligområde. Hverken fysiske tiltag, såsom nedrivning af boligblokke, eller sociale tiltag kan stå alene. Det er i kombinationen af fysiske- og sociale indsatser, at løsningen på udfordringen med ghettoområder og udsatte boligområde skal findes.

Arkitektforeningen støtter, at for boligområder som de seneste 4 år har figureret på ghettolisten, skal kommuner og boligorganisationer

udarbejde en udviklingsplan. Dog er Arkitektforeningen ikke enig i at selve målet for udviklingsplanen alene skal være, at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til 40%. Et sådan mål er for simpelt og ensidigt og tager ikke højde for den konkrete udfordring og den bedste løsning, for et specifikt ghettoområde.

Arkitektforeningen stiller dermed spørgsmål om andelen af almene boliger og dermed en ensidig sammensætning af boligtype alene kan være årsagen til at et boligområde er på ghettolisten.

Arkitektforeningen har i det hele taget svært ved at gennemskue de faglige begrundelser som ligger bag vurderingen om, at en grundlæggende omdannelse fra et ghettoområde til en attraktiv bydel forudsætter, at almene familieboliger ikke udgør den dominerende boligform i området, hvis ghettoområdet har været på ghettolisten de seneste 4 år.

Arkitektforeningen mener, at enhver forandrings- og omdannelsesproces skal tage udgangspunkt i det enkelte sted og kontekst, og derved kan reglen om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40% i et ghettoområde, i bedste fald være unødvendig og i værste fald stå i vejen for den optimale løsning for et specifikt ghettoområde.

Ad 2.2. Initiativer til udvikling af ghettoområder

Arkitektforeningen bakker op om at boligområder der har været på ghettolisten de seneste 4 år skal udarbejde en udviklingsplan for at komme af ghettolisten. Dog ser Arkitektforeningen gerne, at succeskriteriet for en udviklingsplan udvides fra en snæver sammenkobling mellem tid på ghettolisten og andelen af almene familieboliger. En udviklingsplan bør udvides til også at indeholde en plan for de sociale indsatser og derved en plan for hvordan de fysiske- og sociale indsatser – og dermed en helhedsorienteret tilgang – kan medvirke til at forandre en ghetto som de sidste 4 år har figureret på ghettolisten.

Ad 2.5. Udvidelse af boligorganisationerne mulighed for at gennemføre indsatser mod parallelsamfund uden afdelingens godkendelse

Arkitektforeningen mener overordnet, at beboerdemokratiet skal respekteres. Derfor er det vigtigt, at en hjemmel til boligorganisationernes øverste myndighed til, at iværksætte arbejder og aktiviteter der forebygger dannelse og opretholdelse af udsatte boligområder, selv om afdelingens godkendelse ikke har kunnet opnås, anvendes i sjældne tilfælde. Der bør derfor være meget klare retningslinjer og strenge betingelser for anvendelsen af denne hjemmel. I øvrigt er Arkitektforeningen af den overbevisning, at det i alle situationer er vigtigt at have en boligafdelings godkendelse til at iværksætte arbejder og aktiviteter der forebygger dannelse og opretholdelse af udsatte boligområder. Ganske enkelt fordi, at beboernes ejerskab og forankring

til arbejder og aktiviteter er afgørende for enhver omdannelsesproces af ghettoer og udsatte boligområder.

Ad 2.6 Skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler

Arkitektforeningen anerkender, at der i nogle situationer kan være et behov for at ændre på beboersammensætningen i ghettoområder. En skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler bør gå hånd i hånd med fysiske- og sociale indsatser, for at have en positiv effekt på ghettoer og udsatte boligområder.

Arkitektforeningen står til rådighed med uddybende kommentarer i forbindelse med denne høring over lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje.

Med venlig hilsen

Annette Blegvad
Vicedirektør
Arkitektforeningen

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Att.: Marianne Da Silva
(E-mail: almenbolig@tbst.dk)

31. juli 2018

Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund)


ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
Postboks 2160
1016 København K

Kære Marianne Da Silva,

Vi bekræfter modtagelsen af brev vedr. "Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund)" den 29. juni 2018.

Tlf.: +45 33 36 61 61
Fax: +45 33 36 61 62
atpe@atp-ejendomme.dk
www.atp-ejendomme.dk

Vi kan oplyse, at ATP Ejendomme A/S ikke har bemærkninger til det fremsendte udkast.

Venlig hilsen

Michael Callisen

Dato: 29. august 2018

Hørings svar fra BL vedr. forslag om lov til ændring af lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder mv.) samt forslag til lov om ændring af lov om almene boliger (Anvendelse af Landsbyggefondens midler mv.).

Indledning

Det overordnede formål med lovforslagene er, at der ingen "ghettoer" skal være i 2030.

Det må alle være enige om, selv om der kan opstå mange og vigtige diskussioner om, hvad en "ghetto" er, om der reelt er ghettoer i Danmark, om det uhensigtsmæssigt i at bruge ordet m.v.

Uanset benævnelse og vigtige spørgsmål om konkrete definitioner, så er et helt centralt spørgsmål, hvordan vi bruger ressourcerne bedst. Får mest bekæmpelse af "ghetto" for pengene, så vi når målet og gerne før tid og på en måde, så løsningen er robust.

Musefældeklauselen: dyr og risikabel

Med det fremlagte lovforslag vil 16 boligområder blive kategoriseret som såkaldte "hårde ghettoer", og i disse områder skal andelen af almene familieboliger som hovedregel reduceres til 40% senest i 2030.

Det er meget markant, og foruden at det koster betydelige beløb, berører det også de mange lejere i boligområderne. I de kommende år kan det ikke udelukkes, at antallet af "hårde ghettoer" mere end fordobles, og så vil over 50.000 lejere blive berørt, og de afledte omkostninger vil være meget betydelige, herunder også i forhold til andre boligområder og bydele, som vil blive påvirket.

Hovedårsagen til det markante ressourceforbrug er musefældeklauselen, som betyder, at indsatsen i de hårde ghettoer som hovedregel skal fortsætte, indtil andelen af almene familieboliger er nede på 40% uanset, at området flere år forinden er milevidt fra at opfylde "ghetto-kriterierne", og det reelt er uden risiko for igen at udvikle sig til en "ghetto".

Med musefældeklauselen vil opstå den situation, at der bruges milliarder i nogle få boligområder, også efter de for længst er kommet ind i en permanent positiv udvikling, mens det ikke er prioriteret at investere forebyggende i en række andre boligområder, som er i risiko for at udvikle sig negativt.

Det er ufornuftig prioritering af en vigtig samfundsmæssig indsats og giver en reel risiko for ikke at opnå målet om ingen "ghettoer" i 2030. Dette problem understreges yderligere af, at der er et betydeligt tilfældighedselement i, om et boligområde placeres på ghettolisten eller ej.

Løsning: udviklingsplaner og forebyggelsesplaner

Lovforslaget indebærer, at der for de "hårde ghettoer" skal udarbejdes *udviklingsplaner*, som skal sikre, at boligområderne bliver robust placeret i en positiv udvikling i sikker afstand langt fra "ghettokriterierne".

Denne udvikling skal overvåges af de tre ghettorepræsentanter. Udviklingsplanerne skal opdeles i milepæle med klart indhold og måltal, så udviklingen kan følges præcist, og der kan ske indgreb, hvis målene ikke nås.

Her foreslås det, at ghettorepræsentanterne også skal have mulighed for at udtale, at en udviklingsplan kan stilles i bero, hvis det dokumenteres, at boligområdet ikke opfylder ghattokriterierne længere, og det vurderes usandsynligt, at det igen kommer på listen.

Samtidig kan det overvejes, at der for de øvrige boligområder på "ghettolisten" skal udarbejdes *forebyggelsesplaner*, så det sikres, at disse områder bringes væk fra "ghettolisten", før de bliver til "hårde ghettoer".

Disse forebyggelsesplaner kan indeholde milepæle og mål - ligesom udviklingsplanerne - så ghettorepræsentanterne også her kan følge udviklingen og fx kan anbefale yderligere tiltag.

Lige udenfor "ghettolisten" er der en række såkaldte "boblere" blandt de udsatte boligområder, og det kan overvejes, om disse også med fordel kan omfattes af forebyggelsesplaner.

Det er afgørende, at disse forebyggelsesplaner ikke indeholder rigide formkrav eller krav om brug af bestemte instrumenter, men at de alene har fokus på at nå det overordnede mål, så det kan ske mest effektivt.

På denne måde kan der sikres en bedre prioritering af indsatsen, der langt mere effektivt kan sikre målet om, at der ikke i 2030 skal være "ghettoer" i Danmark.

Bekymring: ghattolisten er for tilfældig

Beboere og ansatte i den almene sektor er som bekendt bekymret over brugen af ordet "ghetto" og placering af boligområderne på lister, som brændemærker dem i omverdenens bevidsthed, hvilket både rammer beboerne og trækker boligområdet ned frem for at tale det op til en positiv udvikling.

Men vi er også særdeles bekymret på det tekniske plan. Boligområderne placeres på listen, hvis de opfylder to ud af følgende 4 kriterier, nemlig stor andel udenfor arbejdsmarkedet, høj andel dømte, lav gennemsnitsindkomst og stor andel kun med grundskole. Herudover skal andelen af indvandrere og efterkommere være over 50%.

- Andelen af dømte

Når der ses bort fra Vollsmose og Gellerup, så er det stort set kun en håndfuld mennesker fra eller til, der afgør, om et boligområde falder på dette kriterium. I Tåstrupgård er der 2 for "få" til kriteriet opfyldes, men der lige præcis er nok til at opfylde det hos "naboer" i Gadehavegård, og det er to boligområder med hhv. 2.700 og 2.100 beboere! I Skovvejen/Skovparken i Kolding med 2.500 beboere er det 1 person, som betyder, at de opfylder kriteriet.

- Gennemsnitsindkomst
Kriteriet om beboernes gennemsnitsindkomst har en stor geografisk skævhed og rammer udelukkende områderne i hovedstadsregionen, fordi gennemsnitsindkomsten er høj her, mens fx overførselsindkomster og almindelige menneskers lønninger ikke varierer særlig meget geografisk. Gennemsnitsindkomsten i Hovedstadsregionen er således 416.000 kr., mens den er ca. 350-360.000 kr. i de øvrige regioner.
- Andel med grundskole
Ud af de 16 "hårde ghettoer" opfylder alle kravet om, at mere end 60% kun har grundskole endda med en stor margen, hvilket ikke var tilfældet før den seneste revision. Selv om det næppe var tilsigtet politisk, så har revisionen altså betydet, at uddannelseskriteriet er strammet meget markant.
- Andelen udenfor arbejdsmarkedet
Den aktuelle opgørelse af "ghettolisten" er baseret på 2015-tal, og det er meget problematisk at anvende så gamle tal af flere grunde. For det første er især beskæftigelsen i de udsatte områder meget konjunkturfølsom. For det andet er det for flere af områderne kun få personer, som afgør, om de opfylder "ghettokriteriet". En opgørelse af "ghettokriteriet" på aktuelle arbejdsmarkedstal vil fx betyde, at Finlandsparken i Vejle slet ikke er en ghetto og dermed heller ikke en hård ghetto, der nu står overfor at skulle omdanne, nedrive m.v.

Fra at være en liste, der skulle skabe politisk opmærksomhed på udfordringerne i de udsatte boligområder, er det nu blevet en liste, der prioriteres milliarder af kroner efter. Det er den fagligt set slet ikke robust nok til, og det må kraftigt anbefales, at fagfolk kvalitetssikrer listen, før den bruges som et så vigtigt prioriteringsværktøj.

En sådan kvalitetssikring kan også forebygge, at listen igen ændres, som det er set flere gange siden 2009. Det er afgørende, at der er faste og gennemarbejdede mål for en så væsentlig indsats.

Undren: De økonomiske konsekvenser underbelyst

I opgørelsen af de økonomiske konsekvenser i lovforslaget overses fuldstændig de konsekvenser, der er for beboere, boligselskaber og Landsbyggefonden. Midlerne i boligselskaberne og i Landsbyggefonden kommer alene fra indbetalinger af husleje, og eftersom penge ikke kan bruges to gange, så kan midler anvendt til denne "ghettoindsats" ikke anvendes til renoveringer andre steder.

Flytning af beboerne i forbindelse med omdannelse af disse store boligområder vil også ofte føre til, at de kommer til at bo i lejligheder med højere husleje, og der kan være brug for huslejetilskud, hvilket både KL, Københavns og Aarhus kommuner nævner i deres høringsvar. Ved at have overset de økonomiske konsekvenser for beboerne er der dermed også overset nogle kommunaløkonomiske konsekvenser.

Af lovforslaget om anvendelse af Landsbyggefondens midler fremgår det, at renoveringsrammen øges med 5,3 mia.kr., forøgelse af nedrivninger med 760 mill.kr. og infrastruktur med 1,2 mia.kr. Det er således betydelige beløb, som alle finansieres af Landbyggefonden og dermed de almene beboere.

Det er afgørende, at disse midler prioriteres på bedste vis både i forhold til at sikre, at de nuværende "ghettoer" kommer i sikker afstand af ghettokriterierne, og at der ikke opstår nye "ghettoer".

Derfor er det også helt afgørende at tænke i forebyggelse, og i den forbindelse er det overraskende, at midlerne til det boligsociale arbejde finansieret af Landsbyggefonden er reduceret med 100 mill.kr. årligt og det påpeges, at disse midler yderligere skal målrettes. Tværtimod bør disse midler også prioriteres til at sikre, at sårbare områder ikke udvikler sig negativt til udsatte områder eller ligefrem "ghettoer".

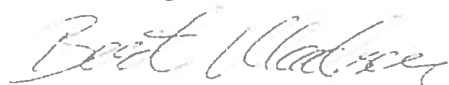
Opsummering

Det er stærkt problematisk, at "ghettolisten", der som dokumenteret er præget af tilfældigheder baseret på forældede tal m.v., anvendes til at prioritere så betydelige milliardbeløb og endda på en sådan måde, at der overinvesteres i få "ghettoområder", mens der ikke er tilstrækkeligt fokus på situationen i andre boligområder.

Her anbefales, at ghettorepræsentanternes kompetence udvides, og det i øvrigt sikres, at de kan arbejde på et faktisk grundlag, der både giver mulighed for at prioritere indsatsen i de hårde ghettoer og forebyggelsen i udsatte områder, så der ikke opstår nye ghettoer.

Bemærkninger til de enkelte dele af lovforslagene er opstillet i bilag 1.

Med venlig hilsen



Bent Madsen

BILAG 1

Bemærkninger til enkelte dele af lovforslagene

Lovforslaget om udmøntning af aftalen om parallelsamfund/nye initiativer

Betegnelsen "ghetto" er fejlagtig og uheldig

BL - Danmarks Almene boliger har gentagne gange påpeget, at betegnelsen "ghetto" både er fejlagtig og meget uheldig. Der er ikke boligområder i Danmark, som med rette kan betegnes som "ghettoer". Hovedindtrykket af også de mest udsatte områder er, at de er velvedligeholdte og generelt set velfungerende. Men de er ikke uden problemer, og disse problemer skal løses.

- Problemer med for mange mennesker udenfor arbejdsmarkedet.
- Problemer med for dårlige resultater i skolerne, men det generelle billede er, at udviklingen med stor hastighed og hurtigere end i det omgivende samfund er gået i den rigtige retning.
- Problemer med høj kriminalitet, men billedet er, at kriminaliteten er faldet markant og i hurtigere tempo sammenlignet med det omgivende samfund.

Disse samfundsmæssige udfordringer er vigtige at løse, men det er ikke en del af løsningen at tale dårligt om menneskers hjem og boligområde og kalde det en "ghetto". Tværtimod kan det have negative effekter.

Kernen i problemet er jo ikke, at boligområderne tilbyder gode boliger også til mennesker med en svag placering i samfundet. Tværtimod tilbydes der i de udsatte boligområder indsatser, så eksempelvis børnene og de unge klarer sig bedre i skolen og får et sundt fritidsliv m.v. Og der er gennemført markante renoveringer i mange af de udsatte områder, som har bidraget til, at de er blevet attraktive dele af byerne.

Kernen i problemet er en social segregering, som hverken beboere eller boligselskaber har det overordnede ansvar for, men som de alligevel tager det konkrete ansvar for at løse lokalt. Det burde samfundet og politikerne værdsætte og ikke tale nedsættende om ved at bruge ordet "ghetto".

"Ghettolisten" var et markeringsværktøj men er blevet et prioriteringsværktøj

Siden lanceringen tilbage i 2009/10 er "ghettolisten" blevet ændret flere gange og senest foreslået med dette lovforslag. Første liste omfattede 29 områder, og seneste officielle liste ville have indeholdt 13 områder, hvis ministeren havde anvendt den definition, som Folketinget havde vedtaget og ikke på egen hånd havde valgt at se bort fra officielle tal fra Danmarks Statistik. Med den foreslåede definition i nærværende lovforslag vil der igen være omkring 30 områder på listen!

Hidtil har listen stort set kun haft symbolsk betydning, idet der kun i meget beskedent omfang er disponeret midler med afsæt i de forskellige lister. Definitionsændringer og de betydelige tilfældigheder ved opgørelsen af listen har således især givet anledning til ærgrelse og bekymring over, at områder ved at blive nævnt på listen har fået et officielt negativt stempel, som i sig selv har gjort udfordringerne større for både den enkelte beboer som for lokalområdet.

Med lovforslaget får listen en helt anden karakter som prioriteringsværktøj for mange milliarder kroner, herunder prioritering af nedrivning af tusind hjem. Det er grundlæggende helt uforsvarligt.

Som redegjort for i de indledende afsnit til høringsvaret, så er den foreslåede liste præget af flere markante svagheder:

- Tallene er forældede. Den aktuelle registrering af antal beskæftigede stammer tilbage fra 2015, og i flere områder er det en underbeskæftigelse på forholdsvis få personer, der betyder, at de rammes af listens kriterier. Imidlertid er beskæftigelsen særligt i de udsatte områder steget meget siden 2015, og det kan være, at de nu slet ikke omfattes af listens kriterium.
- Generelt er det kun 5-10 dømt fra eller til – og i flere områder endda under tre personer – der afgør, om et boligområde med over fx 2.000 beboere fanges af kriminalitetskriteriet. Det er et udslag af ren og skær tilfældighed.
- De nye kriterium for uddannelse er fastsat på en sådan måde, at ingen af områderne blandt de "hårde ghettoer" opfylder det. Reelt er der sket en markant opstramning med lovforslaget, hvilket der ikke gøres opmærksom på i bemærkningerne.
- Kriteriet om indkomst er reelt blot en geografisk markør. I Region Hovedstaden er gennemsnitindkomsterne så høje, at alle de tre "hårde ghettoer" i regionen opfylder det. Udenfor Hovedstadsregionen opfylder ingen af de "hårde ghettoer" kriteriet. Det er meningsløst, at almene boligområder i Hovedstadsregionen opfanges af dette kriterium alene, fordi der bor mange mennesker med høj indkomst i denne region.
- Endelig er det ud fra en faglig vinkel problematisk, at flere af kriterierne er sammenfaldende. Det er således oplagt, at lav beskæftigelsesgrad, lav uddannelsesgrad og lav indkomst hænger sammen. Dermed er der ikke tale om reelt uafhængige kriterier, der hver især belyser forskellige aspekter af udviklingen i et lokalområde.

Der bør politisk tages stilling til de nævnte problemstillinger, da der ellers vil ske en prioritering af meget store samfundsmæssige værdier på et spinkelt og tillige fejlagtigt grundlag. Foruden et uacceptabelt samfundsmæssigt spild vil det også være problematisk i forhold til den bredere indsats, der skal sikre den overordnede målsætning om, at der i 2030 ikke længere er "ghettoer".

Skema 1. Konkrete eksempler

Skovvejen/Skovparken i Kolding er på ghettolisten for fjerde gang. Men havde der været én dømt mindre, så var området ikke kommet på listen med kravet om en udviklingsplan, der reducerer andelen af almene boliger til 40% frem til 2030.

For Munkebo også i Kolding er det 15 personer for meget udenfor arbejdsmarkedet (ud af 1.441 beboere), der betyder, at de nu har været 4 gange på listen og dramatisk skal reducere andelen af almene boliger. Som tidligere nævnt anvendes beskæftigelsestallene fra 2015, så forventningen er, at antallet udenfor arbejdsmarkedet faktisk er noget lavere.

Tilsvarende situation gælder for områder, der endnu "kun" er "ghettoer" og ikke "hårde ghettoer". Her kan nævnes, at boligområdet "Sjælør Boulevard" er en ghetto, fordi der er 1 dømt for meget. Og i øvrigt bor der 1.280 mennesker i boligområdet.

Domme for kriminalitet kan som bekendt falde et godt stykke tid efter kriminaliteten blev begå-

et, opklaret, og der er rejst anklage. Der er således ikke nødvendigvis sammenfald mellem det år kriminaliteten er begået og året for domfældelsen.

Sat på spidsen, men desværre ikke urealistisk, så vil nogle få mennesker for meget udenfor arbejdsmarkedet eller nogle få for mange dømte betyde, at boligområdet fanges i en musefælde-klausul, hvor det over de næste 12 år måske skal reducere boligantallet dramatisk.

Der mangler oplagt proportionalitet og faglig forankring i prioriteringerne, når fx 10 mennesker i den "forkerte kategori" ud af måske 1.500 beboere kan føre til, at mange familier skal flytte, og der skal investeres hundrede af millioner kroner i området over mange år.

Samtidig vil der være et andet boligområde i Danmark, som med lige så få mennesker i den "rigtige kategori" ikke bliver kategoriseret som "ghetto", og som derfor hverken omfattes af udviklingsplaner eller betydelige investeringer i området.

Men grundlæggende kan forholdene i de to områder være næsten identiske, og efter blot få års investeringer i den "hårde ghetto", vil den formentlig være meget længere væk fra at opfylde "ghettokriterierne" end det område, der fortsat ligger lige under radaren og dermed vil være i større risiko for at komme på listen end det andet område.

Reglen om 40% familieboliger

Hvis et boligområde har været på "ghettolisten" 4 år i træk, så skal andelen af almene familieboliger reduceres til 40% frem mod 2030, så det ikke længere er en "ghetto".

Der er flere grundlæggende problemer med denne 40%-regel:

For det første er det en sammenblanding af mål og midler. Målet er, at området ikke længere skal kunne rubriceres som en "ghetto" i 2030. Et blandt flere andre midler kan være blandede boligformer i boligområdet, men det forekommer direkte ufornuftigt med en rigid 40%-regel, som savner faglig begrundelse.

For det andet er 40%-reglen en musefældeklause, hvor områder med 4 år på "ghettolisten" skal udarbejde en plan for reduktion af andelen af almene familieboliger til 40%, medmindre de undtagelsesvist er omfattet af en dispensation. Denne 40%-regel kan de ikke undslippe, heller ikke selv om de måske om et år eller to slet ikke opfylder kriterierne på "ghettolisten". Dermed bringes samfundet i situationer, hvor der i årevis fortsat anvendes milliarder af kroner på "ghettobekæmpelse", herunder nedrivninger af gode boliger, selvom boligområderne for længst er væk fra kriterierne på "ghettolisten" og blandt andet grundet afvikling af boliger måske har langt færre end de 1.000 beboere, der i øvrigt er en forudsætning for at være på listen. Det er direkte uklogt og paradoksalt, idet midlerne i stedet bør rettes mod områder, som vil udvikle sig til "ghettoer". Kun på den måde kan den politiske aftale om ingen "ghettoer" i 2030 blive virkelighed.

For det tredje er det vigtigt at være opmærksom på, at hovedparten af de "hårde ghettoer" er inde i en positiv udvikling grundet fysiske forandringer og boligsocialt arbejde og har realistiske forventninger om at være sikkert ude af "ghettolisten" om få år. I det lys forekommer den rigide 40%-regel også paradoksalt.

For det fjerde er det helt afgørende, at politikerne har kendskab til de både tåbelige og for familierne triste konsekvenser, som 40%-reglen kan have især for visse boligområder udenfor de større byer. Det drejer sig om boligområder, hvor professionelle ejendomsudviklere ikke ser nybyggeri eller salgspotentialer hverken på kortere eller længere sigt, hvor der ikke er umiddelbart behov for flere ungdoms- eller ældreboliger, og hvor den eneste mulighed for at opfylde 40%-kriteriet er nedrivning af gode og ofte nyrenoverede boliger, som familierne er glade for at bo i, og hvortil der er en venteliste. Det er himmelråbende samfundsøkonomisk spild, og tragisk for de mange familier, der kommer til at miste deres gode bolig.

Beboerdemokrati, udviklingsplaner og ekspropriation

Der er grund til at have bekymring for, at den ovenfor nævnte 40%-regel sætter det lokale demokrati i kommuner og boligorganisationer ud af kraft, fordi der i lovforslaget ligger et helt firkantet krav om, at udviklingsplanerne skal leve op til den rigide 40%-regel for at blive godkendt af ministeren.

Hvis der i stedet blev styret ud fra mål om, at boligområderne i 2030 (og helst før) ikke skal være på "ghettolisten", så ville der reelt være manøvrerum for lokale demokratiske beslutninger.

Sammenlignet med den første version af lovforslaget lægges der ikke op til, at kommunerne kan påbyde salg og nedrivning. Dermed undgås heldigvis den situation, at der lokalt kan påbydes afståelse af ejendom, hvilket ellers let kunne have ledt til retssager om ekspropriation.

Udgangspunktet for udarbejdelsen af udviklingsplaner bør være, at det sker i fællesskab mellem boligorganisation og kommune for at sikre et godt udgangspunkt for en fælles gennemførelse af planerne. Det er langt mere produktivt end konflikter, der også kan trække spor til andre dele af det tætte samarbejde, som boligorganisationer og kommuner bør have.

Hvis ministeren afviser en udviklingsplan, så bemyndiges han ifølge lovforslaget til at påbyde en afvikling af boligområdet, hvilket vil ske gennem en særlov. Dette forekommer problematisk af flere grunde.

For det første forekommer det yderst bekymrende og uhørt, at en minister ud fra ikke kendte kriterier i særlove bemyndiges til at tvangsovertage en privat forenings ejendom, idet boligelskaberne er stiftet på privatretligt grundlag. Hvilken præcedens kan en sådan nationaliseringsret få på længere sigt?

For det andet er vi grundlæggende meget kritisk overfor en fremgangsmåde, hvor der på den måde nærmest trues med tvangsindgreb. Udviklingen af byområder skal baseres på samarbejde og lokaldemokrati og ikke trusler fra centralmagten.

For det tredje er det overraskende, at det rigide 40%-krav i udviklingsplanerne erstattes af et tilsvarende ubegrundet 25%-krav i afviklingsplanerne, uden det begrundes, hvorfor der arbejdes med to ubegrundede procentsatser. Eftersom det er mange tusind mennesker hjem, der er tale om, så burde kravene være særdeles velunderbyggede. 25%-kravet bør også præciseres nærmere – fx hvem der kan eje de 25% boliger, herunder i områder med flere almene boligorganisationer.

For det fjerde fremgår det af lovforslaget, at ministerens beslutning om afvikling kan være ekspropriation, men at det kræver en nærmere konkret vurdering. Hvornår vil et sådan udviklingspåbud ikke være ekspropriation, når der er tale om en statslig indgreb i en ellers ukrænkelig ejendomsret? Og hvordan er boligorganisationerne stillet, hvis de indgår en aftale med kommunen for at undgå et egentligt tvangsindgreb?

Anvisning og genhusning

Lovforslaget indebærer flere ændringer i anvisningen af almene boliger.

For det første må kommunerne ikke anvise til de udsatte områder, hvis den boligsøgende i mindst 6 måneder har modtaget integrationsydelse, kontanthjælp, uddannelseshjælp, førtidspension, arbejdsløshedsdagpenge eller sygedagpenge.

Formålet er at forebygge, at de 55 udsatte områder udvikler sig i retning af at blive "ghettoer". Forebyggelse er grundlæggende set fornuftigt, men det må overvejes, om personer med mange års fast tilknytning til arbejdsmarkedet, men som desværre er havnet i arbejdsløshed, blevet ramt af sygdom og måske er endt på førtidspension grundet fx nedslidning også skal udelukkes.

Herudover er bestemmelsen uklar, idet der i første udkast af lovforslaget blev arbejdet med formuleringen "de seneste 6 måneder", mens formuleringen i nærværende udkast "6 sammenhængende måneder", hvor de nævnte overførselsindkomster er medtaget. Det er ikke indlysende, hvordan begrebet "6 sammenhængende måneder" skal fortolkes, og om der derved er sket en yderligere opstramning fra første til anden version af lovforslaget.

For det andet indebærer lovforslaget, at personer på ventelisten til en "hård ghetto" skal afvises, hvis den boligsøgende og dennes evt. ægtefælle modtager integrationsydelse.

Her skal sættes fokus på den praktiske gennemførelse, idet forslaget indebærer, at boligorganisationen skal have screenet den kommende beboer af kommunen, så det kan fastslås, at vedkommende ikke modtager integrationsydelse. En sådan ny godkendelsesordning skal kunne tilrettelægges meget smidigt, så den i mindst muligt omfang kommer til at betyde tomgang og dermed betydelige lejetab ved genudlejninger. Dette erkendes da også i lovudkastet, idet der åbnes mulighed for, at kommunerne kompenseres for ekstraudgifterne. Det er imidlertid uforståeligt, at man ikke stiller sig på samme måde overfor boligselskabernes og dermed beboernes ekstraudgifter, som vil være væsentlig større.

For det tredje indføres en regel om, at boligorganisationen skal have mulighed for at flytte beboerne ud af lejligheder, som det er vedtaget at sælge, og disse har ret til at blive genhuset i samme boligområde. Det er vigtigt, at der er opmærksomhed på beboerens rettigheder, herunder at der sker en dækning af omkostninger ved flytning og generelt praktisk hjælp mv. Herudover er det også vigtigt at være opmærksom på tidsperspektivet, idet genhusning af beboere i fx en boligblok tager tid og vil koste betydelige midler til bl.a. dækning af lejeledighed.

For det fjerde er det i forbindelse med genhusning meget vigtigt at være opmærksom på både størrelsen og huslejen på de boliger, som der skal genhuses i. Mange af familierne i de særligt udsatte områder er også store familier, fordi der i disse områder netop er store boliger. Ved genhusning er der således behov for ganske store almene boliger, og på grund af historiske perioders byplanlægning og byggestil er det ofte således, at mange store boliger netop ligger i boligområder, der kan være i risiko for at blive udsatte områder. Eftersom lovforslaget indebærer

afvikling af mange almene boliger, vil dette være en reel og stor udfordring, som det visse steder kan være vanskeligt at løse.

Samlet set er det væsentligt at gøre opmærksom på, at lovforslaget indebærer en meget betydelig genhusningsopgave, der ikke blot kan reduceres til en simpel matematisk øvelse, hvor fx antallet af indflytninger i almene boliger i en kommune sammenholdes med en genhusningsbehov. Grundlæggende forhold som boligstørrelser og de modtagne områders robusthed også indgår. Herudover bør der også gøres opmærksom på, at genhusningen vil medføre huslejestigninger for mange familier.

Fleksibel udlejning

Det foreslås at gøre det obligatorisk for kommuner og boligorganisationer at anvende reglerne om fleksibel udlejning i udsatte boligområder ud fra særlige uddannelses- og beskæftigelseskriterier.

En analyse af udlejningerne i de såkaldt hårde ghettoer i 2017 viser, at der i alt er foretaget 2.322 udlejninger, og heraf er 1.536 sket ud fra den almindelige eksterne venteliste svarende til 2 ud af tre udlejninger.

Disse tal indikerer, at der er stort potentiale for, at obligatorisk anvendelse af den fleksible udlejning afgørende og over kortere tid kan flytte disse boligområder ud af den såkaldte ghettoliste. I mange af områderne er det således en håndfuld dømte og 20-30 for få personer i beskæftigelse, der er afgørende for, om området lander og forbliver på "ghettolisten" eller ej.

På den baggrund synes det hensigtsmæssigt med en bredere anvendelse af fleksibel udlejning, men det skal også påpeges, at det forudsætter, at der er personer på ventelisten, der opfylder de angivne beskæftigelses- og uddannelseskriterier. Umiddelbart synes lovforslaget at skulle tolkes derhen, at hvis der ikke på ventelisten findes personer, der opfylder de opstillede kriterier for fleksibel udlejning, så skal boligerne stå tomme, og det er boligorganisationen, der skal finansiere lejeledigheden.

Hvis det er korrekt tolket, så forekommer det ikke rimeligt, for resultatet vil simpelthen være, at de øvrige beboere i boligafdelingen skal finansiere de tomme boliger gennem højere husleje. En samfundsmæssig indsats mod parallelsamfund må bæres bredt.

Dispensation og matrikulær afgrænsning af boligområdet

Det fremgår af lovforslaget, at der ved et boligområde forstås fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og havde sammenlagt mindst 1.000 beboere.

Indskudt mellem de fysisk sammenhængende matrikelnumre, der er defineret i lovforslaget, kan der være matrikler, der er ejet af kommunerne i forbindelse med fx institutioner og private investorer fx grundet tidligere frasalg af butikcentre m.v. Disse matrikelnumre bør kunne indgå, da udviklingsplanerne bør hvile på et helhedssyn omkring boligområdet. Herudover synes det logisk at inddrage disse matrikler, da der som integreret del af udviklingsplanerne netop kan indgå frasalg til andre ejere.

Hvis der som led i helhedsplanerne indgår infrastrukturinvesteringer som fx vejforbindelser, der har til formål at binde et isoleret boligområde sammen med den omgivende by for at skabe hel-

støbte kvarterer, så skal der være mulighed for, at hele kvarteret indgår som område for *udviklingsplanen* for at sikre en sammenhængende og konsistent indsats.

Boligområderne er så store, at der reelt kan være tale om forskellige bydele med vidt forskellige karakteristika. En opdeling af Vollsmose viser eksempelvis, at visse af Vollsmoses kvarterer er meget langt fra at opfylde kriterierne på "ghettolisten", og det giver ikke mening at inddrage disse områder i en samlet udviklingsplan for Vollsmose.

Flere steder har det også været uklart, hvorfor et område i regeringens tidligere "ghettolister" er blevet afgrænset, som det nu er sket. Et eksempel er Mjølnerparken på Nørrebro og afdelingen Hothers Plads, som ligger side om side og bymæssigt kan betragtes som sammenhængende, men ved opgørelserne af "ghettolisten" er det alene Mjølnerparken, der er indgået.

Det er i lovforslaget meget svært at gennemskue, hvad der tænkes at ligge til grund for ministerens muligheder for at give dispensation. Udgangspunktet for udviklingsplanerne må dog formodes at være, at de skal bidrage til en god udvikling lokalt. Derfor synes det også logisk, hvis ministerens grundlag for dispensationer kommer til at hvile på den solide lokale viden i kommuner og boligorganisationer, og det bør derfor klart præciseres i bemærkningerne til lovforslaget.

Tillægsgrundkøbesum

Det fremgår af lovforslaget, at kommunalbestyrelsen indtil den 1. januar 2025 kan beslutte at udlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom i et udsat boligområde, hvis afhændelsen sker med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv.

Vi finder det som udgangspunkt positivt, at det ifølge forslaget bliver muligt for kommunalbestyrelsen at træffe beslutning om at undlade at opkræve tillægskøbesum. Imidlertid forekommer det meget restriktivt, at det kun med lovhjemmel kan tillades, at en kommune fraviger disse privatretlige klausuler og kun i udsatte boligområder og alene med det formål at sikre opførelse af private byggeri.

Det kan således være velbegrundet for en storby som København også at kunne fravige klausulerne uden for de udsatte boligområder og også med fortætning med almene boliger for at sikre en blandet og velfungerende by. Derfor bør lovforslaget blot konstatere, at det er muligt for kommunerne at fravige en privatretlig klausul som tillægskøbesum, som de i øvrigt selv i sin tid egenhændigt har besluttet at pålægge.

Ophævelsesadgang

Der gives i lovforslaget hjemmel til, at boligorganisationerne kan hæve lejeaftalen, når lejerens eller medlemmer af lejerens husstand er straffet for kriminalitet omfattende af den liste, der fremgår af den foreslåede § 90, stk. 1 i almenboligloven, og forholdet er begået inden for 1 km. fra den ejendom, som lejermålet er beliggende i. Det er endvidere en betingelse, at lejerens eller medlemmet af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf for forholdet.

Den foreslåede udvidelse af ophævelsesadgangen vil næppe gøre den store praktiske forskel for boligorganisationerne, da de allerede i dag, med en ubetinget fængselsstraf for de kriminelle forhold opført i almenboliglovens § 90, stk. 1, kan løfte bevisbyrden for, at lejerens fraflytning er påkrævet.

Hvis boligorganisationerne kan godtgøre, at der er tale om en væsentlig misligholdelse af lejeforholdet, og at lejerens fraflytning derfor er påkrævet, skal fogedretten tvangsfuldbyrde ophævelsen, hvilket som udgangspunkt kan ske ved dokumentation for en ubetinget fængselsdom for den i § 90, stk. 1 nævnte kriminalitet.

Boligorganisationernes største udfordring i forhold til disse udsættelsessager er ofte, at straffesagen kan trække ud af forskellige årsager, fx at lejerens eller lejerens husstandsmedlem kan være sigtet for andre forhold, der afventer undersøgelse, hvis sagerne i sidste ende skal behandles sammen. Dette kan i nogle tilfælde tage måneder eller år.

Det er afgørende, at sagsbehandlingstiden kortes ned, og udsættelser kan effektueres hurtigere end i dag af hensyn til både naboerne og familierne, der risikerer udsættelse og står i uvished.

Herudover er det afgørende, at afgrænsningen "begået inden for 1 km. fra den ejendom, som lejemålet er beliggende i" defineres præcist, så der opstår så få tvivlsspørgsmål som muligt.

Videregivelse af oplysninger

For at styrke forudsætningerne for den tryghedsskabende indsats foreslås en ændring af bestemmelsen vedrørende videregivelse af oplysninger, således at en boligorganisation vil kunne give andre boligorganisationer oplysninger om, at en lejer i boligorganisationens lejemål beliggende i området er blevet ophævet grundet kriminalitet begået af lejerens.

Det er positivt, at lovforslaget sigter efter at give boligorganisationerne bedre redskaber til en tryghedsskabende indsats. Boligorganisationerne har et godt samarbejde med politiet, men i lovforslagets bemærkninger er fejlagtige antagelser om, hvilke oplysninger der i dag bliver udvekslet mellem politiet og boligorganisationerne.

Det fremgår af forslaget, at politiet oplyser boligorganisationerne om domme om strafbare forhold, og det er ikke tilfældet. Det er tværtimod meget svært for boligorganisationerne at få oplysninger om afsagte domme. Det kræver, at boligorganisationerne selv tager initiativ og via aktindsigtsreglerne får udleveret dommene fra politiet eller at boligorganisationerne har kendskab til, at der er afsagt dom og rekvirere dommen hos domstolene mod betaling.

Der bør fremover etableres en generelt gældende ordning med faste procedurer, som sikrer, at boligorganisationerne bliver orienteret om relevante domme som forudsætning for, at de foreslåede regler om videregivelse af oplysninger kan få den ønskede effekt.

Mange mennesker berøres

Det er afgørende, at man også politisk gør sig klart, at dette lovforslag vil komme til at berøre mange tusind mennesker. I de 30 områder med betegnelsen "ghetto" bor der i alt lige under 68.000 mennesker, og her af er 46.000 personer bosat i en såkaldt "hård ghetto". Lovforslaget skaber øget usikkerhed omkring disse menneskers fremtidige boligsituation.

Beregninger viser, at hvis man skal nedbringe andelen af familieboliger til 40 pct. i de 16 områder, der er defineret som en "hård ghetto", så vil det svare til at 27.000 mennesker skal flytte. Og over de næste par år kan det med sikkerhed forudses, at flere områder vil komme til, fordi listen baserer sig på gamle tal.

Herudover kan det ud fra statistiske opgørelser over lokale flyttemønstre, og hvad der vil ske, hvis personer fra de "hårde ghettoer" flytter til andre områder, beregnes, at der vil komme flere "hårde ghettoer" og dermed yderligere krav om flytning.

Et ikke urealistisk skøn er så, at omkring 50.000 mennesker vil blive berørt af flytning, fordi de bor i områder, hvor der vil blive stillet krav om nedbringelsen af andelen af familieboliger. Hertil kommer alle de familier, der vil få nye naboer, fordi flere tusind familier skal flytte til andre boligområder, hvilket selvfølgelig også vil gøre ventelisterne til almene boliger længere.

I betragtning af, at så mange menneskers hverdag vil blive berørt direkte og indirekte af denne "parallelsamfundsplan", så forekommer det så meget vigtigere, at den hviler på et solidt fagligt grundlag.

Hertil kommer, at indsatserne i "ghettoområderne" finansieres af Landsbyggefonden, hvor der til disse områder er afsat ekstra ca. 10 mia.kr til renoveringer, nedrivninger, infrastruktur og bolig-sociale indsatser. Dette milliardbeløb reserveret til "ghettoområderne" kan således ikke bruges til renoveringer, bedre udearealer, installationer af elevatorer m.v. i andre boligområder.

Dermed sker der en ændring i den måde, som beboernes opsparing i Landsbyggefonden anvendes på, og det bør selvfølgelig ske ud fra en velbegrundet og velunderbygget prioritering. Her giver det faglige grundlag for "ghettolisten" anledning til stor bekymring.

Administrative konsekvenser for borgerne og erhvervslivet

I bemærkningerne til lovforslaget beskrives de administrative konsekvenser for borgerne, herunder at de foreslåede regler om afvikling af almene boligafdelinger med tilbud om genhusning til beboerne vil medføre visse administrative konsekvenser for borgerne f.eks. i forbindelse med adresseflytning.

Vi finder denne beskrivelse noget kortfattet og mangelfuld, da den slet ikke tager hensyn til de beboere, der bor i de boliger, der afhændes eller nedrives. Disse familier, som kan være udfordrede på mange måder, kan komme i endnu større vanskeligheder, hvis de mister deres bolig. Eftersom der i lovforslaget ikke er taget højde for, hvad der skal ske med de beboere, der ikke kan blive genhuset grundet boligmangel, for dyre huslejer m.v., er der en reel risiko for sociale tragedier, hvor familier ender boligløse, børn kan måske risikere at blive fjernet m.v. For disse beboere kan de foreslåede ændringer få meget store konsekvenser, og det er meget overraskende, at dette slet ikke nævnes i bemærkningerne.

Vi ser derfor gerne, at der i lovforslaget tages stilling til, hvad man fra kommunernes side skal gøre for at hjælpe disse beboere videre. Vi finder det ligeledes nødvendigt at påpege, at kommunen må forvente en stor merudgift i den forbindelse.

I bemærkningerne til lovforslaget fremgår en række positive og negative konsekvenser for de forskellige aktører – herunder de positive konsekvenser for de private ejendomsadministratorer. Vi undrer os imidlertid over, at det ikke fremgår af skemaet, hvilke konsekvenser forslaget har for de mange boligorganisationer, der udlejer og administrerer almene boliger, herunder med lovforslaget kan blive pålagt at udarbejde udviklings- og afviklingsplaner, iværksætte salg, nedrivninger og flytning og genhusning af måske flere tusind beboere.

Det er ligeledes overraskende, at der ikke redegøres for de økonomiske konsekvenser for Landsbyggefonden, som finansierer langt hovedparten af denne indsats. Eftersom midlerne i Landsbyggefonden er opsparet af beboerne i de almene boliger, så er bundlinjen jo også, at det er beboerne, der i sidste ende finansierer indsatsen. Det vurderer vi ikke som en uvæsentlig oplysning om de økonomiske konsekvenser.

Lovforslaget om anvendelse af Landsbyggefondens midler

Landsbyggefondens rammer

I forbindelse med lovforslaget afsættes følgende midler i Landsbyggefonden til at implementere indsatsen mod Parallelsamfund:

- Renoveringsrammen øges med 5,3 mia.kr. frem til 2026.
- Ramme til infrastrukturtur øges med 1,2 mia.kr.
- Rammen til nedrivninger øges med 760 mill.kr.
- Rammen for det boligsociale arbejde og huslejenedsættelser fastsættes til 380 mill.kr. årligt frem til 2026.

Overordnet set er det positivt, at Landsbyggefondens rammer øges, da der er en stor kø af helt nødvendige renoveringer også i de udsatte boligområder og "ghettoerne", som bør sættes i gang. Derfor er det også positivt, at det i bemærkningerne anføres, at ministeren har mulighed for at flytte renoveringsrammen frem, hvilket der synes at være et oplagt behov for.

Det er ligeledes positivt og nødvendigt, at der sker et løft i rammerne frem til 2021, så der kan gennemføres nødvendige infrastrukturprojekter og fortsættes med nødvendige nedrivninger.

Det kan umiddelbart undre, at der ikke ved fastsættelsen af rammerne er peget på målsætninger omkring investeringer i tilgængelighed. Forklaringen kan være, at spørgsmålet om måltal for tilgængelighed fastsættes ved de planlagte forhandlinger af en boligaftale i efteråret 2019. Men hvis det manglende måltal er udtryk for, at Landsbyggefonden ikke fremover skal prioritere tilgængelighed, så må der advares kraftigt imod dette.

Renoveringer finansieret af Landsbyggefonden er den afgørende motor til at sikre tilgængelige boliger i det bestående byggeri. Det er nødvendigt for beboerne i de almene boliger, hvoraf mange er ældre, og der bor også mange med handicap i alment byggeri. Alene de seneste 8 år er der gennem renoveringer skabt omkring 10.000 tilgængelige boliger i det eksisterende byggeri. Den indsats bør fortsætte.

Boligsociale midler og huslejenedsættelser

Frem til 2026 er der afsat 380 mill.kr. årligt til boligsociale indsatser og huslejenedsættelser. Det betyder, at rammerne til det boligsociale arbejde reduceres med 100 mill.kr. årligt, og i lovforslagets bemærkninger anføres det, at indsatsen fremover alene skal koncentreres mod de mest belastede områder.

Denne strategi må der advares kraftigt imod, for det er helt afgørende med en indsats, der er tilstrækkelig bred til at sikre den nødvendige forebyggelse, så udfordrede områder ikke på længere sigt udvikler sig til stærkt socialt belastede områder og "hårde ghettoer".

Samtidig er det vigtigt at være opmærksom på, at det boligsociale arbejde er vigtigt i forhold til børnenes og de unge menneskers opvækst og dermed til at bryde den sociale arv og skabe tryghed i boligområderne. Herudover er det også med til at skabe gode rammer for ældre med fællesspisning osv., så færre føler sig ensomme, hvilket også på samfundsplan er en fordel.

De fremtidige rammer for Landsbyggefondens investeringer

Et element i lovforslaget er, at der som forberedelse til de kommende forhandlingerne i efteråret 2019 om en aftale om Landsbyggefondens økonomi skal udarbejdes en analyse om det fremtidige renoveringsbehov i den almene sektor.

Der har tidligere været udarbejdet lignende opgørelser over renoveringsbehov, og det er helt afgørende, at det også fremover sker på et sagligt grundlag og med en forudsætning om, at almene boliger også i fremtiden skal være i en tidssvarende og god standard, og der afsættes de nødvendige rammer til gennemgribende renoveringer m.v., så ophobning af store køer af helt nødvendige renoveringsbehov undgås. Investeringsrammerne skal med andre ord svare til de faktiske behov.

Vandkunsten 3, 4. sal
1467 København K
Tlf. 33 93 40 04
bosam@bosam.dk

Telefax 33 93 40 07
Postgiro 16 93 33 68
www.bosam.dk



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S

Fremsendes til e-mail:
almenbolig@tbst.dk

Den 21. august 2018

Høring til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.)

Med henvisning til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen høringskrivelse af 29. juni 2018 vender lejerorganisationen BOSAM hermed tilbage med bemærkninger.

Ny definition af udsatte boligområder og ghettoområder

Overordnet finder BOSAM det problematisk, at definitionerne af udsatte boligområder og ghettoområder ændres, da netop definitionerne er afgørende for, hvorvidt et område har ændret sig fra år til år. Når definitionerne ændres for 3. gang siden 2010, er det svært for den enkelte afdeling/boligorganisation at ændre sig i forhold til et evt. politisk ønske, da denne målforskydning sker hele tiden, samt at der efter BOSAMs opfattelse ikke er et quick fix i forbindelse med dette arbejde.

At der nu ydermere kan medtages tidligere erhvervsområder, som omdannes til ejerboliger med i opgørelsen, gør efter vores opfattelse ikke sammenligningen med tidligere år mindre problematisk.

Ovenstående skal ses i sammenhæng med, at der politisk ønskes en udviklingsplan for områderne, hvis området i de seneste 4 år har været et udsat boligområde/ghettoområde.

Initiativer til udvikling af ghettoområder

At der lægges til grund, at antallet af almene familieboliger skal være nedbragt til under 40% i et område, er efter BOSAMs opfattelse et fiktivt måltal. At man fra politisk side ønsker, at der skal være både almene og ejerboliger i et område, er efter vores opfattelse et politisk projekt, der i sig selv vil betyde, at der kommer en anden beboersammensætning.

Det er forudsat, at de mange beboere der er i de boliger, der skal afvikles, skal genhuses. Når der tages hensyn til de meget lange ventelister, der er til almene boliger i dag sammenholdt med det store antal genhusninger, er det meget svært at se, hvordan denne genhusning skal finde sted, uden at der bliver endnu længere ventelister til almene boliger, end der er i dag.

Afvikling af ghettoområder

At det endvidere gøres til en pligt for boligorganisationen at afvikle boligområder efter en ministers påbud ud fra nogle kriterier, som ofte ændres, finder BOSAM yderst kritisabelt. At kommunen yderligere bliver pålagt, at indgå i arbejdet med afvikling og efterfølgende udvikling af området (herunder plangrundlags arbejde) uden at have indflydelse på et evt. påbud fra ministeren, er et indgreb mod det kommunale selvstyre. At der i lovforslaget noteres, at erhvervsministeren har mulighed for at udarbejde planer, hvis kommunalbestyrelsen ikke er enig, er et yderligere indgreb mod det kommunale selvstyre.

Lovforslaget giver endvidere staten mulighed for at overtage et ghettoområde med henblik på afvikling af ghettoområdet, hvilket vi finder strider mod både det grundlæggende beboerdemokrati i den almene sektor og mod det kommunale selvstyre.

Afkald på tillægskøbesum

At give mulighed for at undlade at påkræve tillægskøbssum er efter BOSAMs opfattelse et subsidie til en privat developer, der skal udvikle et boligområde med henblik på at opføre privat byggeri. At der på denne måde gives private mindre omkostninger til at udvikle et område, end en almen boligorganisation får, er efter BOSAMs opfattelse konkurrenceforvridende. Hvis der skal kunne gives afkald på tillægskøbesum, så bør det gælde både private og almene boligorganisationer, da alle på denne måde vil få ens muligheder for at udvikle området.

Udvidelse af boligorganisationernes mulighed for at gennemføre indsatser mod parallelsamfund uden afdelingens godkendelse

At give boligorganisationen udvidede beføjelser til at gennemføre indsatser henover hovedet på afdelingsmødet er efter BOSAMs opfattelse i strid med de beboerdemokratiske spilleregler, som gælder i den almene sektor. BOSAM mener, at det vil betyde, at afdelingsbestyrelserne og de lejere der bor i en almene afdeling, der er kategoriseret som ghetto, vil blive sat ud på et sidespor, hvilket kan få den konsekvens, at der vil blive en øget modstand mod boligorganisationens initiativer. BOSAM finder, at det er helt afgørende, at de beboere, som er valgt til at varetage alle beboeres interesse, bliver medinddraget i beslutningerne og dermed ansvarliggjort.

At gøre det muligt for boligorganisationen at iværksætte arbejder i den enkle afdeling mod afdelingsmødets godkendelse er et meget udemokratisk tiltag, der sætter beboerdemokratiet helt ud af spil.

BOSAM finder det problematisk at sætte beboerdemokratiet ud af spil i de berørte boligafdelinger, når der tænkes på, at lovpakken har til hensigt at bekæmpe såkaldte

”parallelsamfund”, der ifølge teksten er opstået på grund af manglende integration. Endvidere er det anført, at mange af beboerne ikke deltager i det danske samfund og dette tiltag vil da, efter BOSAMs opfattelse, ikke vise de beboere de danske demokratiske traditioner, som vi benytter os af i Danmark.

BOSAM mener, at det burde være muligt for en boligafdeling at skifte administrator hvis boligafdelingen er utilfreds med boligorganisationens administration. Forslaget vil dels sikre, at boligafdelingen kan vælge en anden administrator – privat eller anden boligorganisation – , dels vil det sikre, at der kommer konkurrence mellem administratorerne til glæde for beboerne i den almene sektor.

Skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler

Hvis de foreslåede skærper af anvisnings- og udlejningsreglerne bliver benyttet, vil beboersammensætning automatisk blive ændret med tiden, hvilket vil betyde, at den politiske målsætning vil blive opfyldt. Hvis der fra politisk side ikke var fokus på afvikling af almene familieboliger, ville det betyde, at antallet af almene boliger ville blive opretholdt samtidig med at beboersammensætningen ændres.

På denne baggrund undrer vi os over ønsket om at afvikle almene familieboliger, også set i forhold til den store efterspørgsel der er efter disse.

At forslaget forventes at nedbringe tilgangen af personer på de laveste offentlige ydelser, bringer spørgsmålet frem om hvor de så skal bo?

De nye ejerboliger forventer BOSAM ikke bliver billigere end de nuværende almene boliger, hvilket vil betyde, at enten skal kommunerne med de berørte boligområder begynde at eksportere borgere ud af kommunen eller bruge flere kommunale midler til at hjælpe borgere med huslejen.

Afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger

Lovforslaget giver, efter BOSAMs opfattelse, transport-, bygnings- og boligministeren betydelige muligheder for at godkende afhændelse og nedrivning af almene boliger.

BOSAM finder ikke, at løsningen er at afhænde eller nedrive almene boliger i en tid, hvor der er lange ventelister til almene boliger. BOSAM finder derimod, at der er brug for flere almene boliger i Danmark, og at dette tiltag vil mindske antallet af almene boliger.

Fastsættelse af udlejningskriterier i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisationsejendom

BOSAM finder det meget problematisk, at lovforslaget giver mulighed for, at alle lejere i en boligafdeling kan opsiges, hvis afdelingen søges afhændet ifald afdelingen befinder sig i såkaldte ghettoområde eller i et udsat område.

For det første er det kritisabelt, på grund af de problematikker, som vi har redegjort for vedrørende kategoriseringen af boligområderne, for det andet er det problematisk da lejere på det almene område således forskelsbehandles.

BOSAM bemærker, at der i lovforslaget ikke er taget stilling til, hvorvidt de berørte beboere skal genhuses eller ej, samt hvem der har pligt til genhusningen. Dette findes meget problematisk og ikke tryghedsskabende for de mange familier, der bor i de berørte områder.

Med venlig hilsen

René Suhr

Direktør

Hvidovre, 16. august 2018

Tak for de fremsendte udkast: "Anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte" samt "Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.

Det konstateres med bekymring at den økonomiske ramme til boligsociale indsatser er nedsat med 40 procent set i forhold til den nuværende ramme. Det konstateres yderligere at de boligsociale midler, med denne nedskæring, skal målrettes helhedsplaner i de særligt udfordrede udsatte boligområder.

Hvis der hermed menes at indsatser alene skal koncentreres om de hårdeste ghettoområder jf. de nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, rejser det en bekymring for de forebyggende indsatser i de øvrige udsatte boligområder, som har til formål at hindre at disse ender som hårde ghettoområder.

CFBU efterlyser at det fremgår tydeligt at udviklingsplanerne skal indeholde boligsociale elementer i kombination med de fysiske indsatser.

CFBU er positive ift den lange aftaleperiode, der giver mulighed for langsigtede boligsociale indsatser.

Nærværende kommentarer retter sig alene mod rammen for den boligsociale indsats idet CFBU ikke har bemærkninger til de i lovforslaget afsatte midler til de fysiske forandringer i ghettoer og udsatte boligområder, der bl.a. omfatter renovering, infrastruktur, nedrivning og salg.

Lotte Jensen
Formand, CFBU

Birgitte Mazanti
Centerleder, CFBU

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Danmarks Lejerforeninger <dl@dklf.dk>
Sendt: 22. august 2018 12:06
Til: TBST Almenbolig
Cc: Marianne Ellen da Silva Teixeira
Emne: Høringsvar – [høringsparten] – Initiativer der, modvirker parallelsamfund
Vedhæftede filer: Høringsvar fra DL 22-8-2018.pdf

Hermed høringsvar fra Danmarks Lejerforeninger

Med reference til høringsbrev af 29.6.2018, ministeriets J. nr. BO100-00385, fremsendes hermed vores kommentarer:

A. Indledende, om terminologien i lovforslaget

Indledningsvis vil vi tage afstand fra lovforslagenes anvendelse af ordet ghetto i dets mange sammensætninger, ghettoplan, ghetto-områder, ghettobørn osv.

Vi bemærker, at danske myndigheder normalt afholder sig fra brugen af nedværdigende betegnelser. Kunne man forestille sig at regeringen omtalte ledere af multinationale virksomheder som multinassere? Kunne man forestille sig, at regeringen kaldte de handicappede for krøblinge? - eller at de udviklingshæmmede blev kaldt for idioter? Nej vel.

På samme måde burde ordet "ghetto" være bandlyst i officielle publikationer.

Vi finder i særdeleshed, at man bør undgå en sprogbrug, der er belastet af en flere hundrede år gammel tradition for antisemitisme.

Ordet "ghetto" er et levn fra de tider i Europa, hvor man spærrede jøderne inde i særlige kvarterer for at undgå, at de blandede sig med den lokale befolkning.

I forbindelse med Anden Verdenskrig blev ordet ghetto anvendt om et kvarter i Warszawa, som for tusinder af jøder blev den sidste mellemstation før udryddelseslejrene i det besatte Polen.

Når regeringen bruger ordet om et alment boligområde, siger man mellem linjerne, at beboerne er lige så uønskede, som jøderne var den gang. Brugen af ordet ghetto er en *selvmodsigende* form for antisemitisme, fordi regeringen ifølge eget udsagn ønsker at integrere de pågældende beboere i samfundet. Men selvmodsigende eller ej: Det lugter af antisemitisme og er i sig selv konfliktskabende.

For at undgå sådanne uheldige associationer foreslår Danmarks Lejerforeninger at regeringen i alle dokumenter fremover anvender initialordet, "pisto" i stedet for ghetto. "Pisto" er en forkortelse, der betyder "Projektområde for Integration, Sammenhængskraft, Tryghed og Orden.". Pisto kan bruges i alle de sammenhænge, hvor man i regeringens skrivelser anvender ordet "ghetto".

Vi opfordrer regeringen til at tilbagekalde lovforslaget og genfremsætte det uden at bruge ordet "ghetto". For i praksis at demonstrere, at dette kan lade sig gøre er ordet ghetto derfor i vores følgende kommentarer blevet erstattet af "pisto"

B. Kommentarer til

"Forslag § 1, nr. 23. Afvisning af ansøgere, der får kontanthjælp mm fra ventelisten"

Danmarks Lejerforeninger vender sig imod dette forslag af flere grunde:

For det første, fordi der er tale om en åbenlys diskrimination af de pågældende grupper. Den reelle baggrund for forslaget er, at man ønsker at mindske antallet af beboere fra ikke-vestlige lande i pistoområderne. Men da regeringen ikke ønsker at fremstå som fremmedfjendsk, har man udvidet

diskriminationen til også at gælde etniske danskere uden arbejde. En sådan diskrimination er særdeles udansk og samtidig i modstrid med Den europæiske menneskeretskonvention.

For det andet, fordi forslaget gør hele ventelistesystemet illusorisk. I forvejen har indførelsen af de fleksible udlejningsregler betydet, at mennesker, der i årevis har stået på venteliste til de attraktive afdelinger, kommer bagerst i køen. De fleksible udlejningsregler er dog i mindre omfang blevet anvendt i udsatte boligområder, som på grund af høj fremflytning ikke har haft råd til at afvise store grupper af lejere, fordi det kunne medføre udlejningstab. Nu gør man diskriminationen obligatorisk.

For det tredje stiller man de kommuner, der har pistoområder over for særdeles store problemer med at anvise boliger til lejere på kommunernes akutlister. I hovedstadsområdet må man frygte, at antallet af hjemløse vil stige væsentligt, og at hjemløsegruppen vil blive forøget med enlige børnefamilier, som kommunerne ikke kan skaffe lejligheder til. Dette vil tvinge kommunerne til at tvangsfjerne børnene. En sådan pris er for høj at betale, selv hvis pistoplanen fører til de forbedringer af integrationen, som regeringen påstår.

C. Kommentarer til

"Forslag § 1, nr. 40 Afvikling af pistoområder"

Danmarks Lejerforeninger er i mod dette forslag, fordi det er ude af proportion med de problemer, der er i de udsatte boligområder.

For det første er der en positiv udvikling i gang i de udsatte boligområder, som vil blive slået i stykker af den detailstyring, som forslaget lægger op til.

For det andet vil forslaget blive meget bekosteligt. Det indeholder en hjemmel til at påbyde boligorganisationer at afvikle og nedrive hele boligafdelinger. En sådan fremgangsmåde har karakter af ekspropriation, og må forudsætte, at de pågældende boligafdelinger eller deres boligorganisationer modtager fuldstændig økonomisk erstatning efter reglerne om ekspropriation i Grundloven.

Forslaget må i øvrigt betegnes som ubehjælpsomt og rodet i sin formulering. I § 168, stk. 3 skriver man at ministeren "i særlige tilfælde kan dispensere fra reglen i stk. 1." Men da stk. 1 indeholder 4 regler, er det uklart, hvad det er ministeren kan dispensere fra.

D. Kommentarer til

"Forslag § 2, nr. 3. og § 3, nr. 2 Udvidelse af ophævelsesadgangen for straffede personer."

Danmarks Lejerforeninger er i mod disse forslag af følgende grunde:

1) Ophævelsesadgangen i lejelovene skal regulere forholdet mellem en udlejer og lejer. En udlejer skal derfor kun have beføjelser overfor lejerne, når det gælder hændelser, der har direkte forbindelse til ejendommen. Ved at give en udlejer ophævelsesadgang for ting der er foregået uden for ejendommen fjerner man sig fra dette logiske princip.

2) Ved de foreslåede ændringer giver man udlejerne mulighed for at idømme deres lejere ekstra straf. At fortabe sin bolig kan have lige så alvorlige konsekvenser som en fængselsstraf. Derved privatiseres straffesystemet på en uheldig måde.

3) Det er et normalt princip, at en forbryder har betalt sin gæld til samfundet, når han har udstået sin straf. Ved lovændringerne bryder man med dette princip. Udlejerne kan efter ordlyden af bestemmelserne udnytte deres nye ophævelsesadgang til at komme af med uønskede lejere. Det kan sågar ske flere år efter, at lejerne har udstået deres straf. Dette er stærkt betænkeligt og vil føre til misbrug.

Hvis samfundet mener, at de straffede personer skal fortabe deres boliger, bør det ske som en ændring af straffeloven, således at ophævelsen indgår i den retssag, hvor lejeren bliver dømt.

4) Afstandskriteriet er uklart formuleret. Ophævelse kan efter forslaget ske, ”..når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.”

- Er der tale om 1 km i fugleflugtslinje eller ad offentlig vej?

- Skal afstanden beregnes fra ejendommens skel, eller fra ejendomskontorets beliggenhed, eller fra lejerens bopæl?

Den foreslåede formulering bør naturligvis præciseres.

*Venlig hilsen
Henrik Stougaard
Landssekretær*

Den 29-06-2018 kl. 16:05 skrev Marianne Ellen da Silva Teixeira:

Til høringsparterne

Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

Høringsfrist: 22. august 2018

Med venlig hilsen

Marianne da Silva
Chefsekretær - Almene boliger

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Danish Transport, Construction and Housing Authority
Edvard Thomsens Vej 14
DK-2300 København S.

Tlf.: +45 7221 8800
e-mail: mds@tbst.dk
www.tbst.dk

A. Indledende, om terminologien i lovforslaget

Indledningsvis vil vi tage afstand fra lovforslagenes anvendelse af ordet ghetto i dets mange sammensætninger, ghettoplan, ghetto-områder, ghettobørn osv.

Vi bemærker, at danske myndigheder normalt afholder sig fra brugen af nedværdigende betegnelser. Kunne man forestille sig at regeringen omtalte ledere af multinationale virksomheder som multinassere? Kunne man forestille sig, at regeringen kaldte de handicappede for krøblinge? - eller at de udviklingshæmmede blev kaldt for idioter? Nej vel.

På samme måde burde ordet "ghetto" være bandlyst i officielle publikationer. Vi finder i særdeleshed, at man bør undgå en sprogbug, der er belastet af en flere hundrede år gammel tradition for antisemitisme.

Ordet "ghetto" er et levn fra de tider i Europa, hvor man spærrede jøderne inde i særlige kvarterer for at undgå, at de blandede sig med den lokale befolkning. I forbindelse med Anden Verdenskrig blev ordet ghetto anvendt om et kvarter i Warszawa, som for tusinder af jøder blev den sidste mellemstation før udryddelseslejrene i det besatte Polen.

Når regeringen bruger ordet om et alment boligområde, siger man mellem linjerne, at beboerne er lige så uønskede, som jøderne var den gang. Brugen af ordet ghetto er en *selvmodsigende* form for antisemitisme, fordi regeringen ifølge eget udsagn ønsker at integrere de pågældende beboere i samfundet. Men selvmodsigende eller ej: Det lugter af antisemitisme og er i sig selv konfliktskabende.

For at undgå sådanne uheldige associationer foreslår Danmarks Lejerforeninger at regeringen i alle dokumenter fremover anvender initialordet, "pisto" i stedet for ghetto. "Pisto" er en forkortelse, der betyder "Projektområde for Integration, Sammenhængskraft, Tryghed og Orden.". Pisto kan bruges i alle de sammenhænge, hvor man i regeringens skrivelser anvender ordet "ghetto".

Vi opfordrer regeringen til at tilbagekalde lovforslaget og genfremsætte det uden at bruge ordet "ghetto".
For i praksis at demonstrere, at dette kan lade sig gøre er ordet ghetto derfor i vores følgende kommentarer blevet erstattet af "pisto"

B. Kommentarer til

"Forslag § 1, nr. 23. Afvisning af ansøgere, der får kontanthjælp mm fra ventelisten"

Danmarks Lejerforeninger vender sig imod dette forslag af flere grunde:

For det første, fordi der er tale om en åbenlys diskrimination af de pågældende grupper. Den reelle baggrund for forslaget er, at man ønsker at mindske antallet af beboere fra ikke-vestlige lande i pistoområderne. Men da regeringen ikke ønsker at fremstå som fremmedfjendsk, har man udvidet diskriminationen til også at gælde etniske danskere uden arbejde. En sådan diskrimination er særdeles udansk og samtidig i modstrid med Den europæiske menneskeretskonvention.

For det andet, fordi forslaget gør hele ventelistesystemet illusorisk. I forvejen har indførelsen af de fleksible udlejningsregler betydet, at mennesker, der i årevis har stået på venteliste til de attraktive

afdelinger, kommer bagerst i køen. De fleksible udlejningsregler er dog i mindre omfang blevet anvendt i udsatte boligområder, som på grund af høj fremflytning ikke har haft råd til at afvise store grupper af lejere, fordi det kunne medføre udlejningstab. Nu gør man diskriminationen obligatorisk. *For det tredje* stiller man de kommuner, der har pistoområder over for særdeles store problemer med at anvise boliger til lejere på kommunernes akutlister. I hovedstadsområdet må man frygte, at antallet af hjemløse vil stige væsentligt, og at hjemløsegruppen vil blive forøget med enlige børnefamilier, som kommunerne ikke kan skaffe lejligheder til. Dette vil tvinge kommunerne til at tvangsfjerne børnene. En sådan pris er for høj at betale, selv hvis pistoplanen fører til de forbedringer af integrationen, som regeringen påstår.

C. Kommentarer til

”Forslag § 1, nr. 40 Afvikling af pistoområder”

Danmarks Lejerforeninger er i mod dette forslag, fordi det er ude af proportion med de problemer, der er i de udsatte boligområder.

For det første er der en positiv udvikling i gang i de udsatte boligområder, som vil blive slået i stykker af den detailstyring, som forslaget lægger op til.

For det andet vil forslaget blive meget bekosteligt. Det indeholder en hjemmel til at påbyde boligorganisationer at afvikle og nedrive hele boligafdelinger. En sådan fremgangsmåde har karakter af ekspropriation, og må forudsætte, at de pågældende boligafdelinger eller deres boligorganisationer modtager fuldstændig økonomisk erstatning efter reglerne om ekspropriation i Grundloven.

Forslaget må i øvrigt betegnes som ubehjælpsomt og rodet i sin formulering. I § 168, stk. 3 skriver man at ministeren ”i særlige tilfælde kan dispensere fra reglen i stk. 1.” Men da stk. 1 indeholder 4 regler, er det uklart, hvad det er ministeren kan dispensere fra.

D. Kommentarer til

”Forslag § 2, nr. 3. og § 3, nr. 2 Udvidelse af ophævelsesadgangen for straffede personer.”

Danmarks Lejerforeninger er i mod disse forslag af følgende grunde:

1) Ophævelsesadgangen i lejelovene skal regulere forholdet mellem en udlejer og lejer. En udlejer skal derfor kun have beføjelser overfor lejerne, når det gælder hændelser, der har direkte forbindelse til ejendommen. Ved at give en udlejer ophævelsesadgang for ting der er foregået uden for ejendommen fjerner man sig fra dette logiske princip.

2) Ved de foreslåede ændringer giver man udlejerne mulighed for at idømme deres lejere ekstra straf. At fortabe sin bolig kan have lige så alvorlige konsekvenser som en fængselsstraf. Derved privatiseres straffesystemet på en uheldig måde.

3) Det er et normalt princip, at en forbryder har betalt sin gæld til samfundet, når han har udstået sin straf. Ved lovændringerne bryder man med dette princip. Udlejerne kan efter ordlyden af bestemmelserne udnytte deres nye ophævelsesadgang til at komme af med uønskede lejere. Det kan sågar ske flere år efter, at lejerne har udstået deres straf. Dette er stærkt betænkeligt og vil føre til misbrug.

Hvis samfundet mener, at de straffede personer skal fortabe deres boliger, bør det ske som en ændring af straffeloven, således at ophævelsen indgår i den retssag, hvor lederen bliver dømt.

4) Afstandskriteriet er uklart formuleret. Ophævelse kan efter forslaget ske, ”..når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.”

- Er der tale om 1 km i fugleflugtslinje eller ad offentlig vej?

- Skal afstanden beregnes fra ejendommens skel, eller fra ejendomskontorets beliggenhed, eller fra lejerens bopæl?

Den foreslåede formulering bør naturligvis præciseres.

Venlig hilsen

Henrik Stougaard

Landssekretær

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Henrik Bang <HBG@dst.dk>
Sendt: 22. august 2018 15:50
Til: TBST Almenbolig
Cc: Bo Johansen; Christian Vittrup; Niels Ploug; Sven Egmos; Ole Schnor
Emne: Høringssvar - Danmarks Statistik - initivtiver der modvirker parallelsamfund.

Til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Med henvisning til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen høringsbrev af 29. juni 2018 hvormed styrelsen indkalder høringssvar til Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. skal Danmarks Statistik bemærke følgende:

Nederst side 14 i Bemærkninger til lovforslaget anføres kriterierne for, hvornår sammenhængende boligafdelinger betragtes som et ghettoområde. Datagrundlaget, for hvordan opfyldelsen af de enkelte kriterier beregnes, og hvem der skal gennemføre beregningerne, fremgår ikke.

På side 15 og senere gentaget i andre afsnit gøres nogle betragtninger vedrørende Danmarks Statistiks indsamlede data om indvandrernes medbragte uddannelse, som grundlag for beregning af uddannelseskriteriet. Danmarks Statistik skal i denne forbindelse bemærke, at en væsentlig del af de oplysninger, som Danmarks Statistik gennem årene har indsamlet om befolkningens uddannelse, er selvrappede oplysninger uden dokumentationskrav. Ud over de oplysninger, der er indsamlet om indvandrernes medbragte uddannelse gælder dette også for de oplysninger, der stammer tilbage fra den sidste Folke- og boligælling, der blev gennemført i 1970. Uddannelsesoplysningerne herfra indgår i Danmarks Statistiks registre som den seneste uddannelsesoplysning for den del af befolkningen, som har afsluttet sin seneste kompetencegivende uddannelse i 1970 eller tidligere. Det forhold, at en oplysning er selvrapped, er derfor efter Danmarks Statistiks opfattelse ikke i sig selv et væsentligt kvalitetsproblem. Danmarks Statistik er i øvrigt enig i, at data om medbragt uddannelse skal anvendes med forsigtighed på populationer under kommunalt niveau. Danmarks Statistik skal i denne forbindelse henvise til vores dokumentation over registeret over befolkningens højst fuldførte uddannelse, som indeholder en udførlig beskrivelse af forholdene vedrørende indvandrernes medbragte uddannelse. Det skal endelig bemærkes, at Danmarks Statistik ikke helt kan gennemskue beregningen af uddannelseskriteriet som angivet i samme afsnit på side 15.

Danmarks Statistik skal endelig bemærke, at institutionen ikke har været en del af høringsprocessen, hvilket vi gerne havde set.

Med venlig hilsen

Henrik Bang
Kontorchef

Danmarks Statistik
Befolkning og Uddannelse
Sejrøgade 11 – DK 2100 Ø
Tlf: 3917 3011, mobil: 2427 4515
Email: hbg@dst.dk

Notat

Dato 21. august 2018

HEN

Side 1 af 3



Dansk Socialrådgiverforening

faglig handlekraft

Hørings svar til lovforslag om nye kriterier for udsatte boligområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler mv.

Dansk Socialrådgiverforening (DS) takker for muligheden for at afgive høringssvar til lovforslaget om ændring af lov om almene boliger mv. med nye kriterier for udsatte boligområdet og ghettoområder, initiativer til udvikling og afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler mv.

DS er enig med lovforslagets målsætning om at sikre blandede boligområdet med et godt socialt liv, og vi er glade for, at den store og bredspektrede indsats for at forbedre forholdene i de belastede boligområder har skabt gode resultater i de senere år. De gældende regler om kommunal anvisning og om fleksibel udlejning og kombineret udlejning har gjort det muligt at arbejde for en gradvis justering af beboersammensætningen. Samtidig har der været en engageret boligsocial indsats ikke mindst fra boligsocialrådgiverne, der trods små bevillinger har været med til at få livet til at fungere for mange af beboerne og dermed at styrke områderne. Udviklingen er også fremmet af udbygningen af det kriminalpræventive arbejde, der har skabt et markant fald i kriminaliteten i disse områder, så der nu kun er to områder, der ikke er kommet under kriminalitetsgrænsen – Vollsmose og Gellerupplanen.

Alt i alt har der således været en positiv udvikling både i antallet af udsatte boligområder og i problemtyngden i dem. Siden de nuværende kriterier trådte i kraft i 2014 er antallet af ghettoer da også faldet år efter år på grund af den store indsats for at løse problemerne i områderne.

Dette fald stopper nu, alene fordi lovforslaget markant ændrer kriterierne for at være på listen over belastede boligområder. Mærkværdigvis begrundes ændringen kun meget sporadisk, det nævnes alene, at det er for at gøre kriterierne mere 'robuste'. Men det forklares ikke, hvad det vil sige at være 'robust'. Og heller ikke, hvorfor de hidtidige kriterier skulle være 'ikke-robuste'. Dermed fremstår selve udgangspunktet for lovforslaget meget vilkårligt – der er ikke nogen egentlig forklaring på, hvorfor vi nu skal have flere områder på listen.

Men facit er, at der fremover vil være væsentlig flere områder på listen over belastede boligområder. Den nye kategori - 'udsatte boliger' - tilføjer i sig selv et stort antal nye områder til listen. Det fremgår ikke af lovforslaget, hvor mange boligområder, der er tale om, men andre opgørelser ved fremsættelsen af regeringens



plan viste, at det var mere end en fordobling af antallet af belastede områder. Så den nye kategori er en meget vigtig udvidelse.

Udsatte boligområder defineres alene af sociale kriterier: manglende uddannelse, lave indtægter, arbejdsløshed og kriminalitet. Etnicitet indgår ikke, det er sociale problemer, der definerer områderne. På den baggrund burde man forvente, at der var forslag om sociale indsatser, der kunne afhjælpe problemerne, men det er der ikke. Lovforslaget gør det bare meget sværere for borgere, der får kontanthjælp, integrationsydelse, uddannelseshjælp, førtidspension, sygedagpenge, arbejdsløshedsdagpenge og ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb, at flytte til de udsatte boligområder.

Samtidig lempes kriterierne for at blive klassificeret som ghetto. Andelen af borgere, der er indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande, er stadig en central parameter. Men dertil kommer, at to af de øvrige kriterier bliver skærpet, så flere områder vil blive ghetto. Uddannelseskravene ændres, så man kun anerkender uddannelser, der er gennemført eller godkendt i Danmark. Dermed underkendes medbragte uddannelser. Kriminalitetskriteriet – som altså kun giver problemer for to boligområder i dag – gøres relativt ved, at man fremover skal måle kriminaliteten i områderne op mod et tal, der er tre gange landsgennemsnittet for kriminalitet. Dermed vil ethvert fald i den generelle kriminalitet medføre, at de udsatte boligområder skal have et tre gange så stort fald for at følge med. Det vil uden tvivl medføre, at der konstant vil være boligområder, der ikke lever op til kriminalitetskriteriet. De vil fortsat være på listen, selvom de løbende reducerer deres kriminalitet.

DS ønsker, at udsatte borgere også kan bo i de store byer, og vi mener, at den almene boligsektor er central i den forbindelse. Det er derfor ikke rimeligt at gøre det svært eller umuligt for store grupper af modtagere af forsørgelsesydelser at få en bolig i disse områder. Mange af dem vil absolut kunne bidrage godt til et lokalområde, der er ingen grund til at diskvalificere og udelukke så mange kontanthjælps-, dagpenge- sygedagpengemodtagere, førtidspensionister etc. fra at være med i fællesskabet i et boligområde. De får i praksis dårligere rettigheder end andre borgere, selvom der ikke er nogen holdbar begrundelse for at udelukke dem. Det er en stemping, som kan få alvorlige konsekvenser både for den enkelte og for samfundet.

Man løser ikke sociale eller integrationsmæssige problemer ved at forhindre borgere på overførselsindkomst i at bo i en stor del af de almennyttige boliger. Man risikerer i stedet at skærpe problemerne, fordi disse borgere kan blive tvunget til at flytte ud af byerne til billige men også dårlige boliger i udkantsområder, hvor de vil belaste kommunernes økonomi, vil bryde deres børns liv op, og vil få sværere ved at skaffe sig et arbejde og en sikker tilknytning til samfundet omkring dem.

Ydermere skal man være opmærksom på, at alle disse problemer vil vokse alvorligt, når arbejdsløsheden en dag stiger igen. Konsekvenserne er mindst, når ar-



bejdsmarkedet som nu giver muligheder for at få et job, så flere får en arbejdsindtægt og generelt kan få stabiliseret deres liv. Følgerne af de nye regler vil blive langt værre, når arbejdsløsheden stiger igen en dag.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Majbrit Berlau'. The signature is fluid and cursive, with the first letter 'M' being particularly large and stylized.

Majbrit Berlau
Formand
Dansk Socialrådgiverforening

Høringsvar tilsendt almenbolig@tbst.dk

Dato: 22. august 2018

Vedrørende: Initiativer der modvirker parallelsamfund

Vi finder, at der i de lovinitiativer, der arbejdes med, er væsentlige blinde pletter. Der sker det, at identitetspolitik får lov til at overrule andre hensyn, der er helt essentielle.

Trygheden i at kunne være lejer

Grundlæggende ligger der i dansk lejelovgivning det princip, at lejere skal kunne blive boende i deres lejemål og finde sig trygge i dette. Det giver lejeboligen en højere værdi, end i de samfund, hvor man til enhver tid kan sættes ud og derved mister incitamentet til at præge og udnytte boligen.

Lejere i den almene sektor i Danmark har generelt kunnet stole på, at de kunne blive boende, hvis de ellers opfyldte de vilkår om adfærd, lejebetaling mv., der fordres. Undtagelsen har været steder, hvor renoveringer er gennemført med ændringer i lejemåls identitet af bl.a. byggetekniske hensyn. Sædvanligvis ved helhedsplaner.

I de aktuelle forslag til lovændringer ligger, at lejere kan påtvinges at flytte af hensyn, der hverken beror på deres urimelige adfærd, manglende lejebetaling, bygningsmæssige hensyn eller lignende, men blot beroende på, at man politisk og statistisk har besluttet sig for, at de skal flyttes.

Genhusning generelt

Det er vores opfattelse, at man politisk overser, hvor meget bøl, ballade og ulykkelige situationer der ligger i, når man påtvinger løsninger, hvor der skal ske permanent genhusning. Vi oplever det allerede nu i mindre omfang, når der skal ske genhusning i forbindelse med helhedsplaner og nedrivninger af usunde boliger.

Det kommer til at slå tilbage politisk, hvis omfanget udruller sig.

Vi ved fra dagligdagens arbejde, hvor hårdt det rammer mange af dem, der står og skulle genhuses.

De billige og tilgængelige boliger

Initiativerne kan, som de er planlagt, komme til at gøre et indhug i en i forvejen for beskeden mængde boliger, der er tilgængelige for de dele af befolkningen, der har brug for en tilstrækkelig billig og tryk lejebolig.

Her er det ikke kun et spørgsmål om, hvorvidt de nuværende beboere kan blive boende og/eller sikres andre muligheder.

Det handler også som de mange, der står på venteliste til at kunne få et boligtilbud. Nedrivninger og omskabelse af ejerform kan gøre lange ventelister endnu længere.

Man kan som politiker ikke undslå sig et ansvar, ved blot at henvise til, at det sikkert hovedsageligt løses ved almindelig fraflytning, som det anføres i materialet. Man vil få ventelister, der går helt i stå, - og derved presse mange ud i en endnu mere desperat situation, når de har brug for en lejebolig.

Boliger, der er gode, velfungerende og eftertragtede bør ikke nedrives, - og de bør ikke bortsælges til private, så de undgår fra at være til brug for boligsociale ansvar, der er baggrunden for deres opførelse.

I den markering, ligger, at man godt med omtanke kan ommærke boliger – uden at der ændres på at de fortsætter som almene boliger. Hvis man stadig fastholder, at boligerne er til rådighed for befolkningsgrupper, hvor samfundet har et ansvar for, at de har bomuligheder.

Vi har det også fint med, at man med omtanke benytter sig af muligheder for, at der mellem boligorganisationer og kommuner arbejdes med en styring af anvisningen til det enkelte boligområde.

Og faktisk er det set med vores øjne sådant, at nogen af de steder i landet, hvor undgår man konsekvenserne af ghettopakken, er der, hvor der har været et godt samarbejde om netop det. Mens man der, hvor kommunerne har været mindre proaktive – nu kommer til at straffe lejere og boligorganisationer, med indgreb, hvor målene kunne have været nået med andre midler ved rettidigt omhu.

Den lokale indflydelse

Kommuner, boligorganisationer og beboere bør positivt kunne råde over egne ressourcer.

Det betyder også, at vi ser positivt på enhver opblødning af firkantede krav – man startede ud med oprindeligt. Krav hvor man påtvinges handlinger, der beror på statistik og fjernstyring, men ikke sund fornuft i det konkrete tilfælde.

Det vil mindske risikoen for, at man unødigt gør indhug i de boligsociale rettigheder.

Og statsmagten skal under ingen omstændigheder udstyres med retten til at overtage boligafdelinger med henblik på at afvikle et ghettoområde. Det vil være et helt uhørt indgreb i den danske model for alment boligbyggeri. En model, som man udefra kommer på besøg for at beundre.

Skulle statsmagten havde den mulighed, så kan vi ende der, hvor de identitetspolitiske markeringer i landspolitikken kan udmønte sig i helt konkrete konfiskationer af boliger.

Kommunerne

Processer skal styres mellem kommune, boligorganisationer, beboere og landsbyggefonden, - for at have en passende armslængde til politikerne national, og for at dem det handler om, dem der kender de lokale forhold, dem der skal leve med konsekvenser og dem der faktisk er eksperterne, kan være dem, der håndterer løsningerne.

Og kommunerne har et helhedsorienteret ansvar for deres områdes udvikling.

Men man kunne med ganske god ret mene, at der også er helt andre parallelsamfund. Det al den stund at kræfter på boligmarkedet og i den førte politik medfører en stigende adskillelse af befolkningssegmenter.

Her kunne staten sætte ind med en rammesætning, der sikrer, at alle kommuner bidrager til at bære sin del af ansvaret, eksempelvis for at der bygges almene boliger. Det vil modvirke befolkningens opdeling bl.a. efter indkomst.

Med venlig hilsen

Jørgen D. Jensen
Driftsleder

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Edward Thomsens Vej 14
2300 København S

almenbolig@tbst.dk

27. august 2018

Vedr. høring over udkast til 2 lovforslag – lov om ændring af leje m.fl. (ophævelse af lejekontrakt grundet kriminalitet m.v.).

Danske Udlejere har modtaget ovennævnte forslag til høring.

Efter gennemgang af forslaget, som kan tiltrædes i relation til den foreslåede ophævelsesgrund.

Det bedes dog fremhævet / præciseret, hvorledes udlejer kan indhente oplysninger om lejers forhold – alt således at det ikke beror på tilfældigheder om en udlejer kan anvende den foreslåede nye regel i LL § 93 stk. 1 litra j.

Kan udlejer og/eller Fogedretten, der skal behandle udsættelsessagen indhente dommen til dokumentation af, at ophævelsesbetingelserne er opfyldte ?

Danske Udlejere supplerer i øvrigt gerne ovennævnte.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Lisbeth Grøndahl <lg@danske-aeldreraad.dk>
Sendt: 9. juli 2018 11:43
Til: TBST Almenbolig
Emne: NO. 36. Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund)
Vedhæftede filer: Høringsversion af lovforslag - LBF 29-6.PDF; Høringsversion af lovforslag - boliginiciativer 29-6.PDF; Fælles ekstern høringsbrev - 2. høring - 29-6.PDF

Att.: almenbolig@tbst.dk.

Danske Ældreråds bestyrelse har nu haft lovforslaget til gennemgang, og har ikke kommentarer til lovændringerne.

Danske Ældreråd takker for høringsmuligheden.

Venlig hilsen

Lisbeth Marie Grøndahl

Ældrepolitisk Konsulent



VI ER EN DEL AF
FOLKEBEVÆGELSEN
MOD ENSOMHED

DANSKE ÆLDRE RÅD

Jernbane Allé 54, 3. th.

2720 Vanløse

Tlf.: 38 77 01 60

Direkte nr.: 38 77 01 64

Mail: lg@danske-aeldreraad.dk

Hvis du vil vide mere om DANSKE ÆLDRE RÅD se www.danske-aeldreraad.dk

Fra: Lisbeth Grøndahl [<mailto:lg@danske-aeldreraad.dk>]

Sendt: 2. juli 2018 10:58

Til: 'Erik Stagsted' <erikstagsted@stofanet.dk>; 'Jørgen Linnemann' <linnerne@gvdnet.dk>; 'Per Toft Mouritsen' <per.mouritsen@privat.dk>; 'Carl Aksel Kragh Sørensen' <caks@petersminde.dk>; 'Hans Erik Pedersen' <hep@oedsted.dk>; 'Mogens Rasmussen' <mail@mogensrasmussen.dk>; 'Jørgen Larsen' <joergen.larsen@live.dk>; 'Inger Andersen' <rono@mail.dk>; 'Inge & Erik' <ie@c.dk>; 'Finn Kamper-Jørgensen' <finnkamper@gmail.com>; 'Kirsten Nissen' <kirstennissen45@gmail.com>; 'Anker Andersen' <karenanker@jafnet.dk>; 'Marianne Lundsgaard /DANSKE ÆLDRE RÅD' <ml@danske-aeldreraad.dk>; 'Thomas Jensen' <tj@danske-aeldreraad.dk>

Cc: 'Lisbeth Grøndahl' <lg@danske-aeldreraad.dk>

Emne: NO. 36. Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund)

Kære Bestyrelse

Vedr. Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund).

Marianne Lundsgaard erindrer at visse af jer har vist interesse for dette område. Jeg modtager derfor gerne jeres kommentarer inden 10. juli, hvis vi skal afgive et politisk svar.

Venlig hilsen

Lisbeth Marie Grøndahl

Ældrepolitisk Konsulent



VI ER EN DEL AF
FOLKEBEVÆGELSEN
MOD ENSOMHED

DANSKE ÆLDRERÅD

Jernbane Allé 54, 3. th.

2720 Vanløse

Tlf.: 38 77 01 60

Direkte nr.: 38 77 01 64

Mail: lg@danske-aeldreraad.dk

Hvis du vil vide mere om DANSKE ÆLDRERÅD se www.danske-aeldreraad.dk



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S

Sendt til: almenbolig@tbst.dk
Cc: jm@jm.dk

8. august 2018

Datatilsynet
Borgergade 28, 5.
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200
Fax 3319 3218

E-mail dt@datatilsynet.dk
www.datatilsynet.dk

J.nr. 2018-11-0056
Dok.nr. 17751
Sagsbehandler
Pernille Walther
Direkte 3319 3241

Bemærkninger til udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, oplysning af lejekontrakt på grund af kriminalitet)

1. Ved brev af 29. juni 2018 har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen sendt ovennævnte lovforslag i høring og anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger.

2. Med ovennævnte lovforslag foreslås indført en ny ophævelsesgrund i lejelovgivningen, som indebærer, at et lejeforhold fremover vil kunne ophæves i tilfælde, hvor lejer eller medlemmer af lejers husholdning er straffet med en ubetinget fængselsstraf for bestemte typer af utryghedsskabende kriminalitet, som er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor den pågældende bor.

Samtidig foreslås indført en ændring i adgangen til videregivelse af oplysninger i almenboliglovens § 63 e, stk. 1, 1. pkt., hvorefter en boligorganisation vil kunne give andre boligorganisationer, selvejende organisationer, kommuner og regioner, der udlejer almene boliger i samme boligområde, oplysninger om, at et af boligorganisationens lejermål beliggende i området er blevet ophævet på grund af kriminalitet begået af lejer eller et medlem af lejers husholdning i medfør af den ovenfor beskrevne ordning.

3. Det fremgår af de specielle bemærkninger til § 63 e i lovforslaget, at videregivelsen skal bedømmes efter lovforslagets bestemmelse og ikke efter de generelle regler, der følger af bl.a. databeskyttelsesforordningen.

Det står ikke Datatilsynet klart, om der tilsigtes en egentlig fravigelse af databeskyttelsesforordningens¹ og databeskyttelseslovens² bestemmelser om behandling af personoplysninger.

¹ Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF.

² Lov nr. 502 af 23. maj 2018 om supplerende bestemmelser til forordning om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af

Datatilsynet bemærker i den forbindelse, at national lovgivning skal indrettes i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningens bestemmelser, med mindre der efter forordningen kan eller skal fastsættes nationale regler.

Der er således bestemmelser i forordningen, der bestemmer, at medlemsstaterne inden for nærmere bestemte områder enten kan eller skal fastsætte nationale regler.

Det fremgår for så vidt angår behandlingshjælmen i databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 2 og 3, om almindelige oplysninger, at medlemsstaterne er bemyndiget til at fastsætte mere specifikke bestemmelser inden for rammerne af forordningens harmonisering.

Datatilsynet bemærker, at der i databeskyttelseslovens § 8 er fastsat bestemmelser om behandling af oplysninger om strafbare forhold. Bestemmelsen indeholder betingelser for, hvornår offentlige og private kan behandle, herunder videregive, oplysninger om strafbare forhold.

Det er Datatilsynets vurdering, at det er en forudsætning for lovforslagets udformning, at Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen forholder sig til, om den omhandlede lovændring kan indeholdes inden for det nationale råderum, og at dette klart fremgår af lovforslagets bemærkninger.

Styrelsen bør i den forbindelse foretage en vurdering i henhold til ”tjeklisten” om udarbejdelse af nye nationale regler for behandling af ikke-følsomme personoplysninger, som fremgår af side 168f i betænkning nr. 1565 om databeskyttelsesforordningen – de retlige rammer for dansk lovgivning.

Datatilsynet skal henlede opmærksomheden på, at det nøje bør overvejes, om der ønskes fastsat en national regel, eller om behandlingen alene skal ske efter behandlingsreglerne i databeskyttelsesforordningen og i databeskyttelsesloven.

4. Det står ikke Datatilsynet klart, hvordan den foreslåede ordning for behandling af oplysninger om strafbare forhold vil blive udmøntet i praksis, herunder videregivelse af oplysninger f.eks. i form af domme fra politi og domstole til de private boligorganisationer mv. samt videregivelse af oplysninger boligorganisationerne mv. imellem.

Det fremgår af de specielle bemærkninger til § 1, nr. 31, i lovforslaget, at forslaget i øvrigt ikke ændrer på, at det fortsat overlades til boligorganisationerne mv. selv at afgøre, hvordan de vil administrere ordningen.

Datatilsynet bemærker, at boligorganisationerne ikke frit kan beslutte, hvordan de vil administrere en sådan ordning. Datatilsynet skal i den forbindelse pege på, at førelse af et eventuelt register med henblik på at advare andre mod

at indgå en aftale med en registreret (et såkaldt advarselsregister) vil forudsætte en tilladelse fra Datatilsynet efter databeskyttelseslovens § 26, stk. 1, nr. 1.

Behandling af oplysninger, herunder i form af videregivelse, skal i øvrigt ske under iagttagelse af databeskyttelsesforordningens og databeskyttelseslovens regler, med mindre der inden for det nationale råderum er sket en fravigelse af forordningen.

Datatilsynet bemærker, at dette klart bør fremgå af bemærkningerne til lovforslaget, idet tilsynet i øvrigt henviser til det under pkt. 3 anførte om det nationale råderum.

5. Datatilsynet skal endvidere rejse spørgsmål om, hvorvidt domme, der måtte blive videregivet af politiet, tillige indeholder oplysninger om andre personer end den kriminelle beboer, herunder f.eks. ofre eller vidner. I så fald skal tilsynet anbefale, at det afklares, hvorvidt det vil kunne lade sig gøre at anonymisere oplysningerne om disse andre personer så effektivt, at der ikke sker videregivelse af personoplysninger.

6. Datatilsynet skal endvidere anbefale, at det beskrives i lovforslaget, hvordan det sikres, at de videregivne oplysninger berigtiges og slettes hos de modtagende boligorganisationer, hvis f.eks. en afgørelse er blevet ændret af en højere instans.

I den forbindelse skal tilsynet pege på behovet for sporbarhed, herunder hos politiet, med hensyn til hvilke oplysninger, der er videregivet til hvem, samt procedurer til sikring af, at der sker underretning, hvis der er grundlag for berigtigelse eller sletning af oplysningerne.

7. Datatilsynet forudsætter i øvrigt, at behandling af oplysninger sker i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven, og henviser herved bl.a. til de grundlæggende betingelser for behandling af oplysninger i forordningens artikel 5, iagttagelse af oplysningspligten efter forordningens artikel 13 og 14 samt artikel 32 om sikkerhed, og at Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen forholder sig hertil i lovforslagets bemærkninger.

8. Kopi af dette brev er sendt til Justitsministeriets Lovafdeling til orientering.

Med venlig hilsen

Pernille Walther

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Tina Oreskov <tor@fida.dk>
Sendt: 17. august 2018 14:19
Til: TBST Almenbolig
Emne: Hørings svar - Finans Danmark - Initiativer der modvirker parallelsamfund

Til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Styrelsen har den 29. juni 2018 sendt udkast til

- Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt
- Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

i høring med anmodning om eventuelle bemærkninger senest den 22. august 2018.

Finans Danmark har ikke bemærkninger til de to udkast.

Venlig hilsen

Tina Oreskov
Kontorchef
Mobil: 30 16 11 14
tor@fida.dk

Finans Danmark
Amaliegade 7
1256 København K
Danmark
Tlf.: 33 70 10 00
finansdanmark.dk



Finans Danmark er interesseorganisation for bank, realkredit, kapitalforvaltning, værdipapirhandel og investeringsfonde i Danmark.
Læs mere her: finansdanmark.dk/om-os

Læs her, hvordan Finans Danmark behandler dine personoplysninger.

Fra: Marianne Ellen da Silva Teixeira <mds@tbst.dk>
Sendt: 29. juni 2018 16:06
Til: 'samfund@advokatsamfundet.dk'; 'mail@arkitektforeningen.dk'; 'post@alzheimer.dk'; 'abf@abf-rep.dk'; 'ast@ast.dk'; 'ae@ae.dk'; 'atpe@atp-ejendomme.dk'; 'bat@batkartellet.dk'; 'info@bedrepsykiatri.dk'; 'bl@bl.dk'; 'bosam@bosam.dk'; 'sbsby@sbsby.dk'; 'bsf@bsf.dk'; 'bvb@bvb.dk'; 'info@byggesoc.dk';

'info@bygherreforeningen.dk'; 'info@cfbu.dk'; 'dl@dklf.dk'; 'info@danskbyggeri.dk'; 'info@danskeenergi.dk'; 'info@danskerhverv.dk'; 'mail@danskfjernvarme.dk'; 'ds@socialraadgiverne.dk'; 'duf@duf.dk'; 'mail@danskeadvokater.dk'; 'par@par.dk'; 'info@danskeark.dk'; 'dh@handicap.dk'; 'info@danskelejere.dk' <info@danskelejere.dk>; 'regioner@regioner.dk'; 'dsf@dsfnet.dk'; 'kontakt@danskeudlejere.dk'; 'info@danske-aeldreraad.dk'; 'dt@datatilsynet.dk'; 'Kobenhavn@domstol.dk'; 'dch@dch.dk'; 'di@di.dk'; 'info@ejendomsforeningen.dk'; 'mail@finansdanmark.dk'; 'fri@frinet.dk'; 'fsr@fsr.dk'; 'fdr@fdr.dk'; 'ah@aruphvidt.dk'; 'fp@forsikringogpension.dk'; 'info@frivilligraadet.dk'; 'hhe@asb.dk'; 'hvr@hvr.dk'; 'info@humanrights.dk' <info@humanrights.dk>; 'kl@kl.dk'; 'pj@kollegiekontoret.dk'; 'kk@kommunekredit.dk'; 'sikkermail@bdo.dk'; 'mail@landdistrikterne.dk'; 'lbf@lbf.dk'; 'llodk@llodk.dk'; 'los@los.dk'; 'info@ok-fonden.dk'; 'pf@psykiatrifonden.dk'; 'rem@sm.dk'; 'post@udsatte.dk'; 'sand@sandudvalg.dk'; 'sbhboformer@sbh-boformer.dk'; 'sbi@sbi.dk'; 'kontakt@selveje.dk'; 'sfi@sfi.dk'; 'landsforeningen@sind.dk'; 'fsd@socialchefforeningen.dk'; 'sl@sl.dk'; 'teknig@teknig.dk'; 'pote@atp.dk'; 'aeldresagen@aeldresagen.dk'

Cc: Klavs Odgaard Christensen <koc@tbst.dk>; Karin Laursen <kala@tbst.dk>; Juliana Hansen <jhan@tbst.dk>; Mikael Lynnerup Kristensen <mlk@tbst.dk>; Rita Munk <rimu@tbst.dk>; Annette Klint Kofod <akk@tbst.dk>; Martin Preisler Knudsen <mpk@tbst.dk>; Lise Heinesen | Trafik- <lihe@tbst.dk>; Niels Lindhardt Johansen <nlij@tbst.dk>; Karsten Gullach | Trafik- <kag@tbst.dk>; Heidi Mie Hammer <hmh@tbst.dk>; Kåre Clemmesen <kacl@tbst.dk>; 'TRM Elmir Tartic' <eta@TRM.dk>; 'TRM Iben Ørum Rasmussen' <jor@TRM.dk>; 'skm@trm.dk' <skm@trm.dk>

Emne: Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund)

Til høringsparterne

Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

Høringsfrist: 22. august 2018

Med venlig hilsen

Marianne da Silva
Chefsekretær - Almene boliger

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Danish Transport, Construction and Housing Authority
Edvard Thomsens Vej 14
DK-2300 København S.

Tlf.: +45 7221 8800
e-mail: mds@tbst.dk
www.tbst.dk



Handicaprådets høringssvar vedr. 'ghettoudspil'

Handicaprådet i Københavns Kommune er bindeled mellem borgere med handicap i kommunen og politikerne i Borgerrepræsentationen. Udspillet "Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030", kommer til at få konsekvenser for de bomuligheder borgere med handicap får i København og derfor ønsker vi i Handicaprådet at vores bekymringer tages til efterretning på Christiansborg.

Færre billige boliger til rådighed for borgere med handicap

Helt grundlæggende vil udspillet resultere i at der bliver færre billige boliger i København fordi almene boliger skal afvikles i hårde ghettoer. Disse forsvinder dermed permanent også selv om problemerne i områderne løses. Der er ingen garanti for at der kan opføres boliger i samme prisklasse. Der er i forvejen for få boliger, der kan betales af borger, som modtager fx kontanthjælp eller førtidspension, så vi er bekymret for, at konsekvensen bliver, at udsatte borgere med handicap ikke længere har råd til at bo i København. Handicaprådet mener ikke, at det kan være rigtigt, at fx unge mennesker med autisme, bevægelseshandicap eller lignende skal være tvunget til enten at blive boende hjemme hos deres københavnske forældre eller flytte ud af Storkøbenhavn for at kunne bo selvstændigt og er bekymret for, at dette bliver virkeligheden hvis antallet af billige boliger reduceres.

Set fra et mere generelt samfundsperspektiv vil forslaget medvirke til en u hensigtsmæssig social eksport af udsatte borgere, herunder borgere med handicap.

Færre kan få anvist en bolig

Der er en sammenhæng mellem de boligområder, der figurerer på ghettolisten og boliger med lav husleje. Folk bor jo typisk der, hvor de har råd til at bo. I udspillet lægges der op til en lovændring, der gør, at kommunen ikke længere må anvise boliger i ghettoområder og udsatte områder til mennesker, der er på førtidspension (og en række andre ydelser). Mange borgere med handicap har så store udfordringer, at de er blevet givet en førtidspension – hvad er logikken i at disse mennesker nu ikke må få en billig bolig at bo i, som rent faktisk kan betales med en førtidspension? I samme forbindelse kan vi spørge, hvad der skal ske med boliger indrettet til personer med fysisk handicap i de pågældende områder. Skal disse boliger udlejes til borgere uden behov for særlig indretning. Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at Landsbyggefonden giver særlig støtte til renovering, så der netop kan indrettes boliger til borger med fysisk handicap.

Færre midler til renoveringer, forbedring og tilgængelighed I alment boligbyggeri generelt

En anden bekymring Handicaprådet har er, at når 10 milliarder kroner tages fra Landsbyggefondens midler til indsatsen i de udsatte boligområder, så bliver konsekvensen, at nødvendige renoveringer sættes i stå over hele landet. Det vil også få konsekvenser for mennesker med handicap, hvis der ikke er råd til at lave tidssvarende renoveringer, forbedring og øge tilgængeligheden I alment boligbyggeri generelt.

Handicaprådet

Handicaprådets Sekretariat
Bernstorffsgade 17. 5. sal
1592 København V
Tlf. 20 53 56 92
handicapråd@sol.kk.dk



Handicaprådet i Københavns Kommune håber, at vores bekymringer vil blive taget alvorligt og at de ellers gode intentioner om at ville undgå ghettoer i Danmark i 2030 ikke bliver til så voldsomme handlinger, at det umuliggøre bomulighederne for udsatte borgere, herunder dem med handicap.

Med venlig hilsen

Janne Sander
Formand for Handicaprådet i Københavns Kommune

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Danmark
almenbolig@tbst.dk

WILDERS PLADS 8K
1403 KØBENHAVN K
TELEFON 3269 8888
MOBIL 91325769
EMKI@HUMANRIGHTS.DK
MENNESKERET.DK

DOK. NR. 18/01629-2

**HØRING OVER FORSLAG TIL LOV OM ÆNDRING AF
LOV OM ALMENE BOLIGER M.V., LOV OM LEJE AF
ALMENE BOLIGER OG LOV OM LEJE (NYE KRITERIER
FOR UDSATTE BOLIGOMRÅDER OG
GHETTOOMRÅDER, INITIATIVER TIL UDVIKLING
ELLER AFVIKLING AF GHETTOOMRÅDER, SKÆRPELSE
AF ANVISNINGS- OG UDLEJNINGSREGLER,
OPHÆVELSE AF LEJEKONTRAKT PÅ GRUND AF
KRIMINALITET M.V.)**

22. AUGUST 2018

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen har ved e-mail af 29. juni 2018 anmodet om Institut for Menneskerettigheders eventuelle bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte områder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.).

Instituttet afgav 3. april 2018 høringssvar til det tidligere udkast til lovforslaget.¹ Instituttet skal henvise hertil for en nærmere gennemgang af menneskeretten, samt til instituttets generelle bemærkninger om forslaget's konsekvenser for mindrebemidlede borgeres adgang til en bolig. Instituttet henviste endvidere til den bekymring, som FN's menneskerettighedsorganer tidligere har udtrykt over for skærpede anvisnings- og udlejningsredskaber og bemærkede på den baggrund, at der kan forventes international kritik af forslaget.

¹ Høringssvaret er tilgængeligt på:
<https://menneskeret.dk/hoeringssvar/initiativer-modvirker-parallelsamfund>.

RISIKO FOR DISKRIMINATION

Det fremgår af lovudkastets bemærkninger, at forslaget medfører indgreb i retten til bevægelsesfriheden, jf. Den Europæiske Menneskerettighedskonventions 4. tillægsprotokol, artikel 2.

Der fremgår videre, at det er ministeriets opfattelse, at formålet om en ændret beboersammensætning i ghettoområderne må anses for et sagligt formål, samt må indgrebet må anses for proportionalt. I forhold til det sidstnævnte henviser ministeriet til, at forslaget skal ses i sammenhæng med en række øvrige forslag, der bl.a. indebærer betydelige offentlige investeringer i de omhandlede boligområder, samt at der indsættes en individuel dispensationsmulighed for konkrete tilfælde, hvor forbuddet mod udlejning vil ramme uforholdsmæssigt hårdt.

Instituttet skal i den forbindelse henvise til en dom fra Den Europæiske Menneskerettighedsdomstols storkammer fra november 2017.

Dommen, Garib mod Holland,² vedrørte et forbud for personer på overførselsindkomst mod at flytte til et bestemt område i Rotterdam. I den konkrete sag fandt domstolen, at forbuddet var proportionalt.

Selvom der i det nuværende udkast er foretaget visse ændringer er det instituttets opfattelse, at der er relevant at betragte retten til frit at vælge opholdssted i sammenhæng med diskriminationsforbuddet i menneskerettighedskonventionens artikel 14.

Dette skal både ses i sammenhæng med, at personer på førtidspension vil være omfattet af både handicapkonventionen og risikerer indirekte diskrimination omfattet af Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 14. Tilsvarende vil muligvis kunne gøre sig gældende i forhold til etniske minoriteter afhængig af om disse i praksis rammes hårdere end andre af de særlige udlejnings- og anvisningsregler. Endelig bemærkes, at oplystningen af diskriminationsgrunde ikke er udtømmende. Det fremgår således af artikel 14, at forskelsbehandling på grund af andre forhold ("other status") kan udgøre diskrimination. Spørgsmålet er, om forskelsbehandling på baggrund af modtagelse af sociale ydelser, dom for et strafbart forhold m.v. kan anses for at udgøre "anden status" i relation til artikel 14. Det ses ikke at være domme fra Den Europæiske Menneskerettighedsdomstol, der direkte afklarer dette, og domstolen synes at tage stilling fra sag til sag.³

² EMD, Garib mod Holland, dom af 6. november 2017, app.nr.: 43494/09.

³ For en nærmere gennemgang af domstolens overvejelser om anvendelsen af artikel 14 under andre forhold, se: EMD, Clift mod Storbritannien, dom af 13. juli 2010, app. nr.: 7205/07, præmis 55-63.

Instituttet bemærker i øvrigt, at klageren i Garib-sagen ikke havde påberåbt sig diskriminationsforbuddet efter artikel 14 i domstolens 1. instans, og at Storkammeret derfor afviste at tage stilling til diskriminationsforbuddet i 2. instans.⁴

Der findes, så vidt instituttet er bekendt med, ikke retspraksis fra menneskerettighedsdomstolen om diskrimination på grund af social oprindelse.

- Instituttet anbefaler, at der i bemærkningerne til lovforslaget redegøres nærmere for forbuddet mod diskrimination.

OPHÆVELSE AF LEJEKONTRAKT PÅ GRUND AF LEJERENS ELLER MEDLEMMER AF HUSSTANDENS KRIMINALITET

Lovudkastet indeholder forslag om at indføre en ny ophævelsesgrund i lejelovgivningen, der skal styrke udlejernes mulighed for at udsætte beboere, der begår kriminalitet i nærheden af deres bolig. Det foreslås, at et lejeforhold som udgangspunkt vil kunne ophæves i tilfælde, hvor lejerer eller et medlem af lejerens husstand er blevet idømt en ubetinget frihedsstraf for en række oplyste forbrydelser, såfremt den strafbare handling er begået inden for 1 km fra ejendommen.

Denne del af lovudkastet er identisk med forslaget i det lovudkast der tidligere har været sendt i høring og som instituttet afgav høringssvar til 3. april 2018.⁵

Der henvises derfor til dette høringssvar, hvor instituttet blandt andet fremhævede, at det er vanskeligt at se, hvordan der inden for rammerne af udsættelsessagernes behandling i fogedretten vil kunne foretages den forudsatte proportionalitetsafvejning af indgrebet i retten til privatliv og hjem.

Det skyldes, at det af bemærkningerne fremgår, at der ikke skal foretages en egentlig prøvelse af om lejerens fjernelse er påkrævet, idet det forhold, at lejerer eller et medlem af lejerens husstand idømmes en ubetinget frihedsstraf for kriminalitet omfattet af ordningen, altid vil skulle betragtes som væsentligt og dermed kunne danne grundlag for en ophævelse af lejemålet.

Det fremgår af bemærkningerne, at der i praksis er set eksempler på, at beboere, der har begået selv alvorlig kriminalitet i det boligområde, hvor de bor, ikke har kunnet udsættes af lejemålet, fordi kriminaliteten

⁴ EMD, Garib mod Holland, dom af 6. november 2017, app.nr.: 43494/09, præmis 102 og forudgående præmisser.

⁵ Høringssvaret er tilgængeligt på:

<https://menneskeret.dk/hoeringssvar/initiativer-modvirker-parallelsamfund>.

ikke er begået i nær tilknytning til den ejendom, hvor den pågældende bor.

Instituttet skal i den forbindelse bemærke, at Højesteret 1. maj 2018 afsagde dom i en sag om udsættelse af lejere på baggrund af alvorlig kriminalitet begået uden for boligafdelingens område.⁶ Højesteret fandt, at der var den fornødne tilknytning mellem kriminaliteten og lejemålet, og at der dermed kunne ske udsættelse.

Det er instituttets opfattelse, at forslaget i vidt omfang afskærer domstolenes mulighed for at foretage en konkret prøvelse af om udsættelsen er et nødvendigt indgreb, og at forslaget i betydeligt omfang indskrænker de processuelle garantier, der skal sikre en reel afvejning af, om indgrebet i retten til respekt for privatliv er en proportionel foranstaltning.

- Instituttet anbefaler, at det – blandt andet i lyset af Højesterets dom af 1. maj 2018 – genovervejes om forslaget er nødvendigt.
- Instituttet anbefaler endvidere med henvisning til tidligere afgivet høringsvar af 3. april 2018, at der redegøres for i hvilke tilfælde fogedretten på baggrund af en indledende proportionalitetsafvejning vil skulle afvise at fremme udsættelsesforretningen, samt at der redegøres for hvilke forhold, der vil kunne begrunde, at der ikke kan ske udsættelse af hensyn til lejerens eller husstandens ret til respekt for privatliv, familieliv og hjem.

Der henvises til J. nr. BO100-00385.

Med venlig hilsen

Emil Kiørboe

SPECIALKONSULENT

⁶ Højesterets dom af 1. maj 2018, sag 235/2017.

KL's hørings svar vedr. ændring af lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger og lov om leje

KL tager forbehold for de økonomiske konsekvenser af lovforslaget, der forhandles særskilt.

Regeringen fremlagde den 1. marts 2018 et udspil om opgør med parallelsamfund. Den 2. marts blev et lovforslag til ændring af almenboligloven udsendt i offentlig høring, som KL sendte hørings svar til den 28. marts 2018.

Efterfølgende er der indgået to politiske aftaler på almenbolig-området; en aftale om finansiering og en anden om initiativer, der modvirker parallelsamfund. Aftalerne har medført, at to reviderede lovforslag er sendt i offentlig høring med høringsfrist den 22. august 2018.

Generelle bemærkninger

KL finder helt overordnet, at det er positivt, at regeringen tager fat om den samfundsudfordring, der ligger i, at vi rundt omkring i visse af landets boligområder ser fremvækst af parallelsamfund og tendenser til ghettodannelse.

Med lovforslaget får kommunerne en række nye værktøjer og øgede styringsmuligheder, hvilket KL finder positivt.

KL har som tidligere nævnt i marts fremsendt hørings svar til det oprindelige lovforslag. Til de dele af lovforslagene, hvor der ikke er sket ændringer, fastholder KL sine synspunkter fra dette hørings svar.

KL har seks overordnede bemærkninger til det aktuelle – nu reviderede - lovforslag:

Lovforslaget er underfinansieret

Det er KL's vurdering, at udgifter til omdannelsen af boligområder ikke fuldt ud dækkes af Landsbyggefondens renoveringsramme, men at forslaget vil medføre betydelige kommunale merudgifter.

Dette gælder udgifter til kommunal grundkapital ved opførelse af nye boliger, som der ikke er afsat finansiering til.

Desuden er der en række afledte udgifter, eksempelvis indfrielse af restgæld, infrastrukturændringer og tomgangsleje, som KL vurderer, at der ikke er afsat tilstrækkelig finansiering til. KL forudsætter, at kommunerne bliver økonomisk kompenseret for de øgede udgifter som følger af lovændringen. KL finder, at det er positivt, at

Dato 23 august 2018

Sags ID SAG-2018-01755
Dok. ID 2543923

E-mail cma@kl.dk
Direkte 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 12

Landsbyggefonden finansieringsandel af ydelsesstøtten fastholdes på det nuværende niveau med dette lovforslag.

Løsningsmuligheder bør basere sig på positive indsatser

KL mener fortsat, at løsninger bør basere sig på de positive indsatser, der allerede er iværksat i mange kommuner. Det er derfor beklageligt, at aftalen stadig indeholder et rigidt krav om omdannelse af alle hårde ghettoer, hvor der max. må være 40 pct. almene familieboliger i 2030. KL påpeger, at der kan være mange andre redskaber til at opnå målsætningen om at komme ghattoudfordringen til livs.

KL lægger op til en mere fleksibel tilgang

KL noterer sig endvidere, at der med lovforslaget, kan gives dispensation for 40 pct.-reglen ud fra visse kriterier, hvilket er et positivt tiltag. KL så dog gerne en mere fleksibel tilgang, hvor kommuner og boligselskaber ved hjælp af de forskellige andre redskaber i lovforslaget kan tilrettelægge en proces med det mål, at der ikke skal være ghettoer i 2030.

Skærpelse af genhusningsforpligtelse giver problemer

KL stiller sig undrende overfor skærpelsen af genhusningsforpligtelsen, hvor der i forbindelse med afvikling mhp. salg kun må genhuses inden for samme boligområde. For det første vil skærpelsen gøre det betydeligt vanskeligere, om ikke umuligt i nogle tilfælde, at opfylde genhusningsforpligtelsen. For det andet synes begrænsningen ikke forenelig med ambitionen om at flytte familierne ud af ghettoområderne og integrere dem i det omkringliggende samfund. For det tredje gør begrænsningen det vanskeligt at markedsføre og sælge delområder til investorer.

KL savner udtrykkelig hjemmel til påbud

KL finder det beklageligt, at lovforslaget ikke giver udtrykkelig mulighed for, at kommunalbestyrelsen i "ghettoområder" kan stille krav om salg, nedrivninger, omdannelse mv.

Kommunalbestyrelsen skal foreslå afgrænsning af boligområder

KL foreslår, at kommunalbestyrelsen gives kompetencen til at foreslå den endelige geografiske definition af boligområderne, når opgørelsen skifter fra afdelinger til matrikelnumre.

KL ser frem til den økonomiske høring af lovforslagene samt afventer forhandling om boligaftalen i 2019.

Med venlig hilsen
Charlotte Amalie Malling
Konsulent, KL

Dato 23 august 2018

Sags ID SAG-2018-01755
Dok ID 2543923

E-mail cma@kl.dk
Direkte 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 2 af 12

Uddybende bemærkninger til lovforslaget:

Dato 23 august 2018

Sags ID SAG-2018-01755

Dok ID 2543923

E-mail cma@kl.dk

Direkte 3370 3743

Weidekampsgade 10

Postboks 3370

2300 København S

www.kl.dk

Side 3 af 12

Ny definition af udsatte boligområder og ghettoområder - §61 a

I lovforslaget indgår en ny definition af udsatte boligområder og "ghettoområder". KL bemærker, at kriterierne er forenklede, hvilket er positivt.

Som KL også påpegede i sit høringssvar fra marts 2018, har kommunerne behov for at følge udviklingen og have fokus på de boligområder, der eventuelt bliver til et særligt udsat område eller et ghettoområde, så der kan indføres en forebyggende indsats efter behov. Som det er fremlagt i lovforslaget, vil det fortsat være vanskeligt at anvende listen forebyggende, da et område først kommer på listen, når det opfylder de fastsatte kriterier.

KL opfordrer derfor til, at ministeriet stiller data om samtlige boligområder, staten måler på, til rådighed – også for dem, der ikke udpeges det enkelte år.

Af lovforslaget fremgår det ligeledes, at der ønskes konsolidering af kriterierne. Det har hidtil været erfaringen, at kriterierne eller beregningen af kriterier alene holder nogle få år. Dette medfører blandt andet, at boligområder, som kommunerne tidligere har fået af ghettolisten, genudpeges, alene fordi nye kriterier vedtages.

Udpegning af ghettoområder bør basere sig på aktuelle data. I forhold til kriterierne opereres med relativt gamle data og i forhold til flere kriterier med gennemsnit beregnet over flere år. Dermed kan de problematikker, som data viser, i visse tilfælde ikke længere være til stede på udpegningstidspunktet.

Omdannelse af boligområder - § 168 a

KL mener fortsat, at løsninger bør basere sig på de positive indsatser, der allerede er iværksat i mange kommuner. Det er derfor beklageligt, at aftalen stadig indeholder et rigtigt krav om omdannelse af alle hårde ghettoer, hvor der max. må være 40 pct. almene familieboliger i 2030.

At reducere andelen af alment byggeri til 40 pct. er et middel til at opnå målsætningen om en blandet beboersammensætning, og ikke et mål i sig selv. KL påpeger i den sammenhæng, at der kan være mange andre redskaber til at opnå målsætningen om at komme ghettoudfordringen til livs.

Vi ved, at gennemgribende fysiske ændringer sammen med en social indsats i et udsat boligområde, kan give synlig effekt og forandring – for den enkelte såvel som for hele området. Beboernes uddannelsesniveau, arbejdsliv og indkomst påvirkes positivt. Også de beboere, der allerede boede i området før forandringen, får gevinst. Det er den viden, som forandringerne i eksempelvis Aarhus bygger på.

Ifølge lovforslaget skal kommunalbestyrelsen og boligorganisationerne i fællesskab udarbejde en udviklingsplan for de boligområder, der har fremgået på regeringens "ghettoliste" fire år i træk. Her skal det fremgå,

hvordan man vil udvikle området og sikre blandede boligformer, der bidrager til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. inden 2030.

KL forstår lovudkastet således, at områder, der opfylder betingelserne for at være et udsat område i henhold til § 61 a, stk. 1, kan ændre status til et ikke-udsat boligområde, hvis boligområdets beboerprofil ændrer sig således, at kriterierne i § 61 a, stk. 1, ikke længere er opfyldt.

Tilsvarende kan et boligområde, der opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 2, for at være en ghetto, ændre status, hvis kriterierne i § 61 a, stk. 2, ikke længere er opfyldt.

Når et område har været på ghettolisten i 4 år, skal der imidlertid indledes en proces i medfør af § 168 a, som tager sigte på at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 %. Denne proces kan tilsyneladende ikke stoppes igen, selvom området i de følgende år udvikler sig positivt og ikke længere opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1 og 2, for at være på de statslige lister.

KL finder det vanskeligt at se begrundelsen for at fortsætte en så indgribende og omkostningstung proces, hvis boligområdet ikke længere opfylder ghettokriterierne. Baggrunden herfor bør uddybes i lovbemærkningerne, herunder, hvornår og hvordan et boligområde i så fald ikke længere er omfattet af § 168 a.

KL noterer sig, at § 178 a, stk. 3 indeholder betingelser for dispensation fra reglen om tvangsreduktion til 40 % almene familieboliger, sådan at udviklingen kan ske til en højere procentsats end 40 %, hvilket er et positivt tiltag.

KL så dog gerne en mere fleksibel tilgang til dispensationsmuligheden, således, at kommuner og boligselskaber ved hjælp af de forskellige andre redskaber i lovforslaget kan tilrettelægge en proces med det mål, at der ikke skal være ghettoer i 2030. Dette vil også medføre, at der kan dispenseres fra en omkostningsfuld reduktion af almene familieboliger, hvis kommunen og boligorganisationen kan dokumentere, at boligområdet på en mindre indgribende måde kan bringes ud af ghettolisten. Eksempelvis kan nævnes, at Københavns Kommune vurderer, at Tingbjerg/Utterslevhuse, som fremgår af regeringens liste over "hårde ghettoer" på kun ca. tre år kunne komme helt af ghettolisten via en reguleret tilflytning med fokus på uddannelsesniveaue.

KL foreslår derfor, at udviklingsplanerne, jf. § 168 a, skal indeholde udlejningstiltag m.v., der kan ændre beboerprofilen over den 10-årige periode, og at planen kun skal indeholde mål om nedbringelse af antallet af familieboliger, i det omfang det skønnes at være nødvendigt for at nå målet om at komme af ghettolisten.

KL foreslår yderligere, at udviklingsplanen med passende intervaller evalueres med henblik på at tage stilling til om målet – den ændrede beboersammensætning – kan opnås med mindre indgribende midler end de i udviklingsplanen forudsatte. Det vil sige, at planlagte nedrivninger / salg vil kunne opgives, hvis de ikke længere skønnes nødvendige for at nå målet.

Dato: 23. august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok. ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk
Direkte: 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 4 af 12

Dato 23 august 2018

Sags ID SAG-2018-01755
Dok ID 2543923

E-mail cma@kl.dk
Direkte 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 5 af 12

KL fremhæver desuden flere usikkerheder, som bør afklares, herunder:

- Det bør fremgå mere tydeligt, at udviklingsplanen skal danne baggrund for, at områderne ikke alene reducerer andelen af almene familieboliger, men også at området permanent kommer af regeringens "ghettoliste".
- Rammerne for udviklingsplanerne mangler visioner for, hvordan områder skal udvikles, herunder hvordan de enkelte kvarterer udvikles med respekt for kvalitet og særpræg, så de udgør en attraktiv del af boligmarkedet. Det er desuden vigtigt, at have fokus på, at bydelen udvikles strategisk, så den indgår som en del af en sammenhængende by.
- Det er ikke beskrevet, hvad der skal se, hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen ikke kan blive enige om en udviklingsplan og den ene part dermed ikke kan godkende udviklingsplanen forud for indsendelse til ministeriet.
- Det er uklart, hvordan §168 a skal forstås fremadrettet. Et eksempel kan være: I december 2020 offentliggøres ghettolisten. Et boligområde har nu stået på ghettolisten 4 år i træk og er således omfattet, af § 168 a, og skal derfor udarbejde en udviklingsplan med det formål at reducere antallet af almene familieboliger til maks. 40% inden 1. januar 2030. Men da boligområdet først blev omfattet af paragraffen i 2020, vil de i så fald kun have 10 år til at gennemføre planen, hvorimod et boligområde, som er omfattet allerede i 2018 vil have 12 år til at gennemføre omdannelsen.

Geografisk afgrænsning af boligområder - § 61 a, stk. 3

Af lovforslagets § 61 a stk. 3 fremgår det, at "ved boligområder nævnt i stk. 1 og 2 forstås fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og havde sammenlagt mindst 1.000 beboere".

KL bifalder fortsat forslaget om at ændre opgørelsen af boligområderne fra almene boligafdelinger til matrikelnumre.

KL mener, det vil være afgørende for udarbejdelsen af udviklingsplanerne jf. § 168 a, at arealafgrænsningen sker så tidligt i processen som muligt. Udviklingsplanens øvrige elementer, herunder nedrivning, salg og fortætning, er afhængig af denne afgrænsning.

KL mener det fremstår uklart i lovforslaget og bemærkningerne præcis hvilke krav, der stilles til tilføjelsen af matrikelnumre til boligområdet, udover at disse skal være fysisk sammenhængende med de øvrige matrikler og ikke skal bruges til at udvide området med tilstødende private boligområder.

KL foreslår, §61 a, stk. 3 affattet således, at det fremgår, at der kan være særlige undtagelser ved meget store sammenhængende boligområder, hvor der er delområder, der adskiller sig positivt, ved hverken at opfylde kriterierne til ghettoområde eller have behov for grundlæggende fysiske forandringer. I sådanne tilfælde bør der ikke være krav om, at disse delområder skal indgå i udviklingsplanen. På denne måde sikres, at der

fokuseres på de områder, der i sig selv opfylder kriterierne for et ghettoområde.

KL foreslår endvidere, at kommunalbestyrelsen gives kompetencen til at foreslå den endelige definition af boligområderne, når opgørelsen skifter fra afdelinger til matrikelnumre i den fremadrettede beregning af områdernes beboersammensætning. Tilføjelsen af matrikelnumre bør altså ikke kun ske i forbindelse med ghettoområder, der har været fire år i træk på ghettolisten. Kommunalbestyrelsen bør endvidere have mulighed for at revidere og kvalitetssikre listen over matrikelnumre i forbindelse med udpegningen af ghettoområder, der underlægges krav om en udviklingsplan ("hårde ghettoer").

Afvikling af ghettoområder - § 168 b

KL forholder sig stadig yderst kritisk overfor lovforslagets § 168 b, som betyder, at ressortministeren kan meddele en almen boligorganisation påbud om, at et ghettoområde skal afvikles, hvis en tilfredsstillende udviklingsplan ikke er udarbejdet eller hvis udviklingsplanen ikke implementeres efter tidsplanen.

KL henviser i øvrigt til sit høringssvar fra marts 2018.

Udvidelse af boligorganisationernes mulighed for at gennemføre indsatser mod parallelsamfund uden afdelingens godkendelse - § 37, stk. 4 og § 37, stk. 6.

KL noterer sig, at der i udkast til lovforslag af juni 2018 er ændret i formuleringen i §37 omkring, at den øverste myndighed i en boligorganisation også skulle kunne tilsidesætte afdelingsmødet med henblik på at gennemføre "indsatser imod parallelsamfund" således, at der nu står, at øverste myndighed kan beslutte gennemførelse af "indsatser der forebygger dannelse og opretholdelse af udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1."

Dette imødekommer KL's ønske om en nærmere definition af begrebet parallelsamfund.

Udkast til lovforslag af juni 2018 indeholder desuden et nyt forslag, § 37, stk. 6, om, at boligorganisationens øverste myndighed kan indsætte en realiseringsbestyrelse, der skal styre gennemførelsen af arbejder besluttet efter stk. 4.

KL har ingen bemærkninger til den foreslåede regel, så længe det er frivilligt for kommunerne at deltage.

Kommunens mulighed for påbud - § 165 a

Det første lovforslag som blev sendt i høring 2. marts 2018 beskrev, at "Det må anses for usikkert, om kommunalbestyrelsens beføjelser efter § 165 rækker så vidt som til at påbyde salg eller nedrivning af boliger. Det foreslås derfor, at der indsættes en ny § 165 a med en udtrykkelig hjemmel for kommunalbestyrelsen til at meddele boligorganisationen påbud om at iværksætte indsatser mod parallelsamfund. (...) Formålet med

Dato 23 august 2018

Sags ID SAG-2018-01755
Dok ID 2543923

E-mail cma@kl.dk
Direkte 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 6 af 12

bestemmelsen er at tydeliggøre kommunalbestyrelsens ansvar for at medvirke til at boligområder udvikler sig i retning af ikke længere at være et ghettoområde”.

Det bliver i det nuværende lovforslag gjort klart, at kommunalbestyrelsen ikke stilles dette redskab til rådighed, når det drejer sig om at meddele boligorganisationen påbud om at iværksætte salg og nedrivninger.

Den overordnede målsætning er at forandre områderne grundlæggende, så man ikke blot reducerer andelen af almene boliger til 40 pct. men faktisk får skabt de nødvendige forandringer i beboersammensætningen så områderne permanent kommer af regeringens ”ghettoliste”.

Indenfor de politisk fastsatte rammer lægger KL stor vægt på at nuværende og kommende beboere samt andre parter bliver involveret i den kommende udvikling af udsatte boligområder. Det kan dog være vanskeligt for boligorganisationerne at træffe beslutning om nedrivning af egne boliger. Samtidig kan udviklingen af udsatte boligområder ikke foregå isoleret fra resten af byen. Kommunernes rolle er derfor helt central, da kommunerne er planmyndighed for den lokale udvikling.

KL efterspørger derfor:

- at kommunalbestyrelsen i ”ghettoområder” kan stille krav om salg, nedrivninger, omdannelse, opdeling af boligafdelinger i mindre enheder samt stille krav til kvalitet i renoveringer af den eksisterende almene boligmasse, vedligeholdelsesniveau, tryghedsskabende foranstaltninger som videoovervågning m.v. Kommunalbestyrelsen bør gives den fornødne hjemmel hertil i lovgivningen svarende til det første udkast til lovforslag fra 2. marts.
- at der bør tilføjes hjemmel til evt. ekspropriation i det omfang, at kommunens påbud giver anledning til ekspropriation. Dette kan være et alternativ til en evt. statslig overtagelse af et boligområde.
- at kommunalbestyrelsens beføjelser i forhold til de ønskede lovhjemmel beskrives på en måde, der ikke efterfølgende kan skabe tvivl om kommunernes beslutningskompetence på dette område.

Skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler - § 51c, § 59 og § 60

Udlejningsreglerne er et vigtigt redskab i arbejdet med at ændre beboersammensætningen i de udsatte boligområder.

KL vurderer, at det med aftaler om fleksibel udlejning er muligt at give boligsøgende, der opfylder de fleksible kriterier, fortrin fremfor beboere med intern oprykningsret i afdelingen.

KL vurderer samtidig, at kommunerne med anvendelse af § 60, stk. 4, i almenboligloven kan fastsætte udlejningskriterier, hvorefter boligsøgende, der opfylder de fleksible kriterier, får fortrin fremfor beboere med intern oprykningsret i afdelingen.

Dog vil det være ønskværdigt at bestemmelserne i lovforslaget præciseres, så det fremgår eksplicit, at den interne oprykningsret kan tilsidesættes ved anvendelsen af obligatorisk fleksibel udlejning i ”hårde ghettoområder”.

Dato 23 august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk
Direkte: 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 7 af 12

Baggrunden herfor er, at adgangen til de attraktive lejemål i dag oftest opnås gennem den interne oprykningsret. For at kunne tiltrække nye ressourcestærke borgere til udsatte boligområder, er det derfor helt afgørende, at der er mulighed for at sikre, at ressourcestærke borgere får fortrin fremfor beboere med intern oprykningsret i den enkelte afdeling.

KL henviser i øvrigt til tidligere fremsendte hørings svar fra marts 2018.

Genhusning af beboere ifm. omdannelse og afhændelse af ejendomme i hårde ghettoer

Med de udviklingsplaner, som skal udarbejdes for boligområder, der har været på regeringens "ghettoliste" fire år i træk jf. § 168 a, følger et behov for genhusning.

Det er afgørende, at genhusning gennemføres således, at der ikke skabes nye udsatte boligområder. Følgende kan bidrage til denne opgave:

- det er beskrevet i lovforslaget, at boligorganisationer "er berettiget til at indgå aftale med en anden boligorganisation om at anvende ledige familieboliger til genhusning i stedet for at udleje ledige boliger efter ventelisten". Det vil fremme genhusningsopgaven, hvis de andre ikke-berørte boligorganisationer også blev forpligtigede til at bidrage til løsning af genhusning, fx ved at de kunne pålægges at indgå i en aftale.
- det vil ligeledes fremme genhusningsopgaven, hvis kommunerne fik mulighed for at råde over en særlig andel af de almene boliger til genhusningen af borgere fra de berørte områder. Modellen kunne svare til den gældende model for genhusning i almene boliger i forbindelse med byfornyelse.
- det vil yderligere fremme genhusningsopgaven, hvis der ydes statsligt tilskud til erstatningsbyggeri. Alene i Aarhus og Odense Kommune estimerer man eksempelvis, at der skal opføres 1.000 erstatningsboliger, for at kompensere for nedrivninger af et tilsvarende antal i udsatte områder, hvilket vil belaste kommunernes økonomi i særdeles høj grad.
- et fjerde ønske til at fremme genhusningsopgaven, vil være, at der i lov om almene boliger gives mulighed for byggeri af boliger større end 115 m². I en del udsatte områder, er en væsentlig andel af boligerne store familieboliger på 130 til 135 m². Der er samtidig ikke en business case for denne lejlighedsstørrelse på det private boligmarked. For at der kan foretages genhusning i tilsvarende boliger, vil der således være et behov for nybyggeri af store familieboliger.

KL skal opfordrer til, at disse elementer indarbejdes i lovforslaget.

Det foreslås i forslag til lov om leje af almene boliger §86, at beboere i ejendomme, der er en del af et ghettoområde, hvor overdragelsen sker som et led i en udviklingsplan, jf. § 168 a, i lov om almene boliger

Dato 23 august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok ID: 2543923

E-mail cma@kl.dk
Direkte 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 8 af 12

m.v., kun kan tilbydes erstatningsbolig indenfor det pågældende boligområde.

KL stiller sig undrende overfor denne skærpelse af genhusningsforpligtelsen. For det første vil skærpelsen gøre det betydeligt vanskeligere, om ikke umuligt i nogle tilfælde, at opfylde genhusningsforpligtelsen. For det andet synes begrænsningen ikke forenelig med ambitionen om at flytte familierne ud af ghetto-områderne og integrere dem i det omkringliggende samfund. For det tredje gør begrænsningen det vanskeligt at markedsføre og sælge delområder til investorer.

KL foreslår derfor, at den nye tilføjelse i lovteksten om opsigelse af lejere ved salg bibeholdes, men at genhusningen skal ske ifølge gældende regler. Denne type genhusning kan endvidere fremmes ved, at kommunerne får mulighed for at beslutte, at den interne oprykningsret i en periode tilsidesættes således, at beboere i solgte ejendomme kan tilbydes en bolig i området indenfor en overskuelig tidsperiode.

Anvendelse af nettovenu til tilskud til grundkøb - § 20 og § 28

KL finder forslagene til nye bestemmelser positive.

Ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger - § 4

Det foreslås, at boligorganisationen og kommunen skal kunne aftale at ommærke familieboliger på mellem 50 og 65 m² i ghettoområder, jf. § 61 a, stk. 2 til ungdomsboliger. Forslaget er nyt i forhold til udkast til lovforslag af marts 2018.

KL finder forslaget til ændret § 4 positivt. Det bør overvejes også at tillade ommærkninger af familieboliger mellem 50 – 65 m² i udsatte områder, jf. § 61 a, stk. 1, med henblik på at modvirke, at den pågældende afdeling udvikler sig til en egentlig ghetto omfattet af § 61 a, stk. 2.

Fastsættelse af udlejningskriterier i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom - § 27 c

Det foreslås i § 27 c, at ejendomme i udsatte boligområder, som afhændes til private købere, skal udlejes efter kriterier, som fastsættes af kommunalbestyrelsen. Det samme gælder bygninger, der opføres på arealerne efter afhændelse til private. Kriterierne skal tinglyses som servitut på ejendommen med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Kommunen skal pålægge udlejere at ophæve lejeaftalen, hvis et lejemål udlejes i strid med kriterierne.

Af lovbemærkningerne fremgår det, at kommunen pålægges at føre tilsyn med, at udlejningen sker efter de fastsatte kriterier, og at der sker ophævelse af lejemål indgået i strid med reglerne. Kommunen har ikke pligt til at anvise en sådan lejer en erstatningsbolig.

Loven foreskriver ikke, hvordan kommunen skal føre sit tilsyn. KL lægger derfor til grund, at kommunen har en vis frihed til selv at tilrettelægge tilsynsopgaven, og at en stikprøvekontrol eller krav om revisionspåtegninger fx vil kunne være tilstrækkelig.

Dato 23 august 2018

Sags ID SAG-2018-01755
Dok ID 2543923

E-mail cma@kl.dk
Direkte 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 9 af 12

KL vurderer, at kommunen og en eventuel privat udlejer langt hen ad vejen vil have sammenfaldende interesse i at ejendommen er velfungerende – også socialt, hvorfor der ikke er behov for, at kommunen har indsigt i hver enkelt udlejning. Der er behov for, at ministeriet i en bekendtgørelse fastlægger regler for, hvilken dokumentation kommunen kan kræve som bevis for, at udlejningskriterierne følges.

Lovforslag om ændring af lov om almene boliger mv. om anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte

Det er KL's vurdering, at udgifter til omdannelsen af boligområder ikke fuldt ud dækkes af Landsbyggefondens renoveringsramme, men at forslaget vil medføre betydelige kommunale merudgifter.

Dette gælder udgifter til kommunal grundkapital ved opførelse af nye boliger, som der ikke er afsat finansiering til.

Desuden er der en række afledte udgifter, eksempelvis indfrielse af restgæld, infrastrukturændringer og tomgangsleje, som KL vurderer, at der ikke er afsat tilstrækkelig finansiering til. KL forudsætter, at kommunerne bliver økonomisk kompenseret for de øgede udgifter som følger af lovændringen. KL finder, at det er positivt, at Landsbyggefondens finansieringsandel af ydelsesstøtten fastholdes på det nuværende niveau med dette lovforslag.

Investeringsrammer til renovering - § 91

KL har noteret sig, at de afsatte investeringsrammer til de udsatte boligområder er reduceret i forhold til udkast til lovforslag fra 2. marts 2018. Det er imidlertid vanskeligt at forholde sig til konsekvenserne heraf, idet de samlede investeringsrammer ikke kendes. Men det er KL's udgangspunkt, at der bør afsættes en tilstrækkelig investeringsramme, så renovering af afdelinger i de udsatte boligområder ikke sker på bekostning af renovering af afdelinger udenfor de udsatte boligområder.

KL har noteret sig, at der igangsættes en analyse af renoveringsbehovet i hele den almene boligsektor, der skal fastlægge behovet for renovering – såvel støttet som ustøttet – i et længere perspektiv. KL bemærker, at analysen må forventes at medvirke til en kvalificering af størrelsen af de afsatte investeringsrammer til renovering, så de afspejler renoveringsbehovene i både de udsatte og ikke udsatte boligområder. Det er vigtigt at yde den nødvendige støtte, så de almene boliger ikke bliver nedslidte og uattraktive – uanset om afdelingerne ligger i udsatte områder eller ej.

KL noterer sig endvidere, at der fortsat ikke afsættes midler til at gøre byggeri mere egnet for mennesker med handicap og til gennemførelse af energibesparende foranstaltninger. Som KL anførte i høringssvaret til udkast til lovforslag af 2. marts 2018 tager den hidtidige mulighed for at opnå støtte til etablering og indretning af boliger, der er egnede for mennesker med handicap ikke i sig selv afsæt i behovet for disse boliger, men tjener ofte andre formål. Det er derfor fornuftigt at tage stilling til, om der fremover skal

Dato: 23. august 2018

Sags ID: SAG-2018-01755
Dok. ID: 2543923

E-mail: cma@kl.dk
Direkte: 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 10 af 12

øremærkes midler til dette formål. I nogle helhedsplaner har etablering af tilgængelighedsboliger været nødvendige for at få projektet til at hænge sammen økonomisk.

KL foreslår, at det overvejes at afsætte ekstra midler til projekter, der er vanskelige at få til at hænge sammen økonomisk, og hvor der er behov for yderligere støtte end efter den gængse udmåling inden for renoveringsstøtteordningens rammer. Eksempelvis har Landsbyggefondens hidtidige pulje til støtte af energibesparende foranstaltninger haft til formål at reducere energiforbruget yderligere ved at støtte foranstaltninger, der ellers ikke vil kunne støttes inden for renoveringsstøtteordningens rammer.

KL bifalder, at Landsbyggefonden har mulighed for at støtte projekter, der forbedrer ejendommens energistandard ud over de gældende krav og skal foreslå, at denne mulighed bevares. Det vil være ønskeligt, at det af lovforslagets bemærkninger fremgår, hvad baggrunden er for ikke længere at øremærke midler til disse formål, herunder om det betyder, at Landsbyggefonden ikke længere kan støtte tilgængelighedsboliger og energibesparende foranstaltninger.

Med hensyn til den foreslåede betingelse for Landsbyggefondens støtte til boligafdelinger, som de seneste 4 år har optrådt på ghettolisten, om at andelen af almene familieboliger skal reduceres til 40 %, henvises til KL's bemærkninger ovenfor.

Investeringsrammer til boligsocial indsats - § 91a

KL noterer sig, at der i perioden 2019-2026 afsættes 380 mio. kr. årligt til boligsocial indsats, hvilket er en reduktion på 100 mio. kr. årligt i perioden i forhold til lovforslaget af 1. marts 2018.

Lovforslaget lægger op til, at midlerne i den boligsociale indsats fremover i højere grad målrettes helhedsplaner i særligt udfordrede udsatte boligområder (=hårde ghettoer).

KL ønsker at gøre opmærksom på, at en for ensidig fokusering på de hårde ghettoer, kan få den utilsigtede effekt, at der år efter år kommer både nye ghettoer og nye hårde ghettoer, fordi der ikke i tilstrækkeligt omfang tænkes på at forebygge i de områder, der har potentiale til at udvikle sig fra udsatte boligområder til ghettoer og fra ghettoer til hårde ghettoer.

KL har endvidere noteret sig, at op til 240 mio. kr. kan bruges til huslejenedsættelser, svarende til op til 63 % af det samlede beløb, frem for den hidtidige andel på 50 %. Nedjusteringen kan således betyde, at rammen til den boligsociale indsats nedjusteres, med op til ca. 40 % sammenlignet med i dag.

KL noterer sig endvidere, at der i aftalen om den finansiering af indsatser for at forebygge og nedbryde parallelsamfund af den 8. maj 2018 blev tilkendegivet, at med aftalen "*løftes den sociale indsats i de udsatte boligområder markant i forhold til i dag*". En markant nedjustering af rammen til den boligsociale indsats hænger dårligt sammen med et ønske om at løfte den sociale indsats.

Dato 23. august 2018

Sags ID SAG-2018-01755
Dok ID 2543923

E-mail cma@kl.dk
Direkte 3370 3743

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 11 af 12

KL vurderer, at en stærk social understøttende indsats fortsat er nødvendig for at løfte de udsatte boligområder. Der bør afsættes tilstrækkelig finansiering at det øgede fokus på at løfte udsatte boligområder med en række yderligere redskaber, bør derfor også udløse en øget finansiering, frem for en nedjustering.

Ydelsesstøtte - § 92a

Udkast til lovforslag af marts 2018 foreslog, at Landsbyggefondens bidrag til betaling af ydelsesstøtte skulle ændres fra 25 % til 100 % i årene 2019 – 2026. KL anførte i høringssvaret til udkast til lovforslag af 2. marts 2018, at Landsbyggefondens midler bør anvendes til at opretholde renoveringsniveauet i ikke-udsatte boligområder eller til at finansiere de underfinansierede dele af lovforslaget.

KL noterer, at § 92 a i udkast til lovforslag af juni 2018 nu er ændret, således at Landsbyggefondens refusion af statens udgifter til ydelsesstøtte til etablering af almene boliger og friplejeboliger fortsætter uændret med 25 %, hvilket KL finder positivt.

Investeringsramme til infrastruktur - § 92b

KL har noteret sig, at der i perioden 2019-2026 afsættes yderligere midler til infrastruktur i udsatte boligområder. Der afsættes 195 mio. kr. i 2019 og 2020, 190 mio. kr. årligt i 2021-2024 og 185 mio. kr. årligt i 2025-2026. KL finder det positivt, at indsatsen i de udsatte boligområder understøttes med midler til infrastruktur, der kan bidrage til at åbne områderne mod omverdenen, men vurderer samtidig, at rammen er for lav set i relation til, at der vil være betydelige omkostninger til infrastrukturændringer ifm. omdannelse af de hårdeste ghettoområde.

Dato 23 august 2018

Sags ID SAG-2018-01755
Dok ID 2543923E-mail cma@kl.dk
Direkte 3370 3743Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København Swww.kl.dk
Side 12 af 12

Kolding Kommunes høringsinput til den kommende lovgivning omkring ghettoer

29. august 2018

Baggrund og situationen i Kolding

Kolding Kommune har områderne Munkebo og Skovparken på ghettolisten pr. 1. december 2017. Kommunen har sammen med boligorganisationerne samarbejdet om at forbedre forholdene i områderne bl.a. gennem boligsociale indsatser og renoveringer af boligerne.

Kolding Kommune mener, at der er lokale udfordringer, der skal håndteres bedre. Det gælder blandt andet:

- En gruppe borgere med ikke-vestlig baggrund, som har en meget lavere beskæftigelsesgrad og en anderledes kultur end både danskerne generelt og andre indvandrergupper, som i højere grad er blevet integreret.
- Der er børn af anden etnisk herkomst, som ikke i tilstrækkelig grad har kontakt med etniske danske børn, særligt i daginstitutionerne.

Disse udfordringer er ikke løst endnu, og her kan nogle af de nye værktøjer i lovgivningen være med til at forbedre udviklingen. Det gælder fx, når det ikke bliver muligt for borgere på bestemte offentlige ydelser at flytte til områderne. Ligeledes bliver der flere muligheder for at undgå at tidligere dømte borgere bosætter sig i områderne. De nye regler gør det også muligt at samarbejde endnu tættere med boligorganisationerne.

Men mange af de hidtidige indsatser i områderne er lykkedes.

Fx omkring kriminalitet, hvor indsatserne og samarbejdet med politiet har øget trygheden i områderne. Derover er det lykkedes at integrere de nye flygtninge bedre på arbejdsmarkedet. Fx viser de seneste tal, at 47 % af de nye syriske flygtninge i Kolding er på arbejdsmarkedet.

Kommunen har iværksat en række tiltag, der skal hjælpe borgere med flere udfordringer ud på arbejdsmarkedet. Det skal forbedre beskæftigelsesgraden for disse grupper også.

I Munkebo er det **17** beboere, der skal i arbejde/uddannelse for, at det ikke er et ghettoområde.

I Skovparken skal **28** beboere i arbejde/uddannelse og **2** tidligere straffede skal flytte ud.

Dvs. Kolding risikerer at skulle omdanne eller nedrive over 1000 familieboliger pga. **47** personer, der havde adresse i områderne i år 2015-2018.

Oplevelsen i Kolding er generelt, at det går fremad, og der er brug for at vælge de rette værktøjer, hvis udfordringerne skal håndteres på den bedste måde.

Primært høringsinput til aftalen:

Det primære høringsinput drejer sig om (a) at give plads til at ghettoområderne i landets kommuner er forskellige, og (b) gøre det tydeligt, at områder løbende kan komme af ghettolisten ved at gøre nogle aktive tiltag ud fra aftalens indhold.

1. Det er problematisk at iværksætte så vidtgående ændringer, som udviklingsplanen kræver, ud fra data, der er flere år gamle
 - a. Tallene, der er brugt i debatten er fra 2015. Der kommer opdaterede tal 1. december 2018, men disse bygger også på uaktuelle tal.
2. Udfordringer ved ghettokriterierne generelt: Uaktuelle og uigennemskuelige tal
 - a. Vilkårige grænseværdier: To tidligere dømte beboere i Skovparken betyder, at Skovparken lever op til ghettokriteriet om kriminalitet.
 - b. Kriminalitetskriteriet har også fokus på tidligere dømte beboere, fremfor den faktiske kriminalitet i områderne.
 - c. Er kriterierne relevante i forhold til "parallelsamfund". Siger kriteriet om beskæftigelse fx noget om "parallelsamfund", eller er det blot de data, der er tilgængelige?
3. Uhensigtsmæssigheder mellem udviklingsplanen og ghettolisten: Krav om udviklingsplan for de "hårdeste ghettoområder" pr. 1/12-18 betyder, at der i årene 2019-2030 ikke er incitament til at komme af ghettolisten. Der burde være en gulerod, så udviklingsplanen ikke skal gennemføres i fuldt omfang, hvis det lykkes at komme af ghettolisten.
4. Udfordringer ved at skulle flytte beboere til andre områder
 - a. Genhusning er ikke muligt aktuelt, da der stort set ingen ledige boliger findes.
 - b. De boliger, som beboerne skal genhuses i, er de samme boliger, hvor tilflyttere skal bo.
 - c. Vi risikerer at flytte problemer til andre boligområder, hvor der lige nu ikke er problemer.
 - d. De beboere, der bliver tilbage, risikerer at være de svageste, hvorved problemerne i endnu højere grad bliver koncentreret.
5. Støtte til tomgangleje eller genhusning vil være en vej til at ændre beboersammensætningen over tid. Men det vurderes ikke, at der er afsat nok midler til, at det bliver realistisk. Der bør afsættes midler på niveau af den årlige udskiftning af beboere, for at understøtte en hurtig indsats for beboersammensætning.
6. Udfordringer ved løsningerne til udviklingsplanen
 - a. Boligerne er ikke problemet. Flere af dem er ny-renoverede. Boligerne har god kvalitet, og det giver ikke mening at skulle rive dem ned efter renovering af dem.
 - b. En vurdering af salgsmuligheder i Munkebo og Skovparken viser, at der ikke er kommercielt udviklingspotentiale i de to områder. Det understreger behovet for midler, der centralt afsættes til at støtte.

Derudover er der nogle forbedringsforslag til aftalen som kan indarbejdes:

7. Behov for udfordringsret
 - a. Der er i loven givet meget eksplicite værktøjer, men der er ikke lagt op til, at vi kan foreslå andre værktøjer, hvis der er mulighed eller behov for det. Den generelle ret til udfordringsret bør også gælde disse tiltag.

8. Behov for bedre tidsplan
 - a. Tidsplanen for at aflevere udviklingsplanen er meget stram. Den giver ingen plads til læring og dermed udvikling. Det bliver en "pligt-plan".

9. Problemstilling ift. finansieren af de boligsociale indsatser
 - a. Positive effekter og farvel til ghettolisten kan betyde, at der ikke længere kan opnås støtte. Det kan betyde, at en god udvikling ikke kan fastholdes, når nye mennesker flytter ind i områderne.
Det bør således sikres, at området kan modtage midler i 2 – 3 år efter området er kommet af listen, såfremt der ikke kan laves en helhedsplan.

10. Der vil blive store udfordringer ift. daginstitutionerne, idet problemer flyttes ud, og det rammer andre daginstitutioner
 - a. Eksempel med lukning af Dyrehaveskolen i Kolding, som gav spill-over af udfordringer til flere andre velfungerende skoler.

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Per Juulsen <pj@kollegiekontoret.dk>
Sendt: 16. august 2018 10:21
Til: TBST Almenbolig
Emne: Høringssvar - Kollegiekontorerne i Danmark - initiativer der modvirker
parallelsamfund

Det foreslås i lovudkastet, at arbejds sproget i de demokratiske organer skal være dansk, for at beslutninger kan være gyldige.

På kollegier med stor andel internationale beboere besluttes nogle gange på afdelingsmøder, at mødet afholdes på engelsk. Det vil være uhensigtsmæssigt ift. internationaliseringen, såfremt denne mulighed ophører, og de internationale studerende på kortere ophold dermed afskæres fra at opleve og deltage i beboerdemokratiet.

Vores forslag er derfor, at der - evt. med kommunens godkendelse – skal være mulighed for at afvikle afdelingsmøder på engelsk (som er første fremmedsprog i Danmark), såfremt mødet beslutter det.

Med venlig hilsen
Per Juulsen
direktør
Tlf. 87328380/24820570



Kollegiekontoret i Aarhus
Hack Kampmanns Plads 1-3, 1. th.
8000 Aarhus C



Notat vedrørende udkast Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.) og udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte).

Landsbyggefonden noterer generelt, at udkastet – med ændrede indsatser – indebærer en fortsættelse af arbejdet med de udsatte boligområder. Det er også efter fondens vurdering nødvendigt. Fonden har i en årrække konstruktivt medvirket – helt fra de tidlige faser – i de igangværende udviklingsplaner for mere blandede byer/boligområder mv.

Fonden vil fortsat søge at bakke udviklingsplanerne op med vejledning især som hidtil på de bygningstekniske, boligsociale, økonomiske og bevillingstekniske områder – uagtet, at fonden ikke indgår i den foreslåede sagsbehandling af udviklingsplanerne.

Der vil uden tvivl også være et stigende behov for en fortsættelse af indsatserne i andre boligområder, som f.eks. påvirkes af udviklingen/ændringerne i de udsatte boligområder, jf. udkastet. Indenfor de bevillingsmæssige støtte-muligheder vil fonden søge at bakke eventuelle helhedsplaner op ud fra de generelle trængselsmæssige behovskrav.

Fonden forholder sig ikke til de foreslåede opdelinger af boligområderne baseret på delvist ændrede kriterier. Udkastet ønsker at gøre kriterierne mere robuste, men alligevel kan ganske få personer f.eks. fortsat gøre en meget stor forskel.

Fonden håber, at det snarest muligt lykkes at genskabe de nuværende bevillingsrammer for den boligsociale indsats. I forhold til de foreslåede tiltag vil der fortsat være behov for en supplerende indsats i forhold til kommunale og statslige aktiviteter i boligområderne (beskæftigelsesindsats, socialforvaltning, hjemmepleje, skole, institutioner, politi mv.).

Tekniske bemærkninger til udkast Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.)

Fonden har gennemgået lovudkastet og har følgende kommentarer:

Afhændelse af ejendomme. Fonden noterer, at dette lovforslags punkt 15 bl.a. indebærer, at evt. provenu ved afhændelse af ejendomme, som er beliggende i udsatte boligområder, efter ministerens godkendelse ikke skal indbetales som ekstraordinært afdrag, men kan overføres til boligorganisationens dispositionsfond. Det oplyses, at det er hensigten i efterfølgende revidering af driftsbekendtgørelsen, at ændre anvendelsesmulighederne for boligorganisationens dispositionsfond til bl.a. at omfatte muligheden for at yde tilskud til moderniserings- og forbedringsarbejder i afdelingerne.



Det noteres endvidere, at dette lovforslags punkt 4, vil medføre, at et nettoprovenu, der stammer fra afhændelsen af almene boliger i et ghettoområde, kan anvendes til ommærkningsbidrag i et ghettoområde til almene familieboliger, der er ommærket til ungdomsboliger. Det oplyses, at bestemmelsen til dette forslag vil blive nærmere udmøntet administrativt.

Opgørelse af udsatte boligområder og ghettoer. Fonden konstaterer, at det fremgår af dette lovforslag, at opgørelsen af udsatte boligområder og ghettoområder fremadrettet skal ske på grundlag af matrikelnumre. Landsbyggefonden opfordrer fortsat til, at disse opgørelser af administrative hensyn dels gøres tilgængelige, dels indeholder boligafdelings-henførbare data (evt. LBF-numre).

Det fremgår af lovforslagets punkt 30, at § 61 a, 4) affattes således:

" 4) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusivt uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen",

Landsbyggefonden finder, at opgørelsen i stedet bør ske på baggrund af den gennemsnitlige personlige indkomst i alt, da Danmarks Statistik ikke længere opgør tal for bruttoindkomst.

Derudover bemærkes, at det fremgår, at 61 a, stk. 3 affattes således:

"Stk. 3. Ved boligområder nævnt i stk. 1 og 2 forstås fysisk sammenhængende matrikelnumre, som i 2010 var ejet af almene boligafdelinger og havde sammenlagt mindst 1.000 beboere. Transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende, at andre matrikelnumre, som er fysisk sammenhængende med matrikelnumrene i 1. pkt., indgår i boligområdet".

Landsbyggefonden finder bl.a., at det bør præciseres, hvordan tilsvarende områder, der siden 2010 har fået flere end 1.000 beboere, skal indgå i denne opgørelse.

Det er oplyst, at et område kan kun være en ghetto, hvis antallet af beboere er over 1.000 indeværende år for de 197 områder, der blev defineret i 2010.

I fremtiden kan de nuværende områder ændres enten ved opdeling, f.eks. Helsingør syd og Vollsmose eller udvidelse f.eks. Finlandsparken i Vejle sammen med Finlandsvvej og Moldevej.

Der arbejdes også med en model for at også finde områder med flere end 500 beboere til "overvågning".

Det er muligt, at der findes områder udover de 197, som har flere end 1.000 beboere.

Fonden finder, at der fortsat bør arbejdes med opdelinger og kriterier mv., hvis de skal have så stor betydning som foreslået.



*Tekniske Bemærkninger til udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
(anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte)*

Fonden har gennemgået udkastet og har efterregnet ministeriets opgørelse af de økonomiske konsekvenser af forslaget i forhold til Landsbyggefonden. Fonden har på den baggrund ingen relevante bemærkninger til disse beregninger. Relationerne til de samlede behov og de lokale økonomier har fonden ikke gennemgået.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S

Ministeriets j.nr. B0100-00385

Sendt pr. e-mail til almenbolig@tbst.dk

København 22/08/2018

Høringssvar fra Lejernes Landsorganisation (LLO) til "Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje (initiativer der modvirker parallelsamfund)".

Tak for fremsendelse af ovennævnte lovforslag til høring, LLO skal hermed give sin vurdering af forslaget.

LLO mener helt overordnet, at aftaleparternes fokus på at bekæmpe problemerne i udsatte boligområder er både nødvendig og helt rigtig. Det er afgørende for LLO, at alle borgere kan føle sig trygge i deres hjem og boligområde, uanset hvor og under hvilke ejerformer de bor. Det er således godt, at der gøres noget for beboernes tryghed, fx ved at holde hårde kriminelle ude af områderne.

Det nuværende forslag ændrer på flere områder det første udkast til initiativer, der modvirker parallelsamfund. Det er LLO's opfattelse at det nuværende forslag samlet set har været en forbedring i forhold til det første udkast. Vi vil særligt fremhæve, at det er positivt at forringelsen af ydelsesstøtten blev taget af bordet. Når dette er sagt, så er forslaget efter vores opfattelse stadigvæk en forringelse i forhold til loven som den ser ud nu.

Vi må derfor fastholde at mange af de tiltag, der er en del af lovpakken, efter vores vurdering næppe egnet til at opnå formålet med pakken, men vil alene gøre det mindre attraktivt at være lejer i landets almene boliger.

Forslagets problemdefinition er ændret siden første udkast, da det blandt andet fremgår at: *"Ghettoområder bliver således en delmængde af de udsatte boligområder. Med afgrænsningen sættes der fokus på, at **den helt centrale udfordring** [vor fremhævning] i ghettoområderne er manglende integration af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande."*¹

Dog er påstanden om, at den almene boligsektor er selve problemet ift. parallelsamfund gentaget. Denne vurdering er efter LLO's mening helt forkert og endvidere meget svagt begrundet. Begrundelsen er uændret fra første udkast: *Det vurderes at en væsentlig årsag til,*

¹ Forslagets s. 16

at et ghettoområde er opstået, er den ensidige boligsammensætning med et meget stort antal almene familieboliger i boligområdet”²

LLO finder det ikke godtgjort, at det er selve ejerformen og/eller antallet af familieboliger der er et problem i sig selv. BL har tidligere påpeget, at der er over 7000 almene afdelinger i Danmark, hvoraf kun denne meget begrænsede del, der synes at have problemer med parallelsamfund.

At sige at det er de almene lejerers boliger, der gør at der er parallelsamfund i Danmark, er ikke korrekt, og er manglende respekt overfor landets almene lejere.

LLO kan derfor ikke støtte lovforslaget.

Vi vil i det følgende gennemgå lovforslaget i forslagets egen kronologi og afslutte med vores samlede kommentarer

1. Ny definition af udsatte boligområder og ghettoområder.

Det er for LLO at se ikke fornuftigt, at der lægges op til at ændre de såkaldte ”ghettokriterier” for tredje gang siden 2010. Det er dog mere alvorligt at kriterierne nu kan føre til mere alvorlige konsekvenser end tidligere (herunder eksempelvis nedrivning eller salg uden beboernes samtykke).

De skærpede konsekvenser indføres desuden reelt med tilbagevirkende kraft, da man ændrer kriterierne og derefter lægger boligafdelingernes forhold efter de nye kriterier og ikke de daværende til grund. Dette er ikke fordrende for at boligafdelingen vil kunne tilpasse sig (og dermed undgå nedrivning etc.) de nye kriterier. Såfremt der indføres nye kriterier, bør disse gælde for fremtiden.

Selve definitionen også påregnes at give problemer for boligselskaberne og for beboerne:

Det er for det første problematisk for beboerne imellem at naboens oprindelsesland har betydning for om området kan klassificeres som en ”ghetto” og dermed at lejeren kan blive boende i sin bolig. Man kan spørge hvordan vil det påvirke naboskabet, at en nabo fra et ikke vestligt land flytter ind, hvis et boligområde i forvejen er et udsat område?

Dette kan ikke undgå at give interne spændinger i afdelingen, og dette på trods af at vores eget eller vores forældres oprindelsesland er forhold udenfor vores egen kontrol.

Det er ikke rimeligt, at der skal ses skævt til lejere med ikke vestlig baggrund, fordi deres blotte tilstedeværelse kan have store betydning for om afdelingen skal rives ned, sælges eller på anden måde omdannes.

Dernæst vil definitionen være problematisk for boligorganisationerne, som har til opgave at ændre beboersammensætningen, da de ikke må diskriminere på baggrund af race og etnicitet. Samtidigt ved de, at såfremt beboersammensætningen ikke ændres, kan ejendommen i yderste konsekvens eksproprieres:

² Forslagets s. 17

Får en lejer med ikke vestlig baggrund boligen, hvis det dermed vil betyde at (dele af boligområdet) skal omdannes? Eller får han lov af blive boende efter et delvist salg af afdelingen til private investorer?

Andre parametre end etnicitet kan der naturligvis tages højde for (tilknytning til arbejdsmarkedet etc.) ved udlejning af boligerne, men afdelingerne kan reelt risikere at blive revet ned som følge af kriterier, som de ikke selv må lægge vægt på. De stilles derfor i en umulig situation, hvis de ønsker at ændre på netop oprindelseslandskriteriet ift. beboersammensætningen.

Endeligt vil vi igen opfordre til ikke at benytte ordvalget "ghetto". Udtrykket er nedsættende og det er enestående i international sammenhæng, at omtale et boligområde på en sådan måde i officiel sammenhæng. Vi ønsker at ordvalget ændres og at der vises en større respekt for beboerne.

2. Initiativer til udvikling af ghettoområder

Dette nye forslag, indeholder desværre den meget uheldige 40%-regel, om end denne regel gives en "ventil", således at der under særlige omstændigheder kan dispenseres fra reglen.

Reglen medfører at afdelinger, der har været på "ghettolisten" i 4 år skal lave en plan for hvordan man kommer ned på maksimalt 40% almene familieboliger inden 2030.

I LLO mener vi ikke, at man løser integrationspolitiske udfordringer ved at omdanne almene boliger.

Hvis de såkaldte ghettoområders "helt centrale udfordring" er "integration af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande"³, så virker det mærkværdigt at løse denne udfordring ved at rive boliger ned, sælge dem til private investorer eller på anden vis omdanne disse.

Vi hæfter os endvidere ved, at det i forslaget antages at 11.000 familieboliger forsvinder, som følge af denne regel.

Forslaget indeholder ikke forslag om at bygge 11.000 nye boliger i nærområderne til de lejere, der rammes af forslaget, det angives alene at boligselskabet kan anvende en del af nettoprovenuet ved omdannelse af boligområdet til grundkøb andre steder. Det fremgår dog ikke hvor mange nye boliger det antages at dette tiltag vil medføre. Det må antages ikke at være i samme størrelsesorden som det antal boliger, der forsvinder.

Det er vores opfattelse at "ventilen", de tre kumulative betingelser er for specifikke til at have andet end meget beskednen betydning for 40% reglen.

3. Afvikling af ghettoområder

³ Forslagets s. 16

Forslaget fastholder muligheden for at en almen boligafdelingen kan gives et såkaldt "Afviklingspåbud"⁴, såfremt boligselskaberne ikke kan eller vil gennemføre tiltag, der tager afdelingen af den såkaldte "ghettoliste".

I LLO finder vi det meget ekstraordinært at ekspropriere, fordi man finder beboersammensætning uhensigtsmæssig. Tiltaget er i strid med den beboerdemokratiske tanke om, at beboerne har blot en grad af selvbestemmelse over deres egen bolig.

Dette lovforslag henviser flere steder til at give organisationsbestyrelserne yderligere muligheder for at gennemføre de tiltag de selv finder nødvendige for at undgå at blive klassificeret som et "udsat boligområde" eller en "ghetto".

Det påpeges ved samme lejlighed, at lejerne i boligselskabet har bestemmende indflydelse i organisationsbestyrelsen, og lejerne derfor stadigvæk har det sidste ord.

Reelt har lejerne dog ikke det sidste ord. Hvis Folketinget (reelt ministeriet) alligevel kan vride armen om på organisationsbestyrelsen, og organisationsbestyrelsen kan vride armen om på afdelingen, er det reelt ministeriet, der bestemmer.

Hvis et boligområde skal afvikles, så sker det ved lov og med fuld kompensation.

Staten overtager pligten til genhusning og dette er tænkt som ved Almenlejelovens § 86. Dette betyder reelt at lejerne skal tilbydes en anden bolig i kommunen, der enten har det samme antal beboelsesrum som den nuværende eller har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer⁵.

Lejerne skal derfor stadigvæk flytte, måske til et helt andet sted i kommunen, og kan få dækket sine flytteudgifter. Det er alene boligselskabet, der modtager den eventuelt økonomiske kompensation.

Det er vores opfattelse, at det lejerne mister, når statens eksproprierer, er mere end en ret til at bo i en hvilken som helst almen bolig i kommunen og flyttehjælp. De mister et hjem, og det bør de få en rimelig økonomisk kompensation for.

4. Afkald på tillægskøbesum.

Tillægskøbesummen⁶ er til at give et retvisende billede af markedsværdien. Det foreslås at kommunen kan se bort fra dette beløb ved salg til private og dermed sælge under markedsværdien.

⁴ "Ved afvikling forstås, at området afvikles som alment boligområde f.eks. ved afhændelse af bygninger til private investorer, afhændelse af arealer, ombygning med henblik på afhændelse, afhændelse med henblik på anvendelse som ejerboliger eller private udlejningsboliger, nedrivning af boliger m.v."

⁵ ALL § 86, stk. 2, 1.-4. pkt.: "Har udlejer efter stk. 1 besluttet, at genhusningen skal være permanent, skal udlejer opsigte lejer. Udlejer skal herefter uden unødigt ophold tilbyde lejer at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig"

⁶ Tillægskøbesum er et beløb, som kommunen opkræver, hvis ejendommen udnyttes mere eller til et andet formål end forudsat ved den oprindelige afhændelse. Beløbet svarer til markedsprisen for den øgede anvendelse.

Det er ikke vores opfattelse at private udlejere behøver et sådan subsidium, og denne mulighed vil formentligt blive brugt til at få en kommune til at sælge billigere, til ugunst for kommunernes økonomi.

5. Udvidelse af boligorganisationernes mulighed for at gennemføre indsatser mod parallelsamfund uden afdelingens godkendelse.

Det foreslås, at organisationsbestyrelsens muligheder for at overtrumfe afdelingen udvides til at omfatte indsatser imod parallelsamfund og "forebyggende indsatser".

Ordningen medfører, at lejerne får mindre indflydelse på deres egne boligforhold. En stor del af afdelingens fremtid og selvbestemmelse er således ikke længere hos beboeren. Dette gælder også helt afgørende spørgsmål om omdannelse, nedrivning etc.

Det er LLO's holdning, at beboerne skal kunne bestemme over deres bolig og hjem, og herunder over, hvilke projekter, der skal iværksættes for at gøre boligområdet mere attraktivt.

Hvis beboerne ikke må bestemme, om de vil sælge eller renovere deres egen ejendom, så er der ikke meget tilbage af beboerdemokratiet, der så de facto sættes ude af spil.

LLO er derfor imod denne bemyndigelse til organisationsbestyrelserne og mener, at lejerne skal have det sidste ord også i disse sager, og dermed indflydelse på så vigtige beslutninger, der vedrører eget hjem.

Vi finder det ligeledes kritisabelt at de "forebyggende indsatser" ikke er defineret skarpere. Såfremt det antages, at en forebyggende indsats kan være ethvert tiltag, som organisationen skønner, vil gøre afdelingen mere attraktiv, vil en afdelingsbestyrelse reelt ikke kunne modsætte sig.

Som nævnt i afsnit 3, kan en beboer på et afdelingsmøde reelt blive magtesløs. Hvis beboeren ved, at hun bliver overtruffet af boligselskabet, hvis hun siger nej, og hun ved at, hvis organisationsbestyrelsen siger nej, bliver de overtruffet af ministeriet, hvorfor skulle hun så overhovedet stemme?

6. Skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler

Forslaget vil gøre det obligatorisk for boligselskaber i udsatte områder at benytte "fleksibel udlejning" ved tildeling af boliger efter venteliste. Endvidere må kommunen ikke anviser nye lejere som ikke opfylder "fleksibel udlejning" kriterierne.

Som det blandt andet er påpeget af BL, benyttes disse muligheder allerede i samarbejde med boligorganisationerne og kommunerne, og det er ikke nødvendigt at vedtage ny lovgivning herom.

Det er dog relevant at spørge, hvad der kommer til at ske med ventelisterne for landets almene lejere, hvis flere boligafdelinger bliver lukket land?

Som følge af 40%-reglen må det påregnes at flere boligselskaber og kommuner vil forsøge at ændre beboersammensætningen ved at lave forebyggende indsatser, og i større grad benytte fleksibel udlejning.

Jo flere afdelinger, der benytter fleksibel udlejning, jo vanskeligere bliver det for de lejere, der ikke opfylder kriterierne at kunne skrive sig op til en almen bolig.

Disse lejere bliver henvist til at skrive sig op til andre boliger, der ikke har fleksibel udlejning, og disse afdelinger vil derfor opleve længere ventelister.

I LLO finder vi, at det er den almene afdeling, selv der skal bestemme, men Folketinget bør under alle omstændigheder undersøge effekterne af yderligere brug af fleksibel udlejning for ventelisterne i den almene sektor.

For LLO at se ville det være langt mere ønskværdigt at løse ventelisteproblemerne ved at bygge flere almene boliger og ved at åbne det private lejemarked op for lav- og mellemindkomstgrupperne (ved afskaffelse af muligheden for at fastsætte lejen efter det lejedes værdi, ved gennemgribende renoveringer⁷).

Vi ønsker med andre ord, at lejerne får flere boliger at flytte ind i, fremfor at springe visse lejere over i køen.

7. Ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet

Lovforslaget indebærer, at udlejere skal kunne ophæve lejere, der modtager en ubetinget fængselsdom⁸ for visse kriminelle handlinger, der begås i en radius af én kilometer fra den ejendom lejermålet er beliggende i. Dette kommer oveni regeringens forslag om dobbelt straflængde for forbrydelser begået i visse områder.

Denne regel skal ikke kun gælde i de udsatte boligområder, men for alle lejere i hele Danmark. Både lejerne der bor til privat udlejning og alment, det vil sige at ca. 41% af Danmarks befolkning bliver påvirket af forslaget.

Dette gælder også hvis et medlem af husstanden begår kriminalitet. Dette fremgår direkte af lovforslaget.

Det er nemt at forudse nogle meget uheldige konsekvenser ved forslaget:

Hvis en lejer bor på Østerbro, og begår dennes hjemmeboende søn kriminel handling (eksempelvis simpel vold) til en kamp i TeliaParken, så mister lejereren sin bolig. Dette sker dog ikke hvis han begår den samme handling til en udekamp i en anden by.

Endvidere kan den voldsramte kvinde risikere at miste sit hjem, fordi partneren er voldelig. For hvis den voldelige partner er en del af husstanden, så ryger hele familien ud.

⁷ Afskaffelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2

⁸ Eller anden ubetinget frihedsstraf.

Sådanne konsekvenser kan ikke være aftaleparternes hensigt med lovforslaget, og vi håber derfor at denne del af lovforslaget ikke bliver en realitet. Det er desuden vanskeligt at se hvorfor det er nødvendigt i en parallelsamfundspakke, at omfatte alle landets lejere, som jo ikke alle sammen kan siges at bo i parallelsamfund.

LLO mener, at kriminalitet skal straffes med en strafferetlig sanktion. At tildele gerningsmanden yderligere sanktioner i form af ophævelse af vedkommendes lejemål, straffer lejere hårdere end beboere af andre boligformer.

Hvis de kriminelle handlinger har en direkte relation til ejendommen, er der mulighed for at ophæve lejerens i forvejen, efter gældende ret.

Det må desuden ikke anses at være realistisk at man i den yderst begrænsede bevisførelse, der tillades i fogedretten, vil kunne ske en tilstrækkelig prøvelse af, hvorvidt en ophævelse vil være i strid med en lejers menneskerettigheder. Såfremt noget sådan skulle kunne lade sig gøre, må fogedretterne tilføjes yderligere træning og de nødvendige ressourcer, da menneskeretlige vurderinger adskiller sig fra fogedrettens normale arbejdsopgaver.

8. Videregivelse af oplysninger om kriminalitet

LLO kan acceptere dette forslag i det omfang der er tale om kriminalitet, der udgør eller har udgjort en fare for ejendommens øvrige beboere. Ordningen må dog ikke misbruges, til at omfatte andre forhold der er uden indflydelse på lejerens eller de øvrige beboeres boligsituation, hvorfor spørgsmålet bør begrænses til netop ovennævnte forhold.

9. Afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger

LLO er imod at almene familieboliger skal sælges til private investorer, og at dette skulle udgøre en lovlig opsigelsesgrund.

Der er tale om en total lejeretlig nyskabelse, som eksempelvis ikke findes i den private lejeret, hvor udlejerens salg ikke kan retfærdiggøre salg af lejers bolig.

Forslaget om at lade almene lejere opsige for at opnå en højere salgspris (som nævnt i vores tidligere høringsvar) uden internationalt sidestykke.

Der er for LLO at se ingen som helst fordel for beboerne ved at overgå fra at være almen lejer til lejer i privat udlejning, hvor beboerindflydelsen er mere begrænset, og hvor der udover drift og vedligeholdelse, også skal genereres et egentligt overskud (en profit) til ejer.

Det må påregnes at dyre private lejemål afløser betalelige almene lejemål. Dette begrundes med, at udlejer vil kunne foretage en gennemgribende modernisering af de solgte lejemål lejen vil derefter fastsættes efter det lejedes værdi⁹.

⁹ jf. BRL § 5, stk.2.

10. Anvendelse af nettoprovenu til tilskud til grundkøb

En ændring fra det forrige forslag, er at hvis en almen bolig bliver solgt, vil boligselskabet kunne bruge dette beløb til grundkøb, med henblik på at etablere nye almene boliger på steder, der har høje grundpriser.

LLO finder i situationen, er en fornuftig brug af et nettoprovenu, idet vi dog understreger, at vi er imod salg af almene boliger (se afsnit 8).

11. Ommærkning af almene familieboliger til ungdomsboliger.

LLO anerkender, at det kan være nødvendigt for boliger at skifte status, såfremt der i visse områder overskud af visse boligtyper og mangel på andre. eksempelvis ungdomsboliger.

Ommærkning i tilfælde, hvor der ikke er overskud af en bestemt boligtype, f.eks. betalelige familieboliger, er dog ikke en acceptabel.

Et sådan tiltag vil dog oftest kræve oprettelse af nye boliger. Dette gælder særligt, hvis der er tale om et geografisk område med bolignød, da familien fra familieboligen, stadigvæk har brug for et sted at bo.

12. Fastsættelse af udlejningskriterier i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisationsejendom.

LLO er som nævnt imod salg af almene boliger til private (afsnit 8) og skal endvidere gøre opmærksom på at såfremt boligerne bliver solgt og derefter gennemgribende renoveret, så vil de beboergrupper, som man ønsker skal fraflytte området, alligevel ikke have råd til at leje boligerne.

LLO's samlede vurdering af lovforslaget.

I LLO mener vi, at det er godt, at aftaleparterne tager problemerne i de udsatte boligområder alvorligt. Men mange af forslagene er noget, der allerede i dag adresseres i forskellige indsatser, projekter og omdannelsesbestræbelser med de almene lejere som vigtige og interesserede medspillere.

Forslaget er ændret på flere områder siden det første udkast, og må ses som en forbedring i forhold til det oprindeligt fremlagte. Forslaget er dog fortsat en alvorlig forringelse af lejernes vilkår i forhold til den nuværende lovgivning.

Der er stadigvæk lagt op til at gennemføre helt grundlæggende og alvorlige ændringer i lejernes rettigheder og i den almene boligform, herunder særligt beboerdemokratiet. Man prøver stadigvæk at rive (gode) boliger ned for at løse integrationspolitiske og sociale problemer.

LLO finder derfor, at disse ændringer er uproportionale og (i bedste fald) uvirksomme i forhold til at bekæmpe parallelsamfund (i værste fald, direkte skadelige i forhold til den erklærede hensigt).

Det er desuden stadigvæk ukendt hvilke konsekvenser forslagene vil have for den øvrige almene sektor, som formentligt vil opleve et endnu større pres. Dette pres skal fjernes ved at give beboerne mulighed for at flytte ind i andre nye almene boliger, eller ved at fjerne de regler, der gør det private udlejningsmarked for dyrt for lav- og mellemindkomstgrupperne, der hvor bolignøden er størst.

I LLO anerkender vi, at der er problemer i mange udsatte boligområder, men vi tror at problemerne i højere grad løses ved at have fokus på at skabe bedre liv og livskvalitet for de mennesker, der bor i områderne.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation i Danmark

Helene Toxværd

/Anders Svendsen



Landsorganisationen
for sociale tilbud

Blekinge Boulevard 2
2630 Taastrup

Telefon: 70233400

Email: los@los.dk

CVR nr. 15906987

www.los.dk

Dato: 17. august 2018

Høringsvar vedr. Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

LOS – Landsorganisationen for sociale tilbud takker for det fremsendte materiale. LOS har ingen bemærkninger til de 2 lovforslag. Der henvises til ministeriets sags nr.: BO100-00385

Med venlig hilsen

Malene Larsen
Juridisk konsulent

Att. Rita Munk
Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

RÅDET FOR
SOCIALT
UDSATTE

22. august 2018

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund)

Rådet for Socialt Udsatte takker for høringen, som indeholder to lovforslag. Rådet har følgende bemærkninger til lovforslaget om boliginitiativer:

I relation til lovforslagets del om en ny definition af hhv. udsatte boligområder og ghettoområder, vil Rådet gentage (jf. tidligere høringssvar af 28. marts 2018 om samme), at Rådet ikke kan støtte brugen af betegnelsen "ghettoområde", som bidrager unødvendigt til stigmatisering af borgere, som bor i de pågældende boligområder.

Dernæst er Rådet kritisk overfor, at lovforslaget giver vidde rammer for at afvikle dele af den almene boligsektor, jf. at visse områder med forslaget skal nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. Den almene boligsektor er helt afgørende ift. at tilvejebringe betalbare boliger til nogle af samfundets mest udsatte borgere og løser en vigtig boligsocial opgave for samfundet. Sektoren bør styrkes og ikke afvikles.

Rådet anerkender, at det kan være hensigtsmæssigt at fremme en mere balanceret socioøkonomisk beboersammensætning i visse boligområder, men der eksisterer allerede en række redskaber hertil, og Rådet mener, at lovforslaget går for vidt. Flere elementer i forslaget (jf. særligt skærpelsen af anvisnings- og udlejningsregler samt nye muligheder for at opsige lejere, som ikke lever op til krav om bl.a. uddannelse og arbejde) vil udstøde udsatte grupper på overførselsindkomster af samfundsfællesskabet endnu mere, end de er i forvejen. Der er tale om et værdimæssigt skred, når regeringen foreslår, at borgere i yderste konsekvens kan blive opsagt fra deres hjem ifm. fx afhændelse af almene boliger til private, alene fordi de er på overførselsindkomst – herunder vel at mærke også potentielt mennesker på førtidspension, der som bekendt grundet nedsat funktionsevne ikke har mulighed for at ændre på deres indkomstmæssige situation.

De ovenfor nævnte elementer i lovforslaget vil gøre adgangen til betalbare boliger for nogle af samfundets mest udsatte på overførselsindkomster endnu mere vanskelige, end de er i forvejen. På den baggrund bør det aktuelle lovforslag som minimum bør følges af andre større, konkrete initiativer, som skal understøtte tilvejebringelsen af flere betalbare, egnede boliger til alle – også mennesker på overførselsindkomster.

Rådet er grundlæggende af den holdning, at inddragelse af socialt udsatte til enhver tid er bedre og mere fremmende for en positiv udvikling i et område, end at store beslutninger tages hen over hovedet på de – i forvejen marginaliserede – mennesker, som rammes. Rådet kan derfor (som påpeget i tidligere høringsvar af 28. marts) ikke støtte forslaget om udvidelse af boligorganisationernes mulighed for at gennemføre indsatser mod parallelsamfund uden afdelingens godkendelse.

På den baggrund kan Rådet for Socialt Udsatte ikke tilslutte sig lovforslaget.

Fsva. høringens andet lovforslag (anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte) har Rådet ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen



Jann Sjørnsen

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S

almenbolig@tbst.dk

20.08.2018

Høringssvar fra SAND, De hjemløses Landsorganisation vedrørende "Initiativer der modvirker parallelsamfund".

SAND skal hermed takke for det fremsendte høringsmateriale, som vi nøje har gennemlæst.

Der er foretaget positive ændringer i de 2 reviderede lovforslag, hvor man dels ønsker at prioritere en forebyggende indsats i de udsatte boligområder og dels vil igangsætte en analyse af renoveringsbehovet, i et længere perspektiv.

Imidlertid er det fortsat i et hjemløse-perspektiv foruroligende, jvf vort tidligere høringssvar, at man vil lovgive om nedrivning af alment boligbyggeri UDEN en forpligtelse til at opføre et tilsvarende antal boliger andetsteds. Vi er fortsat af den opfattelse at det er stærkt bekymrende, at det er staten, der får beslutningskompetencen i relation til nedrivning, men kommunerne der i praksis skal stå for eventuel igangsættelse af nyt byggeri i samarbejde med sociale boligselskaber - uden ekstraordinær finansiering.

Det er ikke i de reviderede udkast foreslået, at der blive opført erstatningsboliger, da der som sagt slet ikke er afsat økonomi til nybyggeri. Som vi læser de reviderede udgifter vil man fortsat primært, lade beboerne selv betale regningen for regeringens Ghettoplan, som derfor skal finansieres af Landsbyggefonden.

Vi skal fortsat understrege, at vi gennem udsagn fra mange af vores tidligere hjemløse, kan konstatere at der fortsat er meget stort udækket behov for renovering i den ældre del af den almene boligmasse.

Nedrivningen af sociale boliger uden genopførelse af ny boliger kan kun betyde, at den boligmangel der i forvejen hindrer mange hjemløse i at komme videre, yderligere vil forøge antallet af hjemløse.

Vi har også tidligere peget på at de mange og omkostningsfyldte "Housing first" projekter ofte mislykkes netop af mangel på betalbare boliger !!!

Derfor kan konsekvensen af nedrivningerne i Ghettoplanen blive endnu flere hjemløse og dermed større pres på boformerne for hjemløse, hvilket er i direkte modstrid med regeringens strategi om bekæmpelse af hjemløshed.

Så vor opfordring i forbindelse lovforslagene er dels, at man holder Landsbyggefonden helt ude af finansieringen af "parallelsamfunds strategien" og i stedet finansierer den via finansloven og at der ligeledes anvises kommunerne ekstraordinær finansiering af opførelse af flere ny betalbare boliger.

Med venlig hilsen

Ole Skou

©and.jur. & Soc.rdg.

De hjemløses landsorganisation

Sundholmsvej 34, st.

2300 København S.

Tlf. 4073 3537

os@sandudvalg.dk



Trafik, bygge- og boligstyrelsen

Att: almenbolig@tbst.dk

26. juli 2018

Høringsvar vedrørende udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger mv.

Selveje Danmark har modtaget ovennævnte lovforslag i horing, og har ikke bemærkninger til disse.

Der ønskes dog alle en fortsat god sommer.

Med venlig hilsen



Jon Krog
Branchedirektør, Selveje Danmark

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Søren Mikkelsen Clausen - SMC <SMC@atp.dk>
Sendt: 17. august 2018 14:38
Til: TBST Almenbolig
Cc: 'Marianne Fuglsang Bennedsgaard'; Erik Hulsrøj - EH
Emne: Høringssvar - Udbetaling Danmark - initiativer der modvirker parallelsamfund

Hej Rita Munk
TBST
J. nr. BO100-00385

Der henvises til høring af 29. juni 2018 over udkast til 2 lovforslag – lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

I denne anledning skal vi meddele, at Udbetaling Danmark ingen bemærkninger har til disse udkast.

Venlig hilsen
Søren Mikkelsen Clausen

atp=

Udbetaling Danmark · Hillerød
Chefkonsulent · Kundedrift & Udvikling, Statslige Ordninger
Direkte nummer +45 48 31 33 12
E-mail SMC@ATP.DK

ATP · Kongens Vænge 8 · 3400 Hillerød
Telefon +45 70 11 12 13 · www.atp.dk · CVR-nr. 43405810
Følg ATP Koncernen på [Facebook](#) · [LinkedIn](#)

Oplysningerne i denne e-mail kan være fortrolige og er udelukkende beregnet til brug for de oven for angivne personer eller virksomheder. Vi gør opmærksom på, at udbredelse, omdeling eller kopiering af oplysningerne efter omstændighederne er forbudt. Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejltagelse, bedes du meddele det til afsenderen og derefter slette den. På forhånd tak.

**Borgmesterbrev/Høringssvar fra Vejle Kommune i forbindelse med
”Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af
almene boliger og lov om leje”**

22. august 2018

Vejle Kommune har noteret sig de landspolitiske udspil vedrørende indsatser mod parallelsamfund. Vejle Kommune har gennem en årrække arbejdet målrettet med indsatser i forbindelse med genopretning af udsatte boligområder; det være sig i forhold til beskæftigelsesindsats, udlejningsværkstøjer, boligsociale indsatser og helhedsplaner, fysisk omdannelse og renovering med flere. Dette arbejde har og har haft stor politisk bevågenhed.

Side: 1/3

Kontaktperson:

Julie Halkier Nilsson

Mobil: 20 18 91 57

E-post: jueni@vejle.dk

Det udsendte lovforslag på almenboligområdet rummer blandt andet den nye indsats vedrørende udarbejdelsen af udviklingsplaner. Det fremgår, at udviklingsplanerne har til formål, at antallet af almene familieboliger i et område karakteriseret som en hård ghetto nedbringes til 40%.

Mulighederne for at imødegå dette blev uddybet på et administrativt møde den 16. august 2018 i Implementeringsforum mellem relevante ministerier og kommunerne med de udpegede hårde ghettoer.

Uddybningen af lovforslagets muligheder for at håndtere en udviklingsplan giver anledning til, at der hermed fremsendes høringssvar fra Vejle Kommune med en række opmærksomhedspunkter i forhold til Finlandsparken i Vejle, som forventes udpeget som et hårdt ghettoområde. Lovforslaget synes at være bygget på en række gennemsnitsbetragtninger for ghettoer, som ikke synes anvendelige for et område som Finlandsparken, hvilket uddybes i punkterne nedenfor.

Det kan oplyses, at Finlandsparken rummer 529 boliger fordelt på 11 blokke. Såfremt der skal ske reduktion til 40% almene familieboliger, vil det have konsekvenser for knap 7 af de 11 blokke.


Vejle Kommunes bemærkninger til det udsendte lovforslag:

1. Beboeromsætningen er relativt lav i Finlandsparken, hvorfor muligheden for at nedbringe antallet af almene familieboliger i området ikke synes at kunne blive håndteret gennem naturlig fraflytning.
2. I de seneste år er der investeret 330 mio. kr. i Finlandsparken både i områdets infrastruktur og renovering af boliger i forbindelse med de boligsociale helhedsplaner. Lovforslaget indeholder en række muligheder for at kunne nedbringe antallet af almene familieboliger heriblandt nedrivning, fortætning, salg og omdannelse. Med baggrund i den omfattende renovering ansues nedrivning eller omdannelse af boliger til erhverv ikke som værende løsninger Finlandsparken.
3. Det fremgår af lovforslaget, at genhusning af beboere ved salg skal ske *inden for* boligområdet. Umiddelbare analyser af muligheden for fortætning i Finlandsparken viser, at der ikke vil kunne fortættes tilstrækkeligt til at kunne huse beboere ved salg internt i det afgrænsede boligområde.
4. Omdannelse til ungdoms- og eller ældreboliger indgår også i lovforslaget som en mulighed til reduktionen. Disse muligheder synes ikke at kunne være tilstrækkelige i Finlandsparken med henblik på at nedbringe til de 40%.
5. Lovforslaget rummer muligheder for dispensation på de omtalte 40%. Men det fremgår, at en række parametre alle skal være opfyldt herfor. Et af disse er, at antallet af almene familieboliger i området skal overstige 12% af de almene familieboliger i kommunen. Dette kriterium er heller ikke en løsningsmulighed for Finlandsparken, idet antallet af almene familieboliger udgør 5,7 % af det samlede antal almene familieboliger i Vejle Kommune. Det kan tilføjes, at andelen af almene boliger i alt udgør 20 % af den samlede boligmasse i kommunen.
6. Lovforslaget beskriver, at udviklingsplanen skal udarbejdes af boligorganisation og kommune i fællesskab inden for 6 måneder. Vejle Kommune henstiller til, at kompetencefordelingen præciseres i lovgrundlaget med henblik på at sikre en konstruktiv udviklingsplan for Finlandsparken gennem en smidig og rettidig proces.

Vejle Kommune ønsker med ovenstående opmærksomhedspunkter at belyse, at lovforslagets eneste reelle mulighed er nedrivning med de tilhørende økonomiske konsekvenser, det vil medføre for en netop gennemført renovering til 330 mio. kr..

Lovforslagets aktuelle løsningsmuligheder for et område som Finlandsparken synes ikke tilstrækkelige med henblik på at kunne imødegå indsatserne mod parallelsamfund.

Venlig hilsen


Jens Ejner Christensen
Borgmester


Niels N. Ågesen
Kommunaldirektør

Marianne Ellen da Silva Teixeira

Fra: Samfundsanalyse <samfundsanalyse@aeldresagen.dk>
Sendt: 14. august 2018 18:07
Til: TBST Almenbolig
Emne: Høringssvar - Ældre Sagen - Initiativer mod parallelsamfund

Til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Ældre Sagen har ingen bemærkninger til ovenstående høring.
Venlig hilsen

Pia Westring
Afdelingssekretær/PA
Samfundsanalyse
Direkte: 33 96 86 29
Mobil: +45 21 19 59 53
pw@aeldresagen.dk

Ældre Sagen Snorresgade 17-19 · 2300 København S · Tlf. 33 96 86 86   [Læs vores persondatapolitik](#)

Fra: Marianne Ellen da Silva Teixeira [mailto:mds@tbst.dk]

Sendt: 29. juni 2018 16:06

Til: 'samfund@advokatsamfundet.dk'; 'mail@arkitektforeningen.dk'; 'post@alzheimer.dk'; 'abf@abf-rep.dk'; 'ast@ast.dk'; 'ae@ae.dk'; 'atpe@atp-ejendomme.dk'; 'bat@batkartellet.dk'; 'info@bedrepsykiatri.dk'; 'bl@bl.dk'; 'bosam@bosam.dk'; 'sbsby@sbsby.dk'; 'bsf@bsf.dk'; 'bvb@bvb.dk'; 'info@byggesoc.dk'; 'info@bygherreforeningen.dk'; 'info@cfbu.dk'; 'dl@dklf.dk'; 'info@danskbyggeri.dk'; 'info@danskeenergi.dk'; 'info@danskerhverv.dk'; 'mail@danskfjernvarme.dk'; 'ds@socialraadgiverne.dk'; 'duf@duf.dk'; 'mail@danskeadvokater.dk'; 'par@par.dk'; 'info@danskeark.dk'; 'dh@handicap.dk'; 'info@danskelejere.dk'; 'regioner@regioner.dk'; 'dsf@dsfnet.dk'; 'kontakt@danskeudlejere.dk'; 'info@danske-aeldreraad.dk'; 'dt@datatilsynet.dk'; 'Kobenhavn@domstol.dk'; 'dch@dch.dk'; 'di@di.dk'; 'info@ejendomsforeningen.dk'; 'mail@finansdanmark.dk'; 'fri@frinet.dk'; 'fsr@fsr.dk'; 'fdr@fdr.dk'; 'ah@aruphvidt.dk'; 'fp@forsikringogpension.dk'; 'info@frivilligraadet.dk'; 'hhe@asb.dk'; 'hvr@hvr.dk'; 'info@humanrights.dk'; 'kl@kl.dk'; 'pj@kollegiekontoret.dk'; 'kk@kommunekredit.dk'; 'sikkermail@bdo.dk'; 'mail@landdistrikterne.dk'; 'lbf@lbf.dk'; 'llodk@llodk.dk'; 'los@los.dk'; 'info@ok-fonden.dk'; 'pf@psykiatrifonden.dk'; 'rem@sm.dk'; 'post@udsatte.dk'; 'sand@sandudvalg.dk'; 'sbhboformer@sbh-boformer.dk'; 'sbi@sbi.dk'; 'kontakt@selveje.dk'; 'sfi@sfi.dk'; 'landsforeningen@sind.dk'; 'fsd@socialchefforeningen.dk'; 'sl@sl.dk'; 'teknik@teknik.dk'; 'pote@atp.dk'; 'aeldresagen@aeldresagen.dk'

Cc: Klavs Odgaard Christensen; Karin Laursen; Juliana Hansen; Mikael Lynnerup Kristensen; Rita Munk; Annette Klint Kofod; Martin Preisler Knudsen; Lise Heinesen; Niels Lindhardt Johansen; Karsten Gullach; Heidi Mie Hammer; Kåre Clemmesen; 'TRM Elmir Tartic'; 'TRM Iben Ørum Rasmussen'; 'skm@trm.dk'

Emne: Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Initiativer mod parallelsamfund)

Til høringsparterne

Høring over udkast til 2 lovforslag - lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

Høringsfrist: 22. august 2018

Med venlig hilsen

Marianne da Silva

Chefsekretær - Almene boliger

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Danish Transport, Construction and Housing Authority

Høringssvar fra Aarhus Kommune til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte)

20. august 2018
Side 1 af 7

Trafik, Bygge- og Boligstyrelsen har den 29. juni 2018 sat forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje samt lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Anvendelse af Landsbyggefondens midler og Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtte) i høring. Lovforslagene følger op på de aftaler, der blev indgået i foråret på Christiansborg.

AARHUS KOMMUNE

I Aarhus Kommune er vi enige i målsætningen og er allerede gået i gang. Den 18. juni 2018 har alle partier i Aarhus byråd, på nær Enhedslisten, indgået "Aftale om udsatte boligområder i Aarhus Kommune".

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8100 Aarhus C

www.aarhus.dk

Aftalen indeholder Aarhus Kommunes politisk fastsatte ramme for de kommende udviklingsplaner i Gellerup/Toveshøj og Bispehaven, udviklingen i øvrige områder af byen samt en række konkrete indsatser i forhold til børn, unge, tryghed og beskæftigelse.

Aftalen er en afbalanceret og helhedsorienteret tilgang til udviklingen af byens udsatte områder. Fysiske og sociale indsatser går hånd i hånd med det formål at hjælpe de enkelte borgere videre i et godt liv og en god fremtid.

Denne aftale gør, at vi i Aarhus er klar til at påbegynde arbejdet og indfri ambitionen om, at der ikke er udsatte boligområder i Aarhus i 2030. Det forudsætter dog, at det fra central hånd sikres, at kommunerne får de nødvendige redskaber stillet til rådighed, og at økonomien følger med.

Vi har med stor interesse læst de fremsatte lovforslag, som er vigtige udgangspunkter herfor. Vi anser det for at være meget positivt, at man nationalt ønsker at gøre op med udsatte boligområder og sætter politisk fokus på udfordringerne.

Lovforslagene har overordnet set samme tilgang til nødvendigheden af markante forandringer i udsatte boligområder. Det indeholder flere positive elementer, som understøtter kommunernes mulighed for at ændre og styrke beboersammensætningen i udsatte boligområder. Herunder nye muligheder for salg af ejendomme i udsatte boligområder, og hvor kommunalbestyrelsen skal fastsætte udlejningskriterier, hvis ejendommene udlejes som private lejemål.

På en række andre punkter mener vi dog, at lovforslaget mangler centrale elementer, hvilket gør det vanskeligt at indfri målsætningen:

1. Byrådets beføjelser

Det første lovforslag som blev sendt i høring 1. marts 2018 beskrev, at *”Det må anses for usikkert, om kommunalbestyrelsens beføjelser efter § 165 rækker så vidt som til at påbyde salg eller nedrivning af boliger. Det foreslås derfor, at der indsættes en ny § 165 a med en udtrykkelig hjemmel for kommunalbestyrelsen til at meddele boligorganisationen påbud om at iværksætte indsatser mod parallelsamfund. Boligorganisationen kan beslutte indsatser som f.eks. renoveringer, infrastrukturændringer, salg eller nedrivning af almene boliger i områder omfattet af den foreslåede § 61 a, stk. 2, dvs. ghettoområder. Formålet med bestemmelsen er at tydeliggøre kommunalbestyrelsens ansvar for at medvirke til at boligområder udvikler sig i retning af ikke længere at være et ghettoområde”.*

20. august 2018
Side 2 af 7

Det bliver i det nuværende lovforslag gjort klart, at kommunalbestyrelsen ikke stilles dette redskab til rådighed, når det drejer sig om at meddele boligorganisationen påbud om at iværksætte salg og nedrivninger.

Den overordnede målsætning er at forandre områderne grundlæggende, så man ikke blot reducerer andelen af almene boliger til 40 pct., men faktisk får skabt de nødvendige forandringer i beboersammensætningen så områderne permanent kommer af regeringens ”ghettoliste”. Det betyder, at andelen der er i beskæftigelse og har uddannelse skal stige, og kriminaliteten skal falde. Målet er den blandede by med en alsidig beboersammensætning, hvor børnene vokser op i trygge rammer og har mulighed for, på lige fod med byens andre børn, at få et godt liv.

Indenfor de politisk fastsatte rammer lægger vi i Aarhus Kommune stor vægt på at nuværende og kommende beboere samt andre parter bliver involveret i den kommende udvikling af udsatte boligområder. Det kan dog være vanskeligt for boligorganisationerne at træffe beslutning om nedrivning af egne boliger. Samtidig kan udviklingen af udsatte boligområder ikke foregå isoleret fra resten af byen – det skal ses i sammenhæng med den generelle byudvikling. De udsatte boligområder skal integreres i, og hænge sammen med, den omkringliggende by. Kommunernes rolle er derfor helt central, da kommunen er planmyndighed for den lokale udvikling. Helt konkret mener vi:

- Det er helt centralt, at kommunalbestyrelsen i ”ghettoområder” kan stille krav om salg, nedrivninger, omdannelse, opdeling af boligafdelinger i mindre enheder samt stille krav til kvalitet i renoveringer af den eksisterende almene boligmasse, vedligeholdelsesniveau, tryghedsskabende foranstaltninger som videoovervågning m.v. Kommunalbestyrelsen bør gives den fornødne hjemmel hertil i lovgivningen svarende til det første udkast til lovforslag fra 1. marts. Det bør i den forbindelse tilføjes hjemmel til evt. ekspropriation i det omfang, at kommunens påbud giver anledning til ekspropriati-

on. Dette kan være et alternativ til en evt. statslig overtagelse af et boligområde.

- Det er nødvendigt, at kommunalbestyrelsens beføjelser i forhold til den udtrykkelige hjemmel meget nøje bliver beskrevet, således at disse ikke skal diskuteres i udvikling af en udviklingsaftale.
- Af hensyn til at sikre en samlet byudvikling skal kommunalbestyrelsen definere den fysiske afgrænsning af udviklingsplanen. Med mulighed for at ministeriet kan indsnævre området, hvis ikke man finder det realistisk at nå ned på 40 pct. almene familieboliger.

20. august 2018
Side 3 af 7

2. Geografisk afgrænsning

Det bliver en del af de kommende drøftelser med boligorganisationen og ministeriet præcist hvilke arealer, der vil indgå i udviklingsplanen. Det vil være afgørende for udarbejdelsen af udviklingsplanerne, at arealafgrænsningen sker så tidligt i processen som muligt. Udviklingsplanens øvrige elementer, herunder nedrivning, salg og fortætning, er afhængig af denne afgrænsning.

I Aarhus har man taget politisk stilling til den ønskede afgrænsning, og lægger sig op ad ministeriets afgrænsning, uden tilføjelse af naboarealer. Målet er at arbejde inde i områderne for at skabe de nødvendige forandringer i bl.a. beboersammensætningen. Det sker ikke, hvis områdernes afgrænsning udvides så tilstødende arealer indgår i udviklingsplanen, alene for at nå hurtigere til 40 pct. alment byggeri. Hvis man blot udvider den geografiske afgrænsning risikerer man at nå målet om at reducere andelen af almene familieboliger til 40 pct., uden at området kommer af regeringens "ghettoliste".

Det skal desuden afklares, hvilken betydning den geografiske afgrænsning af en udviklingsplan har for de nye love vedr. dagtilbud.

3. Udviklingsplaner

Vi ved, at gennemgribende fysiske ændringer sammen med en social indsats i et udsat boligområde, kan give synlig effekt og forandring – for den enkelte såvel som for hele området. Det viser både dansk og udenlandsk forskning og erfaringer fra bl.a. Holland. Beboernes uddannelsesniveau, arbejdsliv og indkomst påvirkes positivt. Også de beboere, der allerede boede i området før forandringen, får gevinst. Det er den viden, som forandringerne i Aarhus bygger på.

Ifølge lovforslaget skal kommunalbestyrelsen og boligorganisationerne i fællesskab udarbejde en udviklingsplan for de boligområder, der har fremgået på regeringens "ghettoliste" fire år i træk. Her skal det fremgå, hvordan man vil udvikle området og sikre blandede boligformer, der bidrager til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. inden 2030.

Med det fremsendte lovforslag er der flere usikkerheder, som bør afklares, herunder:

- Det bør fremgå mere tydeligt, at udviklingsplanen skal danne baggrund for, at områderne ikke alene reducerer andelen af almene familieboliger, men også at området permanent kommer af regeringens "ghettoliste". At reducere andelen af alment byggeri til 40

- pct. er et middel til at opnå målsætningen om en blandet beboer-sammensætning, og ikke et mål i sig selv.
- Rammerne for udviklingsplanerne mangler visioner for, hvordan områder skal udvikles, herunder hvordan de enkelte kvarterer udvikles med respekt for kvalitet og særpræg, så de udgør en attraktiv del af boligmarkedet. Det er desuden vigtigt, at have fokus på, at bydelen udvikles strategisk, så den indgår som en del af en sammenhængende by.
 - Når kommunalbestyrelsen og boligorganisationen i fællesskab skal udarbejde en udviklingsplan, er det afgørende at forudsætningerne for udviklingsplaner er klarlagt, herunder geografisk afgrænsning af området, muligheder for placering af daginstitutioner m.v.
 - Det er ikke beskrevet, hvad der skal se, hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen ikke kan blive enige om en udviklingsplan og den ene part dermed ikke kan godkende udviklingsplanen forud for indsendelse til ministeriet. Dermed får vi ikke de nødvendige forandringer inden for den nærmeste årrække. Der skal således være en plan for, hvad der skal ske på den korte bane, hvis parterne ikke kan blive enige, så lovgivningens målsætning frem mod 2030 kan overholdes.
 - På grund af den lange tidshorizont (12 år) mener vi, at der bør være mulighed for at udviklingsplanerne er dynamiske, så det er muligt løbende at tilpasse til de gældende omstændigheder i boligområdet.

20. august 2018
Side 4 af 7

4. Øvrige områder

I lovudspillet indgår en ny definition af udsatte boligområder og "ghettoområder". I Aarhus Kommune har vi tidligere påpeget problemstillinger ift. manglende muligheder for forebyggelse samt manglende fokus på de områder, som er på vej i en negativ retning.

I den forbindelse savner vi fortsat, at der er fokus på indikatorer i forhold til fx børn, unge, sundhed samt politiets data. Det bør samtidigt være muligt at følge de boligområder, som ikke er karakteriseret som udsatte boligområder eller "ghettoområder", så kommunerne kan sætte ind inden områderne eventuelt 'kommer på listen'. Vi anvender i Aarhus en sådan model, hvor vi løbende følger og prioriterer indsatser i de almene boligområder, men så meget gerne, at der var en fælles model for alle landets boligområder, der kan bidrage til at sikre tidlig indsats og forebyggelse.

Når såvel anvisning som almindelig ventelisteudlejning foreslås begrænset i de områder, der enten er udsatte boligområder, "ghettoer" og/eller "hårde ghettoer", vil det betyde, at kommunen vil være nødt til at anvende øvrige områder, hvor der er boliger til en husleje, der kan betales. Herved er der en risiko for, at der opstår nye områder, hvor den sociale balance kan være udfordret. Balancen kan blive yderligere udfordret af at borgere med en begrænset betalingsevne også generelt får begrænsede bomuligheder. Det er derfor afgørende, at der også er fokus på de områder, der er i risiko for at udvikle sig til nye udsatte områder, så vi undgår at flytte problemer til nye områder.

Det kan samtidig være hensigtsmæssigt, at påbegynde udarbejdelsen af en udviklingsplan førend et område har været på regeringens "ghettoliste" i fire år. I Aarhus ønsker vi at påbegynde en udviklingsplan for Skovgårdsparken selvom, området endnu ikke karakteriseres som en "hård ghetto".

5. Genhusning

Med de udviklingsplaner, som skal udarbejdes for boligområder, der har været på regeringens "ghettoliste" fire år i træk, følger et behov for genhusning. I alt skal ca. 1.000 familier have en ny bolig, som konsekvens af den politiske aftale i Aarhus. Det er afgørende, at genhusning gennemføres således, at der ikke skabes nye udsatte boligområder. Følgende kan bidrage til denne opgave:

- Det er beskrevet i lovforslaget, at boligorganisationer "er berettiget til at indgå aftale med en anden boligorganisation om at anvende ledige familieboliger til genhusning i stedet for at udleje ledige boliger efter ventelisten". Det vil fremme genhusningsopgaven, hvis de andre ikke-berørte boligorganisationer er forpligtiget til at bidrage til løsning af genhusning, ved at de pålægges at indgå i en aftale.
- Det vil også fremme genhusningsopgaven, hvis kommunerne får mulighed for at råde over en særlig andel af de almene boliger til genhusningen af borgere fra de berørte områder. Modellen kunne svare til den gældende model for genhusning i almene boliger i forbindelse med byfornyelse.
- Det vil yderligere fremme genhusningsopgaven, hvis der ydes statsligt tilskud til erstatningsbyggeri. Aarhus Kommune har med den politiske aftale besluttet at opfører 1.000 erstatningsboliger, for at kompensere for nedrivninger af et tilsvarende antal i udsatte områder.
- Det er beskrevet i lovforslaget, at beboere, hvis bolig skal sælges, skal genhuses internt i området. Det kan overvejes, om kommunerne skal have mulighed for at beslutte, at den interne oprykningsret i en periode tilsidesættes således, at disse beboere i solgte ejendomme kan tilbydes en bolig i området indenfor en overskuelig tidsperiode.

6. Boligsocial anvisning

I Aarhus Kommune anvender vi kombineret udlejning. Der er for ganske nylig lavet nye fleksible udlejningsaftaler med de almene boligforeninger og der sker udelukkende anvisning med en afbalanceret beboersammensætning for øje.

Det betyder, at der kun i meget begrænset omfang sker anvisning til udsatte boligområder. Den anvisning der sker, vil typisk være til danske statsborgere, og det kan være personer med et handicap, der er målgruppen for de tilgængelighedsboliger, der er etableret i de udsatte boligområder.

Den sidste del opereres der også med etableringen af i lovforslaget, hvorfor det kan være nødvendigt at lave dispensationsmuligheder for målgruppen. Alternativt vil boligerne skulle anvendes til borgere, der ikke er handicappede.

Selv om lovforslaget som udgangspunkt ikke aktuelt begrænser anvisningen i Aarhus, forventes ventetiden på en bolig at blive forlænget, når færre boliger til rette pris er til rådighed.

Samtidig vil lovforslaget medføre øgede administrative udgifter ved bolig-social anvisning, da adgangen til anvisning begrænses for en række målgrupper. Disse øgede udgifter bør kompenseres.

Herudover kunne det overvejes, at der indføres hjemmel til, at kommunerne kan indhente oplysninger om eksempelvis årsager til opsigelse fra tidligere bolig, domme med videre uden samtykke fra borgeren.

20. august 2018
Side 6 af 7

7. Udlejningsregler i "hårde ghettoområder"

Udlejningsreglerne er et vigtigt redskab i arbejdet med at ændre beboersammensætningen i de udsatte boligområder. Det er Aarhus Kommunes vurdering, at det med aftaler om fleksibel udlejning er muligt at give boligsøgende, der opfylder de fleksible kriterier, fortrin fremfor beboere med intern oprykning i afdelingen. Det er samtidig Aarhus Kommunes vurdering, at kommunen med anvendelse af § 60, stk. 4, i almenboligloven kan fastsætte udlejningskriterier, hvorefter boligsøgende, der opfylder de fleksible kriterier, får fortrin fremfor beboere med intern oprykning i afdelingen.

Det anbefales, at bestemmelserne præciseres i den nye lov, så det fremgår eksplicit, at den interne oprykning kan tilsidesættes ved anvendelsen af obligatorisk fleksibel udlejning i "hårde ghettoområder".

Baggrunden herfor er, at adgangen til de attraktive lejemål i dag oftest opnås gennem den interne oprykning. For at kunne tiltrække nye ressourcestærke borgere til udsatte boligområder, er det derfor helt afgørende, at der er mulighed for at sikre, at ressourcestærke borgere får fortrin fremfor beboere med intern oprykning i den enkelte afdeling.

8. Landsbyggefondens ramme for anvendelse af sokkelrenoveringer
i forbindelse med sokkelrenoveringer skal boligorganisationerne i dag genopføre på den gamle sokkel, hvilket ikke understøtter den ønskede udvikling.

Aarhus Kommune vurderer, at der er behov for bedre rammer for udnyttelse af landsbyggefondens midler ved sådanne renoveringer til soklen, da de nuværende regler ikke giver tilstrækkelig strategiske og fleksible muligheder. Muligheden for at genopføre boligerne på en anden placering, med en anden størrelse og anden boligtype vil kunne skabe mere kvalitet og bidrage bedre til den ønskede bystruktur. Reglerne omkring genopførelse ved sokkelrenoveringer skal derfor gøres mere fleksible for at få en bedre ressourceudnyttelse og understøtte de nødvendige fysiske forandringer bedre i udsatte boligområder.

9. Økonomi

I Aarhus Kommune mener vi overordnet set, at det er positivt, at der er enighed om ikke at ændre på ydelsesstøtten.

Baseret på regneeksempler fra Gellerup, har Aarhus Kommune dog tidligere påpeget, at der kan være for få penge til at indfri ambitionsniveauet i 16 områder på tværs af landet. Kort sagt: der bliver rift om pengene.

Herudover bliver en række kommunale udgifter ikke kompenseret. Det drejer sig bl.a. om:

- Infrastruktur. Her er det erfaringen, at der med omdannelsen af udsatte boligområder følger kommunale ekstraudgifter ifm. udviklingen af nye vejnet. I Aarhus Kommune skønnes denne udgift til 56 mio. kr.
- Erstatningsbyggeri. I Aarhus Kommune opføres 1.000 små nye erstatningsboliger nye steder i byen. Udgiften hertil skønnes til 120 mio. kr. over en 12 årig periode i kommunalt grundkapitalindskud. Herved sikres et uændret antal boliger i forhold til de to helhedsplaner om end der ikke bevares samme kvadratmetertal som hidtil.
- Baseret på erfaringerne fra den igangværende helhedsplan for Gellerup/Toveshøj forventes udgifter til kapitaltilførsel mv. i de to nye helhedsplaner til 30 mio. kr. Der hersker dog betydelig usikkerhed om kommunernes økonomiske bidrag til kapitaltilførsel m.v. Der bør tilstræbes en større klarhed over, hvilke opgaver kommunerne har rent økonomisk indenfor dette felt og de deraf afledte udgifter bør kompenseres.

Udgifterne forbundet med indsatsen overfor udsatte boligområder er skævt fordelt hen over landet. Aarhus Kommune mener derfor, at der bør ske en fordeling mellem landets kommuner, der tager højde herfor.

Den del af lovforslaget som omhandler fordelingen af landsbyggefondens midler indebærer færre midler til boligsociale indsatser. Det er Aarhus Kommunes opfattelse, at der er brug for en fortsat stærk social indsats i de udsatte områder – herunder også boligsociale indsatser, og at der bør være finansiering hertil.

Det må desuden forventes, at lovforslaget har konsekvenser for de øvrige lejere. Både økonomiske konsekvenser, da der er færre lejere til at dække boligorganisationernes faste udgifter samtidig med, at det alt andet lige må forventes at blive sværere at skaffe en almen bolig, hvis kommunerne ikke opfører erstatningsboliger. Dette bør fremgå tydeligt af lovforslaget.

20. august 2018
Side 7 af 7