

## UDKAST

### Udkast

### til

### Forslag

### til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger  
(Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

### § 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1877 af 27. september 2021, som ændret ved § 1 i lov nr. 2157 af 27. november 2021, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 89 b indsættes:

»§ 89 c. 10.000 mio. kr. af de beløb, der efter § 89 a indbetales til nybyggerifonden, overføres fra 2022 til fonden for blandede byer. Fonden for blandede byer har til formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger ved finansiering af en række nye initiativer på boligområdet.

*Stk. 2.* Af det beløb, der er nævnt i stk. 1, kan 5.000 mio. kr. overføres til staten i perioden 2022-2031 i henhold til de bevillinger, der fastsættes på de årlige finanslove, med henblik på anvendelse til følgende formål:

- 1) 100 mio. kr. til bæredygtige almene boliger, jf. § 92 b.
- 2) 50 mio. kr. til projekter om forsøg med tilpasning af eksisterende almene boliger og almene boligområder til ældres behov, jf. § 92 d.
- 3) 5 mio. kr. til udarbejdelse af nye kategorier for tilgængelige boliger, jf. § 92 e.
- 4) 20 mio. kr. til flere almene boliger på småøerne og de større øer, jf. § 98 d.
- 5) 900 mio. kr. til engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger, jf. § 98 e.
- 6) 150 mio. kr. til midlertidigt huslejetilskud til særligt billige almene familieboliger, jf. § 98 f.
- 7) 422 mio. kr. til fortætning af eksisterende almene boligafdelinger med nye almene boliger, jf. § 98 g.

## UDKAST

- 8) 1.778 mio. kr. til grundkøbslån til etablering af almene boliger, jf. § 119 a.
- 9) 675 mio. kr. til erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme til almene boliger, jf. § 119 d.
- 10) 870 mio. kr. til erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme, jf. § 142 d.
- 11) 5 mio. kr. til vejledning om fællesskabsorienterede boligløsninger.
- 12) 2 mio. kr. til analyser m.v.
- 13) 23 mio. kr. til puljeadministration, systemtilpasning mv.

*Stk. 3.* Indenrigs- og boligministeren kan beslutte at omfordele de beløb, der er nævnt i stk. 2, når det må forventes, at beløbene ikke fuldt ud vil blive anvendt inden for anvendelsesperioden.

*Stk. 4.* Indenrigs- og boligministeren overfører beløb, der skal anvendes efter stk. 2, nr. 1, 9 og 10, til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden udbetaler midlerne.«

**2.** I § 91 indsættes efter stk. 15 som nye stykker:

»*Stk. 16.* Der fastsættes en samlet ramme for den supplerende støtte, som Landsbyggefonden kan yde i støtteperioden i forbindelse med tilsagn efter stk. 1, 2 og 4. Som supplerende støtte betragtes udlån (hovedstol) og tilskud efter § 92, stk. 1, udlån (hovedstol) og tilskud efter § 94, stk. 1, nr. 1, samt tilskud efter § 91 a, stk. 2.

*Stk. 17.* Den i stk. 16 nævnte ramme udgør 22,6 pct. af værdien af de tilsagn, der for hvert år er meddelt efter stk. 1, 2 og 4, og omfatter supplerende, herunder senere meddelt, støtte til de projekter, der har modtaget tilsagn om støtte det pågældende år.«

Stk. 16 bliver herefter stk. 18.

**3.** I § 91, *stk. 16*, der bliver stk. 18, indsættes efter 1. pkt.: »Orienteringen skal desuden for hvert tilsagn omfatte en beregnet fremtidig støtte som nævnt i stk. 16, 2. pkt.«.

**4.** I § 92, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »videreførelse«: », eller hvor støtte er nødvendigt for at sikre en rimelig husleje i forbindelse med gennemførelse af arbejder, hvortil der ydes støtte efter § 91, stk. 1, 2 og 4«.

**5.** I § 92, *stk. 1, 2. pkt.*, ændres »miljøforbedrende« til: »forbedring af fællesarealer«.

**6.** I § 92 *b* indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»*Stk. 4.* Landsbyggefonden kan i årene 2022-2026 af de midler, der er overført til fonden for blandede byer, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 1, samlet anvende

## UDKAST

100 mio. kr. til at understøtte udviklingen af bæredygtige løsninger i såvel nybyggeri som i renovering af almene boliger. Der kan ikke med midlerne nævnt i 1. pkt. ydes støtte til arbejder, der også støttes efter § 91.«

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

7. Efter § 92 c indsættes:

»§ 92 d. Landsbyggefonden kan i årene 2021-2026 af de midler, der er overført til fonden for blandede byer, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 2, inden for en samlet ramme på 50 mio. kr. yde tilskud til projekter om forsøg med tilpasning af eksisterende almene boliger og almene boligområder til ældres behov.

§ 92 e. Landsbyggefonden kan i årene 2021-2023 af de midler, der er overført til fonden for blandede byer, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 3, inden for en samlet ramme på 5 mio. kr. finansiere udarbejdelse af nye kategorier for tilgængelige boliger og indsamling af data vedrørende tilgængelige boliger.«

8. Overskriften før § 98 d affattes således:

*»Særligt tilskud til almene boliger på småøerne, i økommuner og i Bornholms Regionskommune«*

9. I § 98 d, indsættes efter stk. 3 som nye stykker:

»Stk. 4. Indenrigs- og boligministeren kan desuden i årene 2022-2023 inden for en samlet ramme på 10 mio. kr. give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene boliger i økommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø og i Regionskommune Bornholm og inden for en samlet ramme på 10 mio. give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene boliger på småøerne, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 4.

Stk. 5. Tilskudsbeløbet nævnt i stk. 4 reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2022.«

Stk. 4 bliver herefter stk. 6.

10. § 98 d, stk. 4, der bliver stk. 6, ændres »stk. 1 og 2« til: »stk. 1, 2 og 4«.

11. Efter § 98 d indsættes før overskriften før § 99:

*»Særligt billige almene familieboliger*

## UDKAST

**§ 98 e.** Indenrigs- og boligministeren kan i årene 2022-2027 inden for en samlet udgiftsramme på 900 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 5, give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene familieboliger, der udlejes til boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder hjemløse.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen kan efter aftale med og på vegne af en almen boligorganisation ansøge om tilsagn efter stk. 1. Indenrigs- og boligministeren vil ved prioritering af ansøgningerne lægge vægt på antallet af hjemløse og antallet af almene familieboliger med en lav husleje i kommunen. Indenrigs- og boligministeren vil tilstræbe, at den samlede fordeling af tilskud på regioner svarer til den regionale fordeling af hjemløse.

*Stk. 3.* Det er en betingelse for tilsagn om tilskud efter stk. 1,

- 1) at bruttoarealet i en almen familiebolig, hvortil der ydes tilskud, ikke overstiger 55 m<sup>2</sup>,
- 2) at antallet af boliger, hvortil der ydes tilskud, højst udgør 20 pct. af boligerne i en afdeling,
- 3) at kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten til disse almene familieboliger fra ibrugtagning af boligerne, og
- 4) at kommunalbestyrelsen udarbejder en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder om tilvejebringelse af et passende udbud af boliger til hjemløse og om anvendelse af aftaler om kommunal anvisning.

*Stk. 4.* Der kan ikke ydes tilskud efter stk. 1 til almene familieboliger beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, eller et forebyggelsesområde, jf. § 61 b.

*Stk. 5.* Kommunalbestyrelsen betaler lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunalbestyrelsen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtigelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning.

*Stk. 6.* Tilskudsbeløbet nævnt i stk. 1 reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2022.

*Stk. 7.* Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-5.

**§ 98 f.** Indenrigs- og boligministeren kan i årene 2022-2023 inden for en samlet udgiftsramme på 150 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 6, meddele en tilsagnsramme til kommunalbestyrelsen til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger, der udlejes til boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder hjemløse.

## UDKAST

*Stk. 2.* Tilsagnsrammen efter stk. 1 meddeles efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen. Indenrigs- og boligministeren vil ved prioritering af ansøgningerne lægge vægt på antallet af hjemløse og antallet af almene familieboliger med en lav husleje i kommunen. Indenrigs- og boligministeren vil tilstræbe, at den samlede fordeling af ramme på regioner svarer til den regionale fordeling af hjemløse.

*Stk. 3.* Det er en betingelse for at opnå en tilsagnsramme efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen udarbejder en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder om tilvejebringelse af et passende udbud af boliger til hjemløse og om aftaler om kommunal anvisning.

*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsen kan inden for den meddelte tilsagnsramme efter stk. 1 i forbindelse med anvisning efter § 59, stk. 1 og 2, på statens vegne give tilsagn til en almen boligorganisation om tilskud på 15.000 kr. årligt pr. bolig til nedsættelse af huslejen i udlejede almene familieboliger med en husleje på mellem 4.500-5.000 kr. om måneden eksklusiv forbrug. Tilskuddet ydes fuldt ud i fire år fra datoen for påbegyndt udlejning af boligen, hvorefter det aftrappes med lige store dele over fem år.

*Stk. 5.* Der kan ikke ydes tilskud efter stk. 4 til almene familieboliger beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, eller et forebyggelsesområde, jf. § 61 b.

*Stk. 6.* Tilskuddet efter stk. 4 bortfalder ved flytning fra boligen, dog ikke ved fraflytning inden for de første 2 år efter udbetaling af tilskuddet er påbegyndt.

*Stk. 7.* Tilskudsbeløbet nævnt i stk. 4 reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2022.

*Stk. 8.* Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-6.

### *Fortætning med nye almene boliger*

**§ 98 g.** Indenrigs- og boligministeren kan i årene 2022-2031 inden for en ramme på 422 mio. kr. yde et bidrag til finansiering af forbedringsarbejder i en eksisterende boligafdeling, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 7, i forbindelse med etablering af nye almene boliger ved udvidelse af den pågældende boligafdeling eller ved afhændelse af en del af boligafdelingens ejendom (fortætning).

*Stk. 2.* Bidraget nævnt i stk. 1 kan maksimalt udgøre 150.000 kr. pr. bolig, som etableres ved fortætning af boligafdelingen. Beløbet nævnt i 1. pkt. reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2022.

## UDKAST

*Stk. 3.* Bidraget nævnt i stk. 1 kan ikke ydes til almene boliger, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller et forebyggelsesområde, jf. § 61 b.

*Stk. 4.* Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-3.«

**12. § 119 a** affattes således:

»§ 119 a. Indenrigs- og boligministeren kan i årene 2022-2031 inden for en samlet ramme på 1.778 mio. kr. give tilsagn om grundkøbslån, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 8, til etablering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 115 i områder, hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.

*Stk. 2.* Tilsagn efter stk. 1 forudsætter, at kommunalbestyrelsen medfinansierer grundkøbslån til etablering af almene boliger med 28 pct. af det samlede grundkøbslån.

*Stk. 3.* Tilsagn efter stk. 1 kan meddeles med henblik på etablering af almene boliger i et boligområde, som er omfattet af en lokalplan til boligformål vedtaget og offentliggjort før den 1. juli 2022. Hvis lokalplanen indeholder et krav efter § 15, stk. 2, nr. 9, i lov om planlægning, kan tilsagn efter stk. 1 kun meddeles til etablering af almene boliger ud over den andel af boligmassen, som ifølge lokalplanen skal være almene boliger.

*Stk. 4.* Tilsagn efter stk. 1 kan endvidere meddeles med henblik på etablering af almene boliger i et område, som er omfattet af en lokalplan til boligformål vedtaget og offentliggjort efter den 1. juli 2022, der indeholder et krav om, at 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger jf. § 15, stk. 2, nr. 9, i lov om planlægning. Tilsagn efter stk. 1 kan kun meddeles til etablering af almene boliger ud over den andel af boligmassen, som ifølge lokalplanen skal være almene boliger.

*Stk. 5.* Tilsagn efter stk. 1 kan ikke meddeles på et tidspunkt, hvor boligledigheden i kommunen opgjort efter § 115, stk. 7, 2. pkt., overstiger 2 pct.

*Stk. 6.* Lån efter stk. 1 kan for alle almene boliger højst udgøre forskellen mellem 20 pct. af det maksimumsbeløb, der er gældende for almene familieboliger, jf. § 115, stk. 10, og de samlede grundudgifter ved den pågældende grund.

*Stk. 7.* Ud over medfinansiering efter stk. 2 kan kommunalbestyrelsen med henblik på at opnå en alsidig boligsammensætning meddele tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger med tilsagn om støtte efter §§ 115 og 117 i områder, hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10. Stk. 5 og 6 finder anvendelse på tilsagn efter 1. pkt.

## UDKAST

*Stk. 8.* Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 92 a, stk. 2, § 107, § 115, stk. 10 og 11, § 115 a, stk. 2, § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, § 130, stk. 1, og § 156 a, stk. 1, ses bort fra et beløb svarende til lån efter stk. 1 og 7.

*Stk. 9.* §§ 125-126 finder anvendelse for lån efter stk. 1 og 7. Når lånene efter stk. 1 afdrages til staten, jf. 126, overfører staten de betalte afdragsydelse til nybyggerifonden.

*Stk. 10.* Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-7.«

**13.** I § 119 b ændres »119 a, stk. 4« til: »§ 119 a, stk. 6«.

**14.** Efter § 119 c indsættes:

»§ 119 d. Indenrigs- og boligministeren kan i årene 2022-2031 inden for en ramme på 675 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 9, give tilskud til erhvervelse med efterfølgende ombygning til almene boliger af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, når kommunen tillige har meddelt tilsagn om støtte efter § 115. Et kommunalt tilsagn om støtte som nævnt i 1. pkt., kan være betinget af et statsligt tilsagn om tilskud efter 1. pkt. Tilskuddet kan højst svare til den del af anskaffelsessummen, som overstiger maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.

*Stk. 2.* Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 92 a, stk. 2, § 107, § 115, stk. 10 og 11, § 115 a, stk. 2, § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, § 130, stk. 1, og § 156 a, stk. 1, ses bort fra et beløb svarende til tilskud efter stk. 1.

*Stk. 3.* Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1 og 2.«

**15.** Efter § 142 c og før overskriften før § 143 indsættes:

*»Støtte til erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme*

§ 142 d. Indenrigs- og boligministeren kan i årene 2022-2031 inden for en ramme på 870 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 10, yde lån til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved erhvervelse af eksisterende beboelsesejendomme, når der ikke kan ydes støtte efter § 115. Lånet kan udgøre op til 20 pct. af ejendommens værdi.

*Stk. 2.* Lånet efter stk. 1 er rentefrit. Tilbagebetaling skal påbegyndes senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse. § 124, stk. 1, og § 125 finder tilsvarende anvendelse. Når lånene efter stk. 1 afdrages til staten, jf. 126, betaler staten de betalte afdragsydelse til nybyggerifonden.

## UDKAST

*Stk. 3.* Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1 og 2.«

### § 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 1257 af 27. november 2021, foretages følgende ændring:

1. I § 9 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»*Stk. 4.* Lejen for en almen familiebolig, der har modtaget tilskud efter § 98 e, stk. 1, og § 98 f, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal fastsættes under hensyn til det modtagne tilskud.«

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

### § 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2022.

# UDKAST

*Bemærkninger til lovforslaget*

*Almindelige bemærkninger*

## **Indholdsfortegnelse**

### **1. Indledning**

### **2. Lovforslagets hovedpunkter**

#### **2.1. Etablering af fonden for blandede byer**

*2.1.1. Gældende ret*

*2.1.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

*2.1.3 Den foreslåede ordning*

#### **2.2. Bæredygtigt byggeri af almene boliger**

*2.2.1 Gældende ret*

*2.2.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

*2.2.3. Den foreslåede ordning*

#### **2.3. Særligt billige almene familieboliger**

*2.3.1 Gældende ret*

*2.3.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

*2.3.3. Den foreslåede ordning*

#### **2.4. Grundkøbslån**

*2.4.1. Gældende ret*

*2.4.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

*2.4.3. Den foreslåede ordning*

#### **2.5. Fortætningsbidrag**

*2.5.1. Gældende ret*

*2.5.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

*2.5.3. Den foreslåede ordning*

**2.6. Almene boliger på småøerne, i økommuner og Bornholms Regionskommune**

*2.6.1. Gældende ret*

*2.6.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

*2.6.3. Den foreslåede ordning*

**2.7. Erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme og erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme til almene boliger**

*2.7.1 Gældende ret*

*2.7.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

*2.7.3. De foreslåede ordninger*

*2.7.3.1 Erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme*

*2.7.3.2 Erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme*

**2.8. Ældrevenlige almene boliger og almene boligområder**

*2.8.1. Gældende ret*

*2.8.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

*2.8.3. Den foreslåede ordning*

**2.9. Nye kategorier for tilgængelige almene boliger**

*2.9.1. Gældende ret*

*2.9.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

*2.9.3. Den foreslåede ordning*

**2.10. Vejledning om fællesskabsorienterede boligløsninger**

*2.10.1. Gældende ret*

*2.10.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

*2.10.3. Den foreslåede ordning*

**2.11 Driftsstøtte**

*2.11.1. Gældende ret*

*2.11.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

## *2.11.3. Den foreslåede ordning*

### **3. Konsekvenser for opfyldelsen af FN's verdensmål**

### **4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige**

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

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

### **7. Klimamæssige konsekvenser**

### **8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser**

### **9. Forholdet til EU-retten**

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

### **11. Sammenfattende skema**

#### **1. Indledning**

Med lovforslaget foreslås det at gennemføre dele af de boliginitiativer, der fremgår af forliget om etablering og udmøntningen af fonden for blandede byer m.v., jf. »Aftale om etablering af fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed« af den 26. november 2021 indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet) og Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Kristendemokraterne.

Aftalepartnerne er enige om at oprette fonden for blandede byer og anvende midler herfra til at finansiere nævnte initiativer. Aftalepartnerne er enige om, at fonden for blandede byer skal tilføres 10 mia. kr. Med lovforslaget udmøntes 5 mia. kr. Aftalepartnerne vil på et senere tidspunkt udmønte de resterende 5 mia. kr.

Initiativerne omfatter, at der vil kunne ydes lån til grundkøb i områder med høje grundpriser. Der vil tillige kunne gives tilskud til erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme og erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme til almene boliger. Endvidere vil der kunne tilskyndes til fortætning af de almene boligafdelinger med tilskud til forbedringsarbejder.

Aftalepartnerne er desuden enige om at skabe flere billige almene boliger ved tilskud til midlertidig eller permanent nedsættelse af huslejen.

Parterne er også enige om, at fonden for blandede byer skal støtte etablering af almene boliger i økommunerne, i Bornholms Regionskommune og på øer med under 1.200 indbyggere.

Fonden for blandede byer skal endvidere støtte projekter om ældrevenlige almene boliger og byområder, kategorisering af tilgængelige almene boliger for personer med handicap og vejledning om fælleskabsorienterede bolig-løsninger.

Herudover skal fonden for blandede byer støtte udvikling af bæredygtige løsninger i det almene byggeri.

Ud over etablering af fonden for blandede byer og udmøntning af 5.000 mio. kr. forslås en kodificering af Landsbyggefondens administrative praksis for tildeling af særlig driftsstøtte i forbindelse med renoveringsarbejder. I den forbindelse foreslås fastsat en overordnet ramme for Landsbyggefondens supplerende støtte.

## **2. Lovforslagets hovedpunkter**

### **2.1. Etablering af fonden for blandede byer**

#### *2.1.1. Gældende ret*

Nybyggerifonden, som blev oprettet ved lov nr. 1001 af 23. december 1998, har til formål at yde ydelsesstøtte til etablering af almene boliger efter de på udbetalingstidspunktet gældende regler, jf. almenboliglovens § 89 b. Nybyggerifonden skal også dække visse underskud efter regler i loven om friplejeboliger. Endvidere finansierer nybyggerifonden i årene 2021-2026 det tilskud, som blev fastsat i boligaftalen for 2020 til etablering af almene boliger på småøerne og i økommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø, jf. almenboliglovens § 98 d.

Nybyggerifonden tilføres midler fra almene nybyggerier med tilsagn efter 1998. For byggerier med tilsagn frem til 1. juli 2009 indbetales samtlige likvide midler, der måtte fremkomme i de første 35 år efter tilsagnstidspunktet. Dernæst indbetales 1/3 af de likvide midler, der fremkommer efter det 35. år. For byggerier med tilsagn efter den 1. juli 2009 er det alene 1/3 af likvide midler, som fremkommer efter det 40. år, der indbetales. Herudover er nybyggerifonden i 2021 blevet tilført indestående midler fra provenufonden, som blev nedlagt den 1. juli 2021.

Efter de nugældende regler sker der ikke overførsel af midler fra nybyggerifonden til andre fonde.

### *2.1.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

De første indbetalinger til nybyggerifonden fandt sted i 2011. Indbetalingerne modtaget hidtil har bestået af negativ ydelsesstøtte vedrørende alment nybyggeri med tilsagn i perioden 1999 - 2009. Nybyggerifondens saldo udgjorde 921,9 mio. kr. pr. 31. december 2020.

Nybyggerifonden forventes fremover at blive tilført betragtelige midler fra negativ ydelsesstøtte og fra udamortiserede lån fra nybyggerier med tilsagn efter 1998. Uden den foreslåede overførelse af 10 mia. kr. til fonden for blandede byer ventes nybyggerifondens saldo således at vokse til 11,1 mia. kr. i 2035 og til 21 mia. kr. i 2040. Beløbene er opgjort i løbende priser. Da størrelsen af fremtidige indbetalinger kan påvirkes af udviklingen i rente og inflation, er der knyttet en mindre usikkerhed til fremskrivningen.

Som følge af den akkumulering af midler, der forventes at ske i nybyggerifonden, er der grundlag for at finansiere initiativer med henblik på at skabe mere blandede byer.

### *2.1.3 Den foreslåede ordning*

Det foreslås at etablere fonden for blandede byer og tilføre den 10.000 mio. kr. fra nybyggerifonden i perioden 2022-2035. Fonden for blandede byer skal have til formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger ved finansiering af en række nye initiativer på boligområdet.

Det foreslås, at 5.000 mio. kr. udmøntes i perioden 2022-2031 til de formål, der fremgår af lovforslaget. De resterende 5.000 mio. kr. udmøntes på et senere tidspunkt af parterne i Aftale om fonden for blandede byer.

I forbindelse med etableringen af fonden for blandede byer lægges nybyggerifonden så vidt muligt i dvale frem til ca. 2035. Overførslen af de 10 mia. kr. til fonden for blandede byer tænkes gennemført ved, at 150 mio. kr. pr. 1. januar 2022 forbliver i nybyggerifonden samtidig med, at de resterende ca. 1 mia. kr. overføres til fonden for blandede byer. I årene herefter går indbetalingerne til nybyggerifonden i stedet til fonden for blandede byer indtil det tidspunkt, hvor der sammenlagt er overført 10 mia. kr. Dette forventes at ske i midten af 2035.

De 150 mio. kr., som forbliver i nybyggerifonden, skal dække fondens nu-gældende forpligtelser til underskudsdekning efter loven om friplejeboliger og støtte til almene boliger på småøer og i økommunerne.

De 5.000 mio. kr. der udmøntes med dette lovforslag, vil således blive udmøntet i takt med at midlerne overføres fra nybyggerifonden. Såfremt indbetalingerne til Nybyggerifonden sker langsommere end forudsat, vil udmøntningen af midlerne justeres tilsvarende.

De 5.000 mio. kr., der udmøntes ved dette lovforslag, skal anvendes til en række initiativer, der skal understøtte etableringen af flere almene boliger. Flere af initiativerne er ikke afprøvet tidligere. Derfor kan det ikke udelukkes, at der kan opstå en situation, hvor et beløb med rimelig sandsynlighed vurderes ikke at blive anvendt til sit formål inden for anvendelsesperioden. Derfor foreslås indført mulighed for, at beløb kan omfordes til andre af de formål, som dækkes af fonden for blandede byer.

## **2.2. Bæredygtigt byggeri af almene boliger**

### *2.2.1 Gældende ret*

Der blev med lov nr. 2077 af 21. december 2020 for årene 2021-2026 afsat en investeringsramme på 101 mio. kr. af midler overført til landsdispositions-fonden. Inden for denne ramme kan Landsbyggefonden give tilsagn om ydelsesstøtte til almene boligafdelinger til lån til finansiering af nye miljø- og klimavenlige løsninger. I loven er der for samme periode tillige afsat en ramme på 50,5 mio. kr. af midler overført til landsdispositions-fonden. Inden for rammen kan Landsbyggefonden yde tilskud til udvikling og forsøg med henblik på at fremme nye bæredygtige løsninger i det almene byggeri.

### *2.2.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

Indsatsen med at understøtte udviklingen af mere bæredygtige løsninger i det almene byggeri har et bredt fokus og supplerer støtteordningerne for nye miljø- og klimavenlige løsninger og tilskud til udvikling og forsøg til fremme af nye bæredygtige løsninger i det almene byggeri i 2021-2026, jf. boligaftalen 2020. Endvidere ses indsatsen i sammenhæng med aftalen af 5. marts 2021 om en national strategi for bæredygtigt byggeri, som blandt andet omfatter alment byggeri. Indsatsen bygger endvidere på erfaringer fra demonstrationsprojekter på energieffektiviseringsområdet, der blev støttet med en investeringsramme på i alt 350 mio. kr. i 2015-2020, jf. boligaftale 2014, og erfaringerne fra den statslige almene forsøgspulje, der fra 2010 har støttet ca. 90 forsøgs- og udviklingsprojekter, samt Landsbyggefondens innovationspulje fra 2007-2011.

Resultatet af indsatserne udnyttes i videst muligt omfang inden for Landbyggefondens egne virksomhedsområder, ligesom fonden formidler resultaterne bredt ud til relevante aktører.

### *2.2.3. Den foreslåede ordning*

Det foreslås at afsætte 100 mio. kr. af midlerne i fonden for blandede byer til at understøtte udvikling og afprøvning af mere bæredygtige løsninger i det almene byggeri. Midlerne anvendes til analysearbejder, forsøg, demonstrationsprojekter m.v., der fremmer udbredelse af nye bæredygtige løsninger og tiltag i såvel nybyggeri som ved renovering af eksisterende almene boliger. Det kan eksempelvis være gennem udvikling, gennemførelse og systematisk erfaringsopsamling af forsøg med nye bygningsdesign, konstruktioner og brug af byggematerialer med et lavt klimaaftryk, herunder genbrugsmaterialer.

## **2.3. Særligt billige almene familieboliger**

### *2.3.1 Gældende ret*

Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold, jf. almenboliglovens § 5 b. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål, jf. almenboliglovens § 6 c.

I henhold til almenboliglovens § 115 kan kommunalbestyrelsen give tilsagn om statslig støtte til etablering af almene boliger ved nybyggeri og ombygning. Ved tilsagnet har kommunalbestyrelsen mulighed for stille krav til de vilkår, der skal gælde for byggeriet, f.eks. i forhold til boligernes størrelse, indretning og huslejeniveau. Kommunerne har således mulighed for at give tilsagn til etablering af almene boliger i en størrelse og med en indretning, der muliggør en husleje til borgere med lav betalingsevne.

Skæve boliger er en særlig boligtype, som er målrettet borgere, der ikke er i stand til at bo i en almindelig bolig. Regler om tilskud til etablering af almene boliger til særlig udsatte grupper, herunder skæve boliger, fremgår af § 149 a i almenboligloven.

Udslusningsboliger er almene familieboliger, som anvendes til borgere, som kommer fra et midlertidigt botilbud eller et forsorgshjem og skal have en bolig på det almindelige boligmarked. I henhold til § 63 i almenboligloven kan en kommune indgå en aftale med en almen boligorganisation om at stille

ledige almene familieboliger til rådighed for kommunen som udslusningsboliger for personer, der opholder sig i midlertidige botilbud efter servicelovens § 107 og forsorgshjem efter servicelovens § 110.

### *2.3.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

Efter almenboligloven er der en række muligheder for at understøtte udbuddet af boliger til særlige grupper af borgere med en lav betalingsevne.

Særligt billige almene boliger forstås i dette lovforslag som boliger med en husleje på maksimalt 3.500 kr. pr. måned eksklusiv forbrug.

Antallet af billige almene familieboliger har over en årrække været faldende, hvorfor det kan være svært at finde en bolig for de grupper i samfundet, der har den laveste betalingsevne. Flere billige boliger er også en forudsætning for, at den langvarige hjemløshed kan blive afskaffet.

Antallet af hjemløse er steget gennem de seneste 10 år. Den seneste hjemløsetælling fra VIVE, Hjemløshed i Danmark, 2019 viser, at knap 6.500 personer lever i hjemløshed, mens der i 2009 var knap 5.000 personer i hjemløshed. Der er således behov for en særlig indsats, for at de mest udsatte borgere kan få et godt og trygt sted at bo.

Efter almenboliglovens bestemmelser om maksimumsbeløb og byggeomkostninger ved alment nybyggeri, vil den estimerede husleje inkl. driftsudgifter i en nybygget almen familiebolig på 55 m<sup>2</sup> udgøre ca. 6.000 kr./md. Regler i almenboligloven og lov om leje af almene boliger understøtter tilvejebringelsen af almene boliger med en betalbar husleje, men reglerne kan ikke isoleret set løse udfordringen med at tilvejebringe almene boliger med en tilstrækkeligt lav husleje til borgere med lavest betalingsevne.

### *2.3.3. Den foreslåede ordning*

Det foreslås at etablere en ordning, hvorefter der kan ydes tilskud til etablering af almene familieboliger med husleje til boligsøgende med en lav betalingsevne, herunder hjemløse. Målet er at reducere antallet af hjemløse og gøre op med langvarig hjemløshed. Hensigten med initiativerne vedrørende bekæmpelse af hjemløshed er at anvende Housing First-tilgangens grundprincip om først at tilbyde borgeren en permanent bolig, som sammen med en intensiv og fleksibel social støtte kan skabe forudsætningen for at styrke borgerens livssituation og give et bedre grundlag for, at borgeren kunne leve en normal tilværelse.

Det foreslås, at indenrigs- og boligministeren i årene 2022-2027 inden for en samlet udgiftsramme på 900 mio. kr. fra fonden for blandede byer, kan

## UDKAST

give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene familieboliger, der udlejes til boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder hjemløse, jf. den foreslåede § 98 e, stk. 1.

Tilsagn om tilskud vil gives efter ansøgning indsendt af kommunalbestyrelsen efter aftale med og på vegne af en almen boligorganisation. Indenrigs- og boligministeren vil ved prioritering af ansøgningerne lægge vægt på antallet af hjemløse og antallet af almene familieboliger med en lav husleje i kommunen. Indenrigs- og boligministeren vil tilstræbe, at den samlede fordeling af tilskud på regioner svarer til den regionale fordeling af hjemløse.

Det foreslås, at en række betingelser skal være opfyldt for, at en ansøgning kan komme i betragtning til tilskud. Det er en betingelse, 1) at bruttoarealet i en almen familiebolig, hvortil der ydes tilskud, ikke overstiger 55 m<sup>2</sup>, 2) at antallet af boliger, hvortil der ydes tilskud, højst udgør 20 pct. af boligerne i en afdeling, 3) at kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten til disse almene familieboliger fra ibrugtagning af boligerne, og 4) at kommunalbestyrelsen udarbejder en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder om tilvejebringelse af et passende udbud af almene familieboliger til hjemløse og om anvendelse af aftaler om kommunal anvisning.

Der vil ikke kunne ydes tilskud til almene familieboliger beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, eller et forebyggelsesområde, jf. § 61 b.

Det foreslås desuden, at kommunalbestyrelsen betaler leje for ledige boliger med støtte efter stk. 1, fra det tidspunkt, hvor den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen vil garantere for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtigelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning.

For at understøtte kommunernes arbejde med Housing First-tilgangen på kort sigt foreslås der også en midlertidig tilskudsordning for at tilvejebringe almene familieboliger med lav husleje til anvisning gennem et tilskud til nedsættelse af huslejen i eksisterende almene familieboliger. Hensigten med tilskuddene er at opnå en husleje i boligerne på ca. 3.500 kr./md. eksklusiv forbrug.

Det foreslås, at indenrigs- og boligministeren i årene 2022-2023 inden for en samlet udgiftsramme på 150 mio. kr. fra fonden for blandede byer, kan meddele en tilsagnsramme til kommuner, til nedsættelse af huslejen i almene familieboliger, der udlejes til boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder hjemløse, jf. den foreslåede § 98 f, stk. 1.

## UDKAST

Tilsagnsrammen vil meddeles efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen. Indenrigs- og boligministeren vil ved prioritering af ansøgningerne lægge vægt på antallet af hjemløse og antallet af almene familieboliger med en lav husleje i kommunen. Indenrigs- og boligministeren vil tilstræbe, at den samlede fordeling af ramme på regioner svarer til den regionale fordeling af hjemløse.

Det er en betingelse for at opnå en tilsagnsramme, at kommunalbestyrelsen udarbejder en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder om tilvejebringelse af et passende udbud af boliger til hjemløse og om aftaler om kommunal anvisning. Planen skal senest foreligge i forbindelse med kommunens fremsendelse af ansøgning om tilskud til nedsættelse af huslejen.

Kommunalbestyrelsen kan inden for den meddelte tilsagnsramme i forbindelse med boligsociale anvisninger give tilsagn om tilskud på 15.000 kr. årligt pr. bolig til nedsættelse af huslejen i udlejede almene familieboliger med en husleje på mellem 4.500-5.000 kr. om måneden eksklusiv forbrug. Tilskuddet ydes fuldt ud i fire år fra datoen for påbegyndt udlejning, hvorefter det aftrappes med lige store dele over fem år. Der kan ikke ydes tilskud til almene familieboliger beliggende i udsatte boligområder, jf. § 61 a, og forebyggelsesområder, jf. § 61 b.

Tilskuddet bortfalder ved fraflytning af boligen, dog ikke ved fraflytning inden for de første 2 år efter udbetaling af tilskuddet er påbegyndt.

For at sikre, at tilskuddet alene kommer lejerne af de tilskudsberettigede boliger til gode og ikke påvirker lejeniveauet for afdelingens øvrige boliger, foreslås det, at reglerne om fastsættelse af husleje, som findes i lov om leje af almene boliger, ændres.

Det foreslås, at fastsættelse af lejen for de boliger, der modtager etablerings-tilskud efter de foreslåede § 98 e, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., sker under hensyn til tilskuddet på 400.000 kr., som boligen har modtaget, idet kapitaludgifter, som medtages i beregningen af det samlede leje for afdelingen, er lavere til den pågældende bolig.

Det foreslås endvidere, at fastsættelse af lejen for de boliger, der modtager huslejetilskud efter det foreslåede § 98 f, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., sker under hensyn til tilskuddet på 15.000 kr. årligt.

Det vil være ovennævnte husleje, der skal fremgå af lejekontrakten, og som danner grundlag for beregning af individuel boligstøtte.

## **2.4. Grundkøbslån**

### *2.4.1. Gældende ret*

I 2015 ændredes planloven og almenboligloven, så kommunalbestyrelsen dels kunne stille krav om etablering af almene boliger i en lokalplan, dels kunne yde grundkøbslån til brug for etablering af almene boliger, jf. lov nr. 221 af 3. marts 2015 om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v. (Blandet boligsammensætning).

Det fremgår således af planlovens § 15, stk. 2, nr. 9, at kommunalbestyrelsen kan beslutte i en lokalplan, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger.

I de områder, hvor de samlede grundudgifter er for store til, at byggeri af almene boliger er muligt inden for maksimumsbeløbet, jf. almenboliglovens § 115, stk. 10, kan kommunalbestyrelsen yde grundkøbslån til etablering af almene boliger, jf. § 119 a, stk. 1.

Det er dog kun i kommuner med stor befolkningstilvækst, at kommunalbestyrelsen kan yde grundkøbslån. Ved kommuner med stor befolkningstilvækst forstås kommuner, der i henhold til Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning for 2014 har en befolkningstilvækst på mere end 10.000 personer i perioden 2014-2025, jf. almenboliglovens § 119 a, stk. 3. Det betyder, at muligheden for at yde grundkøbslån alene gælder i Københavns Kommune, Aarhus Kommune, Odense Kommune, Aalborg Kommune og Frederiksberg Kommune.

Grundkøbslånet kan højst udgøre forskellen mellem de samlede grundudgifter og 20 pct. af maksimumsbeløbet for familieboliger eksklusive energitillæg, jf. almenboliglovens § 119 a, stk. 4. Maksimumsbeløbet for familieboliger anvendes, uanset hvilken type almen bolig, som skal bygges.

Som yderligere betingelser for at yde grundkøbslån gælder, at der ikke må være tale om lån til køb af en grund, som allerede er lokalplanlagt til almene boliger, og at antallet af ledige almene familie- og ungdomsboliger i kommunen ikke må overstige 2 pct. på tidspunktet for kommunens tilsagn om at yde lånet, jf. almenboliglovens § 119 a, stk. 2.

Herudover skal kommunalbestyrelsen på anmodning fra indenrigs- og boligministeren kunne dokumentere, at grundudgiften er rimelig set i forhold til markedsprisen i det pågældende område, og at en alsidig boligsammensætning ikke hensigtsmæssigt kan opnås på andre arealer, jf. almenboliglovens § 119 a, stk. 4.

## UDKAST

Grundkøbslånet er rentefrit og skal først afdrages, når ejendommens økonomi tillader det, dog senest 50 år efter ibrugtagelsen, jf. almenboliglovens §§ 120-126. jf. § 119 a, stk. 6.

Der gælder en samlet ramme på 500 mio. kr. for grundkøbslån. Indenrigs- og boligministeren skal fordele rammen til de kommuner, som er berettiget til at yde lånene, jf. § almenboliglovens 119 a, stk. 7.

Rammen er fordelt med 300 mio. kr. til Københavns Kommune, 90 mio. kr. til Aarhus Kommune, 40 mio. kr. til henholdsvis Odense og Frederiksberg Kommuner og 30 mio. kr. til Aalborg Kommune som forudsat i bemærkningerne til § 2, nr. 1, i lov nr. 221 af 3. marts 2015 om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v. (Blandet boligsammensætning).

Adgangen til at yde grundkøbslån er indtil videre kun blevet anvendt af Københavns Kommune, som har ydet lån til to projekter med i alt 57 mio. kr.

Det bemærkes, at der også er mulighed for, at en almen boligorganisation kan yde tilskud til køb af grunde med indenrigs- og boligministerens godkendelse, jf. § 119 b. I lighed med det kommunale grundkøbslån kan tilskud ydes, når de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet. Tilskuddet kan ligeledes højst udgøre forskellen mellem de samlede grundudgifter og 20 pct. af maksimumsbeløbet for familieboliger eksklusive energitillæg.

### *2.4.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

Almene boliger skal opføres inden for et såkaldt maksimumsbeløb, som sætter et loft over, hvor stor anskaffessummen for nye almene boliger må være. Anskaffessummen omfatter samtlige omkostninger forbundet med byggeriet, herunder køb af grund, entrepriseudgifter m.v. Formålet med reglerne om maksimumsbeløb er at sikre en passende husleje, som modsvarer boligernes funktion som almene boliger.

I flere kommuner, herunder især storbyer og Hovedstaden, ligger byggeretspriserne imidlertid på et niveau, som gør etablering af almene boliger vanskelig inden for maksimumsbeløbet. Det antages, at der inden for maksimumsbeløbet kan betales en maksimal grundpris (byggeretspris) på ca. 20 pct. af maksimumsbeløbet, mens markedsprisen i byudviklingsområder i eksempelvis København og på Frederiksberg vurderes at ligge markant højere.

Indenrigs- og Boligministeriet finder, at adgangen til at yde grundkøbslån bør udvides, så der kan ydes grundkøbslån i alle kommuner med høje grundpriser. Ligeledes finder ministeriet, at det ikke udelukkende er kommunerne,

der skal finansiere grundkøbslåne. På grundlag heraf er det ministeriets opfattelse, at brug af grundkøbslån i højere grad end hidtil vil kunne bidrage til at skabe en mere alsidig boligsammensætning og derved også en mere blandet beboersammensætning i byerne.

Det er også ministeriets opfattelse, at den nugældende ordning med kommunalt finansierede grundkøbslån skal opretholdes, dog således at ordningen ikke begrænses til de fem kommuner, som i dag kan anvende ordningen. Ligeledes er det ministeriets opfattelse, at der ikke er behov for en øvre ramme for de samlede kommunale grundkøbslån.

### *2.4.3. Den foreslåede ordning*

Det foreslås, at indenrigs- og boligministeren i årene 2022-2031 skal kunne yde grundkøbslån inden for en ramme på 1,8 mia. kr. Endvidere foreslås det, at grundkøbslån skal kunne ydes i alle kommuner, hvor de samlede grundudgifter ikke gør det muligt at bygge inden for maksimumbeløbet.

Det foreslås endvidere, at der skal være tale om kommunal medfinansiering på 28 pct. af det samlede grundkøbslån inden for en ramme på 700 mio. kr., jf. den foreslåede § 119 a, stk. 2.

Hvad angår et boligområde, som er omfattet af en lokalplan vedtaget og offentliggjort før dette lovforslags ikrafttræden den 1. juli 2022, foreslås det, at grundkøbslån vil kunne ydes, selv om der ikke er stillet krav om almene boliger i lokalplanen. Hvis lokalplanen derimod indeholder et krav om, at almene boliger skal udgøre en bestemt andel af boligerne, vil grundkøbslån alene kunne ydes til etablering af almene boliger herudover, jf. den foreslåede § 119 a, stk. 3.

Hvad angår et boligområde, som er omfattet af en lokalplan vedtaget og offentliggjort efter den 1. juli 2022, foreslås det, at grundkøbslån alene vil kunne ydes, når lokalplanen indeholder et krav om, at almene boliger skal udgøre 25 pct. af boligmassen, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 9. Grundkøbslån skal alene kunne ydes til at bygge almene boliger herudover, jf. den foreslåede § 119 a, stk. 4.

Det foreslås, at grundkøbslånet højst kan udgøre forskellen mellem de samlede grundudgifter og 20 pct. af maksimumbeløbet for familieboliger, jf. den foreslåede § 119 a, stk. 6.

Det foreslås at opretholde den hidtidige adgang til, at kommunalbestyrelsen kan yde grundkøbslån, jf. den gældende § 119 a, dog således at alle kommuner fremover får mulighed for at yde lånene, jf. den foreslåede § 119 a, stk. 7, idet problemet vedrørende høje grundpriser gør sig gældende i en lang række kommuner. Samtidig foreslås, at den gældende ramme for årene 2014 – 2025 på 500 mio. kr. ophæves med udvidelsen af ordningen og henset til erfaringen med kommunernes hidtidige brug af ordningen.

### **2.5. Fortætningsbidrag**

#### *2.5.1. Gældende ret*

Efter almenboliglovens § 115, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger bl.a. ved nybyggeri, på- og tilbygning til almene boligafdelingers ejendomme eller erhvervelse af uudnyttede tagetager og ret til at påbygge yderligere etager samt efterfølgende etablering af tagboliger i ejendomme, der anvendes til privat udlejning til beboelse, og i almene boligafdelingers ejendomme. Finansiering af etablering af almene boliger efter denne bestemmelse følger almindelige regler om finansiering af nybyggeri, jf. almenboliglovens kapitel 9.

Efter almenboliglovens § 16, stk. 1, skal hvert byggefortagende udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen, hvilket betyder, at den eksisterende boligafdeling ved fortætning afhænder en del af sin ejendom til en nyetableret boligafdeling. Boligorganisationens øverste myndighed kan efterfølgende beslutte at lægge de to afdelinger sammen, jf. driftsbekendtgørelsens § 27. Sammenlægningen skal godkendes på et afdelingsmøde i de berørte afdelinger, medmindre den nyetablerede afdeling består af mindre end 15 boliger.

Efter almenboliglovens § 16, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen godkende, at byggeriet sker i den eksisterende afdeling ved indretning af uudnyttede tagetager, ved påbygning af yderligere etager og ved opførelse af mindre, fritstående bygninger, når dette skønnes forsvarligt efter en vurdering af risikoen ved byggeprojektet sammenholdt med afdelingens og boligorganisationens økonomiske forhold.

Forbedringsarbejder i en almen boligafdeling kan finansieres ved, at afdelingen låner egne henlagte midler til hel eller delvis finansiering af forbedringsarbejder. En afdeling kan desuden gennem boligorganisationen låne

andre almene afdelingers midler. Endelig kan en afdeling optage ekstern finansiering med en afviklingsperiode på op til 30 år.

### *2.5.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

Flere steder i landet har almene boligorganisationer vanskeligt ved at anskaffe byggegrunde. Samtidig er der et stort uudnyttet potentiale for fortætning med nye boliger i sektoren f.eks. i tagetager.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at fortætning af den almene boligsektor i dag kun sker i begrænset omfang. Dette skyldes bl.a. det forhold, at fortætning af en eksisterende almen boligafdeling påvirker den pågældende afdelings forhold, herunder typisk forudsætter iværksættelse af arbejder i afdelingen. I forbindelse med disse arbejder kan det være hensigtsmæssigt at udføre forbedringsarbejder i den berørte afdeling, hvilket indebærer konsekvenser for huslejen.

### *2.5.3. Den foreslåede ordning*

For at tilskynde til en højere grad af fortætning i boligafdelingerne foreslås det, at der i årene 2022-2031 kan ydes et bidrag til forbedringsarbejder, som udføres i forbindelse med fortætningen. Fortætningsbidraget skal ydes inden for en ramme på 422 mio. kr. af de midler, der er overført til fonden for blandede byer.

Ved fortætning skal forstås, at der etableres nye almene boliger i boligafdelingen ved udvidelse af den pågældende afdeling eller ved afhændelse af en del af boligafdelingens ejendom med henblik på etablering af nye almene boliger.

Fortætning vil f.eks. kunne ske ved at etablere almene boliger i uudnyttede tagetager eller ved mindre på- og tilbygninger mv.

Fortætning vil også kunne ske ved, at en del af boligafdelingens ejendom afhændes, og der efterfølgende etableres nye almene boliger på ejendommen.

Det foreslås videre, at fortætningsbidraget skal kunne udgøre op til 150.000 kr. pr. bolig, der bliver tilvejebragt ved fortætning.

Fortætningsbidraget skal anvendes til finansiering af forbedringsarbejder i den allerede eksisterende almene boligafdeling. Forbedringsarbejder kan f.eks. være nye badeværelser, køkkener, altaner, elevatorer m.v. Beslutning

om, hvilke forbedringsarbejder der skal udføres, træffes af afdelingsmødet efter almenboliglovens almindelige regler herom.

Fortætningsbidraget skal ikke kunne ydes til etablering af almene boliger i en almen boligafdeling, som er beliggende i et udsat boligområde eller i et forebyggelsesområde, idet disse afdelinger på grund af deres beboersammensætning ikke bør stimuleres til at fortættes med nye almene boliger

### **2.6. Almene boliger på småøerne, i økommuner og Bornholms Regionskommune**

#### *2.6.1. Gældende ret*

Som en del af udmøntningen af Grøn boligafale 2020 kan der i perioden fra 1. januar 2021 til 30. november 2026 ansøges om engangstilskud til etablering af almene boliger på småøerne og i de 4 økommuner inden for en samlet ramme på 30,3 mio. kr. Aftalen er udmøntet ved § 98 d, stk. 1, om engangstilskud til etablering af almene boliger på småøerne og i 4 økommuner i lov nr. 2077 af 21. december 2020.

Efter almenboliglovens § 98 d, stk. 1, har indenrigs- og boligministeren således mulighed for at etablere en tilskudsordning, der skal sikre, at den almene boligsektor på småøerne og i 4 økommuner Fanø Kommune, Samsø Kommune, Læsø Kommune og Ærø Kommune kan leve op til målet om at stille passende boliger af en god kvalitet og til en rimelig husleje til rådighed for boligsøgende.

Efter almenboliglovens § 98 d, stk. 1, 2. pkt., forstås småøer som ikke-landfaste øer, der fungerer som helårssamfund med under 1.200 beboere. Det drejer sig om følgende småøer, som på nuværende tidspunkt alle er omfattet af Sammenslutningen af Danske Småøer: Agersø, Anholt, Askø, Avernakø, Barsø, Birkholm, Bjørnø, Baagø, Drejø, Egholm, Endelave, Fejø, Femø, Fur, Hjarnø, Hjortø, Lyø, Mandø, Nekselø, Omø, Orø, Sejerø, Skarø, Strynø, Tunø, Venø og Aarø.

Formålet med tilskudsordningen er at gøre det billigere at etablere nye almene boliger på øerne. Tilskudsordningen indebærer, at anskaffelsessummen for boliger med et tilsagn om støtte til etablering af almene boliger, reduceres med 400.000 kr. pr. bolig (2019-priser), der modtager tilskud. Da anskaffelsessummen udgør grundlaget for finansieringen af almene boliger og for låntagers betaling på lån, gør engangstilskuddet, at det bliver billigere for boligorganisationen at etablere nye almene boliger. Samtidig reduceres

kommunens grundkapital, statens ydelsesstøtte samt beboernes beboerindskud og husleje. I tilfælde, hvor der kun opnås tilskud til en andel af de boliger, som får et tilsagn til etableringen, vil der ske en omkostningsreduktion for alle boliger, som er omfattet af tilsagnet.

Der er under Landsbyggefonden etableret en nybyggerifond, som efter almenboliglovens § 89 b, stk. 2, bidrager til finansiering af tilskud til etablering af almene boliger på øerne. Landsbyggefonden bidrager af de midler, der er overført til nybyggerifonden, til refusion af statens udgifter til tilskud til etablering af almene boliger på småøerne og i økommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø.

### *2.6.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

Økommunerne har pr. 1. januar 2021 i alt 14.806 indbyggere, indbyggertallet på småøerne er 4.522 og Bornholms Regionskommune har 39.542 indbyggere. På baggrund af data fra Bolig- og Planstyrelsens boligstatistiske database er antallet af almene boliger på de danske småøer primo 2021 opgjort. Opgørelsen viser, at der er i alt 152 almene boliger på de 27 småøer - fordelt på 107 almene familieboliger, 43 almene ældre-/plejeboliger og 2 almene ungdomsboliger. Tal for de 4 økommuner (Fanø Kommune, Læsø Kommune, Samsø Kommune og Ærø Kommune) viser, at der primo 2021 i alt er 963 almene boliger, heraf 448 familieboliger, 401 ældre- og plejeboliger og 114 ungdomsboliger, og i Bornholms Regionskommune er der 2.927 almene boliger, heraf 2.124 familieboliger, 649 ældreboliger og 154 ungdomsboliger.

Bolig- og Planstyrelsen har siden iværksættelse af tilskudsordningen den 1. januar 2021 meddelt tilsagn til etablering af 72 nye almene boliger, og bevillingen er fuldt udnyttet. Der er meddelt tilsagn til 6 almene familieboliger på Orø, 8 almene familieboliger i Læsø Kommune, 38 almene familieboliger i Ærø Kommune og 20 almene familieboliger i Samsø Kommune. Til sammenligning er der i perioden siden 2000 opført 21 almene boliger på småøerne, 262 almene boliger i økommunerne og 342 almene boliger i Bornholms Regionskommune.

Det er fortsat behov for nye almene boliger på småøerne og de større øer for at imødekomme efterspørgslen efter gode og billige boliger på øerne. De små øer, økommunerne og Bornholms Regionskommune er inde i en god udvikling, hvor der kommer nye tilflyttere til øerne, og denne udvikling skal bl.a. stimuleres ved at sikre, at der ikke opstår mangel på gode og billige bosætningsmuligheder på øerne.

### 2.6.3. Den foreslåede ordning

Der foreslås en ny tilskudsordning, hvorefter indenrigs- og boligministeren i 2022-2023 inden for en samlet ramme på 10 mio. kr. kan give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig i økommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø og i Bornholms Regionskommune og inden for en samlet ramme på 10 mio. kan give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig på småøerne. Tilskuddet udbetales som et engangstilskud pr. bolig til nedbringelse af anskaffelsessummen for alment nybyggeri.

Engangstilskuddet på 400.000 kr. pr. bolig vil sikre etablering af sammenlagt 50 nye almene boliger. Puljen til småøerne fordeles efter ansøgning med en frist på minimum seks måneder.

## 2.7. Erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme og erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme til almene boliger

### 2.7.1 Gældende ret

Der er allerede efter de gældende regler muligheder for, at en almen boligorganisation eller selvejende institution kan erhverve en *ikke-beboelsesejendom* med henblik på at ombygge den, så den bliver til almene boliger. Der gives dog ikke statslig støtte hertil.

Efter almenboliglovens § 115 kan kommunalbestyrelsen give tilsagn om støtte til etablering af almene boliger. Etableringen kan ske ved nybyggeri, men der er også andre muligheder. Bestemmelserne muliggør herunder tilsagn til erhvervelse med efterfølgende ombygning af ejendomme, som ikke anvendes til beboelse. Boligerne kan etableres som familieboliger, ungdomsboliger eller ældreboliger. Det er et centralt princip, at anskaffelsessummen ikke må overstige maksimumsbeløbet, som tillige gælder for tilsagn til nybyggeri i det pågældende område.

Der er ikke efter gældende regler mulighed for, at staten eller en kommune yder offentlig støtte til, at en almen boligorganisation boliger opført uden offentlig støtte med henblik på uden ombygning at anvende dem som almene boliger. Der er imidlertid mulighed for efter reglerne om sideaktiviteter, at en almen boligorganisation kan erhverve ustøttede ejendomme uden offentlig støtte, jf. sideaktivitetsbekendtgørelsen, § 8, stk. 1. Købet finansieres ved lånoptagelse, herunder gennem eventuelt udlån fra boligorganisationens dispositionsfond. Erhvervelse forudsætter, at der inden for maksimalt 10 år fra erhvervelsen kan opnås balance mellem udgifter og indtægter. Erhvervelsen skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 26.

### *2.7.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

Der skal være plads til alle i vores byer, men det er i de seneste årtier blevet vanskeligere for mennesker med almindelige indtægter at bosætte sig i nogle bydele.

Derfor skal den almene boligsektor have bedre mulighed for at opkøbe og ombygge eksisterende erhvervsejendomme – såsom hoteller, herberger, kontorbygninger og offentlige bygninger – samt opkøbe og omdanne boligudlejningsejendomme til almene boliger. Det er en god måde at sikre, at nye almene boliger kan etableres på steder med en central og attraktiv beliggenhed.

Det er allerede i dag muligt efter almenboligloven at erhverve og ombygge erhvervsejendomme med henblik på etablering af almene boliger, i det omfang de samlede udgifter holdes inden for maksimumbeløbet i det pågældende område. Omfanget af tilsagn efter ordningen er relativt begrænset. Det er dog vurderingen, at udgifterne til at erhverve centralt og attraktivt beliggende ejendomme samt ombygge dem i mange tilfælde ikke ville kunne ske inden for maksimumbeløbet. Der er derfor behov for at tilføre ekstra støtte til sådanne projekter, hvis de skal vinde større udbredelse.

Almene boligorganisationers mulighed for efter de gældende regler at erhverve private boligudlejningsejendomme er ikke tilsvarende begrænset af maksimumbeløbet. Ejendomme, som er centralt og attraktivt beliggende, må dog i mange tilfælde forventes at have et så højt prisniveau, at det er vanskeligt gennem den sædvanlige belåningsmodel at finansiere boligerne og samtidig at sikre, at boligerne fremover kan udlejes til et lejeniveau, som gør dem egnede som almene boliger. Der er derfor behov for, at der gives ekstra støtte til formålet, idet det herved skal sikres, at den kortsigtede byrde i den nye boligafdeling i forbindelse med tilbagebetaling af lånene bliver reduceret.

### *2.7.3. De foreslåede ordninger*

#### *2.7.3.1 Støtte til erhvervelse af udstøttede beboelsejendomme*

Det foreslås, at indenrigs- og boligministeren i årene 2022-2031 inden for en ramme på 870 mio. kr. kan yde lån til almene boligorganisationer til etablering af almene boliger ved erhvervelse af eksisterende beboelsejendomme, hvortil kommunen ikke kan yde støttetilsagn efter almenboliglovens § 115. Lån ydes på samme vilkår som et grundkapitallån til almene boligorganisationer, dvs. som et lån, der er rente- og afdragsfrit i indtil 50 år efter ibrugtagelsen. Lånet kan udgøre op til 20 pct. af ejendommens værdi. Ved ejendommens værdi forstås i denne sammenhæng købesummen

## UDKAST

for ejendommen med tillæg af udgifter, hvis afholdelse kan godkendes af ministeriet som nødvendige for, at boligerne fremover vil kunne anvendes efter deres formål.

Støtte fordeles efter ansøgning. Det er en betingelse, at ejendommene er beliggende på attraktive og centrale steder i byer, hvor der er behov for almene boliger. Der er ikke loft over den maksimale støtte pr. ansøgning, men det vil ved administrationen af ordningen blive tilstræbt, at der opnås mest mulig værdi for støttemidlerne. Der vil herunder ved vurderingen af prisen – og dermed støtten - for den ejendom, ansøgningen vedrører, blive lagt vægt på det sædvanlige prisniveau i det pågældende område, og på det sædvanlige lejeniveau for nye almene boliger m.v.

Ansøgning om støtte indsendes af den almene boligorganisation til Indenrigs- og Boligministeriet (Bolig- og Planstyrelsen). Indenrigs- og Boligministeriet har mulighed for at kræve, at kommunen udtaler sig om ansøgningen, førend der træffes afgørelse om ansøgningen.

Det forudsættes, at boligorganisationen forud for den endelige ansøgning til Indenrigs- og Boligministeriet om tilsagn om støtte har tilvejebragt eller indgår en betinget aftale om tilvejebringelse af en ustøttet beboelsesejendom, eller søger en nærmere angivet støtte til en konkret ejendom, hvorom der endnu ikke foreligger en bindende overdragelsesaftale. I sidstnævnte tilfælde vil der alene kunne gives et betinget (foreløbigt) tilsagn.

Boligorganisationen gennemfører forud for ansøgningen de fornødne forundersøgelser m.v. og udarbejder den forudsatte dokumentation, herunder et budget og en legeberegning, vedrørende den påtænkte erhvervelse af ejendommen til almene boliger, og indsender denne til Indenrigs- og Boligministeriet.

Indenrigs- og Boligministeriet kan herefter give tilsagn om støtte efter den foreslåede 142 d.

Der vil i en bekendtgørelse blive fastsat nærmere regler om ansøgningsprocedure, kriterier for tildeling af støtte m.v.

### *2.7.3.2 Erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme*

Det foreslås, at indenrigs- og boligministeren i årene 2022-2031 inden for en ramme på 675 mio. kr. kan give tilskud til erhvervelse med efterfølgende ombygning til almene boliger af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse. Tilsagn gives under forudsætning af, at kommunalbestyrelsen tillige meddeler tilsagn om støtte efter § 115. Tilskuddet kan kun gives

## UDKAST

til dækning af den del af etableringsomkostningen, som overstiger maksimumsbeløbet. Den del af etableringsomkostningen, som ikke overstiger maksimumsbeløbet, forudsættes fuldt ud finansieret gennem det kommunale støttetilsagn og dermed den sædvanlige finansieringsmodel for almene boliger.

For at undgå at lejeniveauet bliver u hensigtsmæssigt højt, vil lejeniveauet kun blive fastsat med udgangspunkt i den del af etableringsomkostningen, som er omfattet af det kommunale støttetilsagn. Beboerbetalingen vil således være fuldt sammenligneligt med alment nybyggeri, som er opført inden for maksimumsbeløbet.

De erhvervsejendomme, som kan opnå støtte, skal være ombygningsegnete og have en attraktiv og central beliggenhed, hvor der er behov for nye almene boliger. Det er en betingelse for støtte, at ombygning ikke kan ske inden for maksimumsbeløbet.

Støtte gives efter ansøgning. Der er ikke loft over den maksimale støtte pr. ansøgning, men det vil ved administrationen af ordningen blive tilstræbt, at der opnås mest mulig værdi for støttemidlerne. Der vil herunder ved vurderingen af den samlede anskaffelsessum, der søges støtte til, blive lagt vægt på det sædvanlige prisniveau for ejendomme i det pågældende område og for de pågældende ombygningsarbejder. Der vil desuden blive sigtet mod en passende regional fordeling af midlerne, som modsvarer de enkelte regions andel af de almene boliger.

Det forudsættes, at boligorganisationen forud for det endelige tilsagn om støtte enten har erhvervet eller indgået aftale, herunder eventuelt en betinget aftale, om erhvervelse af en tidligere erhvervsejendom eller anden ikke-beboelsesejendom, som egner sig til ombygning til almene boliger, eller søger en nærmere angivet støtte til en konkret ejendom, hvorom der endnu ikke foreligger en bindende overdragelsesaftale. I sidstnævnte tilfælde vil der alene kunne gives et betinget (foreløbigt) tilsagn.

Når der er meddelt et betinget, kommunalt støttetilsagn, indsender boligorganisationen ansøgning om støtte til Indenrigs- og Boligministeriet. Det vil være en betingelse, at den aftalte pris for erhvervelse af ejendommen ikke kan ændre sig efter, at ansøgning om støtte er indgivet.

Støtten udgør forskellen mellem hvad ombygningens anskaffelsessum ville være ved fuld udnyttelse af maksimumsbeløbet i det pågældende område og den faktiske forventede godkendte anskaffelsessum.

Der vil i en bekendtgørelse blive fastsat nærmere regler om ansøgningsprocedure, kriterier for tildeling af støtte m.v.

### **2.8. Ældrevenlige almene boliger og almene boligområder**

#### *2.8.1. Gældende ret*

Almene boliger kan mærkes som ældreboliger, jf. almenboliglovens § 5. Almene ældreboliger skal som hovedregel anvises af kommunalbestyrelsen til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1.

Almene ældreboliger, der er indrettet med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, skal tilsvarende som hovedregel anvises til denne personkreds, jf. almenboliglovens § 54, stk. 2.

Almene ældreboliger, der indrettes som bofællesskaber, kan ud over den berettigede personkreds, jf. almenboliglovens § 54 stk. 1 og 2, udlejes til personer, der er i familie med eller har en særlig tilknytning til den berettigede personkreds.

Almene plejeboliger, dvs. almene ældreboliger, hvortil der hører servicearealer med omsorgs- og servicefunktioner, skal også som hovedregel anvises til ældre, der har særligt behov for sådanne boliger, jf. almenboliglovens § 54 a.

#### *2.8.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

I takt med at befolkningens levetid generelt forlænges, vil ældre udgøre en stadig større del af samfundet. Det betyder, at den almene boligsektor kan blive mødt med forventninger om mere ældrevenlige forhold.

Der kan derfor med fordel gennemføres projekter om, hvordan de almene ældreboliger og boligområder kan tilpasses, at der bliver flere ældre og ældre med forskellige behov.

#### *2.8.3. Den foreslåede ordning*

Det foreslås, at der afsættes en pulje på 50 mio. kr. til projekter i 2022-2026 om tilpasning af eksisterende almene boliger og almene boligområder til ældres behov. Det foreslås videre, at puljen finansieres med midler fra fonden for blandede byer og administreres af Landsbyggefonden.

### **2.9. Nye kategorier for tilgængelige boliger**

### *2.9.1. Gældende ret*

Almenboliglovens § 91 indeholder regler om, at Landsbyggefonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte til blandt andet renovering af almene boliger med midler fra landsdispositionsfonden, jf. § 89. Det fremgår herunder af § 91, stk. 1, nr. 3, at landsbyggefonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af tilgængelighedsarbejder inden for en samlet investeringsramme på 1.641 mio. kr. i årene 2021-2026.

### *2.9.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

Med Grøn boligaftale 2020 blev der nedsat en arbejdsgruppe, som skulle undersøge, hvordan der kan opnås mest mulig tilgængelighed ved renovering af de almene boliger.

En af arbejdsgruppens konklusioner er, at tilgængelige boliger bør tænkes bredere og mere behovsafhængigt. Midler til tilgængelighed kan således anvendes mere målrettet via differentierede løsninger til at imødekomme forskellige typer af handicap (f.eks. bevægelseshandicap, syns- og hørehandicap, psykisk handicap m.v.).

### *2.9.3. Den foreslåede ordning*

Det foreslås, at der udarbejdes nye kategorier for tilgængelige boliger for at imødekomme arbejdsgruppens anbefaling om differentierede løsninger.

Det foreslås, at Landsbyggefonden kan finansiere udarbejdelsen af de nye kategorier og indsamling af data vedrørende tilgængelige almene boliger, og at der til brug herfor afsættes på 5 mio. kr. af de midler, som overføres til fonden for blandede byer.

## **2.10. Vejledning om fællesskabsorienterede boligløsninger**

### *2.10.1. Gældende ret*

Almenboligloven indeholder flere regler om etablering af bofællesskaber og forsøg med alternative boformer.

Det fremgår af almenboliglovens § 3, stk. 2 og 6, at almene familieboliger kan etableres som bofællesskaber, når kommunalbestyrelsen træffer beslutning herom. Ifølge stk. 3 skal et individuelt bofællesskab som hovedregel bestå af mindst fem boliger. Herudover skal bofællesskabet indeholde et fællesareal, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet. Ifølge stk. 4 skal et kollektivt bofællesskab bestå af mindst to værelser. Herudover skal bofællesskabet som hovedregel indeholde et ekstra værelse, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet.

Der findes herudover efter almenboliglovens 51, stk. 2 og 3, mulighed for, at en boligorganisation kan udleje almene familieboliger til brug for bofællesskaber for lejere med særlige sociale behov, jf. kapitel 4 a i lov om individuel boligstøtte. Personer med særlige sociale behov kan være hjemløse, personer med psykiske lidelser mv.

Det fremgår af almenboliglovens § 5, stk. 3 og 5, at almene ældreboliger kan etableres som bofællesskaber, når kommunalbestyrelsen træffer beslutning herom. Et bofællesskab skal som hovedregel bestå af mindst 5 boenheder.

Det fremgår af almenboliglovens § 54, stk. 1, at almene ældreboliger skal udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger. Af stk. 3 fremgår det, at almene ældreboliger, der indrettes som bofællesskaber ud over den berettigede personkreds kan udlejes til personer, der er i familie med eller har en særlig tilknytning til den berettigede personkreds. Det er dog en forudsætning, at bofællesskabet i det væsentlige udlejes til den berettigede personkreds.

### *2.10.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

Bygge- og bofællesskaber kan etableres i mange forskellige former, blandt andet i form af alternative byggerier. I tidens løb har andre boformer end de traditionelle været afprøvet.

Efter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse vil øget viden om, hvordan man skaber bygge- og bofællesskaber og alternative boformer kunne bidrage til at skabe mere blandede byer.

### *2.10.3. Den foreslåede ordning*

Det foreslås at afsætte 5 mio. kr. i årene 2022-25 i fonden for blandede byer til at finansiere vejledning om lovgivning og generel oplysning, der støtter kommuner, organisationer og civilsamfund i at udvikle fællesskabsorienterede boligløsninger.

Det foreslås videre, at vejledningen skal udføres af en enhed, der etableres i Indenrigs- og Boligministeriet med den opgave at indhente erfaringer om oprettelse af bygge- og boligfællesskaber og forsøg med alternative boformer. Enheden vil ligeledes skulle indsamle data inden for området og tilegne sig kendskab til relevant lovgivning og finansiering.

Enhedens arbejde skal ikke være begrænset til at vejlede om almene boliger, men det vil være naturligt at inddrage erfaringer med brug af almene boliger som bofællesskaber.

Enheden vil blandt andet kunne udarbejde vejledninger om etablering af byggefællesskaber og salg af kommunalt ejede boliger, herunder muligheden for garanti i forbindelse med etablering af et byggefællesskab som andelsboligforening.

Enheden skal vejlede relevante interessenter, herunder byggeforeninger, almene boligorganisationer og kommuner.

### **2.11 Driftsstøtte**

#### *2.11.1. Gældende ret*

Ifølge almenboliglovens § 92, stk. 1, kan Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, yde støtte som lån eller tilskud til almene boligafdelinger, hvor der er så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse. Støtten kan ydes til finansiering af nødvendigt udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt til miljøforbedrende og andre foranstaltninger, herunder til udligning af opsamlede driftsunderskud.

Bestemmelsen administreres af Landsbyggefonden, der således vurderer, hvorvidt betingelserne for at yde støtte er til stede.

Landsbyggefonden afgør endvidere, hvorvidt støtten skal ydes som løbende støtte til de pågældende afdelinger, for at sætte dem i stand til at afholde kapitallydelserne til den nødvendige investeringer, eller om støtten skal ydes direkte til afholdelse af investeringsudgifterne. Fonden bestemmer, om støtten skal gives i form af tilskud eller lån og fastsætter i sidstnævnte tilfælde vilkårene for eventuel forrentning og afdrag på lånet.

Landsbyggefonden har i fondens praksis udviklet tre konkrete ”støttetyper”, i form af 1) kapitaltilførsel til problemramte almene afdelinger (den såkaldte 5-delordning), 2) investeringstilskud til større og særligt udgiftskrævende forbedrings- og opretningsarbejder i udsatte boligafdelinger samt 3) mankolån fra Landsdispositionsfonden i perioder, hvor driftsstøtten overstiger midlerne i boligorganisationens dispositionsfond, jf. nedenstående.

I forbindelse med kapitaltilførsel udarbejder Landsbyggefonden en samlet plan, hvori en række aktiviteter kan indgå til løsning af en almen afdelings

## UDKAST

problemer. Kapitaltilførsel ydes med 1/5 (tilskud) fra boligorganisationen, 1/5 (lån) fra kommunen, 1/5 (lån) fra realkreditinstituttet og 2/5 fra Landsdispositionsfondens (1/5 lån, 1/5 tilskud).

Landsbyggefonden har endvidere mulighed for at yde investeringstilskud til større og særligt udgiftskrævende forbedrings- og opretningsarbejder i udsatte boligafdelinger med tilsagn inden 1. juli 1986 eller som er erhvervet inden denne dato. Det er en betingelse, at afdelingen modtager særlig driftsstøtte eller har fået støtte efter lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v. Tilskuddet fra landsdispositionsfondens kan udgøre indtil 50 pct. af udgifterne, men kan ikke overstige 20.000 pr. lejlighed. Det er endvidere en betingelse, at boligorganisationen gennem anvendelse af trækingsretsmidler eller egenkapital selv medvirker til finansiering af arbejderne med mindst 1/3 af det beløb, der ydes i tilskud.

Som en del af finansieringen af en helhedsplan i forbindelse med en renoveringssag ydes som regel løbende driftsstøtte til afdelingen fra boligorganisationens egen dispositionsfond. Hvis denne driftsstøtte i en periode overstiger midlerne i boligorganisationens dispositionsfond, dækkes mankoen ved driftslån fra Landsdispositionsfondens i form af et mankolån. Således betaler boligorganisationens dispositionsfond tilskud så længe, det er muligt, hvorefter der ydes et mankolån til boligafdelingen, som hæfter for tilbagebetalingen af lånet. Mankolån er rente- og afdragsfrie uden tidsbegrænsning.

Det bemærkes, at driftsstøtte i ”bred forstand” – udover efter ovenstående hjemmel – kan gives på en række måder, herunder som huslejestøtte til udsatte boligafdelinger efter almenboliglovens § 91 a, stk. 2, lån og tilskud efter § 94, stk. 1 nr. 1, fritagelse for betaling af pligtmæssige bidrag efter § 80, stk. 4, og tidligere meddelte fritagelser for betaling af udamortiserede prioriteter, jf. § 80 b, stk. 3, driftsstøttelån m.v. Støtteformerne kombineres i praksis i den enkelte sag afhængigt af sagens karakter.

I forbindelse med renoveringsstøttesager har det i en årrække været Landsbyggefondens praksis at supplere ydelsesstøtte efter renoveringsstøtteordningen, jf. almenboliglovens § 91, med støtte efter andre ordninger, herunder driftsstøtte efter almenboliglovens § 92 stk. 1.

Formålet med driftsstøtte i forbindelse med renoveringsstøttetilsagn er at kompensere for huslejstigninger, der ikke ville være tilpasset beboernes betalingsevne og det boligsociale formål, som almenboligloven fastsætter.

## UDKAST

Landsbyggefondens praksis med hensyn til tildeling af driftsstøtte har til hensigt, at sikre beboerne en rimelig husleje i perioden efter en renovering. Hermed understøtter driftsstøtten det generelle formål i almenboliglovens § 5 b (om almene boligorganisationer skal stille passende boliger til rådighed) samt lovens målsætninger i §§ 6 b – 6 d, (om almene afdelingers forsvarlige drift og udlejning, der skal tilgodese særlige grupper).

Ved Landsbyggefondens tildeling af driftsstøtte indgår således Landsbyggefondens såkaldte huslejemodel som et centralt instrument. Modellen beregner på baggrund af en række variable et tilstræbt niveau for huslejen i den enkelte afdeling. Driftsstøttebehovet i den pågældende afdeling udgør herefter forskellen mellem den samlede leje før driftsstøtte og den tilstræbte leje. Huslejemodellens fastsætter i praksis et loft for den enkelte afdelings husleje så den svarer til sammenlignelige afdelinger, hvilket hænger sammen med lovens målsætning om at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje.

Hvis der i den enkelte sag er åbnet for støtte gennem renoveringsstøtteordningen eller driftsstøtte under 5-delsordningen, er det efter Landsbyggefondens praksis afgørende for udmålingen af den samlede støtte, hvor meget støtte, der, i henhold til fondens huslejemodel og efter fradrag af øvrige finansieringsbidrag, er behov for.

Det fremgår af almenboliglovens § 78, stk. 4, at Landsbyggefonden - når fondens indtægter ikke kan dække fondens udgifter efter § 91, stk. 1, 2, 4 og 5, § 91 a, stk. 1 og 2, og §§ 91 b og 92 a-92 c, - med indenrigs- og boligministerens godkendelse kan optage statslån til udligning af forskellen. Fondens lån skal afvikles hurtigst muligt. Statens udgifter som følge af statslån dækkes af fonden.

### *2.11.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser*

Støtte efter almenboliglovens § 92, stk. 1, er kendetegnet ved, at der ikke i lovgivningen er fastsat et loft for støtten, og at støtten er finansieret af landsdispositions-fonden, som er en fond under Landsbyggefonden. Et eventuelt underskud i landsdispositions-fonden finansieres af et statslån.

Generelt er forudsætningen for tildeling af driftsstøtte fra landsdispositions-fonden, at boligorganisationens egen finansieringsevne fra den lokale dispositionsfond er udtømt. Det betyder, at nuværende og fremtidigt indestående på de lokale dispositionsfonde har væsentlig indflydelse på landsdispositions-fondens udgifter til driftsstøtte.

Landsbyggefonden har hidtil ydet støtte efter almenboliglovens § 92, stk. 1, både til almene boligafdelinger med akutte væsentlige økonomiske problemer og almene boligafdelinger, som i forbindelse med renoveringsarbejder har brug for støtte for at sikre, at huslejen beregnet efter Landsbyggefondens huslejemodel kan opretholdes.

Det er blevet estimeret, at landsdispositionsfondens udgifter til driftsstøtte beregnet som vægtet gennemsnit over en periode på 10 år har udgjort 22,6 pct. af renoveringsomfanget. Det bemærkes, at der er væsentlig variation fra år til år i den andel, som driftsstøtten i den pågældende 10-årige periode har udgjort af renoveringsomfanget, idet den har ligget mellem 16,6 pct. og 30,2 pct. Årsagen til den store variation skal findes i sagernes forskellige karakterer. Eksempelvis kan sager, som involverer nedrivning, medføre store udsving i fondens udgifter til driftsstøtte, idet et reduceret antal beboere efter en nedrivning skal vedligeholde et uændret lån. I den situation fyldes der op med driftsstøtte.

Indenrigs- og Boligministeriet finder det vigtigt, at Landsbyggefondens praksis omkring administration af driftsstøtteordningen efter almenboliglovens § 92, stk. 1, gøres mere gennemsigtig med henblik på at sikre en effektiv udnyttelse af midlerne, der anvendes til driftsstøtte. De fleste støtteordninger, som administreres af Landsbyggefonden har en lovbestemt ramme, hvis nærmere udmåntning bestemmes af Landsbyggefonden. Denne styringsmiddel kan efter ministeriets opfattelse også anvendes i forhold til driftsstøtte efter almenboliglovens §§ 91 a, stk. 2, 92, stk. 1, og 94, stk. 1, nr. 1.

I den politiske aftale indgår to faser for ændringen af driftsstøtten. Det er hensigten, at det foreslåede loft alene skal være gældende i den aftalte fase 1, som implementeres med dette lovforslag. I fase 1 indgår, at driftsstøtten underlægges økonomisk rammestyring i lighed med renoveringsstøtten. I fase 2, som påbegyndes efter lovforslagets vedtagelse, igangsættes en analyse, der skal opstille en konkret model for et nyt, enkelt og mere gennemsigtigt driftsstøttesystem, herunder en ny huslejemodel.

### *2.11.3. Den foreslåede ordning*

Det foreslås, at der indføres en overordnet ramme for Landsbyggefondens støtte efter almenboliglovens §§ 91 a, stk. 2, 92, stk. 1, og 94, stk. 1, nr. 1.

## UDKAST

På baggrund af omfanget af Landsbyggefondens driftsstøtte i de seneste 10 år foreslås det, det samlede omfang af lån og tilskud, der ydes som supplerende støtte i støtteperioden i forbindelse med tilsagn efter § 91, stk. 1, 2 eller 4, kan ikke overstige 22,6 pct. af værdien af tilsagn det pågældende år.

Det er ikke hensigten at ændre tildelingspraksis for driftsstøtte i Landsbyggefonden. Det er hensigten, at Landsbyggefonden i forbindelse med nye renoveringstilsagn efter 2021 og frem til ikrafttræden for ny huslejemodel skal have mulighed for at yde driftsstøtte på samme niveau som hidtil, men ikke på et højere niveau. Fondens udbetalinger af driftsstøtte starter tidligst i tilsagnsåret og strækker sig over en række år herefter.

Da tilsagnsårgangene er af vidt forskellig størrelse, foreslås det, at begrænsningen af udgifter til driftsstøtte knyttes til størrelsen af den enkelte tilsagnsårgang, dvs. til investeringsrammens størrelse. Da der er stor variation i de enkelte renoveringssager, foreslås det, at begrænsningen omfatter en hel tilsagnsårgang ad gangen.

Den foreslåede begrænsning indebærer, at Landsbyggefonden i tilsagnsåret for hvert enkelt støttetilsagn under renoveringsstøtteordningen skal opgøre landsdispositionsfondens forventede udgifter til driftsstøtte afledt af det pågældende støttetilsagn. Landsbyggefonden forudsættes at opgøre de forventede udgifter til driftsstøtte efter samme principper som fonden benytter ved opgørelse af landsdispositionsfondens udgifter i forbindelse med Landsbyggefondens regnskabsaflæggelse. Herefter kan fonden opgøre landsdispositionsfondens forventede samlede driftsstøtteudgifter vedrørende hele tilsagnsårgangen. I opgørelsen skal indgå lån til løbende driftsstøtte, lån og tilskud til kapitaltilførsel samt investeringstilskud. Tilsagnsårgangens forventede driftsstøtteudgifter må herefter maksimalt udgøre 22,6 pct. af Landsbyggefondens renoveringsramme for det pågældende tilsagnsår.

Med henblik på at gøre det muligt for Indenrigs- og Boligministeriet at følge niveauet af driftsstøtte og at følge med i hvordan dette udvikler sig foreslås det, at den løbende orientering og erfaringsudveksling vedrørende tilsagn under renoveringsstøtteordningen udvides til også at omfatte de forventede udbetalinger af driftsstøtte for hvert enkelt tilsagn.

Det foreslås desuden at anvendelsesformålet for bestemmelsen vedrørende driftsstøtte præciseres, idet den knytter an til lovens formålsbestemmelse. Således foreslås det, at driftsstøtte kan ydes, når der er så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens drift efter sit formål.

Endelig foreslås det, at betegnelsen ”miljøforbedrende foranstaltninger” ændres til ”forbedring af fællesarealer”, idet sidstnævnte betegnelse vurderes mere retvisende.

### **3. Konsekvenser for opfyldelsen af FN's verdensmål**

Med forslaget vil sikres flere billige boliger, herunder boliger rettet mod særligt udsatte grupper, hvilket vil understøtte delmål nr. 11.1., som handler om, at alle sikres adgang til egnede og sikre boliger til en overkommelig pris med adgang til grundlæggende tjenesteydelser, og slumkvarterer skal opgraderes. Andel af bybefolkning, der lever i uegnede boligforhold vil således mindskes.

Forslaget vil endvidere understøtte delmål nr. 11.3., hvorefter byudvikling skal gøres mere inkluderende og bæredygtig, og kapaciteten til en inddragende, integreret og bæredygtig boligplanlægning og forvaltning i alle lande skal styrkes. Eksempelvis vil fortætning af almene boligafdelinger sikre en bedre arealanvendelse.

Forslaget vil endelig understøtte delmål nr. 11.7. om universel adgang til sikre, inkluderende og tilgængelige, grønne og offentlige rum, især for kvinder og børn, for ældre mennesker og for personer med handicap. Forslag vedrørende bæredygtige boliger, tilgængelige og ældrevenlige almene boliger og almene boligområder vil bl.a. bidrage til en tilpasning af eksisterende almene boliger og almene boligområder til personer med handicap og ældre.

### **4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige**

Nedenfor gennemgås først økonomiske konsekvenser for stat og kommuner (pkt. 4.1), og dernæst implementeringskonsekvenser for stat og kommuner (pkt. 4.2).

Lovforslaget skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser eller implementerings-konsekvenser for regionerne.

### *4.1 Økonomiske konsekvenser*

#### *Effekt på statslige og kommunale udgifter af initiativer finansieret af fonden for blandede byer*

Den foreslåede etablering af fonden for blandede byer forventes i sig selv at være uden konsekvenser for offentlige udgifter. Med lovforslaget udmøntes sammenlagt 5.000 mio. kr. fra fonden i perioden 2022-2031. Yderligere 5 mia. kr. ventes udmøntet senere.

Lovforslaget skønnes således ikke, bortset fra et enkelt initiativ (grundkøbslån), jf. nedenfor, at have direkte økonomiske konsekvenser for det offentlige. Det øgede nybyggeri af almene boliger, som følger af en række af initiativerne, finansieret af fonden for blandede byer, medfører, at der vil være afledte økonomiske konsekvenser for stat og kommuner, f.eks. i form af ændrede udgifter til statslig ydelsesstøtte og kommunal grundkapital.

I tabel 1 er vist, hvordan de 5 mia. kr., der forventes at blive udbetalt fra fonden for blandede byer i perioden 2022-2031, er fordelt på de enkelte initiativer for hele perioden. Initiativerne udmøntes som hovedregel i form af ansøgningspuljer. Puljemidlerne forudsættes forbrugt fuldt ud med den aftalte fordeling på de enkelte initiativer.

Desuden er vist likviditetsvirkningen de enkelte initiativer af de forventede tilsagn om støtte i perioden 2022-2025. Disse skøn er behæftet med usikkerhed. Da lovforslaget træder i kraft 1. juli 2022, forudsættes der begrænset tilsagnsgivning i 2022. Bortset fra 2022 forventes der en ligelig fordeling af tilsagn under de enkelte initiativer i ordningens løbetid.

Initiativer, der sigter mod et øget nybyggeri af almene boliger, forventes især at medføre flere familieboliger, men kan også benyttes til at etablere flere ungdomsboliger og ældre-/plejeboliger. Det forudsættes derfor, at der gives tilsagn til såvel ungdomsboliger og ældre-/plejeboliger, i perioden 2022-2025. For plejeboliger vil gælde, at de vil fortrænge tilsvarende nybyggeri af andre almene plejeboliger, idet kommunerne skal tilvejebringe det nødvendige antal plejeboliger til dækning af det aktuelle behov i henhold til plejeboligarantien.

**Tabel 1**

## UDKAST

### Oversigt over initiativer finansieret af Fonden for blandede byer i perioden 2022-2031. Likviditetsbelastning.

Mio. kr. (løbende priser)	2022	2023	2024	2025	2022-2031
Grundkøbslån til etablering af almene boliger	-	-	-	-	1.778
Erhvervelse af private udlejningsejendomme til almene boliger	-	-	-	-	870
Erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme til almene boliger	-	-	-	-	675
Engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger	-	-	-	-	900
Fortætning af eksisterende almene boligafdelinger	-	-	-	43,7	422
Midlertidigt huslejetilskud til særligt billige almene familieboliger	2,3	27,0	26,8	25,6	150
Bæredygtige almene boliger	-	-	24,9	25,3	100
Flere almene boliger på småøerne og de større øer	-	-	-	-	20
Forsøg med tilpasning af eksisterende almene boliger og almene boligområder til ældres behov	-	-	12,5	12,5	50
Nye kategorier for tilgængelige boliger	-	2,5	2,5	-	5
Vejledning om fællesskabsorienterede boligløsninger	1,3	1,3	1,2	1,2	5
Analyser m.v.	1,0	1,0			2
Puljeadministration, systemtilpasning m.v.	5,0	2,0	2,2	2,2	23
<b>Samlet</b>	<b>9,6</b>	<b>33,8</b>	<b>70,1</b>	<b>110,5</b>	<b>5.000</b>

De initiativer, der medfører et øget nybyggeri af almene boliger, vil have afledte økonomiske virkninger, herunder for den statslige ydelsesstøtte, refusionen heraf fra Landsbyggefonden, kommunale udgifter til grundkapitalindskud, samt andre – herunder administrative – økonomiske konsekvenser. Disse direkte afledte konsekvenser er vist i tabel 2.

Det øgede nybyggeri, som følger af de forskellige initiativer, vil i et vist omfang fortrænge noget af det nybyggeri, som kommunerne uden lovforslaget ville have givet tilsagn til. I tabel 3 er anført de økonomiske konsekvenser af det forventede nettobyggeri af almene boliger, dvs. efter fortrængningseffekt. Fortrængningen forudsættes samlet at udgøre ca. 40 pct. af det samlede nybyggeri, som lovforslaget forventes at medføre, svarende til ca. 12 pct. af det ”normale” byggeri uden fondsfinansierede initiativer i perioden 2022-2031.

Forslag om bæredygtige almene boliger, seniorboliger og nye kategorier for tilgængelige boliger forudsættes ikke at have selvstændige afledte udgiftsmæssige konsekvenser. Alle tre puljer finansieres af fonden for blandede byer.

### *Økonomiske konsekvenser fordelt på udgiftstyper*

De enkelte initiativer i lovforslaget kan have afledte udgiftsmæssige konsekvenser på flere udgiftstyper, hvor de kan vedrøre stat og/eller kommuner. F.eks. vil engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger medføre afledte udgifter/indtægter til ydelsesstøtte (stat), grundkapital (kommune), garantiprovision (stat), Udbetaling Danmark (stat) og promillegebyr (stat).

Ved beregningen af beløbene i tabel 2 og 3 er anvendt de opgørelsesprincipper, der anvendes på finansloven, hvor ydelsesstøtten pr. tilsagnsårgang er opgjort i nutidsværdi. I øvrigt er der anvendt de samme forudsætninger, f.eks. vedrørende ordinær byggeaktivitet, rente og inflation, som er anvendt på finansloven for 2022.

### *Ydelsesstøtte*

Staten vil – baseret på skønnene over nettotilvæksten på ca. 8.900 almene boliger – samlet set have negative udgifter på ca. 1.303 mio. kr., som er opgjort som nutidsværdien af betalinger over en 40-årig periode. Ydelsesstøtten, som afholdes af staten, dækker forskellen mellem ydelsen på lånet til finansiering af byggeriet og beboerbetalingen. Når beboerbetalingen overstiger ydelsen på et 30-årigt lån, tilfalder forskellen staten i form af negativ ydelsesstøtte. Desuden indbetales hele beboerbetalingen til staten mellem år 30 og år 40. Som følge af at ydelserne på statsgaranterede lån er lave med de nuværende renteforhold, oppebærer staten samlet set en negativ udgift på ydelsesstøtte ved opførelse af almene boliger.

### *Refusion af ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden*

For nybyggeri, hvortil kommunerne meddeler tilsagn, medfinansiere Landsbyggefonden 25 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte, dog beregnet på baggrund af renteforudsætningerne for tilsvarende lån uden statsgaranti. Da ydelsesstøtten til lån uden statsgaranti vil være negativ under de nuværende lave renteforhold, opkræves der ikke refusion fra Landsbyggefonden. Derfor er refusionen sat til 0.

### *Ungdomsboligbidrag*

Ungdomsboligbidrag ydes som et løbende tilskud til alle almene ungdomsboliger, der bebos af personer fra målgruppen med henblik på at sikre en lavere beboerbetalning end i familieboliger. Kommunerne afholder 20 pct. af de samlede udgifter. Da der samlet set forventes etableret flere ungdomsboliger, vil der være afledte statslige og kommunale merudgifter.

### *Garantiprovision*

Lånene til finansiering af alment byggeri er omfattet af 100 pct. statsgaranterede med henblik på at opnå en lav rente. Realkreditinstitutterne betaler garantiprovision til staten. Staten skønnes at ville modtage provision for garantierne på ca. 107 mio. kr. i lånenes løbetid på 30 år.

### *Kommunal grundkapital*

Kommunernes grundkapitalindskud (kommunernes medfinansiering af de almene boliger) vil udgøre ca. 1.040 mio. kr. (fordelt over en 10-årig periode). Det kommunale grundkapitalindskud er ikke en udgift, men en kapitalanbringelse med en løbetid på 50 år. Den er derfor ikke omfattet af DUT. Kapitalbindingen indgår i kommunernes samlede likviditetsforhold og indgår derfor i det såkaldte balanceregnskab, som drøftes direkte mellem KL og Finansministeriet. Eventuelle rentemæssige konsekvenser ved kapitalbindingen indgår heller ikke i DUT.

### *Kommunalt grundkøbslån*

Det beløbsmæssigt største initiativ er ny grundkøbslånsordning målrettet etablering af nye almene boliger i kommuner og områder med høje grundpriser på 2.458 mio. kr. Heraf finansieres 1.778 mio. kr. af fonden for blandede byer (72 pct.) og 680 mio. kr. af kommunerne (28 pct.). Som forudsætning for ordningen foreslås det, at de omfattede kommuner oveni i fonden for blandede byers andel yder medfinansiering inden for en ramme på 680 mio. kr., der ydes som et grundkøbslån. Her er således tale om, at den kommunale medfinansiering er en forudsætning for at opnå støtte fra fonden for blandede byer, og der er dermed ikke tale om en afledt konsekvens. Det

kommunale grundkøbslån er ikke en udgift, men en kapitalanbringelse med en løbetid på 50 år og er ikke omfattet af kommunale udgiftslofter.

### *Udgifter til tab ved kommunal anvisning*

Kommunerne yder garanti for dækning af boligorganisationernes tab ved fraflytning i forbindelse med boliger, der er stillet til rådighed for kommunal anvisning. Denne garanti eksisterer efter gældende regler vedrørende boligsocial anvisning, og der forventes derfor samlet set ikke øgede udgifter, da andelen af mennesker med et akut boligsocialt behov ikke ændres og kommunerne dermed ikke får yderligere opgaver med den nye ordning. Kommunerne får blot et tilskud fra staten til at sænke huslejen i en konkret almen bolig, såfremt kommunen 1) vurderer, at en person bør anvises til en bolig på baggrund af en akut boligsocial situation og 2) frivilligt søger ordningen.

### *Individuel boligstøtte*

Initiativer, der påvirker huslejen i almene boliger, kan via huslejeeffekten have betydning for statens og kommunernes udgifter til individuel boligstøtte (boligsikring, boligydelse, beboerindskudslån). Der er imidlertid ikke her indregnet eventuelle afledte effekter af øget nybyggeri på individuel boligstøtte. Som udgangspunkt opgøres der ikke økonomiske konsekvenser for boligstøtte af lovændringer, der øger boligbestanden gennem nybyggeri (mængdeændring), da dette medfører flyttekædeeffekter, hvor husstande skifter bolig.

Derimod opgøres der som udgangspunkt boligstøttekonsekvenser af ændringer, der påvirker huslejen i eksisterende boliger (prisændring). For forslaget om huslejetilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i eksisterende almene boliger gælder imidlertid, at det kan sidestilles med en mængdeændring, idet tilskuddet i 2022 og 2023 forudsættes ydet i forbindelse med genudlejning, hvor kommunen anviser den nye beboer.

### *Udgifter til vejledning og analyse*

Der afsættes i alt 5 mio. kr., ligeligt fordelt over årene 2022-2025, fra fonden for blandede byer til Bolig- og Planstyrelsen til udarbejdelse af en vejledning om fællesskabsorienterede boligløsninger. Endvidere afsættes i alt 2 mio. kr. i 2022 og 2023 til Indenrigs- og Boligministeriet med henblik på udarbejdelse af de analyser, der igangsættes med aftalen.

### *Administrative udgifter mv.*

Flere af initiativerne vil medføre udgifter til administration i Udbetaling Danmark. Disse udgifter anslås til samlet at beløbe sig til 1 mio. kr. årligt i perioden 2022-2031. Disse udgifter finansieres af de indtægter, som staten oppebærer i forbindelse med det såkaldte promillegebyr, der udgør 2 promille af anskaffelsessummen. Dette gebyr skal dække statens udgifter til den løbende støtteadministration i ordningens løbetid. Det anslås, at promillegebyret forbundet med tilvæksten af boliger vil beløbe sig til 27 mio. kr. over perioden 2022-31.

Administration, opfølgning og monitorering af de nye tilskudsordninger, som initiativerne medfører, varetages som for andre støtteordninger på boligområdet af Bolig- og Planstyrelsen. De administrative merudgifter forbundet med de foreslåede støtteordninger anslås at udgøre 2 mio. kr. om året i perioden 2022-2031. Der vil herudover være udgifter til ændringer i BOS-SINF på 3 mio. kr. i 2022. Disse udgifter finansieres af fonden for blandede byer.

Kommunerne har adgang til at opkræve et kostægte promillegebyr til dækning af kommunernes udgifter til støttesagsbehandling i forbindelse med almene byggeprojekter.

# UDKAST

**Tabel 2**

Direkte afledte udgiftskonsekvenser til nybyggeri, fordelt på udgiftstype, i perioden 2022-2025.

Mio. kr. (2022- priser)	2022	2023	2024	2025
<b>STATEN</b>				
Ydelsesstøtte	-28,0	-307,6	-307,8	-308,0
Refusion fra Landsbyggefonden	-	-	-	-
Ungdomsboligbidrag (netto)	1,6	10,6	10,6	10,6
Garantiprovision	-0,1	-0,8	-0,8	-0,8
Udbetaling Danmark	1,7	1,7	1,7	1,7
Promillegebyr	-0,5	-6,1	-6,1	-6,1
<i>Staten, i alt</i>	-25,3	-302,2	-302,4	-302,6
<b>KOMMUNER</b>				
Kommunalt grundkapitalindskud	22,7	259,5	259,7	259,9
Ungdomsboligbidrag (refusion)	0,4	2,6	2,6	2,6
Grundkøbslån	10,4	69,2	69,2	69,2
<i>Kommuner, i alt</i>	33,5	331,3	331,5	331,7
<b>SAMLET FOR STATEN OG KOMMUNERNE</b>	<b>8,2</b>	<b>29,1</b>	<b>29,1</b>	<b>29,1</b>

Anmærkning: Positive beløb angiver udgifter, medens negative beløb angiver indtægter.

**Tabel 3**

Direkte afledte udgiftskonsekvenser til nybyggeri efter fortrængning, fordelt på udgiftstype, i perioden 2022-2025.

Mio. kr. (2022- priser)	2022	2023	2024	2025
<b>STATEN</b>				
Ydelsesstøtte	-18,5	-160,3	-160,4	-160,6
Refusion fra Landsbyggefonden	-	-	-	-
Ungdomsboligbidrag (netto)	0,8	5,3	5,3	5,3
Garantiprovision	-0,0	-0,4	-0,4	-0,4
Udbetaling Danmark	1,0	1,0	1,0	1,0
Promillegebyr	-0,3	-3,2	-3,2	-3,2
<i>Staten, i alt</i>	-17,0	-157,6	-157,7	-157,9
<b>KOMMUNER</b>				
Kommunalt grundkapitalindskud	14,2	128,8	128,9	129,0
Ungdomsboligbidrag (refusion)	0,2	1,3	1,3	1,3
Grundkøbslån	10,4	69,2	69,2	69,2
<i>Kommuner, i alt</i>	24,8	199,3	199,4	199,5
<b>SAMLET FOR STATEN OG KOMMUNERNE</b>	<b>7,8</b>	<b>41,7</b>	<b>41,7</b>	<b>41,6</b>

Anmærkning: Positive beløb angiver udgifter, medens negative beløb angiver indtægter.

### *Samlede økonomiske konsekvenser for stat og kommuner, herunder DUT*

De fleste af initiativerne er som nævnt ansøgningspuljer. Kommunerne kan sammen med boligorganisationerne på frivilligt grundlag vælge at ansøge om tilskud, som finansieres af fonden for blandede byer. Dette indebærer, at afledte kommunaløkonomiske konsekvenser ikke skal udlignes via DUT. Som det fremgår ovenfor, kan der herudover være andre årsager til at visse udgiftstyper, f.eks. kommunal grundkapital, ikke er omfattet af DUT.

Forslaget om ændring af driftsstøttesystemet skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser for stat og kommuner.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med KL

### *4.2 Implementeringskonsekvenser*

Lovforslaget skønnes ikke at have implementeringskonsekvenser ud over dem, der indgår under pkt. 4.1.

Principperne for digitaliseringsklar lovgivning er blevet fulgt.

Lovforslaget indebærer i overensstemmelse med princip 1 om enkle og klare regler meget enkle og klare kriterier for anvendelse af 5.000 mio. kr. til diverse formål, herunder kriterier for meddelelse af tilsagn om støtte til etablering af almene boliger og huslejenedsættelse. Både i lovteksten og bemærkningerne er der fastsat klare bestemmelser om procedurer for udmøntning af de enkelte bevillinger.

I overensstemmelse med princip 2 om digital kommunikation vil forslaget understøtte, at der kan kommunikeres digitalt. Ansøgninger om støtte vil behandles digitalt ved tilpasning af de eksisterende IT-systemer, herunder BOSSINF (administrationssystem for alment byggeri).

Ifølge princip 3 om automatisk sagsbehandling skal administrationen af lovgivningen ske helt eller delvist digitalt og under hensyntagen til borgernes retssikkerhed. Lovforslaget vurderes at være i overensstemmelse med dette princip. Lovgivningen understøtter, at administrationen af lovgivningen kan

ske digitalt og under hensyntagen til borgernes og virksomhedernes retssikkerhed.

Med lovforslaget fastsættes objektive kriterier for tildeling af tilsagn om støtte. Meddelelse af tilsagn vil dog i visse tilfælde forudsætte mulighed for skøn og fortolkning.

I overensstemmelse med princip 4 om sammenhæng på tværs af myndigheder af fælles begreber anvendes samme begreber og definitioner, som fremgår af almenboligloven. Indenrigs- og Boligministeriet vil sikre, at begreberne anvendes konsekvent i lovgivning om almene boliger.

Forslaget vil ikke indebære indsamling og behandling af håndtering af borgernes og virksomhedernes data i strid med princip 5 om tryk og sikker datahåndtering.

Endelig er der overensstemmelse med princip 6 om genbrug af offentlig infrastruktur, idet der er lagt op til, at administration af reglerne forventes at ske inden for eksisterende IT-løsninger med visse tilpasninger.

Lovforslaget er i overensstemmelse med princip 7 om forebyggelse af snyd og fejl.

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

Lovforslaget skønnes ikke at have direkte økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Imidlertid indebærer forslaget en tilvækst (efter fortrængning, jf. pkt. 4.1) i det samlede nybyggeri af almene boliger over en 10-årig periode, der kan forventes gradvist indfaset i løbet af 2023 og 2024. Tilvæksten af almene boliger vil desuden medføre en vis fortrængning af privat boligbyggeri. Der vil således blive tale om en meget begrænset forøgelse af den samlede årlige aktivitet og beskæftigelse i byggesektoren, særligt på kortere sigt, som i sig selv ikke vurderes at medføre kapacitetsmæssige problemer i økonomien.

Samtidig kan forslagene om ombygning af erhvervsejendomme, tilskud til særligt billige almene boliger, fortætning samt bæredygtige almene boliger understøtte udviklingen af nye løsninger, som vil kunne bidrage til at øge den danske byggebranches internationale konkurrenceevne, blandt andet hos rådgivere og byggematerialeproducenter.

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante for de konkrete ændringer i lovforslaget.

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

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

### **7. Klimamæssige konsekvenser**

Forslaget om en pulje til bæredygtige almene boliger forventes at medvirke til udviklingen af nye løsninger vedrørende f.eks. nye bæredygtige byggematerialer eller genanvendelse af byggematerialer, der kan medføre en begrænset reduktion af CO<sub>2</sub>-udledning, hvis sådanne løsninger udbredes. Dette initiativ kan således bidrage til at forbedre det almene byggeris klima- og miljømæssige bæredygtighed.

Herudover skønnes lovforslaget ikke at have nævneværdige klimamæssige konsekvenser.

### **8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser**

Forslaget om en pulje til bæredygtige almene boliger forventes at medvirke til udviklingen af nye løsninger vedrørende f.eks. nye bæredygtige byggematerialer eller genanvendelse af byggematerialer, der kan medføre en begrænset reduktion af brug af miljømæssigt potentielt skadelige stoffer, hvis sådanne løsninger udbredes. Dette initiativ kan således bidrage til at forbedre det almene byggeris klima- og miljømæssige bæredygtighed.

Herudover skønnes lovforslaget ikke at have nævneværdige miljø- og naturmæssige konsekvenser.

### **9. Forholdet til EU-retten**

Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, EU-Tidende 2012, nr. L 7, side 3.

Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form af kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhånds anmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2.

## UDKAST

Kompensation til sociale boligselskaber, der leverer tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, er fritaget for anmeldelsespligten uanset beløbet.

For at være fritaget for anmeldelsespligten skal kompensationen også opfylde de udførlige betingelser, der er fastsat i afgørelsens artikel 4, 5 og 6, som skal sikre, at leverandører ikke overkompenseres.

Efter afgørelsens artikel 4 skal ansvaret for leveringen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse være overdraget den pågældende virksomhed ved en eller flere officielle retsakter, der bl.a. skal angive arten og varigheden af forpligtelserne til levering af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, kriterierne for beregning, kontrol og revision af kompensationen og de foranstaltninger, der er truffet for at undgå overkompensation og for at sikre tilbagebetaling af en eventuel overkompensation.

I artikel 5 er det fastsat, at kompensationen ikke må overstige, hvad der er nødvendigt for at dække omkostningerne ved opfyldelsen af leverandørens forpligtelser under hensyn til de hermed forbundne indtægter samt en rimelig forrentning af den eventuelle egenkapital, der måtte være nødvendig for, at disse forpligtelser kan opfyldes. Den indeholder også nærmere bestemmelser om beregningen af omkostninger, indtægter og en "rimelig fortjeneste".

Endelig er det fastsat i artikel 6, at medlemsstaterne med jævne mellemrum skal foretage kontrol for at sikre, at virksomheder ikke modtager kompensation, som overstiger det beløb, der er fastlagt i overensstemmelse med artikel 5 (hvis overkompensationen kun er af begrænset omfang, kan den fremføres til det efterfølgende år i stedet for at blive tilbagebetalt).

Det vurderes, at de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 1 er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

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

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 16. december 2021 til den 18. januar 2021 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv,

## UDKAST

Dansk Fjernvarme, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Ejendomsforeningen Danmark, Finans Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Institut For Menneskerettigheder, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision - BDO, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK-Fonden, Praktiserende Arkitekters Råd, Psykiatrifonden, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBH, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, Sind, SMVdanmark, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, SOS Racisme, TEKNIQ, VIVE, Udbetaling Danmark og Ældre Sagen.

### 11. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Afledte statslige mindreudgifter efter fortrængning skønnes at udgøre 17,0 mio. kr. i 2022, 157,6 mio. kr. i 2023, 157,7 mio. kr. i 2024 og 157,9 mio. kr. i 2025 (tabel 3 i pkt. 4.1).	Kommunale merudgifter efter fortrængning skønnes at udgøre 24,8 mio. kr. i 2022, 199,3 mio. kr. i 2023, 199,4 mio. kr. i 2024 og 199,5 mio. kr. i 2025 (tabel 3 i pkt. 4.1). Merudgifter skal ikke udlignes via DUT, da det er frivilligt at søge om støtte fra fonden for blandede byer.
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Meradministration i Udbetaling Danmark. Udgifterne hertil på 1,0 mio. kr. årligt finansieres af det statslige promillegebyr.	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Meget begrænset meraktivitet i byggebranchen på længere sigt (ved lavkonjunktur) samt potentiel forbedring	Meget begrænset meraktivitet i byggebranchen på længere sigt (ved højkonjunktur).

## UDKAST

	af byggebranchens internationale konkurrenceevne på langt sigt.	
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Forslaget om en pulje til bæredygtige almene boliger kan potentielt medvirke til en begrænset reduktion af CO <sub>2</sub> -udledning.	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Forslaget om en pulje til bæredygtige almene boliger kan potentielt medvirke til en begrænset reduktion af brug af miljømæssigt potentielt skadelige stoffer.	Ingen
Forholdet til EU-retten	<p>Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, EU-Tidende 2012, nr. L 7, side 3.</p> <p>Det vurderes, at de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 1 er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.</p>	
Er i strid med de principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej

## UDKAST

# UDKAST

## *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

### *Til § 1*

#### *Til nr. 1*

Det fremgår af § 89 b i almenboligloven, at nybyggerifondens formål er at yde ydelsesstøtte til etablering af almene boliger efter de på udbetalingstidspunktet gældende regler. Fondens formål er endvidere at dække underskud efter lov om friplejeboliger. Nybyggerifonden finansierer også statens udgifter til etablering af almene boliger på småøerne og i økommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø, jf. § 98 d, stk. 1.

Det følger af den foreslåede § 89 c, stk. 1, 1. pkt., at 10.000 mio. kr. af de beløb, der efter § 89 a indbetales til nybyggerifonden, fra 2022 overføres til fonden for blandede byer.

Den foreslåede bestemmelse i § 89 c, stk. 1, vil medføre, at første overførsel af nybyggerifonden til fonden for blandede byer vil ske i 2022, og at overførslerne vil fortsætte, indtil sammenlagt 10 mia. kr. er overført.

Det følger af den foreslåede § 89 c, stk. 1, 2. pkt., at fonden for blandede byer har til formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger ved finansiering af en række nye initiativer på boligområdet.

Den foreslåede bestemmelse i § 89 c, stk. 1, 2. pkt. fastlægger formålet med fonden for blandede byer. Enkelte af de initiativer, som foreslås finansieret af fonden, vil dog også kunne komme andre boligformer til gode.

Det følger af den foreslåede § 89 c, stk. 2, at 5.000 mio. kr. af det beløb, der er nævnt i stk. 1, overføres til staten i perioden 2022-2031 i henhold til de bevillinger, der fastsættes på de årlige finanslove, med henblik på anvendelse til følgende formål:

- 1) 100 mio. kr. til bæredygtige almene boliger, jf. § 92 b.
- 2) 50 mio. kr. til projekter om forsøg med tilpasning af eksisterende almene boliger og almene boligområder til ældres behov, jf. § 92 d.

## UDKAST

- 3) 5 mio. kr. til udarbejdelse af nye kategorier for tilgængelige boliger, jf. § 92 e.
- 4) 20 mio. kr. til flere almene boliger på småøerne og de større øer, jf. § 98 d.
- 5) 900 mio. kr. til engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger, jf. § 98 e.
- 6) 150 mio. kr. til midlertidigt huslejetilskud til særligt billige almene familieboliger, jf. § 98 f.
- 7) 422 mio. kr. til fortætning af eksisterende almene boligafdelinger med nye almene boliger, jf. § 98 g.
- 8) 1.778 mio. kr. til grundkøbslån til etablering af almene boliger, jf. § 119 a.
- 9) 675 mio. kr. til erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme til almene boliger, jf. § 119 d.
- 10) 870 mio. kr. til erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme, jf. § 142 d.
- 11) 5 mio. kr. til vejledning om fællesskabsorienterede boligløsninger.
- 12) 2 mio. kr. til analyser m.v.
- 13) 23 mio. kr. til puljeadministration, systemtilpasning mv.

Den adgang til overførsel af midler fra fonden for blandede byer til staten, som følger af den foreslåede stk. 2, indebærer, at staten løbende får refunderet sine afholdte udgifter til de på Finansloven fastsatte bevillinger efter ordningen.

Den foreslåede bestemmelse i § 89 c, stk. 2, nr. 1-3, vil medføre, at fonden for blandede byer kan finansiere projekter vedrørende bæredygtige almene boliger, udvikling af ældrevenlige almene boliger og byrum, og en mere differentieret kategorisering af tilgængelige almene boliger for personer med handicap.

Den foreslåede bestemmelse i § 89 c, stk. 2, nr. 4, vil medføre, at fonden for blandede byer kan finansiere etablering af almene boliger i økommunerne, i Bornholms Regionskommune og på øer med under 1.200 indbyggere.

Den foreslåede bestemmelse i § 89 c, stk. 2, nr. 5 og 6, vil medføre, at fonden for blandede byer både kan finansiere tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i eksisterende boliger og finansiere tilskud til etablering af billige boliger med henblik på at gøre det muligt for personer med lav betalings-evne at få et sted at bo.

## UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i § 89 c, stk. 2, nr. 7-10, vil medføre, at fonden for blandede byer kan finansiere en række initiativer til at fremme byggeriet af almene boliger med henblik på at skabe boliger, hvor boligsøgende med almindelige indkomster kan bo.

Den foreslåede bestemmelse i § 89 c, stk. 2, nr. 11, vil medføre, at fonden for blandede byer kan finansiere den vejledning om fællesskabsorienterede boligløsninger, som skal udføres i Indenrigs- og Boligministeriet.

Den foreslåede bestemmelse i § 89 c, stk. 2, nr. 12, vil medføre, at fonden for blandede byer kan finansiere de analyser mv., som skal foretages i Indenrigs- og Boligministeriet for at sikre, at hensigten med etablering af fonden bliver realiseret.

Den foreslåede bestemmelse i § 89 c, stk. 2, nr. 13, vil medføre, at fonden for blandede byer kan finansiere Indenrigs- og Boligministeriets udgifter til puljeadministration og systemtilpasning mv. Der afsættes 2 mio. årligt i 2022-2031, i alt 20 mio. kr., til at dække puljeadministration, herunder implementering af Aftale om fonden for blandede byer, og 3 mio. kr. til systemtilpasninger, herunder ændringer i sagsbehandlingssystemet BOSSINF. Det følger af den foreslåede § 89 c, stk. 3, at indenrigs- og boligministeren kan beslutte at omfordele de beløb, der er nævnt i stk. 2, når det må forventes, at beløbene ikke fuldt ud vil blive anvendt inden for anvendelsesperioden.

Den foreslåede bestemmelse i § 89 c, stk. 3, vil medføre, at beløb, som ikke forventes at blive anvendt i overensstemmelse med stk. 2, vil kunne benyttes til andre af de formål, som nævnes i bestemmelsen.

Det følger af den foreslåede § 89 c, stk. 4, 1. pkt., at indenrigs- og boligministeren overfører beløb, der skal anvendes efter stk. 2, nr. 1-3, til Landsbyggefonden.

Det følger af den foreslåede § 89 c, stk. 4, 2. pkt., at Landsbyggefonden udbetaler midlerne.

Den foreslåede bestemmelse i § 89 c, stk. 4, vil medføre, at Landsbyggefonden administrerer en del af midlerne i fonden for blandede byer.

*Til nr. 2*

## UDKAST

Almenboliglovens § 91 indeholder regler om Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning. Regler om driftsstøtte er fastsat i §§ 92, stk. 1, 91 a, stk. 2, og 94, stk. 1, nr. 1.

Det foreslås i § 91, stk. 16, 1. pkt., at der fastsættes en samlet ramme for den supplerende støtte, som Landsbyggefonden kan yde i støtteperioden i forbindelse med tilsagn efter stk. 1, 2 og 4.

Det foreslås i § 91, stk. 16, 2. pkt., at som supplerende støtte betragtes udlån (hovedstol) og tilskud efter § 92, stk. 1, samt tilskud efter § 91 a, stk. 2.

Det foreslås i § 91, stk. 17, at den i stk. 16 nævnte ramme udgør 22,6 pct. af værdien af de tilsagn, der for hvert år er meddelt efter stk. 1, 2 og 4, og omfatter supplerende, herunder senere meddelt, støtte til de projekter, der har modtaget tilsagn om støtte det pågældende år.

Det følger af den foreslåede ændring af § 91, at der fastsættes en samlet ramme for supplerende støtte i forbindelse med tilsagn under Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning. Den foreslåede ramme udgør 22,6 pct. af værdien af de renoveringstilsagn, der er meddelt i det enkelte år.

Formålet med ændringen er at etablere et loft over Landsbyggefondens driftsstøtte i forbindelse med renoveringer af almene boliger dog således, at fonden i forbindelse med nye renoveringstilsagn efter 2021 har mulighed for at yde driftsstøtte på samme niveau som hidtil.

De foreslåede bestemmelser i § 91, stk. 16-17 ændrer ikke Landsbyggefondens tildelingspraksis for driftsstøtte. I forbindelse med nye renoveringstilsagn efter 2021 har Landsbyggefonden mulighed for at yde driftsstøtte på samme niveau som hidtil, men ikke på et højere niveau.

### *Til nr. 3*

Almenboliglovens § 91, stk. 16, fastsætter regler for Landsbyggefondens løbende orientering af indenrigs- og boligministeren vedrørende tilsagn efter Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning.

Det fremgår af almenboliglovens § 91, stk. 16, 1. pkt., at Landsbyggefonden orienterer løbende indenrigs- og boligministeren om størrelsen og den regionale fordeling af tilsagn efter stk. 1, 2 og 4.

Det fremgår af almenboliglovens § 91, stk. 16, 2. pkt., at Landsbyggefonden endvidere hvert år udarbejder en redegørelse om den forventede udvikling

## UDKAST

af den samlede ordning samt den stedsfundne og forventede anvendelse af investeringsrammerne, jf. stk. 1, 2 og 4.

Det fremgår af almenboliglovens § 91, stk. 16, 3. pkt., at redegørelsen indsendes til indenrigs- og boligministeren.

Det fremgår af almenboliglovens § 91, stk. 16, 4. pkt., at Landsbyggefonden desuden sikrer en løbende erfaringsudveksling og koordinering af indsatserne i forhold til renovering, jf. stk. 1, 2 og 4, nedrivning, jf. § 92, stk. 2, og infrastrukturændringer, jf. § 91 b.

Det foreslås at indsætte i § 91, stk. 16, der bliver stk. 18, et nyt punktum, hvorefter orienteringen for hvert tilsagn desuden skal omfatte en beregnet fremtidig støtte som nævnt i stk. 16, 2. pkt.

Bestemmelsen indebærer, at Landsbyggefondens orientering for hvert tilsagn skal omfatte den beregnede fremtidige driftsstøtte.

Formålet med en foreslåede bestemmelse er at gøre det muligt for indenrigs- og boligministeren at følge niveauet af driftsstøtte og udviklingen heraf.

### *Til nr. 4 og 5*

Det fremgår af § 92, stk. 1, 1. pkt., i almenboligloven, at Landsbyggefonden af de midler, der er overført til landsdispositionsfondens, kan yde støtte som lån eller tilskud til almene boligafdelinger, hvor der er så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Det fremgår af § 92, stk. 1, 2. pkt., i almenboligloven, at støtten kan ydes til finansiering af nødvendigt udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt til miljøforbedrende og andre foranstaltninger, herunder til udligning af opsamlede driftsunderskud.

Det foreslås at der i § 92, stk. 1, 1. pkt., efter ”videreførelse” indsættes: eller hvor støtte er nødvendigt for at sikre en rimelig husleje i forbindelse med gennemførelse af arbejder, hvortil der ydes støtte efter § 91, stk. 1, 2 og 4.

Formålet med den foreslåede bestemmelse i § 92, stk. 1, 1. pkt., er at præcisere og skabe overensstemmelse mellem Landsbyggefondens praksis, hvor driftsstøtten sikrer beboerne en rimelig husleje i perioden efter en renovering, og almenboliglovens generelle formålsbestemmelse og målsætninger.

## UDKAST

Endvidere foreslås det, at betegnelsen ”miljøforbedrende foranstaltninger” i § 92, stk. 1, 2. pkt., ændres til ”forbedring af fællesarealer”. Formålet er semantisk, idet betegnelsen ”forbedring af fællesarealer” vurderes mere retvisende i forhold til ordningens faktiske indhold end ”miljøforbedrende foranstaltninger”.

*Til nr. 6*

Det fremgår af almenboliglovens § 92 b, at der for årene 2021-2026 er afsat en ramme på 50,5 mio. kr. af midler overført til landsdispositionsfonden. Inden for rammen kan Landsbyggefonden yde tilskud til udvikling og forsøg med henblik på at fremme nye bæredygtige løsninger i det almene byggeri. Rammen skal opfylde begrænsningerne i gældende § 91, stk. 3. Ikke anvendte beløb fra rammen reguleres årligt med udviklingen i nettoprisindekset.

Det foreslås, at der i § 92 b indsættes et nyt stk. 4, 1. pkt., hvorefter Landsbyggefonden i årene 2021-2026 af de midler, der er overført til fonden for blandede byer, jf. den foreslåede § 89 c, stk. 2, nr. 1, inden for en samlet ramme på 100 mio. kr. kan understøtte arbejdet med at udvikle og udbrede løsninger, der kan bidrage til at gøre almene byggerier mere bæredygtige.

Det kan eksempelvis være gennem understøttelse af udvikling og gennemførelse af forsøg med bæredygtige byggematerialer, herunder genbrugsmaterialer.

Midlerne fra denne ramme anvendes til analysearbejder, forsøg, demonstrationsprojekter m.v., der fremmer nye bæredygtige løsninger og tiltag i såvel nybyggeri som i renoveringen af almene boliger, og kan udmøntes ved at tildele midler til forsøg mv. til en kreds af interessenter. Dette skal ske ved at gennemføre ansøgningsrunder, hvor almene boligorganisationer, eventuelt i samarbejde med andre interessenter i sektoren, indbydes til at ansøge om midler, og hvor de ansøgninger, der bedst lever op til på forhånd fastsatte tildelingskriterier, tildeles midler således, at projektforslagene i ansøgningerne kan realiseres. Derudover kan midlerne udmøntes ved at tildele midler til forsøgs- og udviklingsprojekter, som Landsbyggefonden gennemfører i samarbejde med relevante parter. Det kan eksempelvis være projekter, der kan lede til samarbejde mellem parter med relevant indsigt i bæredygtigt byggeri. Derudover forudsættes det, at Byggeskadefonden inddrages i samarbejde om midlerne, da midlerne til dels vil blive anvendt i relation til byggeri, der er omfattet af Byggeskadefonden.

## UDKAST

Midlerne skal prioriteres, så der opnås størst muligt effekt. Herved udnyttes mulige synergieffekter mellem de forskellige indsatser, som Landsbyggefonden gennemfører, og som gennemføres af eller i samarbejde med andre parter.

Landsbyggefonden er ansvarlig for udmøntning af midlerne og fastsætter nærmere regler herfor, jf. almenboliglovens § 95, stk. 1. Fonden fremlægger som led i den øvrige afrapportering til Bolig- og Planstyrelsen løbende status for og evaluering af den hidtidige indsats samt forslag til tilrettelæggelse og koordinering af fremtidige indsatser.

Det følger af den foreslåede affattelse af § 92 b, stk. 4, 2. pkt., at der ikke med midlerne, som er omfattet af 1. pkt. kan ydes støtte til arbejder, der også støttes efter § 91.

*Til nr. 7*

Almenboliglovens § 94 indeholder regler om, at Landsbyggefonden kan yde tilskud til forskning og udvikling inden for fondens område.

Det følger af den foreslåede § 92 d, at Landsbyggefonden i årene 2021-2026 af de midler, der er overført til fonden for blandede byer, jf. den foreslåede § 89 c, stk. 2, nr. 2, inden for en samlet ramme på 50 mio. kr. kan yde tilskud til projekter om forsøg med tilpasning af eksisterende almene boliger og almene boligområder til ældres behov.

Den foreslåede bestemmelse i § 92 d vil medføre, at Landsbyggefonden kan støtte projekter om forsøg med ældrevenlige almene boliger og boligområder. Puljen på 50 mio. kr. vil f.eks. kunne anvendes til projekter med udvikling af forskellige typer almene ældreboliger, herunder bofællesskaber for ældre. Puljen vil også kunne anvendes til projekter med opholdssteder på udenomsarealer i de almene boligområder.

Det fremgår af almenboliglovens § 91, stk. 1, nr. 3, at Landsbyggefonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af tilgængelighedsarbejder inden for en samlet investeringsramme på 1.641 mio. kr. i årene 2021-2026.

Det følger af den foreslåede § 92 e, at Landsbyggefonden i årene 2021-2023 af de midler, der er overført til fonden for blandede byer, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 3, inden for en samlet ramme på 5 mio. kr. kan finansiere udarbejdelse

## UDKAST

af nye kategorier for tilgængelige boliger og indsamling af data vedrørende tilgængelige boliger.

Den foreslåede bestemmelse i § 92 e vil medføre, at der vil kunne skabes et bedre grundlag for at planlægge forskellige former for tilgængelighed ved renovering og nybyggeri af almene boliger.

### *Til nr. 8*

Overskriften før § 98 d lyder i dag: »Almene boliger på småøerne og økommuner«.

Det foreslås at ændre overskriften, hvorefter den vil hedde: »Særligt tilskud til almene boliger på småøerne, i økommuner og i Bornholms Regionskommune«.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det foreslåede § 98 d, stk. 4, som vil indføre to nye tilskudsordninger til etablering af almene boliger. Ordningerne vil omfatte småøerne, økommuner og - som noget nyt - Bornholms Regionskommune.

### *Til nr. 9*

Efter almenboliglovens § 98, stk. 1, 1. pkt. kan boligministeren for at fremme etableringen af almene boliger på småøerne og i økommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø i årene 2021-2026 inden for en samlet ramme på 30,3 mio. kr. (2020-priser) give tilsagn om tilskud på 404.000 kr. pr. bolig (2020-priser).

Efter § 98 d, stk. 1, 2. pkt. forstås ved småøer ikke-landfaste øer, der fungerer som helårssamfund med under 1.200 beboere. Det drejer sig om følgende småøer, som på nuværende tidspunkt alle er omfattet af Sættelsen af Danske Småøer: Agersø, Anholt, Askø, Avernakø, Barsø, Birkholm, Bjørnø, Baagø, Drejø, Egholm, Endelave, Fejø, Femø, Fur, Hjarnø, Hjortø, Lyø, Mandø, Nekselø, Omø, Orø, Sejerø, Skarø, Strynø, Tunø, Venø og Aarø.

Tilskuddet kan gives til almene familieboliger, almene ældre- og plejeboliger og almene ungdomsboliger.

Tilskudsordningen finansieres af midler, der er overført fra Landsbyggefonden til nybyggerifonden, jf. § 89 a, i årene 2021-2026 inden for en samlet

## UDKAST

ramme på 30,3 mio. kr. (2020-priser) til refusion af statens udgifter til tilskud til etablering af almene boliger på småøerne og i økommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø. Bidraget indbetales til staten.

Det foreslås, at der indsættes et nyt *stk. 4 i § 98 d*, hvorefter indenrigs- og boligministeren i 2022-2023 inden for en samlet ramme på 10 mio. kr. kan give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene boliger i økommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø og i Bornholms Regionskommune og inden for en samlet ramme på 10 mio. kan give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene boliger på småøerne, jf. det foreslåede § 89 c, stk. 2, nr. 4.

Det foreslås, at tilskuddet kan gives til almene familieboliger, almene ældre- og plejeboliger og almene ungdomsboliger.

Forslaget vil sikre, at indenrigs- og boligministeren fortsat kan understøtte etableringen af almene boliger på småøerne, i de 4 økommuner Fanø Kommune, Læsø Kommune, Samsø Kommune og Ærø Kommune og som noget nyt også i Bornholms Regionskommune.

Tilskudsordningen indebærer, at anskaffelsessummen for boliger med et tilsagn efter § 115, stk. 1-6, eller § 117, stk. 1, om støtte til etablering af almene boliger, reduceres med 400.000 kr. pr. bolig (2019-priser), der modtager tilskud. Da anskaffelsessummen udgør grundlaget for finansieringen af almene boliger, jf. § 118 og § 118 a, og for låntagers betaling på lån, jf. § 129, indebærer tilskuddet, at det bliver billigere for boligorganisationen at etablere nye almene boliger. Samtidig reduceres kommunens grundkapital, statens ydelsesstøtte samt beboernes beboerindskud og husleje. I tilfælde hvor der kun opnås tilskud til en andel af de boliger, som et tilsagn efter § 115, stk. 1-6, eller § 117, stk. 1, vedrører, vil der ske en omkostningsreduktion for alle boliger, som er omfattet af sidstnævnte tilsagn. Denne reduktion bliver mindre pr. bolig, jo mindre andel af tilsagnets boliger, der modtages tilskud til.

Almene boligorganisationer kan således ansøge indenrigs- og boligministeren om tilskud til nedsættelse af anskaffelsessummen, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1-6, og § 117, stk. 1, som herefter vil være 400.000 kr. lavere pr. bolig, der opnås tilskud til. Herefter kan kommunalbestyrelsen på sædvanlig vis på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte ved nybyggeri, på- og tilbygning til almene ejendomme, ombygning eller erhvervelse med eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende beboelsesejendom, erhvervelse af

## UDKAST

uudnyttede tagetager og påbygning af yderligere etager samt efterfølgende etablering af tagboliger i ejendom, der anvendes til privat udlejning til beboelse og i almene boligafdelingers ejendomme.

Det foreslås, at der indsættes et nyt *stk. 5* i § 98 d, hvorefter beløbene nævnt i det foreslåede *stk. 4* reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2022.

*Til nr. 10*

Det fremgår af almenboliglovens § 98 d, *stk. 4*, at indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om forhold, der er nævnt i *stk. 1* og *2*.

I lovforslagets § 1, nr. 11, foreslås nye stykker 4 og 5, som indebærer, at det gældende *stk. 4* bliver til *stk. 6*.

Det foreslåede § 98 d, *stk. 4*, om en ny tilskudsordning med en pulje på 10 mio. kr. målrettet etablering af almene boliger i de 4 økommuner og Bornholms Regionskommune og en pulje på 10 mio.kr. målrettet etablering af almene boliger på småøerne forudsætter, at der bliver fastsat nærmere regler om administration af ordningerne.

Det følger af den foreslåede ændring af § 98 d, *stk. 4*, som bliver *stk. 6*, at henvisningen til *stk. 1* og *2* udvides til at omfatte både de gældende *stk. 1* og *2* og det nye *stk. 4*.

Forslaget indebærer, at indenrigs- og boligministeren også vil fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i det nye *stk. 4* i § 98 d.

Det er hensigten, at de foreslåede ordninger administreres af Bolig- og Planstyrelsen. Nærmere regler herom vil blive fastsat i et administrationsgrundlag. Dette vil omfatte ansøgningsproceduren, frister, dokumentationskrav, uddelingskriterier, tilsagnsvilkår mv. Tilsagn om tilskud vil tildeles i prioriterede rækkefølge, f.eks. 1) ansøgninger om etablering af almene familieboliger, jf. almenboliglovens § 3, 2) ansøgninger fra øer med det laveste antal almene boliger i forhold til det samlede antal husstande, 3) ansøgninger om etablering af almene boliger på øer, hvor der er venteliste til ledige boliger, eller hvor der på anden måde kan dokumenteres efterspørgsel efter boliger. I tilfælde hvor der kommer flere ansøgninger om tilskud til etablering af almene boliger på samme ø, vil der blive givet prioritet til den ansøgning, hvor der søges om tilskud til etablering af flest almene boliger.

## UDKAST

Udbetaling Danmark udbetaler tilskuddet til bygherren som et engangsbeløb, efter at kommunalbestyrelsen har godkendt det endelige byggerenskab.

*Til nr. 11*

De foreslåede § 98 e og § 98 f er nye bestemmelser.

Det foreslås, at der efter almenboliglovens § 98 d før overskriften før § 99 indsættes overskriften » Særligt billige almene familieboliger«.

Det følger af det foreslåede § 98 e, stk. 1, at indenrigs- og boligministeren i årene 2022-2027 inden for en samlet udgiftsramme på 900 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 5, kan give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene familieboliger, der udlejes til boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder hjemløse.

Den foreslåede bestemmelse i § 98 e, stk. 1, vil medføre, at ordningen finansieres af midler, der er overført til fonden for blandede byer, jf. den foreslåede 89 c.

Den foreslåede bestemmelse i § 98 e, stk. 1, vil medføre, at anskaffelsessummen for almene familieboliger med et tilsagn om støtte til etablering, reduceres med 400.000 kr. pr. bolig. Da anskaffelsessummen udgør grundlaget for finansieringen af almene boliger og for låntagers betaling på lån, indebærer tilskuddet, at det bliver billigere for boligorganisationen at etablere disse særlige nye almene familieboliger. Samtidig reduceres kommunens grundkapitalindskud, statens udgifter til ydelsesstøtte samt beboernes beboerindskud og husleje. Anskaffelsessummen for byggeriet må før tilskud ikke overskride maksimumsbeløbet, jf. almenboliglovens § 115, stk. 10.

Den foreslåede bestemmelse i § 98 e, stk. 1, vil endelig medføre, at tilskud til etablering af almene familieboliger som udgangspunkt målrettes boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder hjemløse. Hertil indgår også borgere som allerede har ophold på herberg og lignende efter §§ 107 og 110 i serviceloven.

Det bemærkes, at de relevante regler vedrørende anvisning og social støtte i henholdsvis almenboligloven og serviceloven omfatter personer med lovligt ophold i Danmark. Kommunerne har i den forbindelse adgang til Udlændinge Informations Portalen, og hvis der er tvivl om, hvorvidt en person

## UDKAST

har lovligt ophold i forbindelse med f.eks. kommunal anvisning af en bolig, bør kommunerne kontakte udlændingemyndighederne.

Det følger af det foreslåede § 98 e, stk. 2, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen efter aftale med og på vegne af en almen boligorganisation kan ansøge om tilsagn efter stk. 1.

Det følger af det foreslåede § 98 e, stk. 2, 2. pkt., at indenrigs- og boligministeren ved prioritering af ansøgningerne vil lægge vægt på antallet af hjemløse og antallet af almene familieboliger med en lav husleje i kommunen.

Det følger af det foreslåede § 98 e, stk. 2, 3. pkt., at indenrigs- og boligministeren vil tilstræbe, at den samlede fordeling af tilskud på regioner svarer til den regionale fordeling af hjemløse.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, vil medføre, at kommunalbestyrelsen efter aftale med og på vegne af en almen boligorganisation kan ansøge indenrigs- og boligministeren om tilskud til nedsættelse af anskaffelsessummen i almene familieboliger. Herefter kan kommunalbestyrelsen på sædvanlig vis på statens vegne kan give tilsagn om ydelsesstøtte ved nybyggeri, på- og tilbygning til almene ejendomme, ombygning eller erhvervelse med eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende beboelsesejendom, erhvervelse af uudnyttede tagetager og påbygning af yderligere etager samt efterfølgende etablering af tagboliger i ejendom, der anvendes til privat udlejning til beboelse og i almene boligafdelingers ejendomme.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, vil medføre, at tilskudsmidlerne fordeles med henblik på at opnå en balanceret fordeling af tilskudsmidler på tværs af de fem regioner. Udgiftsrammen fordeles på baggrund af antallet af hjemløse i regionen i forhold til det samlede antal hjemløse på landsplan ved den seneste hjemløsetælling. Kortlægningen om antal borgere i hjemløshed foretages hvert andet år af VIVE – Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd. Ved den seneste kortlægning i 2019, var der i alt 6.431 borgere i hjemløshed. I VIVE's hjemløsetælling anvendes følgende definition af hjemløshed: ”Som hjemløse regnes personer, som ikke disponerer over egen (ejet eller lejet) bolig eller værelse, men som er henvist til midlertidige boalternativer, eller som bor midlertidigt og uden kontrakt hos familie, venner eller bekendte. Som hjemløse regnes også personer uden opholdssted den kommende nat.”

Det følger af det foreslåede § 98 e, stk. 3, at der stilles en række betingelser for tilsagn om tilskud efter stk. 1.

## UDKAST

Det følger af det foreslåede *stk. 3, nr. 1*, at bruttoarealet i de almene familieboliger, hvortil der ydes tilskud, ikke kan overstige.

Det følger af det foreslåede *stk. 3, nr. 2*, at antallet af boliger, hvortil der ydes tilskud, højst kan udgøre 20 pct. af boligerne i en afdeling.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3, nr. 1 og 2*, vil medføre, at de nye særligt billige almene familieboliger skal indgå i projekter, hvor de højst udgør 20 pct. af boligerne i afdelingen, og at bruttoarealet i almene familieboliger, der modtager tilskud, ikke overstiger 55 m<sup>2</sup>. Øvrige boliger i afdelingen, hvortil der ikke ydes tilskud, kan have en bruttoareal, der overstiger 55 m<sup>2</sup>. Tilskuddet til etablering reducerer alene huslejen for de støttede almene familieboliger.

Det følger af det foreslåede *stk. 3, nr. 3*, at kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten til disse almene familieboliger fra ibrugtagning af boligerne.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3, nr. 3*, vil medføre, at kommunen har fuld kommunal anvisningsret til boliger, der ansøges om tilskud til. Der kan ikke på et senere tidspunkt indgås en ny aftale med boligorganisationen, hvor den kommunale anvisning frafaldes i boliger støttet efter ordningen uden indenrigs- og boligministerens godkendelse. Anvisning foregår efter en konkret vurdering af kommunen af den boligsøgendes behov.

Det følger af det foreslåede *stk. 3, nr. 4*, at kommunalbestyrelsen udarbejder en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder om tilvejebringelse af et passende udbud af boliger til hjemløse og om aftaler om kommunal anvisning.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 3, nr. 3* vil medføre, at etableringen af almene familieboliger med lav husleje skal indgå i en samlet plan for kommunens bekæmpelse af hjemløshed. Det er en betingelse for at opnå tilsagn, at ansøgningen indeholder en præsentation af kommunens plan herom. Denne plan skal bl.a. indeholde dokumentation for, at der er indgået en aftale med én eller flere boligorganisationer i kommunen om anvisningsret til relevante almene boliger. Planen skal tillige indeholde en opgørelse over antallet af hjemløse og udviklingen heri i kommunen, samt hvordan kommunen vil tilvejebringe et antal relevante boliger, som kan nedbringe antallet af hjemløse væsentligt. Dette skal sikre, at midlerne får størst mulig effekt.

## UDKAST

Det følger af det foreslåede *stk. 4*, at der ikke kan ydes tilskud efter *stk. 1* til almene familieboliger beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, eller et forebyggelsesområde, jf. § 61 b.

Den foreslåede bestemmelse *stk. 3, nr. 4*, vil medføre, at indenrigs- og boligministeren ikke kan give tilsagn om tilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger beliggende i udsatte boligområder og forebyggelsesområder. Det er boligområdets status på tilsagnstidspunktet, der er afgørende, og boliger kan derfor fortsat opføres, selvom boligområdet efter tilsagnstidspunktet opfylder kriterierne for et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde.

Det følger af det foreslåede § 98 e, *stk. 5, 1. pkt.*, at kommunalbestyrelsen betaler lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker.

Det følger af det foreslåede § 98 e, *stk. 5, 2. pkt.*, at kommunalbestyrelsen endvidere garanterer for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Den foreslåede bestemmelse *stk. 5* vil medføre, at kommunens forpligtelser ved anvisning til boliger med tilskud vil være de samme som efter andre former for kommunal anvisning.

Det følger af det foreslåede § 98 e, *stk. 6*, at beløbet nævnt i *stk. 1* reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2022.

Det følger af den foreslåede § 98 e, *stk. 7*, at boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i *stk. 1-5*.

Bemyndigelsen vil bl.a. blive anvendt til at sikre, at der bliver fastsat regler om ansøgnings- og indberetningsprocedurer, herunder bl.a. om ansøgningsfrist, brug af ansøgningsskema og nødvendig dokumentation. Der vil blive fastlagt regler for, hvordan offentliggørelse af tilskudsmulighederne vil finde sted. Der vil tillige blive fastlagt tildelingskriterier, således at tildeling af tilskud sker på et ensartet grundlag for alle, der søger om tilskud. Der vil blive fastsat regler om udbetaling af tilskud, og hvilke pligter der påhviler modtagere af tilskud for at opretholde et tilsagn.

## UDKAST

Indenrigs- og boligministeren vil i en bekendtgørelse fastsætte nærmere bestemmelser for beregningen af beboerbetalingen i alment nybyggeri, hvor en andel af boligerne er familieboliger med tilskud.

Tilskudsmodtagere forpligtes til at indberette til indenrigs- og boligministeren, hvis betingelserne for at modtage tilskud ikke længere er til stede.

I henhold til almenboligloven og lov om Udbetaling Danmark varetager Udbetaling Danmark den finansielle administration, herunder at udbetale etableringstilskud til boligorganisationen.

Det følger af den foreslåede § 98 f, stk. 1, at indenrigs- og boligministeren i årene 2022-2023 inden for en samlet udgiftsramme på 150 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 6, kan meddele en tilsagnsramme til kommunalbestyrelsen til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger, der udlejes til boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder hjemløse.

Den foreslåede bestemmelse i § 98 f, stk. 1, vil medføre, at ordningen finansieres af midler, der er overført til fonden for blandede byer, jf. den foreslåede § 89 c.

Den foreslåede bestemmelse i § 98 f, stk. 1, vil medføre, at indenrigs- og boligministeren på baggrund af ansøgninger fra kommunalbestyrelsen kan meddele en tilsagnsramme til de respektive kommuner inden for den statslige udgiftsramme.

Den foreslåede bestemmelse i § 98 f, stk. 1, vil herudover medføre, at tilskud til huslejenedsættelse i almene familieboliger som udgangspunkt målrettes boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder hjemløse. Hertil indgår også borgere som allerede har ophold på herberg og lignende efter §§ 107 og 110 i serviceloven.

Det følger af den foreslåede § 98 f, stk. 2, 1. pkt., at tilsagnsrammen efter stk. 1 meddeles efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen.

Det følger af den foreslåede § 98 f, stk. 2, 2. pkt., at indenrigs- og boligministeren ved prioritering af ansøgningerne vil lægge vægt på antallet af hjemløse og antallet af almene familieboliger med en lav husleje i kommunen.

## UDKAST

Det følger af den foreslåede § 98 f, stk. 2, 3. pkt., at indenrigs- og boligministeren vil tilstræbe, at den samlede fordeling af ramme på regioner svarer til den regionale fordeling af hjemløse.

Det foreslåede bestemmelse i § 98 f, stk. 2, vil medføre, at der ved prioritering af ansøgninger lægges vægt på antallet af hjemløse og antallet af almene familieboliger med en lav husleje i kommunen.

Den foreslåede bestemmelse i § 98 f, stk. 2, vil ligeledes medføre, at tilskudsmidlerne fordeles med henblik på at opnå en balanceret fordeling af tilskudsmidler på tværs af de fem regioner. Udgiftsrammen fordeles under hensyn til antallet af hjemløse i regionen i forhold til det samlede antal hjemløse på landsplan ved den seneste hjemløsetælling. Kortlægningen om antal borgere i hjemløshed foretages hvert andet år af VIVE – Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd. Ved den seneste kortlægning i 2019, var der i alt 6.431 borgere i hjemløshed. I VIVE's hjemløsetælling anvendes følgende definition af hjemløshed: ”Som hjemløse regnes personer, som ikke disponerer over egen (ejet eller lejet) bolig eller værelse, men som er henvist til midlertidige boalternativer, eller som bor midlertidigt og uden kontrakt hos familie, venner eller bekendte. Som hjemløse regnes også personer uden opholdssted den kommende nat.”

Det følger af den foreslåede § 98 f, stk. 3, at det er en betingelse for at opnå en tilsagnsramme efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen udarbejder en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder om tilvejebringelse af et passende udbud af boliger til hjemløse og om aftaler om kommunal anvisning.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 vil medføre, at almene familieboliger, der ydes huslejetilskud til, skal indgå i en samlet plan for kommunens bekæmpelse af hjemløshed, herunder aftaler om kommunal anvisning. Det er derfor en betingelse, for at kommunen kan få en tilsagnsramme, at ansøgningen indeholder en præsentation af kommunens plan herom. Planen skal indeholde en opgørelse over af antallet af hjemløse og udviklingen heri i kommunen, samt hvordan kommunen vil tilvejebringe et antal relevante boliger, som kan nedbringe antallet af hjemløse væsentligt.

Den foreslåede bestemmelse stk. 3, vil desuden medføre, at kommunerne for at få del i rammen for huslejenedsættelser i almene familieboliger målrettet hjemløse og socialt udsatte i risiko for hjemløshed skal have indgået aftale med boligorganisationerne om kommunal anvisning til relevante familieboliger ift. størrelse, beliggenhed og huslejeniveau, der kan modtage

## UDKAST

tilskud efter denne ordning. Efter tildelingen af en tilsagnsramme til kommunerne kan der indgås yderligere aftaler om anvisningsret med øvrige boligorganisationer. Dette skal sikre, at midlerne får størst mulig effekt.

Det følger af den foreslåede § 98 f, stk. 4, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen inden for den meddelte tilsagnsramme efter stk. 1 i forbindelse med anvisning efter § 59, stk. 1-5, på statens vegne kan give tilsagn om tilskud på 15.000 kr. årligt (pl-2022) pr. bolig til midlertidig nedsættelse af huslejen i udlejede almene familieboliger med en husleje på mellem 4.500-5.000 kr. (pl-2022) om måneden eksklusiv forbrug.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4 vil medføre, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med anvisningen af hjemløse eller socialt udsatte i risiko for hjemløshed til en almen familiebolig kan træffe en beslutning om at give tilsagn til midlertidig nedsættelse af huslejen. Ved at tilsagnet om huslejenedsættelse tilknyttes anvisningen, opnås en fleksibilitet, hvor kommunen løbende kan anvise til relevante almene familieboliger, som boligorganisationerne stiller til rådighed.

Beslutning om tilsagn om huslejenedsættelse kan både ske som en del af den normale kommunale anvisningsret efter § 59, stk. 1 og efter aftale om udvidet kommunal anvisningsret efter § 59, stk. 2.

Huslejetilskuddet udbetales til boligafdelingen. Huslejekontrakten skal indeholde den reducerede husleje efter tilskuddet til afdelingen.

Det foreslås i § 98 f, stk. 4, 2. pkt., at tilskuddet ydes fuldt ud i fire år fra datoen for påbegyndt udlejning, hvorefter det aftrappes med lige store dele over fem år.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4, 2. pkt., vil medføre, at tilskuddet aftrappes med lige store dele over fem år, dvs. med 2.500 kr. om året, således at det udgør årligt 12.500 kr., 10.000 kr., 7.500 kr., 5.000 kr., 2.500 kr., hvorefter tilskuddet bortfalder. Tilskuddet kan kun anvendes til at nedsætte huslejen i almene familieboliger, der i forvejen har en husleje på mellem 4.500-5.000 kr. Den foreslåede tilskud ventes at medføre, at den månedlige husleje for almen familiebolig med tilskud bliver 1.250 kr. lavere, end den ville være uden tilskud.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4, 2. pkt., vil medføre, at huslejetilskuddet tilknyttes en bolig, hvortil der anvises en person fra den omfattede per-

## UDKAST

sonkreds. Der sker ikke modregning i beboerens sociale ydelser eller indkomstforhold. Den lavere husleje vil dog indgå i beboerens mulighed for at opnå boligstøtte, jf. lov om individuel boligstøtte.

I henhold til almenboligloven og lov om Udbetaling Danmark varetager Udbetaling Danmark den finansielle administration, herunder udbetaler tilskud til nedsættelse af huslejen til boligorganisationen. Udbetaling Danmark administrere derfor udbetalinger på ordningen. Kommunalbestyrelsen meddeler beslutning om de enkelte tilsagn om huslejestøtte, hvorefter Udbetaling Danmark vil foretage udbetaling af tilskud til boligorganisationen.

Det foreslås i § 98 f, stk. 5, at der ikke kan ydes tilskud til almene familieboliger beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, eller et forebyggelsesområde, jf. § 61 b.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at kommuner ikke kan træffe beslutning om tilsagn om tilskud til nedsættelse af huslejen, hvis boligen er beliggende i udsatte boligområder eller i forebyggelsesområder. Det er boligområdets status på tilsagnstidspunktet, der er afgørende, hvorfor almene familieboliger fortsat kan modtage huslejetilskud, selvom boligområdet efter tilsagn skifter status efter tilsagnstidspunktet.

Det følger af den foreslåede § 98 f, stk. 6, at tilskuddet bortfalder ved fraflytning af boligen, dog ikke ved fraflytning inden for de første 2 år efter udbetaling af tilskuddet er påbegyndt.

Tilskuddet til en konkret bolig kan dog kun ydes i fire år fra datoen for den første påbegyndte udlejning, hvorefter det aftrappes med lige store dele over fem år. Hvis genudlejning finder eksempelvis sted 1,5 år efter den første udlejning, vil tilskuddet til den genudlejede bolig ydes i 2,5 år, hvorefter det aftrappes med lige store dele over fem år.

Det følger af den foreslåede § 98 f, stk. 7, at beløb i stk. 4, reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2022.

Det følger af den foreslåede § 98 f, stk. 8, at boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-6.

Bemyndigelsen vil bl.a. blive anvendt til at sikre, at der bliver fastsat regler om, hvem der kan ansøge om tilskud, hvilke almene familieboliger der kan komme i betragtning til at modtage tilskud efter den nye tilskudsordning

## UDKAST

samt om ansøgnings- og indberetningsprocedurer, herunder bl.a. om ansøgningsfrist, brug af ansøgningsskema og nødvendig dokumentation. Der vil blive fastlagt regler for, hvordan offentliggørelse af tilskudsmulighederne vil finde sted. Der vil tillige blive fastlagt tildelingskriterier, således at tildeling af tilskud sker på et ensartet grundlag for alle, der søger om tilskud. Der vil desuden blive fastsat regler om samspillet med andre tilskudsordninger. Der vil blive fastsat regler om udbetaling af tilskud, og hvilke pligter der påhviler modtagere af tilskud for at opretholde et tilsagn. Desuden vil der blive fastsat regler om bortfald af uforbrugt tilsagnsramme.

Tilskudsmodtagere forpligtes til at indberette til indenrigs- og boligministeren, hvis betingelserne for at modtage tilskud ikke længere er til stede.

Det foreslås, at der efter den foreslåede § 98 f og før den foreslåede § 98 g indsættes *overskriften* Fortætning med nye almene boliger.

Der findes ikke i almenboligloven regler om et særligt bidrag til forbedringsarbejder i forbindelse med fortætning af en eksisterende almen boligafdeling med nye almene boliger.

Det følger af den foreslåede § 89 c, stk. 2, nr. 7, at de midler, der er overført til fonden for blandede byer, bl.a. skal anvendes til tilskyndelse til fortætning af eksisterende almene boligafdelinger.

Det foreslås i § 98 g, *stk. 1*, at indenrigs- og boligministeren i årene 2022-2031 af de midler, der er overført til fonden for blandede byer, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 7, inden for en ramme på 422 mio. kr. kan yde et bidrag til finansiering af forbedringsarbejder i en eksisterende boligafdeling i forbindelse med etablering af nye almene boliger ved udvidelse af den pågældende boligafdeling eller ved afhændelse af en del af boligafdelingens ejendom (fortætning).

Ved fortætning skal forstås, at der etableres nye almene boliger i boligafdelingen ved udvidelse af den pågældende afdeling eller ved afhændelse af en del af boligafdelingens ejendom med henblik på etablering af nye almene boliger.

Fortætning vil f.eks. kunne ske ved at etablere almene boliger i uudnyttede tagetager eller ved mindre på- og tilbygninger mv.

Fortætning vil også kunne ske ved at afhænde en del af boligafdelingens ejendom med henblik på at etablere nye almene boliger.

## UDKAST

Forslaget vil medføre, at den almene boligafdeling kan modtage et tilskud til forbedringsarbejder i boligafdelingen, når det er besluttet, at boligafdelingen skal fortættes med almene boliger.

Det foreslås i § 98 g, stk. 2, 1. pkt., at bidraget nævnt i stk. 1 maksimalt kan udgøre 150.000 kr. pr. bolig, som etableres ved fortætning af boligafdelingen.

Det foreslås i § 98 g, stk. 2, 2. pkt., at beløbet nævnt i 1. pkt. reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2022.

Den foreslåede bestemmelse i § 98 g, stk. 2, vil medføre, at der er en øvre grænse for det fortætningsbidrag, som indenrigs- og boligministeren kan yde. Det samlede fortætningsbidrag til en boligafdeling kan ikke overstige de samlede investeringsudgifter til forbedringsarbejder i afdelingen.

Det følger af den foreslåede § 98, stk. 3, at bidraget nævnt i stk. 1 ikke kan ydes til almene boliger, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller et forebyggelsesområde, jf. § 61 b.

Den foreslåede bestemmelse i § 98, stk. 3, vil medføre, at der ikke kan ydes fortætningsbidrag i de områder, hvis beboersammensætning har medført, at områderne er kategoriseret som udsatte boligområder eller forebyggelsesområder.

Det foreslås i § 98, stk. 4, at indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-3.

Forslaget vil medføre, at der kan udstedes regler i en bekendtgørelse om fortætningsbidraget, herunder om behandling af ansøgninger. Det er hensigten, at ordningen vil blive administreret i Bolig- og Planstyrelsen. I administrationsgrundlaget vil man nærmere beskrive ansøgningsproceduren, herunder frister, krav om dokumentation, uddelingskriterier, tilsagnsvilkår m.v.

*Til nr. 12*

Den nugældende § 119 a i almenboligloven indeholder regler om, at enkelte kommuner kan yde grundkøbslån til brug for etablering af almene boliger.

Det fremgår af almenboliglovens § 119 a, stk. 1, at kommunalbestyrelsen i kommuner med stor befolkningstilvækst, jf. stk. 3, med henblik på at opnå en alsidig boligsammensætning kan meddele tilsagn om grundkøbslån til

## UDKAST

etablering af almene boliger med tilsagn om støtte efter §§ 115 og 117 i områder, som er omfattet af en eksisterende lokalplan til boligformål, og hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.

Det fremgår af almenboliglovens § 119 a, stk. 2, at kommunalbestyrelsen ikke kan meddele tilsagn om at yde grundkøbslån, hvis området er lokalplanlagt til almene boliger efter § 15, stk. 2, nr. 9, i lov om planlægning. Endvidere kan kommunalbestyrelsen ikke meddele tilsagn om at yde grundkøbslån på et tidspunkt, hvor boligledigheden i kommunen opgjort efter § 115, stk. 7, 2. pkt., overstiger 2 pct.

Det fremgår af almenboliglovens § 119 a, stk. 3, at ved kommuner med stor befolkningstilvækst forstås kommuner, der i henhold til Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning for 2014 har en befolkningstilvækst på mere end 10.000 personer i perioden 2014-2025.

Det fremgår af almenboliglovens § 119 a, stk. 4, at lån efter stk. 1 for alle almene boligtyper højst kan udgøre forskellen mellem 20 pct. af det maksimumsbeløb eksklusive energitillæg, der er gældende for familieboliger, jf. § 115, stk. 10, og de samlede grundudgifter ved den pågældende grund. Kommunen skal på anmodning fra indenrigs- og boligministeren kunne dokumentere, at grundudgiften er rimelig set i forhold til markedsprisen i det pågældende område, og at en alsidig boligsammensætning ikke hensigtsmæssigt kan opnås på andre arealer i det pågældende område.

Det fremgår af almenboliglovens § 119 a, stk. 5, at ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 92 a, stk. 2, § 107, § 115, stk. 10 og 11, § 115 a, stk. 2, § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, § 130, stk. 1, og § 156 a, stk. 1, ses bort fra et beløb svarende til lån efter stk. 1 og tilskud efter § 119 b.

Det fremgår af almenboliglovens § 119 a, stk. 6, at §§ 120-126 finder anvendelse for lån efter stk. 1.

Det fremgår af almenboliglovens § 119 a, stk. 7, at lån efter stk. 1 kan ydes inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. Rammen fordeles til kommuner som nævnt i stk. 3 efter indenrigs- og boligministerens nærmere bestemmelse.

Der findes i almenboligloven ikke regler om, at indenrigs- og boligministeren eller Landsbyggefonden kan meddele tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger.

## UDKAST

Det foreslås at nyaffatte almenboliglovens § 119 a med henblik på dels at indføre hjemmel for indenrigs- og boligministeren til at meddele tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger, dels at opretholde og revidere den gældende ordning i § 119 a vedrørende kommunalbestyrelsen adgang til meddele tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger.

Det foreslås i § 119 a, stk. 1, at indenrigs- og boligministeren i årene 2022-2031 inden for en samlet ramme på 1.778 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 8, kan give tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 115 i områder, hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at en boligorganisation kan ansøge indenrigs- og boligministeren om et lån til at købe en byggegrund til brug for etablering af almene boliger. Statens udgift til grundkøbslånet skal refunderes med midler fra fonden for blandede byer, jf. den foreslåede § 89 c, og gøre det muligt at bygge uden at overskride maksimumbeløbet for almene boliger, jf. § 115, stk. 10.

Det foreslås i § 119 a, stk. 2, at indenrigs- og boligministerens tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger forudsætter, at kommunalbestyrelsen medfinansierer grundkøbslånet med 28 pct. af det samlede grundkøbslån.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at kommunalbestyrelsen påtager sig en del af finansieringen af grundkøbslånet. Den samlede kommunale medfinansiering vil således udgøre ca. 700 mio. kr.

Det foreslås i § 119 a, stk. 3, 1. pkt., at tilsagn om grundkøbslån kan meddeles med henblik på etablering af almene boliger i et boligområde, som er omfattet af en lokalplan til boligformål vedtaget og offentliggjort før den 1. juli 2022.

Det foreslås i § 119 a, stk. 3, 2. pkt., at hvis lokalplanen indeholder et krav efter § 15, stk. 2, nr. 9, i lov om planlægning, kan tilsagn efter stk. 1 kun meddeles til etablering af almene boliger ud over den andel af boligmassen, som ifølge lokalplanen skal være almene boliger.

Den foreslåede bestemmelse i § 119 a, stk. 3, vil medføre, at når der ønskes etableret almene boliger i et boligområde, som er omfattet af en lokalplan vedtaget og offentliggjort før den 1. juli 2022, vil indenrigs- og boligministeren kunne meddele tilsagn om grundkøbslån, selv om kommunalbestyrelsen ikke har stillet krav om opførelse af almene boliger i lokalplanen.

## UDKAST

Den foreslåede bestemmelse i § 119 a, stk. 3, vil videre medføre, at når kommunalbestyrelsen har stillet krav om, at en bestemt andel af boligmassen skal udgøres af almene boliger, kan indenrigs- og boligministeren kun meddele tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger ud over minimumskravet.

Det foreslås i § 119 a, stk. 4, 1. pkt., at tilsagn om grundkøbslån kan meddeles med henblik på etablering af almene boliger i et område, som er omfattet af en lokalplan til boligformål vedtaget og offentliggjort efter den 1. juli 2022, der indeholder et krav om, at 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. § 15, stk. 2, nr. 9, i lov om planlægning.

Det foreslås i § 119 a, stk. 4, 2. pkt., at tilsagn vil alene kunne meddeles til etablering af almene boliger ud over den andel af boligmassen, som ifølge lokalplanen skal være almene boliger.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at når der ønskes etableret almene boliger i et boligområde, som er omfattet af en lokalplan vedtaget og offentliggjort efter den 1. juli 2022, skal kommunalbestyrelsen have stillet krav om, at 25 pct. af boligmassen skal udgøres af almene boliger. Grundkøbslån vil herefter alene kunne ydes til etablering af almene boliger ud over minimumskravet om almene boliger.

Det foreslås i § 119 a, stk. 5, at tilsagn om grundkøbslån ikke kan meddeles på et tidspunkt, hvor boligledigheden i kommunen opgjort efter almenboliglovens § 115, stk. 7, 2. pkt., overstiger 2 pct.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at en boligorganisation ikke kan modtage tilsagn om grundkøbslån, når det samlede antal ledige familie- og ungdomsboliger i kommunen, som medfører lejetab, overstiger 2 pct. Antallet af ledige boliger opgøres som det samlede antal ledige almene familie- og ungdomsboliger og ledige ungdomsboliger tilhørende en selvejende institution, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter denne lov eller tidligere love om boligbyggeri.

Det foreslås i § 119 a, stk. 6, at lån efter stk. 1 for alle almene boligtyper højst kan udgøre forskellen mellem 20 pct. af det maksimumsbeløb, der er gældende for familieboliger, jf. § 115, stk. 10, og de samlede grundudgifter ved den pågældende grund. Maksimumsbeløbet beregnes ud fra det konkrete projekts etageareal og antal boliger.

## UDKAST

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at uanset om der skal bygges almene familie-, ældre- eller ungdomsboliger, skal den øvre grænse for grundkøbslånet fastsættes ud fra maksimumbeløbet for familieboliger.

Det foreslås i § 119 a, stk. 7, at kommunalbestyrelsen ud over medfinansiering efter det foreslåede stk. 2 med henblik på at opnå en alsidig boligsammensætning kan meddele tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger med tilsagn om støtte efter §§ 115 og 117 i områder, hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.

Med forslaget videreføres den gældende ordning i almenboliglovens § 119 a. Den foreslåede bestemmelse vil dog medføre, at adgangen til at yde grundkøbslån ikke er begrænset til de hidtidige kommuner. Der er ikke nogen tidsbegrænsning for ydelse af grundkøbslånene. Desuden ophæves den gældende ramme på 500 mio.kr. Kommunalbestyrelsen vil kunne give tilsagn om lån, uanset om en lokalplan indeholde et krav efter § 15, stk. 2, nr. 9, i lov om planlægning. Når kommunalbestyrelsen har stillet krav om, at en bestemt andel af boligmassen skal udgøres af almene boliger, jf. § 15, stk. 2, nr. 9, i lov om planlægning, kan kommunalbestyrelsen som hidtil kun meddele tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger ud over kravet.

Det foreslås i § 119 a, stk. 8, at ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 92 a, stk. 2, § 107, § 115, stk. 10 og 11, § 115 a, stk. 2, § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, § 130, stk. 1, og § 156 a, stk. 1, skal der ses bort fra beløb svarende til et grundkøbslån.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at anskaffelsessummen nedsættes med et beløb svarende til grundkøbslånet. Det vil blandt andet betyde, at kravet om overholdelse af maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10, vil kunne overholdes, og at beboerbetalingen beregnes af en anskaffelsessum, som ikke er højere end maksimumsbeløbet, § 129, stk. 1.

Det foreslås i § 119 a, stk. 9, 1. pkt., at §§ 125-126 finder anvendelse for grundkøbslån.

Det foreslås i § 119 a, stk. 9, 2. pkt., at når lånene efter stk. 1 afdrages til staten, jf. § 126, betaler staten de betalte afdragsydelse til nybyggerifonden.

## UDKAST

Den foreslåede bestemmelse vil blandt andet medføre, at grundkøbslån udbetales i forbindelse med grundkøb samt byggeriets projektering og udførelse. Bestemmelsen vil også medføre, at grundkøbslånet er rentefrit og afdrages, når ejendommens økonomi efter Landsbyggefondens skøn tillader det, dog senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.

Det foreslås i § 119 a, stk. 10, at indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-7.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at der kan fastsættes regler i bekendtgørelse om grundkøbslånene.

### *Til nr. 13*

Det fremgår af almenboliglovens § 119 b, 1. pkt., at en almen boligorganisation efter indenrigs- og boligministerens godkendelse kan yde tilskud ved køb af grunde til etablering af almene boliger, jf. § 20, stk. 5, med henblik på at opnå en alsidig boligsammensætning.

Det fremgår af almenboliglovens § 119 b, 2. pkt., at det er en betingelse, at der er meddelt tilsagn om ydelsesstøtte efter §§ 115 og 117, at området er omfattet af en eksisterende lokalplan til boligformål, og at de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.

Det fremgår af almenboliglovens § 119 b, 3. pkt., at betingelsen i § 119 a, stk. 4, finder tilsvarende anvendelse.

Det fremgår af almenboliglovens § 119 a, stk. 4, at kommunalbestyrelsens grundkøbslån efter § 119 a, stk. 1, for alle almene boligtyper højst kan udgøre forskellen mellem 20 pct. af det maksimumsbeløb, der er gældende for familieboliger, jf. § 115, stk. 10, og de samlede grundudgifter ved den pågældende grund.

Det gældende § 119 a, stk. 4, foreslås overført i det foreslåede nyaffattelse af § 119 a som stk. 6.

Det foreslås at ændre § 119 b, 3. pkt., således at henvisningen til stk. 4 ændres til stk. 6.

Der er alene tale om en konsekvensændring som følge af nyaffattelsen af § 119 a.

### *Til nr. 14*

## UDKAST

Det fremgår af § 115, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., at kommunen under nærmere angivne forudsætninger kan give et støttetilsagn til en almene boligorganisation til etablering af almene boliger ved erhvervelse med efterfølgende ombygning af en eksisterende ejendom, som ikke anvendes til beboelse. Der kan f.eks. være tale om en erhvervsejendom.

Når kommunen giver et støttetilsagn efter lovens § 115, stk. 1, er anskaffelsessummen for det byggeri, der gives tilsagn til, som hovedregel omfattet af et maksimumsbeløb, jf. § 115, stk. 10. Der er fastsat enkelte bestemmelser, som tillader fravigelse fra reglen om maksimumsbeløbet, herunder § 119 a om grundkøbslån, som gør det muligt i visse tilfælde at finansiere en højere anskaffelsessum. Når bestemmelsen anvendes, ses der dog bort fra den del af anskaffelsessummen, der overstiger maksimumsbeløbet, når de øvrige finansieringsandele, beboerbetalinger m.v. skal fastsættes, jf. § 119 a, stk. 5.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i § 119 d, stk. 1, 1. pkt., at indenrigs- og boligministeren i årene 2022-2031 inden for en ramme på 675 mio. kr., jf. den foreslåede § 89 c, stk. 2, nr. 9, kan yde tilskud til erhvervelse med efterfølgende ombygning til almene boliger af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, når kommunen tillige har givet et støttetilsagn efter § 115.

Et statsligt tilsagn er ikke nødvendigvis betinget af, at der allerede er indgået en bindende aftale om erhvervelse af en ejendom mellem en sælger og den almene boligorganisation. Tilsagnet kan gives under den betingelse, at der efterfølgende indgås aftale herom. Tilsagnet er således ikke bindende for ejendommens sælger. Eftersom tilsagnet indebærer et bestemt støtteniveau, vil et tilsagn dog altid være møntet på en given ejendom, og tilsagnet vil forudsætte, at boligorganisationen i sin ansøgning har gjort rede for ejendommen og den forudsatte pris for erhvervelsen. Der vil således ikke kunne gives et tilsagn om støtte, før støtten omfang er kendt. Intentionen hermed er at undgå, at prisen på ejendommen bliver påvirket af det forhold, at der allerede foreligger et tilsagn om støtte.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i § 119 d, stk. 1, 2. pkt., at et kommunalt tilsagn om støtte som nævnt i 1. pkt., kan være betinget af et statsligt tilsagn om tilskud efter 1. pkt.

Når kommunen giver tilsagn til det omhandlede projekt, kan kommunens tilsagn således gives under betingelse af, at staten tillige yder støtte efter den foreslåede bestemmelse.

## UDKAST

Det følger af den foreslåede bestemmelse i § 119 d, stk. 2, 3. pkt., at tilskuddet kan højst svare til den del af anskaffelsessummen, som overstiger maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.

Det statslige tilskud kan således højst svare til den del af anskaffelsessummen, som overstiger maksimumsbeløbet.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i § 119 d, stk. 2, at når der gives tilskud efter stk. 1, skal der ved opgørelse af anskaffelsessummen efter § 92 a, stk. 2, § 107, § 115, stk. 10 og 11, § 115 a, stk. 2, § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, § 130, stk. 1, og § 156 a, stk. 1, ses bort fra tilskuddet.

Ved fastsættelse af størrelsen af lån, kommunal grundkapital, beboerindskud, løbende beboerbetaling m.v. i ejendommen, vil der således blive set bort fra det statslige tilskud.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i § 119 d, stk. 3, at indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1 og 2.

Den foreslåede bestemmelse i § 119 d vil medføre, at indenrigs- og boligministeren fremover vil kunne give tilsagn efter ordningen i det omfang, der modtages ansøgninger, som overholder gældende regler og lever op til de opstillede tildelingskriterier.

*Til nr. 15*

Det foreslås, at der efter almenboliglovens § 142 c og før overskriften før den foreslåede § 143 indsættes *overskriften* Støtte til erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i § 142 d, stk. 1, 1. pkt., at indenrigs- og boligministeren i årene 2022-2031 inden for en ramme på 870 mio. kr., jf. den foreslåede § 89 c, stk. 2, nr. 10, kan yde lån til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved erhvervelse af eksisterende beboelsesejendomme, når der ikke kan ydes støtte til erhvervelsen efter § 115.

Et tilsagn om lån kan gives under betingelse af, at der efterfølgende indgås aftale om erhvervelse af en given ejendom.

Et statsligt tilsagn er ikke nødvendigvis betinget af, at der allerede er indgået en bindende aftale om erhvervelse af en ejendom mellem en sælger og den

## UDKAST

almene boligorganisation. Tilsagnet kan gives under den betingelse, at der efterfølgende indgås aftale herom. Eftersom tilsagnet indebærer et bestemt støtteniveau, vil et tilsagn dog altid være møntet på en given ejendom, og tilsagnet vil forudsætte, at boligorganisationen i sin ansøgning har gjort rede for ejendommen og den forudsatte pris for erhvervelsen. Der vil således ikke kunne gives et tilsagn om støtte, før støttens omfang er kendt. Intentionen hermed er at undgå, at prisen på ejendommen bliver påvirket af det forhold, at der allerede foreligger et tilsagn om støtte.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i § 142 d, stk. 1, 1. pkt., at lånet kan udgøre op til 20 pct. af ejendommens værdi.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i § 142 d, stk. 2, 1. pkt., at lånet er rentefrit.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i § 142 d, stk. 2, 2. pkt., at tilbagebetalingen af lånet til staten skal påbegyndes senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i § 142 d, stk. 2, 3. pkt., at § 124, stk. 1, og § 125, finder tilsvarende anvendelse på statslige udlån efter denne ordning. Bestemmelserne omhandler kommunale grundkapitallån til almene boliger, Det indebærer, at lånet skal have oprykkende panteret efter lån i godkendte kreditinstitutter, at lånet udbetales kontant til pari og at lånet udbetales i forbindelse med ejendoms købet.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i § 142 d, stk. 2, 4. pkt., at når lånene afdrages til staten, betaler staten de modtagne afdragsydelse til nybyggerifonden.

Det følger af den foreslåede bestemmelse i § 142 d, stk. 3. at indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1 og 2.

Den foreslåede bestemmelse i § 142 d vil medføre, at indenrigs- og boligministeren fremover vil kunne give tilsagn efter ordningen i det omfang, der modtages ansøgninger, som overholder gældende regler og lever op til de opstillede tildelingskriterier.

*Til § 2*

## UDKAST

Det fremgår af § 9, stk. 1, 1. pkt. i lov om leje af almene boliger (herefter almenlejeloven), at den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler til enhver tid skal være fastsat således, at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser og lignende i henhold til reglerne i lov om almene boliger m.v.

Bestemmelsen fastslår, at lejen for afdelingens boliger og lokaler skal fastsættes i henhold til balancelejeprincippet. Princippet om balanceleje betyder, at en afdelings nærmere bestemte udgifter skal kunne dækkes af afdelingens indtægter.

Der fremgår endvidere af almenlejelovens § 9, stk. 2, at lejen for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi.

Endelig fremgår det af almenlejelovens § 9, stk. 4, at ved afdelingens ibrugtagelse skal lejen og fordelingen heraf på de enkelte lejemål godkendes af kommunalbestyrelsen, når byggeudgifterne er opgjort og den endelige finansiering er tilendebragt.

Efter det foreslåede § 98 e, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., jf. lovforslagets § 1, nr. 13, kan indenrigs- og boligministeren i årene 2022-2027 inden for en samlet udgiftsramme på 900 mio. kr. give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene familieboliger, der udlejes til boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder hjemløse.

Efter det foreslåede § 98 f, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., jf. lovforslagets § 1, nr. 13, kan indenrigs- og boligministeren endvidere i årene 2022-2023 inden for en samlet udgiftsramme på 150 mio. kr. meddele en tilsagnsramme til kommuner, til nedsættelse af huslejen i almene familieboliger, der udlejes til boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder hjemløse. Kommunalbestyrelsen vil inden for den meddelte tilsagnsramme på indenrigs- og boligministerenes vegne kunne give tilsagn om tilskud på 15.000 kr. årligt pr. bolig til nedsættelse af huslejen i udlejede almene familieboliger med en husleje på mellem 4.500-5.000 kr. om måneden eksklusiv forbrug.

Det foreslås derfor, at der indføres et nyt *stk. 4* i almenlejelovens § 9.

## UDKAST

Med det foreslåede stk. 4 skal lejen for en almen familiebolig, der har modtaget tilskud efter de foreslåede § 98 e, stk. 1, eller tilskud efter § 98 f, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., fastsættes under hensyn til det modtagne tilskud.

De foreslåede regler i lov om almene boliger m.v. indebærer, at der kan gives tilskud til såvel etablering af nye almene familieboliger, jf. det foreslåede § 98 e, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., som til nedsættelse af huslejen i eksisterende almene familieboliger, jf. det foreslåede § 98 f, stk. 4, i lov om almene boliger m.v.

Lejen for afdelingens boliger fastsættes indbyrdes efter boligernes brugsværdi, jf. almenlejelovens § 9, stk. 2. Lejen for de pågældende boliger, der modtager tilskud efter de foreslåede § 98 e, stk. 1, eller § 98 f, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal fastsættes under hensyn til det tilskud, der ydes efter de foreslåede § 98 e, stk. 1, eller § 98 f, stk. 4, i lov om almene boliger m.v. Hermed sikres, at tilskuddet alene kommer lejerne af de tilskudsberettigede boliger til gode og ikke påvirker lejeniveauet for afdelingens øvrige boliger.

Forslaget indebærer, at fastsættelse af lejen for de boliger, der modtager etableringstilskud efter de foreslåede § 98 e, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., sker under hensyn til tilskuddet på 400.000 kr., som boligen har modtaget, idet kapiteludgifter, som medtages i beregningen af det samlede leje for afdelingen, er lavere til den pågældende bolig. Det vil være denne lavere husleje, der skal fremgå af lejekontrakten, og som danner grundlag for beregning af individuel boligstøtte.

Forslaget indebærer videre, at fastsættelse af lejen for de boliger, der modtager huslejetilskud efter det foreslåede § 98 f, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., sker under hensyn til tilskuddet på 15.000 kr. årligt. Det vil denne nedsatte husleje, der skal fremgå af lejekontrakten, og som danner grundlag for beregning af individuel boligstøtte.

Formålet med forslaget er at sikre billige boliger til boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder hjemløse.

### *Til § 3*

Det foreslås, at loven skal træde i kraft den 1. juli 2022.

## UDKAST

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, idet almenboligloven og almenlejelove ikke gælder for Færøerne og Grønland og kan heller ikke sættes i kraft for Færøerne og Grønland.