



Høringsnotat

Sagsnr.
2021-22373

Dato
20. januar 2022

Notat om de indkomne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om kommunernes styrelse (Etablering af fonden for blandede byer og anvendelse af fondens midler og Landsbyggefondens driftsstøtte m.v.)

Indenrigs- og Boligministeriet hørte i perioden 16. december 2021 til 18. januar 2022 en række myndigheder og organisationer om udkast til forslag til lov om ændring af almenboligloven (Fonden for blandede byer og driftsstøtte), jf. den som bilag 1 vedlagte høringsliste.

Forslaget er en implementering af dele af den politiske aftale »Aftale om etablering af fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed« som den 26. november 2021 blev indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet) og Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Kristendemokraterne.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget:

BL – Danmarks Almene Boliger, Byggeskedefonden, Danske Handicaporganisationer, Danske Studerendes Fællesråd, Digitaliseringsstyrelsen, Ejendom Danmark, Finans Danmark, KL, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Psykiatrifonden, Rådet for Socialt Udsatte, SAND – De hjemløses landsorganisation, Udbetaling Danmark og Ældre Sagen.

2. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet høringssvar, men har ikke bemærkninger til lovforslaget:

Ankestyrelsen, ATP Ejendomme, Erhvervsstyrelsen, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen og Rådet for Etniske Minoriteter.

3. Følgende myndigheder og organisationer, som er angivet på lovforslagets høringsliste, har ikke afgivet høringssvar til lovforslaget:

Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-



Kartellet, Bedre Psykiatri, BOSAM, Byfornyelsesrådet, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, 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, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision - BDO, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK-Fonden, Praktiserende Arkitekters Råd, SBH, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, Sind, SMVdanmark, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, SOS Racisme, TEKNIQ og VIVE.

4. Øvrige høringssvar

Indenrigs- og Boligministeriet har herudover modtaget høringssvar fra følgende myndigheder og organisationer, som ikke er angivet på lovforslagets høringssliste:

By & Havn, Erhvervsstyrelsen, Frederiksberg Kommune, Københavns Kommune, Sammenslutningen af Danske Småøer, Socialstyrelsen og StudenterforumUC.

Bemærkninger til lovforslaget

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til det fremsatte lovforslag samt Indenrigs- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Indenrigs- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henviser til høringssvarene.

1. Generelle bemærkninger til etablering af fonden for blandede byer

Ældre Sagen finder det positivt, at fonden oprettes og anser flere elementer i aftalen bag fonden for betydningsfulde for ældre beboere i almene boliger.

EjendomDanmark hilser tanken bag oprettelsen af fonden for blandede byer velkommen, men bemærker, at der også er brug for flere private lejeboliger.

Danske Studerendes Fællesråd er positiv over for lovforslaget. Danske Studerendes Fællesråd efterlyser dog mere fokus på, hvordan almene ungdomsboliger kan gøres billigere.



Københavns Kommune glæder sig over, at der med fonden for blandede byer tilføres finansiering til almenboligområdet, og forventer, at de nye redskaber i lovforslaget vil føre til etablering af flere almene boliger, herunder billigere, mere bæredygtige samt fællesskabsorienterede boliger.

KL finder overordnet, at lovforslaget adresserer flere væsentlige udfordringer, som kommunerne har haft i deres bestræbelser på at sikre et rummeligt og balanceret boligmarked. *KL* finder det positivt, at der med lovforslaget tilføres finansiering og indføres nye redskaber til at fremme etablering af almene boliger, herunder billigere, mere bæredygtige samt fællesskabsorienterede boliger.

Rådet for Socialt Udsatte støtter oprettelsen af fonden for blandede byer og finder, at forslagene om udvidede muligheder for grundkøbslån, fortætning og støtte til erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme til boliger vil bidrage til flere almene boliger og dermed afhjælpe manglen på betalelige boliger.

Danske Handicaporganisationer er positive over for fondens oprettelse og mener at flere af lovforslagets tiltag vil få stor betydning for mennesker med handicap og deres muligheder for at bo i almene boliger.

Frederiksberg Kommune finder, at der er mange gode og brugbare tiltag i forslaget til lovændring af almenboligloven og almenlejeloven. Ligesom flere af elementerne i boligaftalen af 26. november 2021, der ikke omhandler de to lovgivninger, er relevante tiltag.

BL – Danmarks Almene Boliger (BL) stiller sig meget positivt over for de overordnede linjer i lovforslaget, der skal sikre en væsentlig reduktion i antallet af hjemløse og bidrage til mere socialt blandede byer. *BL* finder, at modellen, hvor nybyggerifonden løbende skal overføre sine indtægter til staten frem mod 2035, og indtil 10 mia. kr. er overført, er problematisk, idet staten løbende vil modtage flere midler, end hvad der skal anvendes i forhold til finansiering af boligaftalen. *BL* foreslår en model, hvor midler fra nybyggerifonden overføres til staten i takt med, at de skal anvendes.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker samlet til ovenstående, at de midler, der tilføres fonden for blandede byer, primært skal støtte initiativer til at skabe flere almene boliger, herunder særligt billige almene boliger. Flere af initiativerne vil kunne anvendes til at skabe både almene familie-, ældre- og ungdomsboliger.

Ministeriet bemærker til *BL*'s forslag, at det er blevet præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at der skal overføres midler fra nybyggerifonden til fonden for blandede byer, når staten har afholdt udgifter i henhold til finansloven. Statens udgifter skal herefter refunderes af fonden for blandede byer.

Høringssvarene har givet anledning til, at det er blevet præciseret i bemærkningerne, hvornår der overføres midler fra fonden for blandede byer til statskassen.

2. Udvikling af bæredygtige løsninger i nybyggeri og renovering



Danske Studerendes Fællesråd foreslår, at ordret ”kan” ændres til ”skal” i forslaget § 92 b, stk. 4, om støtte til udviklingen af bæredygtige løsninger i såvel nybyggeri som i renovering af almene boliger, med henblik på at forpligte fonden på bæredygtige løsninger for almene boliger.

KL og Københavns Kommune foreslår, at ordningen til fremme af bæredygtighed i de almene boliger støtter kendte bæredygtighedstiltag med henblik på tiltagens indarbejdelse i byggeprocessen, samt at ordningen kan støtte anvendelse af certificering og livscyklusanalyser i byggeprocessen.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker samlet til ovenstående, at lovforslaget ikke udelukker støtte til udvikling af byggeprocesser, der vedrører kendte bæredygtighedstiltag.

3. Forsøg med tilpasning af eksisterende almene boliger og almene boligområder til ældres behov

BL finder det meget positivt og nødvendigt, at der i boligaftalen og lovforslaget sættes øget fokus på ældre, idet *BL* henviser til, at antallet af ældre danskere vil stige i de kommende år, og at mange vil bo alene og risikere at blive ensomme. *BL* bemærker, at langt hovedparten af de ældre vil bo i almene familieboliger, hvilket stiller krav til boligerne med hensyn til tilgængelighed og krav til boligområderne med hensyn til fællesskabsorienteret indretninger, som kan bidrage til at mindske ensomhed. *BL* opfordrer på det grundlag til, at man fremover ”tænker mindre i kategoriboliger til unge, familier og ældre og i højere grad i generationsboliger. Det flugter tanker om den blandede by og øger livskvaliteten”.

Ældre Sagen bemærker, at ca. 220.000 personer over 65 år i dag bor i almene boliger, og at antallet må forventes at stige i de kommende år. *Ældre Sagen* finder på det grundlag, at puljen til projekter om tilpasning af almene boliger og almene boligområder til ældres behov er berettiget.

Københavns Kommune finder det positivt, at der åbnes for at afprøve nye løsninger, der kan bidrage til mere ældrevenlige boliger og boligområder. Kommunen bemærker, at puljen ifølge bemærkningerne til lovforslaget vil kunne anvendes til udvikling af forskellige typer almene ældreboliger, herunder bofællesskaber for ældre. Kommunen går ud fra, at der bl.a. tænkes på bofællesskaber, som oprettes i familieboliger.

KL finder det positivt, at der åbnes for at afprøve nye løsninger, der kan bidrage til mere ældrevenlige boliger. *KL* foreslår, at det tydeliggøres i lovteksten, at indsatsen for flere ældrevenlige boliger ikke kun skal fokusere på almene ældreboliger, da almene familieboliger kan være egnede som bolig for ældre.

Danske Handicaporganisationer gør opmærksom på, at almene ældreboliger anvises til både ældre og personer med handicap. *Danske Handicaporganisationer* anbefaler derfor, at der i de forskellige udviklingsprojekter tages højde for, at også mennesker med handicap bor i ældreboliger. *Danske Handicaporganisationer* finder i den forbindelse, at beskrivelsen af brugergruppen i den foreslåede § 92 d udvides til ’ældre og mennesker med handicaps behov’.



Indenrigs- og Boligministeriet bemærker samlet til ovenstående, at de midler, der er afsat til forsøg med tilpasning af eksisterende almene boliger og almene boligområder til ældres behov, ikke er begrænset til *almene ældreboliger*. Fonden for blandede byer kan derfor også støtte forsøg, der omfatter *andre almene boliger*. Indenrigs- og Boligministeriet bemærker herudover, at det er korrekt, at almene ældreboliger både har ældre og handicappede som sin målgruppe. Når fonden for blandede byer støtter forsøg med almene ældreboliger, forventer Indenrigs- og Boligministeriet, at man er opmærksom herpå.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

4. Udarbejdelse af nye kategorier for tilgængelige almene boliger

Ældre Sagen finder det positivt, at der er afsat midler til udarbejdelse af nye kategorier for tilgængelige boliger. *Ældre Sagen* bemærker uddybende, at der er behov for en bedre og mere behovsafstemt kategorisering af tilgængelighedsniveauer i den almene boligsektor, og at kategoriseringen bør udvikles i samarbejde med Danske Handicaporganisationer og andre relevante organisationer, som eksempelvis *Ældre Sagen*.

Danske Studerendes Fællesråd finder det positivt, at der skal udarbejdes nye kategorier for tilgængelige boliger, så det bliver lettere for personer med handicap at finde boliger, der passer til deres behov.

Danske Handicaporganisationer foreslår, at det kommer til at fremgå af lovens bemærkninger/lovteksten, at den nye kategorisering for tilgængelige almene boliger skal udarbejdes med inddragelse af Handicaporganisationerne og øvrige relevante parter. Danske Handicaporganisationer anbefaler også, at der sker en koordinering mellem projekterne om tilpasning af eksisterende almene boliger og boligområder til ældres behov og udvikling af nye kategorier for tilgængelige almene boliger for personer med handicap.

Landsbyggefonden oplyser, at fonden har indsamlet oplysninger om tilgængelighed i de almene boliger og oprettet en tilgængelighedsportal, som boligsøgende kan anvende til at sortere boliger efter graden af tilgængelighed. Fonden vil videreudvikle tilgængelighedsportalen.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker til ovenstående, at det er tilføjet i bemærkningerne til lovforslaget, at de relevante organisationer forudsættes at blive hørt i forbindelse med udarbejdelse af de nye kategorier af tilgængelige almene boliger.

Høringssvarene har givet anledning til at ændre bemærkningerne, så det fremgår, at de relevante organisationer forudsættes at blive hørt i forbindelse med udarbejdelse af de nye kategorier af tilgængelige almene boliger.

5. Almene boliger på småøerne, i økommuner og i Bornholms Regionskommune



Sammenslutningen af Danske Småøer og Landdistrikternes Fællesråd finder det positivt, at regeringen ønsker at understøtte etableringen af almene boliger på småøerne, i økommuner og i Bornholms Regionskommune med øremærkede tilskudsmidler.

Sammenslutningen af Danske Småøer og Landdistrikternes Fællesråd foreslår endvidere, at ansøgningsperioden for småøerne forlænges, således at puljen kan udmøntes frem til 30. november 2026 svarende til den første pulje i Grøn Boligaftale 2020. Baggrunden er, at ansøgningsprocessen på småøerne kan være omstændelig og mere langtrukket end i ø-kommunerne, da det ofte er frivillige kræfter i eksempelvis beboerforeninger, der formidler kontakten mellem kommune og boligselskab. På øerne kan der desuden være projekter, som er nødsaget til at søge dispensationer (eksempelvis i forhold til kystnærhedszone, bevarende lokalplaner mm.), hvor sagsbehandlingen yderligere kan forlænge processen.

Derudover foreslår *Sammenslutningen af Danske Småøer og Landdistrikternes Fællesråd*, at der ikke sker en prioritering inden for de forskellige typer boliger ved tildeling af tilskud, da der på den enkelte ø kan være vilkår, som gør, at en type bolig er mere hensigtsmæssig end en anden.

Endelig foreslår *Sammenslutningen af Danske Småøer og Landdistrikternes Fællesråd*, at det bliver muligt at kombinere en forhøjelse af maksimumsbeløbet for byggeri på småøerne med muligheden for at opnå tilskud til etablering af almene boliger. Nybyggeri på småøerne har ekstra store byggeomkostninger, og det kan være fordyrende at bygge få boliger.

Afslutningsvis opfordrer *Landdistrikternes Fællesråd* til, at puljen udvides økonomisk og geografisk, så de udfordrede landdistrikter på fastlandet også har mulighed for at søge tilskud til etablering af almene boliger. Der ses en tendens til, at særligt børnefamilier flytter fra de store byer og ud i landdistrikterne, og mange foretrækker at starte i en lejebolig for at afprøve livet på landet.

BL bemærker, at erfaringerne fra Ø-puljen i forbindelse med Grøn Boligaftale har vist, at der er stor efterspørgsel efter at bygge boliger på øerne. Ifølge *BL* bør det undersøges, om der f.eks. skal indføres et ø-tillæg i tilknytning til maksimumbeløbet for at kompensere for de ekstraudgifter, der er ved at bygge på øer uden broforbindelse. Hermed vil ø-byggeri i højere grad ligestilles med brofast byggeri.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker samlet til ovenstående, at udkast til forslaget vil blive tilpasset, således at ansøgningsperioden, som foreslået, vil blive forlænget frem til udgangen af 2026.

Formålet med tilskudsordningen er at sikre billige boliger og at understøtte den positive udvikling på øerne, hvilket ikke vil være foreneligt med at hæve maksimumsbeløbet. Billige boliger kan medvirke til at fastholde familierne på øerne eller tiltrække familier fra fastlandet til øerne. Det er især familierne, der kan bidrage til at bevare aktive samfund på øerne gennem deres efterspørgsel efter boliger, job, indkøbsmuligheder, skoler m.v., og derfor prioriteres ansøgninger om etablering af almene familieboliger.



Erfaringerne fra 2021 vedr. udmøntning af tilskudsmidler til etablering af almene boliger på småøerne og de 4 økommuner har vist, at maksimumsbeløbet ikke forhindrer nybyggeri af almene boliger på øerne. Tilsagnsrammen blev i løbet af kort tid fuldt udnyttet.

Lovforslaget udmønter den aftale som er indgået mellem aftaleparterne, og i aftalen er der taget stilling til, at tilskud til etablering af nye almene boliger skal målrettes småøerne, de 4 økommuner og Bornholms Regionskommune – og ikke etablering af ny almene boliger på fastlandet.

Høringssvarene har givet anledning til at ændre perioden for fremsendelse af ansøgninger om tilskud til etablering af almene boliger på øerne til 2022-2026.

6. Engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger og midlertidigt tilskud til nedsættelse af huslejen i almene familieboliger

BL, KL, Psykiatrifonden, Københavns Kommune, Socialstyrelsen, Danske Handicaporganisationer, SAND og Rådet for socialt udsatte er generelt positive over for de to ordninger vedrørende etablering af særligt billige boliger og huslejetilskud i eksisterende almene familieboliger.

KL og Københavns Kommune bemærker, at høringen om billige boliger bør ses i sammenhæng med det kommende lovforslag fra Social- og Ældreministeriet, som er en del af aftalen om bekæmpelse af hjemløshed, og at der derfor kan være forhold, som må afvente at blive endeligt kommenteret.

BL understreger, at forskydningen i ikrafttræden mellem boligdelen og socialdelen af aftalen ikke bør føre til, at der ikke sikres den tilstrækkelige sociale opfølgning ved boligplacering af hjemløse og socialt udfordrede grupper.

SAND - De hjemløses landsorganisation mener desuden, at det bør overvejes at skabe hjemmel til aftalens krav om, at der skal gives bostøtte, og kræve, at der anvises en bolig med baggrund i en handleplan i forbindelse med huslejetilskud i indeværende lovforslag.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker samlet til ovenstående, at lovforslaget koordineres med de øvrige initiativer på hjemløseområdet, herunder det kommende lovforslag på socialområdet, der skal udmønte dele af aftalen.

KL bemærker, at det er vigtigt at de data, der benyttes for at belyse omfanget af kommunal anvisning til eksisterende billige almene familieboliger tager højde for, at der ikke kan anvises hjemløse til boliger i forebyggelsesområder og udsatte boligområder, og at der kun kan anvises et bestemt antal personer i hjemløshed til et enkelt boligområde. Det fremgår bl.a. ikke af de data, der er medtaget i den politiske aftaletekst.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at de nærmere regler for prioritering af midlerne vil blive beskrevet i en bekendtgørelse. Det vil i øvrigt blive præciseret, at



der tages hensyn til andelen af boliger med en lav husleje, som er beliggende i ud-satte- og forebyggelsesområder ved prioriteringen af midlerne.

Københavns Kommune bemærker, at målgruppen for det midlertidige huslejetilskud ikke er afgrænset, og forventer, at en kommende vejledning/bekendtgørelse vil præcisere denne. *Københavns Kommune* bemærker endvidere at f.eks. flygtninge ligeledes har en lav betalingsevne.

Danske Handicaporganisationer gør opmærksomme på, at midlertidige botilbud efter servicelovens § 107, hvis beboere indgår i målgruppen, ofte benyttes af mennesker med handicap. Derfor finder organisationen det naturligt, at mennesker med handicap nævnes som en del af målgruppen for de særligt billige almene familieboliger.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker til overstående, at flygtninge og personer med handicap på baggrund af kommunens behovsvurdering kan anvises til særligt billige boliger.

BL anbefaler, at det er en forudsætning for at modtage tilsagn om husleje- og etableringstilskud til særligt billige boliger, at der indgås strategiske anvisnings- og udlejningsaftaler mellem kommunen og boligorganisationerne, som allerede er tilfældet i alle de store bykommuner.

KL vurderer, at det kan forlænge implementeringen, at kommunerne skal indgå aftale med tredje part i form af boligorganisationerne for at få del i midlerne.

SAND – De hjemløses landsorganisation efterlyser afklaring af, hvordan Indenrigs- og Boligministeriet vil sikre, at planerne, de ansøgende kommuner skal udarbejde, medtager de relevante socialfaglige aspekter omkring hjemløseindsatser.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at det allerede fremgår af lovforslaget, at kommunerne skal fremsende en plan for bekæmpelse af hjemløshed for at ansøge om tilskud til midlertidig huslejenedsættelse. Som en del af denne plan skal der indgås en udlejningsaftale med boligorganisationerne. Ministeriet vil i udarbejdelsen af de nærmere regler for ansøgning vurdere *BL*'s model for strategiske anvisnings- og udlejningsaftaler samt rette henvendelse til øvrige aktører på området.

KL og Københavns Kommune foreslår, at lovudkastet ændres, så der ikke kun kan ydes huslejetilskud til almene familieboliger, men også til ungdoms- og ældreboliger. *Københavns Kommune* bemærker dertil at huslejen med tilskuddet kunne reduceres ned til 2.500 kr. om måneden for (unge) hjemløse, der har meget lave indtægter.

Ligeledes pointerer *Danske Studerendes Fællesråd*, at hjemløshed også er et problem blandt unge, og mange almene ungdomsboliger befinder sig i et prisniveau, der kan være svær for studerende på *SU* at imødekomme.

Indenrigs- og Boligministeriet anerkender, at der også kan være et behov for særligt billige ungdoms- og ældreboliger, og konstaterer, at der også er mulighed for



at etablere almene boliger til ældre og studerende med en række af lovforslagets nye redskaber. Desuden kan unge og ældre, såfremt de har behov for en akut bologsocial indsats også anvises til de særligt billige boliger. De særligt billige boliger bør fastholdes til den målgruppe, der har det største behov.

KL og Københavns Kommune foreslår, at etableringstilskuddet også kan anvendes til at afbetale lån på eksisterende almene boliger, således at huslejen for udvalgte boliger vil kunne nedbringes.

Københavns Kommune bemærker, at hvis en ny boligafdeling, hvori der er særligt billige familieboliger, senere bliver udpeget som et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde, vil det begrænse kommunens muligheder for at anvise beboere til disse boliger væsentligt.

BL bemærker desuden, at det er hensigtsmæssigt, at der i lovgivningen indarbejdes mulighed for, at boliger, som har fået tilskud, og hvortil der er aftalt 100 pct. kommunal anvisningsret, konkret kan udlejes via boligorganisationen. Denne mulighed kan f.eks. være relevant i tilfælde, hvor kommunens behov ændrer sig, eller hvor de borgere, som venter på at få anvist bolig, får ændrede vilkår og behov.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at de særligt billige boliger som følge af tilskuddet er relativt billigere end de øvrige boliger i en boligafdeling. Derfor er det som udgangspunkt kommunen, som på baggrund af en konkret vurdering, skal anvise borgere til de særligt billige almene boliger. Særligt billige boliger kan dog under særlige omstændigheder, efter boligministerens godkendelse, ophøre med at være underlagt kommunal anvisning, jf. lovforslagets specielle bemærkninger.

Københavns Kommune bemærker, at ud fra kommunens egne beregninger vil huslejen for en bolig på 55 m² med tilskud ligge på ca. 4.423 kr. pr. måned eksklusive forbrug. Det vurderes derfor som en udfordring for Københavns Kommune at kunne opnå en husleje på 3.500 kr. md., som etableringstilskuddet for særligt billige almene familieboliger i lovforslaget lægger op til.

Københavns Kommune foreslår på den baggrund, at etableringstilskuddet bør øges eller tilpasses efter huslejeniveauet for nybyggeri i de enkelte kommuner. Alternativt kan kommunen reducere boligstørrelsen. En nedsættelse af boligstørrelsen vurderes dog at indebære en række udfordringer.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at tilskuddet på 400.000 kr. pr. bolig til nedbringelse af anskaffelsessummen for særligt billige almene boliger vil indebære, at huslejen i de støttede boliger bliver ca. 1.000 kr. mindre om måneden. Arbejdsgruppen vedrørende billige almene boliger, som oprindeligt foreslog ordningen, vurderede, at huslejen (ekskl. forbrug) skal ned på 3.500 kr. pr. måned for at så stor en andel af lavindkomstgruppen som muligt skal kunne betale huslejen. Kommunalbestyrelsen bør sikre sig, at anskaffelsessummen for de særligt billige almene boliger holdes på et niveau, så huslejen inklusive tilskuddet bliver omkring 3.500 kr. om måneden. De 55 m² er defineret som et maksimumskrav for boligens størrelse. Det vurderes ikke at være hensigtsmæssigt at indføre et differentieret tilskudsbeløb. Dertil lægger Indenrigs- og Boligministeriet vægt på, at det er en national ordning, der udmøntes i hele landet.



Finans Danmark vil gerne have afklaret, om finansiering af nye afdelinger, hvor en del af boligerne får tilskud, forventes opdelt i flere lån.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at de nærmere regler for tilskud vil blive udmøntet gennem en bekendtgørelse.

SAND – De hjemløses landsorganisation og Københavns Kommune bemærker, at man gennem ordningen for huslejetilskud sænker udbuddet af boliger med en husleje fra 4.500-5.000 kr., men at der ikke nødvendigvis er et stort udbud af boliger med dette lejeniveau i alle kommuner.

Københavns Kommune gør opmærksom på flere forhold i ordningerne, som er udfordrede på grund af de særlige vilkår i hovedstaden. Derfor foreslår kommunen blandt andet, at der gives mulighed for at udvide kravet om huslejeniveau på 4.500-5.000 kr./md. til en husleje på op til 7.000 kr./md for boliger, der kan modtage huslejetilskud. Herudover foreslås, at der gives mulighed for at forlænge tilskudsperioden.

Rådet for Socialt Udsatte vil understrege, at evidensen for Housing First er baseret på, at der gives en permanent bolig og tilstrækkelig bostøtte. Rådet vil derfor anbefale, at huslejetilskuddet fortsætter, indtil beboeren selv vælger at flytte fra boligen, såfremt der ikke sker forbedringer i beboerens rådighedsbeløb.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker til overstående, at det er et krav for at kunne få tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger, at kommunen skal have en langsigtet plan, der sikrer et passende udbud af boliger med en lav husleje.

UDK - Udbetaling Danmark bemærker, at der udestår en række afklaringer omkring de administrative forhold for UDK's administration af de to ordninger.

Indenrigs og Boligministeriet bemærker hertil, at der vil blive fastlagt nærmere retningslinjer for administration af ordningerne i samarbejde med Udbetaling Danmark.

Hørings svarene har samlet set givet anledning til mindre ændringer i lovforslaget vedrørende terminologien for borgere i hjemløshed, samt at boliger med lav husleje beliggende i udsatte boligområder ikke medregnes ved prioritering af midlerne, da tilskuddet ikke kan ydes til almene familieboliger beliggende i et udsat boligområde.

7. Fortætning af eksisterende almene boligafdelinger med nye almene boliger

BL anbefaler, at det revurderes, at fortætningsbidraget ikke skal kunne anvendes i udsatte boligområder og forebyggelsesområder. *BL bemærker* uddybende, at fortætning med fordel kan anvendes i udsatte boligområder og forebyggelsesområder, hvis de nye boliger bidrager til en social robust udvikling i beboersammensætningen.



Københavns Kommune vurderer, at indførelse af fortætningsbidraget vil øge incitamentet for frasalg til fortætning i den oprindelige (sælgende) afdeling. Københavns Kommune finder det uhensigtsmæssigt, at fortætningsbidrag ikke kan ydes i forebyggelsesområder med henvisning til, at disse områder efter fortætning og udførelse af forbedringsarbejder vil kunne fremstå mere attraktive for nye og mere ressourcestærke beboere.

KL finder, at fortætningsbidraget også skal kunne ydes ved fortætning af almene boligområder med private ejer- eller lejeboliger og andelsboliger/byggefællesskaber med henblik på at kunne skabe mere blandede boligområder og byer.

Frederiksberg Kommune finder, at beløbet på op til 150.000 kr. pr. nye bolig betyder, at der skal en anseelig forøgelse af boligafdelingen til, før det for alvor får betydning for nuværende beboere. Frederiksberg Kommune finder derfor, det bør overvejes at hæve beløbet evt. ved mindre forøgelser af boligafdelinger.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker samlet til ovenstående, at tilskyndelse til fortætning i forebyggelsesområder og udsatte boligområder ikke findes hensigtsmæssig, da fortætning med almene boliger ikke vil løse de grundlæggende udfordringer, som den hidtidige beboersammensætning medfører. Ministeriet bemærker videre, at hvis der er mulighed for salg af en del af et boligområde til private investorer eller foreninger, ses der ikke at være behov for at yde fortætningsbidrag, da det forventede salgsprovenu indebærer en tilskyndelse til fortætning.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

8. Grundkøbslån til etablering af almene boliger

EjendomDanmark finder, at den foreslåede løsning med grundkøbslån ikke løser det grundlæggende problem, at maksimumsbeløbene for etablering af almene boliger er for lave i forhold til grundpriserne i de store byer.

BL finder det positivt, at grundkøbslån ikke længere skal være forbeholdt de store byer, og opfordrer til, at Indenrigs- og Boligministeriet følger anvendelsen af ordningen tæt, så det kan sikres, at de afsatte midler bliver aktiveret.

Københavns Kommune anfører, at maksimumsbeløbet for familieboliger varierer afhængigt af det konkrete projekts etageareal, antal boliger og boligernes størrelse, og foreslår derfor, at størrelsen af grundkøbslånet i de enkelte sager kan beregnes på baggrund af gennemsnitsstørrelsen for almene familieboliger opført i kommunen de seneste f.eks. 5 år. Københavns Kommune foreslår også, at det overvejes, at kommunerne skal kunne stille krav om, at der ikke kan gives grundkøbslån i områder uden krav om almene boliger, før arealerne er solgt til en almen boligorganisation.

By & Havn anbefaler, at stat, kommune og store grundejere som By & Havn indgår en samlet aftale om etablering af almene boliger, således at de fornødne midler afsættes til realisering af de almene boliger både i form af grundkøbslån og den øvrige kommunale støtte til almene boliger.



Frederiksberg Kommune bemærker, at der er risiko for, at grundkøbslåneordningen ikke vil være tilstrækkelig til at muliggøre alment byggeri i tæt bebyggede områder. Kommunen henviser til, at der ofte vil være særlige tekniske og/eller arkitektoniske bindinger, og at byggepriserne aktuelt er historisk høje uden udsigt til væsentligt fald. På det grundlag finder kommunen, at ”det er nødvendigt at give mulighed for – evt. under særlige omstændigheder – at hæve rammebeløbet”.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker samlet til ovenstående, at målet med den udvidede adgang til grundkøbslån er at gøre det muligt også at opføre almene boliger de steder, hvor grundpriserne er for høje til, at det i dag er muligt at overholde maksimumsbeløbene. Med forslaget indføres en administrativt enkel løsning, hvor det fastholdes, at grundkøbslånet højst kan udgøre forskellen mellem de samlede grundudgifter og 20 pct. af maksimumsbeløbet for familieboliger. Ministeriet bemærker også, at grundkøbslån alene vil kunne ydes til opførelse af almene boliger i områder omfattet af lokalplaner vedtaget og offentliggjort efter lovens ikrafttræden den 1. juli 2022, når lokalplanerne indeholder et krav om, at almene boliger skal udgøre 25 pct. af boligmassen. Desuden vil der ikke ydes grundkøbslån til de boliger som udfylder kravet om 25 pct. almene boliger.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

9. Erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme til almene boliger

Byggeskedefonden bemærker, at det fremgår af den foreslåede bestemmelse om erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme til almene boliger, at der ved opgørelse af anskaffelsessummen ses bort fra tilskuddet, når der i en række af lovens bestemmelser tages udgangspunkt i anskaffelsessummen. Det gælder blandt andet, når afdelingens bidrag til Byggeskedefonden fastsættes, idet denne normalt udgør 1 pct. af anskaffelsessummen.

Byggeskedefonden ønsker, at det nævnte forhold vedrørende bidrag til Byggeskedefonden også fremgår af bemærkningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet vil indarbejde den ønskede præcisering i bemærkningerne.

10. Erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme

Københavns Kommune bemærker, at det ikke af lovudkastet fremgår, hvornår i processen der skal foreligge en kommunal godkendelse efter almenboliglovens § 126. Københavns Kommune foreslår desuden, at der fastsættes regler om, hvordan de 80 pct. af ejendommens værdi, som ikke bliver finansieret af tilskuddet, skal finansieres.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker hertil, at der vil blive fastsat nærmere regler herom i forbindelse med den administrative udmøntning af ordningen, herunder udformning af en ansøgningsprocedure. Ministeriet bemærker desuden, at en fastsættelse af nærmere regler om finansiering af den del af erhvervelsen, som ikke udgøres af tilskuddet, ikke vurderes som hensigtsmæssig, idet erhvervelse af



ustøttede beboelsejendomme allerede efter de gældende regler lovligt kan finansieres af almene boligorganisationer. Det er ikke hensigten at begrænse finansieringsmulighederne i forhold til de eksisterende regler.

FinansDanmark bemærker, at lånet ydes på samme vilkår som et grundkapitallån til almene boligorganisationer. *FinansDanmark* forudsætter, at lånet fastholder sin prioritetsplads, hvilket kan give udfordringer i forbindelse med efterfølgende finansiering af renoverings- og råderetsarbejder, medmindre der gives mulighed for kommunale garantier. *FinansDanmark* anfører, at det bør overvejes, om der er behov for en hjemmel til at stille kommunal garanti for lån til forbedringsarbejder.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker hertil, at det generelt ved overtagelse af ustøttede beboelsejendomme er forudsat, at boligorganisationerne selv løfter den fulde finansieringsbyrde hertil, herunder sikrer, at de nye boliger har en bæredygtig økonomi. Med forslaget tilføres ekstra offentlige midler hertil i form af mulighed for et fordelagtigt lån på 20 pct. af ejendomsværdien. Forslaget bygger på den forudsætning, at der ikke derudover er behov for at tilføre støtte, særlige garantier m.v.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

11. Vejledning om fællesskabsorienterede boligløsninger

Ældre Sagen er enig i, at øget viden om bygge- og bofællesskaber kan bidrage til skabelsen af mere blandede og velfungerende byer. *Ældre Sagen* bemærker uddybende, at ”vidensdeling om opgangsfællesskaber og generations-differentiering i boligområdet vil kunne styrke både sammenhængskraften i lokalmiljøer og livskvaliteten for den enkelte beboer”.

BL finder det positivt, at der sættes fokus på fællesskabsorienterede løsninger og opfordrer til at lægge vægt på generationsløsninger.

Psykiatrifonden bemærker, at alternative boformer herunder fællesskabsorienterede boformer/bofællesskaber, kan være egnede som bolig for mennesker med psykisk sygdom.

Rådet for Socialt Udsatte finder, at vejledning om fællesskabsorienterede boligløsninger vil gøre det lettere for kommunerne at arbejde med bofællesskaber og alternative boformer. *Rådet for Socialt Udsatte* bemærker uddybende, at de fleste mennesker i hjemløshed ønsker egen bolig, men at der for nogle grupper er behov for alternative og mere sociale boformer, hvis de skal ud af hjemløshed.

Danske Handicaporganisationer finder, at større viden om nye fællesskabsorienterede løsninger er et godt skridt på vejen for at skabe mere mangfoldige boligområder til gavn for alle. *Danske Handicaporganisationer* finder endvidere, at viden om fællesfaciliteter i tilknytning til boligerne skal inddrages, og peger på, at gode udearealer og fælleshuse kan give grobund for samvær og aktiviteter, der kan være med til at skabe nye fællesskaber og mindske ensomhed.



Frederiksberg Kommune bemærker, at realisering af byggefællesskaber i høj grad er afhængig af, at kommunen kan sælge kommunale grunde/bygninger direkte til den gruppe af borgere, som vil opføre og bo i byggefællesskabet. Frederiksberg Kommune finder, det bør undersøges, om der kan sikres en entydig hjemmel til specifikt at fremme byggefællesskaber ved salg af kommunale ejendomme f.eks. ved, at sociale og miljømæssige parametre kan vægtes i udbudsprocessen.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker samlet til ovenstående, at der vil blive etableret en enhed i Bolig- og Planstyrelsen, der skal vejlede om fællesskabsorienterede boligløsninger, og at høringspartnernes bidrag vil indgå heri.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget.

12. Finansiering af analyser, puljeadministration, systemtilpasning mv.

BL finder det betænkeligt, at der overføres midler fra de almene beboeres betaling til Landsbyggefonden til finansiering af aktiviteter i centraladministrationen. *BL* henleder samtidig opmærksomheden på implementeringsprincippet om, at der så vidt muligt skal ske genbrug af eksisterende infrastruktur, herunder tilpasninger af eksisterende IT-systemer. *BL* anfører i den forbindelse, at Landsbyggefondens administrerer en række ordninger, der er tæt beslægtet med initiativer i lovforslaget.

Indenrigs- og Boligministeriet er enig med *BL* i, at implementeringen af lovforslagets initiativer så vidt mulig skal ske ved genbrug af eksisterende infrastruktur, herunder ved tilpasninger af eksisterende IT-systemer. Eksempelvis vurderes det hensigtsmæssigt, at Landsbyggefonden i forbindelse med de nye grundkøbslåneordninger varetager samme funktioner som i dag. Ministeriet er i øvrigt enig i, at den praktiske administration bør tilrettelægges effektivt og smidigt, og at f.eks. tilsagn om lån eller støtte så vidt muligt lægges ud til kommuner, boligorganisationer og Landsbyggefond. Aftalepartnerne i »Aftale om etablering af fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed« har afsat midler til, at en del af støtteordningerne m.m. administreres af staten. Dette skyldes blandt andet, at en del af de nye initiativer ændrer på – eller skal registreres sammen med – den støttebehandling, der i forvejen sker via det sagsunderstøttende IT-system BOSSINF. Det er derfor hensigtsmæssigt, at behandle den samlede støttesag i BOSSINF.

Ministeriet er således enig i, at man skal inddrage allerede eksisterende infrastruktur og IT, hvilket fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lovforslaget. Dog foreslås det, at de nye grundkøbslån ordninger i videre udstrækning administreres af Landsbyggefonden.

13. Driftsstøtte

Landsbyggefonden finder, at den foreslåede regulering af driftsstøtten vil have indflydelse på mulighederne for at gennemføre renoveringer aftalt i forbindelse



med Grøn Boligaftale og i forbindelse med parallelsamfunds aftalen, herunder udviklingsplanerne i omdannelsesområderne. Landsbyggefonden finder, at omfanget af driftsstøtte i meget høj grad afhænger af profilen af de renoveringer, der opnår renoveringsstøtte.

BL finder, at den foreslåede regulering af driftsstøtten både vil have indflydelse på mulighederne for at gennemføre renoveringerne aftalt i forbindelse med Grøn Boligaftale og i forbindelse med parallelsamfundspakken, herunder udviklingsplanerne i omdannelsesområderne. *BL* nævner i den forbindelse, at aftalen, som lovforslaget udmønter, og aftalerne omkring Grøn Boligaftale og parallelsamfundspakken, er indgået med forskellige aftalekredse, og at lovforslaget ikke må hindre gennemførelsen af de to andre aftaler, som er indgået med andre aftalekredse.

BL anfører, at parallelsamfundspakken, som indebærer gennemgribende bymæssige omlægninger af omdannelsesområder med nedrivninger, trækker voldsomt på driftsstøtten, og at der indtil videre kun er set en begrænset effekt af dette.

BL finder, at den foreslåede ramme for driftsstøtten på 22,6 pct. af renoveringsrammen ikke kan rumme parallelsamfundspakken. Ifølge *BL* er det en afgørende forudsætning, at aktivitet i medfør af parallelsamfundspakken ikke indgår i den foreslåede ramme for driftsstøtte på 22,6 pct. af renoveringsrammen, idet gennemførelsen af parallelsamfundspakken ellers må sættes i stå.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at det vigtigt, at der fastsættes et loft for Landsbyggefondens ydelse af driftsstøtte til renoveringsprojekter med henblik på at sikre en effektiv udnyttelse af Landsbyggefondens midler. Samtidig er gennemførelse af parallelsamfundspakken en helt central del af indsatserne i den almene boligsektor frem mod 2030. Der er tale om en særlig omfattende og målrettet indsats, hvis gennemførelse forudsætter, at Landsbyggefonden kan yde driftsstøtte til berørte boligområder, herunder omdannelsesområder. Denne indsats skal derfor ikke forhindre gennemførelse af renoveringsprojekter i andre boligafdelinger, som ikke er omfattet af parallelsamfundspakken, men har brug for en omfattende renoveringsindsats inden for de rammer, der fremgår af loven. Lovforslaget er blevet ændret i overensstemmelse hermed, således at driftsstøtte til omdannelsesområderne er undtaget fra loftet.

På baggrund af høringssvarene er lovforslaget blevet ændret således, at initiativer vedrørende parallelsamfundspakken undtages fra det foreslåede ramme for driftsstøtte i udkastet til lovforslag.