

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

Beretning den 22. februar 2008.

Perioden 16. november til d.19. februar 2008

Indholdsfortegnelse

		Side
1.	Den politiske og samfundsøkonomiske situation.	2
2.	Lejelovsforhandlingerne	4
3.	Forslag i folketinget	5
3.1	Forslag om kommunal grundkapital i plejeboliger, maksimumsbeløb ved byggeri på lejet grund, bredere boligvalg for stærkt bevægelseshæmmede m.v, L 44.	5
3.2	Forslag om finansiering af støttet boligbyggeri med særligt dækkede obligationer, L 62.	9
3.3	Forslag om takst for driftsorienteret tilsyn, indhentelse af økonomiske oplysninger om husstandsmedlemmer og indhentelse af oplysninger om boligsøgende ved anvisninger af ledige almene boliger m.v. L 72.	10
3.4	Høring over forslag om indførelse af påbudsbestemmelse om afhjælpning kondemnabile forhold, adgang til nedrivning af ejer - og andelsboliger m.v.	11
4.	Moderniserede og nye lejeboliger for dyre	14










Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

Politisk del

1. Den politiske og samfundsøkonomiske situation

1.1. Den politiske situation

Den 17. februar 2008 viste nedenstående meningsmåling fra Catinez, at kun 23,4 procent af vælgerne ville stemme på Socialdemokraterne, hvis der var valg i morgen. SF og DF står til fremgang i en ny meningsmåling. Socialdemokraterne til at miste tre mandater i forhold til den rekordlave tilslutning ved valget i november 2007.

Politiske partier	Valget 2007	12/11/07	25/11/07	16/12/07	20/01/08	07/02/08	17/02/08
 A - Socialdemokraterne	45 25,5%	46 25,8%	44 24,6%	45 25,3%	46 25,5%	45 24,8%	42 23,4%
 B - De Radikale Venstre	9 5,1%	9 5,4%	8 4,6%	9 5,3%	11 5,9%	11 6,0%	10 5,4%
 C - Det Konservative Folkeparti	18 10,4%	18 10,0%	19 10,8%	18 10,2%	18 10,0%	18 10,0%	17 9,3%
 F - Socialistisk Folkeparti	23 13,0%	25 13,9%	26 14,2%	25 14,5%	26 14,2%	28 15,7%	28 16,0%
 K - Kristen Demokraterne	0 0,9%	0 1,2%	0 0,6%	0 0,9%	0 0,5%	0 0,4%	0 0,7%
 O - Dansk Folkeparti	25 13,8%	24 13,7%	25 13,9%	22 12,6%	26 14,4%	25 13,9%	27 15,3%
 V - Venstre	46 26,3%	45 25,3%	49 27,3%	47 26,4%	48 26,2%	48 26,9%	47 26,4%
 Y - Ny Alliance	5 2,8%	4 2,6%	4 2,1%	4 2,1%	0 1,4%	0 0,5%	0 0,9%
 Ø - Enhedslisten	4 2,2%	4 2,1%	0 1,9%	5 2,7%	0 1,9%	0 1,8%	4 2,1%
? - Øvrige*	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,5%

Hele 16 procent af danskerne ville sætte deres kryds ved SF, hvilket ville gøre partiet til Folketingets tredjestørste. 5,3 procent af vælgerne ville stemme på Pia Kjærsgaards parti, hvis de skulle til stemmeurnerne i morgen.

Målingen viser samtidig, at VKO - flertallet ville være intakt. Venstre, De Konservative og Dansk Folkeparti har 91 mandater bag sig, mens Socialdemokraterne, De Radikale, SF og Enhedslisten må nøjes med 84 mandater

1.2 Den samfundsøkonomiske situation

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

Det økonomiske Råds formandskab – de økonomiske vismænd – vurderer i deres seneste rapport fra 29. november 2007, at det eneste rigtige på kort sigt er at stramme finanspolitikken. En stram finanspolitik er at foretrække frem for at løbe risikoen for en længere periode med betydeligt højere ledighed og økonomisk lavkonjunktur

I en kronik i Berlingske Tidende d. 11. december vurderede vismændene, at der er en betydelig risiko for, at den nuværende højkonjunktur ender i overophedning. Politikerne hælder benzin på bålet ved at give skattelettelser og øge de offentlige udgifter. Vismændene mener, at der er brug for det stik modsatte: En stram finanspolitik.

I øjeblikket er der betydelig mangel på arbejdskraft på store dele af arbejdsmarkedet, og ledigheden er historisk lav – kun lige over 80.000 personer. Når der er mangel på ledige hænder, sætter det en begrænsning på mulighederne for at øge produktionen. Hvis ikke produktionen kan udvides, bør man derfor ikke presse efterspørgslen unødigt i vejret. Men det gør regeringen! Regeringen har nemlig planlagt at øge det offentlige forbrug og give skattelettelser. Dette giver folk flere penge mellem hænderne og puster til forbrugslysten. Den stigende efterspørgsel vil derfor øge manglen på arbejdskraft, hvilket kan være startskuddet til uholdbare stigninger i lønningerne. Regeringen hælder ganske enkelt benzin på bålet.

Når efterspørgslen efter arbejdskraft er større end udbuddet, stiger prisen på arbejdskraften naturligvis. Presset på arbejdsmarkedet gør, at arbejdsgiverne i øjeblikket har store vanskeligheder med at få besat ledige stillinger til den gældende løn. Presset er så stort, at selv hvis der kan tiltrækkes endnu mere arbejdskraft fra udlandet, er der alligevel stor sandsynlighed for tiltagende lønstigninger.

Lønstigninger, som ryger kraftigt i vejret, forringer den danske konkurrenceevne. I Danmarks nærmeste samhandelslande stiger lønningerne i et væsentligt langsommere tempo end i Danmark, og dermed bliver de danske varer dyrere i forhold til de udenlandske. Det vil alt andet lige mindske efterspørgslen efter danske varer. Denne udvikling er et problem, fordi den risikerer at føre til en lang periode med høj ledighed.

En stramning af finanspolitikken vil reducere det aktuelle lønpres og medvirke til, at der ikke opbygges uholdbare forventninger til den fremtidige lønudvikling. Samtidig vil en stramning af finanspolitikken kunne bidrage mærkbart til at sikre langtidsholdbarheden af de offentlige finanser. Vismændene anbefaler derfor en stram finanspolitik. Den er at foretrække frem for at løbe risikoen for en længere periode med betydeligt højere ledighed og økonomisk lavkonjunktur. En sådan økonomisk nedtur kan blive resultatet, hvis den planlagte ekspansive finanspolitik føres ud i livet. Erfaringerne fra Holland viser, at der kan være en stor regning at betale, hvis finanspolitikken lempes på toppen af en højkonjunktur.

I den seneste vismandsrapport skønnede vismændene, at ledigheden i en normal konjunktursituation vil ligge omkring 130.000 personer. Den aktuelle ledighed er altså efter vismændenes vurdering omkring 50.000 personer under det normale niveau, og samtidig er både arbejdsstyrke og beskæftigelse væsentligt større, end hvad der kan forventes i en normal konjunktursituation. Selv om der er betydelig usikkerhed omkring disse vurderinger, er der næppe tvivl om, at vi aktuelt er langt fra en normal konjunktursituation. Det er derfor ret sikkert, at vi før eller siden må imødesee stigende ledighed og lavere beskæftigelse.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

Normaliseringen af konjunktursituationen er en af grundene til, at vismændene forventer, at væksten bliver lav i Danmark de kommende år. Det er imidlertid ikke mangel på efterspørgsel, men mangel på arbejdskraft, der gør, at væksten bliver lav. Det er derfor farligt at føre en ekspansiv finanspolitik for at understøtte efterspørgslen. Ekspansiv finanspolitik forsinker bare tilpasningen til mere normale omstændigheder og fører til højere lønstigninger, dårligere konkurrenceevne og yderligere forværring af betalingsbalancen.

I den seneste vismandsrapport lagde vismændene i en konjunkturvurdering op til, at der sker en blød landing i økonomien. De udelukker ikke, at den internationale økonomi bliver ramt hårdere af den finansielle krise og afmatningen på det amerikanske boligmarked, end hvad der ligger til grund for prognosen. Hvis der opstår alvorlig lavkonjunktur i den amerikanske økonomi – og dermed også den internationale økonomi – vil det uden tvivl også ramme Danmark i form af nedgang i eksporten. En anden risikofaktor i forhold til konjunkturerne er boligmarkedet i Danmark, hvor faldende boligpriser ikke kan udelukkes. Hvis konjunktursituationen forværres, vil behovet for en stramning af finanspolitikken selvsagt mindskes. Beregninger i den seneste vismandsrapport viste imidlertid, at selv med et midlertidigt tilbageslag i økonomien er det hensigtsmæssigt at føre en klart mindre ekspansiv finanspolitik i de kommende år end regeringens udspil.

Vismændene, og i øvrigt mange andre økonomers kritik førte til, at regeringen i februar fremlagde et finanslovsforslag, som ikke indeholdt den samme efterspørgselsvirkning, som det der var blevet fremlagt før valget. Regeringen forslår nemlig en besparelse i de offentlige udgifter, idet alle ministerier skal opspare en procent af deres budget i 2008.

2. Lejelovsforhandlingerne

Forhandlingerne om forenkling af lejelovene er gået ind i en ny fase. På formandsmødet med ministeren i november 2007 blev det aftalt, at parterne skulle forsøge de sidste forhandlinger om enighedspapiret (de punkter, hvor parterne er enige), og mulighedspapiret (de punkter, hvor ministeriet har anført, at der måske kunne blive enighed) uden deltagelse af ministeriets embedsmænd, men med formændene for organisationerne.

Disse forhandlinger er gået i gang, og forventes afsluttet primo marts. Herefter forventes det, at der forestår en proces, hvorefter parterne med ministeriets embedsmænd skal sætte paragrafer på enigheden.

3. Forslag i folketinget

3.1 Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om leje og lov om leje af almene boliger (Kommunal grundkapital i plejeboliger, maksimumsbeløb ved byggeri

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

på lejet grund, bredere boligvalg for stærkt bevægelseshæmmede m.v.), (Lovforslag nr. L 44).

Lovforslaget, der blev fremsat d. 12. december 2007 udmønter bl.a. aftalen af 10. juni 2007 mellem regeringen og KL om at nedsætte den kommunale grundkapital for plejeboliger til 7 pct. med virkning fra 1. januar 2008. Formålet med ændringen er at sikre kommunernes mulighed for at planlægge byggeaktiviteten i den resterende periode indtil plejeboliggarantiens ikrafttræden (1. januar 2009). Herudover foreslås muligheden for at opføre alment byggeri på lejet grund reguleret i almenboligloven, således at den finansiering, der ellers ville blive brugt på erhvervelse af en grund, ikke i stedet anvendes til byggeudgifter med heraf følgende risiko for højere huslejer.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Nedsættelse af den kommunale grundkapital ved byggeri af plejeboliger samt forhøjelse af maksimumsbeløb for almene ældreboliger og friplejeboliger
- 2) Maksimumsbeløb ved byggeri på lejet grund
- 3) Bredere boligvalg for stærkt bevægelseshæmmede
- 4) Dækning af statens udgifter som følge af Landsbyggefondens statslån
- 5) Forhøjelse af kvote B for godkendelser af etablering af friplejeboliger for 2008
- 6) Andre ændringer

Ad 2. 1. Nedsættelse af den kommunale grundkapital ved byggeri af plejeboliger samt forhøjelse af maksimumsbeløb for almene ældreboliger og friplejeboliger

Forslaget om nedsættelse af den kommunale grundkapital er en udmøntning af regeringens aftale med KL om kommunernes økonomi for 2008. Sigtet med en nedsættelse af den kommunale grundkapital for plejeboliger fra 14 til 7 pct. af anskaffelsessummen er at sikre, at kommunerne kan gennemføre det planlagte byggeri til at opfylde plejeboliggarantien. Nedsættelsen af den kommunale grundkapital for plejeboliger i 2008 indebærer, at friplejeboligleverandører, som meddeles tilsagn om støtte i 2008, ligeledes vil få nedsat deres kapitalindskud til 7 pct. af anskaffelsessummen, samtidig med at realkreditlånet forhøjes til 91 pct. af anskaffelsessummen. Plejeboliggarantien giver ældre, der har behov herfor, ret til at få tilbudt en plejebolig eller plejhjemsplads senest to måneder efter optagelse på en venteliste.

I forbindelse med indførelsen af plejeboliggarantien ved lov nr. 288 af 7. april 2006 var det forventningen, at garantien ville medføre et behov for ca. 1.300 ekstra plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal) i perioden 2006-2008 udover det på finansloven forudsatte. Samlet forventedes der på dette tidspunkt et byggeri af knap 11.000 plejeboliger i perioden 2006-2008. I 2006 gav kommunerne tilsagn til opførelse af 7.700 ældreboliger, heraf 5.600 plejeboliger. Det høje tilsagnsniveau ligger betydeligt over det niveau, som oprindeligt var ventet i 2006 med henblik på indfrielse af plejeboliggarantien, og det er det højeste antal tilsagn på et år givet til ældreboliger i løbet af de tyve år, der er gået, siden den daværende borgerlige regering gennemførte ældreboligreformen i 1987.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

Hvis de afgivne tilsagn i 2006 fuldt ud realiseres inden 1. januar 2009, må det forventes, at plejeboliggarantien vil blive opfyldt under forudsætning af, at tilsagnene, som forventes givet i 2007 og 2008, ligeledes realiseres.

Byggeomkostningerne har været stigende i de senere år, hvilket i visse dele af landet har gjort det vanskeligere at opføre et plejeboligbyggeri indenfor maksimumsbeløbet for ældreboliger, som ligger på 21.170 kr. pr. m² og 18.530 kr. pr. m² (2007) i hhv. hovedstadsregionen og provinsen. På denne baggrund og som opfølgning på plejeboliggarantien drøfter regeringen og KL behovet for at forhøje maksimumsbeløbet for ældreboliger i visse geografisk afgrænsede områder, jf. kommuneaftalen. Forhandlingerne er på tidspunktet for lovforslagets fremsættelse endnu ikke afsluttede.

Det vurderes, at kommunerne med udmøntningen af kommuneaftalen får de fornødne muligheder for at kunne gennemføre det planlagte byggeri med henblik på at opfylde plejeboliggarantien. Velfærdsministeriet følger løbende udviklingen i tilsagnsgivningen og udarbejder årligt en analyse af udviklingen i det almene byggeris anskaffelsessummer. Som supplement hertil vil Velfærdsministeriet i 2009 vurdere, om kommunerne opfylder plejeboliggarantien.

Ad 2.2. Maksimumsbeløb ved byggeri på lejet grund

Byggeri af almene boliger sker helt overvejende på egen grund. Det vil sige, at ejeren af de almene boliger (boligorganisationer, kommuner, regioner eller selvejende institutioner) også ejer grunden, hvor boligerne opføres. Det er imidlertid også muligt efter de gældende regler at opføre alment byggeri på lejet grund. Denne mulighed skal opretholdes i almenboligloven, idet det i specielle situationer kan være hensigtsmæssigt at opføre boligerne på lejet grund. Det skal dog være en undtagelse, og det er da også hidtil kun sket i et meget begrænset omfang.

Ved byggeri på lejet grund indgår der ingen udgifter til køb af grund, herunder evt. byggemodningsudgifter, i byggeriets anskaffelsessum. I stedet indregnes en løbende driftsudgift til leje af grunden direkte i huslejen. Dette giver mulighed for, at maksimumsbeløbet kan udnyttes fuldt ud til en anskaffelsessum, der alene består af håndværkerudgifter og andre omkostninger. Hvis bygherren vælger denne mulighed, vil resultatet i forhold til byggeri på købt grund være en højere husleje for den enkelte beboer og dermed øgede udgifter til boligstøtte.

Med henblik på at undgå en u hensigtsmæssig udbredelse af byggeri på lejet grund foreslås det at reducere det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen af byggeriet, hvis der bygges på lejet grund. Der foreslås en reduktion på 20 pct., svarende til de gennemsnitlige grundudgifter ved opførelse af almene boliger i de senere år.

Ad 2.3. Brede boligvalg for stærkt bevægelseshæmmede

Forslaget er et led i regeringens indsats for, at mennesker med handicap skal have mulighed for at vælge en bolig, som passer til den enkeltes behov. Formålet med forslaget er generelt at øge tilgængeligheden til almindelige boliger for stærkt bevægelseshæmmede ved at lade en andel af de almene familieboliger opføres med større badeværelser. Dette vil bidrage til at sikre selvhjulpne stærkt bevægelseshæmmede og disses familier et bredere boligvalg.

Efter de gældende regler vil almene ældreboliger som hovedregel være indrettet således, at de er tilgængelige for alle, herunder for stærkt bevægelseshæmmede, som benytter visse kørestole. Personer, som har familie og børn, bør imidlertid kunne vælge en familiebolig i stedet for en ældrebolig.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

Det nuværende bygningsreglement stiller krav om, at der i badeværelser skal være 1,1 m fri afstand foran håndvask, wc osv. Dette krav tilgodeser langt de fleste kørestolsbrugere. Der er imidlertid kørestolsbrugere, som ikke kan benytte disse badeværelser, fordi deres kørestole kræver et frit manøvreareal med en diameter på minimum 1,5 m.

Det foreslåede krav om større badeværelser er afgrænset til boliger på 85 m² eller mere, for at badeværelset ikke skal optage en uforholdsmæssig stor andel af boligen. Det foreslåede krav er endvidere afgrænset til tæt, lavt byggeri, fordi badeværelser i etagebyggeri i reglen bygges oven på hinanden. Det vil derfor blive uforholdsmæssigt dyrt, hvis enkelte boliger skal indrettes anderledes end de øvrige boliger. Derudover foreslås kravet afgrænset til tæt, lavt byggeri i én etage, fordi byggeri i 2 etager som hovedregel ikke er egnede for kørestolsbrugere.

Med henblik på at give stærkt bevægelseshæmmede det bredest mulige boligvalg foreslås det, at der indføres fortrinsret for husstande med en eller flere stærkt bevægelseshæmmede til ledige boliger, som opfylder de foreslåede krav ovenfor.

Ad 2.4. Dækning af statens udgifter som følge af Landsbyggefondens statslån

Landsbyggefonden fik med vedtagelsen af lov nr. 547 af 6. juni 2007 mulighed for at optage statslån til dækning af fondens lånebehov som følge af fondens udgifter til renovering m.v., til den sociale og forebyggende indsats, til løbende driftsstøtte samt til bidrag til nybyggeri, hvor fonden med de tidligere gældende regler kunne optage lån med statsgaranti.

Det foreslås, at statens udgifter som følge af statslån dækkes af Landsbyggefonden. En sådan ordning svarer til ordningen, der gælder ved fondens lån med statsgaranti, hvor statens udgifter som følge af garantien dækkes af fonden.

Ad 2.5. Forhøjelse af kvote B for godkendelser af etablering af friplejeboliger for 2008

Efter lov om friplejeboliger kan Velfærdsministeren efter ansøgning meddele tilsagn om ydelsesstøtte til certificerede friplejeboligleverandører til nybyggeri og til etablering af boliger ved gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte (kvote A). Velfærdsministeren kan endvidere efter ansøgning godkende, at en certificeret friplejeboligleverandør etablerer friplejeboliger ved nybyggeri og ombygning uden statslig ydelsesstøtte (kvote B).

Ved lov om friplejeboligers ikrafttræden den 1. februar 2007 var det forudsat, at første ansøgningsrunde med efterfølgende tilsagnsgivning efter kvote A og meddelelse af godkendelser efter kvote B skulle gennemføres ultimo 2007. Som følge af, at et landsdækkende plejehovsrelateret modulsystem endnu ikke foreligger, vil det nødvendige grundlag for certificerede friplejeboligleverandørers udarbejdelse af ansøgninger ikke være på plads inden årets udgang. Det er derfor ikke muligt at meddele tilsagn eller godkendelser efter lovens kvote A og B i 2007.

Kvote A er bevillingsstyret, og der er adgang til at overføre uudnyttet bevilling til næste finansår. Dette indebærer, at den uudnyttede bevilling i 2007 reelt vil blive udbudt til ekstra boliger med statslig ydelsesstøtte efter kvote A indenfor den årlige kvote på 225 boliger for 2008.

I forhold til kvote B, der omhandler etablering af friplejeboliger uden statslig ydelsesstøtte ved nybyggeri samt ved ombygning eller omdannelse af eksisterende ejendomme, er der i lovens § 11, stk. 4, fastsat en årlig kvote på 275 boliger. Der er ikke adgang til overførsel af uudnyttet kvote til næste finansår. Det er hensigten, at bl.a. plejehjem hjemlet i servicelovens § 192, som ikke længere har en driftsaftale med kommunen, og som kun kan drives frem til 1. januar 2010, kan søge om

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

kvote (kvote B) i de næste par år med henblik på at blive omdannet til friplejeboliger. På baggrund heraf foreslås det at forhøje kvote B i 2008 med den uudnyttede kvote for 2007, således at kvote B for 2008 vil være på 550 boliger.

Ad 2.6. Andre ændringer

Der foreslås desuden følgende ændringer:

- Der foreslås en præcisering af definitionen på en plejebolig. Det præciseres således, at en plejebolig er en ældrebolig, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer. Servicearealerne skal bygningsmæssigt ligge i umiddelbar tilknytning til plejeboligerne. Servicearealerne med tilhørende omsorgs- og servicefunktioner skal medvirke til at skabe tryghed og omsorg for personer med behov for omfattende service og pleje efter lov om social service.
- Efter den gældende bestemmelse i almenboliglovens § 161 kan kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet efter aftale med den almene boligorganisation beslutte, at der skal tilvejebringes lokaler i almene boliger til sociale servicetilbud efter lov om service og lov om aktiv socialpolitik. Henvisningerne i bestemmelsen er dog ikke ajourført efter ændringer i aktivloven og serviceloven. Ændringerne i de nævnte love betyder bl.a., at visse sociale tilbud i dag har hjemmel i andre love. Det foreslås at ændre almenboligloven i overensstemmelse med ændringerne i de pågældende love. Der er ikke tilsigtet nogen indholdsmæssig ændring.
- Lejelovens § 100, stk. 4, 1. del, har i dag ikke nogen selvstændig betydning. Det fremgår af reglen, at tilbudspligten ikke gælder ved overdragelse af boliger mellem to almene boligorganisationer. Dette følger allerede af, at almene boliger generelt er undtaget fra lejelovens regler, herunder også tilbudspligtreglerne. Det er imidlertid ikke hensigten at ændre tilbudspligtens omfang, herunder at der er tilbudspligt, hvis en almen boligorganisation overdrager en ejendom til andre end en almen boligorganisation. Det foreslås derfor at indsætte en bestemmelse i lejelovens § 2, stk. 3, om at § 100, stk. 4, gælder for ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer.
- Almenlejelovens § 52, stk. 3, indeholder en særlig bestemmelse om, at udgifter, som følger af lov om energibesparelser i bygninger, skal opkræves én gang årligt uden at aflægge varmeregnskab, når der ikke er tale om andre udgifter. Det foreslås at smidiggøre denne ordning således, at udlejeren kan vælge at fordele udgiften på samme måde som huslejen, det vil typisk sige over 12 måneder. Udgiften indgår dog fortsat ikke i huslejen, men kan opkræves i tilknytning hertil.

3.2 Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., og lov om finansiel virksomhed (Finansiering af støttet boligbyggeri med særligt dækkede obligationer). (Lovforslag nr. L 62).

Med lov om ændring af lov om finansiel virksomhed og forskellige andre love, jf. lov nr. 577 af 6. juni 2007, der trådte i kraft den 1. juli 2007, er der åbnet mulighed for, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter kan udstede en ny type obligationer, særligt dækkede obligationer. Med henblik på tillige at gøre det muligt at finansiere støttet boligbyggeri på basis af denne nye type

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

obligationer, er det nødvendigt at ændre almenboligloven og friplejeboligloven, således at det sikres, at de særlige krav, der stilles til særligt dækkede obligationer ikke medfører højere huslejer.

Med lovforslaget, der blev fremsat d. 30. januar 2008, indføres hjemmel til at finansiere almene boliger og friplejeboliger med SDO-lån. I forlængelse heraf foreslås en ændret værdiansættelse ifm. med nybyggeri, således at ejendommens markedsværdi lægges til grund ligesom den eksisterende adgang til at godkende realkreditinstitutternes gebyrer m.v. ifm. finansiering af støttet boligbyggeri udvides til også at omfatte pengeinstitutterne.

Med henblik på at minimere risikoen for, at det långivende kreditinstitut ikke skal stille supplerende sikkerhed, såfremt lånegrænsen overskrides, foreslås en ændring af garantibestemmelser, således at der fremover for nybyggede boliger skal stilles kommunal garanti for den del af lånet, der overstiger 60 pct. af ejendommens værdi.

Endelig foreslås, at staten stiller supplerende garanti for lån omfattet af de gældende garantibestemmelser i forbindelse med overgang til SDO-lån.

De økonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

Lovforslaget foreslås at træde i kraft den 15. marts 2008.

3.3 Forslag til lov om ændring af lov om social service, lov om retssikkerhed og administration på det sociale område og lov om almene boliger m.v. (Takst for driftsorienteret tilsyn, indhentelse af økonomiske oplysninger om husstandsmedlemmer og indhentelse af oplysninger om boligsøgende ved anvisninger af ledige almene boliger m.v.) (Lovforslag nr. L 72).

Lovforslaget indeholder tre elementer.

- 1) Takst for det generelle driftsorienterede tilsyn, »tilsynstakst«
- 2) Indhentelse af nødvendige økonomiske oplysninger om husstandsmedlemmer
- 3) Indhentelse af oplysninger om boligsøgende ved anvisninger af ledige almene boliger m.v.

For det første foreslås det, at kommunalbestyrelser og regionsråd skal fastsætte en takst for deres udførelse af det generelle driftsorienterede tilsyn. Taksten skal beregnes med udgangspunkt i de gennemsnitlige omkostninger ved gennemførelsen af tilsynet til tilbuddet eller typen af tilbud, og skal betales af de tilbud, der er omfattet af tilsynet.

Formålet med forslaget er at skabe størst mulig gennemskuelse og sammenlignelighed mellem de private, herunder selvejende institutioner, regionale og kommunale tilbud efter serviceloven.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

Som reglerne er i øjeblikket, skal kommuner og regioner indregne udgifter til det institutionelle tilsyn i taksterne for kommunale og regionale tilbud. Dermed bliver taksterne for disse tilbud højere end for tilsvarende private tilbud, som ikke indeholder udgifter til det driftsorienterede tilsyn. Med forslaget skabes der ligestilling mht. takstberegningen, hvilket forbedrer den sociale service for borgeren, idet den faglige beslutning om valg af tilbud ikke skævvrides af udgiftstækning, ligesom forslaget vil medvirke til at opretholde et bredt spektrum af såvel offentlige som private tilbud til gavn for borgeren. Forslaget giver nemlig en mere retfærdig fordeling af udgifterne til tilsyn med private tilbud, idet det med forslaget bliver de kommuner, som bruger tilbuddet, som betaler, og ikke den kommune, som tilbuddet ligger i. Det vil mindske modstand fra kommuner mod at have mange private tilbud, som bruges af andre kommuner, liggende i kommunen.

For det andet foreslås, at den adgang, myndighederne har efter lov om retssikkerhed og administration på det sociale område til uden samtykke at forlange nødvendige økonomiske oplysninger om en ansøger og dennes ægtefælle fra andre myndigheder, udvides til også at omfatte nødvendige oplysninger om ansøgerens eventuelle samlever og andre relevante husstandsmedlemmer.

Formålet hermed er i første række at sikre adgang til, at det nye indkomstregister, efter lov om et indkomstregister, kan anvendes i relation til alle personer, hvis indkomst indgår ved beregningen af sociale ydelser. Hermed gøres anvendelsen af registret mere effektiv.

Endelig foreslås det, at der i lov om almene boliger m.v. tilvejebringes en hjemmel til, at kommunerne, de sociale nævn og Ankestyrelsen kan indhente alle de oplysninger både af økonomisk og personlige karakter fra andre myndigheder m.fl., som er nødvendige for at behandle sager om anvisninger af boligsøgende til ledige almene boliger mv. Indhentelse af andre oplysninger end økonomiske kræver efter lovforslaget den pågældendes forudgående samtykke. I det omfang oplysningerne findes i indkomstregistret, skal de nævnte myndigheder indhente oplysningerne herfra.

3.4 Høring over forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Indførelse af påbudsbestemmelse om afhjælpning kondemnable forhold, adgang til nedrivning af ejer - og andelsboliger m.v.)

Den 25. januar 2008 modtog vi ovenstående i høring, således at eventuelle bemærkninger skulle være ministeriet i hænde senest fredag den 8. februar 2008, kl. 12.

Ifølge velfærdsministeren er lovforslagets hovedformål er at forbedre kommunernes muligheder efter byfornyelsesloven for at gribe ind overfor de allerdårligste boliger i form af justeringer og indførelse af instrumenter af nye byfornyelsesinstrumenter.

I løbet af 2007 er der gennemført en evaluering af den gældende byfornyelseslov, som trådte i kraft 1. jan. 2004 ved lov nr. 1234 af 27. december 2003. Evalueringen har peget på, at der er behov for at foretage justeringer af loven med henblik på at forbedre kommunernes muligheder for at gennemføre visse påtrængende byfornyelsesopgaver vedrørende de dårligste boliger.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

Herudover har Velfærdsministeriet på baggrund af henvendelser fra en række kommuner, der har store problemer med boliger af særlig lav kvalitet, fået gennemført en undersøgelse ”Dårlige boliger i landets yderområder – om omfanget og betydningen af boliger i særlig ringe stand”. Rapporten, der blev offentliggjort i august 2007, afdækker omfanget og karakteren af problemer med dårlige boliger i udkantsområder samt behovet for nye tiltag. Den dårlige boligmasse og områdernes dårlige fremtoning har en negativ betydning for områdets generelle attraktivitet i forhold til potentielle tilflyttere. Boligerne kan ofte ikke omsættes på almindelige markedsvilkår og kommer til at stå tomme eller tiltrækker beboere på overførselsindkomst. Undersøgelsen peger bl.a. på, at kommunerne har brug for instrumenter, som giver bedre muligheder for at afhjælpe disse byfornyelsesproblemer.

Endelig har Velfærdsministeriet i samarbejde med Erhvervs- og Byggestyrelsen som følge af den aktuelle debat om skimmelsvamp i boliger udarbejdet et udkast til vejledning til kommunerne om mulighederne for at gribe ind over for disse problemer efter de gældende regler.

Vejledningsudkastet har været udsendt i høring i efteråret 2007. Høringssvarene peger på, at der er behov for justeringer i loven samt indførelse af nye byfornyelsesinstrumenter, som giver bedre muligheder for at håndtere disse problemer.

Velfærdsministeriet vil vurdere målopfyldelsen af lovforslaget ved en evaluering, der vil blive iværksat i 2010.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

- Udgiftsramme til områdefornyelse i mindre byer
- Adgang til nedrivning af ejer - og andelsboliger
- Mulighed for at kondemnere tomme boliger
- Mulighed for indgreb i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare
- Adgang til påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold
- Andre mindre ændringer

Vi fremsendte følgende høringssvar.

Lovforslaget medfører et ikke uvæsentligt forøget træk på de offentlige udgifter til byfornyelse. Lejerens LO forslår derfor, at bevillingen hertil øges, således at de gode hensigter i lovforslaget har en reel mulighed for at blive til virkelighed. Hvad nytter det, at en kommune med statsstøtte har mulighed for at spille en aktiv rolle i afklaring af fx skimmelsvamp og herefter støtte udbedring af skaderne, hvis bevillingerne hertil er utilstrækkelige.

Lejernes LO er dermed heller ikke enig i følgende forudsætning jf. bemærkningerne: ”Da byfornyelsesrammen imidlertid lægger loft over den samlede byfornyelsesaktivitet, ventes de nye påbudssager at blive modsvaret af en reduktion i andre sager i medfør af byfornyelsesloven.”

Ad § 7, stk. 3, 1. pkt., her indsættes efter ”udgiftsramme,”: ”herunder om fordeling af udgiftsramme til løsning af problemer i mindre byer,” og det anføres i bemærkningerne, at

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

”Det er derfor hensigten at forhøje den udgiftsramme, der afsættes til de mindre byer fra 20 pct. til 25 pct. af den gældende udgiftsramme på 50 mio. kr. til områdefornyelse samt at give mulighed for, at eventuelle uforbrugte midler fra udgiftsrammen som følge af manglende ansøgninger til de øvrige områdetyper kan anvendes til mindre byer.”

Lejernes LO mener ikke, at der er et velbegrundet behov for at opprioriterer byfornyelsen i mindre byer i provinsen. Langt det største byfornyelsesbehov ligger i storbyerne.

§ 22, stk. 1. foreslås affattet således:

”Støtte kan ydes til følgende foranstaltninger:

- 1) Istandsættelse af bygningens klimaskærm.
- 2) Nedrivning, når denne er begrundet i bygningens fysiske tilstand.
- 3) Afhjælpning af kondemnabile forhold.”

Det fremgår af bemærkningerne, at ”Kommunalbestyrelserne vil med den foreslåede bestemmelse få mulighed for at give støtte til ejere, som selv er indstillet på, at den faldefærdige ejer - eller andelsbolig nedrives.”

Lejernes LO kan ikke støtte, at private, der opkøber faldefærdige ejendomme, kan opnå offentlig støtte til nedrivninger. .

I § 75 indsættes efter stk. 5 som nyt stykke:

”Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan foretage nødvendige indgreb i bygningens konstruktioner med henblik på at afgøre, om der er sundheds- eller brandfare, jf. stk. 1-5”.

Lejernes LO kan støtte dette forslag.

Imidlertid er det ikke tilstrækkeligt tydeligt, hvem der i sidste ende skal betale for de forskellige undersøgelser. Det drejer sig om undersøgelsen, der afklarer om der er skimmelsvamp, udtalelserne fra embedslægen, og omkostningerne til udbedring af skaderne.

Især er det uklart, i hvilken grad lejeren ved et retsligt efterspil, der pålægger lejeren ansvaret for fx skimmelsvamp, risikerer at skulle betale udgifter til undersøgelser og udbedring af skader.

En sådan risiko vil betyde, at nogle lejere vil være tilbageholdne med at bede kommunerne om at afklare forholdene om skimmelsvamp.

Det burde i det mindste være således, at uanset skyld, betaler kommunen de afklarende indledende undersøgelser.

Efter § 75 a stk. 4 kan kommunalbestyrelsen ændre et påbud til et forbud, såfremt ejeren ikke efterkommer påbuddet. Efterfølgende kan kommunalbestyrelsen påbyde nedrivning af ejendommen. Bestemmelsen tager sigte på situationer, hvor ejeren ikke efterkommer et påbud, og hvor kommunalbestyrelsen efter en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering ikke ønsker at overtage ejendommen.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

Lejernes LO mener, at det her bør præciseres, at kommunalbestyrelsen ved at give et forbud eller en nedrivningstilladelse er forpligtet til at tilbyde lejeren en erstatningsbolig.

Det er Lejernes LO's erfaring, at sager om skimmelsvamp ofte trækker i langdrag i kommunerne. Lejerne bor for længe med skimmelsvamp. LLO skal derfor forslå, at kommunernes ansvar i disse sager indskræpes. Det skal sikres, at kommunerne har tilstrækkelige midler (herunder støttemidler) til udgifterne til undersøgelser eller til midlertidigt akut hotelophold, samt at kommunerne har mulighed for midlertidige erstatningsboliger el. lign. i den almene sektor for familier, der bor i boliger, der bliver ramt af skimmelsvamp. Hvis kommunen ikke kan eller vil opfylde sine forpligtelser, bør der være en sanktion herfor.

4. Moderniserede og nye lejeboliger for dyre

Det har vakt opsigt, at en ny undersøgelse viser, at almindelige indkomster ikke kan betale lejeniveauet i nybyggede lejeboliger. De færreste er dog klar over, at præcis samme faktum gælder for tusindevis af privatejede udlejningslejligheder. Det er nu dokumenteret, at almindelige indkomster heller ikke har råd til at bo i de lejligheder, der moderniseres ved genudlejning, eller de øvrige lejligheder i storhuse, der har en leje fastsat ud fra det lejedes værdi eller en egentlig frimarkedsleje.

Det betyder, at flere og flere lejere siksakker sig rundt på lejeboligmarkedet, indtil de kan finde en lejlighed, der giver et anstændigt rådighedsbeløb efter huslejen er betalt. Således er fraflytningshyppigheden i den private udlejningssektor steget fra knapt hver femte lejer for 15 år siden til at hver fjerde lejer nu flytter hvert år. Dette på trods af, at boligstandarden er blevet afgørende forbedret.

De grundlæggende beregninger er lavet af CASA, Center for Alternativ Samfundsanalyse. CASA har efter bestilling fra Boligselskabet Domea opdateret forbrugerstyrelsens beregninger over et standardbudget for forskellige familietyper. Budgettet kan ikke umiddelbart sammenlignes med de fleste familiers eget månedsbudget. Det skyldes, at CASA har anvendt forbrugerstyrelsens langtidsbudget, som indeholder udgifter til opsparing til genanskaffelse af ting såsom tøj, husholdningsmaskiner.

Dernæst har CASA undersøgt indkomsterne efter skat for 48 forskellige kombinationer af erhverv og familiesammensætning, herunder specielt de erhvervstyper som har været oppe i boligdebatten, nemlig almindelige job som sygeplejerske, pædagog, sosu - assistent, politibetjent, buschauffør, eller skolelærer. Som familietyper er valgt både på enlig og par.

Herefter har CASA ved hjælp af Domeas beregninger kortlagt prisen for alment nybyggeri i "god og solid kvalitet". Det koster 21.500 kr. pr kvm. at bygge nyt, prisen er incl. Grundkøb. Boligerne skal derefter udlejes, så en toværelses lejlighed på 80 kvm. koster ca. 7.300 kr. pr måned eller 1100 kr. pr. kvm. om året. En treværelses på 95 kvm. koster ca. 8.700 kr. pr. mdr.

Herefter har Boligselskabernes Landsforening forbedret beregningerne ved at indregne virkningen af individuel boligstøtte, dvs. boligsikring.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

Beregninger viser, at blandt de ovennævnte erhvervstyper har enlig uden børn ikke har råd til en toværelses lejlighed, heller ikke enlige med et børnehavebarn vil have råd hertil, medens par uden børn godt vil have råd til en toværelses lejlighed. Skulle de får børn og have behov for en nybygget treværelses lejlighed, er der ikke råd til denne. Nedenfor ses beregningen for tre udvalgt familietyper. Bemærk, parfamilie har bil.

Beregninger kan forklarer, hvorfor nybyggeriet af almene boliger er gået i stå. Det bliver simpelt hen for dyrt. Boligselskaberne kræver derfor mere offentlig støtte til opførelse af nye almene boliger. Ellers svigtes almindelige indkomster.

For Lejerens LO er det også vigtigt at pege på, at den private udlejningssektor har samme problem, og endda i endnu større omfang. Her moderniseres lejlighederne i stort antal ved genudlejning. Pensionskasserne (ja selv, sygeplejerskernes pensionskasse) har valgt at stå forrest. Lejen efter modernisering fastsættes til det lejedes værdi, og det ligger her meget nær det samme niveau som i nybyggeriet, nemlig i København og på Frederiksberg på ca. 1000 kr. til 1050 kr. pr kvm. årligt.

I privat nybyggeri ligger lejen typisk endnu højere. Her kan lejeniveauet godt ligge på 1200 kr. pr. kvm..

Konklusionen er herefter, at almindelige indkomster heller ikke har råd til moderniserede privatejede udlejningsboliger eller nybygget privat udlejningsbyggeri.

	<i>Enlig</i>	<i>Enlig med 2 børn - børnehave og fritidshjem</i>	<i>Par med 2 børn - børnehave og fritidshjem</i>	<i>Par med 2 børn - børnehave og fritidshjem</i>
lejlighedstype	2 værelser	3 værelser	3 værelser	3 værelser
lejlighedsstørrelse	80 kvm	80 kvm	95 kvm	95 kvm
Husleje årligt pr. kvm	1100 kr.	1100 kr.	1100 kr.	1100 kr.
familietype	Pædagog	Sygeplejerske	Sosu-assist./ Chauffør	Lærer/ Sosu-assist.
Kroner pr. måned				
Indtægter:				
Løn ekskl. pension	23.959	27.342	44.741	50.094
Børnetilskud	0	1.113	0	0
Børnebidrag	0	2.126	0	0
Børnefamilieydelse	0	1.869	1.869	1.869
Indtægter i alt	23.959	32.450	46.610	51.963
Udgifter:				
Skat og AM-bidrag	8.497	10.136	15.657	18.157
Fagforening	452	370	790	753
A-kasse	769	731	1.624	1.565
Forsikring - husstand	208	208	208	208
Forsikring - bil	0	0	392	392

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008

Daginstitution - netto	0	1.604	2.357	2.357
Forbrug - almindelig	7.857	13.166	22.071	22.071
El, varme, vand	1.116	1.411	1.633	1.633
Udgifter i alt	18.899	27.626	44.732	47.136
Rest til bolig	5.060	4.824	1.878	4.827
Boligsikring	843	1.062	0	0
Reel rest til bolig	5.903	5.886	1.878	4.827
Underskud pr. mdr.	-1.397	-2.814	-8.222	-5.273

Forbrugerstyrelsens Standardbudget findes i forskellige udgaver, men her er valgt det såkaldte langtidsbudget, som også indeholder opsparing til genanskaffelse af forskellige ting, fx tøj, husholdningsmaskiner og evt. bil. Langtidsbudgettet er valgt fordi oplysningerne skal bruges til vurdere husstandenes økonomi på længere sigt og om de har råd til at bo i forskellige typer boliger. Der er set bort fra boligudgifter, det vil sige udgifter til boligen (husleje/renteudgifter) samt udgifter til varme, el, gas, forsikringer og vedligeholdelse af boligen. Derudover indeholder budgettet ikke udgifter til: ejendomsskatter, lån, forsikringer, afdrag og renter, fagforening, a-kasse, opsparing til pension o.l. samt tobak.

Husstandenes forbrug pr. måned, 2007.	Enlig uden børn	Enlig med 2 børn (børnehave, fritidshjem)	Par med 2 børn (børnehave, fritidshjem)
Mad - og drikkevarer	2.240	4.260	6.620
Beklædning	600	1.630	2.180
Sundhed og hygiejne	700	1.070	1.550
Leg, ferie og fritid	2.520	3.870	4.660
Transport*	670	860	5.070
Dagligvarer	320	490	550
Varige forbrugsgoder	800	990	1.440
I alt til forbrug pr. måned	7.850	13.170	22.070

* Parhusstande har bil, enlig har ikke bil

Kilde: Finn Kenneth Hansen: Hvad koster det at leve? Standardbudget for familier. CASA. Marts 2002; Domea, 2007

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2008