

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2016

Beretning

Perioden fra d. 30. feb. 2016 til d. 20. juni 2016

	Indholdsfortegnelse
1.	Den politiske situation
2.	Den samfundsøkonomiske situation
3.	LLO's forventninger til lejelovsrevisionen
4.	V- Regeringens forslag om nedsættelse af grundkapital og kapitalindskud mv., L 110
5.	V- Regeringens forslag om udvidelse af personkredsen for integrationsydelse m.v., L 111.
6.	V- Regeringens forslag til indførelse af kontanthjælpsloft mv., L 113
7.	V- Regeringens forslag til målretning af byfornyelsesinstrumenter til at forbedre boliger og igangsætte udvikling af byer uden for vækstområder, L 154.
8.	V-Regeringens forligsaftale om ny planlov
9.	V-Regeringens forslag til inklusionsboliger, L 153.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2016

1. Den politiske situation

"Blå blok" i Folketinget bestående af Venstre, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti opnåede ved valget d. 18. juni 2016 flertal. Efterfølgende dannede Venstre en mindretals regering bestående alene af partiet Venstre.

I tabellen nedenfor ses valgresultatet sammenlignet med de aktuelle opinionstal. Epinion's måling fra 24. maj 2016 viser, at "Blå blok" får 49,2 % af stemmerne og "Rød blok" 50,8 %.

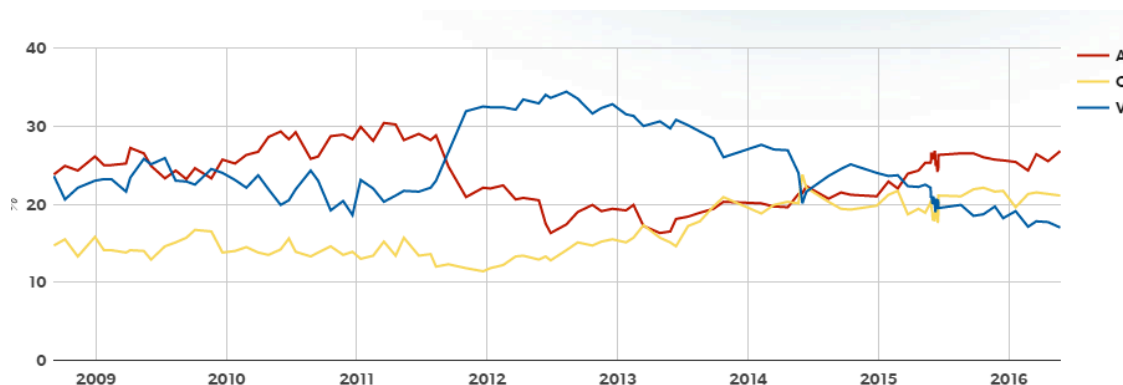
		EL	SF	S	R	K	KD	V	DF	LA	Å	Øv.	Sum
Valget 2015	18/6 2015	7,8	4,2	26,3	4,6	3,4	0,8	19,5	21,1	7,5	4,8	-	100
Epinion	24. maj 2016	8,2	4,7	26,8	5,0	2,9	-	17,0	21,1	8,2	6,0	-	100

Note. Kilde DR.

Tabellen viser, at der ikke er sket store forskydninger siden valget. Alternativet, som mange henregner til rød blok, står moderat bedre, hvilket er grunden til, at Rød blok kan mønstre mere en halvdelen af stemmerne.

I figuren nedenfor er vist udviklingen i vælgerstilslutningen til Socialdemokraterne, Venstre og Dansk Folkeparti siden 2009.

Her kan man tydeligt se, at tilslutningen til Venstre siden 2012 er faldet voldsomt. Socialdemokraterne står meget bedre, og partiet har generobret pladsen som Folketingets største partier. Men det har ikke ændret balancen i Folketinget, for Dansk Folkeparti er tilsvarende vokset til et niveau på over 20 % af stemmerne. Hermed er der dødt løb mellem blå og rød blok.



De nye vilkår betyder, at vi i LLO har opprioriteret kontakten til Alternativet og Dansk Folkeparti.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2016

2. Den samfundsøkonomiske situation

Den 31. maj 2016 offentliggjorde Det Økonomiske Råd, også kaldet Vismændene, deres forårsrapport om dansk økonomi. Vismændene forventer, som det ses i Tabel 1 nedenfor, en svag stigende vækst i BNP i Danmark frem til 2018.

Der bliver et mindre fald i ledigheden og en stigning i beskæftigelsen frem til 2018. Inflationen ligger meget lavt, og det forventes at lønninger vil stige meget mere end inflationen.

Vismændene venter et underskud på den offentlige saldo på 2,8 pct. af BNP i 2016.

Tabel 2 Økonomiske nøgletal	2014	2015	2016	2017	2018	2025
BNP (realvækst i pct.)	1,3	1,2	1,1	2,0	2,3	1,8
Bruttoledighed (1.000 pers.)	134	124	115	113	111	96
Ændr. beskæftigelsen (1.000 pers.)		28	36	32	33	19
Inflation (pct.)	0,3	0,6	0,6	1,6	1,7	2,1
Timeløn (pct.)	1,3	1,8	2,0	2,3	2,7	3,1
Offentlig saldo (pct. af BNP)	1,5	-2,1	-2,1	-2,0	-1,0	0,4
Kontantpris enfam. huse (pct.)	3,4	5,9	2,8	1,8	1,9	3,1

Kilde: "Dansk Økonomi", DØR, forårsrapport 2016.

Huspriserne forventes at stige med 2,8 % i 2016, og huspriserne vil i perioden fastholde stigninger, der ligger over inflationen. Vismændene har i forårsrapporten specielt analyseret gevinsterne i ejerboligsektoren. Vismændene forslår, at ejendomsværdiskatten sættes op til 1,2 %, idet dette vil være en neutral beskatning af gevinsten ved at eje ejerbolig, frem for at opspare via aktier eller obligationer. Hermed er vismændene endelig inde på samme analytiske metode og politiske anbefaling, som LLO har anvendt i mange år. Men vi har ikke foreslået en så høj ejendomsværdiskat, fordi alle subsidier hermed ville fjernes fra ejerboligen. Det er ikke hensigtsmæssigt, idet det vil bane vejen for at fjerne huslejereguleringen. Derfor har vi i LLO anbefalet en balanceret ejendomsværdiskatteprocent på 0,75, og ikke som i dag reelt 0,5 procent.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2016

3. LLO's forventninger til lejelovsrevisionen.

På nuværende tidspunkt har lovændringerne har endnu ikke påvirket retspraksis synderligt, da ændringerne først trådte i kraft d. 01.07.2015. Der er derfor stort set ikke nået at blive behandlet sager ved domstole og nævn endnu, men vi forudser, at der kommer til at være konflikter med udlejer på følgende 5 områder:

1. **Obligatorisk indflytningsrapport /obligatorisk syn ved fraflytning.**

Vi kommer formentligt til at se sager hvor der er uenighed om udstrækningen af lejers forpligtelser ved aflevering af lejemålet, hvis udlejer ikke har foretaget det obligatoriske flyttesyn. Vi har allerede set eksempler på at udlejer forsøger at sætte lejen op som følge af at de nu vil afholde flere indflytningssyn, og dermed har større udgifter. Endeligt er de frister, som ikke er angivet præcist (eksempelvis ”i forbindelse med indflytningen” jf. § 9, stk. 2) anledning til uklarhed, som må afgøres i retspraksis. Lejer skal stadigvæk huske sin 14-dages frist for at påtale indflytningsmangler, der gælder uanset de nye regler om udlejers indflytningsrapport. Vi ønsker klare og faste regler på området.

2. **Nyistandsættelse afløses af normal istandsættelse.** Nu skal udlejers fraflytningskrav relatere sig lejers vedligeholdelsespligt og hvornår vedligeholdelse er påkrævet, og det skal ikke længere males uanset stand, da man ikke længere har mulighed for at aftale ”nysistandsættelse” i kontrakten. Det er forventeligt at udlejer vil mene at lejemålet trænger til vedligeholdelse oftere end lejer, ved lejers fraflytning. Der kommer endvidere til at komme et slagsmål om hvad begrebet ”normalistandsættelse” kommer til at betyde.

3. **Rullende 10-års Vedligeholdelsesplaner:** Vi forventer at der er stor forskel på hvor detaljeret udlejerne vil gå til værks, men det må dog antages at udlejer inden lovændringen også havde et begreb om, at deres ejendom skulle vedligeholdes i de næste 10 år, da udlejer ellers kunne risikere at ejendommen blev mindre værd på grund af dårlig vedligeholdelse. Visse udlejere har formentligt derfor allerede lavet en plan, som de nu forlanger lejeforhøjelse for. Vi forventer at udlejer vil forsøge at ”presse citronen” ved indførelsen af disse planer i forhold til omkostninger. Det er vores forventning, at det forhold, at lejer ikke kan stille nogen kvalitetskrav til planen, kan medføre at udlejer i visse tilfælde vil foretage nogle yderst sparsomme vedligeholdelsesplaner, som ikke lever op til lovens intention. Vi vil kæmpe for faste skemaer fremfor frihåndstegning af vedligeholdelsesplanerne.

4. **Nye varslingsregler (nettoprisindeksering).** Det er helt grundlæggende ikke de samme faste regler og sanktioner forbundet med nettoprisindekstigningen som ved almindelige omkostningsbestemte lejestigninger. Det kan meget vel vise sig, at der er behov for sanktioner, hvis ikke nævnet skal få uforholdsmæssigt mange sager, fordi lejer er nødsaget til at indbringe spørgsmål om lejens størrelse. Vi vil kæmpe for at reglerne i højere grad kommer til at svare til reglerne for omkostningsbestemte lejevarslinger.

5. **Udvidet opsigelsesadgang i visse tilfælde.** Det er vores frygt, at bestemmelsen vil blive brugt i situationer, hvor udlejer ikke egentligt har til hensigt at flytte tilbage i lejemålet, men i stedet blot angiver at han vil flytte tilbage. Hvis lejer har en mistanke om at dette vil ske, skal han vurdere om han vil løbe den risiko at gøre indsigelse, da han skal påstå at udlejer ikke har til hensigt at flytte ind i lejemålet, selvom dette kræver at lejer skal kunne læse udlejers tanker. Dertil kommer at de nuværende regler for kompensation i disse tilfælde er meget begrænsede og kræver at lejer skal starte en retssag, efter at han er flyttet ud. Vi vil kæmpe for en rimelig

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2016

kontrol, og nogle strengere straffe til udlejer der misbruger ordningen. LLO i Hovedstaden foretager en undersøgelse af omfanget af bestemmelsens brug.

6. Nye reglers påvirkning af gamle kontrakter. Der er endvidere en række uafklarede spørgsmål vedrørende lovændringernes påvirkning af allerede indgåede kontrakter som vi har opfordret ministeriet om at lave et notat i den anledning. Men vi har desværre ikke været muligt at få lavet et sådan.

4. V- Regeringens forslag om nedsættelse af grundkapital og kapitalindskud samt revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer m.v., L 110.

Den 28. januar 2016 fremsatte Udlændinge-, integrations- og boligminister Inger Støjberg (V) forslag L 110 om nedsættelse af grundkapital og kapitalindskud for almene boliger samt revision af reglerne for totaløkonomiske merinvesteringer m.v.. Med forslaget udmøntedes regeringens og KL's aftale (kommunernes økonomi for 2016) om, at nedsættelsen af den kommunale grundkapital fra 14 pct. til 10 pct. skal forlænges med 2 år.

Desuden blev det foreslået, at kravet til den energistandard, der skal opnås i forbindelse med totaløkonomiske merinvesteringer i alment nybyggeri, forhøjedes, så byggeriet opfylder kravene for den frivillige energiklasse bygningsklasse 2020.

Derudover indeholdt lovforslaget forskellige mindre ændringer og præciseringer. Loven forventes at træde i kraft den 1. april 2016.

Forslaget var forinden fremsendt i høring. Den 8. januar 2016 fremsendte vi høringssvar, hvor vi anførte, at vi kan støtte lovforslaget.

Den 17. marts 2016 blev lovforslaget vedtaget med stemmer fra S, DF, V, EL, ALT, RV, SF, KF. LA stemte imod, og der var ingen stemmer "hverken for eller imod" forslaget.

5. V – Regeringens forslag om udvidelse af personkredsen for integrationsydelse m.v., L 111.

Den 28. januar 2016 fremsatte Udlændinge-, integrations- og boligminister Inger Støjberg (V) forslag om, at målgruppen for integrationsydelsen udvides til at omfatte alle personer, som ikke har opholdt sig i Danmark i mindst 7 ud af de seneste 8 år. Formålet med udvidelsen var at styrke målgruppens incitament til at komme i arbejde, at blive selvforsørgende og at blive integreret i det danske samfund.

Folketinget indførte ved lov nr. 1000 af 30. august 2015 et opholdskrav for ret til uddannelseshjælp og kontanthjælp og en ny, lavere integrationsydelse for personer, der ikke opfylder dette opholdskrav. Loven omfatter ikke personer, som allerede havde opnået lovligt ophold og bopælsadresse inden den 1. september 2015. Med dette lovforslag udvidedes målgruppen, så både personer, der allerede i dag modtager uddannelses- eller kontanthjælp, og personer, der ansøger herom, fremover vil modtage integrationsydelse, hvis ikke de opfylder

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2016

kravet om som minimum at have opholdt sig i Danmark i sammenlagt 7 ud af de seneste 8 år. Målgruppen omfatter både udlændinge og danske statsborgere.

Loven blev vedtaget d. 17. marts 2016. For forslaget stemte DF, V, LA og KF. S, EL, ALT, RV, SF stemte imod. Der var 0 stemmer hverken for eller imod forslaget

Loven træder i kraft den 1. april 2016 og får virkning for ret til uddannelseshjælp, kontanthjælp og integrationsydelse pr. 1. juli 2016.

6. V - Regeringens forslag til indførelse af kontanthjælpsloft mv., L 113.

Den 3. februar 2016 fremsatte Beskæftigelsesminister Jørn Neergaard Larsen (V) forslag om et nyt kontanthjælpsloft og en 225-timersregel for modtagere af kontanthjælp m.v. (integrationsydelse og uddannelses- og kontanthjælp). Formålet var ifølge ministeren, at det skal kunne betale sig at arbejde. Samtidig blev retten til ferie for uddannelses- og kontanthjælpsmodtagere nedsat fra 5 til 4 ugers ferie for at øge deres rådighed for arbejdsmarkedet.

Lovforslaget og LLO's aktivitet i denne forbindelse er nærmere omtalt i forrige beretning til hovedbestyrelsen. Lovforslaget blev vedtaget d. 17. marts 2016 af DF, V, LA og KF. Imod stemte S, EL, ALT, RV og SF. Der var 0 stemmer hverken for eller imod forslaget.

7. V- Regeringens forslag til målretning af byfornyelsesinstrumenter til at forbedre boliger og igangsætte udvikling af byer uden for vækstområder, L 154.

Den 30. marts 2016 fremsatte Udlændinge-, Integrations- og Boligminister, Inger Støjberg, (V) forslag til en række tiltag, der havde til formål at styrke de byfornyelsesredskaber, som er mest relevante for de mindre byer og provinsbyer uden for vækstområderne. Samtidig foreslog ministeren en omprioritering af de statslige midler til byfornyelse til disse områder. Med lovforslaget får kommunerne således en række yderligere redskaber til at understøtte omdannelsesprocessen i mindre byer.

Ved udløbet af høringsfristen d. 29. marts 2016 fremsendte vi følgende høringsvar vedrørende lovforslaget. Vi anførte:

”Med forslaget ønsker regeringen at styrke de byfornyelsesredskaber, som er mest relevante for de mindre byer og provinsbyer uden for vækstområderne, og samtidig foreslår regeringen en omprioritering af de statslige midler til byfornyelse i disse områder.

Med lovforslagets ændres de objektive kriterier, hvorefter de statslige midler til kommunernes udgifter til bygningsfornyelsesindsatsen (f.eks. istandsættelse eller nedrivning) fordeles.

Midlerne målrettes i højere grad kommunerne uden for vækstområderne.

Der bliver afsat 70 mio. kr. af den eksisterende ramme til områdefornyelse til 4 kategorier af byer og områder, hvor der er en flerhed af væsentlige problemer, som skal håndteres gennem en helhedsorienteret indsats.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2016

Det foreslås mulighed for at opnå støtte til at ombygge tomme, offentlige bevaringsværdige bygninger til udlejningsboliger og at der kan gives støtte til at indrette nye byrum, hvor der eksempelvis er opstået et hul i husrække efter en nedrivning. Forslaget skal blandt andet understøtte tilpasning af de skrumpende bymidter i mange mindre byer.

Det foreslås endelig at forhøje den statslige refusion til istandsættelse, nedrivning m.v. i de mindre byer til 70 pct. i en 3-årig periode, og at den forhøjede refusion skal omfatte istandsættelse, nedrivning m.v. af bygninger, som ligger i byer med under 5.000 indbyggere.

Lejernes LO har forståelse for regeringens intentioner, men finder omprioriteringen fuldstændig forkert. Statens udgifter til byfornyelse blev i finansloven for 2016 og frem reduceret med 75 mio. kr. årligt. Regeringen sparer og omlægger statens udgifter til byfornyelse, så der fokuseres mere på områder uden for de store byer. Besparelsen på byfornyelsesmidlerne svarer til en reducere med 25 %, således at staten nu kan nøjes med at give 207 millioner kroner om året til byfornyelse. I 90-erne støttede staten udgifterne ved byfornyelse for både ejere og lejere og bevillingerne var væsentlig højere.

Besparelsen kommer især til at ramme Københavns Kommune. Kommunen oplyser, at den stadig har omkring 4.000 boliger med toilet på bagtrappen og omkring 23.000 boliger, hvor der ikke er bad i lejligheden.

Moderniseres en privatejet udlejningsejendom med en bedre klimaskærm, for eksempel isolering, eller ved indbygning af toilet kan udgiften til moderniseringen efter gældende lejelov fuldt ud lægges på lejernes husleje.

I det omfang, at arbejderne indeholder både vedligeholdelsesarbejder og moderniseringsarbejder kan udlejer forhøje huslejen, således at den dækker moderniseringsarbejderne.

Moderniseres en ejendom med nye vinduer med 3 lag termoglas indeholder arbejdet efter lejeloven både en moderniseringsudgift og en vedligeholdelsesudgift. Moderniseringsudgiften giver lejeforhøjelse, medens vedligeholdelsesudgiften skal dækkes af lejernes lovpligtige betaling over huslejen til den løbende vedligeholdelse. Ellers ville lejerne komme til at betale for vedligeholdelsesarbejderne to gange.

Grundlæggende skal ejeren af en udlejningsejendom selv fuldt ud afholde udgifterne til genopretning af et vedligeholdelsefterslæb i en privat udlejningsejendom. Et vedligeholdelsefterslæb opstår, når udlejeren igennem længere tid har undladt at vedligeholde ejendommen. Ejers udgift til løbende vedligeholdelse kan og skal finansieres af lejernes henlæggelser til vedligeholdelse. Lejerne skal ikke betale vedligeholdelsefterslæbet. Udlejeren har som rationel investor fået et afslag i købsprisen af en udlejningsejendom, som modsvarer et eventuelt vedligeholdelsefterslæb på ejendommen. Dette er sædvane ved handel med private udlejningsejendomme.

Men ofte lader udlejeren som om denne sammenhæng ikke eksisterer. Derfor er der på en del udlejningsejendomme stadig et væsentligt vedligeholdelsefterslæb. For at fremme udlejerens lyst til at udbedre vedligeholdelsefterslæbet er den offentlige støttede byfornyelse indrettet sådan, at kommunen kan give tilsagn om økonomisk støtte til udlejeren i det omfang, hvor udlejeren *ikke selv har mulighed for* at egenfinansiere udgifterne til genopretning af ejendommen. Staten refunderer halvdelen af den kommunale støtteudgift. Lejerne får ikke nogen støtte, de skal efter byfornyelsesloven fuldt ud betale for alle forbedringer.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2016

Når regeringen skærer ned på de byfornyelsesmidler, der skal gå til at klare de tunge byfornyelsesopgaver, betyder det, at flere private udlejere ikke kan magte byfornyelsesopgaven. Det rammer lejerne, og derfor vil en beskæring af byfornyelsesmidlerne i storbyerne forsinke tidsvarende klimaskærme, og tidsvarende installationer i form af toilet og bad i lejlighederne. De private udlejere kender denne problemstilling. Desværre er de private udlejere ikke voldsomt interesserede i at bruge vedligeholdelsesmidler på vedligeholdelsesdelen af en energiforbedrende investering, for eksempel nye bedre vinduer, de vil hellere bruge vedligeholdelsesmidlerne på den vedligeholdelsesudgift, der opstår, hver gang de moderniserer en lejlighed ved genudlejning.

De private udlejerers organisationer har nogle gange påpeget, at det er gennem reglerne om en friere lejefastsættelse ved modernisering ved genudlejning (en såkaldt Brl. § 5 stk. 2 modernisering), at vi har fået en forbedring af boligstandarden i lejlighederne i byen. Kort sagt, udlejerne vil gerne påpege, at de friere huslejerregler betyder, at mange lejligheder moderniseres, og at det er ved disse moderniseringer ved genudlejning, at der laves rumforandringer, der giver mulighed for bad og et større køkken, således at standarden i boligmassen løftes.

Lejernes LO efterlyser evidens for denne påstand. Efter vores erfaring omfatter langt de fleste Brl. § 5 stk. 2 moderniseringer ikke installation af bad og toilet, men typisk udskiftning af eksisterende badeværelser og køkkener med badeværelser og køkkener i mere fancy udformning, og med flere moderniteter.

Derfor svigter regeringens omprioritering af byfornyelsesmidlerne lejerne i de dårlige ejendomme i storbyerne.

I stedet for at skære i midlerne til byfornyelse i storbyen, burde regeringen have en ambition om at reducere antallet af boliger uden eget bad og antallet af boliger uden eget toilet.

Byfornyelseslovgivningen burde ændres, således at kommunen, såfremt et flertal af lejerne i en ejendom ønsker det og såfremt ejendommens økonomi tillader det, kunne pålægge en udlejer at byforny ejendommen med tidsvarende toilet og bade faciliteter og/eller en tidsvarende energiskærm. Udlejer ville efter de gældende regler kunne få et væsentligt tilskud til den vedligeholdelsesmæssige udbedring. Lejerne kunne, såfremt det drejer sig om energimæssige forbedringer, efter de gældende regler også opnå et tilskud, der nedsætter huslejeforhøjelsen.”

I forbindelse med Folketingets forhandlinger om L 154 stillede ordføeren fra EL en række opklarende spørgsmål. Resultatet ses i nedenstående tabel 1 og 2.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2016

Tabel 1 Beboede og ubeboede boliger pr. 1. januar 2016, som ikke havde badeværelse i boligen.

	Antal boliger
Københavns kommune	23.659
Frederiksberg kommune	4.355
Odense kommune	2.721
Aarhus kommune	5.968
Aalborg kommune	3.699

Kilde: Danmarks Statistik.

Tabel 2 Beboede og ubeboede boliger pr. 1. januar 2016, som ikke havde toilet i boligen.

	Antal boliger
Københavns kommune	4.780
Frederiksberg kommune	888
Odense kommune	1.631
Aarhus kommune	3.929
Aalborg kommune	2.044

Kilde: Danmarks Statistik.

Tabel 1 Byfornyede boliger, som før byfornyelsen var uden bad, fordelt på år.

	2011	2012	2013	2014	2015
Antal boliger uden bad	482	324	280	299	305

Kilde: Udtræk fra det administrative edb-system BYF2012.

Tabel 2 Byfornyede boliger, som før byfornyelsen var uden toilet, fordelt på år.

	2011	2012	2013	2014	2015
Antal boliger uden toilet	98	43	32	34	45

Kilde: Udtræk fra det administrative edb-system BYF2012.

Det ses af tabellerne, at der fx i 2015 blev byfornyet 205 boliger uden bad og 45 boliger uden toilet. Ca. 39.000 boliger er uden bad og ca. 12.000 boliger er uden toilet. Den største del heraf er uden tvivl privat udlejede boliger.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2016

I betænkningen til lovforslaget fik Enhedslistens indført: at det af svaret på spørgsmål 4 fremgår det, at der stadig er 40.000 lejligheder uden eget bad og toilet i de 5 største kommuner. Derfor mener EL, at der er brug for at fortsætte den nuværende byfornyelse. Sidste finanslovsaftale skærer i den statslige medfinansiering af byfornyelsen, hvorved det bliver sværere at gennemføre de planlagte og nødvendige projekter. Lovforslaget åbner op for anden anvendelse til udvikling af byer af de beskårne midler. EL anerkender, at der kan være behov for statslig støtte også i mindre byer til byfornyelse, men så bør den samlede ramme øges for at finansiere de nye tiltag.

Loven træder i kraft den 1. juli 2016. Det blev vedtaget, at der gennemføres en evaluering 3 år efter lovens ikrafttræden.

Lovforslaget blev d. 2. juni 2016 vedtaget af S, DF, V, ALT, RV, SF, KF. Imod forslaget stemte EL og LA. Der var 0 stemmer hverken for eller imod forslaget

8. V-Regeringens forligsaftale om ny planlov

Regeringen indgik d. 9. juni 2016 under overskriften ”Et Danmark i bedre balance – Bedre rammer for kommuner” en aftale om en ny planlov med Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti.

Aftalen indeholder initiativer inden for seks områder:

1. Nye udviklingsmuligheder med fortsat bevarelse af kystnærhedszonen og øget fleksibilitet inden for strandbeskyttelseslinjen
2. Nye udviklingsmuligheder i landdistrikter og for produktion
3. Bedre udviklingsmuligheder for detailhandel
4. Friere rammer, investeringer og administrative lettelser
5. Almene boliger og byudvikling mv.
6. Andre initiativer (luftfart, biobrændstof, landsbyer, turisme, produktion)

Kommunerne vil med aftalen få nye muligheder og langt større ansvar for den lokale planlægning og udvikling. Samtidig fastholdes offentlig adgang til strande, beskyttelse af natur og hensynet til omgivelserne prioriteres højt.

Lovforslaget forventes fremsat i oktober 2016 med henblik på ikrafttrædelse i januar 2017.

Med aftalen bevares kommunernes mulighed for at fastsætte i en lokalplan, at en vis del af boligmassen skal være almene boliger, op til 25 pct. Det var en stor gevinst for Socialdemokraterne, som har arbejdet hårdt for at sikre, at denne bestemmelse ikke blev fjernet.

Med reformen af planloven vil staten fremadrettet komme med færre indsigelser imod byvækst i det åbne land. Det betyder, at det bliver kommunerne, der skal sikre, at der ikke udlægges for mange arealer til byvækst.

For at give kommunerne klarere rammer for at varetage denne opgave, præciseres det i planlovgivningen, hvornår der kan udlægges nye arealer til byvækst:

- Kommunerne kan omfordele allerede udlagte arealer til byvækst mellem kommunens byer.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2016

- Nye arealer til byvækst kan udlægges af kommunerne, hvis de med anvendelse af en standardiseret metode kan dokumentere, at der ikke er tilstrækkelige arealer til rådighed.
- Byudviklingen skal ske i tilknytning til eksisterende byer for at begrænse behovet for offentlige følgeinvesteringer, jf. princippet om ”indefra-og-ud”.
- Princippet om ”indefra-og-ud” moderniseres, således at der kan ske byudvikling, der ikke er en naturlig afrunding af byen, fx udvikling langs centrale veje. I kystnærhedszonen, bortset fra udviklingsområder, vil byudvikling normalt skulle ske bagved eksisterende bebyggelse, eller som ”hulopfyldning” mellem to områder i by- eller landzone.
- Erhvervs- og vækstministeren kan i konkrete sager give tilladelse til byvækst, som ikke kan rummes inden for den standardiserede metode og et moderniseret princip om ”indefra-og-ud”, men kun hvis særlige forhold taler herfor. Brug af denne mulighed forelægges aftaleparterne.

Planloven giver i dag ikke mulighed for at planlægge for midlertidig anvendelse. Ligeledes kan en kommune ikke give dispensation fra en lokalplan til opførelse af midlertidige studieboliger. Det foreslås at udvide kommunernes muligheder for at dispensere fra lokalplaner med henblik på at muliggøre en midlertidig anvendelse af ubenyttede arealer i op til 3 år med mulighed for forlængelse. Udvidelsen vil bl.a. gøre det muligt at give dispensation til etablering af midlertidige studieboliger i de perspektivområder, hvor der foreligger en endnu ikke realiseret lokalplan. Dispensationen må ikke stride mod uforenelige hensyn fx i forhold til støj eller nærhed til risikovirksomheder. Kommunen kan således give dispensation fra en planlagt fremtidig anvendelse i et område, der først forventes realiseret senere (”perspektivarealer”). Dispensationen kan fx være til midlertidige studieboliger, selvom det strider mod formåls og anvendelsesbestemmelser i lokalplanen.

For at give mere fleksible muligheder for udlejning og anvendelse af sommerhuse udvides den periode, hvor sommerhuse beliggende i sommerhusområder kan benyttes ubegrænset til overnatning, fra 26 til 34 uger om året (den såkaldte sommerperiode). Sommerhuse beliggende uden for sommerhusområder kan bruges til overnatning hele året, men kan ikke bruges til helårsbeboelse. Endvidere får pensionister ret til, efter 1 års forudgående ejerskab, at bo i deres sommerhus hele året, uanset om sommerhuset ligger i et sommerhusområde eller i landzone.

Især de private grundejere repræsenteret ved Ejendomsforeningen Danmark, fandt det samlede resultatet af forhandlingerne skuffende.

”Der er visse forbedringer af planloven i forliget. Det er positivt, at kommunerne fremover kan planlægge byggeri mere fleksibelt, og der er også nogle beskedne forbedringer på detailhandelsområdet. Omvendt er det skuffende, at man har valgt at fastholde den regel i planloven, der giver kommunerne ret til at beslutte, at op til 25 procent af et privat boligbyggeri skal udlægges til alment byggeri, og at den private ejendomssejer skal sælge en del af sin grund til et alment boligselskab. Og det endda ofte til priser, der er mindre end det private ejendomsselskab selv har købt grunden til”, sagde John R. Frederiksen, Formand for Ejendomsforeningen Danmark. Reglen om, at kommunerne kan beslutte, at en privat bygherre skal sælge op til 25 procent af sin byggeret blev vedtaget af den tidligere SR-regeringen i sommeren 2015 med stemmer fra SF og Enhedslisten. Dengang stemte Venstre, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti sammen med Liberal Alliance imod forslaget. ”Alle partierne gav klart udtryk for, at man ville rulle loven tilbage, hvis man fik et flertal efter valget. Derfor er det meget overraskende og skuffende, at Venstre, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti nu er vendt på en tallerken”, sagde John R. Frederiksen.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2016

Vi havde advokeret for at udvide 25 % bestemmelsen. Vi har anført, at niveauet for alment nybyggeri er nede under 5.000 boliger årligt, og at tendensen vil fortsætte i de kommende år. Det er derfor nødvendigt, at storbyerne kommer op på 30 pct. af nybyggeriet som almene boliger, hvor det tidligere har været god tone, at 20 pct. af boligerne var almene.

Dette er også begrundet i, at der på anden måde bliver færre og færre betalelige boliger i storbyen. Det planlagte byggeri i København og Aarhus er først og fremmest er dyrt privatejet udlejningsbyggeri, der har været voldsomme prisstigninger på andelsboliger og næsten halvdelen af de ledige privatejede udlejningslejligheder moderniseres ved genudlejning.

9. V-Regeringens forslag til inklusionsboliger, L 153.

Den 30. marts 2016 fremsatte Udlændinge-, Integrations- og Boligminister, Inger Støjberg, (V) forslag til udmøntning af satspuljeaftalen for 2016, hvorefter der afsættes i alt 30 mio. kr. i årene 2017-2019 til etablering af inklusionsboliger for psykisk og socialt sårbare.

Boligerne etableres i almene familieboliger efter aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen. Det vil være kommunalbestyrelsen, der har anvisningsretten til boligerne. I forlængelse heraf garanterer kommunen for lejetab ved uudlejede boliger og for boligorganisationens udgifter til istandsættelse ved fraflytning. Der vil til boligerne være knyttet sociale støttefunktioner, der ydes af en social vicevært.

Der vil være tale om tidsbegrænsede tilbud, idet formålet med boligerne er, at psykisk og socialt sårbare personer i løbet af en periode, der som udgangspunkt kan være på højst 2 år, understøttes i at opnå en selvstændig tilværelse i egen bolig uden sociale støttefunktioner tilknyttet og herunder i at opnå en mere stabil tilknytning til arbejdsmarked og uddannelse. Boligerne etableres med statsstøtte. Det foreslås, at tilskud ydes for en 15-årig periode efter en konkret vurdering af de indkomne ansøgninger.

Forslaget blev vedtaget d. 2. juni 2016. For forslaget stemte S, DF, V, EL, LA, ALT, RV, SF og KF, der var ingen stemmer imod forslaget og ingen stemte hverken for eller imod forslaget.

Lovforslaget træder i kraft den 1. juli 2016.