

Boligaftale 2005

Aftale mellem regeringen (Venstre og Konservative Folkeparti), Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler og indsatsen mod ghettoisering .

I de kommende år vil der blive indbetalt betydelige beløb til den almene sektors fonde. Formålet med disse midler har været og er fortsat at øge den almene boligsektors selvfinansiering af nybyggeri og renovering af det eksisterende byggeri. Med henblik på at skabe et godt grundlag for at styrke selvfinansieringen, herunder fastsætte den fremtidige balance mellem anvendelse til nybyggeri og til renovering m.v. er aftalepartierne enige om, at der skal gennemføres et udredningsarbejde.

Aftalepartierne er i forlængelse heraf enige om i første omgang at indgå en aftale om anvendelsen af den almene sektors midler frem til 2006. Aftalepartierne er enige om på baggrund af udredningsarbejdets analyser i 2006 at drøfte den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler med henblik at indgå en længerevarende aftale. Aftalen omfatter

1. Nybyggeri (2005-06)
2. Renovering (2006)
3. Styrket indsats mod ghettoisering (2006)
4. Gennemførelse af en analyse af mulighederne for at føre den almene sektor over i en mere selv bærende økonomisk konstruktion, herunder analyse af forskellige modeller for huslejefastsættelse.
5. Udmøntning

1. Nybyggeri

Aftalepartierne er enige om, at den almene sektor skal styrkes og forbedres. Der skal fortsat bygges nye almene boliger. Der er derfor enighed om, at Landsbyggefonden refunderer en del af udgifterne til ydelsesstøtte i forbindelse med nybyggeriet i 2005 og 2006.

1.1. Refusion af statslig ydelsesstøtte

Det har i hele det almene byggeris historie været et hovedformål, at det almene byggeri på længere sigt gradvist skulle gøres selvfinansierende. På den baggrund er der enighed om, at Landsbyggefonden skal medvirke i finansieringen af det almene nybyggeri i 2005 og 2006.

Aftalepartierne er enige om følgende:

- Landsbyggefondens refunderer 50 pct. af den samlede ydelsesstøtte til nybyggeri, hvortil der meddeles tilsagn i 2005 og 2006.
- Der indføres et loft over statens andel af ydelsesstøtten, således at statens udgift til ydelsesstøtte højst kan udgøre 1,3 mia. kr. i hvert af årene 2005 og 2006. Hvis Landsbyggefondens samlede refusion i årene 2005 og 2006 forventes at ville overstige 2,1 mia. kr. indkaldes aftalepartierne til en drøftelse. Der fremsendes til aftalepartierne en kvartalsvis opgørelse af de samlede forventede ydelsesstøtteudgifter samt Landsbyggefondens refusion heraf.
- Landsbyggefondens refusion fastsættes endeligt umiddelbart efter udgangen af det enkelte tilsagnsår på baggrund af nutidsværdien af ydelsesstøtten til de faktisk meddelte tilsagn i de enkelte år. Ved beregningen anvendes de rente og inflationsforudsætninger, som ligger til grund for budgetteringen af ydelsesstøtten på finansloven for året efter tilsagnsåret. Landsbyggefonden påbegynder betalingen af refusionen på det tidspunkt, hvor staten har betalt sin andel af nutidsværdien af den samlede ydelsesstøtte.
- Den kommunale grundkapital nedsættes fra 14 til 7 pct. i 2006.

2. Renovering

Forholdene i det eksisterende byggeri skal forbedres. En række almene boligafdelinger er utidssvarende med små lejligheder, ringe installationer, utilstrækkelig tilgængelighed m.v. Afdelingernes fysiske tilstand er en væsentlig parameter for afdelingernes konkurrenceevne og dermed for mulighederne for at tiltrække mere ressourcestærke beboere. Skal den negative spiral brydes, er det nødvendigt med investeringer i renovering m.v., som en række af disse afdelinger ikke selv vil kunne finansiere over huslejen.

2.1. Yderligere investeringsramme til renovering af almene boliger

Aftalepartierne er enige om at sikre et fortsat kvalitetsløft af den almene sektor, således at almene boliger i højere grad er attraktive for en bred kreds af boligsøgende. Aftalepartierne er enige om følgende:

- Landsbyggefondens nuværende investeringsramme til renovering på 1.500 mio. kr. i 2006 forøges med 625 mio. kr., således at Landsbyggefonden i 2006 kan yde støtte til samlede investeringer på 2.125 mio. kr.

- Mindst 100 mio. kr. af forøgelsen øremærkes til tilgængelighedsfremmende initiativer.

3. Styrket indsats mod ghettosering Der er en tendens til en forstærket social og geografisk opsplitning af samfundet, som medfører store problemer med en koncentration af de svage grupper især i det almene byggeri. Indsatsen mod den stigende ghettosering skal sætte ind over et bredt spektrum. Aftalepartierne er derfor enige om i forlængelse af integrationsaftalen at styrke indsatsen mod ghettoseringen ved at afsætte midler til en social og forebyggende indsats, nedsætte huslejen, ændre beboersammensætningen og skabe større åbenhed i de problemramte boligområder.

3.1. Midler til en social og forebyggende indsats

Problemramte boligområder er præget af bl.a. lav tilknytning til arbejdsmarkedet og det omgivende samfund, dårlig integration, øget kriminalitet og en særlig risiko for børn og unge, som fastholdes i en negativ spiral. For at vende denne udvikling er det nødvendigt med en både langsigtet og bredspektret indsats, som indgår i en helhedsplan, og som er lokalt koordineret.

Aftalepartierne er enige om følgende:

- Landsbyggefonden kan inden for en samlet ramme på 600 mio. i 2006 yde tilskud til aktiviteter og initiativer som led i en social og forebyggende indsats i problemramte boligområder.

- Af den samlede ramme kan indtil 200 mio. kr. anvendes til målrettede huslejenedsættelser i problemramte boligafdelinger som led i en helhedsplan. Udmøntningen af tilskudsordningen drøftes af aftalepartierne inden fremsættelse af lovforslag.

- Tilskud kan herudover ydes til aktiviteter og initiativer, som kan medvirke til at vende udviklingen i problemramte boligområder, herunder integrations-, erhvervs- og beskæftigelsesfremmende, kriminalitetsforebyggende og -dæmpende aktiviteter m.v. f.eks.

- o aktiviteter, der kan bryde den negative sociale arv for børn og unge,

- o magnetaktiviteter, som kan tiltrække beboere fra andre områder, ansættelse af områdemedarbejdere med opsøgende funktioner overfor beboerne,

- o finansiering af helhedsplaner, der omfatter konkrete initiativer og aktiviteter,

- o etablering og drift af lokal koordinering samt til evaluering og erfaringsudveksling

- Indsatserne skal som udgangspunkt indgå i en helhedsplan, som omfatter en samlet finansieringsplan.

Helhedsplanen skal sikre en lokal koordinering af initiativer i området.

- Den samlede indsats evalueres og formidles, således at kendskabet til effektive indsatser udbredes.

3.2. Stimulering af salg af almene boliger i problemramte boligområder

Blandede ejerformer er et afgørende element i indsatsen mod ghettosering, som kan medvirke til en hurtigere genopretning af beboersammensætningen i de problemramte boligområder og styrke en forebyggende indsats i andre områder.

Aftalepartierne er enige om at indføre en ny permanent salgsordning for problemramte afdelinger, jf. bilag 1, hvorefter

- Kommuner og boligorganisationer gives mulighed for at aftale kriterier for, hvilke grupper der kan sælges til for i videst muligt omfang at få købere med en positiv effekt på beboersammensætningen.

- Landsbyggefonden kan godkende, at provenuet ved salget helt eller delvist kan anvendes af boligorganisationens afdelinger i det pågældende område til aktiviteter og initiativer, der indgår i en helhedsplan.

- Alle afdelingens ledige boliger kan sælges uden forsøg på genudlejning

- Salg kun kan ske, hvis boligorganisationen, kommunalbestyrelsen og afdelingen er enige.

3.3. Fremme af fraflytning

I en række almene boligafdelinger kan der være et særligt behov for at ændre beboersammensætningen, f.eks. som følge af en ringe fraflytning eller som led i en helhedsorienteret indsats. Aftalepartierne er enige om at fremme fraflytningen ved at give mulighed for flyttetilskud, ved at udvide den kommunale anvisningsret og ved at give hjemmel til at opsig lejere ved omdannelse til erhverv.

Aftalepartierne er enige om følgende:

- Kommunerne får hjemmel til at yde tilskud til hel eller delvis dækning af flytteudgifter til lejere, som fraflytter en almen boligafdeling. Der er enighed om

- o at ordningen er frivillig for kommunen,

- o at kommunen kan anvende flyttehjælp i de almene boligafdelinger, hvor kommunen finder det nødvendigt,

o at kommunen fastsætter de nærmere vilkår for tilskuddet, herunder den nærmere afgrænsning af den berettigede personkreds og tilskuddets størrelse baseret på gennemsnitlige rimelige flytteudgifter i kommunen, og

o at tilskuddet er skattefrit for modtageren

- Den kommunale anvisningsret udvides, så kommunerne som led i at fremme fraflytningen kan give et tilbud om en bolig i en anden afdeling til lejere, der ønsker at flytte.
- Der indføres hjemmel til at opsigelse af lejeren ved ombygning af boliger til erhverv – ligesom det er tilfældet i dag ved nedrivning. Både ved opsigelse som følge af ombygning og nedrivning får lejeren et krav på en erstatningsbolig.

3.4. Udvidet adgang til at godkende nedrivning

I forbindelse med en samlet indsats til genopretning af en problemramt afdeling kan nedrivning af enkelte boliger eller bygninger være relevant, hvis det bidrager til at gøre området mere imødekommende og integreret i det omgivende kvarter. Nedrivning af mørke og utilgængelige bygningsdele kan endvidere have et kriminalpræventivt sigte.

Aftalepartierne er derfor enige om følgende:

- Den gældende praksis for godkendelse af nedrivning af almene boliger lempes, således at der i meget begrænset omfang også kan gives tilladelse til nedrivning, hvor denne kan bidrage til et samlet løft af området. Nedrivning besluttet fortsat af boligorganisationen og godkendes af kommunalbestyrelsen og Socialministeriet
- Finansieringen af nedrivning sker efter gældende praksis, dvs. efter den såkaldte femtedels-ordning.
- Nedrivningen skal ske som led i en samlet helhedsplan for området.

3.5. Udlejning til erhverv og generel modernisering af sideaktiviteterne

Der skal skabes større åbenhed i de almene boligområder, ligesom der skal skabes bedre muligheder for liv og variation i de ensidige almene boligområder. Der er derfor enighed om at forbedre mulighederne for udlejning til erhverv, ligesom de gældende sideaktivitetsregler skal moderniseres.

Aftalepartierne er enige om følgende:

- Der åbnes mulighed for etablering af erhverv, herunder institutioner m.v. i eksisterende almene boligafdelinger ved omdannelse af eksisterende arealer og i begrænset omfang ved tilbygning.
- Erhvervsudlejningen skal ske gennem et skattepligtigt selskab. Boligorganisationen kan højst indskyde 1 mio. kr. fra arbejdskapital eller dispositionsfond i dette selskab.
- Den enkelte afdeling udlejer erhvervsarealerne til det skattepligtige selskab til balancelejen. Selskabet fremlejer arealerne til den endelige erhvervslejer til markedslejen, hvorved evt. overskud opsamles og beskattes i selskabet.
- Der skabes mulighed for, at eksisterende erhvervsarealer i begrænset omfang kan udvides med socialministerens godkendelse. uden krav om udlejning og beskatning gennem et selskab, når udvidelsen er nødvendig som følge af offentlige myndigheders krav til f.eks. arbejdsmiljø, affaldshåndtering, brandkrav e.l.
- Der tages initiativ til en generel modernisering og ajourføring af sideaktivitetsreglerne for at sikre smidig og effektiv drift og administration især i de problemramte boligområder.

3.6. Nye funktioner i problemramte almene boligområder

Etablering af nye erhverv er et vigtigt element i at skabe større variation i de almene boligområder.

Aftalepartierne er derfor enige om, at der i forlængelse af de forbedrede muligheder for at udleje boliger til erhvervsformål i almene boligområder gennemføres en undersøgelse af mulighederne for at etablere erhverv i almene boligområder.

Aftalepartierne er enige om følgende:

- Der gennemføres en undersøgelse af barrierer for etablering af erhverv, offentlige institutioner, herunder uddannelsesinstitutioner, kulturinstitutioner m.v. samt private servicefunktioner i problemramte almene boligområder.
- I forlængelse af undersøgelsen udarbejdes der et initiativkatalog, som indeholder konkrete initiativer, der kan tages med henblik på at håndterede givne barrierer.

3.7. Etablering af en boligportal

Som boligsøgende har man ikke i dag mulighed for at søge oplysninger om samtlige landets almene boliger ét centralt sted, ligesom ventetid, særlige fortrinsrettigheder for bestemte grupper m.v. er vanskelige at få oplyst.

Det har i nogle tilfælde vist sig, at ressourcestærke boligsøgende ikke har været opmærksomme på de særlige muligheder for at få en bolig i almene boligafdelinger, herunder i de problemramte områder. Det er derfor vigtigt at fremme kendskabet og øge tilgængeligheden til de almene boligtilbud, således at fortrinsrettighederne for

ressourcestærke lejere i problemramte boligområder udnyttes så effektivt som muligt. Herved styrkes mulighederne for en hurtigere genopretning af beboersammensætningen.

Aftalepartierne er enige om følgende:

- Socialministeriet etablerer i samarbejde med Boligselskabernes Landsforening, Kommunernes Landsforening og Landsbyggefonden en internetbaseret landsdækkende boligportal, hvor det er muligt at søge på almene boliger.
- Portalen skal bl.a. indeholde oplysninger om boligafdelingerne, de enkelte boliger, deres beliggenhed, de gældende udlejningsregler, anslået ventetid, egnethed for ældre- og handicappede m.v.
- Der afsættes 5 mio. kr. til etablering af portalen i Landsbyggefonden. Den løbende drift af portalen afholdes ligeledes af Landsbyggefonden.

3.8. Informationskampagne om udlejningsregler

Almenboliglovens regler om kommunal anvisning, fleksibel udlejning og kombineret udlejning giver kommuner og boligorganisationer mulighed for gennem udlejningen at fremme en mere varieret beboersammensætning i problemramte boligområder. Da de samlede muligheder i reglerne ikke synes at blive anvendt i relevant omfang, gennemføres en kampagne med henblik på at højne kommuners og boligorganisationers vidensniveau samt skabe opmærksomhed om reglernes anvendelse.

Aftalepartierne er enige om følgende:

- Der iværksættes en informationskampagne om, hvordan almenboliglovens udlejningsregler kan anvendes til at fremme en mere varieret beboersammensætning i problemramte boligområder.

- Initiativet omfatter følgende:

- o en pjece, som målrettes kommunerne og de almene boligorganisationer, og som fokuserer på de muligheder, der eksisterer for at modvirke ghettodannelser ved anvendelse af udlejningsreglerne,
- o en vejledning om de nye regler for kombineret udlejning,
- o artikler om kampagnen til relevante medier, og
- o en web-baseret indgang på Socialministeriets hjemmeside, hvor der orienteres om reglernes anvendelsesmuligheder.

4. Fremtidsperspektiver for en mere selv bærende almen sektor - udredningsarbejde

Med henblik på at skabe et grundlag for fastlæggelsen af den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler og de fremtidige styreformuler på området gennemføres et udredningsarbejde.

Formålet er at analysere mulighederne for fortsat at øge den almene sektors selvfinansiering, herunder at analysere mulighederne for at føre den almene sektor helt eller delvist over i en mere økonomisk selv bærende konstruktion. Her skal udenlandske, eksempelvis svenske og hollandske, erfaringer inddrages.

Endvidere skal analysen belyse den fremtidige balance mellem nybyggeri, renovering og andre indsatser i det eksisterende byggeri.

Analysearbejdet vil blandt andet skulle omfatte følgende elementer:

- Analyse af den aktuelle og den fremtidige økonomiske situation i den almene sektor lokalt og centralt, herunder fordelingen af midler i dispositionsfondene på tværs af boligorganisationer.
- Overvejelser om balancen mellem nybyggeri og renovering samt andre aktiviteter, herunder boligsociale aktiviteter, rettet mod det eksisterende byggeri.
- Overveje behovet og mulighederne for en målretning af det støttede byggeri.
- Med henblik på en økonomisk mere selv bærende almen sektor opstilles forskellige modeller for finansiering og huslejefastsættelse i det almene nybyggeri
- Der opstilles endvidere modeller, hvor beboerbetalingen på de bagvedliggende lån, som udgør en væsentlig del af huslejen i nybyggeriet, i højere grad kan påvirkes af ændringer i renteniveauet.
- Renoveringsindsatsen i de kommende år.
- Analyse af de økonomiske konsekvenser af de opstillede modeller mv. Udvalget skal skitsere modeller for en modernisering af den almene sektor, som blandt andet understøtter gennemsigthed i og forenkling af pengestrømmene i sektoren. Et hovedformål er at fremme tilgængeligheden og styrke mulighederne for en øget andel af ressourcestærke lejere. Udredningsarbejdet gennemføres i et tværministerielt arbejdsudvalg, som aflægger rapport inden 1. juni 2006.

Der etableres en følgegruppe med repræsentanter for boligorganisationerne, kommunerne, lejerne og faglig ekspertise. Følgegruppen inddrages løbende i udvalgets arbejde. Udvalget gennemfører en ekstern høring før færdiggørelse af den endelige rapport. En procesplan for følgegruppens inddragelse i arbejdet forelægges for

aftalepartierne. På grundlag af udredningsarbejdet drøftes den fremtidige anvendelse af den almene sektors midler med aftalepartierne med henblik på at indgå en længerevarende aftale.

5. Udmøntning

Aftalepartierne er enige om at stemme for det lovforslag, som udmønter aftalen.

Aftalepartierne er herunder enige om at gennemføre en række mindre ændringer af almenboligloven m.v.

Aftalepartierne er desuden enige om, at give dispensation for reglen om, at der skal gå 30 dage mellem fremsættelsen af lovforslagene og 3. behandlingen heraf.