



## Notat

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

Indenrigs- og Boligministeriet har den 16. december 2021 udsendt et forslag om ændring af almenboligloven og almenlejeloven i høring med svarfrist den 18. januar 2022 kl. 12. Lovforslaget er en udmøntning af dele af de boliginitiativer, der fremgår af »Aftale om etablering af fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed« indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet) og Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Kristendemokraterne den 26. november 2021.

#### 1. Generelle bemærkninger

Københavns Kommune glæder sig over, at der med Fonden for blandede byer føres finansiering til almenboligområdet og forventer, at de nye redskaber vil fremme etablering af almene boliger – herunder billigere, mere bæredygtige samt fællesskabsorienterede boliger.

Med den nuværende situation i byggesektoren, der har ført til udskydelse af et antal projekter, må det dog forventes, at de bestemmelser, der fremmer byggeaktivitet, vil blive anvendt i en langsommere takt.

#### 2. Bemærkninger til de enkelte bestemmelser i lovforslaget

##### Fonden for blandede byer

Jf. lovforslagets § 89 c skal der etableres en fond for blandede byer, som tilføres 10 mia. kr. i perioden 2022-2035 fra Nybyggerifonden, som skal finansiere størstedelen af initiativerne. Med aftalen udmøntes 5 mia. kr. i perioden 2022-2031. Udmøntningen af de resterende 5 mia. kr. aftales senere.

##### *Københavns Kommunes bemærkninger:*

Det vurderes hensigtsmæssigt, at ministeren kan omfordele midlerne, hvis behovet opstår, jf. stk. 3 i lovforslaget.

##### Bæredygtige almene boliger

Jf. lovforslagets § 91 stk. 16, skal der afsættes 100 mio. kr. i 2022-2026 i Fonden for blandede byer til at finde mere bæredygtige løsninger i det almene byggeri, fx gennem udvikling af og forsøg med nye bæredygtige byggematerialer samt gennem demonstrationsprojekter og

18-01-2022

Sagsnummer i F2  
2022 - 36

Dokumentnummer i F2  
755396

Sagsnummer i eDoc  
2022-0001082

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-  
reduktion

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

analyser. Puljen er udvidet med 70 mio. kr. og forlænget med to år ift. boligudspillet.

*Københavns Kommunes bemærkninger:*

Kommunen finder det positivt, at der afsættes midler til bæredygtigt byggeri via Fonden for blandede byer og driftsstøtte.

Københavns Kommune har siden 1998 stillet miljøkrav til almene boliger. De initiativer, der lægges op til at støtte i lovforslaget, spiller sammen med kommunens seneste revision i 2020/2021 af miljøkravene, som har øget fokus på byggeriernes miljøpåvirkning i hele deres livscyklus og herunder hvordan design, konstruktioner og byggematerialer med lav miljøpåvirkning kan bidrage til bæredygtigt byggeri.

I lovforslaget lægges der op til, at midlerne anvendes til analysearbejde, forsøg og demonstrationsprojekter mv. Københavns Kommune foreslår, at der åbnes for, at midlerne også kan anvendes til at støtte byggerier, der indarbejder eksisterende bæredygtige tiltag med fokus på løsninger til at få disse indarbejdet i byggeprocessen. Det er kommunens vurdering, at der allerede findes en række byggematerialer med lav CO2-påvirkning og andre løsninger, som kan reducere byggeriets miljøpåvirkning. Udfordringen er at få løsningerne indarbejdet i byggeprocessen. Københavns Kommune stiller krav om, at større almene byggerier skal certificeres efter DGNB, Svanen eller leve op til tilsvarende krav. Arbejdet med certificering sikrer, at miljøindsatser indarbejdes i byggerierne. Tilskud til fx certificering og anvendelse af Livscyklusanalyser i byggeprocessen foreslås derfor medtaget som initiativer, der kan støttes af Fonden for blandede byer og driftsstøtte.

**Flere ældrevenlige almene boliger og boligområder**

Jf. lovforslagets §92 d, skal der afsættes en pulje på 50 mio. kr. i 2022-2026 i Fonden for blandede byer, som målrettes demonstrationsprojekter, hvor eksisterende almene boliger og boligområder omdannes, så de bliver mere egnede til ældres behov.

*Københavns Kommunes bemærkninger:*

Det er positivt, at der åbnes op for at afprøve nye løsninger, der kan bidrage til mere ældrevenlige boliger og boligområder. Kommunen bemærker, at der i bemærkningerne står, at puljen på 50 mio. kr. fx vil kunne anvendes til udvikling af forskellige typer almene ældreboliger, herunder bofællesskaber for ældre. Kommunen går ud fra, at der her også tænkes på seniorbofællesskaber (som oprettes i familieboliger). Dette fremgår dog ikke tydeligt i lovforslaget eller bemærkningerne. Der nævnes dog et enkelt sted termen 'seniorboliger'. Der vurderes at være stigende efterspørgsel på seniorbofællesskaber, som bl.a. også afspejler sig i et ønske om at bygge flere i København.

**Særligt billige almene familieboliger**

Jf. lovforslagets § 98 e skal der afsættes midler i Fonden for blandede byer og driftsstøtte til særligt billige boliger med henblik på at bekæmpe hjemløshed. Der afsættes med forslaget 900 mio. kr. til tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene familieboliger, der

udlejes til boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder hjemløse.

*Københavns Kommunes bemærkninger:*

Københavns Kommune ser meget positivt på de foreslåede nye redskaber til at sikre billige boliger til de mest udsatte grupper. Særligt er det glædeligt, at indsatsen mod hjemløshed nu kobles til etableringen af flere billige boliger til målgruppen.

Kommunen oplever generelt, at det er vanskeligt at opføre nye almene familieboliger, som målgrupperne hos den boligsociale anvisning med den laveste betalingsevne har råd til. Københavns Kommune finder det derfor positivt, at man med tilskudsordningen søger at fremme nye særligt billige boliger til netop disse målgrupper.

Det havde dog været hensigtsmæssigt, hvis det indeværende lovforslag var udsendt samtidigt med lovudkastet til den del af aftalen om Fonden for blandede byer og driftsstøtte, der gælder sociallovgivningen, således at ændringerne på bolig- og hjemløseområdet kunne vurderes i sin helhed. Det er afgørende, at der sikres sammenhæng mellem de to planlagte lovændringer, da de er gensidigt afhængige. Det er nødvendigt, at der tilvejebringes et tilstrækkeligt antal særligt billige boliger set ift. det store behov – og at det sker i tide med tanke på den forestående lovændring og omlægning på hjemløseområdet. Såfremt det ikke sker, vil det ikke blive muligt at flytte borgere ud af herbergerne, som det ellers er intentionen.

Der gøres opmærksom på, at der ikke gives mulighed for at yde midlertidige og permanente huslejetilskud i udsatte boligområder og forebyggelsesområder, hvor en del af kommunens billige boliger findes. Det nuværende regelsæt om anvisning til udsatte- og forebyggelsesområder lægger en vis begrænsning på kommunens anvisningsmuligheder, og det bør fx overvejes, om der kan indføres undtagelser for de nye anvisningskriterier i forebyggelsesområderne, såfremt der er tale om hjemløse.

Af stk. 3 under udkast til både §§ 98 e og f fremgår det, at kommunen skal udarbejde en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder om tilvejebringelse af et passende udbud af boliger til hjemløse. Det vil være hensigtsmæssigt, hvis eventuelt mere detaljerede kriterier for disse planer foreligger senest samtidigt med lovens ikrafttrædelse, således at kommunerne tidligst muligt kan ansøge om del i tilskuddene.

Herudover har kommunen specifikke bemærkninger til henholdsvis lovforslagets §§ 98 e og f, som følger nedenfor.

Huslejeniveau i særligt billige familieboliger med tilskud

Af den politiske aftale og bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at hensigten med tilskuddet til de særligt billige boliger er at opnå familieboliger til en husleje på ca. 3.500 kr. eks. forbrug, således at boligerne er egnet til borgere med den laveste betalingsevne. Københavns

Kommune bemærker, at ud fra kommunens beregninger vil huslejen for en 55 m<sup>2</sup> bolig med tilskud vil ligge på ca. 4.423 kr. pr. måned ex forbrug.

Kommunen har i beregningerne taget udgangspunkt i Landsbyggefondens basistabel for huslejestatistik for 2020. For hovedstaden (regionen) er den gennemsnitlig årlig husleje i 1.187 kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger ibrugtaget i 2019<sup>1</sup>. Ved et gennemsyn af nyere nybyggerisager i Københavns Kommune er det kommunens forventning, at huslejeniveauet for nybyggeri for de fleste projekter ligger lidt højere i kommunen end i regionen, hvilket øger problematikken<sup>2</sup>.

Der er regnet med, at kapitaludgifterne udgør 3,05 % af anskaffelsessummen (2,8 % tillagt anslået bidrag, jf. lov om almene boliger § 129, stk. 1 og 2). Ved et tilskud på 400.000 kr. pr. bolig opnås der en reduktion af kapitaludgifterne på (3,05 % af 400.000) 12.200 kr. pr. år. For en bolig på 55 m<sup>2</sup> vil dette svare til en reduktion af kapitaludgifterne på 221,8 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Ud fra gennemsnitslejen fra Landsbyggefondens statistik giver dette en husleje på (1.187-221,8) 965,2 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Herved bliver huslejen for en 55 m<sup>2</sup> familiebolig med tilskud ca. 4.423 kr. pr. måned ex forbrug.

Hensigten med lovforslaget er, at boligerne bør have en husleje, der gør, at borgere med den laveste betalingsevne kan anvise til boligerne. Hvis man skal opnå en husleje på ca. 3.500 for en 55 m<sup>2</sup> bolig, skal man ud fra ovenstående beregningsforudsætninger øge tilskuddet til ca. 763.100 kr. Evt. kan tilskuddet tilpasses efter huslejeniveauet for nybyggeri i de enkelte kommuner.

Alternativt kan man reducere boligstørrelsen. Ud fra ovenstående forudsætninger vil boligen skulle reduceres til ca. 45,7 m<sup>2</sup> (brutto) for at opnå en husleje på ca. 3.500 kr.

Der kan være en række udfordringer forbundet med at skulle bygge meget små familieboliger, både ift. at sikre boligkvaliteten af boligerne og ift. at kunne indpasse boligerne i det samlede nybyggeri, hvor projekterne ofte har en stor bygningsdybde (12m er standard i lokalplaner), på en hensigtsmæssig måde. Kommunens erfaringer med at indarbejde familieboliger i størrelsen ca. 50-55 m<sup>2</sup> viser, at man bl.a. skal være opmærksom på udfordringer med: Gode dagslysforhold, boligens brutto/netto-forhold, spredning af de små boliger på tværs af projektet, overskridelser af størrelseskravet mv. Hvis arealet reduceres yderligere, øges disse udfordringer. Endelig kan et reduceret areal til fx 46 m<sup>2</sup> eller mindre også betyde en forringelse af boligens fleksibilitet, hvor der sandsynligvis ikke kan etableres to værelser indenfor boligstørrelsen.

---

<sup>1</sup> Huslejestatistik 2020 - Landsbyggefonden (lbf.dk) Tabel 2 A. Tallet er baseret på 258 boliger.

<sup>2</sup> Kommunen egne tal viser, at den forventede husleje spænder fra 1160-1325 pr. m<sup>2</sup> pr. år, for projekter der har fået skema B tilsagn i 2018 eller senere. Tallene er fra projekter, der har en overvægt af eller som udelukkende indeholder familieboliger.

En anden model kunne være, at de 400.000 kr. pr. bolig i stedet anvendes til at afbetale lån på allerede eksisterende almene boliger, der endnu ikke er betalt ud, således at huslejen for udvalgte boliger (max. 20 pct. i en afdeling, jf. nedenfor) vil kunne nedbringes. Det kræver dog, at der tages stilling til, hvilke konsekvenser lånedbringelsen skal have, når lånet er afviklet, og ydelserne på udamortiserede lån skal fordeles. I Københavns Kommune er det særligt boliger med en husleje på over 6.000 kr./md., der må returneres af den boligsociale anvisning. Det ville være hensigtsmæssigt, hvis der med lovforslaget kunne skabes mulighed for at nedbringe huslejen permanent i en del af disse eksisterende boliger.

Et generelt opmærksomhedspunkt er, at huslejen i almene boliger er sammensat af mange poster, hvoraf en del af driftsudgifter er variable. Større/uforudsete stigninger i driftsudgifter vil betyde højere husleje og dermed være en risiko ift. at fastholde det ønskede lave lejeniveau fremadrettet, og dermed for om beboere med den laveste betalings-evne fortsat vil have råd til at bo i boligerne.

#### Andel i projekterne

Kommunen er ud fra et hensyn om at skabe blandede byer og boligafdelinger enige i bestemmelsen om, at de særligt billige boliger maksimalt må udgøre 20 % af boligerne i en afdeling.

#### Kommunal anvisningsret

Det er en betingelse, at kommunen udøver anvisningsretten til de særligt billige familieboliger. Ifølge bemærkningerne til lovforslaget kan kommunen ikke uden indenrigs- og boligministerens godkendelse indgå aftale med boligorganisationerne om, at anvisningen frafalder på et senere tidspunkt.

Betalingssevnen hos borgere, der er i målgruppen for at blive anvist til en bolig, kan ændre sig over tid, fx som følge af nedskæringer i de offentlige ydelser. Huslejen i en afdeling kan også stige over tid, fx som følge af større/uforudsete stigninger i driftsudgifterne. Hermed kan der være situationer, hvor de borgere, fx hjemløse, som egentlig var målgruppen ikke længere har råd til at bo i boligerne. Kommunen lægger vægt på, at vilkåret om 100 % kommunal anvisning kan ændres - også uden aftale med boligorganisationen -, hvis der ikke længere er behov for dem til formålet. Kommunen går ud fra, at boligministeren bl.a. vil benytte bemyndigelsen i stk. 7 til at fastsætte nærmere regler herom. Der bør også fastsættes nærmere regler om, hvad der skal ske, hvis kommunen oplever problemer af kortere varighed med at anvise til bestemte boliger.

Der kan ikke ydes tilskud til særligt billige familieboliger i afdelinger, som ligger i et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde. Hvis en ny boligafdeling, hvori der er særligt billige familieboliger, senere skulle blive udpeget som et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde, vil det jf. regler herom begrænse kommunens muligheder for at anvise beboere til disse boliger væsentligt. Lovforslaget bør tage højde for denne situation.

Det fremgår ikke, om de gældende regler for oprykning på ventelister samt bytte af bolig gælder for de tilskudsomfattede boliger.

### **Midlertidigt huslejetilskud**

Jf. lovforslagets §98 f, afsættes der 150 mio. kr. i perioden 2022-23 til midlertidig nedsættelse af huslejen til 3.500 kr./md. i 1.800 eksisterende almene boliger.

#### *Københavns Kommunes bemærkninger:*

Det bemærkes, at det ikke fremgår af lovudkastet, hvad den specifikke målgruppe for de midlertidige huslejetilskud er. Vi forventer derfor, at en kommende vejledning/bekendtgørelse vil præcisere denne. Endvidere er det afgørende, at puljemidlerne til tilskuddet – som der lægges op til – tildeles forholdsvist ift. kommunernes andel af landets hjemløse på en måde, der er i overensstemmelse med de særlige udfordringer, der eksisterer i København i form af en høj koncentration af hjemløse.

Det vil derudover være hensigtsmæssigt, hvis lovudkastet ændres, så der ikke kun kan ydes huslejetilskud til almene *familieboliger*, men også til ungdoms- og ældreboliger. Derudover bør huslejen med tilskuddet kunne reduceres ned til 2.500 kr. om måneden for (unge) hjemløse, der har meget lave indtægter.

Det er i den forbindelse vigtigt at bemærke, at det med forslaget om huslejetilskud på 15.000 kr. om året til boliger med en husleje på 4.500 – 5.000 kr. umiddelbart vurderes at være en meget begrænset mængde boliger i Københavns Kommune (måske i størrelsesordenen 30 boliger årligt), der reelt vil kunne benyttes til huslejetilskud for målgruppen af hjemløse borgere. Størstedelen af de boliger, der stilles til rådighed til boligsocial anvisning i denne huslejekategori benyttes i forvejen af kommunen, og det er derfor kun få yderligere boliger i denne prisklasse, kommunen vil kunne tildele huslejetilskud til. Hvis den aktuelle model fastholdes, vil huslejetilskuddet kun i meget begrænset omfang bidrage til at tilvejebringe boliger til den målgruppe, som lovforslaget sigter til.

Det foreslås derfor, at der gives mulighed for at kunne yde huslejetilskud i et bredere huslejespænd end det, der lægges op til i indeværende lovforslag, det kunne fx være boliger med en husleje på op til 7.000 kr./md. Det vil samtidigt kræve, at den årlige grænse for huslejetilskuddets størrelse hæves fra de nuværende 15.000 kr.

Samtidig foreslås det, at der gives mulighed for at forlænge tilskudsperioden, da der forventes at være en del borgere i den påtænkte målgruppe, som ikke vil få en betalingsevne inden for tilskudsperioden, der vil være tilstrækkeligt forbedret til at kunne betale den fulde husleje uden støtte.

Det fremgår ikke, om de gældende regler for oprykning på ventelister samt bytte af bolig gælder for de tilskudsomfattede boliger.

#### *Øvrige bemærkninger*

Foruden ovenstående kommentarer bemærkes det, at kommunen fortsat mangler en løsning på udfordringen med de ganske omfattende udgifter til brandsikring af deleboliger. Det ser aktuelt ud til, at deleboligordningen må opgives, fordi merudgifterne for boligorganisationerne bliver for store og dermed forsvinder en mulighed for at stille en billig bolig i et fællesskab til rådighed for de målgrupper, der ikke kan betale en husleje på 3.500 kr./md. (primært unge og flygtninge).

Hvad angår den del af aftalen om Fonden for blandede byer og driftsstøtte, der vedrører omlægningen af hjemløseindsatsen, går kommunen ud fra, at refusionsomlægningen ikke påbegyndes, før kommunerne har haft mulighed for at implementere de forudsætningskabende ændringer i serviceloven og almenboligloven (herunder ift. huslejetilskud til udslusningsboliger og ift. etablering af nye særligt billige almene boliger).

Særligt vedr. flygtninge

Flygtninge har en lav betalingsevne, og huslejeniveauet i København gør det vanskeligt at anvise boliger, som målgruppen har råd til. Eksempelvis kan en enlig flygtning, der modtager selvforsørgelses- og hjemrejseydelse eller overgangsydelse, maksimalt betale en husleje på ca. 3.500 kr. inkl. forbrug. Københavns Kommune ser derfor gerne, at det kommer til at fremgå af den kommende lov, at de midlertidige tilskudsmuligheder, der nu hjemles for at afhjælpe hjemløshed og hjælpe socialt udsatte med lav betalingsevne til en permanent bolig, også udstrækkes til at omfatte flygtninge - familier såvel som enlige.

### **Fortætning med nye almene boliger**

Jf. lovforslaget §98 g, afsættes 422 mio. i årene 2022-2031 til bidrag til finansiering af forbedringsarbejder i eksisterende boligafdelinger forbindelse med etablering af nye almene boliger.

*Københavns Kommunes bemærkninger:*

Med den nye tilskudsmulighed til finansiering af forbedringsarbejder vurderes det muligt at øge incitamentet for frasalg til fortætning i den oprindelige (sælgende) afdeling. Dette vil dog kun være tilfældet, hvis der samtidigt sker fysiske forbedringsarbejder (fx nye køkkener, altaner mv.). Fortætningsprojekter kan også forekomme uden at dette sker, og disse vil ikke få gavn af den nye ordning.

KK bemærker, at der jf. lovforslaget ikke vil kunne gives bidrag i boligområder, der er kategoriseret som forebyggelsesområder. Dette finder kommunen uhensigtsmæssigt, da disse områder netop kan have behov for tilskyndelser til omdannelse og forbedringsarbejder, så området fremstår mere attraktivt for nye og mere ressourcestærke beboere.

### **Grundkøbslån**

Jf. lovforslagets § 119 a, afsættes 1,8 mia. kr. frem til 2031 til en ny grundkøbslånsordning, som skal understøtte almene boligorganisationers køb af byggegrunde i områder med grundpriser, der ligger over de almene boligorganisationers betalingsevne. Ordningen omfatter alle kommuner og områder med høje grundpriser og skal kunne bringes i

anvendelse i såvel vedtagne lokalplaner som i kommende lokalplaner. Det er en betingelse, at grundkøbslånet ydes med kommunal medfinansiering på 28 pct. af det samlede grundkøbslån.

*Københavns Kommunes bemærkninger:*

Det foreslås i lovforslaget, at grundkøbslånet højst kan udgøre forskellen mellem de samlede grundudgifter og 20 pct. af maksimumsbeløbet for familieboliger - uanset om der skal bygges almene familie-, ældre- eller ungdomsboliger. Baggrunden herfor fremgår ikke af lovforslagets bemærkninger til de enkelte bestemmelser, men er i forbindelse med det lovforberedende arbejde til L89 om blandede byer i 2014 argumenteret med at forskellene i maksimumbeløb for forskellige almene boligtyper primært er begrundet i forskelle i udgifterne til byggeomkostninger til de forskellige boligtyper, og at disse forskelle ikke bør overvælttes til fastsættelse af grundprisen, men i stedet komme det almene byggeri til gode.

Med henblik på at strømline udmålingen af grundkøbslån med principperne for beregning af maksimumbeløbet og Københavns Kommunes egen praksis for vurdering af en passende grundpris for grunde, der skal anvendes til almene boliger, foreslås det at det præciseres i bemærkningerne til lovforslaget, at en normal grundpris for grunde, der skal anvendes til almene boliger, hvad enten der ydes grundkøbslån eller ej, udgør i størrelsesordenen af 20 pct. af maksimumbeløbet for almene familieboliger.

Maksimumsbeløbet for familieboliger varierer dog afhængigt af det konkrete projekts etageareal, antal boliger samt boligernes størrelse. Det foreslås derfor at størrelsen af grundkøbslånet indledningsvist i de enkelte sager kan beregnes på baggrund af gennemsnitsstørrelsen for almene familieboliger i kommunen overført de seneste fx 5 år. Evt. senere ændringer til byggeriet efter tilsagn om skema A (fx ændringer ift. antal boligheder, der har betydning for maksimumbeløbet), kan håndteres i en reguleringsbestemmelse i grundkøbsaftalen mellem partnerne.

Af hensyn til en effektiv anvendelse af ordningen med grundkøbslån, foreslås det endvidere præciseret i bemærkningerne, at statens godkendelse af grundkøbslån skal foreligge forud for kommunalbestyrelsens godkendelse af tilsagn til skema A. Det skyldes, at kommunalbestyrelsen som udgangspunkt tager stilling til spørgsmålet om et kommunalt grundkøbslån i forbindelse med godkendelse af den samlede skema A-ansøgning, jf. beslutning i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation d. 30. april 2015.

Det kan derudover overvejes, at kommuner skal have mulighed for at stille krav om, at der først bliver adgang til grundkøbslån i områder, der ikke er omfattet af almenboligkrav, når sidstnævnte reservede arealer er solgt fra til en almen boligorganisation.

**Støtte til erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme**



Jf. lovforslagets § 142 afsættes 870 mio. kr. til opkøb og omdannelse af private udlejningsboliger til almene boliger. Støtten gives som et 50-årigt rente- og afdragsfrit lån til dækning af op til 20 % af ejendomsværdien.

*Københavns Kommunes bemærkninger:*

Kommunen foreslår, at bestemmelsen suppleres af regler om finansiering af de resterende 80 % af købesummen (låntype mv.).

Endvidere gøres der opmærksom på, at ansøgnings- og tilsagnsproceduren beskrives i bemærkningerne til lovforslaget, men det fremgår ikke på hvilket stadium i processen, kommunens tilladelse til ejendoms erhvervelsen efter § 26 skal foreligge.