

København d. 18. august 2020

Høringsvar på udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

BL – Danmarks Almene Boliger og Danske Arkitektvirksomheder har den 3. juli 2020 modtaget høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.).

Indledningsvis skal det understreges, at Danske Arkitektvirksomheder sammen med BL er yderst tilfreds med de centrale elementer i Grøn Boligaftale 2020, der sikrer, at den historisk lange venteliste af renoveringer på 18,4 mia. kr. omfattende 72.000 almene boliger kan afvikles, at der sættes ekstra fokus på klima- og energibesparelser gennem grøn screening af renoveringerne og etablering af en energigarantiordning, og at der sker en markant prioritering af initiativer til yderligere digitalisering.

Imidlertid er der også elementer i Grøn Boligaftale, som kræver en særlig opmærksomhed eller direkte trækker i forkert retning i forhold til andre centrale politiske målsætninger.

Digitalisering

I boligaften sker der en væsentlig prioritering af en yderligere digitalisering af det almene byggeri, som blandt andet skal sikre et ubrudt dataflow gennem hele byggeprocessen fra projektering, udførelse og til ibrugtagelse. Det vil utvivlsomt få afgørende positive effekter på både kvalitet og omkostningerne i forbindelse med nybyggeri og renoveringer og samtidig være et vigtigt redskab mod mere bæredygtigt byggeri.

Mere fokus på klimaet

I Grøn Boligaftale 2020 fokuseres på klimaet på forskellige måder. Grøn screening og revurdering af renoveringerne på ventelisten, etablering af en grøn garantiordning omfattende måske 60.000 boliger samt midler til forsøg. Det er meget positivt, at de renoveringer af alment byggeri, som i forvejen har en betydeligt positiv klimafaktor ved at løfte ældre byggeri til en mere nutidig energistandard, også med boligaftalen bruges som yderligere løftestang til grønne initiativer.

I den forbindelse er det dog vigtigt at påpege, at der kan sikres endnu flere grønne renoveringer i den almene boligsektor ved at aktivere dele af Nybyggerifonden til en Klimafond, der kan gøre de støttede renoveringsprojekter grønnere og desuden bakke op om dedikerede energirenoveringer. Det vil være i tråd med de grønne ambitioner i Boligaftalen og de ambitiøse klimamålsætninger.

Det fremtidige renoveringsbehov

Det er veldokumenteret også i analyserne udarbejdet forud for de politiske forhandlinger om Boligaftalen, at det årlige renoveringsbehov i den almene sektor er ca. 5½ mia. kr. årligt. De seneste års forskel mellem de faktiske renoveringsbehov og de fastlagte rammer er forklaringen på, at der havde ophobet sig en venteliste af renoveringer på 18,4 mia. kr.

Det er særdeles positivt og klogt, at denne venteliste nu afvikles, hvorfor det også må være en central målsætning, at der ikke igen opstår en venteliste.

Imidlertid er den afsatte løbende renoveringsramme i årene frem til 2026 på 2,2 mia. kr. årligt, og dermed er der udsigt til, at der igen kan ophobes en venteliste.

København d. 18. august 2020

Sammen med Dansk Erhverv, DI, Danske Arkitektvirksomheder, FRI, BAT Kartellet og Dansk Byggeri har BL foreslået, at der oprettes et Monitoreringsudvalg, der på baggrund af vurderinger af konjunktursituationen kan fastlægges rammerne for de årlige renoveringer, således almene renoveringer kan neddroles i situationer med højkonjunktur og øges i situationer med svag økonomisk udvikling til gavn for beskæftigelse og erhvervsliv. Indenfor rammerne af en sådan model kan den langsigtede renoveringsramme fastlægges på et niveau svarende til behovet.

Forsøg på administrativt at fjerne ventelisten

I lovforslaget beskrives, at Landsbyggefonden ikke må prækvalificere flere renoveringssager end svarende til de kommende tre års tilsagnsramme. I en periode med politisk fastsatte renoveringsrammer på f.eks. 2 mia. kr. årligt kan ventelisten til Landsbyggefonden således ikke overstige 6 mia.kr.

Det er et fuldstændig bagvendt og urimeligt forslag.

Havde dette forslag været indført i boligaftalen 2014, så ville ventelisten ved indgangen til boligforhandlingerne i 2020 have været mindre end halvdelen af de 18,4 mia. kr., som rent faktisk stod i køen og ventede. For med en regel om, at ventelisten aldrig må være længere end tre års politisk fastsat ramme, så ville der jo være sket en administrativ sletning af halvdelen af boligområderne med alvorlige renoveringsbehov.

Det siger sig selv, at en sådan administrativ sletning af boligområder med alvorlige og støtteberettigede renoveringsbehov er urimelig både i forhold til beboerne, som bor i boligerne med det reelle renoveringsbehov og i forhold til beslutningstagerne, der ikke får det reelle behov at se.

Beboerne indbetaler selv midlerne i Landsbyggefonden, og de har en berettiget forventning om, at de får økonomisk opbakning fra Landsbyggefonden i situationer med alvorlige og gennemgribende renoveringsbehov, som ikke kan håndteres lokalt.

Tilgængelighed nedprioriteres

I de seneste boligaftaler har der været en meget bevidst politisk prioritering af investeringer i tilgængelighed til gavn for de stadig flere ældre personer blandt beboerne og ikke mindst også gruppen af personer med bevægelseshandicap i øvrigt.

Konkret skete det med en målsætning om, at der årligt skulle prioriteres mindst 400 mio. kr. til tilgængelighed. Ifølge lovforslaget må maksimalt prioriteres 273 mio. kr. årligt. Der er således tale om en markant nedprioritering af tilgængelighed.

Det er vanskeligt at forstå, for det sker i en situation, hvor andelen af ældre bliver stadig større i de kommende år og med fortsat stort behov for tilgængelighed for personer med bevægelseshandicap.

Tilgængelighed beskrives i lovforslaget som en ny type "målrettet" renovering, hvor investeringen i tilgængelighed ikke nødvendigvis skal ske som led i en større renovering og som det, der i bemærkningerne benævnes "standardløsninger".

Hertil har BL tre væsentlige bemærkninger:

For det første er det klogt og rationelt at tænke tilgængelighed ind i forbindelse med større renoveringer, da det er langt billigere at skabe tilgængeligheden, når der renoveres end at "efterinstallere" 5-10 år senere.

København d. 18. august 2020

For det andet er tilgængelighed afgørende for vores mange beboere. I 2019 var således mere end hver femte almene beboer over 65 år, og gennemsnittet er stigende. Ønsket er typisk en bolig, som man kan blive boende i så længe som muligt i sit sædvanlige nabolag. Særligt udenfor de større byer og i yderkommunerne, hvor der er mange ældre, er tilgængelighed helt afgørende - også som konkurrenceparameter for de almene boligområder.

For det tredje synes det samfundsøkonomisk særdeles uklogt at nedprioritere tilgængelighed i en situation, hvor behovet er stigende. Mange kommuner har stor bevågenhed i forhold til den almene sektors investeringer i tilgængelighed, for alternativet til vores investeringer i tilgængelighed er, at der skal bygges flere ældreboliger. Det er dyrere for kommunerne og samfundet som helhed.

Ud over gruppen af ældre kan også personer med alvorlige handicap få behov for forbedret tilgængelighed. Gennem de seneste ti år er der både sket en stigning i andelen og antallet af personer med et fysisk handicap. Godt 42.000 personer eller 7,3% af de almene beboere i den arbejdsdygtige alder har i dag en diagnose, der er relateret til et fysisk handicap. For den øvrige befolkning gælder den 4,9%.

Det anføres som bemærkningerne til lovforslaget, at man skal væk fra at tænke i "standardløsninger" for at sikre mere tilgængelighed for pengene. Der er imidlertid ingen standardkrav om tilgængelighed i renoveringerne. Tværtimod er tilgængelighed udtryk for lokale ønsker, hvor Landsbyggefonden ofte ikke kan imødekomme ønskerne fuldt ud.

Trygheds- og trivselsfremmende tiltag nedprioriteres

I forbindelse med de fleste renoveringer af boligområder indtænkes i dag trygheds- og trivselsfremmende tiltag. Tryghedsskabende lysætning på stier, opgange og i kældre. Omlægning af stier og kælderhalse. Alt det giver tryghed for den enkelte beboer og er også generelt kriminalitetsforebyggende.

Det er uforståeligt, at disse tiltag udviklet med succes igennem mange år i samarbejde med mange parter som f.eks. politiet – og som tidligere har været politisk prioriterede områder – nu skal afgrænses til en lille gruppe boligområder. Det er et stort tilbageskridt.

Tilsvarende trædes der også på bremsen for at forbedre beboerfaciliteter – forbedre beboerlokale eller opførelse af beboerhus – som ellers også indgår i mange renoveringer til stor glæde for beboerne. Gode beboerfaciliteter er helt afgørende, når de ældre f.eks. holder fællesspisning, spiller banko og ikke mindst når beboerdemokratiet arbejder.

Tryghed og trivsel er kerneparametre for at drive velfungerende boligområder med en god udlejning. Forslaget har således også stor betydning for den enkelte boligafdelings position på boligmarkedet.

Stabilitet omkring den kommunale grundkapital

Det er særdeles positivt, at der med boligaftalen skabes stabilitet omkring den kommunale grundkapital frem til 2026. Nye boligbyggerier bør hvile på en langsigtet planlægning, og her er stabilitet omkring grundkapitalen en af de vigtige forudsætninger.

Boliger på småøerne

Prioriteringen af flere almene boliger på de danske småøer afspejler uden tvivl et lokalt ønske om at skabe mere liv og måske bedre grobund for lokalt erhverv på øerne. Det er imidlertid helt afgørende, at nye boliger på småøerne planlægges nøje, så der skabes bedst mulig sandsynlighed for, at der er efterspørgsel efter disse boliger i mange år fremover. Det vil således være meget uheldigt også ressourcemæssigt, hvis der i nogle nybyggede boliger opstå tomgang efter nogle få år.

København d. 18. august 2020

Boligsocialt arbejde

Det boligsociale arbejde indgår ikke som element i lovforslaget, men vi er vidende om, at det politisk blev drøftet i forbindelse med boligaftalen. Situationen er den, at der som følge af beslutningerne i forbindelse med Parallelsamfunds aftalen sker en reduktion af de boligsociale indsatser fra 240 mio. kr. årligt til 140 mio. kr. årligt. Konsekvensen er, at nogle boligsociale helhedsplaner helt må lukke, mens andre beskæres betydeligt.

Det giver anledning til stor bekymring også hos vores samarbejdspartnere i f.eks. kommuner og politiet, hvor den boligsociale indsats er et afgørende element i forbindelse med SSP-arbejdet og i kontakten til de unge mennesker i boligområdet. Det bindeled forsvinder, når en boligsocial indsats lukkes ned, og på den måde forsvinder mange års menneskelige investeringer i gode tryghedsskabende relationer.

Der er næppe tvivl om, at de boligsociale indsatser også kan betragtes som gode samfundsmæssige investeringer, der også er til stor gavn for beboerne, herunder børnene og de unge i de pågældende boligområder.

Nye hårde ghettoer

Den 1. december 2020 offentliggøres den nye ghettoliste, og der kan komme flere nye hårde ghettoer til. Det samme kan i øvrigt ske til næste år og de følgende år ikke mindst afhængig af den økonomiske situation i landet. Udpeges et område som hård ghetto, så skal andelen af almene boliger i boligområdet som udgangspunkt nedbringes til 40%, og konsekvensen vil nogle steder være nedrivning. Udgifterne finansieres af Landsbyggefonden, men det omtales ikke i lovforslagets bemærkninger.

Det må således forudsættes, at udgifter til Landsbyggefonden som følge af nye hårde ghettoer håndteres særskilt og således ikke vil betyde, at renoveringsrammerne beskæres i de kommende år.

Med venlig hilsen

Lene Espersen
Direktør
Danske Arkitektvirksomheder

Bent Madsen
Adm. direktør
BL – Danmarks Almene Boliger

