

den 12. maj 2021

Høring over udkast til vejledning om boligbyggeri ved fortætning i almene boligafdelinger

BL – Danmarks Almene Boliger har den 3. maj 2021 modtaget høring over udkast til vejledning om boligbyggeri ved fortætning i almene boligafdelinger.

BL finder det positivt, at styrelsen udkommer med en vejledning og er overordnet enig i indholdet heri.

BL har følgende bemærkninger til høringen:

Forslag til opsætning og struktur

BL vil foreslå, at der i vejledningen skabes et bedre overblik ved at angive overskrifter/afsnit ud fra de forskellige fortætningstyper og nogle yderligere bemærkninger under afsnittene.

Angivelse af afsnit med overskrifter

Afsnit 1 og 2 kunne bibeholdes, hvorefter de efterfølgende afsnit eksempelvis kunne hedde:

3. På- og tilbygning til eksisterende byggeri
4. Udnyttelse af uudnyttet tagetage
5. Mindre fritstående nybyggeri
6. Større fritstående nybyggeri (herunder kravet om udskillelse i selvstændig boligafdeling, grundsalg til en nystiftet boligafdeling og anvendelse af provenuet ved salget)
7. Særligt om kommunens ret til at kræve tillægskøbesum
8. Lejefastsættelse

Ved overskrifter på hver type af fortætningsprojekt kan vejledningen således bruges som opslagsværk, således man blot skal søge på den overskrift, der er relevant for det pågældende fortætningsprojekt og derved på det fulde overblik over reglerne.

Yderligere bemærkninger hvert afsnit

Det vil desuden give en god brugervenlighed hvis der under hver fortætningstype kunne indføres bemærkninger om beslutningskompetence i boligorganisationen, hjemmel for kommunen til at yde støtte, kravet om før-synsrapport mv.

I nogle tilfælde vil der være tale om gentagelser, men det kan måske gøre vejledningen mere brugbar som redskab for boligorganisationerne.

Afdelingsmødets godkendelse ved salg til nystiftet boligafdeling

BL finder behov for, at det bliver beskrevet tydeligere, hvorvidt afdelingsmødet skal godkende, når der sælges til en nystiftet afdeling.

På side 3 i vejledningen fremgår det, at der ikke er krav om afdelingsmødets godkendelse ved fortætning, men vejledningen nævner ikke noget om afdelingsmødet i forhold til godkendelse af

salg til ny afdeling på side 5. Det vil sige, om den eksisterende boligafdeling (afdelingsmødet) skal godkende grundsalget, herunder også principperne i salgsaftalen og salgsprisen.

Kommunal godkendelse ved nystiftet boligafdeling

Vejledningen nævner ikke § 26 i lov om almene boliger om kommunalbestyrelsens godkendelse af grundkøbet til en nystiftet boligafdeling. Dette kan muligvis skyldes, at denne godkendelse af grundkøbet sker indirekte i forbindelse med kommunens godkendelser af skema A og B, hvor grundkøbesummen er medtaget.

Da der er tale om en vejledning, kan det dog være en fordel, at dette medtages, så der ikke herskes tvivl omkring kommunal godkendelse ved nystiftet boligafdeling.

Principper for vurdering af mulighederne for fortætning i renoveringssager

I vejledningens afsnit 2 anføres det, at der ved beslutning om fortætning bør indgå visse faktorer - og andre faktorer undgås. Endvidere skal man, når det vurderes, om der skal ske fortætning, sikre sig, at området ikke bliver mere udsat som følge af fortætningen.

Afsnittet kan med fordel foldes ud, så der gives flere konkrete eksempler på, hvad der bør undgås. F.eks. hvis der er tale om et område, der er i fare for at blive udsat, så anbefales det, at man kun fortætter med private boliger, ungdoms- eller ældreboliger.

I afsnittet nævnes desuden, at *"bebyggelsesprocenten i forbindelse med renoveringsprojektet kan forhøjes i boligafdelinger, hvor lokalplanens bebyggelsesprocent allerede er opfyldt"*.

Ovenstående er teoretisk set en god ide, men problemet i praksis er, at det tager lang tid at ændre en lokalplan.

Vejledningen kan måske pege på forhold, der gør, at kommunerne er mere på forkant med situationen, så en højere bebyggelsesprocent kan være på plads ved en Landsbygefonds- eller almindelig fortætningssags påbegyndelse. Det kan eventuelt i vejledningen anbefales, at de større kommuner er proaktive, således at de gennemgår de almene boligområder med hjælp fra boligorganisationerne med henblik på en forhøjelse af bebyggelsesprocenten. Derved er denne forhøjet, når en fortætningssag bliver aktuel.

Salg af byggegrund eller byggeret til den nye afdeling

BL foreslår, at beskrivelsen i afsnit 5 af de forskellige muligheder i lov om almene boliger § 27, stk. 1 gøres klarere.

Når lovteksten læses, opstår der tvivl om, hvorvidt en eksisterende afdelings salg til anden nyopført afdeling (grundet fortætning) altid skal ske til indestående belåning, eller om man kan vælge, at salg sker efter vurdering. Hvis begge muligheder foreligger, vil en uddybning af vejledningen omkring beslutningskompetence og overvejelserne herom med fordel kunne medtages i vejledningen.

BL anbefaler, at det fremhæves, at grundudgifter ud over 20 pct. af anskaffelsessummen, som visse kommuner har mulighed for at give et grundkøbslån til, ligger ud over maksimumsbeløbet.

Denne mulighed er enestående, idet det som bekendt kan være svært inden for maksimumsbeløbet at bygge i de større byer.

Muligheden anvendes desværre ikke, hvilket kan hænge sammen med, at kommunen skal finansiere udgiften over kassebeholdningen og ikke må lånefinansiere lånet.

Etablering af almene boliger i en eksisterende almen boligafdeling

Der har i kommunerne været en praksis, hvorefter der blev givet afkald på fortætning i den eksisterende afdeling, når der opføres mere end 2 nye boliger. Denne praksis var grundet i restriktiv formulering i de kommunale håndbøger.

Man kan med fordel i vejledningens afsnit 6 anføre, hvad der skal indgå i vurderingen af, hvornår der kan opføres boliger i en eksisterende afdeling, og fremhæve, at det ikke er antallet af boliger, der er det væsentligste.

Anvendelse af provenu fra salg af byggegrund eller byggeret

BL anbefaler, at der i vejledningens afsnit 7 redegøres for, hvorvidt reglerne om provenu ved frasalg også gør sig gældende, når kreditforeningen godkender relaksation. I den forbindelse er det BL bekendt normal praksis, at hele nettoprovenuet overgår til dispositionsfonden, og at der ikke sker indfrielse af lån m.v.

Herudover savnes et underafsnit, hvor der redegøres for, om der er indbetalingspligt til Landsbyggefonden ved indfrielse af lån og den deraf manglende udamortisering.

BL står naturligvis til rådighed ved behov for uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør