

# Høringssvar fra BL vedr. Forslag til ændring af lov om almene boliger m.v. ... (Initiativ der modvirker parallelsamfund)

## Indledning

Høringssvaret fra BL forholder sig til ovennævnte lovforslag i sammenhæng med det politiske udspil "Èt Danmark uden parallelsamfund", som regeringen lancerede den 1. marts.

Det bemærkes, at lovforslaget blev præsenteret dagen efter lanceringen af det politiske udspil, hvorefter der har været politiske forhandlinger. Det må forventes, at disse politiske forhandlinger vil føre til ændringer i det fremlagte lovforslag, og BL forventer, at også et justeret lovforslag efter afsluttede forhandlinger kommer i høring. BL tager derfor forbehold for at fremsende yderligere bemærkninger.

## Disponering af høringssvaret

Vi har disponeret høringssvaret på følgende måde:

1. Indledende bemærkninger og resume
2. Finansiering og renoveringsomfang
3. Fysiske omdannelser af udsatte boligområder
4. Nye lister over udsatte områder
5. Styrket politiindsats
6. Anvendelse af udlejningsinstrumenter og muligheder for udsættelser
7. Tillægsgrundkøbesum
8. Administrative konsekvenser for borgere og erhvervsliv

## Indledende bemærkninger

Tilbage i oktober 2010 fremlagde den daværende regering planen: "Ghettoen tilbage til samfundet – et opgør med parallelsamfund i Danmark". I forbindelse med planen blev der opgjort en "ghettoliste" med 29 ghettoer. Siden er kriterierne i denne liste blevet udvidet med tal for indkomst og uddannelse.

Hvis de opdaterede tal fra Danmarks Statistik for indvandreres og efterkommeres uddannelse var blevet korrekt anvendt, som det fremgår af den aktuelle definition af udsatte områder, så ville der pr. 1. december 2017 have været 13 "ghettoer" eller udsatte områder.

Antallet af udsatte områder – eller med en uheldig betegnelse "ghettoer" – er blevet markant reduceret siden 2010. Tal for de unges uddannelse viser, at de over de sidste 8 år har klaret sig markant bedre i skolen, og andelen af unge 20 årige i de udsatte områder med en studentereksamen er steget fra 22% til 38%. Tilsvarende er kriminaliteten også faldet markant i de udsatte områder.

Det er helt afgørende, at vi alle erkender, at der har været en markant positiv udvikling, for det er også en forudsætning for fortsat at holde fokus på de instrumenter, der virker i indsatserne i de udsatte områder.

Men det er afgørende, at vi også har fokus på de felter, hvor det ikke går tilstrækkeligt godt. Her har BL peget på, at trods fremgangen på skoleområdet, så mangler der noget endnu i de udsatte områder, og det er vigtigt at sætte ekstra ind her. Vi har også påpeget, at der trods et fald i kriminaliteten fortsat er en hård kerne, som der bør sættes langt mere effektivt ind overfor, og vi har på baggrund af gode erfaringer peget til permanent tilstedeværelse af politi.

Ved lanceringen af planen "Ét Danmark uden parallelsamfund" blev det understreget, at der skulle være tale om et kirurgisk snit, der præcist og effektivt satte ind der, hvor problemerne er uden at ramme det øvrige samfund.

Det fremlagte lovforslag lever slet ikke op til ambitionerne om et kirurgisk snit.

Der er fremlagt forslag til en finansiering, som vil ramme hovedparten af den million mennesker, der bor i almene boliger.

For det første vil renoveringerne uden for de af regeringen definerede 57 udsatte boligområder sættes helt i stå. Det er således foreslået i lovforslaget, at der helt frem til 2026 afsættes en renoveringsramme, der er mindre end den venteliste til renoveringsstøtteordninger, der allerede er på nuværende tidspunkt. Det er helt uacceptabelt og betyder, at helt nødvendige renoveringer fx af skimmelproblemer sættes i stå over hele landet.

For det andet udskrives en ekstraregning til de almene beboere på 13 mia.kr. ifølge regeringens egne opgørelser, men denne regning er formentlig noget større. Denne kolossale ekstraregning vil i praksis betyde, at staten vil tjene penge, når der opføres ældreboliger, plejeboliger, ungdomsboliger og almene familieboliger. Herudover skal det også erindres, at staten hverken nu eller fremover bidrager til renoveringer, de boligsociale indsatser, infrastrukturinvesteringer m.v. i de udsatte områder.

Regeringen vil med lovforslaget sætte renoveringer i stå og trækker enorme summer ud af Landsbyggefonden. Begrundelsen er ikke finansiering af parallelsamfundspakken, for den helt overvejende del af denne indsats forudsættes Landbyggefonden ifølge lovforslaget at finansiere ved ekstra investeringer på 12 mia.kr.

Konklusionen er, at regeringen benytter lovforslaget til at indpakke et stop for renoveringer og en ekstraregning i milliardklassen til de almene beboere. Det er på alle måder uhørt og uordentligt og kan ikke begrundes i finansiering af lovforslaget.

Lovforslaget arbejder også med afvikling af særligt udsatte boligområder, hvor andelen af almene familieboliger skal nedbringes til 40 pct., og i bemærkningerne signaleres det, at nogle af de særligt udsatte områder ikke kan rettes op og derfor helt må afvikles. Disse forslag lever heller ikke op til kravet om et kirurgisk snit. De vil også ramme mange mennesker, der altid har opført sig ordentligt, passet deres og givet et bidrag til et godt byområde.

Det har absolut ingen rimelighed, at disse mennesker, der måske har boet i et boligområde i årtier, deres børn er måske opvokset der, de holder af deres hjem, men nu skal de tvinges ud af deres hjem med al den utryghed og ængstelse, som det selvfølgelig giver især for mange ældre mennesker, der rives op med rode.

Præmissen for at stille krav om, at andelen af almene familieboliger i de 16 særligt udsatte områder skal nedbringes til 40%, er grundlæggende helt forfejlet. Det hedder således, at "...omdannelse fra ghettoområde til attraktiv bydel forudsætter, at almene familieboliger ikke udgør den dominerende boligform i området".

Der er over 7.000 almene boligområder over hele landet også mange med et ganske stort antal boliger, og langt, langt hovedparten af disse er yderst velfungerende og har været det i årtier. Der er således ikke nogen saglig begrundelse for at hævde, at det er en forudsætning for at modvirke "ghettoer", at almene familieboliger ikke må være den dominerende boligform.

Eksempler som Ishøjplanen, der er blev renoveret m.v. og fik navneforandring til Vejleåparken, Aalborg Øst m.fl. viser, at belastede områder kan transformeres klogt til velfungerende boligområder, hvor almene familieboliger fortsat er den dominerende boligform.

Inspirationen til at kræve, at andelen af almene familieboliger i de særligt belastede områder skal nedbringes til 40% over ti år, er angiveligt Gellerup, hvor målet er, at der langsigtet skal være 30% almene familieboliger. Det sker ved frasalg af arealer til investorer, der bygger andre boligtyper og erhverv samt nedrivning af almene boliger i forbindelse med anlæg af veje for at sikre, at Gellerup trafikalt hænger bedre sammen med det øvrige Aarhus.

I mange udsatte byområder arbejdes der således allerede i dag med blandede ejerformer og erhverv, som kan være med til at styrke området. Det er således også sket i Aalborg Øst, og med reglerne om at tillade kommuner at fravige reglerne om den såkaldte tillægsgrundkøbesum, kan det også ske i Tingbjerg. Den helt centrale pointe er, at "one size" ikke passer alle steder. Mulighederne og behovet for nye boligtyper, fortætning, erhverv, nedrivning, infrastrukturinvesteringer afhænger selvfølgelig af de lokale forhold omkring det enkelte boligområde.

Derfor bør der ikke indføres en stiv planøkonomisk regel om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40% frem til 2030, men det kan være nyttigt at sigte efter blandede ejerformer og erhverv m.v., som der jo også allerede sker i dag ved transformeringen af udsatte byområder.

## **Renoveringsomfang og finansiering**

I lovforslaget fastsættes rammerne for Landsbyggefondens støtte til renoveringer, nedrivning, infrastruktur, boligsocialt arbejde samt huslejenedsættelser helt frem til 2026 for hele den almene sektor. Dette er et brud med løftet om et kirurgisk snit.

For med denne fastlæggelse af Landsbyggefondens rammer 8 år ud i fremtiden vil man ikke alene sikre de fornødne investeringer i udsatte boligområder, men man fastlægger også rammerne for renoveringer i hele den øvrige almene sektor og endda på et niveau, der reelt vil sætte renoveringerne i stå uden for de udsatte områder.

Vi skal kraftigt opfordre til, at der med dette lovforslag alene fokuseres på indsatsen mod parallelsamfund, og at det ikke benyttes som sangskjuler for at bremse renoveringer i resten af den almene boligsektor, hvilket er helt uansvarligt og uacceptabelt.

### *Renoveringer sættes i stå i hele den almene sektor*

I lovforslaget foreslås, at Landsbyggefondens ramme for renoveringerne i hele den almene sektor i årene 2021 til 2026 skal på 2,3 mia.kr. årligt, hvoraf 1 mia.kr. årligt skal øremærkes til udsatte boligområder med førsteprioritet til "ghettområderne".

Det betyder, at der til renoveringer i hele den øvrige del af den almene sektor er 1,3 mia.kr. årligt, hvilket er helt og andeles utilstrækkeligt. Allerede på nuværende tidspunkt er der en venteliste til Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning for de ikke-udsatte boligområder, der er væsentlig større end hele den renoveringsramme, der er afsat frem til 2026.

I de seneste år har der ud af renoveringsrammen været afsat 400 mill.kr. årligt til investeringer i tilgængelighed, men disse investeringer skal øjensynligt ifølge lovforslaget stoppe. Det er meget uheldigt. Gennem de sidste 10 år er op mod 10.000 boliger blevet gjort tilgængelige for ældre og kørestolsbrugere gennem installation af elevatorer og tilpasning af køkkener og baderum m.v. Disse investeringer kan ikke løftes lokalt, men de har stor betydning for især mange ældre mennesker, som ønsker at blive boende i deres lokalområde, men som med årene har fået nedsat førligheden.

Konsekvensen er, at renoveringer og investeringer i tilgængelighed i hele Danmark bliver sat i stå, hvilket er helt uansvarligt, uanstændigt og tillige ubegrundet.

Det er helt *uansvarligt*, fordi vi her taler om helt nødvendige renoveringer – fx skimmelsanering, byggetekniske svigt eller investeringer i tilgængelighed for ældre - som man ikke kan løfte lokalt, fordi de er dyre. Konsekvensen er, at disse nødvendige renoveringer ikke gennemføres, men samtidig er det også oplagt, at beboerne lokalt må lave nødtørftige udbedringer, og det vil uundgåeligt føre til huslejestigninger.

Det er helt *uanstændigt*, for beboerne har rent faktisk bidraget til Landsbyggefonden, så de er sikret tryghed i de særlige situationer, hvor deres bebyggelse er udsat for meget alvorlige udfordringer, som kræver en gennemgribende indsats. Beboerne bliver frataget trygheden ved deres opsparing, og som det fremgår nedenfor, så inddrager staten også beboernes opsparing.

Det er helt *ubegrundet* at bremse helt nødvendige renoveringer i hele den almene boligsektor, for regeringen har selv i en analyse påvist, at Landsbyggefondens økonomi er robust og dermed både kan sikre de nødvendige renoveringer i de udsatte områder og i resten af den almene sektor. Der er således ingen saglig begrundelse for at bremse renoveringerne for mange tusind mennesker.

Derimod fremgår det af lovforslaget, at der er en ganske usaglig begrundelse, og den består i, at regeringen med lovforslaget ønsker at inddrage 13 mia.kr. af beboernes opsparing i Landsbyggefonden til fordel for statskassen, og det sætter Landsbyggefonden i en så stor økonomisk klemme, at det formentlig af regeringen vurderes som nødvendigt at bremse renoveringer i hele den almene sektor.

### *Aftale om parallelsamfund og boligaftale skal skilles ad*

Her skal på det kraftigste opfordres til, at parallelsamfundspakken alene kommer til at omfatte de udsatte boligområder, således at renoveringer og boligsocial indsats i den øvrige almene sektor aftales ved boligforhandlinger, som efter det normale mønster sker i efteråret 2018 ved udløbet af den 4 års aftaleperiode for boligaftalen 2014. Dette vil også leve op til målsætningen om, at indsatsen mod parallelsamfund skal ske som et kirurgisk snit.

### *Indsatsen i de udsatte områder*

I lovforslaget er der angiveligt afsat 12 mia.kr. til indsatsen i de 57 udsatte boligområder. Heraf er de 6 mia.kr. målrettet ekstra reoveringer i de udsatte områder.

Herudover indgår de afsatte beløb til boligsociale indsatser og huslejenedsættelser (480 mill.kr. årligt) angiveligt i opgørelsen af de 12 mia.kr. med et beløb på  $(8 \cdot 480 \text{ mill.kr.}) = 3,8 \text{ mia.kr.}$  Hertil skal der anføres to bemærkninger.

For det første synes det at bero på en misforståelse, at der alene laves boligsociale indsatser i de udsatte områder. Indsatsfeltet er større også for at sikre, at udfordringerne i visse områder ikke udvikler sig, så disse ender med at blive egentlige udsatte områder eller ender på det, som regeringen betegner "ghettolisten".

For det andet tager man med fastlæggelsen af rammerne for den boligsociale indsats og huslejenedsættelser hul på forhandlingerne om boligaftalen, jf. ovenfor.

På baggrund af ovenstående opgørelse er der fortsat en difference op til de angivne 12 mia.kr., og dette skyldes formentlig, at en andel af rammen til nedrivning og infrastruktur også indregnes. Igen anbefales det, at disse rammer aftales i forbindelse med den kommende boligaftale under hensyntagen til, at der prioriteres en særlig indsats i de udsatte områder. Alternativt kan der afsættes en ramme, der er målrettet behovet i de udsatte områder i forbindelse med parallelsamfundspakken.

### *Kolossal ekstraregning og i konsekvens heraf huslejestigninger til de almene beboere*

I lovforslaget indgår, at den såkaldte refusion skal øges til 100%, og det skal gælde almene boliger og friplejeboliger med tilsagn fra 2007 til 2014, dvs. med tilbagevirkende kraft, samt for kommende tilsagn i årene 2019 til 2026, dvs. i den aftaleperiode, som forslaget omfatter. Hensigten er at indføre en permanent refusion på 100% fremover, men det vurderes ikke at være muligt inden for rammerne af den nuværende boligaftale fra 2014 til 2018.

Den ekstra refusion for årene 2007 til 2014 kendes ganske præcist, for man ved for længst, hvor mange boliger, der er givet tilsagn til, og samtidig er der til beregningen af den nuværende refusion på 25% fastlagt et endelig og fast indbetalingsforløb for Landsbyggefondens, som altså foreslås forøget til 100%.

For 2018 opgøres ekstraregningen til Landsbyggefondens til 841 mill.kr., for 2019 til 831 mill.kr., for 2020 til 847 mill.kr., for 2021 til 948 mill.kr. osv. I alt opgøres regningen fra 2018 til 2030 af regeringen til 8.945 mill.kr. Eftersom der bor ca. 1 million mennesker i de almene boliger, svarer det til næsten 9.000 kr. pr. hoved.

Men regningen fortsætter med at stige, og frem til 2045 opgør regeringen den til 13 mia.kr., men det er øjensynlig under forudsætning af, at der kun bygges ca. 3.000 boliger om året fremover. De historiske tal viser et byggeri på ca. 5.000 boliger, og det kan således ikke udelukkes, at ekstraregningen bliver på 20 mia.kr. eller 20.000 kr. pr. person, der bor i almene boliger.

En sådan ekstraregning i milliardklassen vil selvfølgelig have alvorlige konsekvenser for beboerne i de almene boliger. Som nævnt tidligere vil regeringen med sit lovforslag sætte reoveringerne i stå i hele den almene boligsektor uden for de udsatte områder, hvilket utvivlsomt hænger sammen med, at ekstraregningen presser Landsbyggefondens økonomi særdeles alvorligt. Konsekvensen er

huslejstigninger for almene beboere, som fremover via huslejeforhøjelser må finde mulige og måske ofte nødtørftige løsninger på fx alvorlige skimmelproblemer, som der ellers var sparet op til via Landsbyggefonden.

Fremskrives Landsbyggefondens økonomi og forudsættes en refusion i fremtiden på 100%, et normalt nybyggeri samt et realistisk renoveringsniveau i forhold til behovene, så risikerer Landsbyggefondens økonomi at kollapse, hvis renteniveau stiger blot beskedent over de næste 30 år sammenlignet med det nuværende historisk lave niveau, jf. boks 1.

### **Boks 1. Fremskrivning af Landsbyggefondens økonomi – regeringen spiller hasard med beboernes opsparing.**

I forbindelse med fremlæggelsen af lovforslaget er det blevet fremført, at der er et stort økonomisk råderum i Landsbyggefonden, og der er nævnt en nettoformue i fonden på 60 mia.kr. i 2050. Forudsætningen for opgørelsen af denne nettoformue er, at Landsbyggefonden ikke afholder nogen udgifter overhovedet hverken til renoveringer, nedrivninger, boligsocialt arbejde eller refusion. Al aktivitet forudsættes lukket ned, hvilket selvfølgelig er urealistisk.

Forudsættes fremover et nybyggeri af almene boliger på samme niveau som de seneste 10 år, og forudsættes en refusion på 100 pct., så reduceres Landsbyggefondens formue i 2050 til 10 mia.kr.

Forudsættes herudover en renoveringsramme støttet af Landsbyggefonden på et bæredygtigt niveau på 5 mia.kr. årligt, så er der i 2050 et underskud i Landsbyggefonden på 5 mia.kr.

Her skal man dog være meget opmærksom på, at denne formueopgørelse hviler på en meget optimistisk antagelse om, at realrente over de kommende 30 år bliver på kun 1,5%. De foregående 30 år har den været væsentligt højere. Antages i stedet, at realrenten over de kommende 30 år bliver på gennemsnitlig 2,5%, så vil der i 2050 været et underskud i Landsbyggefonden på over 40 mia.kr.!

Konklusionen er, at regeringen spiller hasard med Landsbyggefondens økonomi og dermed beboernes opsparing. Selv med regeringens egne forudsætninger i bemærkningerne til lovforslaget om meget lav renoveringstakt og meget lav realrente, vil Landsbyggefonden først være gældfri i 2042.

Konklusionen er, at regeringen med sit lovforslag spiller hasard med Landsbyggefondens økonomi og dermed med den langsigtede bæredygtighed i den almene sektor. Det har store negative konsekvenser for beboerne, herunder huslejstigninger, og det påvirker også den finansielle stabilitet.

I dag har Landsbyggefonden mulighed for at give nødvendig støtte til boligafdelinger, som står overfor store fysiske udfordringer i form af udbedring af byggeskader, behov for nedrivning m.v. Hvis disse muligheder forsvinder i fremtiden, vil de fysisk udfordrede afdelinger udvikle sig til økonomisk nødlidende boligafdelinger, som vil få vanskeligt ved at betale deres lån, hvilket både for kommuner og finansielle institutter kan føre til betragtelige tab.

Som begrundelse for forøgelsen af refusionen nævnes i bemærkningerne, at "Med forslaget vil Landsbyggefonden opfylde det lovfæstede formål om selvfinansiering af den almene boligsektor, for så vidt angår statens ydelsesstøtte til sektoren".

I vedtægterne for Landsbyggefonden står, at "Fondens formål er i henhold til lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. at fremme det almene byggeris selvfinansiering".

Formålet er således at fremme det almene byggeris selvfinansiering, hvilket fonden også gør via sine mange aktiviteter. Det almene byggeri modtager ikke statslige midler til bygningsfornyelse (byfornyelse), men finansierer selv store og helt nødvendige aktiviteter via Landsbyggefonden, herunder også alle aktiviteterne i de udsatte boligområder. I forbindelse med nedrivninger i yderområder modtager den almene sektor ikke støtte fra de statslige nedrivningspuljer, men Landsbyggefonden finansierer. De boligsociale aktiviteter i boligområder over hele landet finansieres ikke af staten men af Landsbyggefonden med et lokalt bidrag på mindst 25%.

Det kan således konstateres, at Landbyggefonden fremmer den almene sektors selvfinansiering på en lang række punkter, og hertil kommer også, at fonden finansierer 25% af den statslige ydelsesstøtte. Her er den meget væsentligt at bemærke, at beregningen af Landsbyggefondens finansieringsbidrag sker ud fra en administrativt fastlagt lang rente, hvorimod de almene boliger reelt finansieres med de lavere, korte renter.

Det er staten, der bestemmer, om de almene boliger skal finansieres med korte eller lange lån, og det er også staten, der tager renterisikoen. Imidlertid vil det under normale forhold altid være sådan, at de korte renter er systematisk lavere end de lange, og herved vil der være en overdækning. Samtidig indgår det ikke i regnestykket over refusionen, at der efter den fulde indbetaling af lånene også bidrages til den såkaldte nybyggerifond.

Konsulenthuset Copenhagen Economics har for BL analyseret, at der allerede i den nuværende situation med 25% refusion er overdækning, dvs. staten tjener penge, når der opføres en almen bolig uanset om det er en familiebolig, ældrebolig eller plejebolig.

## **Boks 2. Statens direkte finansieringsudgifter ved nybyggeri af almene boliger har de senere år været negative.**

Staten bidrager til at finansiere nybyggeri i den almene sektor for til gengæld at modtage beboerbetalinger de første 40 år, samt en tredjedel af betalingerne efterfølgende gennem nybyggerifonden. Dette skal ses i lyset af, at nybyggeriet finansieres med et 30 års amortiseringslån. Dermed har staten efter de første 30 år mulighed for at genvinde eventuel underbetaling, såkaldt ydelsesstøtte, i lånets løbetid. Det er med andre ord, ikke entydigt at staten har finansieringsudgifter til nybyggeri af almene boliger.

Det skyldes den faldende rente i kombination med stort set uændret sats for beboerbetalinger samt den specifikke konstruktion, hvormed staten kompenseres for at yde støtte.

Til trods for statens negative finansieringsudgifter modtager staten stadigvæk refusion fra den almene sektor, som det har været tilfældet siden 2001, hvor refusionsordningen blev indført. Dette skyldes måden hvorpå staten beregner refusionen, som ikke tager udgangspunkt i statens aktuelle ydelsesstøtte, men derimod baseres på nutidsværdien af statens forventede ydelsesstøtte de første 40 år. Historisk har dette resulteret i, at staten har modtaget refusion selvom finansieringsudgifterne har været negative, da den *forventede* rente har ligget betydeligt over den *faktiske*.

### *Statens udgifter afhænger af renteniveau og inflation*

Nybyggeri finansieres over 30 år med et amortiseringslån. Beboerbetaleringen er som hovedregel de første 30 år mindre end udgifterne til lånet, da beboerbetalingen kun udgør 2,8 procent af byggeomkostningerne. Det bør dog bemærkes, at en beboerbetalning på 2,8 procent er mere end nok til at kompensere staten for renteudgifter i det nuværende lavrentemiljø. Beboernes betalingerne stiger hvert år med inflationen. Det er således statens afdrag på den valgte obligationsmodel, som giver nettoudgifter i starten. Når lånet på nybyggeriet er tilbagebetalt, indbetales hele beboerbetalingen til staten i 10 år, hvorefter beboerbetalingen forsætter (potentielt i det uendelige) og fordeles på tre fonde

Hertil kommer, at Landsbyggefonden betaler en andel af den statslige ydelsesstøtte gennem såkaldt refusion. Denne andel skal, opgjort i nutidsværdi, svare til 25 pct. af statens *forventede* udgifter i forbindelse med nybyggeri til ydelsesstøtte opgjort som nutidsværdi over 40 år – hvor staten altså både har udgifter og indtægter. Refusionen er dermed løsrevet fra statens faktiske ydelsesstøtte. Dette betyder, at refusionen historisk har udgjort en større andel af den faktiske ydelsesstøtte, da den faktiske rente har ligget betydeligt under den forventede. Eksempelvis var den forventede finansieringsrente på 5,0 pct i perioden 2002-2009 sammenlignet med en faktisk rente på blot 2,9 pct.

Statens udgifter afhænger således af renten og inflationen. Når renten er lav, som den har været de senere år, er statens udgifter meget lave og kan endda blive til en netto finansiel indtægt, hvis renten er tilstrækkelig lav, og da staten har en periode på 10 år, hvor den får hele beboerbetalingen samt indirekte modtager en tredjedel af betalinger derefter gennem nybyggerifonden. Tilsvarende, hvis inflationen er høj for en nominel rente på den underliggende finansiering, så stiger beboerbetalingerne hurtigere og dermed bliver ydelsesstøtten mindre.

*Kilde: Uddrag af notatet "Statens finansieringsudgifter til almene boliger", Sigurd Næss-Schmidt og Palle Sørensen, Copenhagen Economics, marts 2018.*

Det er indlysende, at når 25% refusion allerede i dag kan siges at give så meget overdækning, at almene boliger bliver en indtægt for staten, så vil 100% refusion være et særdeles lukrativt regnestykke for statskassen.



Hertil kommer så også omlægningen af realkreditfinansiering i de almene boliger til statsgaranterede realkreditlån. Denne omlægning vil ifølge statens egne opgørelser give en gevinst allerede i 2018 på 400 mill.kr. stigende til en permanent årligt gevinst på 1,6 mia.kr.

Det skal nævnes, at ingen dele af denne gevinst tilgår den almene boligsektor. Den lavere rente på de statsgaranterede realkreditobligationer vil i forbindelse med nybyggeri direkte tilgå staten som lavere ydelsesstøtte, men refusionen, der skal betales af Landsbyggefonden, opgøres ud fra en administrativt fastsat rente baseret på sædvanlige, lange (ikke-statsgaranterede) realkreditobligationer, hvorved statsgarantien ikke påvirker refusionen i nedadgående retning. Tilsvarende vil gevinsten i form af lavere rente på de statsgaranterede realkreditlån til finansiering af renoveringer støttet af Landsbyggefonden ikke betyde lavere udgifter til ydelsesstøtte for Landsbyggefonden, idet fonden pålægges en særlig rentefgift til staten, der skal neutralisere denne gevinst.

Det kan hævdes, at staten får den gevinst som belønning for, at den yder en statsgaranti, og at risikoen ved garantien modsvarer gevinsten på renten. Her må dog blot konstateres, at der de sidste 50 år ikke har været tabt af betydning på realkreditlån ydet til den almene boligsektor, og risikoen ved at yde statsgarantien må således anses for yderst begrænset. Til gengæld er gevinsten for staten ganske anseelig.

På den baggrund må det vurderes rimeligt, at gevinsten ved omlægningen af finansieringen til statsgaranterede realkreditlån også indgår i det samlede billede.

Det kan således konstateres, at allerede ved den nuværende refusion på 25% kan almene boliger vurderes som en økonomisk gevinst for staten. Dvs. hver gang der gives tilsagn til en ældrebolig, plejebolig, ungdomsbolig og familie, så betyder det et langsigtet finansielt plus på de statslige finanser. Dette billedet vil oplagt forstærkes markant, hvis refusionen omlægges til 100% og forstærkes yderligere af introduktionen af statsgaranterede realkreditlån.

Overordnet må man spørge, om det kan være rigtigt, at almene boliger – der løser betydelige boligsociale opgaver i samfundet og også huser familierne med de laveste indkomst, herunder mange folkepensionister med en beskeden økonomi – skal være en indtægtskilde for statskassen. Ud fra et rimelighedssynspunkt må svare være et klart nej.

I bemærkningerne til lovforslaget overvejes det, om en forøgelse af refusionen også med tilbagevirkende kraft udgør ekspropriation efter grundlovens § 73. Ministeriet antager, at lovforslaget ikke udgør ekspropriation, men det er selvsagt et meget væsentligt spørgsmål, som BL ikke inden for den angivne høringsfrist for lovforslaget har haft lejlighed til at undersøge grundigt.

### **Fysiske omdannelser af udsatte områder**

Hvis et boligområde har været på den såkaldte ghettoliste de seneste 4 år, skal der udarbejdes en udviklingsplan, som skal nedbringe andelen af almene familieboliger i boligområdet til 40% frem mod 2030.

Som begrundelse i bemærkningerne til lovforslaget anføres det, at "Det vurderes, at en væsentlig årsag til, at en ghettoområde er opstået, er den ensidige beboersammensætning med et meget stort antal almene familieboliger i boligområdet. Der er derfor behov for at nedbringe antallet af almene boliger, hvis der ikke skal være ghettoområder i Danmark".

Som nævnt i indledningen til høringssvaret, så er det en helt fejlagtig præmis, at en forudsætning for nedbringelse af antallet af "ghettoer" er at nedbringe antallet af familieboliger i de udsatte boligområder. Men der kan med fordel sigtes efter blandede ejerformer og erhverv i transformationen af udsatte boligområder, som der allerede gøres i dag med succes. Men det er afgørende, at løsningerne tilpasses lokale forhold og ikke et planøkonomisk mål om 40% almene boliger.

I ovenstående bemærkning til lovforslaget skriver regeringen, at "Der er derfor behov for at nedbringe antallet af almene boliger, hvis der ikke skal være ghettoområder i Danmark". Isoleret læst kan det tolkes som et overordnet formål om, at antallet af almene boliger generelt skal reduceres også uden for de særligt udsatte boligområder. Vi antager, at citatet ikke skal tolkes sådan, men det ville være godt at få bekræftet.

I forlængelse heraf er det afgørende at være opmærksom på, at en så markant reduktion af antallet af familieboliger på op til 11.000 enheder, som lovforslaget lægger op til, vil skabe et pres for at anvise udsatte familier til andre boligområder.

Den logiske konsekvens er, at den boligsociale anvisning kommer til at fylde mere, og ventetiden på den almindelige ventelister bliver længere. I visse kommuner med et stort pres på boligmarkedet kan dette blive en meget vanskelig eller ligefrem umulig øvelse, jf. afsnittet om "Genhusning af opsagte lejere"

#### *Udviklingsplaner*

Ifølge lovforslaget vil der 1. juli 2018 blive opgjort nye, reviderede lister over "ghettoområder", og hvis et område de seneste 4 år har været på listen, så skal boligorganisation og kommune inden udgangen af 2018 udarbejde en udviklingsplan, som skal sikre, at andelen af almene familieboliger nedbringes til 40% frem mod 2030.

Hvis udviklingsplanen ikke afleveres, hvis ministeren ikke finder den tilstrækkelig, eller hvis fremdriften i planen ikke findes tilfredsstillende, så kan ministeren beslutte afvikling af de særligt udsatte område.

Meget tyder på, at ministeren allerede nu påtænker af afvise kommende udviklingsplaner og påbyde en afvikling. Det hedder således i bemærkningerne, at "Visse ghettoområder har så store problemer, at en egentlig afvikling af området som almene boliger kan være nødvendig for at løse problemerne. Der vil være tale områder med massive problemer ... og hvor det trods en massiv og årelang indsats ikke er lykket boligorganisationen og kommunen at vende udviklingen". Samtidig fremgår det af bemærkningerne, at der på finansloven for 2019 afsættes 200 mill.kr. til dækning af statslig overtagelse af et ghettoområde med henblik på afvikling.

Disse bemærkninger i lovforslaget og de påtænkte afsatte midler til statslige overtagelse af et ghettoområde peger i retning af helt konkrete planer om at afvikle mindst et alment boligområde. Regeringen bør delagtiggøre offentligheden i disse konkrete planer, som ministeren ved en vedtagelse af dette lovforslag bemyndiges til at føre ud i livet.

Generelt er det særdeles bekymrende og betænkeligt, at der med lovforslaget gives ministeren bemyndigelse til så vidtgående skridt som at afvikle byområder og potentielt tvinge flere tusind mennesker ud af deres hjem, hvor de måske har boet i årtier. I lovforslagets bemærkninger anføres alene, at "Ministerens beslutning om evt. afviklingspåbud træffes på baggrund af en konkret vurdering af nødvendigheden af et sådan indgreb".

Denne bemærkning er for så vidt helt indholdsløs, for en minister kan ikke med fornuft gøre det modsatte, og der anføres intet præcist om kriterierne for udøvelsen af denne vurdering.

### *Statslig overtagelse af boligområder*

Ifølge lovforslaget betyder afvikling af et boligområde, at "området afvikles som alment boligområde f.eks. ved salg af bygninger til private investorer, salg af arealer, ombygning med henblik på salg, salg med henblik på omdannelse til ejerboliger eller udlejningsboliger, nedrivning af boliger m.v."

Hvis ministeren påbyder en afvikling, så skal boligorganisationen i samarbejde med kommunalbestyrelsen udarbejde og indsende en plan for afvikling med milepæle. Finder ministeren ikke afviklingsplanen tilfredsstillende, må det forstås således, at staten kan overtage boligområdet. Det vil ifølge bemærkningerne i de konkrete tilfælde ske efter ny lov for det konkrete område, der skal afvikles, og det skal konkret vurderes fra sag til sag, om afviklingen vil udgøre et ekspropriativt indgreb, og om der kan være tale om erstatning.

Det er overraskende, at en statslig tvangsovertagelse af en almen boligorganisations ejendomme ikke i bemærkningerne oplagt anses for ekspropriation, og det er ligeledes overraskende, at spørgsmålet om erstatning kan overvejes. Når staten overtager ejendom må der oplagt ydes erstatning, og andetsteds i lovforslaget anføres det, at et alment boligselskab skal kræve markedspris ved salg af arealer. Det samme gælder i øvrigt ved udmåling af lån ifølge lånebekendtgørelsen.

Det forekommer meget betænkeligt, hvis regeringen ved udstedelse af særlove i forbindelse med evt. overtagelse af hele boligområder søger at unddrage sig almindelige regler om ekspropriation og erstatning.

Herudover er det overraskende, at der i forbindelse med udarbejdelsen af en udviklingsplan kræves, at andelen af almene familieboliger frem til 2030 reduceres til 40%, mens der efter en påtvungen afvikling maksimalt kan være 25% almene boliger. Der ses ikke at være en saglig begrundelse for disse betydelige procentforskelle, og det kan henlede tanken på, at reduktionen til 25% skal ses som en slags straf for ikke at have udarbejdet en udviklingsplan, som ministeren er tilfreds med. Det formodes dog ikke at være tilfældet, for det ville være helt usagligt. Derfor er det også vigtigt, at der fremlægges solid faglig begrundelse for disse tal.

### *Menneskers hjem*

Vi ved ikke hvilket boligområde, som ministeren øjensynlig har i tankerne som det område, der skal afvikles, fordi det er udsigtsløst at udarbejde en udviklingsplan. Men vi kan som et tankeeksperiment forestille os Vollsmose med 9.500 indbyggere.

Hvis ministeren påbyder en afvikling, vil det kaste en hel bydel ud i usikkerhed. Efter en afvikling kan der maksimalt være 25% almene boliger i Vollsmose, men resultatet kan også være færre. Mange tusind mennesker skal forlade deres hjem, hvor de måske har boet i mange år, hvor deres børn er vokset op, og hvor de forventede at tilbringe deres ældre dage. Der er ingen tvivl om, at det vil give stor utryghed særlig blandt mange ældre mennesker.

I forbindelse med en mulig afvikling af mindst 75% af de almene familieboliger vil der antagelig også ske salg til ejerboliger og til privat udlejning. Ved salg giver lovforslaget som et nyt instrument mulighed for at opsigte de nuværende lejere, hvis deres bolig skal sælges. Det er heller ikke oplagt,

at lejerne kan blive boende, hvis der sælges til privat udlejning, for ifølge lovforslaget skal lejerne opfylde de udlejningskriterier, som kommunen fastsætter i forbindelse med godkendelse af salget, hvilket fx kan være, at de fremtidige beboere skal være i arbejde.

Resultatet vil formentlig være, at tusindvis af beboere skal genhuses, hvilket kan vise sig at være en umulig opgave for både kommunen og boligorganisationen, hvilket reelt kan sætte mange familier i en situation uden bolig.

Det er vanskeligt at forestille sig en sådan situation i praksis, og den har meget lidt med det kirurgiske snit at gøre, hvor der alene skulle sættes ind over for de reelle problemer. For her rammer man mange helt almindelige mennesker, der altid har opført sig ordentligt og passet deres.

Det forekommer på ingen måde rimeligt at fratage tusindvis af mennesker deres hjem og daglige tryghed, fordi vi som samfund ikke i tilstrækkelig grad har været i stand til at løse grundlæggende udfordringer. Vi skal alle sammen huske, at det menneskers hjem, vi har med at gøre.

### *Genhusning af opsagte lejere*

Det fremgår af lovforslaget, at boligorganisationen uden unødigt ophold skal tilbyde de opsagte lejere en anden bolig i kommunen, og hvis der ikke er boliger nok, kan kommunen overtage udlejerens pligt til at tilbyde lejeren en erstatningsbolig og vurdere, om der skal bygges nye boliger. Endelig indebærer pligten til genhusning, at boligorganisationen er berettiget til at indgå en aftale med en anden boligorganisation om at anvende ledige familieboliger til genhusning i stedet for at udleje ledige boliger efter ventelisten.

I relation til forslaget om nybyggeri, ser vi flere udfordringer og vurderer, at dele af forslaget vedrørende genhusningsforpligtelsen er decideret urealistisk.

I de større byer er der på nuværende tidspunkt ikke mange grunde til nybyggeri, og det synes derfor ikke realistisk, at kommuner blot kan træffe beslutning om, at der skal bygges nye boliger. Dertil er et byggeprojekt en tidskrævende proces og skal krævet om maksimalt 40 pct. almene familieboliger være opfyldt, så det må forventes, at det tager flere år, før alle beboere kan blive genhuset. Der bør derfor være en klar plan for, hvornår beboerne kan blive genhuset, da det bør være en forudsætning for at kunne opsigte deres lejemål.

En anden udfordring er, at de nybyggede boligens leje ligger højere sammenlignet med lejen i ældre ejendomme, da byggegrundene er dyre i de største byer, og opførelsesomkostningerne ligeledes ligger på et højere niveau på nuværende tidspunkt. Det vil derfor ofte ikke være realistisk, at de beboere, der bor i en bolig i et af "ghettoområderne", har råd til at flytte i nybyggeri, da differencen i huslejen kan være flere tusinde kroner. Konsekvensen vil være huslejstigninger for mange af de mennesker, der skal genhuses.

Ud over, at en del af beboere vanskeligt vil have økonomi til at flytte i nybyggeri, vil der ligeledes være mange, der ikke har ressourcer til selve flytningen. For nogle beboere vil det være vanskeligt eller umuligt at betale fraflytningsregningen og indskud til den nye bolig.

Det fremgår af lovforslaget, at kommunen kan overtage genhusningsforpligtelsen, hvis boligorganisationen eller en anden boligorganisation i kommunen ikke har mulighed for at genhuse

beboerne. Kommunen kan derfor selv afgøre, om den vil overtage genhusningsforpligtelsen. Det er dog ikke oplagt, at en kommune i praksis kan overtage en genhusningsforpligtelse, som boligorganisationerne har måttet opgive.

Boligorganisationerne oplever allerede i dag vanskeligheder med genhusning i forbindelse med renoveringer, og det synes derfor ikke realistisk, hvis boligorganisationerne skal genhuse endnu flere beboere i færre boliger. Konsekvensen kan i sidste ende være, at boligorganisation og kommune ikke ser sig i stand til at opfylde genhusningsforpligtelsen, og hvad skal der så ske med beboerne?

### *Risiko for nye udsatte områder*

Udflytning og genhusning af beboerne kan medføre, at de boligområder, som disse beboere flyttes hen til, risikerer at ende med at blive udsatte boligområder i henhold til lovens definition. På den måde risikerer man at skabe en ubalance, så endnu flere boligområder bliver stemplet som værende et udsat område eller en "ghetto" i stedet for at tage hånd om de udfordringer, der er i de pågældende områder.

Genhusningen vil mindske sandsynligheden for at få en bolig via den eksterne venteliste, og det kan ligeledes betyde, at det ikke bliver muligt for ressourcestærke beboere at få en bolig via den eksterne venteliste, hvilket ligeledes kan øge risikoen for at skabe nye udsatte områder.

### *Beboerdemokrati*

I de særligt udsatte boligområder, hvor der ifølge lovforslaget skal ske en reduktion af andelen af almene familieboliger til 40% frem mod 2030, skal der udarbejdes en udviklingsplan ved udgangen af 2018.

Planen skal leve op til 40% kravet, og den skal findes tilstrækkelig af ministeren og godkendes. Godkender ministeren den ikke, så skal den revideres, og findes den herefter fortsat utilstrækkelig, så pålægger staten boligorganisationen en afvikling.

Med denne fremgangsmåde sætter ministeren både beboerdemokratiet og det kommunale selvstyre pistolen for panden. For det er et ufravigeligt krav, at andelen af almene familieboliger skal ned på 40%, og samtidig skal planen godkendes af ministeren ud fra kriterier, som ikke fremgår af lovforslaget, jf. ovenfor.

Det er særdeles problematisk, at man med lovforslaget på denne måde sætter det lokale demokrati ud af funktion. Reelt sker der det, at man i beboerdemokratiet og kommunalbestyrelsen kun har mulighed for at beslutte det, som ministeren ønsker. Tager man ikke den "rigtige beslutning", så overtager staten/ministeren boligområdet.

Vi henstiller til, at denne påbudsmodel ikke anvendes, og at grundlaget i stedet bliver samarbejde om udvikling af boligområderne.

### *Realiseringsbestyrelser*

I lovforslaget foreslås, at der kan etableres såkaldte realiseringsbestyrelser, hvortil afdelingsmødet kan delegere kompetencen til at styre den praktiske gennemførelse af fx helhedsplaner, og i denne bestyrelse kan sidde repræsentanter fra kommune og boligorganisation.

Vi har efterlyst et fast track for gennemførelse af helhedsplaner, for erfaringerne viser, at det i praksis kan tage meget lang tid. Forslaget om realiseringsbestyrelser skal sikre en tættere koordination blandt andet med myndighederne, og samtidig respekterer bestyrelserne de beboerdemokratiske beslutningsprocesser. Disse bestyrelser kan efter vores vurdering vise sig meget nyttige.

### **Nye lister over udsatte områder**

I oktober 2010 lancerede den daværende regering planen "Ghettoen tilbage til samfundet – et opgør med parallelsamfund i Danmark", og i den plan var en såkaldt identifikation af særligt udsatte boligområder som "ghettoer".

BL har påpeget, at det er helt misvisende at bruge betegnelse "ghettoer" om udsatte boligområder, og det sætter et stempel på områderne, der kan virke bremsende på den positive udvikling i områderne, som man ønsker at fremme. Vi kender mange eksempler på, at personer, som skal ud og søge arbejde, forsøger at skjule det, hvis de bor i et "ghetto-område", fordi det kan mindske deres chancer for at få beskæftigelse.

Med lovforslaget udvides antallet af lister over de udsatte områder fra én til tre, nemlig en bred liste over 57 udsatte områder, en revideret liste over 25 "ghetto-områder" samt en liste over 16 såkaldte "hårde ghettoer", der defineres som områder, som de seneste 4 år har været på "ghettolisten".

Vi er bekymret for udvidelsen af antallet af lister, fordi det potentielt øger muligheden for, at et boligområde bliver betegnet som en "ghetto". I forbindelse med forhandlingerne om parallelsamfundspakken ved vi, at de negative effekter ved benævnelsen "ghetto" er blevet drøftet med henblik på at finde en anden betegnelse. Vi finder denne drøftelse vigtig og nyttig og håber, at det kan medvirke til, at den fejlagtige betegnelse "ghetto" fases ud. Men det kræver en indsats af mange parter.

Grundtanken ved at anvende 3 forskellige lister er, at forskellige tiltag og betingelser skal gælde for områderne på de tre lister. Set fra et skrivebord kan dette måske se ud til at være en hensigtsmæssig kategorisering, men det er vigtigt at gøre sig klart, at boligområderne er rammen for mange tusind menneskers hjem. I praksis kan det blive ganske forvirrende og utryghedsskabende, når et boligområde kan bevæge sig mellem forskellige lister, og hvor det kan være vigtigt for ens dagligdag, hvordan ens boligområde kategoriseres.

Hvis en familie bor i et boligområde, som efter den årlige offentliggørelse af de tre lister bliver kategoriseret som et udsat boligområde, så skal familiens børn indskrives i dagtilbud mindst 30

timer om ugen fra de fylder 1 år. Og undlader familien at indskrive børnene i dagtilbud eller opholder de sig ikke i tilbuddet 30 timer ugentligt, så skal kommunen standse børneydelsen.

Hvis en familie bor i et område, som efter den årlige offentliggørelse af listen har været på "ghettolisten" de seneste 4 år, så skal der inden for et halvt år udarbejdes en udviklingsplan, hvor andelen af almene familieboliger nedbringes til 40%.

Det kan således have ganske indgribende konsekvenser for de enkelte familier, hvordan deres boligområde indplaceres på de tre lister eller helt udgår af listerne, og det kan mod hensigterne også forventes at føre til, at ressourcestærke familier vælger områderne fra.

Vi ved fra tidligere års offentliggørelser, at ofte ganske små bevægelser kan afgøre, om et boligområde kommer på ghettolisten eller ej. Det er tidligere blevet kritiseret som alt for tilfældigt, at blot små statistiske udsving kunne betyde, at et område risikerede stigmatisering som "ghetto".

Med det nye lovforslag er konsekvenserne potentielt langt mere alvorlige, for optræder et boligområde på "ghettolisten" 4 år i træk, så falder det ind i den kategori, hvor andelen af almene familieboliger skal reduceres til 40% og kan risikere egentlig påbud fra ministeren om afvikling!

Det er alvorlige og gennemgribende konsekvenser, og de statistiske opgørelser i listerne er grundlæggende alt for tilfældige til at være afgørende for så alvorlige beslutninger.

Dette bekræftes også af, at disse lister er gennemgået flere forandringer gennem årene.

Den oprindelige liste fra 2010 med de tre kriterier som refereret ovenfor blev ændret i 2013 med tilføjelse af to nye kriterier vedrørende andelen af voksne med alene en grundskoleuddannelse og et indkomstkraft.

Disse kriterier var også gældende ved opgørelsen af "ghettolisten" den 1. december 2017, og ifølge den korrekte opgørelse baseret på de nyeste tal fra Danmarks Statistik ville der have været 13 "ghettoer". Imidlertid undlod ministeren at anvende den nyeste statistik for indvandreres uddannelse, som det ellers forudsættes i 2013-definitionen af "ghettolisten", og i stedet blev udpeget 22 "ghettoområder" baseret på ikke opdateret statistik.

I lovforslaget har regeringen nu foreslået, at der fremover helt ses bort fra indvandreres medbragte uddannelse og i stedet fastlægges et kriterie om, at 60% af de voksne alene skal have grunduddannelse mod tidligere 50%. Resultatet er, at der så bliver 25 "ghettoområder".

Det fremgår således tydeligt, at "ghettolisten" løbende er blevet justeret, og ved at anvende den foreslåede version sker der ikke et fald i antallet af "ghettoer" fra 2010 til 2018 fra 29 til 13 men kun fra 29 til 25.

De statistiske usikkerheder og de løbende politiske ændringer af definitioner illustrerer ganske godt, at listerne er politiske værktøjer og absolut ikke objektive målestokke, og på den baggrund bør listerne ikke anvendes som den afgørende lakmusprøve på, om særdeles indgribende indsatser skal anvendes i forhold til mange tusinde borgers hjem.

Endvidere fremgår af det af lovforslaget, at Transport-, bygnings- og boligministeren kan godkende at andre matrikelnumre, som er fysisk sammenhængende med matrikelnumre i et "ghettoområde", indgår i pågældende boligområde. Dette er som sådan ikke en nyskabelse, da det allerede gælder i dag. På den nuværende ghettoliste er der boligområder, som består af flere boligafdelinger på flere matrikler.

Konsekvensen af forslaget kan være, at ubebyggede matrikler i eller i tilknytning til et boligområde kan inddrages og måske bebygges med boliger eller erhverv og derved kan bidrage til at realisere en udviklingsplan.

Disse muligheder for matrikulære forskydninger kan i sig selv have ganske stor betydning for kategoriseringen af et område, og det sætter også fokus på afgrænsningen af de nuværende områder på de tre lister. For nogle områder er afgrænsningen oplagt, men der kan også findes eksempel på det modsatte.

### **Styrket politiindsats**

Initiativer omkring en styrket politiindsats indgår ikke som en del af dette lovforslag, men her knyttes nogle centrale bemærkninger i forhold til den beskrivelse af initiativerne, som er i publikationen "Èt Danmark uden parallelsamfund".

Her anføres det, at der skal være en styrket politiindsats med mere politi på gaderne, flere mobile politistationer samt en målsætning om på landsplan at gennemføre 25 målrettede politikaktioner.

Vi har efterlyst en styrket politiindsats og hilser velkommen, at det prioriteres. Men samtidig noterer vi os, at dette skal ske gennem flere mobile politistationer samt flere målrettede politiaktioner.

Vores og politiets erfaringer er, at de bedste resultater opnås igennem permanent tilstedeværende lokalt politi, som kender de unge mennesker, som udfører et stort forebyggende arbejde, men som samtidig også hurtigt kan gribe ind og sikre trygheden og pågribe dem, der træder ved siden af.

Vi forstår, at permanent tilstedeværende politi er dyrere end mobile stationer og gennemførelse af politiaktioner, men effekterne det permanent tilstedeværende politi er også langt bedre og sikrer trygheden lokalt.

På den baggrund skal vi klart anbefale, at der afsættes de tilstrækkelig midler til permanent lokalt tilstedeværende politik.

### **Anvendelse af udlejningsinstrumenter og muligheder for udsættelser**

#### *Anvisning*

Det fremgår af lovforslaget, at i en almen boligafdeling, der de seneste 4 år har været et ghettoområde, skal boligorganisationen afvise boligsøgende på ventelisten, som ikke allerede har en bolig i afdelingen, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælles modtager integrationsydelse.



En sådan ordning vil i praksis betyde, at boligorganisationen skal underrette kommunen om en påtænkt udlejning, hvis personen på ventelisten formodes at modtage integrationsydelse. Det betyder, at udlejningen af boligerne i de pågældende områder vil tage længere tid, end de gør i dag, og boligorganisationerne vil generelt blive udfordret i forhold til kravet om at sikre genudlejning hurtigst muligt. Dette kan ligeledes have økonomiske konsekvenser for de fraflyttende lejere i de situationer, hvor boligen ønskes frigivet inden opsigelsesperiodens udløb.

Kravet om kommunal godkendelse vil ligeledes medføre øget administration for boligorganisationerne. Det fremgår af lovforslaget, at kommunen vil få refunderet de administrative omkostninger, der er forbundet med ordningen, men der er intet nævnt om de almene boligorganisationers øgede omkostninger til administration.

I den forbindelse er det væsentligt, hvor lang en frist kommunen har til at give boligorganisationen en tilbagemelding om, hvorvidt den boligsøgende modtager integrationsydelse – og dermed om den boligsøgende kan godkendes eller ej. Det har afgørende betydning for øgede udgifter til tomgangsleje.

Det fremgår ligeledes af lovforslaget, at kommunerne ikke må anvisе boligsøgende til udsatte boligområder, hvis et medlem af husstanden i mindst et halvt år har modtaget integrationsydelse, kontanthjælp, uddannelseshjælp, førtidspension, arbejdsløshedsdagpenge eller sygedagpenge. Derudover foreslås det som noget nyt at gøre det obligatorisk for kommunalbestyrelserne og boligorganisationerne at anvende reglerne om fleksibel udlejning ved anvisning af ledige boliger i boligområder, der opfylder kriterierne for et udsat boligområde.

Forslagene synes unødvendige, da der allerede i dag er et godt og velfungerende samarbejde mellem kommunerne og boligorganisationerne i de udsatte boligområder. Der eksisterer en række fleksible udlejningsløsninger og kriterier, gode socialpolitiske tiltag og individuelle løsningsmodeller, der er tilpasset de udfordringer, der er i enkelte boligområder. Vi ser derfor hellere, at man i loven understøtter den eksisterende og velfungerende ordning, da en ufleksibel løsning ikke altid får den ønskede effekt.

#### *Ophævelsesadgang*

Der gives i lovforslaget hjemmel til, at boligorganisationerne kan hæve lejeaftalen, når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er straffet for kriminalitet omfattet af den liste, der fremgår af den foreslåede § 90, stk. 1 i almenboligloven, og forholdet er begået inden for 1 km fra den ejendom, som lejemålet er beliggende i. Det er endvidere en betingelse, at lejeren eller medlemmet af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf for forholdet.

Den foreslåede udvidelse af ophævelsesadgangen vil efter vores vurdering ikke gøre den store praktiske forskel for boligorganisationerne, da de allerede i dag, med en ubetinget fængselsstraf for de kriminelle forhold oplyst i almenboliglovens § 90, stk. 1, kan løfte bevisbyrden for, at lejerens fraflytning er påkrævet. Såfremt boligorganisationerne kan godtgøre, at der er tale om en væsentlig misligholdelse af lejeforholdet, og at lejerens fraflytning derfor er påkrævet, skal fogedretten tvangsfuldbyrde ophævelsen, hvilket som udgangspunkt kan ske ved dokumentation for en ubetinget fængselsdom for den i § 90, stk. 1 nævnte kriminalitet.

Boligorganisationernes største udfordring i forhold til disse udsættelsessager er ofte, at straffesagen kan trække ud af forskellige årsager, fx at lejeren eller lejerens husstandsmedlem kan være sigtet for andre forhold, der afventer undersøgelse, hvis sagerne i sidste ende skal behandles sammen. Dette kan i nogle tilfælde tage måneder eller år.

Det er afgørende, at sagsbehandlingstiden kortes ned, og udsættelser kan effektueres hurtigere end i dag af hensyn til både naboerne og familierne, der risikerer udsættelse og står i uvished. Forløbene i fogedretten er ofte langstrakte, og det er i mange tilfælde hurtigere for boligorganisationerne at anlægge sagen direkte i boligretten, selvom dette tager et halvt til et helt år grundet lange berammelsestider, retsmøder, udveksling af processkrifter mv.

Det er afgørende, at der fremover sikres langt hurtigere sagsgang i udsættelsessager samtidig med, at der ikke går på kompromis med retssikkerheden. På disse punkter bør lovforslaget styrkes.

#### *Videregivelse af oplysninger*

For at styrke forudsætningerne for den tryghedsskabende indsats, foreslås en ændring af bestemmelsen vedrørende videregivelse af oplysninger, således at en boligorganisation vil kunne give andre boligorganisationer oplysninger om, at en lejer i boligorganisationens lejemål beliggende i området er blevet ophævet grundet kriminalitet begået af lejeren.

Vi finder det positivt, at lovforslaget sigter efter at give boligorganisationerne bedre redskaber til en tryghedsskabende indsats. Boligorganisationerne har et godt samarbejde med politiet, men i lovforslagets bemærkninger er nogle fejlagtige antagelser om, hvilke oplysninger der bliver udvekslet mellem politiet og boligorganisationerne.

Det fremgår af forslaget, at politiet oplyser boligorganisationerne om domme om strafbare forhold, og det er ikke tilfældet. Det er tværtimod meget svært for boligorganisationerne at få oplysninger om afsagte domme, da det kræver, at boligorganisationerne selv tager initiativ og via aktindsigtsreglerne – og dermed mod betaling – får udleveret dommene.

Der bør fremover etableres en generelt gældende ordning med faste procedurer, som sikrer, at boligorganisationerne bliver orienteret om relevante domme som forudsætning for, at de foreslåede regler om videregivelse af oplysninger kan få den ønskede effekt.

#### **Tillægsgrundkøbesum**

Det fremgår af lovforslaget, at kommunalbestyrelsen indtil den 1. januar 2025 kan beslutte at udlade at opkræve en tillægskøbesum i forbindelse med afhændelse af en almen boligorganisations ejendom i et udsat boligområde, hvis afhændelsen sker med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv.

Vi finder det som udgangspunkt positivt, at det ifølge forslaget bliver muligt for kommunalbestyrelsen at træffe beslutning om at undlade at opkræve tillægskøbesum. Imidlertid er vi betænkelige over for lovforslagets bemærkninger om, at "kommunalbestyrelsen kan ikke uden udtrykkelig lovhjemmel beslutte at undlade at opkræve betaling af tillægsgrundkøbesum kun i forhold til almene boligorganisationer".

Det forekommer meget firkaftet at fastslå, at det kræver lovhjemmel, når en kommune skal frigøre sig fra selvplågte restriktioner i form af privatretlige klausuler om tillægsgrundkøbesum. Det er således en grundig overvejelse værd, om ikke udvikling af udsatte boligområder i bred forstand er inden for en kommunes formål.

På den baggrund forekommer det meget restriktivt, at det kun med lovhjemmel kan tillades, at en kommune fraviger disse privatretlige klausuler og kun i udsatte boligområder og alene med det formål at sikre opførelse af private byggeri. Det kan således være velbegruudet for en storby som Købentavn også at kunne fravige klausulerne uden for de udsatte boligområder og også med fortætning med almene boliger for at sikre en blandet og velfungerende by.

### **Administrative konsekvenser for borgerne og erhvervslivet**

I bemærkningerne til lovforslaget beskrives de administrative konsekvenser for borgerne, herunder at de foreslåede regler om afvikling af almene boligafdelinger med tilbud om genhusning til beboerne vil medføre visse administrative konsekvenser for borgerne f.eks. i forbindelse med adresseflytning.

Vi finder denne beskrivelse noget kortfattet og mangelfuld, da den slet ikke tager hensyn til de beboere, der bor i de boliger, der afhændes eller nedrives. Disse familier, som kan være udfordrede på mange måder, kan komme i endnu større vanskeligheder, hvis de mister deres bolig. Eftersom der i lovforslaget ikke er taget højde for, hvad der skal ske med de beboere, der ikke kan blive genhuset grundet boligangel, for dyre huslejer m.v., er der en reel risiko for sociale tragedier, hvor familier ender boligløse, børn kan måske risikere at blive fjernet m.v. For disse beboere kan de foreslåede ændringer få meget store konsekvenser, og det er meget overraskende, at dette slet ikke nævnes i bemærkningerne.

Vi ser derfor gerne, at der i lovforslaget tages stilling til, hvad man fra kommunen side skal gøre for at hjælpe disse beboere videre, og finder det ligeledes nødvendigt at påpege, at kommunen må forvente en stor merudgift i den forbindelse.

I bemærkningerne til lovforslaget fremgår en række positive og negative konsekvenser for de forskellige aktører – herunder de positive konsekvenser for de private ejendomsadministratorer. Vi undrer os imidlertid over, at det ikke fremgår af skemaet, hvilke konsekvenser forslaget har for de mange boligorganisationer, der udlejer og administrerer almene boliger, herunder med lovforslaget kan blive pålagt at udarbejde udviklings- og afviklingsplaner, iværksætte salg, nedrivninger og flytning og genhusning af måske flere tusind beboere.