

København, den 1. september 2025

Høringssvar – høring over ny bekendtgørelse om etablering af almene boliger til særligt udsatte grupper, vejledning om etablering af almene boliger til særligt udsatte grupper og bekendtgørelse om drift af almene boliger til særligt udsatte grupper

BL – Danmarks Almene Boliger har den 18. august 2025 modtaget fornyet høring over ny bekendtgørelse om etablering af almene boliger til særligt udsatte grupper, vejledning om etablering af almene boliger til særligt udsatte grupper og bekendtgørelse om drift af almene boliger til særligt udsatte grupper.

Bemærkninger til bekendtgørelsen om etablering af almene boliger til særligt udsatte grupper

Almene boliger til særligt udsatte grupper har i nuværende bekendtgørelse målgruppen "særligt udsatte grupper, der uanset sociale støttemuligheder har vanskeligt ved at finde sig til rette i eksisterende byggeri". Det betyder, at der er fokus på grupper, der ikke kan bo i en almindelig almen familie-, ungdoms- eller ældrebolig på grund af deres boevne. I de nuværende regler har målgruppens betalingsevne ingen betydning i visitationen af boligen.

BL bemærker, at det nu foreslås, at "lav betalingsevne" bliver en del af definitionen på målgruppen for disse boliger. Lav betalingsevne er ikke en entydig afgrænsning. Det bør derfor afklares, om fx borgere, der modtager førtidspension, falder uden for målgruppen for en skæv bolig. Skæve boliger vil pga. tilskud fra stat og kommune ofte have en lavere husleje end tilsvarende boliger, og målgruppen vil ofte have lav betalingsevne, men det er ikke hensigtsmæssigt, hvis en borger med lav boevne afvises fra en skæv bolig med begrundelse om at have for høj betalingsevne. Dette vil undergrave boligtypens betydning for personer, der har behov for en bolig med tilknyttet støtte.

Det kan være en barriere for oprettelse af skæve boliger, at der ikke sker en indeksering af tilskuddet.

Med bestemmelsen om tilskud på "op til" 500.000 kr. pr. bolig er der mulighed for at øge tilskuddet i mange kommuner, mens de kommuner, hvor boligmarkedet er mest presset, bevarer samme tilskud. Byggeomkostningerne er steget voldsomt, samtidig med at mange i målgruppen vil opleve at blive ramt af lavere betalingsevne som følge af kontanthjælpsreformen og afskaffelsen af særlig støtte for kontanthjælpsmodtagere. Der har således netop været et lovforslag i høring om helt at afskaffe særlig støtte samtidig med at afskaffe ressourceforløb og revalidering. Det betyder, at mange i målgruppen vil opleve forringet betalingsevne. Det er afgørende at sikre, at boligerne til denne målgruppe får lavere husleje.

Nogle kommuner ønsker at afvikle deres skæve boliger. Derfor påpegede BL i første høring, at der kunne være behov for i § 24 at nævne mulighed for ommærkning. Hvis styrelsen mener, at

en sådan ommærkning ligger inden for bestemmelsens ord om "væsentlig forandring", kan det med fordel uddybes fx i vejledningen.

I § 6 er det nu beskrevet, at flere kommuner kan etablere en fælles anvisning til skæve boliger. Det kan givet være hensigtsmæssigt, hvor flere kommuner har et behov for få boliger af denne type. Det bør dog afklares, hvilken kommune der i givet fald har ansvaret for den sociale støtte til beboerne. Normalt er det bopælskommunen, og der er derfor en risiko for, at den kommune, hvor boligerne er beliggende, ikke vil acceptere at overtage et sådant ansvar fra en anvisende kommune.

Bemærkninger til vejledningen om etablering af almene boliger til særligt udsatte grupper

Det fremgår af afsnit 1.4 om indretning, at etagebyggeri er udelukket, og boligerne skal være egnede til gangbesværede. Imidlertid er etagebyggeri ikke nødvendigvis uegnet til gangbesværede.

I afsnit 2.1 om etablering er det fremhævet med gult, at værdien af ejendommen ikke kan indgå i anskaffelsessummen, i forlængelse af en formulering om, at kommunen kan stille en ejendom vederlagsfrit til rådighed for tilsagnsmodtager. Hvis formuleringerne betyder, at det statslige tilskud sænkes eller bortfalder, hvis kommunen stiller fx en grund vederlagsfrit til rådighed, bør formuleringen ændres. Der er flere steder i materialet udtrykt et mål om, at husleje til boligerne højst bør være 3.500 kr. pr. måned. Hvis dette mål skal nås, vil der i mange byggerier eller ombygninger være behov for både statstilskuddet og gratis grund fra kommunen. Statstilskuddet bør ikke beskæres, fordi et projekt kan opnå støtte fra anden side, hvis det er afgørende for at nå så lav en husleje.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør