

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Telefon +45 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
www.tbst.dk

Notat
BO0103-00038
30-04-2019

Høringsnotat

Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.

1. Indledning

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 7. marts 2019 sendt udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. i høring hos de i bilag 1 nævnte høringsparter. Udkastet til bekendtgørelsen har også været offentliggjort på Høringsportalen.

Høringsfristen udløb den 8. april 2019 kl. 12.

Følgende organisationer har meddelt, at de ikke har bemærkninger: Ankestyrelsen, BvB, Danske Ældreråd, Institut For Menneskerettigheder, KL og LOS – Landsorganisationen for sociale tilbud.

Følgende organisationer har afgivet bemærkninger: BL - Danmarks Almene Boliger, DAB, Lejernes Landsorganisation (LLO), SOS Racisme, Danske Studerende Fællesråd (DSF) og Ældre Sagen.

Den nye bekendtgørelse indeholder bestemmelser om, at fortrinsretten for boligsøgende på oprykningsventelisten anvendes i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen. Formålet er at imødekomme et ønske om, at en andel af de ledige almene familieboliger udlejes direkte til boligsøgende på den eksterne venteliste uden først at have været tilbudt boligsøgende på oprykningsventelisten. Det bliver således lettere for boligsøgende ude fra at komme i betragtning til alle typer af ledige almene familieboliger.

2. Om mobilitet og boligsociale effekter

BL vurderer, at ændringen vil mindske mobiliteten i den enkelte boligafdeling, så unge familier, der har fået børn, har mindre chance for at få en lidt større lejlighed. Dette kan få familier med ressourcer til at flytte.

DAB undrer sig over præmissen "et mere retfærdigt, gennemsigtigt og objektivt udlejningssystem", samt at "modellen vil bidrage til en mere blandet beboersammensætning i områder, hvor der er ventelister". DAB finder, at der er flere ulemper ved den foreslåede ændring. For det første vil det give mindre mobilitet og forringe udnyttelsen af boligerne, hvis adgangen til interne flytninger begrænses. For det andet er det en fordel for både beboerne og for boligområdet med loyale stabile beboere.

Danske Studerendes Fællesråd har en bekymring for, om ændringen kan medføre, at færre flytter fra de mindre familieboliger, der typisk vil være dem, studerende søger på grund af deres pressede økonomi.

LLQ kan ikke støtte forslaget, da det nedsætter fleksibiliteten for beboerne i den almene sektor. Forslaget vil indebære en forringelse af de nuværende beboeres vilkår.

SOS Racisme finder, at ændringsforslag er en dårlig idé: Hvis man – fx som følge af, at børn flytter hjemmefra gerne vil have en mindre lejlighed, står man nu ringere end før. Endvidere er der større risiko for, at man lader være med at flytte i noget mindre, og ens relativt store lejlighed ikke kommer i spil til nogle, der har mere behov for den. Der kan således være en risiko for, at flowet bliver mindre. Kontanthjælpsloftet, nedsatte ydelser og lange karenstider fra dagpengesystemet gør, at mange p.t. har brug for at skifte bolig.

SOS Racisme bemærker endvidere, at beboere i den almene boligsektor kommer til at mangle en lejlighed at bytte med. Folk i ejerboliger har typisk en opsparing i boligen, hvilket ikke er tilfældet for lejere i den almene sektor, som derimod har en bolig at bytte med.

Ældre Sagen finder generelt, at det er positivt, at folk fra den eksterne venteliste fremover nemmere kan komme i betragtning til en almen bolig. Dog er det centralt, at mulighederne for at flytte fra større boliger til mindre og billigere boliger med en højere grad af tilgængelighed ikke forringes for de mange seniorer, der i dag bor i almene boliger.

Kommentar:

Ældre Sagen finder generelt, at det er positivt, at folk fra den eksterne venteliste fremover nemmere kan komme i betragtning til en almen bolig, mens LLO ikke kan støtte forslaget, da det nedsætter fleksibiliteten i den almene boligsektor.

DAB, Dansk Studerendes Fællesråd, LLO, SOS Racisme og Ældre Sagen er alle bekymrede for beboernes forringede mulighed for at flytte til en bolig afpasset deres aktuelle boligbehov. Det vil påvirke fleksibiliteten for beboerne og vil desuden forringe udnyttelsen af de almene boliger. DAB er desuden uenige i, at ændringen vil bidrage til en mere blandet beboersammensætning i områder, hvor der er ventelister.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal hertil bemærke, at den foreslåede ændring vil have konsekvenser for antallet af ledige almene boliger, der stilles til rådighed for boligsøgende på oprykningsventeliste, men vil ikke påvirke lejeres adgang til oprykningsventelisten og administration heraf, herunder opskrivning, rækkefølge, gebyr og sletning. Formålet med ændringen er at imødekomme et ønske om, at en andel af de ledige almene familieboliger udlejes direkte til boligsøgende på den eksterne venteliste. Herved forventes en mere blandet beboersammensætning, idet ændringen vil betyde, at alle typer af ledige boliger – også de boliger som af de boligsøgende vurderes som særligt attraktive, heriblandt boliger med en god placering, lav husleje, høj boligkvalitet m.v. – nu vil blive stillet til rådighed til boligsøgende på den eksterne venteliste. Ændringen udelukker ikke, at der kan indgås aftale om at give særlige grupper af boligsøgende på ventelisten fortrinsret til ledige almene familieboliger.

De nævnte bemærkninger giver herefter ikke Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anledning til at ændre i bekendtgørelsesudkastet.

3. Om ventelister

Lejernes LO i Danmark (LLO) foreslår, at hvis man ønsker at gøre noget ved længden på ventelisterne, bør man i stedet opføre flere almene boliger og stoppe de tiltag, der fordyrer den private boligmasse.

BL understreger, at den foreslåede begrænsning i den interne oprykning ikke fører til flere boliger til den eksterne venteliste, hvilket ministeriet har begrundet ændringen med.

Kommentar:

Formålet med ændringen er at gøre det lettere for boligsøgende ude fra at komme i betragtning til alle typer af ledige almene familieboliger – målet er ikke at øge udbuddet af almene boliger.

Med ændringen vil hver anden af de ledige almene familieboliger fremover blive udlejet direkte til boligsøgende på den eksterne venteliste uden først at have været tilbudt boligsøgende på oprykningsventelisten. Styrelsen er enig i, at antallet af ledige boliger, der stilles til rådighed for boligsøgende på den eksterne venteliste, ikke vil blive påvirket af ændringen, men at ændringen derimod vil påvirke, hvilke boliger der tilbydes boligsøgende udefra. Fremover vil også de særligt attraktive almene boliger blive tilbudt boligsøgende på den eksterne venteliste.

De nævnte bemærkninger giver herefter ikke Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anledning til at ændre i bekendtgørelsesudkastet.

4. Om kommunal anvisning

BL og DAB vurderer, at ændringen vil påvirke den kommunale anvisningsret. Der forventes et øget anvisningsbehov, hvis færre beboere flytter fra deres bolig, når de får sværere ved at opnå en anden bolig i boligafdelingen eller andre afdelinger i boligorganisationen. Der kan også være tale om ældre eller handicappede. Det vil give et øget pres på den kommunale anvisning.

Kommentar:

Det er ikke en vurdering, som Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen deler, idet det samlede antal ledige boliger ikke vil blive påvirket af ændringen. En flyttekæde kan kun sættes i gang ved en beboers fraflytning fra boligafdelingen/boligorganisationen, hvilket sker helt uafhængig af reglerne for oprykningslisten. Der er således alene tale om en ændring, der har betydning for fordelingen af ledige almene familieboliger mellem boligsøgende på oprykningsventelisten og den eksterne venteliste.

De nævnte bemærkninger giver herefter ikke Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anledning til at ændre i bekendtgørelsesudkastet.

5. Om fleksibel udlejning

BL finder ikke, at der er behov for en fastsat national procentsats for forhold, som kan reguleres lokalt. Tværtimod vil nationalt fastlagte regler give mindre frihed lokalt og skabe udfordringer for de lokale udlejningsaftaler, der er indgået mellem boligorganisationer og kommune mange steder i Danmark.

BL finder videre, at det ikke klart fremgår af forslaget, hvilke konsekvenser den foreslåede ændring har for de boligorganisationer, hvor der er aftalt fleksibel udlejning.

DAB ser flere ulemper ved ændringen, idet reglerne for oprykningsventelisten rummer boligsociale virkemidler f. eks. gives der handicappede ældre et særligt fortrin til ledige boliger. Ligeledes giver reglerne for oprykningsventelisten i skilsmisssituationer mulighed for at få en bolig i samme boligafdeling uden samtidig at afgive en bolig.

Kommentar:

Boligorganisationen og kommunen kan allerede efter de gældende regler aftale at ændre i oprykningskriterierne for boligafdelinger - f. eks. der hvor den eksterne venteliste er lang - med det formål at forbedre udefrakommende boligsøgendes adgang til alle typer af boliger. Med ændringen er hovedreglen, at hver anden ledige almene familieboliger skal stilles til rådighed for boligsøgende på den eksterne venteliste, med mindre kommune og boligorganisation har indgået aftale om en anden fordeling af ledige boliger mellem boligsøgende på den eksterne venteliste og oprykningsventelisten. Det betyder, at en aftale indgået mellem en boligorganisation og en kommune om oprykningskriterier, der f.eks. tilgodeser ældre boligsøgende, kan tilsidesætte den nye bestemmelse.

De nævnte bemærkninger giver herefter ikke Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anledning til at ændre i bekendtgørelsesudkastet.

6. Om analyse af problemstillingen

BL og LLØ anbefaler, at en grundig analyse af virkningerne af oprykningsretten bør gennemføres, før en ændring af reglerne kan iværksættes.

Kommentar:

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen vurderer ikke, at der er behov for at gennemføre en analyse af virkningen af ændringen, idet formålet med ændringen alene er at gøre det lettere for boligsøgende ude fra at komme i betragtning til alle typer ledige almene familieboliger.

De nævnte bemærkninger giver herefter ikke Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anledning til at ændre i bekendtgørelsesudkastet.

7. Om ikrafttræden

BL fremhæver, at ved ikrafttræden den 1. maj 2019 vil boligorganisationerne få en meget kort periode til implementering af ændringerne i deres

udlejningssystem. Dette synes noget urealistisk, da de foreslåede ændringer vil betyde en række IT-relaterede tilpasninger om omkodning af udlejnings- og ventelistesystemet. Det kan betyde, at nogle boligorganisationer ser sig nødsaget til at håndtere udlejningen manuelt i overgangsperioden, hvilket kan få store administrative konsekvenser.

DAB finder, at en ikrafttræden pr. 1. maj giver en urealistisk kort tid til implementering af en ny udlejningsprocedure.

Kommentar:

BL og DAB finder, at en ikrafttræden pr. 1. maj 2019 giver for kort tid til at forberede udmøntning af en ny udlejningsprocedure. Af hensyn til boligorganisationernes praktiske udmøntning af de nye regler anbefaler Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, at ændringsbekendtgørelsens ikrafttræden udskydes til 1. juli 2019.

8. Øvrige ændringer

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har ud over ovennævnte ændringer foretaget enkelte redaktionelle tekniske ændringer i bekendtgørelsen i forhold til det udkast, der har været i høring.

Bilag 1

Advokatsamfundet
Akademisk Arkitektforening
Alzheimerforeningen
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
Ankestyrelsen
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd
ATP-ejendomme
BAT-Kartellet
Bedre Psykiatri
BL – Danmarks Almene Boliger
BOSAM
Byfornyelsesrådet
Byggeskadefonden
Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse
Byggesocietetet
Bygherreforeningen i Danmark
Center for Boligsocial Udvikling
Danmarks Lejerforeninger
Dansk Byggeri
Dansk Energi
Dansk Erhverv
Dansk Fjernvarme
Dansk Socialrådgiverforening
Dansk Ungdoms Fællesråd
Danske Advokater
Danske arkitektvirksomheder
Danske Handicaporganisationer
Danske Lejere
Danske Regioner
Danske Studerendes Fællesråd
Danske Udlejere
Danske Ældreråd
Datatilsynet
Den Danske Dommerforening
Det Centrale Handicapråd
DI
Ejendomsforeningen Danmark
Finans Danmark
Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI
Foreningen af Statsautoriserede Revisorer
Foreningen Danske Revisorer
Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige
Forsikring og Pension
Frivilligrådet
Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen
Håndværksrådet
Institut for Menneskerettigheder
KL
Kollegiekontorerne i Danmark
KommuneKredit

Kommunernes Revision – BDO
Landsbyggefonden
Lejernes Landsorganisation i Danmark
LOS
OK-Fonden
Psykiatrifonden
Rådet for Etniske Minoriteter
Rådet for Socialt Udsatte
SAND De hjemløses Landsorganisation
SBH
SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet)
Selveje Danmark
SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd
Sind
Socialchefforeningen
Socialpædagogernes Landsforbund
SOS Racisme
TEKNIQ
Udbetaling Danmark
Ældre Sagen