

*Kommunal anvisning m.v.*

Efter de gældende regler i almenboliglovens § 59, stk. 1, har kommunerne mulighed for at anvise bolig-søgende til en almen familiebolig på baggrund af en vurdering af den bolig-søgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, der anvises til. Derimod er der ikke i dag mulighed for at bruge anvisningsretten til at stimulere fraflytning i en afdeling.

Det foreslås at udvide anvisningsretten, så kommunerne kan give et frivilligt tilbud om anvisning af en alternativ bolig til personer, som bor i en afdeling, hvor der er behov for at stimulere fraflytningen. I sådanne afdelinger får kommunen mulighed for at styrke beboersammensætningen ved f.eks. at tilbyde nuværende mere ressourcetsvage beboere en bolig i en anden afdeling i kommunen. Den nye anvisningsmulighed kan også være relevant i forbindelse med salg af almene boliger eller i forbindelse med omdannelse af boliger til erhverv eller ved nedrivning.

Ligeledes kan det være relevant for kommunen og boligorganisationen at aftale fleksible udlejningsregler efter almenboliglovens § 60 af hensyn til at stimulere fraflytning i en afdeling - dvs. aftale, at der er fortrinsret til ledige boliger i en anden blok i afdelingen eller i en anden afdeling eller boligorganisation til disse grupper af beboere. En sådan aftale kan kombineres med flyttehjælp.

*Opsigelse m.v.*

For at kommunen og boligorganisationen kan gennemføre en helhedsorienteret indsats f.eks. omfattende nedrivning, ombygning af boliger til erhverv og salg af almene boliger, kan det være nødvendigt at sikre, at boligorganisationen i visse tilfælde har mulighed for at opsigse lejerne.

Ved ombygning til erhverv er det nødvendigt, at boligorganisationen kan få frigjort de pågældende boliger. Det foreslås derfor at indføre en hjemmel til opsigelse ved ombygning af beboelsesarealer til anden anvendelse end beboelse.

Da de gældende regler om udlejerens pligt til at anvise lejerne en erstatningsbolig i forbindelse med nedrivning og ombygning kun under visse omstændigheder sikrer lejerne ret til en erstatningsbolig, foreslås endvidere, at udlejerne får en ubetinget pligt til at anvise den opsagte lejer en anden bolig.

*Ad 7. Udlejning til erhverv*

Regeringen lægger vægt på at skabe mere åbenhed, liv og variation især i de store og ensidige almene boligområder. Udlejning af arealer til butikker og andre former for erhverv, uddannelsesinstitutioner, idræt,

kultur m.v. kan bryde ensformigheden og styrke mulighederne for integration og kontakt til det omgivende samfund. Samtidig styrkes iværksætter- og beskæftigelsesmuligheder i boligområderne.

Derfor foreslås det, at almene boligorganisationer igen får mulighed for at udleje lokaler til erhvervs-mæssige formål.

Efter gældende regler kan en afdeling af en almen boligorganisation have skøde på erhvervsarealer, som er etableret før den 1. januar 1992. Siden 1. januar 1992 har der kun kunnet etableres erhverv eller ske udvidelse af eksisterende erhverv i almene boligområder, hvis arealet matrikuleres som en selvstændig ejendom eller ejerlejlighedsopdeles og sælges til en privat ejer. Erhvervsudlejning, som er tilladt efter gældende regler, fortsætter uændret og vil fortsat være omfattet af skattefriheden uden krav om etablering af et skattepligtigt selskab.

Efter gældende regler i selskabsskatte-lovens § 3, stk. 1, nr. 6, er almene boligorganisationer undtaget fra skat, når indtægterne (bortset fra normal forrentning af indskudskapital) udelukkende anvendes til fremme af alment boligbyggeri eller lignende af socialministeren godkendt formål.

En boligorganisations kerneaktivitet er omfattet af skattefriheden i selskabsskatte-lovens § 3, stk. 1, nr. 6. Herudover kan der være andre aktiviteter, som har en naturlig og tæt tilknytning til boligerne og administrationen af disse, som også kan rummes inden for skattefriheden.

Selvom udlejning af lokaler til erhverv sker af sociale hensyn og er et led i regeringens indsats mod ghettoisering, er aktiviteten samtidig af kommerciel karakter, da udleje til erhverv sker i konkurrence med andre udlejere af erhvervslejemål. Efter de gældende regler vil det derfor være en konsekvens af udlejning til erhverv, at boligorganisationen risikerer at miste skattefriheden. Det foreslås derfor at indføre en bestemmelse, hvorefter de almene boligorganisationer kan udøve erhvervsudlejning gennem et skattepligtigt selskab uden at boligorganisationerne derved mister deres skattefrihed. De nærmere betingelser for boligorganisationernes erhvervsudlejning gennem et selskab bliver fastsat ved en ændring af bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

I forlængelse af den nye mulighed for udlejning til erhverv vil socialministeren gennemføre en undersøgelse af barrierer for etablering af erhverv, offentlige institutioner, herunder uddannelsesinstitutioner, kulturinstitutioner m.v. samt private servicefunktioner i problemramte almene boligområder. I forlængelse af undersøgelsen vil der blive udarbejdet et initiativkata-