

F. t. l. vedr. almene boliger m.v.

Den helt afgørende forudsætning for at blive omfattet af den nye ordning er, at boligorganisationen og kommunen er enige. På denne måde kan salg kombineres med andre initiativer, som tages for at løfte et belastet område, f.eks. omdannelse af almene boliger til erhverv.

Det foreslås herefter i stk. 1, at socialministeren efter fælles ansøgning fra en boligorganisation og en kommune kan godkende salg til lejerne. Ministeren kan også godkende salg af ledige boliger, hvis der samtidig godkendes salg af boligerne til lejerne. Der kan således ikke ske salg til 3. mand af boliger, som lejerne ikke har mulighed for at købe. Udpeges der eksempelvis en blok til salg, og ansøges der om salg af ledige boliger, skal de nuværende lejere i blokken også have mulighed for at købe. Ønsker en lejer ikke at købe, og fraflytter han sin bolig, kan boligen sættes til salg som ledig bolig.

Den nye ordning gælder som anført kun for problemramte afdelinger. Herved forstås ifølge lovens § 75 c, stk. 3, afdelinger, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af lejere med sociale problemer, vold, hærværk eller nedslidning af bygninger og friarealer.

I bekendtgørelsen om forsøg med salg af almene familieboliger er der foretaget en præcis afgrænsning af, hvilke afdelinger der herefter kan kategoriseres som problemramte. Der er tale om afdelinger, som har fået støtte fra Landsbyggefonden efter bestemte regler, og om afdelinger som har søgt om støtte, og som fonden vurderer, er problemramte. Definitionen vil samtidig med ændringslovens ikrafttræden blive justeret, således at det sikres, at ikke kun de hårdest belastede afdelinger kan komme ind under den nye ordning, men også afdelinger, hvor parterne ønsker at sætte ind med en mere forebyggende indsats.

I stk. 2 foreslås, at boligorganisationen og kommunen i deres ansøgning skal oplyse om salgets omfang både for så vidt angår salg til lejerne og salg af ledige boliger. Der vil kunne ske salg af en hel afdeling, og det vil ikke være afgørende, hvem der sælges til, idet den gældende regel om, at højst 1/3 af familieboligerne i en afdeling kan sælges til 3. mand, ikke foreslås at skulle gælde her. Begrundelsen herfor er, at det især i problemramte afdelinger er vigtigt, at der sælges så mange boliger som muligt for hurtigere at opnå en mere varieret beboersammensætning.

For at forøge muligheden for i et hurtigere tempo end ellers at opnå en mere varieret beboersammensætning foreslås endvidere at indføre mulighed for, at der ikke nødvendigvis skal sælges til alle interesserede le-

jere. Hvis boligorganisationen skulle være forpligtet til at sælge til alle interesserede, kunne organisationen netop i nogle af de problemramte afdelinger, hvor prisen er forholdsvis lav, risikere at skulle sælge til mindre ressourcerstærke lejere.

På denne baggrund foreslås i stk. 3, at boligorganisationen og kommunen ud fra en konkret vurdering af beboersammensætningen i den pågældende afdeling skal kunne fastsætte kriterier for, hvem der kan sælges til. Boligorganisationen og kommunen skal fastsætte kriterierne i fællesskab. Der kan fastsættes kriterier ikke kun ved salg til lejerne, men også ved salg af ledige boliger. Hvis der fastsættes kriterier for begge grupper, forudsættes kriterierne at være de samme. Der må ikke ske diskrimination over for bestemte grupper begrundet i race, hudfarve, afstamning eller national eller etnisk oprindelse, religion, politisk overbevisning eller lignende. Der vil f.eks. kunne stilles krav til mulige købere om tilknytning til arbejdsmarkedet og om rimelige indkomstforhold.

De kriterier, som boligorganisationen og kommunen aftaler, indgår i den "pakke", som afdelingens lejere efterfølgende skal tage stilling til, jf. nedenfor om stk. 4. Dette forhold indebærer, at boligorganisationen og kommunen må fastsætte nogle rimelige og afbalancerede kriterier, idet de ellers risikerer, at lejerne stemmer nej til forslaget om salg.

Det vurderes, at muligheden for at købe næppe bliver voldsomt begrænset som følge af dette forslag, idet der kun vil være behov for at fastsætte de omhandlede kriterier i afdelinger, hvor der er problemer med beboersammensætningen, og hvor der er risiko for, at beboersammensætningen ikke ændres, hvis der ikke sættes begrænsninger for, hvem der kan købe.

Det foreslås, at socialministeren skal orienteres om de aftalte kriterier. Aftales der diskriminerende kriterier, kan socialministeren i kraft af det overordnede, ulovbestemte tilsyn gribe ind.

I stk. 4 foreslås, at afdelingsmødet - ligesom ved salg i øvrigt - skal tage stilling til, om lejerne i afdelingen skal have mulighed for at købe deres bolig. Afdelingsmødets beslutning kan ikke senere ændres. Afdelingsmødet skal herudover godkende eventuelle kriterier fastsat efter stk. 3, ligesom afdelingsmødet skal godkende eventuelle efterfølgende ændringer i tidligere fastsatte kriterier.

Herudover foreslås i stk. 5, at boligorganisationen og kommunen skal kunne ansøge om, at problemramte afdelinger, hvor ministeren har godkendt salg efter de gældende regler, bliver omfattet af den nye ordning. Hvis ansøgningen imødekommes, får godkendelsen først virkning for salg, som gennemføres efte-