

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

til dækning både af den »normale« anskaffelsessum og merinvesteringen.

Den foreslåede § 129, stk. 4, omhandler fastlæggelsen af beboerbetalingen. Det foreslås, at beboerbetalingen vedrørende merinvesteringen håndteres på linje med beboerbetalingen vedrørende den øvrige anskaffelsessum. Konkret foreslås, at beboerbetalingen på merinvesteringen udgør 4,4 pct. af investeringen, samt at betalingen efterfølgende reguleres på samme måde, som foreslås at gælde for den »almindelige« beboerbetalning, jf. den foreslåede § 129, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 90, og bemærkningerne hertil, men at reguleringen kun sker i 40 år, hvorefter beboerbetalingen vedrørende merinvesteringen falder bort, da merinvesteringens levetid er begrænset, jf. ovenfor.

I den periode, hvor ydelsen på merinvesteringsdelen af lånet ligger over beboerbetalingen, yder staten således ydelsesstøtte hertil, mens den overskydende betaling i perioder, hvor beboerbetalingen overstiger ydelsen, omvendt indbetales til staten. Set over hele reguleringsperioden på 40 år, vil statens udgifter til ydelsesstøtte til merinvesteringsdelen af lånet være nul.

Denne måde at finansieres merinvesteringen på indebærer en række fordele.

For det første kan det undgås at påføre beboerne en renterisiko, både i forbindelse med låneoptagelsen, men også i forbindelse med evt. refinansiering, således at beboerne kan få fordel af den lavere rente, der typisk er forbundet med rentetilpasningslån.

For det andet vil det med inflationsregulering af beboerbetalingen være muligt at sikre, at betalingsprofilen for beboerne bedre matcher udviklingen i de sparede energiudgifter, idet det som udgangspunkt kan forudsættes, at energibesparelsen er reelt konstant som følge af en konstant kWh-besparelse og reelt konstante (eller stigende) energipriser.

For det tredje kan beboerbetalingen vedrørende merinvesteringen udstrækkes til 40 år (den maksimale løbetid), uanset den faktiske løbetid på de bagvedliggende lån, således at den løbende årlige betaling sænkes. Levetiderne på de forskellige energibesparende foranstaltninger skønnes typisk at ligge i intervallet 20-60 år.

Da forhøjelsen af beboernes betaling som følge af merinvesteringen modsvares af sparede energiudgifter foreslås det i § 45, stk. 2 (jf. lovforslagets § 1, nr. 46), at denne beboerbetalning betales over varmeregnskabet og fordeles mellem lejemålene efter bruttoetageareal og således ikke indgår i den egentlige lejebetaling. Da betalingen ikke indgår i lejen, vil der ikke blive ydet individuel boligstøtte hertil.

Til nr. 47

Ændringerne er en konsekvens af forslagene i nr. 48 og 56.

Til nr. 48

Reglerne om udlejning af almene familieboliger efter venteliste indebærer, at en boligorganisation ikke har mulighed for at bistå en anden boligorganisation med at opfylde denne anden boligorganisations forpligtelser til genhusning af beboere i tilfælde af nedrivning eller ombygning af ejendommen.

Derfor foreslås tilvejebragt en hjemmel i § 51, stk. 7, til, at boligorganisationen kan indgå aftale med en anden almen boligorganisation om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse. Forslaget skal ses i sammenhæng med forslagene i § 2, nr. 14 og 15, der sammenholdt med forslagene i § 2, nr. 16 og 17 indebærer en udvidet genhusningsforpligtelse for boligorganisationerne.

Forslaget indebærer, at boligorganisationen får mulighed for at gå uden om ventelisten og dermed medvirke til en smidig genhusning af de berørte lejere.

Til nr. 49-51

Reglerne om kombineret udlejning i lovens § 51 b er et effektivt redskab til at ændre beboersammensætningen i visse udsatte boligafdelinger. Imidlertid forudsætter en positiv effekt af reglerne, at der er ressourcestærke boligsøgende på ventelisten til boligerne i det pågældende område. Dette er ikke altid tilfældet.

De nuværende regler om kombineret udlejning omfatter pr. 1. marts 2009 ni boligområder med ca. 14.000 boliger, der har den største andel beboere uden for arbejdsmarkedet. Virkningen af den kombinerede udlejning vurderes i enkelte af områderne at være relativt begrænset, idet der ikke er stor søgning til disse afdelinger af ressourcestærke familier. Omvendt forventes kombineret udlejning at være et effektivt værktøj til at sikre en varieret beboersammensætning i afdelinger, der er på vej i en forkert retning, men hvor der fortsat er efterspørgsel efter boligerne blandt ressourcestærke husstande. Det foreslås derfor, at kriterierne for at kunne anvende kombineret udlejning lempes.

De nuværende kriterier for, at et boligområde kan anvende kombineret udlejning, er forskellige alt efter, om et område har mindst 1.200 beboere eller mindst 5.000 beboere. Et område er i denne sammenhæng defineret som en eller flere fysisk sammenhængende almene boligafdelinger.

For områder med mindst 1.200 beboere er betingelserne for kombineret udlejning: