

Til Bolig- og Planstyrelsen



LANDDISTRIKTERNES
FÆLLESRÅD

Landdistrikternes Fællesråd
Rådhusgade 100
DK-8300 Odder
Tlf.: 61 313 636
Email: mail@landdistrikterne.dk
www.landdistrikterne.dk

CVR: 20257180

Dato: 18-01-2022
Enhed: Sekretariatet

Sagsbehandler:
NIK

Svar på høring om udkast til forslag til lov om ændring af almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Fonden for blandede byer og driftsstøtte)

Bolig- og Planstyrelsen har den 16. december 2021 sendt et udkast til forslag om ændring af lov om almene boliger og leje af almene boliger i høring. Udkastet indeholder blandt andet et forslag om et særligt tilskud på i alt 20 mio. kr. til etablering af almene boliger på småøerne, i økommuner og i Bornholms Regionskommune.

Formålet med det særlige tilskud til etablering af almene boliger på småøerne, i økommuner og i Bornholms Regionskommune er at imødekomme efterspørgslen på gode og billige boliger på øerne og derigennem stimulere en aktuel positiv udvikling hvad angår tilflytning til øerne.

Landdistrikternes Fællesråd finder det særdeles positivt, at regeringen med det foreliggende lovforslag ønsker at understøtte etableringen af almene boliger på småøerne, i økommuner og i Bornholms Regionskommune. Som en del af Grøn boligaftale 2020 kan småøerne og de fire økommuner (Fanø Kommune, Ærø Kommune, Samsø Kommune og Læsø Kommune) i perioden fra 1. januar 2021 til 30. november 2026 ansøge om tilskud til etablering af almene boliger indenfor en samlet ramme på 30,3 mio. kr. Landdistrikternes Fællesråd noterer sig, at puljen var opbrugt allerede 10 måneder efter ansøgningsstart og med fire års levetid tilbage. Det understreger i den grad behovet for støtte til etableringen af almene boliger på øerne. Midlerne gik fortrinsvist til økommunerne. Kun en af de i alt 27 småøer, Orø, fik tilskud fra puljen. I økommunerne kan ansøgningsprocessen varetages hurtigere end på småøerne, hvor den ofte bliver drevet af frivillige kræfter. Derfor finder Landdistrikternes Fællesråd det positivt, at nærværende forslag om ændring af lov om almene boliger og leje af almene boliger har opdelt den samlede pulje på 20 mio. kr. således at 10 mio. kr. er øremærket småøerne og 10 mio. kr. er øremærket økommunerne og Bornholms Regionskommune.

Derudover har Landdistrikternes Fællesråd følgende kommentarer til lovforslaget:

1) Forlæng ansøgningsperioden

Landdistrikternes Fællesråd noterer sig, at perioden, hvor småøerne, økommunerne og Bornholms Regionskommune kan søge om tilskud til etablering af almene boliger strækker sig fra 2022-2023. Fællesrådet gør opmærksom på, at

ansøgningsprocessen på småøerne kan være omstændig og mere langtrukket end i økommunerne, da det ofte er frivillige kræfter i eksempelvis beboerforeninger, der formidler kontakten mellem kommune og boligselskab. På øerne kan der desuden være projekter, som er nødsaget til at søge dispensationer (eksempelvis i forhold til kystnærhedszone, bevarende lokalplaner mm.), hvor sagsbehandlingen kan forlænge processen.

Landdistrikternes Fællesråd foreslår derfor, at ansøgningsperioden forlænges, således at puljen kan udmøntes frem til 30. november 2026 svarende til den første pulje i Grøn Boligaftale 2020.

2) Undgå prioritering af boligtype

Landdistrikternes Fællesråd bemærker, at der i lovforslaget står flg.: *"Tilskud om tilskud vil tildeles i prioriterede rækkefølge, f.eks. 1) ansøgninger om etablering af almene familieboliger, jf. almenboliglovens § 3, 2) ansøgninger fra øer med det laveste antal almene boliger i forhold til det samlede antal husstande, 3) ansøgninger om etablering af almene boliger på øer, hvor der er venteliste til ledige boliger, eller hvor der på anden måde kan dokumenteres efterspørgsel efter boliger"* (s. 62).

Fællesrådet foreslår, at der ikke sker en prioritering indenfor de forskellige typer boliger ved tildeling af tilskud, da der på den enkelte ø kan være vilkår, som gør, at en type bolig er mere hensigtsmæssig end en anden. Eksempelvis kan det på nogle øer netop være hensigtsmæssigt at bygge almene ældreboliger, da det vil frigive helårsboliger og landejendomme til nye familier, der søger bolig på øen.

3) Kombiner forhøjelse af maksimumsbeløb med tilskud

I Grøn Boligaftale 2020 er der givet mulighed for, at kommunerne kan dispensere fra reglen om maksimumsbeløb i forbindelse med byggeri på småøerne. Til gengæld er det ikke muligt samtidigt at opnå tilskud til etablering af almene boliger. Det mener Fællesrådet er uhensigtsmæssigt. Begrundelserne for, at der tillades fravigelse fra reglen om maksimumsbeløbet i forbindelse med alment byggeri på småøerne er bl.a.:

- At der er ekstra store byggeomkostninger på småøerne som følge af ventetid mellem færgeafgange, selve færgetiden for håndværkere og fragt af byggematerialer.
- At det kun er aktuelt at bygge forholdsvist få boligheder på øerne, hvilket kan være fordyrende – set i forhold til alment boligbyggeri på fastlandet.

Man har med Grøn boligaftale 2020 accepteret, at det for nogle øer skal være muligt at dispensere fra reglen om maksimumsbeløb, *for overhovedet at kunne bygge på øen*. Derfor bør det også i de samme tilfælde være muligt at opnå tilskud til etableringen, da det jo netop vil sikre, at etableringen ikke bliver urimelig dyr. Tilskuddet vil her *sikre*, at det – trods det vilkår, at det er dyrere at bygge på en småø – bliver muligt at skabe passende boliger af en god kvalitet og til en rimelig husleje for boligsøgende på de pågældende øer.

Landdistrikternes Fællesråd foreslår derfor, at det bliver muligt at kombinere en forhøjelse af maksimumsbeløbet for byggeri på småøerne med muligheden for at opnå tilskud til etablering af almene boliger.

4) Udvid puljen til særligt udfordrede landdistrikter på fastlandet

Efterspørgslen på gode, billige lejeboliger og almene boliger er stor i mange landdistrikter og behovet er ikke isoleret til øerne. Fællesrådet gør opmærksom på, at der bl.a. under covid-19-krisen har været en tendens til, at særligt børnefamilier flytter fra de store byer og ud i landdistrikterne¹. Det er positivt for landdistrikterne, som ellers har været præget af stor fraflytning. Flere tilflyttere til landdistrikterne ønsker ikke at købe en bolig i begyndelsen, men foretrækker at starte i et lejemål for at afprøve livet på landet. Kombineret med udfordringer med at optage lån i flere landdistrikter, skaber det en stor søgning efter lejemål, herunder lejeboliger, som fremstår moderne og bæredygtige. Desuden ses også et stort behov for lejeboliger blandt seniorer i landdistrikterne, som ved salg af deres hus fortsat ønsker at blive i landsbyen – tæt på deres netværk. Andelen af både lejere og lejeboliger er generelt steget i Danmark fra 2010-2021. Dog har mange landdistrikter ikke fået del i den udvikling².

Boligselskaber og private entreprenører og investorer er generelt mere tilbageholdende med at etablere boliger på øerne og i landdistrikter på fastlandet. Derfor er der behov for, at staten træder til i de særligt udfordrede områder.

Landdistrikternes Fællesråd opfordrer til, at puljen udvides økonomisk og geografisk, så de udfordrede landdistrikter på fastlandet også har mulighed for at søge tilskud til etablering af almene boliger.

Landdistrikternes Fællesråd stiller sig til rådighed og indgår gerne i dialog omkring en tilpasning af puljen.

Med venlig hilsen

Landdistrikternes Fællesråd



Steffen Damsgaard
Formand

¹ <https://im.dk/Media/637716986185615426/Regional-%20og%20landdistriktpolitisk%20redeg%c3%b8relse%202021.pdf>

² <https://forenetkredit.dk/wp-content/uploads/2021/10/Fremtidens-boligmarked-i-2030-35-Rapport.pdf>