

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

#### *Lovforslagets baggrund*

Lovforslaget skal ses i sammenhæng med initiativ nr. 13 i Første rapport fra regeringens Byudvalg.

Byudvalget blev nedsat med henblik på at fremkomme med forslag, som kan fremme en positiv udvikling i de boligområder, der i de seneste 10-15 år har været præget af en udvikling med store problemer, først og fremmest af social karakter.

Det drejer sig om bebyggelser med en række fælles træk så som høj husleje, høj flyttefrekvens, en stor andel af dagpengemodtagere, bistan sklienter og førtidspensionister, nedslidning af bygninger og friarealer, misbrugsproblemer, vold, hærværk mm. Det er samtidig karakteristisk, at en stor andel af beboerne i mange af disse bebyggelser er fremmedsprogede indvandrere og flygtninge.

I Byudvalgets første rapport afgivet i oktober 1993 fremlægges ialt 30 forslag, der skal sætte en ny positiv udvikling igang i de problemramte boligområder. Dette lovforslag skal dermed ses som et led i regeringens indsats for at imødegå den aktuelle udvikling, og skal bl.a. ses i sammenhæng med forslaget til ændring af lov om boligbyggeri (L 155, fremsat den 20.1.1994) om beboerrådgivere i almennyttigt boligbyggeri, samt forslaget til lov om kommunal anvisningsret (L 182, fremsat den 26.1.1994) om kommunal anvisningsret til privat udlejningsbyggeri.

I forhold til Byudvalgets initiativ nr. 13 er det dog bl.a. på baggrund af de siden indhentede erfaringer om omfanget af boligafdelingernes problemer i nærværende lovforslag foreslået, at omprioriteringen sker til nominallån og ikke indeksslån.

Nærværende forslag indeholder to hovedelementer:

- I. Tilladelse til omprioritering af indestående real-kreditlån i de problemramte almennyttige afdelinger med henblik på en reduktion af bruttoydelsen samt
- II. særligt tilskud i form af løbende driftsstøtte til almennyttige afdelinger, hvor en eventuel omprio-

ritering i sig selv ikke har indebåret en lettelse i overensstemmelse med behovet.

Den samlede lettelse, som de problemramte almennyttige afdelinger vil kunne opnå via omprioriteringen og/eller andel i det særlige tilskud, skal ifølge forslaget anvendes til nedsættelse af huslejen, bygningsmæssige forbedringer, forbedring af friarealer, økonomisk genopretning eller til iværksættelse af boligsociale initiativer, herunder beboerrådgivningsordninger i det omfang afdelingen ikke kan opnå støtte efter det fremsatte forslag herom (L 155).

Ved en sænkning af huslejeniveauet samt en forbedring af det fysiske og sociale miljø vil disse afdelinger bedre kunne fastholde og tiltrække ressourcer stærke boligsøgende, og lovforslaget har således også til formål at bidrage til, at der skabes en mere afbalanceret beboersammensætning.

Hvilke afdelinger, der vil kunne komme ind under ordningen, vil bero på en samlet vurdering af forholdene i den enkelte afdeling.

Denne vurdering vil i første række tage sit udgangspunkt i en opgørelse af behovet for en lempelse i de enkelte afdelinger. Der vil her blive lagt vægt på afdelingens huslejeniveau, renoveringsbehov, beboersammensætning mm., jf. iøvrigt herom i bemærkningerne til § 1.

Størrelsen af den mulige nedsættelse af bruttoydelsen som følge af en omprioritering vil afhænge af de nuværende belåningsforhold i afdelingen, herunder bl.a. den oprindelige anskaffelsessum, finansieringsregler og renteniveau på opførelsestidspunktet samt kursændringer på de indestående lån siden opførelsestidspunktet.

Der kan dermed ikke forventes nogen sammenhæng mellem behovet for en indsats i den enkelte afdeling og størrelsen af ydelsesreduktionen som følge af omprioritering.

De afdelinger, som dermed ikke via en omprioritering opnår en lettelse i overensstemmelse med det opgjorte behov, vil kunne få andel i den løbende driftsstøtte (huslejesikring). Også afdelinger, der ikke omprioriteres, vil kunne få andel i støtten. Det vil således ved fordelingen af den særlige støtte i videst