

17-02-2026

Social- og boligstyrelsen
Kontor for boliger

Høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger m.v

Vi takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Vi repræsenterer borgere i hjemløshed og mennesker med meget lav betalingsevne. Vores bemærkninger tager derfor afsæt i, hvordan lovforslaget påvirker adgangen til varige og reelt betalbare boliger for denne målgruppe.

Overordnet indeholder lovforslaget en række relevante justeringer af støtteordningerne under fonden for blandede byer. Vi anerkender særligt forhøjelsen og forlængelsen af ordningen om særligt billige almene familieboliger, forlængelsen af ordningen om midlertidig huslejenedsættelse, justeringen af grundkøbslånsordningen samt forhøjelsen af fortætningsbidraget. Disse ændringer kan bidrage til at øge udbuddet af almene boliger.

Samtidig vurderer vi, at lovforslaget i vidt omfang justerer eksisterende ordninger frem for at adressere de grundlæggende strukturelle forhold, som presser huslejeniveauet op eller forhindrer byggeri af boliger med en husleje hjemløse og andre lavindkomstgrupper har råd til. For borgere i hjemløshed og borgere med meget lav betalingsevne er det afgørende, at der skabes boliger med et varigt lavt huslejeniveau. Vi bør derfor afholde os fra alene at ty til midlertidige lettelser. Der skal laves lovgivning, der understøtter byggeri af boliger med en husleje ned til 2000 - 2500 kr. pr. måned som er den betalingsevne borgere på mindstesatsen/grundsatsen efterspørger.

For så vidt angår ordningen om særligt billige almene familieboliger finder vi det positivt, at tilskuddet forhøjes og ordningen forlænges. Det er dog fortsat en udfordring, at nyopførte boliger, også dem med tilskud, ofte har et huslejeniveau, der er vanskeligt at betale for borgere på kontanthjælp eller andre lave ydelser. Vi finder det afgørende, at tilskuddets størrelse løbende vurderes i forhold til målgruppens faktiske betalingsevne. Den øgede fleksibilitet i udpegningen af boliger er hensigtsmæssig, men det er samtidig vigtigt, at kommunerne anvender anvisningsretten aktivt, så boligerne tilgår målgruppen.

Forlængelsen af ordningen om midlertidig huslejenedsættelse og afskaffelsen af toårsreglen vurderes positivt. Dog er der fortsat tale om en midlertidig støtteordning

med aftrapning. For borgere i en økonomisk sårbar situation kan denne konstruktion skabe usikkerhed på længere sigt. Vi anbefaler, at der på sigt arbejdes med løsninger, hvor huslejeniveauet bringes permanent ned frem for at blive kompenseret midlertidigt. Indtil der er bygget tilstrækkeligt med billige boliger – om end det kan lyde utopisk – er det oplagt at genindføre den særlige støtte, der giver mulighed for at give tilskud til huslejen. Det vil samtidig være forebyggende ift. udsættelser af lejere og efterfølgende social deroute. Vi ved at knap 18 procent af de udsatte lejere, er boligløse 1 år efter udsættelsen. (Høst m.fl. "Når fogeden banker på, VIVE, 2012)

Ordningen om særlig støtte er fleksibel og helt nødvendig for at vi kan få en mangfoldig beboersammensætning i områder med høje huslejer. Desuden er den velkendt af kommunerne, hvorfor den umiddelbart kan implementeres

Justeringen af grundkøbslånsordningen kan gøre det lettere at realisere almene boligprojekter i pressede byområder. Det er imidlertid vigtigt, at øgede muligheder for at håndtere høje grundudgifter ikke indirekte medfører højere huslejer. Ordningen bør følges med fokus på, om den faktisk bidrager til boliger, der er tilgængelige for lavindkomstgrupper.

Muligheden for at overskride maksimumsbeløbet i kommuner med særligt høje boligpriser kan være nødvendig for at muliggøre byggeri. Samtidig indebærer højere anskaffelsessummer en risiko for højere huslejer, hvis finansieringen ikke i tilstrækkelig grad afskærmes fra beboerbetalingen. Det bør sikres, at overskridelser af maksimumsbeløbet ikke fører til, at de almene boliger reelt bliver utilgængelige for de mest udsatte grupper.

Vi bemærker desuden, at der afsættes betydelige midler til seniorbofællesskaber. Initiativet kan have positive sociale effekter, men det er væsentligt, at midler målrettet hjemløshed og borgere med meget lav betalingsevne ikke fortrænges. Fonden for blandede byer blev blandt andet etableret med henblik på flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed, og dette fokus bør fastholdes.

En voksende andel ældre vil i fremtiden have en høj betalingsevne og tilgodeses desuden af gode muligheder for at få boligstøtte. Modsat forholder det sig med kontanthjælpsmodtagere, som har fået deres muligheder væsentligt forringet, ved lavere kontanthjælpssatser, fjernelsen af særlig støtte og stadig stigende huslejeniveauer. De 500 millioner kr. der foreslås givet til etablering af seniorbofællesskaber, bør i stedet gives til at bygge billige boliger. Vi bemærker at hovedparten af midlerne – de 500 millioner kr. – tages fra puljen til erhvervelse af erhvervsejendomme med ombygning til almene boliger. At denne pulje begrænses er i sig selv kritisabelt, men at gå stik imod formålet med puljen: *"..at give*

boligorganisationer bedre muligheder for at etablere billige almene boliger centralt i byerne og dermed fremme den blandede by”, er hensynsløs overfor både den politiske aftale og de mange borgere, der i dag ikke har tag over hovedet og ikke har udsigt til det i fremtiden.

Endelig finder vi det vigtigt, at ændringerne vedrørende afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger ikke reducerer antallet af små og betalbare boliger. Små boliger er ofte en forudsætning for at kunne tilbyde en stabil bolig til borgere, der kommer ud af hjemløshed.

Sammenfattende vurderer vi, at lovforslaget indeholder relevante forbedringer, men at der fortsat er behov for mere grundlæggende greb, hvis målet er varigt at forebygge og reducere hjemløshed. Der er behov for en styrket indsats for at sikre permanent betalbare boliger, herunder gennem lavere grundomkostninger, forpligtende planlægning og finansieringsmodeller, der holder huslejen nede over tid.

Vi vil anbefale at staten ikke alene bruger støtteordninger til at få bygget flere billige boliger. Nærværende forslag beviser med al tydelighed, at det ikke virker. Hvis I virkelig vil have gang i byggeriet, kan I f.eks. stille krav om alt nybyggeri af etageboliger skal mindst 20 procent af lejlighederne have en husleje som kontanthjælpsmodtagere på forhøjet sats kan betale og halvdelen af denne andel skal kunne betales af SU modtagere og kontanthjælpsmodtagere på mindstesatsen. Procentsatsen kan justeres efter det lokale behov for betalbare boliger. Vi står gerne til rådighed for yderligere dialog om, hvordan lovgivningen bedst muligt kan understøtte målet om flere reelt betalbare boliger for de mest udsatte borgere.

Med venlig hilsen
Juman Subihi

SAND, De Hjemløses Landsorganisation