

---

**From:** Lotte Rørtoft-Madsen  
**Sent:** 26. september 2017 12:18  
**To:** SOFDL Udvalgsteamet  
**Subject:** Til orientering af SUD - sagsnr. 2017-0318521  
**Attachments:** Boligselskaberne tjente 189 mio kr på ventelister i 2016.doc

**AppServerName:** kkedoc4  
**DocumentIsArchived:** 0  
**FileUpdateStatus:** 1

---

**Fra:** Borgmesteren SOF  
**Sendt:** 26. september 2017 12:16  
**Til:** 'Lars Vestergaard'  
**Emne:** SV: Slå de almene boligselskabers ventelister sammen, skab overblik og spar de boligsøgende for store udgifter

Kære Lars Vestergaard

Tak for din henvendelse til mig og Socialudvalget vedrørende ventelisterne til de almene boliger.

Teknik- og Miljøforvaltningen står for det overordnede samarbejde med de almene boligorganisationer, og forvaltningen er i dialog med boligorganisationerne i København om mulighederne for en fælles venteliste.

Du vil få svar fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

Med venlig hilsen

Jesper Christensen  
Socialborgmester

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Socialforvaltningen

Rådhuset  
1599 København V  
Telefon +45 3366 2451  
Email [borgmester@sof.kk.dk](mailto:borgmester@sof.kk.dk)  
Web [www.kk.dk](http://www.kk.dk)

---

**Fra:** Lars Vestergaard [<mailto:Lars.vestergaard@oncable.dk>]  
**Sendt:** 17. september 2017 19:48  
**Til:** Borgmesteren TMF; Anette Jon Jonsen; Borgmesteren SOF; Jesper Christensen  
**Cc:** Jakob Næsager; Charlotte Lund; Henrik Appel Esbensen; Henrik Nord; Neil Stenbæk Bloem; Allan Mylius Thomsen; Ayfer Baykal; Jakob Hougaard; Ninna Hedeager Olsen; Niels E. Bjerrum  
**Emne:** Slå de almene boligselskabers ventelister sammen, skab overblik og spar de boligsøgende for store udgifter

Et forslag om rationel sammenlægning af de almene boligselskabers ventelister kan næppe håndteres af "Tilsynet med støttet byggeri" uden videre, men må håndteres som et politisk forslag.

Se i øvrigt vedhæftede omfattende redegørelse.

Mvh

Lars Vestergaard

Mimersgade, 2200 N.

## De almene ventelister gav 189 mio. i indtægter i 2016, men intet overblik over udbud og mangel på almene boliger.

Selskabernes indtægter på boligsøgendes gebyrer stiger og stiger. KAB har mere end 100.000 opnoteringer i hovedstadsområdet. Samlet må der være ca. 1 million opnoteringer ud over landet.

Overblikket over efterspørgslen, - mangelen, på almene boliger savnes, og i dele af landet bliver boligerne heller ikke bygget.

Gebyrerne skal opkræves, og efter reglerne dække omkostningerne til ventelistedadministration. Reglen er udpræget elastisk, da nogle selskaber kan nøjes med 60 kr. årligt, mens andre kræver 100,- 180,- 200,- eller 300,- for den samme ydelse: År efter år, at udsende et brev med indbetalingskort eller registrere indbetalingen via PBS, hvilket kun koster få kroner.

Naturligvis er der mere arbejde når, der efter mange års venten, udsendes tilbud om ledige boliger, men det kan digitaliseres. Hvis ventelisterne bliver samlet til større fælles portaler, kan der opnås store besparelser ved automatisering og mindre manuelt arbejde.

Desværre er indtægterne blevet for lukrative til at selskaberne selv tager initiativ til en rationalisering og effektivisering af ventelisterne. Det ville ellers være til gavn og glæde for de boligsøgende, foruden at fælles ventelister vil være det sikreste planlægningsgrundlag for kommunernes by og boligplanlægning.

### **Ventelistegebyret skal dække udgifterne ved ventelistedadministration,**

- men ikke øvrige udgifter, hverken ved udlejning eller øvrig administration.

Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. BEK nr. 1303 af 15/12/2009 er tydelig: Uanset at formuleringerne vedr. venteliste-gebyr for familieboliger og ældreboliger er differentierede, må det være indlysende at gebyrerne kun skal dække administration af ventelisterne og ikke andet.

Kapitel 2, Almene familieboliger, Anvisning af ledige familieboliger:

§ 3. Stk. 3. Boligorganisationen opkræver ved optagelse på ventelisten et gebyr (opnoteringsgebyr), der ikke i væsentligt omfang må overstige boligorganisationens udgifter ved administrationen.).

Kapitel 4, Anvisning af ledige ældreboliger m.v.:

§ 21 stk 3 & stk 4: ”Gebyret må ikke overstige de udgifter, der er forbundet med administrationen af ventelisten.”

Kapitel 9, Tilsyn:

§ 36. Kommunalbestyrelsen påser i nødvendigt omfang, at almene boligorganisationer og selvejende institutioner udlejer ledige almene boliger i overensstemmelse med bestemmelserne i bekendtgørelsen.

Der er tydeligvis selskaber, som tilsidesætter ovenstående, lige som, der er tilsyn, der svigter.

### **Den omvendte verden!**

Skulle nogen have glemt det, så er betaling for ventelister til private lejeboliger ulovlig dusør! Det private erhvervsliv betaler for adresselister og kundedatabaser, men i den almene sektor skal kunderne betale for at stå i kø. Det er den omvendte verden. I sin selvforståelse er sektoren, nøjagtigt som i Østeuropa før murens fald, leverandør af en rationeret ydelse til en umættelig efterspørgsel. Behovet for markedsføring er ikke forstået.

Nogle selskaber har kun ganske korte ventelister. Andre har på samme tid både lange ventelister og ledige boliger. Det viser at opnoteringerne i et vist omfang er ”forsikringer” for fremtidige behov, snarere end et akut boligbehov. Vi har ikke tal på det, men fælles ventelister kunne vise forskellen på passive og aktive, akutte boligsøgende!

### **Overskud og mangel**

Kommuner, der for nogle år siden insisterede på byggeri i landsbyerne i håb om at opretholde befolkningstallene, må se i øjnene at boligerne er og bliver tomme, og at kommunerne risikerer at skulle indfri garantierne for byggelånene, hvis husene skal sælges eller rives ned, fordi folk trods alt flytter fra land til by.

Århus og Hovedstadsområdet har derimod lange ventelister ikke mindst fordi København, Frederiksberg, Gentofte, Dragør og Vallensbæk i mange år har afvist at bygge de nødvendige almene boliger.

Ventelisterne kan være korte eller lange, det påvirker ikke det almene boligbyggeri. Gebyrerne går til løn i udlejningsafdelinger og boligadministrationer.

Det almene byggeri styres af kommunerne, som ikke har lyst til at betale den ”dummebøde” på 10 % af byggesummen til staten, som hedder grundkapital-indskudslån.

Kravet om grundkapital-indskud øges og sænkes af regering og folketing alt efter om man vil øge eller bremse beskæftigelsen i byggefagene. Resultatet er for lidt alment byggeri, når boligbehovene vokser.

### **Boligsøgning**

Akut boligsøgende er henvist til det private boligmarked fx via [www.Boliga.dk](http://www.Boliga.dk), som ud over praktisk taget alle ejer- & andels-boliger viser en del private og almene lejeboliger på [www.lejnu.dk](http://www.lejnu.dk). Sommeren 2017 viser [www.lejnu.dk](http://www.lejnu.dk) 634 almene boliger og i alt 2.166 lejeboliger. Søndagsavisens [www.Boligportal.dk](http://www.Boligportal.dk) viser 863 ledige almene boliger, og i alt 8.400 lejeboliger af meget forskellig pris, kvalitet og beliggenhed.

Den landsdækkende portal <http://www.danmarkbolig.dk/> er blevet forbedret. Den viser nu, dag for dag, samtlige landets 1500-1700 ledige almene boliger; men den er ikke en venteliste. Der henvises til de relevante selskaber og ventelister.

Desuden har de fleste kommuner social boliganvisning.

### **Løsning: Fælles ventelister**

Unik.dk og EG.dk er 2 seriøse og altdominerende IT- leverandører til boligadministration i Danmark, som konkurrerer om at levere de bedste IT- systemer, så alle administrationer, uanset størrelse kan være effektive. Det skal vi være glade for. Tænk hvis der kun var en leverandør, som kunne hvile trygt på laurbærrene.

Unik.dk leverer til over 400 private og almene administrationer med over 500.000 lejemål.

EG.dk / EG Bolig leverer ligeledes systemer til administration af 500.000 boliger, heraf 366.000 almene boliger i 112 organisationer, herunder fælles venteliste-systemer til:

<https://www.aarhusbolig.dk/> 45.973 almene boliger i Århus kommune med tilstødende områder.

Aarhusbolig har 118.250 boligsøgende, fordelt på 50.384 aktive og 67.866 passive.

Det svarer til at der er aktivt boligsøgende til 110 % af alle almene boliger, foruden passive til 148 %.

Gebyr for 1 opnotering pr. person med CPR-nr. er 100 kr. årligt, mens adgang til telefonisk hjælp og vejledning koster ekstra 100 kr. årligt.

<https://www.aarhusbolig.dk> med 45.973 boliger tilbyder 1 opnotering pr. Cpr-nr. i samtlige boliger for 100,-. Dermed er der klare tal på efterspørgslen og boligmangelen, og ingen kan søge mere end en bolig.

### **Lange udsigter til samarbejde:**

Nedenstående fælles-ventelister viser tilløb til samarbejde. De dækker kun deres områder delvis, da flere af de store holder sig uden for fællesskaberne. Oversigten er med forbehold da, det er et "detektivarbejde" at få overblik. Hvordan skal boligsøgende kunne finde boliger?

<https://www.boiaalborg.dk/> 20.000 almene boliger i 9 selskaber og 5 kommuner.

September 2017: 23 ledige boliger. 25.000 opnoterede. Gebyr 200 kr.

<http://www.boviborg.dk/> 8.300 boliger i 2 administrationer for 6 selskaber i 4 kommuner. Gebyr 250,- / 150,-. Imponerende små fraflytningsprocenter = meget stabile og tilfredse beboere.

<https://www.lejehuset.dk/> 9.801 boliger i 3 selskaber i 8 midt-vestjyske kommuner ff. Herning, Ikast. Gebyr 400,- dog kun 150,- ved "E-tilbud".

<https://www.randersbolig.dk/> fællesadministration for 8.500 boliger i 8 selskaber i 5 kommuner. Randers, Mariager, Hadsund, Djursland. September 2017: 8 ledige boliger. 3.923 aktivt boligsøgende, 13.392 passive. Det svarer til at der er aktivt boligsøgende til 46 % af ventelistens almene boliger, foruden passive til 157 %. Gebyr 200,-. Lejerbo og Domea står uden for.

### **Sønderborg kommune, 2 ventelister for 6 selskaber, 10.374 boliger:**

<http://www.syddanskbolig.dk/> 3.126 boliger i 3 selskaber. Årligt gebyr 200,-

<http://salus-bolig.dk/> fælles venteliste med 7.474 boliger for 6 foreninger i Aabenraa, Tønder, Sønderborg, Toftlund, Skærbæk, passiv 150,- aktiv 275,-

### **Eksempler til skræk og advarsel!**

#### **Esbjerg, fælles side, uden fælles venteliste**

Dermed koster en samlet opnotering til alle almene boliger i Esbjerg 1020,- årligt

<http://www.esbjergbolig.dk/> fælles side, men 5-6 opnoteringer, 7 selskaber, 3 administrationer og 9.000 boliger i Esbjerg og Fanø. Opnoteringsgebyrer: ABE 200,- DAB Fremad, DAB B32, DAB Esbjerg alm. Boligselskab samlet 180,- Ungdomsbo 200,- Nybo 125,- ESB 125,- Studieboligesbjerg uden beregning. – Domea BSB Esbjerg er ikke med på hjemmesiden og koster 190 kr.

#### **Kaos i Storkøbenhavn**

Hovedstaden, Storkøbenhavn, med et areal som Horsens kommune, består af 17 små kommuner: København, Frederiksberg og Københavns amt. Ca. 160 almene selskaber med 166.480 almene boliger.

Flertallet hører under store administrationer med egne ventelister, men hvor mange ventelister, der er, er ikke lige til at gøre op.

Dermed giver ventelisterne intet overblik, hverken for boligsøgende eller kommunerne, men ekstreme gebyr-udgifter for hundrede tusinde boligsøgende.

Lejerbo har f.eks. 11 selskaber i Storkøbenhavn (det gamle amt). Opskrivning i alle 11 selskaber, som har fælles EDB og ventelistedm. koster 3.200 kr. Det er vanskeligt at se at det kan være foreneligt med bekendtgørelsen, der forudsætter, at gebyret skal svare til omkostningerne!

#### **Københavns kommune**

I alt: 53.097 almene familieboliger, 3.357 almene ungdomsboliger, 7.852 ældreboliger, i alt 64.598 fordelt på: 28 selskaber, 14 administrationer, 11 ventelister, samlet opskrivning inden for kommunegrænsen vil koste: 2.335,-

#### **Køge uden samarbejde:**

Kommunen rummer 7.296 almene familieboliger, 286 ungdomsboliger, 516 ældreboliger, 0 ledige. 15 almene boligorganisationer, heraf 6 under store tunge administrationer, 1 ungdomsboligadministration, 2 relativt lokale og 2 meget små.

En total nyopskrivning med brevpost koster 2.175,- mens følgende år, med e-mail kan holdes på 1.630,- årligt.

#### **Roskilde**

7.526 almene familieboliger, 1.310 ungdomsboliger, 711 ældreboliger = 9.570  
Bortset fra ungdoms & ældreboliger har Roskilde kun 2 selskaber: KAB hvor ventelisten koster 400/ 200 kr. & Boligselskabet Sjælland til 125,-/230,-/475,-.

### **Oversigt og markedsføring**

Det eneste rigtige er sammenlægning og automatisering af ventelisterne i de større byområder på samme måde, som [www.aarhusbolig.dk](http://www.aarhusbolig.dk) hvor samtlige kommunens almene boliger er i en venteliste, i stedet for tidligere 12 lister i 12 selskaber.

Den almene sektor er i sin selvforståelse leverandør af en rationeret ydelse til en umættelig efterspørgsel. Behovet for rationel markedsføring og samarbejde om fælles ventelister på internet, forstås uendeligt langsomt. Mange vil ikke, med mindre kommunerne presser dem.

Effektiv markedsføring med enkel og gennemskuelig boligsøgning forudsætter at kommuner og Folketinget tage initiativ. Det kommer næppe fra selskaberne, og boligministeriet træffer ingen beslutninger.

### **Planlægningsgrundlag.**

Når ventelisterne samles for de større byområder, kan de give kommunernes byplanlæggere et solidt grundlag for hvad og hvor, der bør bygges alment, så efterspørgslen kan tilfredsstilles uden fejlpositioner.

Mulighederne udnyttes desværre langt fra, hvilket undrer, men Århus kommune har dog, så vidt vides, støttet den fælles venteliste [www.aarhusbolig.dk](http://www.aarhusbolig.dk) ved at kræve tilslutning, som forudsætning for tilsagn til alment nybyggeri.

Alle andre større kommuner og byområder burde tilsvarende kræve tilslutning til fælles venteliste som forudsætning for tilsagn til nyt alment boligbyggeri.

### **Mulige forslag:**

#### **Kommunerne**

Kommunerne kan med kommunalfuldmagten og deres sociale bolig-ansvar kræve at boligselskaberne tilslutter sig en fælles venteliste-portal, som forudsætning for støtte og tilsagn til nybyggeri.

#### **Folketinget**

Hvis Folketingets boligudvalg vil, kan ministeriet i en bekendtgørelse, lægge loft over indmeldelses- & venteliste-gebyrer i områder, hvor boligsøgende presses til at betale til flere ventelister, mens gebyrer til ventelister, der omfatter mindst 80-90 % af alle områdets almene boliger kan være omkostnings-dækkende.

Når manglende samarbejde betyder, at flere ventelister konkurrerer om de boligsøgendes penge, bør gebyret pr. liste være max. 50 kr.

Hvis selskaberne finder sammen om en fælles venteliste, bør gebyrerne sættes så indtægterne ikke overstiger dokumenterede omkostninger ved drift og administration af venteliste-portal.

En ny bekendtgørelse fra ministeriet vil formentlig hurtigt kunne ændre formen for ventelister, fra mange uoverskuelige enkelte lister til få, der dækker de større sammenhængende byområder.

Med større sammenhængende byområder tænkes her eksempelvis på Trekantområdet ved Lillebælt og Fredericia, Fyn/Odense og omegn, Stor-Århus, Kbh.Frb.-Københavns Amt.

### **Opnoterings og venteliste-indtægter i de almene boligorganisationer.**

Landbyggefondens statistikker viser at de store boligadministrationer tjener godt på de mange aktivt boligsøgende samt de mere passive, der har tegnet en ”bolig-forsikring” ved at lade sig opnotere til senere behov.

Venteliste-gebyrerne er blevet en betydelig indtægtskilde i Hovedstaden.

For de store selskaber er det blevet så fed en forretning, at de vil bevare de mange lister, og hindre en sammenlægning, som kunne give besparelser og overblik.

2016 - 717/1010 = 100 % (12.08.17)	189.425.430 kr.
2015 - 728 = 100 %	167.073.590 kr.
2014 - 742 = 99,8 %	153.781.321 kr.
2013 - 747 = 99,8 %	150.991.699 kr.
2012 - 780 = 99,8 %	148.767.678 kr.
2011 - 804 = 100 %	135.371.419 kr.
2010 - 581 = 100 %, kontinuitets-brud	94.722.580 kr.
2009 - 870 regnskaber = 100 %	95.996.940 kr.
2008 - 863 regnskaber = 100 %	97.228.446 kr.

Tabellen nedenfor viser de store selskabers indtægter på ventelisterne:

navn	område	2012	2013	2014	2015	2016
KAB	Hovedstaden	20.009.242	21.115.375	22.153.308	23.067.626	24.112.189
DAB, af 1942 s.m.b.a.	Hele DK	6.585.000	7.495.000	8.332.000	10.095.000	23.912.000
Lejerbo	Hele DK	7.650.083	8.564.581	7.834.351	14.498.380	15.832.039
Domea	Hele DK	11.912.709	11.405.735	11.430.279	11.773.661	13.160.635
Boligforeningen AAB	København+omegn	6.955.976	7.626.774	8.761.250	9.418.730	9.696.693
Boligkontoret Danmark	Hele DK	6.204.311	6.861.106	6.615.879	7.013.972	7.783.604
fsb	København+omegn	3.193.185	3.937.792	5.195.439	5.340.439	6.149.003
Boligselskabet Sjælland	Midt+Vest-Sjælland	4.668.465	5.116.003	5.594.908	5.992.462	6.105.401
Boligforeningen 3B	København+omegn	3.171.823	2.941.949	4.021.399	3.750.412	3.904.451
CIVICA, Højstrup Bolig & OAB	Odense	2.074.291	2.442.471	3.209.336	3.818.094	3.540.078
Fællesadministrationen af 2009 FA09	København+omegn	1.494.220	1.586.600	2.035.279	2.549.791	2.606.132
Randersbolig	Randers			2.279.894	2.349.925	2.388.276
Boligforeningen VIBO	København+omegn	2.795.690	2.778.005	2.405.100	1.644.129	2.290.917
Arbejdernes Andels Boligforen.	Aarhus	2.614.583	2.166.275	2.082.538	2.278.399	2.267.949
BO-Vest Boligsam. på Vestegnen	Kbh. Vestegnen	2.766.273	2.594.785	4.817.792	2.450.211	2.159.921
ALBOA, Aarhus	Aarhus	1.664.856	1.830.126	1.778.793	1.934.898	1.923.110

