

Aftale mellem regeringen (Venstre og Konservative Folkeparti), Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om den almene boligsektors styring og finansiering

Indledning.

Som led i boligaftalen af 5. november 2006 mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om anvendelsen af den almene sektors midler og den fremtidige styring blev det aftalt at igangsætte et udvalgsarbejde om styringen af den almene sektor.

Hensigten med udvalgsarbejdet var at sikre de almene boligorganisationer og kommunalbestyrelser optimale muligheder for i samarbejde at udforme effektive lokalt tilpassede løsninger på de boligsociale opgaver, herunder især på at modvirke tendenser til ghettoisering i den almene boligsektor. Partierne var enige om, at den detaljerede regulering af den almene sektor skal afløses af yderligere decentralisering og afbureaukratisering baseret på mål- og aftalestyring med større frihedsgrader til både kommunalbestyrelser og boligorganisationer.

Udvalget offentliggjorde sin første rapport om 'Den almene boligsektors styring' i juni 2008 og sin anden rapport om 'Den almene boligsektors finansiering' i marts 2009. Partierne er enige om, at rapporternes anbefalinger danner grundlag for denne aftale om den almene boligsektors styring og finansiering.

Den almene boligsektors formål er at løse boligsociale opgaver. Det skal ske ved, at sektoren stiller passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt tilvejebringer velfungerende boligområder med mangfoldighed og trivsel. Som led heri skal tendenser til ghettoisering modvirkes så effektivt og i så vidt omfang som muligt. Beboerne skal inddrages i driften og boligorganisationerne skal drives effektivt og forsvarligt. Endelig skal nybyggeriet opføres i god kvalitet og boligerne skal løbende vedligeholdes og moderniseres, så de lever op til nutidige krav til boligen, således at den almene boligsektors konkurrenceevne styrkes.

Udformningen af styringen og finansieringen skal sikre, at boligorganisationer og kommunalbestyrelser har de bedst mulige betingelser for at løse denne opgave. På den baggrund er partierne enige om at gennemføre en række ændringer af den almene boligsektors styring og finansiering.

Aftalen omfatter følgende elementer:

1. Ny styringsmodel
2. Nedsat startleje
3. Nye energikrav og fremme af totaløkonomi
4. Forhøjelse af maksimumsbeløb
5. Nye instrumenter i ghettoindsatsen
6. Afbureaukratisering og forenkling

Denne aftale følger op på boligaftalen fra 2006. Partierne er enige om løbende at følge op på denne aftale med henblik på at vurdere, om der er behov for nye initiativer. Partierne vil herunder følge udviklingen i tilsagnsgivningen og anskaffelsessummerne på baggrund af Velfærdsministeriets opgørelser heraf. Udviklingen i nybyggeriet indgår i 2010-drøftelserne om en ny aftale om anvendelsen af Landsbyggefondens midler.

Partierne kan frit fremsætte forslag til initiativer, som kan medvirke til at forbedre rammerne for nybyggeriet.

I bilag A er en oversigt over samtlige forslag til ændringer af styringen og finansieringen, som er omfattet af aftalen. I bilag B er angivet de justerede maksimumsbeløb.

1. Ny styringsmodel

Den almene boligsektor står over for en række udfordringer. Den eksisterende styring og finansiering kan på en række punkter møde disse udfordringer. Men en relativ detaljeret regelstyring giver ikke boligorganisationer og kommunalbestyrelser et tilstrækkeligt godt udgangspunkt til at imødegå især de lokale udfordringer på områder som nybyggeri, social segregation, fysisk opretning og effektiv drift.

På den baggrund er partierne enige om

- at indføre en ny mål- og aftalestyringsmodel, som giver boligorganisationer og kommunalbestyrelser øget metodefrihed, og som i højere grad styrker mulighederne for et fremadrettet og samarbejdsorienteret kommunalt tilsyn. Styringsmodellen indeholder følgende elementer:
 - Opstilling af styringsmålsætninger for almen boligvirksomhed på centrale områder,
 - Etablering af en fremadrettet styringsdialog mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation, som delvist afløser det eksisterende kommunale tilsyn,
 - Brug af aftaler, gensidig koordination og beslutning om særlige indsatser etc.,

- Styrkelse af boligorganisationernes egenkontrol, herunder arbejde med forvaltningsrevision og kvalitetsstyring,
- Forbedret dokumentation af boligorganisationens virksomhed og resultater til brug for kommunen samt bedre adgang til relevante data og analyser,
- En lang række kommunale godkendelser ophæves.

Partierne er herudover enige om at fastholde kommunalbestyrelsernes centrale rolle i styringen af de almene boligorganisationer. Selvom kommunalbestyrelsen i den nye styringsmodel bliver en aktiv sparringspartner i det fremadrettede tilsyn, fastholdes kommunalbestyrelsens legalitetstilsyn uændret. Kommunalbestyrelsen skal fortsat kontrollere og er fortsat såvel berettiget som forpligtet til at gribe ind med henstillinger og påbud m.v., hvis reglerne ikke overholdes. Statens overordnede tilsynsforpligtelse opretholdes uændret.

2. Nedsat startleje

Huslejen i det almene nybyggeri særligt i hovedstadsregionen er løbet fra udviklingen i lavindkomstgruppernes indkomster. Dette afspejler bl.a. udviklingen i bygeomkostningerne. Dermed er det også blevet relativt dyrere for mellemindkomstgrupper at bosætte sig i det almene nybyggeri. Samtidig kan disse gruppers tilskyndelse til at bosætte sig i det almene nybyggeri være blevet dæmpet af, at der over en årrække generelt synes at være sket en vis svækkelse af det almene nybyggeris konkurrencemæssige situation i forhold til det øvrige boligmarked.

På den baggrund er partierne enige om

- at gennemføre en nedsættelse af startlejen med 11-12 pct. ved en reduktion af beboerbetalingsprocenten fra 3,4 til 2,8 pct.,
- at sikre udgiftsneutralitet for det offentlige ved at tilpasse finansierings- og støttemodellen på følgende måde:
 - Den maksimale løbetid – og dermed starttidspunktet for fondsindbetalingerne – ændres fra de nuværende 35 til 40 år, dvs. en forlængelse på 5 år.
 - Overskydende beboerbetaling i den maksimale løbetid tilfalder staten.
 - Den periode, hvor beboerbetalingen opreguleres, ændres fra de nuværende 35 til 45 år, dvs. en forlængelse på 10 år.
 - Den løbende regulering af beboerbetalingen ændres fra $\frac{3}{4}$ af inflationstakten til fuld inflationsregulering i de første 20 år, mens reguleringen sker med $\frac{3}{4}$ af inflationstakten i de resterende 25 år,
- at undgå store huslejeforskelle mellem det sidste byggeri efter gældende regler og det første byggeri efter ændringen, ved at indføre en frivillig mulighed for, at de seneste års byggeri kan benytte den nye model,
- at styrke konkurrencen om finansieringen af alment nybyggeri og dermed gøre det muligt at reducere lejen yderligere,

- at fremme effektivisering af byggeprocessen, herunder industrialiseret modulbyggeri og effektiv arealudnyttelse m.v. med de afsatte puljemidler, herunder den byggetekniske innovationspulje, som blev afsat i boligaftalen fra 2006.

3. Nye energikrav og fremme af totaløkonomi

I energiaftalen fra februar 2008 er der aftalt ambitiøse målsætninger for reduktionen af energiforbruget. Der skal således ske en reduktion af energiforbruget i nye bygninger med mindst 25 pct. i 2010, mindst 25 pct. i 2015 og mindst 25 pct. i 2020 – i alt en reduktion med mindst 75 pct. i 2020 via en stramning af kravene i bygningsreglementet (BR08).

De skærpede energikrav har konsekvenser for det almene nybyggeri. Partierne er enige om at sikre, at det almene nybyggeri for det første kan leve op til de skærpede krav og for det andet, at det almene nybyggeri på energisiden - inden for de givne rammer og under hensyntagen til bl.a. at holde huslejen nede - kan gå foran med lavenergiløsninger, f.eks. passivhuse og plusenergibyggeri.

På den baggrund er partierne enige om

- at indføre et energitillæg til maksimumsbeløbet svarende til de merinvesteringer, som følger af den måde som energimålsætningerne udmøntes på i den kommende strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger. Energitillæggets endelige størrelse fastlægges i forlængelse af forhandlingerne om energistrategien. Energitillægget tages op til revision senest i 2014 før den aftalte skærpelse i 2015,
- at den gældende arealgrænse for den enkelte almene bolig opjusteres med 5 m² til en ny maksimumsgrænse på 115 m²,
- at det almene byggeri skal have muligheder for at etablere et fremtidssikret byggeri, som udnytter de teknologiske fremskridt inden for energiteknologi og andre bæredygtige løsninger og byggemetoder. Der er på den baggrund enighed om at åbne for kommende totaløkonomisk rentable merinvesteringer i alment nybyggeri, selvom det medfører en overskridelse af det gældende maksimumsbeløb. Byggeriet skal som minimum opfylde bygningsreglementets krav til de kommende 2015-krav (lavenergiklasse 1 i det gældende BR). Merinvesteringen finansieres uden offentlig støtte,
- at indføre skærpede krav til totaløkonomiske vurderinger,
- at indfasning af Det Digitale Byggeri i alment byggeri påbegyndes i 2009.

4. Forhøjelse af maksimumsbeløbet

I de seneste år har reguleringen af maksimumsbeløbet, som lægger et bindende loft over m²-prisen på alment byggeri, ikke fulgt med udviklingen i bygge- og grundpriserne. Der er således opbygget et efterslæb, som har vanskeliggjort alment byggeri i store dele af landet, og som har bidraget til de senere års meget lave tilsagnsniveau.

På den anden side står, at grundpriserne er faldet og at konjunkturerne er vendt. Det aftagende kapacitetspres i bygge- og anlægssektoren må forventes at

medføre en nedadgående tilpasning af byggeomkostningerne, men der vil antagelig gå nogen tid, inden det opbyggede efterslæb er indhentet.

På den baggrund er partierne enige om

- at der for familie- og ungdomsboliger gennemføres en opjustering af 2009-maksimumsbeløbene på 6 pct. i de områder af landet, hvor maksimumsbeløbet for ældreboliger blev opjusteret i 2008 (Hovedstadsregionen, Århus, Odder, Skanderborg, Holbæk, Ringsted, Faxe, Sorø, Næstved og Slagelse) samt i Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle,
- at der for ældreboliger gennemføres en opjustering af 2009-maksimumsbeløbene i Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle med 6 pct.,
- at maksimumsbeløbet fremover reguleres med et sammensat indeks, hvor nettoprisindekset tæller med 50 pct. og lønindekset for den private sektor med 50 pct.,
- at indeksering af entreprissummerne holdes uden for maksimumsbeløbet,
- at indføre en karenperiode på 4 år efter ibrugtagelsen af byggeriet for gennemførelse af kollektive forbedringer, såfremt summen af anskaffelsesudgift og forbedringsudgift overstiger maksimumsbeløbet.

5. Kommunal grundkapital

Den kommunale grundkapitals størrelse har væsentlig betydning for omfanget af det almene nybyggeri. Med henblik på at sætte gang i nybyggeri og beskæftigelse er partierne derfor enige om

- at nedsætte den kommunale grundkapital fra 14 pct. til 7 pct. af anskaffessummen for alment nybyggeri, som kommunerne meddeler tilsagn til i perioden fra den 1. juli 2009 til den 31. december 2010.

6. Nye instrumenter i ghettoindsatsen

Det er nødvendigt fortsat at understøtte og styrke indsatsen mod ghettoisering. Den aftalte mål- og aftalebaserede styringsmodel forventes i sig selv at styrke den koordinerede lokale indsats mod ghettoiseringen, idet der hermed skabes mere fleksible muligheder for at udforme den samlede og koordinerede indsats, der virker i den enkelte kommune og det enkelte boligområde. For yderligere at styrke indsatsen for en ændring af beboersammensætningen i de problemramte områder er partierne herudover enige om at give kommunalbestyrelser og boligorganisationer nye instrumenter ved

- at ændre udlejningsreglerne på en række punkter, således at
 - der åbnes mulighed for, at boligorganisationer og kommuner for problemramte områder kan aftale, at et antal boliger udlejes gennem *offentlig annoncering* og uden om ventelisten,
 - at kriterierne for at kunne anvende *kombineret udlejning* lempes, således at de kan anvendes i flere boligområder,
 - at der i forbindelse hermed åbnes for at lade *boliger stå tomme* i maksimalt 6 måneder, hvis boligorganisationen samtidig gør en aktiv indsats for at tiltrække nye lejere, f.eks. gennem annoncering. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen

aftaler finansieringen af den tabte husleje, således at afdelingen ikke bliver belastet,

- at den gældende overgrænse for *fleksibel udlejning* på 90 pct. af de ledige boliger ophæves og erstattes af mulighed for kommuner og boligorganisationer til at aftale omfanget af fleksibel udlejning fuldt ud,
- at indføre hjemmel til, at der kan etableres tagboliger som private udlejningsboliger, ejerboliger eller andelsboliger på almene boligafdelingers ejendomme.

7. Afbureaukratisering og forenkling

I forlængelse af den aftalte mål- og aftalebaserede styringsmodel er partierne enige om, at skal der ske en afbureaukratisering og forenkling af det samlede regelsæt med heraf følgende øgede frihedsgrader for kommunalbestyrelser og boligorganisationer.

På den baggrund er partierne enige om at gennemføre følgende væsentlige ændringer:

- Organisation og beboerdemokrati
 - De eksisterende organisationsformer og organisatoriske regler harmoniseres for at skabe yderligere gennemsigtighed og ensartethed af hensyn til lejerne
 - De enkelte boligorganisationers beslutningsdygtighed styrkes inden for beboerdemokratiets rammer i særlige situationer, der vedrører gennemførelsen af større renoveringsopgaver, helhedsplaner og fremtidssikring af afdelingerne. Det er en forudsætning, at sagen har været behandlet i de beboerdemokratiske organer på sædvanlig måde. Øverste myndigheds brug af adgangen skal indberettes til velfærdsministeriet.
- Administration og drift
 - De gældende regler vedr. driften forenkles yderligere og mulighederne for individuelle løsninger øges,
- Sideaktiviteter
 - Det er fortsat nødvendigt at regulere området i form af en positiv opregning af tilladte aktiviteter, idet de skatteretlige og konkurrenceretlige hensyn, som ligger bag reglerne, fortsat er gældende.
 - Positivlisten udvides med
 - Nyopførelse/etablering og udlejning af erhvervsarealer
 - Administration af opførelse og drift af ikke støttet byggeri
 - Visse ejendomsserviceydelser til andre bygningsejere
 - Alle aktiviteter, som sker i konkurrence med private, overføres til et særligt selskab, der er skattepligtigt og som etableres efter markedsøkonomiske investeringsprincipper.
- Udlejning

Udover annoncering, fleksibel og kombineret udlejning, jf. ovenfor, gennemføres

- Forenkling af ventelistereglerne for de forskellige typer boligorganisationer
- Ændrede regler vedr. fortrinsrettigheder for boligsøgende med børn
- Smidigere regler i forbindelse med genhusning.
- Egenkapital
 - Afdelingsmidler i fællesforvaltning tilskrives den fulde forrentning for ikke at udhule afdelingens henlagte midler
 - Der skabes bedre muligheder for at opbygge en arbejdskapital.
 - Den detaljerede regulering af dispositionsfondens anvendelsesområde erstattes med et bredere formuleret formål.
- Andre forhold ved byggeriet
 - Der etableres en forsøgsbevilling på 10 mio. kr. årligt i perioden 2010-2013 med henblik på gennemførelse af forøg i den almene boligsektor, herunder forsøg med nye energiløsninger
 - Bygherrekonkurrence ophæves, da den ikke har skabt den tilsigtede konkurrence, og da de administrative omkostninger samtidig er høje.

Herudover er partierne enige om at gennemføre en række mindre forenklinger af regelsættet, jf. bilag A.

Bilag A

Oversigt over forslag til ændringer af finansiering og styring af den almene boligsektor

Forslag	Beskrivelse
1. Styringsmodel/tilsyn	
1.1. Styringsdialog	Kommunen forpligtes til at føre regelmæssig dialog med boligorganisationerne. Der afholdes dialog møde hvert år (som udgangspunkt) på grundlag af indsendt dokumentation vedr. mål og resultater, jf. forslag 1.2. Samtidig afskaffes en række af de eksisterende kommunale godkendelsesbeføjelser. Det indgår i modellen, at styringsdialogen skal forholde sig til de opstillede målsætninger. Temaer vil derfor være følgende: <ol style="list-style-type: none"> 1. Økonomi og drift 2. Beboerdemokrati og ledelse 3. Udlejning 4. Boligområderne – situation og udvikling 5. Nybyggeri og renovering Dokumentationspakken vil blive tilrettelagt sådan, at oplysningerne heri f.eks. nøgletal, lægger op til belysning af boligorganisationens indsats og situation inden for de enkelte temaer.
1.2. Dokumentationspakke	Som grundlag for styringsdialogen, jf. forslag 1.1., skal boligorganisationerne indsende dokumentation vedr. opnåede resultater og fremtidige mål. Pakken skal indeholde: <ul style="list-style-type: none"> - Selvangivelse - Årsrapport - Regnskaber - Revisionsprotokol, herunder vedr. forvaltningsrevisionen - Andre relevante analyser o.l.
1.3. Redegørelse for styringsdialog	Kommunalbestyrelsen skal udarbejde en redegørelse for den gennemførte dialog, der skal offentliggøres på kommunens hjemmeside. Redegørelsen sikrer gennemsigtighed om boligorganisationernes præstationer og indgåede aftaler m.v.
2. Startleje	
2.1. Generel nedsættelse af startlejen	Generel nedsættelse af beboerbetalingsprocenten fra 3,4 pct. af byggeriets anskaffelsessum til 2,8 pct. Startlejen nedsættes med 11-12 pct. Finansiering sker ved, at beboerbetaling reguleres fuldt ud med inflationen i 20 år og herefter med 75 pct. i 25 år, at reguleringen af beboerbetalingen forlænges fra 35 til 45 år, samt at likvide midler indbetales til staten til og med 40. år.
2.2. Vejledning til långivere	Udarbejdelse af vejlednings-materiale (kogebog) til potentielle långivere. I dag ydes lån til alment boligbyggeri (bortset fra kommunalt ejede ældreboliger) stort set alene af de tre store realkreditinstitutter. SDO-lovgivning har medført nye aktører ifm. finansieringen.
2.3. Gennemsigtighed i lånetilbud	Der skal stilles en række krav til lånetilbuddet om gennemsigtighed og sammenlignelighed. Krav om en nutidsværdiberegning af det løbende bidrag, oplysning om huslejebelastning af provision og byggelånsrenter.
3. Nye energikrav og totaløkonomi	
3.1. Energitillæg til maksimumsbeløbet	Der indføres et energitillæg til maksimumsbeløbet svarende til de merinvesteringer, som følger af den måde, som de aftalte energimålsætninger udmøntes på i den kommende strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger. Energitillægget tages op til revision senest i 2014 før den aftalte skærpelse i 2015

Forslag	Beskrivelse
3.2. Forhøjelse af arealmaksimum for den enkelte bolig	Arealmaksimum pr. bolig hæves fra 110 til 115 m ² . Det gennemsnitlige maksimumskrav på 110 m ² pr. bolig for hele afdelingen fastholdes. Formålet er at fastholde nettoarealet ifm. energikrav, som medfører tykkere ydervægge.
3.3. Totaløkonomiske investeringer	Der indføres adgang til at gennemføre totaløkonomisk rentable investeringer ud over maksimumsbeløbet. Der gives ikke offentlig støtte til merinvesteringen. Merinvesteringen betales af lejerne over varmeregnskabet, idet huslejeeffekt af merinvestering kompenseres af tilsvarende reduceret energjudgift. Bygninger skal opfylde kravene til lavenergihusklasse 1 – BR08
3.4. Totaløkonomiske vurderinger	Der indføres skærpede krav til totaløkonomiske vurderinger i alle almene nybyggerier. Særlige krav til totaløkonomiske rentable investeringer ved overskridelse af maksimumsbeløbet, jf. forslag 2.1. Krav om dokumentation af totaløkonomiske vurderinger samt indførelse af metodemæssige krav hertil. Vurderinger forelægges kommunalbestyrelsen på et tidspunkt, hvor den har reel mulighed for at påvirke projektet.
3.5. Indførelse af Det Digitale Byggeri	Indfasning af Det Digitale Byggeri i alment byggeri påbegyndes i 2009. For at medvirke til et digitalt løft i byggesektoren foreslås det, at de digitale krav til bygherren udbredes til almene byggerier.
4. Forhøjelse af maksimumsbeløbet	
4.1. Forhøjelse af maksimumsbeløbet	Maksimumsbeløbet (2009) for familie- og ungdomsboliger opjusteres med 6 pct. i de områder af landet, hvor maksimumsbeløbet for ældreboliger blev opjusteret i 2008 (Hovedstadsregionen, Århus, Odder, Skanderborg, Holbæk, Ringsted, Faxe, Sorø, Næstved og Slagelse) samt i Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle. Maksimumsbeløbet (2009) for ældreboliger opjusteres i Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle med 6 pct.
4.2. Ny indeksering af maksimumsbeløbsgrænser:	Reguleringen af maksimumsbeløb skal fremover ske med udgangspunkt i et sammensat indeks, hvor nettoprisindekset og lønindekset begge tæller 50 pct. Regulering med nettoprisindeks, som anvendes i dag, medfører behov for hyppige ekstra tilpasninger, idet det ikke følger udviklingen i byggeomkostningerne. Derfor foreslås et sammensat indeks, som i højere grad tager højde herfor.
4.3. Indeksering af entreprisensummen holdes uden for maksimumsbeløb	Der gives adgang til at overskride maksimumsbeløbet ved afholdelse af udgifter til indeksregulering af entreprisensummen efter fast-pris-periodens udløb. Entrepriskontrakter indekseres for den del, der udføres 12 måneder efter tilbudsdagen, og kan derfor overstige maksimumsbeløbet.
4.4. Begrænsning af omgåelsesmuligheder i maksimumsbeløbsordningen	Der indføres en karenperiode på 4 år efter ibrugtagelsen af byggeriet for gennemførelse af kollektive forbedringer, såfremt summen af anskaffelsesudgift og forbedringsudgift overstiger maksimumsbeløbet. Forslaget sigter på at undgå, at dele af byggeriet udskydes til færdiggørelse efter ibrugtagelsen.
5. Nye instrumenter i ghettoindsatsen	
5.1. Udlejning via annoncering	I udsatte områder kan kommune og boligorganisation aftale, at udlejning kan ske ved annoncering og uden om ventelisten. Op til 50 pct. af de ledige boliger kan udlejes gennem annoncering. Der kan fastsættes kriterier for, hvem der udlejes til. Står flere ansøgere lige, trækkes der lod. Stimulerer efterspørgslen og modvirker ghettoisering.
5.2. Flexibel udlejning	Den gældende overgrænse for fleksibel udlejning på 90 pct. af de ledige boliger ophæves. I stedet bliver det op til kommuner og boligorganisationer at aftale omfanget af fleksibel udlejning.
5.3. Kombineret udlejning	Kriterierne for hvilke områder, der vil kunne anvende kombineret udlejning, lempes, således at muligheden herfor foreligger i flere områder end i dag. Det foreslås, at mindst 40 pct. (i dag 50 pct.) af beboerne skal stå uden for arbejdsmarkedet, samt at der bor mindst 1.000 beboere i området (i dag 1.200). De ændrede kriterier medfører, at yderligere 20.000 boliger og 25-30 boligområder vil kunne omfattes af kombineret udlejning.

Forslag	Beskrivelse
5.4. Tomme boliger	Kommunen og boligorganisationen skal kunne aftale, at boligorganisationen som led i kombineret udlejning i en begrænset periode på maksimalt 6 mdr. kan lade boliger stå tomme, hvis ikke de kan udlejes til andre end kontanthjælpsmodtagere mv., og hvis der samtidig iværksættes ekstraordinære foranstaltninger, f.eks. annoncering, for at udleje boligerne. Boligorganisation og kommune aftaler finansieringen af den tabte husleje. Afdelingen vil ikke blive belastet.
5.5. Tagboliger	Der åbnes mulighed for at etablere ejerboliger, private udlejningsboliger og andelsboliger som tagboliger på almene afdelingers ejendomme
6. Organisering og beboerdemokrati	
6.1. Husleje ifm. sammenlægning af afdelinger	Huslejeforskelle, relateret til kapitaludgifterne, kan opretholdes ved sammenlægning af afdelinger. Forskelle i kapitaludgifter skal i dag udlignes over 10 år ved sammenlægning. Letter driftsmæssige sammenlægninger af afdelinger.
6.2. Godkendelse af sammenlægning og opdeling af afdelinger	Afdelingsmødet skal fremover godkende både sammenlægning og opdeling af en afdeling. Sammenlægninger skal i dag godkendes af afdelingsmødet, mens dette ikke gælder for opdelinger. Samtidigt ophæves kravet om, at kommunalbestyrelsen skal godkende såvel sammenlægninger som opdeling af afdelinger. Det er fortsat øverste myndighed der træffer endelig beslutning.
6.3. Godkendelse af opløsning af boligorganisation mhp. sammenlægning med en anden boligorganisation	Efter de gældende regler i almenboligloven skal kommunalbestyrelsen godkende opløsning af en boligorganisation med henblik på sammenlægning med en eller flere andre organisationer. Opløsning af en boligorganisation med henblik på sammenlægning er besluttet af de beboerdemokratiske organer i boligorganisationen. På den baggrund synes der ikke at være grund til, at kommunalbestyrelsen godkender sammenlægningen, hvorfor den foreslås ophævet. Det bemærkes, at opløsning fortsat skal indberettes til Økonomistyrelsen, såfremt der er statslån eller ydes statslig driftsstøtte til afdelingerne
6.4. Mindre byggesager	Efter de gældende regler skal hvert byggeforetagende være en særlig afdeling. Kravet lempes, således at mindre nybyggeri til en eksisterende afdeling skal ikke udskilles i en selvstændig afdeling.
6.5. Én type boligorganisation	Selvejende boligorganisationer og andelsboligorganisationer slås sammen til en type organisation med samme vedtægter. Den nye organisation kan vælge, om den vil have indskudt kapital eller ej samt hvilken type øverste myndighed, den vil have.
6.6. Garantiorganisation	Garantiorganisationer kan omdanne sig til den nye type organisationsform, jf. forslag 6.5. Øverste myndighed kan beslutte at omdanne garantiorganisationen. Garanterne kan i denne forbindelse kræve indløsning af beviser.
6.7. Én type administrationsorganisation	Forretningsførerorganisationer og andelsselskaber slås sammen til en 'almen administrationsorganisation'. Den nye type organisationsform kan have midler i fælles forvaltning, udlåne på tværs af administrerede boligorganisationer, oprette nye boligorganisationer og udføre sideaktiviteter.
6.8. Beslutningskompetence ifm. større renoveringer m.v.	Øverste myndighed får mulighed for i forbindelse med større renoveringer, større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelsen at træffe beslutning, som ellers er afdelingens kompetence. Projekter, som hovedsagelig tager sigte på udskiftning af køkken og bad kan dog ikke gennemføres uden afdelingens godkendelse. Uenighed om øverste myndigheds kompetence kan af den enkelte lejer indbringes for beboerklagenævnet. Øverste myndighed anvendelse af adgangen til at træffe beslutning som foreslået indberettes til Velfærdsministeriet med henblik på en løbende vurdering af adgangen. Adgangen evalueres ved udgangen af 2011. Evalueringen drøftes med forligspartierne
6.9. Undersøgelse vedr. den enkelte lejers rettigheder ifm. modernisering	Der igangsættes en undersøgelse af den enkelte lejers muligheder for at bestemme og få indflydelse på renovering og modernisering af lejerens bolig, herunder muligheder for at undgå u hensigtsmæssige moderniseringer af lejerens bolig. I den forbindelse undersøges anvendelsen af de eksisterende regler om mindretalsbeskyttelse ifm. de nævnte arbejder samt om anvendelsen af adgangen til at igangsætte arbejder efter eget ønske. På baggrund af undersøgelsens resultater, der skal foreligge senest 1. april 2010, drøfter forligspartierne behovet for ændring af gældende regler.

Forslag	Beskrivelse
6.10. Beboerdemokrati i visse ældreboliger	Under en række nærmere præciserede betingelser bl.a. i afdelinger med svage ældre kan kommunalbestyrelsen udpege medlemmer af afdelingsbestyrelsen. Tilsvarende for kommunale ældreboliger. Udpegning skal ske blandt beboerne, pårørende eller andre som kan varetage beboernes interesser.
6.11. Vedligeholdelsesordning	Afdelingen får kompetence til at fastsætte sin egen vedligeholdelsesordning. Det er øverste myndighed, der i dag fastsætter ordningen. Da afdelingerne er meget forskellige, er dette imidlertid ikke hensigtsmæssigt
6.12. Stemmeret på afdelingsmøder og valgbarhed	Alle fastboende over 18 år kan deltage i afdelingsmødet med stemmeret. I dag har lejere, disse ægtefæller og dermed sidestillede mulighed for at udøve stemmeretten. Forslaget medfører en udvidelse af adgangen til at deltage i beboerdemokratiet, idet alle i husstanden, der er over 18 år, vil kunne udøve stemmeretten. Der er dog fortsat kun to stemmer pr. husstand, men de kan altså nu udøves af en bredere personkreds.
6.13. Bestyrelsesmedlemmer	Kommunens mulighed for at udpege medlemmer til boligorganisationens bestyrelse, hvis øverste myndighed i boligorganisationen træffer beslutning herom, ophæves. Da øverste myndighed i forvejen har mulighed for at vedtage bestemmelser om ekstern repræsentation, er en særlig bestemmelse vedr. kommunens muligheder overflødig.
6.14. Godkendelse af aftaler	Kravet om, at kommunen skal godkende aftaler, hvor der er risiko for interessekonflikt, dvs. aftaler med selskaber, hvor medlemmer af de styrende organer, forretningsførere m.v. har tæt tilknytning til ledelsen, ophæves. Sådanne aftaler vil skulle påtales af revisor ifm. revisionen.
7. Administration og drift	
7.1. Løbetid for lån til forbedringsarbejder	Den gældende løbetid på 20 år forlænges til 30 år og giver større incitament til kollektive forbedringsarbejder i afdelingerne.
7.2. Forhøjet maksimumsbeløb ved individuelle forbedringer	I dag har lejerne <i>ret</i> til at gennemføre forbedringer af boligen inden for en grænse på 100.000 kr. Kommune og boligorganisation får mulighed for at aftale en forhøjelse af maksimumsbeløbet for individuelle forbedringsarbejder med op til 50 pct. til i alt 150.000 kr. Ændringen gør det muligt at gennemføre større arbejder. Kravet om kommunal aftale skal sikre, at arbejderne er rimelige samt at boligen vil kunne genudlejes trods den højere leje
7.3. Afskaffelse af krav om kommunal godkendelse	Lejeforhøjelser skal kun godkendes, såfremt de overstiger 5 pct. af årslejen mod 1 pct. i dag.
	Godkendelse af ændringer i lejefordelingen mellem de enkelte boliglejemål ophæves.
	Godkendelse af lejenedsættelse i institutioner (afdelinger med sociale institutioner) ifm. udamortisering af lån ophæves.
	Beboerindskud kan hæves op til 200 kr. pr. m ² uden kommunal godkendelse. Højere beboerindskudslån skal fortsat godkendes.
8. Sideaktivitetsreglerne	
8.1. Kommunale godkendelser	Reglerne om forhåndsindberetning af nye sideaktiviteter afskaffes som hovedregel, idet der er tale om unødige papirgange. Der vil fortsat være kontrol med sideaktiviteterne på følgende måde. Dannelsen af et skattepligtigt selskab skal godkendes. Boligorganisationens indskud skal godkendes. Alle aktiviteter, som boligorganisationen ønsker at udføre i selskabet skal godkendes. Det gælder etablering af erhverv og udlejning heraf og administration af andet byggeri. Endelig skal sociale aktiviteter fortsat forhåndsindberettes og godkendes.
8.2. Etablering af (sideaktivets) selskab	Kommunalbestyrelsen skal godkende indskud i et skattepligtigt selskab, der udøver sideaktiviteter. Selskabet skal være organiseret som et aktie- eller et anpartsselskab. Indskud skal foretages efter markedsøkonomiske investeringsprincipper med henblik på at opnå en normal forrentning. Boligorganisationen hæfter alene med sit indskud for tab i selskabet. En række sideaktiviteter, som udøves i konkurrence med andre, skal foregå i et skattepligtigt selskab. Der kan være tale om udlejning til erhverv, administration af ikke-støttet byggeri i boligområdet mv., jf. nærmere nedenfor.

Forslag	Beskrivelse
	Selskabskonstruktionen sikrer, at der ikke sker konkurrenceforvriddning.
8.3. Etablering af erhvervsarealer	Almene boligorganisationer får mulighed for at nyopføre/etablere, men ikke eje, udstøttede erhvervsarealer i boligområdet. Adgangen til at udføre aktiviteten vil blive afgrænset til det boligområde, hvor den pågældende boligorganisation eller administrerede boligorganisation har en eller flere afdelinger. Aktiviteten skal ske i et skattepligtigt selskab.
8.4. Ferieboliger	Den eksisterende adgang til at eje samt administrere opførelse og drift af ferieboliger for ansatte og beboere ophæves, således at der ikke fremover kan tages sådanne initiativer.
8.5. It-netværk	Boligorganisationen får samme muligheder for at eje og drive IT-netværk, som den allerede har i dag med hensyn til radio-tv-signalforsyning.
8.6. Administration af opførelse og drift af andet byggeri	Almene boligorganisationer får en generel adgang til at administrere opførelse og drift af andet støttet byggeri i boligområdet. Boligorganisationen kan, som for erhvervsarealer, ikke eje det pågældende byggeri. Adgangen til at udføre aktiviteten vil blive afgrænset til det pågældende boligområde, som gælder ovenfor om erhvervsarealer. Administrationen skal ske i et skattepligtigt selskab. Gør det mere enkelt at etablere og drive blandet byggeri og dermed at sikre mere blandede (balancerede) boligområder.
8.8. Ejendomsserviceydelser	De almene boligorganisationer får mulighed for at tilbyde ejendomsserviceydelser til andre bygningsejere i boligområdet (vedligeholdelse og pasning af gårdanlæg og grønne arealer). Ydelserne kan tilsvarende udføres af private. Adgangen til at udføre aktiviteten vil blive afgrænset til det pågældende boligområde, jf. ovenfor om erhvervsarealer og administration af opførelse og drift af andet byggeri. Aktiviteten skal ske i et skattepligtigt selskab.
8.9. Salg af publikationer m.v.	Den gældende bestemmelse om salg af bøger og edb-programmer om boligbyggeri gøres mere rummelig, f.eks. således at boligorganisationen kan udvikle og sælge viden om støttet byggeri, herunder udgive bøger, sælge administrative systemer og edb-baserede produkter o.l. til boligadministration, herunder til administration af støttet byggeri. Der er tale om aktiviteter, som ligger tæt op ad boligorganisationernes kerneområder.
9. Udlejningsreglerne	
9.1. Harmonisering af ventelistereglerne	Boligsøgende i andelsboligorganisationer skal fremover betale ventelistegebyr fra opnoteringstidspunktet – svarende til, hvad der i dag gælder for selvejende boligorganisationer. Anciennitet ift. ventelisten beregnes på samme måde i alle typer af boligorganisationer. Boligorganisationen kan beslutte, om man bevarer sin anciennitet fra opnoteringstidspunktet, eller om man starter forfra, når man har fået anvist en bolig.
9.2. Fortrinsret for børnefamilier	Fortrinsretten for børnefamilier foreslås ophævet. Kommune og boligorganisation kan dog aftale at give fortrinsret til børnefamilier. Bliver aftalestof mellem kommune og boligorganisation. Fremmer mulighederne for at regulere beboersammensætningen.
9.3. Sammenlægning af lejligheder	Der indføres udtrykkelig hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan godkende sammenlægning af beboede lejligheder, når sammenlægning indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet. Bruttoetagearealet af en sammenlagt bolig må højst udgøre 140 m ² . Der er i dag hjemmel til at sammenlægge ledige lejligheder. Medvirker til at skabe et mere varieret boligudbud i den enkelte afdeling.
9.4. Genhusning ved ombygning	I dag er der ved ombygning til anden anvendelse end boliger en forpligtelse til genhusning, mens forpligtelsen ikke gælder ved ombygning generelt. Det forekommer ikke velbegrunderet, og der foreslås derfor indført en ubetinget genhusningsforpligtelse ved alle opsigelser som følge af ombygning. Kommunen kan efter aftale overtage forpligtelsen til genhusning.

Forslag	Beskrivelse
9.5. Genhusning på tværs af boligorganisationer	Der indføres mulighed for, at boligorganisationerne kan aftale at bistå hinanden med at opfylde deres genhusningsforpligtelse ved at tillade udlejning i forbindelse med genhusning uden om ventelisten.
9.6. Ommærkning fra en boligtype til en anden	Beslutning om ommærkning af almene boliger skal aftales mellem kommunen og boligorganisationen. Ommærkning indebærer, at boligen permanent udlejes til en anden personkreds end oprindeligt tiltænkt og er således en relativt indgribende foranstaltning. Efter de gældende regler kan kommunen alene beslutte ommærkning. Kun i de tilfælde, hvor almene familieboliger ommærkes til almene ungdomsboliger, skal det ske efter aftale med boligorganisationen.
9.7. Godkendelse af udlejning til ikke-beboelse	Kommunalbestyrelsen skal i dag godkende, hvis udlejning pga. ekstraordinære udlejningsvanskeligheder sker til anden anvendelse end beboelse. Kravet foreslås ophævet, da boligorganisationerne har pligt til at begrænse afdelingernes tab ved ledige lejemål. Spørgsmålet indgår naturligt i den foreslåede styringsdialog i forbindelse med dokumentation for udlejningsvanskeligheder.
10. Egenkapital	
10.1. Forrentning af afdelingsmidler	Afdelingsmidler i fællesforvaltning tilskrives den fulde forrentning. Fremtidssikrer vedligeholdelsesmidlerne
10.2. Bidrag til arbejdskapital	Boligorganisationerne får mulighed for at opkræve bidrag til en nødvendig arbejdskapital. Der kan opkræves 136 kr. pr. bolig pr. år indtil arbejdskapitalen udgør 2.633 kr. pr. bolig, svarende til 2/3 af satserne for dispositionsfonden.
10.3. Maksimum for arbejdskapital	De gældende regler om maksimum for boligorganisationens arbejdskapital ophæves.
10.4. Dispositionsfondens anvendelsesområde	Den detaljerede regulering af dispositionsfondens anvendelsesområde ophæves og erstattes af et bredere formuleret formål. Formålet formuleres til at være fysisk, økonomisk og social opretning af de almene boligafdelinger samt i særlige tilfælde sikring af boligorganisationens fortsatte beståen.
10.5. Bidrag til dispositionsfonden	De særlige afdelingsbidrag kan ikke længere opkræves, når dispositionsfondens størrelse overstiger minimum pr. bolig.
10.6. Byggefond	Boligorganisationens byggefond ophæves. Byggefonden har karakter af regnskabsmæssige posteringer vedr. afdrag på den oprindelige prioritetsgæld og de pligtmæssige bidrag. Registreringen heraf vil fremover ske i det almindelige regnskab.
10.7. Godkendelse af udlån af afdelingsmidler	Den kommunale godkendelse af udlån af afdelingsmidler til afdelinger med driftsunderskud ophæves.
11. Andre forslag	
11.1. Nøgletal	Der indføres bygherrenøgletal i alment nybyggeri.
7.2. Bygherrekonkurrence	Bygherrekonkurrencen afskaffes, idet den ikke har virket efter hensigten.
11.3. Forsøgsbevilling	Der etableres en forsøgsbevilling på 10 mio. kr. årligt i perioden 2010-2013 med henblik på igangsættelse og evaluering af forsøg i det almene bygger, herunder forsøg med energiokonomiske løsninger.

Bilag B

Justering af maksimumsbeløb

Som en del af Boligaftalen 2009 indgår en justering af maksimumsbeløbet. I tabel 1 er vist de justerede maksimumsbeløb for 2009, jf. aftalen, samt de nugældende maksimumsbeløb for 2009. De justerede maksimumsbeløb træder i kraft for tilsagn givet fra den 1. juli 2009.

Tabel 1. Gældende og justerede 2009-maksimumsbeløb

(kr. pr. m ²)	Gældende beløb, 2009	Justerede beløb, pr. 1. juli 2009	Justering (kr.)	Justering (pct.)
<i>Familieboliger</i>				
Hovedstadsregionen	19.090	20.240	1.150	6,0
Århus, Skanderborg, Odder, Faxe, Holbæk, Næstved, Slagelse, Sorø, Ringsted, Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle	16.280	17.260	980	6,0
Øvrig provins	16.280	16.280	0	0,0
<i>Eldreboliger</i>				
Hovedstadsregionen	25.130	25.130	0	0,0
Århus, Skanderborg, Odder, Faxe, Holbæk, Næstved, Slagelse, Sorø, Ringsted	21.960	21.960	0	0,0
Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle	19.650	20.830	1.180	6,0
Øvrig provins	19.650	19.650	0	0,0
<i>Ungdomsboliger</i>				
Hovedstadsregionen	22.460	23.810	1.350	6,0
Århus, Skanderborg, Odder, Faxe, Holbæk, Næstved, Slagelse, Sorø, Ringsted, Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle	19.650	20.830	1.180	6,0
Øvrig provins	19.650	19.650	0	0,0