

Udskriftsdato: 2. januar 2026

SKR nr 9393 af 08/06/2009 (Gældende)

**Skrivelse om ændringer af almenboligloven m.v.
(Til Kommunalbestyrelser, almene boligorganisationer m.v.)**

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Indenrigs- og Socialmin., j.nr. 2009-2697

Skrivelse om ændringer af almenboligloven m.v.

(Til Kommunalbestyrelser, almene boligorganisationer m.v.)

Folketinget har den 29. maj 2009 vedtaget L 208 – Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger, lov om ejerlejligheder og lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. (selskabsskatteloven) (Styring og finansiering af den almene boligsektor).

Lovforslaget med bemærkninger til de enkelte bestemmelser samt det vedtagne lovforslag kan findes på Folketingets hjemmeside

www.ft.dk

Loven indebærer omfattende ændringer af regelsættet for det almene byggeri centreret omkring finansiering og støtte til nybyggeriet, styringen af de almene boligorganisationer samt forenkling og afbureaukratisering.

Ændringer af finansierings- og støttere reglerne træder i kraft den 1. juli 2009, mens de øvrige ændringer træder i kraft den 1. januar 2010. Nedenfor omtales de enkelte ændringer med hovedvægten på ændringerne af finansierings- og støttere reglerne.

En del af ændringerne vil blive udmøntet i bekendtgørelsesform, herunder gennem en ændring af støttebekendtgørelsen, der vil blive udstedt ultimo juni 2009. BOSSINF-STB vil ligeledes blive tilrettet, således at tilsagn efter de ændrede bestemmelser kan indberettes fra og med fredag den 3. juli 2009.

Ændringer af finansiering og støtte til alment nybyggeri og friplejeboliger.

For tilsagn meddelt fra og med den 1. juli 2009 gennemføres følgende ændringer:

Nedsat husleje

Beboerbetalingen nedsættes fra de nuværende 3,4 pct. af den samlede anskaffelsessum (ekskl. bidrag) til 2,8 pct. Det medfører, at beboerbetalingen (kapitaludgifterne) i det første år vil falde med knap 18 pct. og huslejen dermed med

11-12 pct. For en bolig på 100 m² og med en typisk husleje på 8.000 kr. på indflytningstidspunktet, betyder det et fald i den månedlige husleje på 900-950 kr.

Samtidig ændres en række andre elementer i den gældende finansieringsmodel.

For det første forlænges den periode, hvori beboerbetalingen opreguleres, fra de nuværende 35 år til 45 år.

For det andet forøges reguleringen af beboerbetalingen i de første 20 år af byggeriets levetid fra $\frac{3}{4}$ af inflationstakten (valsetaksregulering) til fuld inflationsregulering, hvorefter $\frac{3}{4}$ -takten fastholdes i de resterende 25 år.

For det tredje foreslås, at den maksimale løbetid for lån til finansiering af byggeriet forlænges fra 35 år til 40 år. Efter de gældende regler fastsættes løbetiden af indenrigs- og socialministeren efter forhandling med finansministeren samt økonomi- og erhvervsministeren. Der kan således optages 40-årige lån, hvis det findes hensigtsmæssigt. Den nuværende løbetid på 30 år vil dog ikke umiddelbart blive ændret.

For det fjerde skal den overskydende beboerbetalning i forhold til de optagne lån i hele den 40-årige periode indbetales til staten og ikke som efter de gældende regler til nybyggerifonden. Som følge heraf udskydes indbetalingerne til fondssystemet, herunder til Landsbyggefonden og dispositionsfonden i 5 år.

For at undgå for store spænd i forhold til alment nybyggeri med tilsagn de seneste år, er der etableret en frivillig overgangsordning, således at byggeri, hvor den sidste bolig er færdiggjort (skæringsdato)

efter den 30. juni 2007, kan blive omfattet af ovennævnte regler vedr. nedsat husleje. Ansøgning herom indsendes til kommunen inden den 1. oktober 2009. Huslejenedsættelsen har virkning fra den 1. januar 2010.

Forhøjelse af maksimumsbeløbet

I januar 2008 gennemførtes en opregulering af maksimumsbeløbene på 12 pct. for almene ældreboliger i de dele af landet, hvor bygge- og grundpriser er vokset særligt meget.

I forlængelse heraf gennemføres pr. 1. juli 2009 følgende opjustering:

- For familie- og ungdomsboliger opjusteres 2009-maksimumsbeløbene 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.
- For ældreboliger opjusteres 2009-maksimumsbeløbene i Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle tilsvarende med 6 pct.

I nedenstående tabel er vist opjusteringen samt de gældende maksimumsbeløb for 2009.

Gældende maksimumsbeløb 2009 og justerede 2009-maksimumsbeløb

(kr. pr. m ² , årets priser)	Gælden- de beløb 2009	Justerede beløb, pr. 1. juli 2009	Justering
<i>Familieboliger</i>			
Hovedstadsregionen	19.090	20.240	1.150
Århus, Skanderborg, Odder, Faxe, Holbæk, Næstved, Slagelse, Sorø, Ringsted, Odense, Silkeborg, Hor- sens, Fredericia, Kolding og Vejle	16.280	17.260	980
Øvrig provins	16.280	16.280	0
<i>Ældreboliger</i>			
Hovedstadsregionen	25.130 ¹⁾	25.130	0
Århus, Skanderborg, Odder, Faxe, Holbæk, Næstved, Slagelse, Sorø, Ringsted	21.960 ¹⁾	21.960	0
Odense, Silkeborg, Horsens, Fre- dericia, Kolding og Vejle	19.650	20.830	1.180
Øvrig provins	19.650	19.650	0
<i>Ungdomsboliger</i>			
Hovedstadsregionen	22.460	23.810	1.350
Århus, Skanderborg, Odder, Faxe, Holbæk, Næstved, Slagelse, Sorø, Ringsted, Odense, Silkeborg, Hor- sens, Fredericia, Kolding og Vejle	19.650	20.830	1.180
Øvrig provins	19.650	19.650	0

1) For tilsagn givet fra 1. januar 2008.

Herudover ændres reguleringen af maksimumsbeløbet, således at reguleringen fremover sker med et nyt indeks, hvor nettoprisindekset og lønindekset for den private sektor hver vægter med 50 pct. Hertil kommer, at indeksregulering af entreprisesummerne udover fastprisperioden holdes uden for maksimumsbeløbet.

Forhøjelsen af maksimumsbeløbet m.v. og den ændrede regulering vil ske med virkning pr. 1. juli 2009 ved en ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Energitillæg til maksimumsbeløbet

Som led i regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger gennemføres skærpede energikrav i det almene nybyggeri for tilsagn meddelt fra og med den 1. juli 2009. Nybyggeriet skal opfylde energikravene til lavenergibygningsklasse 2 i Bygningsreglement 2008, hvilket svarer til den skærpelse af energikravene, som forventes at træde i kraft primo 2010 og som herefter vil skulle opfyldes. Med henblik på at kunne opfylde disse krav forhøjes maksimumsbeløbet med et energitillæg på:

- 1.020 kr. pr. m² for etagebyggeri og
- 880 kr. pr. m² for lavt byggeri (uden vandret lejlighedsskel).

Kommunerne vil få mulighed for i visse tilfælde at dispensere fra de skærpede energikrav, f.eks. i forbindelse med fortsættelsesbyggeri eller hvor en indfrielse af kravene vil medføre væsentlige ekstraomkostninger f.eks. til omprojektering mv. Ved dispensation gives ikke energitillæg til maksimumsbeløbet.

Kommunal grundkapital

Den kommunale grundkapital nedsættes fra 14 pct. til 7 pct. af anskaffelsessummen for alle typer alment nybyggeri, som kommunerne meddeler tilsagn til i perioden fra den 1. juli 2009 til den 31. december 2010.

Maksimal boligstørrelse

Skærpede energikrav vil i en række tilfælde blive indfriet ved tykkere isolering. Ved et uændret bruttoetageareal vil det betyde, at nettoarealet for nyopførte boliger reduceres. Den gældende arealgrænse for den enkelte almene bolig opjusteres derfor med 5 m² til en ny maksimumsgrænse på 115 m². Kravet om, at en bebyggelses gennemsnitlige boligstørrelse ikke må overstige 110 m², opretholdes uændret.

Totaløkonomiske investeringer i lavenergibyggeri

Der åbnes mulighed for at gennemføre totaløkonomisk rentable merinvesteringer i lavenergibyggeri, selvom det medfører en overskridelse af det gældende maksimumsbeløb. Byggeriet skal som minimum opfylde bygningsreglementets kommende 2015-krav, svarende til lavenergiklasse 1 i det gældende BR08.

Merinvesteringen skal være totaløkonomisk rentabel dvs. at nutidsværdien af de sparede energiudgifter som minimum svarer til merinvesteringen, samt at reduktionen i forsyningsudgifterne for en normalforbruger på ibrugtagelsestidspunktet opvejer betalingen vedrørende merinvesteringen.

Merinvesteringen finansieres med 2 pct. beboerindskud og 98 pct. lån, dvs. uden grundkapital. Merinvesteringen finansieres sammen med den øvrige anskaffelsesudgift og betales som et tillæg til den øvrige beboerbetaling vedrørende kapitaludgifter. Tillægget fastsættes til 4,4 pct. af merinvesteringen og reguleres på samme måde som den øvrige beboerbetaling i 40 år, hvorefter tillægget bortfalder.

Beboerne betaler dermed som udgangspunkt hele merinvesteringen. Tillægget vil blive opkrævet over varmeregnskabet. Som følge heraf ydes der ikke individuel boligstøtte hertil. Der vil senere blive udsendt en særskilt bekendtgørelse om totaløkonomiske energiinvesteringer i alment nybyggeri.

Skærpede krav til totaløkonomiske vurderinger

Der vil blive stillet skærpede krav til totaløkonomiske vurderinger med virkning fra 1. januar 2010, herunder krav om dokumentation af totaløkonomiske vurderinger samt indførelse af metodemæssige krav. Den nærmere udmøntning af de skærpede krav vil ske i en bekendtgørelse.

Bygherrekonkurrence

Kravet om, at kommunalbestyrelsens tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene boliger skal meddeles på grundlag af en gennemført bygherrekonkurrence, ophæves med virkning for tilsagn meddelt efter den 1. juli 2009. Der er dog etableret en overgangsordning, hvorefter de gældende bestemmelser om

bygherrekonkurrencen fortsat kan finde anvendelse for tilsagn meddelt efter den 1. juli 2009, forudsat at der er indgået aftale om overdragelse efter den nu ophævede § 116 inden lovens ikrafttræden.

Ændringer af styringen af det almene byggeri

De vedtagne ændringer af styringen af det almene byggeri baserer sig på en model for mål- og aftalestyring. Omdrejningspunktet bliver dialog og samarbejdemellem kommunalbestyrelse og boligorganisation. Fokus kommer til at ligge på løsning af problemer og på den langsigtede udvikling. Samtidig skal der skabes større rum til lokalt tilpassede løsninger, fordi de lokale boligmarkeder er yderst forskellige.

Hovedelementerne i styringsmodellen er følgende:

- Formål og styringsmålsætninger. Der er opstillet mål og styringsmålsætninger for almen boligvirksomhed på en række centrale områder. Brugen af målstyring skal gøre det klart, hvilke styringsmål og værdier den almene boligsektor skal arbejde efter og samtidig udgøre et fast grundlag for styringsarbejdet i boligorganisationer og kommunalbestyrelser.
- Styringsdialog. Der skal etableres en proaktiv styringsdialog mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation.
- Aftaler. Øget fokus på brug af aftaler mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation til gensidig koordination og beslutning om særlige indsatser etc.
- Egenkontrol. Boligorganisationernes egenkontrol skal styrkes, herunder arbejdet med forvaltningsrevision og kvalitetsstyring. Dette vil kunne bidrage til, at det kommunale tilsyn flytter fokus fra virksomhedsinterne forhold til mere overordnede og tværgående problemstillinger i boligorganisationen eller boligområdet.
- Dokumentation. Dokumentationen af boligorganisationens virksomhed og resultater til brug for styringsdialogen mellem boligorganisation og kommunalbestyrelse skal forbedres.

Formål og styringsmålsætninger

De almene boligorganisationers overordnede formål er at løse boligsociale opgaver. Formålet er udmøntet i en egentlig formålsbestemmelse for sektoren, hvoraf det fremgår, at almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle, som har behov herfor. Huslejen skal være rimelig, og beboerne skal gives indflydelse på egne boforhold.

I forlængelse heraf er fastsat en række overordnede styringsmålsætninger for de almene boligorganisationer:

- Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger.
- De almene boligafdelinger skal være økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstå i god og tidssvarende standard.
- Byggeriet skal have en god kvalitet, og boligorganisationen skal samtidig tilstræbe at få mest mulig værdi for investerede midler. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.
- Boligorganisationen skal ved udlejningen af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet.
- Boligorganisationens ledelse skal udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati.

Endelig foreslås det som led i målsætningerne præciseret, at boligorganisationerne og kommunalbestyrelserne er forpligtet til at samarbejde om de omtalte mål og målsætninger.

Hensigten med formålsbestemmelsen og målsætningerne er at forpligte boligorganisationerne til at arbejde mod bestemte sigtepunkter inden for nogle centrale områder. Reglerne er samtidig udtryk for nogle helt grundlæggende krav til den almene boligvirksomhed og til samarbejdet mellem boligorganisationerne og kommunalbestyrelserne.

Styringsdialog

Det eksisterende tilsyn vurderes i for høj grad at være baseret på legalitetskontrol og godkendelse af enkeltdispositioner og der er behov for at etablere rammer for et mere proaktivt, dialogbaseret tilsyn, som bedre er i stand til at håndtere den lokale boligpolitiske udvikling.

På denne baggrund forpligtes kommunalbestyrelsen til at føre en dialog i form af årlige møder med den enkelte boligorganisation om dens virksomhed, herunder om udviklingen i det enkelte boligområde (styringsdialog). Dialogen føres på grundlag af en rapportering, som boligorganisationen årligt indsender til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal endvidere offentliggøre en redegørelse for den gennemførte styringsdialog på kommunens hjemmeside.

Det skal understreges, at de grundlæggende regler om kommunalbestyrelsens tilsyn i øvrigt vil blive opretholdt, herunder kommunalbestyrelsens mulighed for at give påbud eller indsætte en midlertidig forretningsfører i tilfælde af, at gældende regler overtrædes.

Aftaler

Styringsmålsætningerne præciserer, at boligorganisationerne og kommunalbestyrelsen skal etablere et samarbejde, herunder gennem indgåelse af aftaler, om at realisere de overordnede mål og målsætninger. Aftaler er et væsentligt element i den nye styringsmodel.

Der kan indgås aftaler både om større, mere generelle forhold, som f.eks. områdeløft og helhedsplaner, udlejningsforhold, boligstandard o.l., og om helt specifikke forhold.

Egenkontrol

En afbureaukratisering og regelforenkling – herunder større frihedsgrader til boligorganisationerne, omlægning af det kommunale tilsyn og overgang til en højere grad af mål- og aftalestyring – forudsætter, at boligorganisationerne i vid udstrækning selv sikrer og kontrollerer effektiviteten og kvaliteten af egne ydelser.

På den baggrund er der behov for en præcisering og eventuel videreudvikling af kravene til forvaltningsrevision, og der vil blive igangsat et arbejde med henblik på at styrke og videreudvikle egenkontrollen i de almene boligorganisationer.

2.1.2.7. Dokumentation

Styringsdialogen skal foregå på et oplyst grundlag og boligorganisationen skal derfor årligt dokumentere sin virksomhed. Der vil administrativt blive fastlagt nærmere regler herom, som udarbejdes med udgangspunkt i drøftelser med KL og Boligselskabernes Landsforening.

Anvendelsesområde

Styringsmodellen sigter primært mod de almene boligorganisationer. Det samme gælder forslagene til forenklinger og moderniseringer på en række nærmere angivne områder.

Reglerne om formål og målsætninger foreslås imidlertid også at skulle finde tilsvarende anvendelse på selvejende institutioner, der ejer almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger samt på kommuner og regioner, der ejer almene ældreboliger. Det samme gælder en række af forslagene til modernisering og forenkling af gældende regler.

Derimod er der ikke lagt op til, at reglerne om styringsdialog og løbende rapportering på nuværende tidspunkt skal finde tilsvarende anvendelse på de nævnte institutioner m.v.

Det skal tilføjes, at lovforslaget ikke vedrører selvejende institutioner m.v., der har opført ungdoms- og ældreboliger i henhold til den tidligere lov om boligbyggeri, lov om ældre og personer med handicap eller tidligere bolig- og byggestøttelovgivning.

Der vil blive igangsat et arbejde med henblik på at komme med forslag til at forenkle og modernisere regelsættet vedrørende de nævnte ungdoms- og ældreboliger set i lyset af erfaringerne med den nye styringsmodel.

Som nævnt træder den ændrede styringsmodel først i kraft pr. 1. januar 2010. Der vil i efteråret blive udsendt nærmere information herom.

Afbureaukratisering og forenkling af regelsættet

Den vedtagne styringsmodel med vægt på dialog, samarbejde og aftaler fordrer, at regelsættet generelt bliver tilpasset disse forhold. Der gennemføres derfor som et led i den samlede model en *afbureaukratisering og forenkling* af regelsættet på en lang række områder. Det gælder især for så vidt angår udlejning, beboerdemokrati og organisering, administration og drift, boligorganisationernes egenkapital ligesom en række kommunale godkendelser som nævnt foreslås afskaffet.

De væsentligste ændringer omtales kort nedenfor, idet der i øvrigt henvises til bilag 1, Oversigt over ændringer af finansiering og styring af den almene boligsektor.

Udlejningsregler

- Der åbnes mulighed for, at boligorganisationer og kommuner for problemramte områder kan aftale, at et antal boliger udlejes gennem offentlig annoncering – det vil sige uden om ventelisten,
- Kriterierne for at kunne anvende kombineret udlejning lempes, således at de kan anvendes i flere boligområder,
- Der åbnes for at lade boliger stå tomme i maksimalt 6 måneder i forbindelse med kombineret udlejning, 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,
- 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
- Ventelistereglerne forenkles for de forskellige typer boligorganisationer
- Reglerne vedr. fortrinsrettigheder for boligsøgende med børn ændres
- Der indføres ubetinget ret til en erstatningsbolig ved alle ombygninger og boligorganisationen skal dække lejerens rimelige flytteudgifter og lejerens del af normalstandsættelsen.

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 Indenrigs- og Socialministeriet.

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 bygnings-ejere

- De pågældende aktiviteter, som sker i konkurrence med private, overføres til et særligt selskab, der er skattepligtigt og som etableres efter markedsøkonomiske investeringsprincipper.

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 forsøg 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.
- Der åbnes mulighed for at etablere ejerboliger, private udlejningsboliger og andelsboliger som tagboliger på almene afdelingers ejendomme

Som nævnt får ovennævnte ændringer først virkning fra den 1. januar 2010. De relevante bekendtgørelser m.v. vil blive ændret til efteråret.

Indenrigs- og Socialministeriet, den 8. juni 2009

PER LARSEN

Bilag 1

Oversigt over ændringer af finansiering og styring af den almene boligsektor som følge af vedtagelsen af L 208.

Ændringer	Beskrivelse
1. Styringsmodel/tilsyn	
1.1. Styringsdialog	Kommunen forpligtes til at føre regelmæssig dialog med boligorganisationerne. Der afholdes dialogmøde hvert år på grundlag af indsendt dokumentation vedr. mål og resultater, jf. 1.2. Samtidig afskaffes en række af de eksisterende kommunale godkendelsesbeføjelser. Det indgår i modellen, at styringsdialogen skal forholde sig til de opstillede målsætninger. 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. 1.1., skal boligorganisationerne indsende dokumentation vedr. opnåede resultater og fremtidige mål. Pakken skal indeholde: - 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.
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, <i>at</i> beboerbetalning reguleres fuldt ud med inflationen i 20 år og herefter med 75 pct. i 25 år, <i>at</i> reguleringen af beboerbetalningen forlænges fra 35 til 45 år, samt <i>at</i> likvide midler indbetales til staten til og med 40. år.
2.2. Vejledning til långivere	Udarbejdelse af vejlednings-materiale (kogebog) til potentielle långivere. SDO-lovgivningen har medført, at også andre end de gamle realkreditinstitutter kan yde lån til Finansiering af nyt alment byggeri.
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, samt 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 skærpelsen af energikrav i bygningsreglementet fra 2010. Energitillægene til nybyggeriet skærpes igen i 2015. Senest i 2014 tages energitillægget derfor op til revision.
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 ydes ikke offentlig støtte til merinvesteringen. Merinvesteringen betales af lejerne over varmeregnskabet, idet huslejeeffekten af merinvesteringen kompenseres af tilsvarende reduceret energiudgift. Bygninger skal opfylde kravene til lavenergihusklasse 1 i BR08

Ændringer	Beskrivelse
3.4. Totaløkonomiske vurderinger	Der indføres skærpede krav til totaløkonomiske vurderinger i alle almene nybyggerier, herunder krav om dokumentation af totaløkonomiske vurderinger samt indførelse af metodemæssige krav hertil. Endvidere indføres særlige krav til totaløkonomiske rentable investeringer ved overskridelse af maksimumsbeløbet, jf. 3.3
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 for den private sektor hver tæller 50 pct. Regulering med nettoprisindekset, 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 entreprisens summen holdes uden for maksimumsbeløb	Der gives adgang til at overskride maksimumsbeløbet ved afholdelse af udgifter til indeksregulering af entreprisens summen efter fastpris-periodens udløb. Entreprisekontrakter indekseres for den del, der udføres 12 måneder efter tilbudsdagen, og kan derfor overstige maksimumsbeløbet.
4.4. Begrænsning af omgælsesmuligheder 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. Udlejningsregler	
5.1. Udlejning via annoncering	I udsatte områder kan kommune og boligorganisation aftale, at udlejning kan ske ved annoncering – det vil sige 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.
5.2. Fleksibel 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. De nye kriterier indebærer, 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.
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.

Ændringer	Beskrivelse
5.5 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.
5.6. Fortrinsret for børnefamilier	Fortrinsretten for børnefamilier ophæves. Kommune og boligorganisation kan dog aftale at give fortrinsret til børnefamilier. Fortrinsretten bliver således aftalestof mellem kommune og boligorganisation. Fremmer mulighederne for at regulere beboersammensætningen.
5.7. 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.
5.8. Genhusning ved ombygning	Der indføres en ubetinget genhusningsforpligtelse ved alle opsigelser som følge af ombygning, herunder sammenlægning. Kommunen kan efter aftale overtage forpligtelsen til genhusning. Boligorganisationen (dispositionsfonden) betaler normalistandsættelse samt rimelige flytteudgifter som følge af opsigelsen.
5.9. 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.
5.10. 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.
5.11. Godkendelse af udlejning til ikke-beboelse	Kommunalbestyrelsen skal i dag godkende, hvis udlejning pga. ekstraordinære udlejningsvanskeligheder sker til anden anvendelse end beboelse. Kravet ophæves, 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.
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 beslutningen.
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. Da opløsning af en boligorganisation med henblik på sammenlægning er besluttet af de beboerdemokratiske organer i boligorganisationen, synes der ikke at være grund til, at kommunalbestyrelsen skal godkende sammenlægningen. Bestemmelsen ophæves derfor. 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 ikke skal udskilles i en selvstændig afdeling.

Ændringer	Beskrivelse
6.5. En type boligorganisation	Selvejende boligorganisationer og andelsboligorganisationer slås sammen til én 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. 6.5. Øverste myndighed kan beslutte at omdanne garantiorganisationen. Garanterne kan i denne forbindelse kræve indløsning af beviser.
6.7. En 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 boligorganisationer som er medlemmer, 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. Arbejder, der består i modernisering af køkkener eller badeværelser, kan ikke gennemføres uden afdelingens samtykke, medmindre disse arbejder er nødvendige for, at det samlede projekt kan gennemføres på en hensigtsmæssig måde. Uenighed om øverste myndigheds kompetence kan af den enkelte lejer indbringes for beboerklagenævnet. Øverste myndighed anvendelse af adgangen til at træffe beslutning som foreslået skal indberettes til Indenrigs- og Socialministeriet 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 uhensigtsmæssige 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.
6.10. Beboerdemokrati i visse ældreboliger	Der indføres mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan udpege medlemmer af afdelingsbestyrelsen i boligorganisationsafdelinger med udelukkende ældreboliger beboet af svage og plejekrævende beboere. 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. Ændringen 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	

Ændringer	Beskrivelse
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 uden kommunal godkendelse forhøjes, hvis det samlede beboerindskud efter forhøjelsen ikke overstiger 200 kr. pr. m². Højere beboerindskudslån skal fortsat godkendes.
8. Sideaktivetsreglerne	
8.1. Kommunale godkendelser	Reglerne om forhåndsindberetning af nye sideaktiviteter afskaffes som hovedregel, idet der er tale om unødige papirgange. Kommunalbestyrelsen vil fortsat skulle føre tilsyn med, at boligorganisationen opfylder gældende regler, ligesom der vil være en række godkendelsesbeføjelser i relation til etablering af skattepligtige selskaber, der udøver sideaktiviteter. Dannelsen af et skattepligtigt selskab skal således godkendes. Boligorganisationens indskud skal godkendes, ligesom alle aktiviteter, boligorganisationen ønsker at udføre i selskabet, skal godkendes. Endelig skal sociale aktiviteter, hvori deltager andre end afdelingens beboere, fortsat forhåndsindberettes.
8.2. Etablering af (sideaktivitets) selskab	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 m.v., jf. nærmere nedenfor. Selskabskonstruktionen sikrer, at der ikke sker konkurrenceforvridning. 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.
8.3. Etablering af erhvervsarealer	Almene boligorganisationer får mulighed for at nyopføre/etablere 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 byggeri i boligområdet. Boligorganisationen kan ikke eje det pågældende byggeri. Adgangen til at udføre aktiviteten vil blive afgrænset til det pågældende boligområde, som gælder

Ændringer	Beskrivelse
	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. Egenkapital	
9.1. Forrentning af afdelingsmidler	Afdelingsmidler i fællesforvaltning tilskrives den fulde forrentning. Fremtidssikrer vedligeholdelsesmidlerne
9.2. 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.
9.3. Maksimum for arbejdskapital	De gældende regler om maksimum for boligorganisationens arbejdskapital ophæves.
9.4. 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.
9.5. Bidrag til dispositionsfonden	De særlige afdelingsbidrag kan ikke længere opkræves, når dispositionsfondens størrelse overstiger minimum pr. bolig.
9.6. 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.
9.7. Godkendelse af udlån af afdelingsmidler	Den kommunale godkendelse af udlån af afdelingsmidler til afdelinger med driftsunderskud ophæves.
10. Andre forslag	
10.1. Nøgletal	Der indføres bygherrenøgletal i alment nybyggeri.
10.2. Bygherrekonkurrence	Bygherrekonkurrencen afskaffes.
10.3. 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 byggeri, herunder forsøg med energiøkonomiske løsninger.
10.4. Tagboliger	Der åbnes mulighed for at etablere ejerboliger, private udlejningsboliger og andelsboliger som tagboliger på almene afdelingers ejendomme