

Krav om totaløkonomiske vurderinger

Af Byggeerhvervsudvalgets redegørelse fra marts 1997 fremgår, at der generelt fokuseres for ensidigt på anlægsprisen, mens omkostningerne til drift og vedligeholdelse samt »helhedsbetragtninger vedrørende miljø, energi og brugskvaliteter m.v.« ikke inddrages i tilstrækkeligt omfang.

For det støttede byggeri peger udvalget i den forbindelse særligt på rammebeløbet som en hindrende faktor for sådanne totaløkonomiske betragtninger.

Med rammebeløbets afskaffelse foreslås det derfor nu at indføre krav om totaløkonomiske vurderinger ved samtlige støttede byggerier. Udover de mulige miljø- og samfundsøkonomiske fordele heraf, har kravet om totaløkonomi også sammenhæng med, at huslejeniveauet og dermed de enkelte byggeriers driftsøkonomi - med rammebeløbets afskaffelse - bliver en så meget desto mere central faktor ved kommunernes vurdering af et byggeprojekt.

De nærmere retningslinjer for de totaløkonomiske vurderinger vil blive fastsat administrativt af Boligministeriet, bl.a. på grundlag af et igangværende modeludviklingsarbejde, som Boligministeriet har iværksat.

Fremtidig kontrol og tilsyn

Som det er fremgået ovenfor, indebærer forslaget om afskaffelsen af rammebeløbet såvel en væsentlig decentralisering som deregulering. I sammenhæng hermed bortfalder en væsentlig del af de nuværende centrale styringsmuligheder.

Rammebeløbet har således hidtil været den helt centrale mekanisme til styring af det støttede byggeri, såvel til den overordnede styring af anskaffelsessummer, som mere indirekte - via tillæg/fradrag til rammebeløbet vedrørende størrelse, installationer, tilgængelighed, energi m.v. - til en detaljeret adfærdsstyring omkring byggeriets udformning og størrelsen af enkeltposter i byggesagen.

Det må samtidig vurderes, at rammebeløbet - og detailreglerne om forskellige posters andel af den samlede anskaffelse - i formentlig ikke uvæsentligt omfang er blevet anvendt af den enkelte kommune som rettesnor i vurderingen af den enkelte byggesag, herunder de enkelte udgiftsposters størrelse.

For at sikre dels kontrol, herunder opfyldelsen af lovgivningens målsætninger og forudsætninger samt en betryggende anvendelse af de offentlige (statslige) midler, dels de bedst mulige rammer for de enkelte kommunalbestyrelser til at udøve tilsynsfunktionen, påtænkes Boligministeriets overordnede tilsyn og kontrolindsats fremover tilrettelagt efter følgende hovedretningslinjer:

- Den direkte styring forudsættes grundlæggende at ske via fastholdelsen af helt overordnede maksimums- og minimumsstandarder for byggerierne, i hovedsagen ved de maksimale arealkrav til familie-, ældre- og andelsboliger på 110 m² og til ungdomsboliger på 50 m², samt ved såvel de særlige indretningskrav til ældreboliger som de generelle indretningskrav, som følger af bygningsreglementet.
- Til sikring af overensstemmelse mellem byrde og beslutningskompetence fastholdes en kommunal andel i alle finansieringsordninger. Samtidig fastholdes kravene til, at der ikke må være mere end 2 pct. ledige støttede boliger i kommunen ved nye tilsagn. Som noget nyt indføres samtidig krav om totaløkonomiske vurderinger i samtlige byggesager.
- Boligministeriets forsøgsmidler påtænkes anvendt mere målrettet og konsekvent i en adfærdspåvirkende indsats til fremme af de områder, som tillægges vægt fra centralt hold, ikke mindst i sammenhæng med byggeerhvervspolitikken, jf. nærmere under bemærkningernes punkt V.
- Til vejledning af kommunerne vil Boligministeriet udarbejde nøgletal for byggerierne, eksempelvis på grundlag af de faktiske byggeregnskaber, som er indberettet til informations- og forvaltningssystemet BOSSINF-STB. Sådanne gennemsnitstal vil blive udarbejdet for de forskellige boligtyper fordelt efter geografisk placering, dels for de samlede anskaffelsessummer, dels for centrale poster i regnskaberne. Dette gælder særligt de poster, hvor den hidtidige centrale detailstyring nu afskaffes.
- Med henblik på den løbende kontrol - og til brug for løbende evaluering af konsekvenserne af den foretagne deregulering og decentralisering - vil BOSSINF-systemet tilsvarende danne grundlag for systematiske opgørelser af byggeregnskabets poster m.v. samt den heraf relaterede husleje til brug for den totaløkonomiske vurdering. Herudover påtænker ministeriet i større omfang end hidtil at foretage stikprøvebaserede kontroller af kommunerne, dels som led i systematiske gennemgange af de forskellige regelområder, dels som resultat af konstaterede problemer eller lignende. Denne kontrolindsats påtænkes i videst muligt omfang baseret på et samarbejde med kommunerne, idet de kommunale organisationer også løbende påtænkes inddraget i overvejelserne/tiltagene.
- De gældende systemer - indeholdt i BOSSINF - til beregning og kontrol af belåningsgrundlag, låneudstedelse og den løbende støtteudbetaling m.v. oprettholdes i sagens natur uden lempelser/ændringer.