

Refusionsprocenten skal således kunne variere over tid, så den f.eks. er 0 i de første 10 år og derefter 100. Den faktiske refusionsprocent afgøres af Landsbyggefonden på baggrund af en vurdering af boligorganisationens forhold. Refusion fra dispositionsfonden skal fratrækkes ved beregningen af Landsbyggefondens træk på renoveringsrammen.

For at styrke de lokale incitamentter til at gennemføre forbedringer uden støtte er det endelig socialministerens hensigt at anvende den gældende bemyndigelse i loven til at skabe mulighed for at fastsætte en mere hensigtsmæssig betalingsprofil. Det er derfor socialministerens hensigt at fastsætte nærmere regler om, at dispositionsfonden kan dække ydelsesbetalingen på det realkreditlån, afdelingen optager, og til gengæld i afdelingen opkræve en løbende betaling med en anden profil, som er lavere i begyndelsen, som derefter vokser, f.eks. som beboerbetalingen på støttede lån, og som er uafhængig af renteændringer. Det forudsættes, at betalingerne beregnes, således at de balancerer over lånets løbetid. Det vil være en forudsætning, at kommunen godkender afdelingens betalingsprofil.

Ad 6. Innovation i byggeriet

Innovation og udvikling er af afgørende betydning, hvis dansk byggeri skal bevare og udbygge konkurrenceevnen. Behovet for en indsats på området skal ses på baggrund af byggeriets betydning for samfundsøkonomien. Bygge- og anlægssektoren bidrog således med 74 mia. kr. til bruttoværditilvæksten i 2005. Samtidig befinder dansk byggeri sig foran væsentlige udfordringer med hensyn til produktivitet, kvalitet og afkast.

Den danske innovationsindsats (FoU-indsats) i byggeriet ligger generelt på et relativt lavt niveau. Der er derfor behov for løbende investeringer i innovation og udvikling af byggeri og boliger. Forslagets udgangspunkt er, at den almene boligsektor – i kraft af sektorens volumen og den tildelte offentlige støtte – skal spille en foregangsrolle i byggeriet. Det foreslås i forlængelse heraf, at Landsbyggefonden inden for en given ramme skal fremme innovation (forsøg og udvikling) inden for nybyggeri og renovering.

Forslaget vil gøre det til en af fondens opgaver at bidrage til fornyelse og forbedring af byggeriets organisering, tekniske processer og produkter generelt – men også på mere specialiserede områder som f.eks. renovering af betonbyggeri. Landsbyggefonden vil herved få styrket sit vidensberedskab og vil derved kvalificeret kunne fremme innovationshensyn, når den giver tilsagn til nye renoveringsprojekter. Midler-

ne vil blive anvendt af Landsbyggefonden i samarbejde med relevante ministerier.

Ad 7. Sammenlægning af boligorganisationer

Der findes i dag 771 boligorganisationer af vidt forskellig størrelse. 2 boligorganisationer har over 10.000 boliger, mens 19 organisationer har under 50 boliger. Gennemsnitlig administrerer en boligorganisation godt 700 boliger. Isoleret set er det klart, at boligorganisationer af så forskellig størrelse ikke har de samme muligheder for på professionel vis at løfte de mange opgaver, der følger med at drive en boligorganisation.

Der har derfor også i de senere år været en stigende interesse for at indgå lokalt eller landsdækkende samarbejde enten i form af administrative fællesskaber eller ved egentlige sammenlægninger. Det må forventes, at denne tendens vil blive styrket i de kommende år bl.a. som følge af kommunalreformen og de fortsat stigende krav til boligorganisationerne om kompetent og effektiv drift.

De gældende regler for sammenlægninger er hæmmende for processen. Det er boligorganisationens øverste myndighed, der med kommunalbestyrelsens godkendelse, beslutter opløsning af boligorganisationen med henblik på sammenlægning med en anden boligorganisation. I normalvedtægterne, der er udarbejdet i medfør af almenboligloven, er der imidlertid krav om tilslutning på afdelingsmøderne. Boligorganisationens bestyrelse er nødt til at sætte forslag om opløsning på dagsordenen til afdelingsmøderne i samtlige afdelinger i den eller de boligorganisation(er), der skal opløses – i modsætning til afdelingerne i den fortsættende boligorganisation.

Reglerne er overvejende historisk betinget og afspejler i dag hverken samfundsudviklingen eller sektorens egen udvikling på området. Kompetencen til at træffe beslutning om sammenlægning hører naturligt hjemme i boligorganisationens øverste myndighed, der er det beboerdemokratiske organ, der træffer beslutning om de overordnede anliggender i organisationen, herunder bl.a. om iværksættelse af nyt byggeri, erhvervelse, salg af en afdeling eller nedrivning af en afdeling. Hermed sikres, at lejerne fortsat har afgørende indflydelse på beslutningen, da lejerne har flertallet i boligorganisationens øverste myndighed, samtidig med at det bliver lettere for boligorganisationerne at omstille sig til kommunalreformen og de stigende krav til en effektiv drift.

På den baggrund foreslås det at ændre beslutningsstrukturen ved sammenlægning af boligorganisationer, så øverste myndighed tillægges kompetence til at