

Den foreslåede *overordnede styringsmodel* baserer sig på en model for mål- og aftalestyring. Omdrejningspunktet for styringen foreslås at blive dialog og samarbejde mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation. Fokus skal være på løsning af problemer og på den langsigtede udvikling. Der skal skabes større rum til lokalt tilpassede løsninger, fordi de lokale boligmarkeder er yderst forskellige. Lovforslaget omfatter således alle boligorganisationer og kommunalbestyrelser, der fører tilsyn med almene boliger.

Det foreslås, at der i loven fastsættes overordnede målsætninger for den almene boligsektors virksomhed. Målsætningerne foreslås at blive den overordnede ramme for dialogen og samarbejdet og bliver retningssgivende for styringen. De opstillede målsætninger vil således forpligte boligorganisationerne til at arbejde mod fastsatte sigtepunkter, idet de udtrykker, hvad »gode præstationer« er. I forlængelse af målsætningerne foreslås styringen i så vidt omfang som muligt at ske ved brug af aftaler mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationerne. Aftalerne er udtryk for det gensidigt forpligtende samarbejde. Der er metodefrihed og det er i sagens natur frivilligt at indgå aftaler, men der er en forpligtelse til at kortlægge behovet for aftaler og lave en køreplan herfor.

Kommunalbestyrelserne vil fortsat spille en helt central rolle i styringen af de almene boligorganisationer. Det kommunale tilsyn bliver mere fremadrettet og problemorienteret og mindre kontrolorienteret. Som følge heraf ophæves krav om kommunalbestyrelsens godkendelse på en række områder. Selvom tilsynet foreslås at ændre karakter, fastholdes kommunalbestyrelsens legalitetstilsyn uændret. Kommunalbestyrelsen skal fortsat kontrollere og er fortsat berettiget såvel som forpligtet til at gribe ind med henstillinger og påbud m.v., hvis reglerne ikke overholdes. Også statens (Indenrigs- og Socialministeriets) overordnede tilsyn bevares uændret.

Det er et væsentligt formål for den almene boligsektor at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor. Der er derfor fortsat behov for at der bygges nyt. Finansierings- og støttereglerne samt de økonomiske vilkår for nybyggeriet er her afgørende.

*Huslejen* i det almene nybyggeri er, særligt i hovedstadsregionen, løbet fra den almindelige prisudvikling. Dermed er det også blevet relativt dyrere at bosætte sig i det almene nybyggeri. Det foreslås derfor, at startniveauet for beboerbetalingen nedsættes fra 3,4 pct. af den samlede anskaffelsessum til 2,8 pct. Det vil medføre, at beboerbetalingen i det første år vil falde med knap 18 pct. og den samlede starthusleje dermed med 11-12 pct.

Prisen på nyt alment byggeri skal holdes under et bestemt niveau, *maksimumsbeløbet*. Reguleringen af maksimumsbeløbet er ikke fulgt med udviklingen i bygge- og grundpriserne i de seneste år. Det har vanskeliggjort alment byggeri i store dele af landet og har bidraget til de senere års meget lave tilsagnsniveau. Heroverfor står, at konjunkturerne er vendt og grundpriserne er faldet. 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. Det foreslås derfor at forhøje maksimumsbeløbet med 6 pct. i en række kommuner.

I energiaftalen fra februar 2008 er der aftalt 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. De skærpede energikrav, som er udmøntet i regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger, der er offentliggjort den 18. april 2009, har konsekvenser for alt nybyggeri, herunder også for det almene nybyggeri. Det skal sikres, at det almene nybyggeri har mulighed for at leve op til de skærpede krav. Hertil kommer, 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.

Det foreslås derfor for det første, at der indføres et energitillæg til maksimumsbeløbet, så der skabes plads til de merinvesteringer, der er nødvendige for at opfylde de skærpede energikrav. For det andet foreslås, at den gældende arealgrænse for den enkelte almene bolig sættes op med 5 m<sup>2</sup> til en ny maksimumsgrænse på 115 m<sup>2</sup>, så det ikke går ud over boligarealet, at energiforbruget reduceres gennem bedre isolering. Endelig foreslås for det tredje, at der åbnes 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).

Herudover gennemføres en række tiltag fra regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger, som understøtter gennemførelsen af energibesparelser i den eksisterende almene boligmasse. Det drejer sig om styrket beslutningskompetence til øverste myndighed i boligorganisationen, om indførelse af