

genhusningspligt i forbindelse med ombygninger samt om tilpasning af ESCO-løsninger til alment byggeri.

Den kommunale grundkapitals størrelse har væsentlig betydning for omfanget af det almene nybyggeri. Med henblik på at sætte gang i nybyggeri og beskæftigelse foreslås det derfor at nedsætte den kommunale grundkapital fra 14 pct. til 7 pct. af anskaffelsessummen for alment nybyggeri, som kommunerne meddeler tilsagn til i perioden fra den 1. juli 2009 til den 31. december 2010.

Det er nødvendigt fortsat at understøtte og styrke indsatsen mod *ghettoisering*, der øger risikoen for isolation af visse befolkningsgrupper og dermed risikoen for udvikling af parallelsamfund med normer og værdier, der er forskellige fra det øvrige samfunds. Det er vigtigt i så høj grad som muligt at modvirke en sådan udvikling. På boligområdet kan dette først og fremmest ske ved at sikre en varieret beboersammensætning, hvor beboersammensætningen socialt som etnisk kommer så tæt på landsgennemsnittet som muligt. Det er derfor nødvendigt at give kommunalbestyrelser og boligorganisationer nye instrumenter, så den indsats, der gøres for at ændre beboersammensætningen, kan blive understøttet yderligere.

Styringsmodellen giver kommuner og boligorganisationer optimale muligheder for at tackle opståede problemer, herunder især at forebygge, at problemerne udvikler sig. Modellen lægger op til dialog og samarbejde og fokuserer på øget brug af aftaler om helhedsplaner og om udlejningen.

Herudover foreslås en række ændringer af udlejningsreglerne, idet de har stor betydning for mulighederne for at regulere beboersammensætningen. Der er allerede aftalebaserede instrumenter som fleksibel udlejning og kombineret udlejning, som giver mulighed for at regulere tilgangen til et boligområde uden om ventelisten. Disse muligheder foreslås forbedret, således at de kan anvendes i flere områder og i forhold til flere boliger. Som noget nyt foreslås tillige, at der åbnes for, at boligorganisationer og kommunalbestyrelser i problemramte områder kan aftale, at et antal boliger udlejes gennem offentlig annoncering og uden om ventelisten.

Endelig foreslås, at der indføres hjemmel til, at der på almene ejendomme kan etableres tagboliger som private udlejningsboliger, ejerboliger eller andelsboliger. Herved tilføres endnu et redskab, som kommunalbestyrelser og boligorganisationer kan anvende med henblik på at ændre beboersammensætningen i et problemramt boligområde.

Den foreslåede styringsmodel med vægt på dialog, samarbejde og aftaler fordrer, at regelsættet generelt bliver tilpasset disse forhold. Der foreslås derfor som et led i den samlede model, at der sker 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.

For en nærmere omtale af de enkelte forslag henvises til gennemgangen neden for under afsnit 2, lovfor slagets indhold. Det overordnede udgangspunkt for de enkelte forslag er, at der skal ske en forenkling, at målstyringen af de enkelte områder skal øges, at der skal etableres flere aftalemuligheder, at boligorganisationernes egenkontrol skal styrkes samt at der fortsat på en række områder vil være behov for lovfæstede regler.

Det foreslås endelig, at lovforslaget bliver evalueret. Evalueringen skal følge op på, om lovforslaget lever op til dets formål og fører til, at boligorganisationer og kommunalbestyrelser målrettet finder mere optimale og effektive løsninger på de udfordringer, sektoren står over for i dag. Der vil her særligt blive fokuseret på arbejdet med at modvirke social og etnisk segregation af boligområderne, med at vedligeholde og fremtidssikre boligmassen og endelig med at sikre en effektiv drift af organisationerne.

Evalueringen skal gøre status over boligorganisationernes og kommunalbestyrelsernes generelle praksis i forhold til styring og tilsyn, samt hvordan og i hvilket omfang boligorganisationer og kommunalbestyrelser arbejder med at modvirke ghettoisering, fremtidssikre boligerne og fremme en effektiv drift.

På grundlag heraf skal evalueringen undersøge, hvilken effekt det har haft at indføre mål- og aftalestyring. Evalueringen skal undersøge, om boligorganisationer og kommunalbestyrelser i højere grad end tidligere har en klar afgrænsning af de problemer og udfordringer, som parterne står overfor i forhold til den almene boligmasse, om de har klare strategier for at håndtere udfordringerne og om disse fører til konkrete initiativer og handling. Konkret skal evalueringen vurdere i hvilken grad og hvordan, kommunalbestyrelserne og boligorganisationerne anvender de redskaber, de gives med lovforslaget, og om redskaberne fører til den ønskede virkning.

## 2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder på den baggrund forslag vedrørende følgende elementer: