

### 2.1.2.7. Dokumentation

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

Det er hensigten at boligorganisationen som en central del af denne rapportering som noget nyt skal aflevere en »selvangivelse«, hvori boligorganisationen i kort, standardiseret form evaluerer og vurderer sine egne præstationer inden for en række områder samt giver en vurdering af, hvilke udfordringer boligorganisationen står over for, hvilke initiativer boligorganisationen vil igangsætte og et bud på behovet for koordination, samarbejde, aftaleindgåelse m.v. med kommunalbestyrelsen.

Endvidere vil der blive lagt op til, at resultater af relevante analyser (temaanalyser, nøgletal, benchmarking m.v.) også kan indgå i rapporteringen.

Der er i dag i forskellige sammenhænge etableret elementer af et data- og analysegrundlag for såvel byggeriet som driften af den almene boligsektor. Der er behov for at styrke dette arbejde yderligere, ligesom der fremover fortløbende vil være behov for, at der tages stilling til, i hvilket omfang sådanne analyser bør indgå som et obligatorisk led i den samlede dokumentation, som boligorganisationen skal aflevere til kommunalbestyrelsen.

### 2.1.2.8. 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 boliger for 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. I forbindelse hermed vil der blive taget stilling til, om – og i bekræftende fald i hvilket omfang – modellen også kan finde anvendelse på disse institutioner. I dette arbejde vil også indgå spørgsmålet om, hvorvidt styringsmodellen skal implementeres fuldt ud på de ovenfor nævnte selvejende institutioner, der ejer almene ældre- eller ungdomsboliger.

## 2.2. Finansiering

### 2.2.1. Gældende regler

Reglerne for finansiering af alment nybyggeri følger af den finansieringsreform, der blev gennemført i 1999, idet fordelingen mellem de enkelte elementer dog har varieret siden. I dag finansieres anskaffelsessummen for alment nybyggeri med et beboerindskud på 2 pct., en kommunal grundkapital på 14 pct. og et kreditinstitutlån, hvortil der ydes statslig ydelsesstøtte, på 84 pct. For plejeboliger med tilsagn i 2008 og 2009 gælder dog, at den kommunale grundkapital udgør 7 pct. og kreditinstitutlånet 91 pct. af anskaffelsessummen.

Beboerindskuddet har udgjort 2 pct. siden 1982. Det tilbagebetales som udgangspunkt ved fraflytning. Grundkapitalen ydes som et rentefrit lån, der tillige er afdragsfrit i op til 50 år. Med disse vilkår får det reelt karakter af et investeringstilskud.

Den resterende del af anskaffelsessummen, svarende til 84 pct. (91 pct.) af anskaffelsessummen, finansieres med et kreditinstitutlån med en maksimal løbetid på 35 år. For tiden anvendes 30-årige lån. Kommunalbestyrelsen stiller garanti for den del af lånet, som overstiger 60 pct. af ejendommens værdi.

Til betaling af ydelserne på de optagne lån betaler lejerne en løbende beboerbetalning, der som udgangspunkt udgør 3,4 pct. af byggeriets anskaffelsessum. Beboerbetalningen reguleres én gang om året med 75 pct. af den laveste stigning i henholdsvis nettoprisindekset og lønindekset. Herudover betaler beboerne løbende bidrag på de optagne lån. Bidraget kan maksimalt udgøre 0,27 pct. af lånets hovedstol.

Den statslige ydelsesstøtte til lånet udgør forskellen mellem beboerbetalningen og de faktiske ydelser på lånet. Den årlige regulering af beboerbetalningen betyder, at ydelsesstøtten – alt andet lige – falder med årene for til sidst helt at bortfalde.