

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 (BR08).

De skærpede energikrav har konsekvenser for det almene nybyggeri. For det første skal det sikres, at det almene nybyggeri kan leve op til de skærpede krav. For det andet skal der sikres mulighed for, at det almene nybyggeri kan gå foran med lavenergiløsninger, f.eks. passivhuse og plusenergibyggeri.

På den baggrund stilles tre forslag, nemlig om indførelse af energitillæg, om opjustering af den maksimale boligstørrelse og om totaløkonomiske investeringer i lavenergibyggeri.

#### *2.2.2.5.1. Forslag om indførelse af energitillæg*

De skærpede energikrav medfører øgede byggeomkostninger. For at sikre, at det almene byggeri kan leve op til de skærpede krav, er det hensigten i en bekendtgørelse at indføre et energitillæg til maksimumsbeløbet svarende til de merinvesteringer, som følger af den måde, som energimålsætningerne er udmøntet på i regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger. Energitillæggets endelige størrelse fastlægges i forlængelse af energistrategien og gennemføres ved en ændring af støttebekendtgørelsen. Det er hensigten at fastsætte, at tilsagn meddelt fra og med den 1. juli 2009 som udgangspunkt er omfattet af energitillægget og skal opfylde energikravene til lavenergibygninger klasse 2 i bygningsreglement 2008. Dette svarer til den skærpelse af energikravene, som forventes at træde i kraft primo 2010, hvorefter de nye krav vil skulle opfyldes. Det vil i forbindelse med bekendtgørelsen blive overvejet, om kommunerne i visse tilfælde skal kunne dispensere fra kravene, f.eks. i forbindelse med fortsættelsesbyggeri eller hvor en indfrielse af kravene vil medføre væsentlige ekstraomkostninger. I givet fald vil der naturligvis heller ikke blive ydet energitillæg. Ved opgørelsen af energitillægget vil SBI-rapporten, »Skærpede krav til nybyggeriet 2010 og fremover. Økonomisk analyse« (SBI, februar 2009), blive lagt til grund. Rapporten er udarbejdet til brug for den tværministerielle arbejdsgruppe bag strategien for reduktion af energiforbruget i bygninger. Energitillægget vil blive taget op til revision senest i 2014 før den aftalte skærpelse i 2015. Energitillægget omfatter også friplejeboliger.

#### *2.2.2.5.2. Forslag om opjustering af den maksimale boligstørrelse*

Arealgrænser for almene boliger er opgjort som bruttoetagearealet, dvs. det samlede etageareal inkl.

arealet af ydervægge mv. En nybygget bolig må således maksimalt være 110 m<sup>2</sup> inkl. ydervæggens areal.

I det omfang, de skærpede energikrav indfries ved tykkere isolering, vil det medføre et større arealforbrug til ydervægge. Ved et uændret bruttoetageareal vil det betyde, at nettoarealet for nyopførte boliger, dvs. det egentlige boligareal, reduceres. Det foreslås derfor, at den gældende arealgrænse for den enkelte almene bolig opjusteres med 5 m<sup>2</sup> til en ny maksimumsgrænse på 115 m<sup>2</sup>. Kravet om, at en bebyggelses gennemsnitlige boligstørrelse ikke må overstige 110 m<sup>2</sup>, opretholdes uændret.

#### *2.2.2.5.3. Forslag om totaløkonomiske investeringer i lavenergibyggeri*

For at der også i det almene nybyggeri skal være muligheder for at etablere et fremtidssikret byggeri, som udnytter de teknologiske fremskridt inden for energiteknologi og andre bæredygtige løsninger og byggemetoder åbnes der for kommende totaløkonomisk rentable merinvesteringer i lavenergibyggeri, 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 BR08). Merinvesteringen skal være totaløkonomisk rentabel, dvs. at beboernes energiudgifter kan reduceres tilsvarende, og finansieres med 2 pct. beboerindskud og 98 pct. lån uden hverken ydelsesstøtte eller grundkapital.

Bygherren skal lade foretage en beregning af såvel merinvestering som energibesparelse. Det vurderes at kunne ske som en del af rådgiverydelsen. For en nærmere beskrivelse af kravene til dokumentation af totaløkonomien henvises til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser. For at skabe størst mulig sikkerhed for holdbarheden af disse beregninger skal certificerede energimærkningsvirksomheder e.lign. forud for byggeriets påbegyndelse vurdere, om de energimæssige forudsætninger i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare.

Merinvesteringen finansieres sammen med den øvrige anskaffelsesudgift og betales som et tillæg til den øvrige kapitaludgift. Tillægget fastsættes til 4,4 pct. af merinvesteringen og reguleres på samme måde som de øvrige kapitaludgifter i 40 år, hvorefter tillægget bortfalder.

Beboerne betaler som udgangspunkt hele merinvesteringen. Den løbende betaling på lånet foreslås opkrævet over varmeregnskabet. Som følge heraf ydes der ikke individuel boligstøtte hertil.