

afdelingsregnskabet og i regnskabet for boligorganisationens dispositionsfond.

## 2.7. Andre forhold vedrørende byggeri

### 2.7.1. Gældende regler

Kommunalbestyrelsen meddeler på statens vegne tilsagn om statslig ydelsesstøtte til nyt alment boligbyggeri. Tilsagnet indebærer endvidere, at kommunen medfinansierer byggeriet i form af kommunal grundkapital. Det er således kommunalbestyrelsen, som tager beslutning om omfanget og karakteren af det almene byggeri i kommunen. Kommunalbestyrelsens tilsagn gives på baggrund af en vurdering af det lokale behov for alment nybyggeri. Kommunalbestyrelsen skal påse, at tilsagnsmottageren opfylder de vilkår for støttetilsagnet, som er fastsat i lovgivningen og ved administrative regler. Det drejer sig både om krav til produktet og krav til byggeprocessen og planlægningen af denne. Med henblik på støttesagsbehandlingen skal kommunalbestyrelsen indberette alle tilsagn til BOSSINF-STB.

Det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens meddelelse af tilsagn, at bygherren findes i konkurrence mellem såvel almene som private bygherrer. Det er overladt til kommunalbestyrelsen at fastsætte kriterier for, hvilken bygherre der tildeles opgaven. Kravet om konkurrence gælder alene ved nybyggeri, og kommunalbestyrelsen kan i visse nærmere angivne tilfælde beslutte, at der ikke skal afholdes konkurrence.

Almenboligloven indeholder mulighed for at godkende forsøg, hvis forsøget retter sig mod nye byggemetoder, boligformer eller forhold vedrørende driften af alment byggeri. I forbindelse med forsøget kan indenrigs- og socialministeren i særlige tilfælde tillade, at de fastsatte bestemmelser for alment byggeri fraviges. Der er ikke i dag knyttet en særlig økonomisk støtte til forsøgene.

Med hensyn til forhold vedr. finansiering og de økonomiske vilkår for nybyggeriet henvises til afsnit 2.2.

### 2.7.2. Forslag til ændringer af forhold vedrørende byggeri

#### 2.7.2.1. Indledning

Det er et grundlæggende hensyn bag det gældende regelsæt, at almene boliger skal tilvejebringes med udgangspunkt i en lokal vurdering af boligbehovet og med stor frihed til at tilrettelægge karakteren og kvaliteten af nybyggeriet. Samtidig bør reglerne vedrørende tilsagnsgivningen være så enkle og smidige som muligt.

Det vurderes, at det gældende regelsæt i vid udstrækning lever op til disse hensyn. Der er dog behov for at justere regelsættet på visse områder, og det foreslås dels at afskaffe bygherrekonkurrencen, dels at etablere en forsøgsbevilling. Med forslagene er der lagt vægt på, at der sker en afbureaukratisering og forenkling af procesreguleringen omkring nybyggeriet, og at der sikres en fortsat udvikling af boligbyggeriet, herunder ikke mindst af nybyggeriets energimæssige kvalitet.

Ud over de nævnte lovændringer er det hensigten at foretage en vidtgående forenkling og modernisering af BOSSINF-STB. Der gennemføres bl.a. obligatorisk digital indberetning fra bygherre til kommune, en markant forenklet og moderniseret kontoplan for økonomioplysninger samt mere vægt på belysning af totaløkonomi. Som led i regeringens byggepolitiske handlingsplan fra maj 2007 er det endvidere hensigten at indføre bygherrenøgletal i det almene byggeri i efteråret 2009 via en ændring af nøgletalsbekendtgørelsen, parallelt med det statslige byggeri. Bygherrenøgletallene skal bestå af såvel procesnøgletal – på linje med de eksisterende entreprenørnøgletal – som produktnøgletal (vurdering af det færdige byggeri). Der vil dermed være krav om nøgletal for de tre centrale aktører i byggeriet, bygherrerne, rådgiverne og entreprenørerne.

#### 2.7.2.2. Bygherrekonkurrencen

Det foreslås at ophæve kravet om, at kommunalbestyrelsens tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene boliger skal meddeles på grundlag af en gennemført bygherrekonkurrence.

Bygherrekonkurrencen blev indført i det almene byggeri ved lov nr. 1088 af 17. december 2002. Den blev indført med henblik på at styrke varetagelsen af bygherreopgaven i det almene byggeri. Med indførelsen af bygherrekonkurrencen blev det stillede krav om, at kommunalbestyrelsen som forudsætning for sit tilsagn skal finde bygherren i åben konkurrence, ligesom den mulige bygherrekreds blev udvidet med henblik på, at også private kan være bygherrer.

Ordningen har fået en meget begrænset effekt, idet bygherrekonkurrencen kun i begrænset omfang har medført, at bygherrollerollen er blevet tildelt andre end den kommende driftsherre (og bygningsejer). Dette synes især at bero på, at private bygherrer ikke ønsker at påtage sig risikoen i forbindelse med det flerårige sælgeransvar. Hertil kommer, at afholdelsen af bygherrekonkurrencen medfører meromkostninger for byggeriet, som giver pres på anskaffelsessummen, og som under prisforhold, der begrænses af maksimums-