

SOCIALMINISTERIET

KAB
Att.: Adm. direktør Jesper Nygård
Vester Voldgade 17
1552 København V

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

9. juli 2007

HSV/ J.nr. 2007-2533

Foreløbig godkendelse af ansøgning om forsøg med styrkelse af den almene sektors konkurrenceevne gennem etablering af en ny generation af den almene bolig - AlmenBolig+

KAB har med henvendelse af 24. april 2007 fremsendt ansøgning om tilladelse til gennemførelse af en række forsøgselementer efter almenboliglovens § 144 i forbindelse med opførelse af 2.500 almene boliger - AlmenBolig+ - med en startleje, der er op til 30 pct. lavere end normalt. Ansøgningen er senere uddybet med mails af 19. juni og 26. juni 2007. Ansøgningen har endvidere været drøftet på møder mellem ministeriet og KAB.

Målet med projektet er at styrke den almene boligsektors konkurrenceevne og en revitalisering af den almene bolig. Projektet indgår i en helhed, der også omfatter projekterne "Fremtidssikring" og HighEnd-boliger. Disse 2 projekter er dog ikke en del af ansøgningen.

Baggrunden for forsøget er dels ønsket om opførelse af byggeri, der er billigere at opføre og drive end almindeligt alment byggeri, dels er der tale om en ny måde for sektoren at tænke bolig på. Det ligger i AlmenBolig+-konceptet, at det henvender sig til boligsøgende, der i høj grad selv tager ansvar for boligens indretning og drift. Konceptet giver beboeren en udvidet individuel indflydelse på vilkår og rammer for at bo og endelig forudsætter konceptet en ny finansieringsform samt industrialisering af byggeriet.

AlmenBolig+ foreslås gennemført som en samlet pakke af forsøgsprojekter med afprøvning af forskellige kombinationer af forsøgstemaer. Målet er at reducere anskaffelsesomkostningerne, anvende alternative finansieringsmetoder og markedsorienterede drifts- og vedligeholdelsesformer med henblik på en reduktion af startlejen således, at en bolig på 100 m² efter forsøgskonceptet vil få en månedlig husleje på 6.625 kr. i 2007-priser.

Udviklingen – videreudviklingen af det samlede forsøgskoncept og den løbende evaluering – foreslås varetaget i en partnerskabsaftale med deltagelse af Socialministeriet, de deltagende kommuner og/eller KL, Landsbyggefonden og KAB.

KAB ansøger Socialministeriet om støtte på 250.000 kr. ud af en samlet udgiftsramme på 2 mio. kr. til realisering af projektet.

Ansøgningen forudsætter ministeriets stillingtagen til nogle generelle elementer i forsøget – herunder nyindustrialisering af byggeriet og afprøvning af forsøgs-elementet – og lægger herudover op til en række konkrete tilladelser efter almenboliglovens § 144 inden for følgende områder:

- Boligstørrelse
- Indvendig vedligeholdelse
- Udvendig vedligeholdelse
- Råderet
- Størrelse og regulering af beboerindskud
- Forlængelse af fristen for godkendelse af skema B

Forsøgsansøgningen lægger op til en løbende evaluering, så der inden for den påregnede tidshorisont på 8 år kan ske justering af de forskellige koncepter i forsøget. KAB har supplerende oplyst, at forsøget vurderes tidsmæssigt at forløbe således, at det første år bruges til analyser og afklaring af, hvilke kommuner og boligorganisationer der ønsker at deltage i forsøget. Herefter følger 4 år, hvor der ansøges om/indhentes tilsagn og den resterende periode bruges til at indhente erfaringer og udarbejde evaluering.

Socialministeriet kan godkende et forsøg, der overholder de vilkår og forudsætninger, som fremgår af nedenstående bemærkninger. En endelig godkendelse af forsøget beror således på de udbedte redegørelser.

Socialministeriets bemærkninger til ansøgningen om forsøg - AlmenBolig+ - efter almenboligloven § 144

Generelle bemærkninger

Socialministeriet skal indledningsvis til forsøgsansøgningen bemærke, at det er en generel forudsætning for godkendelse af forsøg efter almenboliglovens § 144, at et forsøgs enkelte elementer er generaliserbare, dvs. resultatet af forsøget skal kunne finde anvendelse ved andre byggerier af almene boliger.

Ministeriet har ved behandlingen af forsøgsansøgningen lagt til grund, at godkendelsen er sket ud fra en helhedsbetragtning, hvor en række af forsøgets delelementer spiller sammen.

Det skal understreges, at det ved godkendelse af et forsøg efter almenboliglovens § 144 er en forudsætning, at boliger opført på grundlag af en forsøgsansøgning skal opfylde de samme krav til kvalitet, holdbarhed, funktionalitet, mv., som i øvrigt gælder for byggeri af almene boliger.

Det bemærkes, at en tilladelse til forsøg efter almenboligloven § 144 ikke medfører en særlig fortrinsret for forsøgets boliger ved involverede kommuners tilsagnsgivning. Der kan således ikke gives nogen garanti for forsøgets volumen.

En række af de intentioner, der ligger i forsøgsansøgningen, vurderes som positive. En rationalisering af byggeriet gennem industrialisering og udbud i

større enheder på grundlag af tværgående samarbejder med en billigørelse af huslejen til følge vurderes som positive elementer i et fremtidigt alment byggeri. Som positive elementer peges tillige på en øget beboerdeltagelse i driften af den almene bolig, der bør kunne reducere de driftsudgifter, der skal afholdes – og dermed huslejen – og samtidig må det forventes, at beboernes engagement i driften af boligen og beboerdemokratiet vil kunne styrkes.

På den anden side er ministeriet skeptisk overfor elementer i forsøget, der ikke indebærer en reel billigørelse af lejen, men snarere har karakter af en ompostering af en given omkostning, f.eks. ved at omkostningen tages ud af huslejen for i stedet enten at blive afholdt af beboerne på anden vis eller afholdes af fremtidige beboere. Det forudsættes derfor, at den endelige fastlæggelse af forsøgets finansielle principper ikke indeholder elementer, der medfører, at balancen mellem den leje, der betales for boligen, og brugen af denne forrykkes nævneværdigt.

I relation til forsøgets grundelement - billigørelsen - forudsættes det, at udgifterne til opførelse af AlmenBolig+ holdes væsentligt under det gældende maksimumbeløb og at maksimumbeløbet eksklusiv normaludgift til erhvervelse af grund (omkring 20 pct. af maksimumbeløbet) dermed ikke udnyttes.

Ministeriet forudsætter, at udlejning af boliger inden for forsøgets rammer sker inden for de gældende regler for udlejning og anvisning af almene boliger, herunder at eventuelle aftaler indgået mellem kommunerne og boligorganisationerne overholdes.

Ministeriet forudsætter i relation til beboernes udvidede deltagelse i byggeriets vedligeholdelse/renhold og de økonomiske elementer, der er omkring forsøget i denne henseende, at der tages de fornødne hensyn til lejere (f.eks. ældre eller handicappede lejere), der ikke helt eller delvis er i stand til at deltage i vedligeholdelsen/renholdet.

Endelig forudsættes det, at KAB via en grundig information og forventningsafstemning sikrer, at indflyttende lejere er bekendt med de særlige forhold, et byggeri omfattet af forsøget indebærer. Denne information forudsættes at ske løbende og særligt i forbindelse med indgåelse af en lejekontrakt. Herunder forudsættes det, at alle fravigelser fra normale lejevilkår er fremhævet i forbindelse med lejekontrakten.

Bemærkninger til forsøgets enkelte elementer

1. Volumen

Generelt bemærkes til den volumen af boliger, forsøget lægger op til, at dette forhold giver anledning til betænkeligheder. Der kan, hvis byggeriet bliver koncentreret til få geografiske steder, blive tale om en relativ stor andel af nybyggeriet de pågældende steder, ligesom de konkurrenceretlige hensyn til andre bygherrer skal overvejes.

KAB har efter drøftelse af dette punkt supplerende foreslået, at ministeriet godkender, at der i kalenderårene 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 og 2012 af kommunalbestyrelserne kan gives skema A-tilsagn til forsøgskonceptet på en måde, så der samlet set højst kan godkendes 2.500 boliger og at det tilstræbes, at der gives tilsagn til ca. 500 boliger i det enkelte år og at der ikke i et kalenderår kan gives tilsagn til mere end 1.000 boliger efter forsøgskonceptet.

Bemærkninger: Socialministeriet bemærker hertil, at den foreslåede model ikke fjerner de betænkeligheder, der kan være om en evt. geografisk koncentration, men at ministeriet efter omstændighederne kan acceptere den foreslåede model, idet det dog forudsættes, at KAB i den videre udvikling af projektet sikrer en så bred geografisk udbredelse som mulig, at der ikke i et enkelt kalenderår kan gives tilsagn til mere end 600 boliger efter forsøgskonceptet, at forsøget maksimalt kommer til at omfatte i alt 2.000 boliger og at tilsagnsperioden løber i en fire-årig periode, sluttende 2011.

2. Beboernes deltagelse i og ansvar for driften

I henseende til forsøgets praktiske gennemførelse har ministeriet noteret sig, at det ligger i AlmenBolig+-konceptet, at det henvender sig til boligsøgende, der i høj grad selv tager ansvar for boligens indretning og drift. Og at beboeren får en udvidet individuel indflydelse på vilkår og rammer for at bo, bl.a. gennem udvidet råderet og vidtgående medinddragelse i afdelingens drift. KAB har supplerende oplyst, at det forventes, at alle boliger omfattet af forsøget opføres som almene familieboliger og at den almene boligorganisation som ejer gennem sin administration, som i alle andre sammenhænge, skal føre et omhyggeligt tilsyn med bygninger og friarealer, så de til en hver tid lever op til driftsbekendtgørelsens krav.

KAB oplyser videre, at der i den forbindelse vil blive gennemført årlige markvandring, hvor ejendommenes tekniske tilstand vurderes og de afledte konsekvenser for næste års budget fastlægges. I forsøgsejendommene vil der blive udført en særskilt vurdering af, om beboernes udvidede vedligeholdelsespligt i al væsentlighed efterleves, således at det sikres, at problemer, så vidt det er muligt, fanges, inden det forårsager efterfølgende ekstraordinære driftsudgifter.

Bemærkninger: Socialministeriet forudsætter til dette element i forsøget, at der på relevante områder som f.eks. praktiseringen af den skitserede model for beboerdemokratiet og den udvendige vedligeholdelse bliver udarbejdet programmer e.lign., der sikrer styringen af aktiviteten. Der skal i denne forbindelse tages stilling til, hvordan KAB vil sikre sig, at de pågældende aktiviteter afvikles som forudsat i forsøget og hvad reaktionsmulighederne i givet fald vil være, hvis det ikke bliver tilfældet. Dette forhold skal også overvejes i forhold til tidshorisonten (8 år) i forsøget, således at planen for styringen af f.eks. udvidet beboerdeltagelse også over år løbende følges og følges op i den planlagte evaluering. Der tænkes her bl.a. på, at den entusiasme deltagelse i et sådant forsøg i første række kan hvile på, ikke nødvendigvis fortsætter over årene. Ministeriet skal særligt til dette punkt understrege vigtigheden af, at der mellem KAB og lejerne sker den fornødne kommunikation/information om de særlige forhold et byggeri omfattet af

forsøget indebærer. Der tænkes her særligt på sammenhængen til henlæggelser, jf. punkt 7 nedenfor.

3. Forsøgets tekniske perspektiver, herunder totaløkonomi og energi

Forsøget lægger op til, at byggeriet kun skal indeholde den mest nødvendige teknologi for at reducere udgifterne til driften.

KAB har supplerende oplyst, at det er en forudsætning for ansøgningen, at byggeprojekterne, der realiseres indenfor forsøgsrammen, alle har fundamentale arkitektoniske og brugsmæssige kvaliteter og at en succesfuld realisering af forsøgsbyggerierne især fordrer en meget stram programmering, hvor totaløkonomiske analyser er det primære grundlag frem for de øvrige programmeringsparametre. Forsøgsbyggeriernes realisering kan derfor betragtes i direkte forlængelse af Initiativ 1 om totaløkonomi i regeringens Byggepolitiske handlingsplan fra maj 2007.

KAB forventer som en nyskabelse at udarbejde en principlangtidsplan, hvor de drifts- og vedligeholdelsesmæssige forudsætninger beskrives og kvantificeres. Principlangtidsplanen bliver derefter et vilkår for de teknikere og entreprenører, der skal stå for projektdesign, hvor de beskrevne driftsprincipper skal efterleves. KAB vil søge at udvikle byggerierne, så de, så vidt det er muligt, lever op til kravene i passivhuskonceptet og herigennem søge at opnå ekstremt lavt energiforbrug gennem konstruktive tiltag som isolering samt evt. zonerig af boligerne. Målet er, at energibesparelserne kan opnås uden kostbar driftsmæssig overvågning.

Bemærkninger: Socialministeriet bemærker hertil, at der i denne henseende er en balance mellem tilrettelæggelsen af forsøget og nødvendigheden af, at et offentligt støttet byggeri lever op til de krav, der må stilles til et moderne byggeri, der kan drives rationelt og leve op til krav om miljø, energiforbrug, tilgængelighed o.lign. Ministeriet forudsætter derfor, at byggerier omfattet af forsøget omfattes af kravet om totaløkonomi, jf. almenboligloven § 108, uagtet at dette kan medføre en mindre forøgelse af anskaffelsessummen for AlmenBolig+-konceptet i forhold til konceptets oprindelige udgangspunkt.

4. Nyindustrialisering af byggeriet

Der ligger heri et behov for at kunne sammenkæde flere (selvstændige) mindre byggeprojekter, så disse kan udbydes samlet og realiseres i et kontinuert forløb. Hensigten er at opføre almene familieboliger på mellem 75-125 m² organiseret i enheder på 50-100 boliger – som tæt-lavt byggeri og etagebyggeri. En nyindustrialisering påregnes at skulle indeholde ordrevolumen på 300-400 boliger, for at byggeudgifterne kan reduceres. KAB har supplerende oplyst, at forsøget vil blive afviklet efter de almindelige regler for udbud. Forsøget vil indebære en meget betydelig logistik- og koordinationsopgave for at den nødvendige volumen kan opnås.

Bemærkninger: Der er ikke tvivl om, at hvis industrialiseringselementet skal bidrage til en billiggørelse, så forudsætter dette en vis volumen i byggeriet. Der henvises til ovenstående bemærkninger om forsøgets volumen. Socialministeriet forudsætter med passende mellemrum at blive orienteret om ud-

viklingen i de aftaler, der skal ligge til grund for den nævnte volumen, jf. senere om evaluering.

5. Afprøvning af forsøgslementerne

Der lægges op til, at forsøget afprøves i en model med 4 delmodeller - (drift/grunderhvervelse – drift/beboerindskud – grundleje/beboerindskud og drift/grundleje/-beboerindskud) - med hver sin sammensætning af forsøgs-elementer. KAB lægger i den forbindelse vægt på, at de forskellige kombinationer udgør en helhed. I nogle af modellerne har størrelsen på beboerindskuddet betydelig vægt.

Bemærkninger: Som tidligere bemærket må det forventes, at en billiggørelse af byggeriet forudsætter øget industrialisering, ligesom ministeriet er enig i, at andre elementer i forsøget må forudsætte volumen for, at generaliserbare resultater vil kunne registreres. Socialministeriet skal i lyset af ministeriets stillingtagen til punkt 10 (beboerindskuddets størrelse) bede KAB genoverveje opdelingen i de skitserede modeller, og ministeriet udbeder sig en redegørelse for, hvilke modeller KAB vælger at gennemføre forsøget efter, jf. også under punkt 13, byggeri på lejet grund. Socialministeriet forudsætter, at delmodellerne og resultaterne af denne opdeling tydeligt kan identificeres i evalueringen af forsøget.

6. Boligstørrelser

Den gældende maksimumstørrelse på 110 m² ønskes overskredet, således at boligernes størrelse kan variere mellem 75 m² for enlige til 125 m² for familieboliger.

Bemærkninger: Dette punkt i ansøgningen vurderes ikke at give anledning til bemærkninger, idet det forudsættes, at støttebekendtgørelsens ramme på i gennemsnit 110 m², inkl. fælleslokaler, overholdes, og at det kun vil være en mindre andel (højst 20 pct.) af boligerne i det enkelte byggeri, der vil ligge i intervallet 110-125 m².

7. Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse

KAB har supplerende oplyst, at forsøget ønskes gennemført således, at det forhold, at nettokapitaludgifterne ikke inflationsreguleres fuldt ud, ønskes benyttet til en løbende forøgelse i henlæggelserne, indtil disse udgør et passende niveau på f.eks. 120 kr./m² i faste priser.

KABs overvejelser er, at der startes med henlæggelser på 30 kr./m², hvilket er lavt i forhold til traditionelt alment byggeri. AlmenBolig+ er imidlertid karakteriseret ved sin enkelhed i valg af konstruktioner og teknik, som alt andet lige vil tilsige et noget lavere henlæggelsesbehov end sædvanligt.

Niveauet på 30 kr./m² skal opfattes som et udgangspunkt, der endeligt skal fastlægges i forhold til det konkrete byggeri. Ligesom niveauet på 120 kr./m² (faste priser) skal opfattes som en målsætning, som der kan blive behov for at op- eller nedjustere i forhold til konkrete byggeri og de 10-årige vedligeholdelsesplaner.

Der søges ikke om forsøgstilladelse på dette punkt.

Bemærkninger: Socialministeriet forudsætter, at der i henhold til gældende regler foretages passende henlæggelser, således at de nødvendige henlæggelser til dækning af udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse til enhver tid er til stede, og at udviklingen i henlæggelserne samtidig tilrettelægges, således, at huslejestigninger som følge af vedligeholdelsesarbejder undgås. Hvis henlæggelserne skulle vise sig ikke at være tilstrækkelige, forudsættes det manglende beløb at blive dækket af boligorganisationen.

8. Udvendig vedligeholdelse

Under dette punkt ligger efter ansøgningen renhold og vedligehold af adgangs- og opholdsarealer såvel i direkte tilknytning til boligen som fællesarealer.

Bemærkninger: Punktet giver ikke umiddelbar anledning til bemærkninger, idet det forudsættes, at forsøget, jf. bemærkninger tidligere i godkendelsen, vil indeholde en beskrivelse af, hvordan boligorganisationen vil påse opfyldelsen af denne forpligtelse – dvs. hvordan denne del af den udvendige vedligeholdelse vil blive styret og hvordan der i givet fald kan gribes ind i tilfælde af manglende vedligehold.

9. Indvendig vedligeholdelse

I modsætning til den normale A-ordning indebærer forsøget, at boligorganisationen ikke gradvis overtager lejerens betaling af normalistsættelsesbeløbet ved fraflytning. Det er således lejerens ansvar at sørge for istandsættelse ved fraflytning af lejemålet.

Bemærkninger: Dette punkt giver ikke anledning til bemærkninger, men der henvises til de generelle bemærkninger om information til lejerne.

10. Størrelse og regulering af beboerindskud

KAB har som udgangspunkt søgt om godkendelse af et beboerindskud på 5 pct. Som alternativ hertil er det foreslået at opkræve et beboerindskud, der er større end 2 pct. af anskaffelsessummen, således at der kompenseres for det fald i det sædvanlige beboerindskud, der beror på den forudsatte reduktion af anskaffelsessummen som følge af lejet grund i nogle sager og det industrialiserede byggeri. Endvidere foreslås, at den del af indskuddet, der ligger ud over 2 pct. af anskaffelsessummen, er en form for permanent overfinansiering, der kunne placeres på konto 401 som en startkapital til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Bemærkninger: Ministeriet kan tiltræde, at beboerindskuddet i indtil ¼ af de omfattede forsøgsbyggerier (500 boliger) kan fastsættes til 2 pct. af det for tilsagnskommunen i tilsagnsåret gældende maksimumbeløb for familieboliger. Den del af beboerindskuddet, som ikke medgår til finansiering af anskaffelsessummen, forudsættes anvendt til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Der henvises til pkt. 7 ovenfor.

Beboerindskuddet kan tillige reguleres på grundlag af udviklingen i nettopristalsindekset, således at en lejer ved fraflytning får det indekserede ind-

skud, som finansieres af den nye lejer, tilbagebetalt med fradrag af afdelingens eventuelle tilgodehavender.

11. Råderet

KAB lægger i den supplerede ansøgning op til, at råderetsgrænsen fordobles i forhold til den til enhver tid gældende ordning. KAB har tillige oplyst, at råderetten vurderes kun at blive anvendt i begrænset omfang. Endelig har KAB til dette punkt understreget, at de boliger, der opføres inden for forsøgets rammer, er færdigopførte boliger, hvor der er mulighed for en række forbedringer.

Det foreslås, at der i stedet for en afskrivningsmodel foretages en konkret ekstern vurdering af arbejdernes værdi og restlevetid på fraflytningstidspunktet, at egentlige luksusforbedringer ikke indgår i vurderingen, samt at restlevetiden for forbedringen hæves fra maksimalt 20 til maksimalt 30 år for visse arbejder.

Bemærkninger: Socialministeriet kan tiltræde, at råderetsgrænsen i dette forsøg hæves med 50 pct. af det til enhver tid gældende beløb for råderet i den almene bolig. Det forudsættes, at den gældende råderetsgrænse kun overskrides for en mindre andel af lejemålene (omkring 20 pct.). Udgiften til godtgørelsesfastsættelse forudsættes afholdt af den fraflyttende lejer.

Socialministeriet kan endvidere tiltræde, at der foretages en konkret ekstern vurdering på fraflytningstidspunktet. Det forudsættes, at dette forhold er beskrevet i lejekontrakten. Det tilføjes, at lejeren i tilfælde af uenighed om størrelsen på godtgørelsen vil kunne indbringe spørgsmålet for beboerklagenævnet. Endelig kan ministeriet tiltræde, at huslejeforhøjelsen for en ny lejer, der ikke selv finansierer den fraflyttende lejers godtgørelse for råderetsarbejder, beregnes med udgangspunkt i en afskrivningsperiode på 30 år, forudsat at de pågældende arbejder har en forventet restlevetid, der overstiger 30 år.

Socialministeriet forudsætter, at der løbende redegøres for dette element i forsøget, jf. punkt 16.

12. Forlængelse af fristen for godkendelse af skema B

For at kunne skabe en sammenhængende og kontinuerlig byggeproces med en vis volumen ansøges om forlængelse af fristen for godkendelse af skema B fra 9 til 15 måneder.

Bemærkninger: Dette punkt giver ikke anledning til bemærkninger.

13. Byggeri på lejet grund

Det fremgår, at der i forsøget lægges op til, at boligerne skal bygges på lejet grund. Der søges ikke om forsøgstilladelse på dette punkt.

Bemærkninger: I forhold til de almindelige regler og praksis er der tale om et ganske betydeligt antal boliger på lejet grund. I de senere år er det således meget få projekter, der er opført på lejet grund – og fremgangsmåden må da også ses som en løsning, der kun anvendes i helt særlige tilfælde. Dette

fremgår blandt andet af, at der ikke for øjeblikket er stillet særlige krav til indregning af en kapitaliseret grundleje i opgørelsen af den anskaffelsessum, der skal opfylde kravene til den maksimale anskaffelsessum. Skal de boliger, der opføres inden for rammerne af forsøget, opføres på lejet grund, vil dette skulle ske på grundlag af de til enhver gældende regler for byggeri på lejet grund.

Der kan således, som også indeholdt i KABs skitsering af modeller for forsøget, bygges på lejet grund, men opmærksomheden henledes i denne forbindelse på, at udgiften til leje af grund forudsættes at afspejle den pris, som en almindelig markedsværdi vil udgøre – i lighed med hvis byggeriet skulle opføres på en grund, der købes til formålet. Det forudsættes i denne forbindelse, som også nævnt under de generelle bemærkninger ovenfor, at den endelige fastlæggelse af forsøgets finansielle principper ikke indeholder elementer, der medfører, at balancen mellem den leje der betales for boligen og brugen af denne, forrykkes nævneværdigt.

Socialministeriet skal bede KAB om en redegørelse for, hvilke(n) model(ler) der vælges, når forsøget er færdigdefineret og herunder særligt, hvordan lejernes interesser sikres. Denne redegørelse skal indeholde en beregning, der sandsynliggør, at lejerne set over en tidshorisont på 50 år ikke bliver dårligere stillet ved den skitserede grundlejemodel end ved den normale fremgangsmåde, hvor grundkøbesummen indgår i anskaffelsessummen, og beboerbetalingen reguleres i valsetakt i 35 år. Såvel den årlige udgift for lejerne som nutidsværdien skal beregnes. Beregningerne skal endvidere foretages ved alternative inflationstakter, herunder en stigningstakt på 2 pct. p.a., afkastsatser og diskonteringsrentesatser.

14. Partnerskabsaftale

KAB foreslår, at forsøget evalueres og videreudvikles i en partnerskabsaftale mellem ministeriet, de deltagende kommuner og/eller KL, Landsbyggefonden og KAB.

Socialministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet er indstillet på at indgå i f.eks. en følgegruppe for forsøget.

15. Forsøgets budget

KAB oplyser, at forsøget har en samlet udgiftsramme til forsøgets organisering, evaluering, mv. på 2 mio. kr. og at KAB dækker 50 pct. af disse udgifter. KAB ansøger Socialministeriet om 250.000 kr. til forsøgets gennemførelse.

Socialministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet ikke råder over bevilling til forsøg inden for almenboligområdet, men at man vil overveje deltagelse i den samlede evaluering af forsøget.

16. Evaluering

Det er en forudsætning for godkendelsen af forsøget, at Socialministeriet – med mindre andet aftales – modtager en statusrapport med udgangen af 2008 og herefter ved udgangen af hvert af de følgende år, hvor forsøget løber.

Rapporten skal blandt andet indeholde en opgørelse af indgåede råderetsaftaler, herunder om størrelsen af de huslejestigninger eller kontante betalinger, som efterfølgende lejere må acceptere ved overtagelsen af lejemålet.

Endelig forudsættes det, at KAB, når forsøget afsluttes og senest inden udgangen af 2015, iværksætter en samlet evaluering af forsøget, som tilstilles ministeriet.

Med venlig hilsen

f/Mikael Lynnerup Kristensen

Hans Erik Svarre