

- Styringsmodel
- Finansiering
- Udlejningsregler
- Beboerdemokrati og organisering
- Administration, drift og sideaktiviteter
- Boligorganisationernes egenkapital
- Forhold vedrørende byggeri

2.1. Styringsmodel

2.1.1. Gældende regler

De overordnede regler for styringen af de almene boligorganisationers virksomhed er fastsat i lov om almene boliger m.v. (almenboligloven) og i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven) med dertil hørende administrative forskrifter. Reglerne regulerer både statens, kommunernes og Landsbyggefondens virksomhed på det almene boligområde. Styringen af den almene sektor foregår i et samspil mellem de nævnte aktører.

Regelsættet vedrører både opførelse og drift af alment byggeri og offentligt tilsyn med de almene boligorganisationer samt de overordnede krav og rammer til de forskellige aktører.

På en række områder er der tale om en detaljeret og stram styring af sektoren eller af enkelte aktører. Som eksempler herpå kan nævnes reglerne om anvendelse af boligorganisationernes egenkapital og om etablering af sideaktiviteter.

De almene boligorganisationer træffer – via beboerdemokratiet – som udgangspunkt selv afgørelse vedrørende egne forhold, herunder vedrørende serviceniveau til beboerne, vedligeholdelses- og forbedringsarbejder m.v.

Derudover er der som nævnt fastsat bestemmelser om offentligt tilsyn med de almene boligorganisationer. Kommunalbestyrelsen skal som tilsynsmyndighed påse, at opførelsen og driften af almene boligorganisationer er i overensstemmelse med de regler, der er fastsat for alment byggeri. Endvidere er der på en række områder krav om, at kommunalbestyrelsen skal (forhånds)godkende en række enkeltdispositioner.

Det mest centrale tilsynsområde er det økonomiske tilsyn, herunder tilsynet med boligorganisationernes regnskaber. Reglerne om regnskabsaflæggelse er omtalt nærmere nedenfor i afsnit 2.5.1.

Kommunalbestyrelsen kan tage alle de forholdsregler, som den skønner nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen og afdelingerne, herunder afgive påbud og henstillinger til boligorganisationen. Kommunalbestyrelsen kan derudover i særlige tilfælde udpege en forretningsfører til midler-

tidigt at varetage de funktioner, som ellers er tillagt boligorganisationens eller afdelingens ledelse.

Endelig er boligorganisationerne underkastet regler om forvaltningsrevision. Reglerne indebærer, at boligorganisationen skal opstille en række målsætninger for organisationen og skriftlige forretningsgange på de væsentligste administrationsområder. Boligorganisationen skal desuden fastsætte konkrete resultatmål for sin virksomhed og foretage en evaluering af opfyldelsen af målene.

2.1.2. Forslag til ny styringsmodel

2.1.2.1. Indledning

Den almene boligsektor skal fortsat varetage en række grundlæggende krav med hensyn til nybyggeri, udlejning, drift samt beboerdemokrati og beboerrettigheder. Den fremtidige styring af sektoren skal sikre dette.

Den eksisterende styring med en stram regelstyring på en række punkter og en kommunal tilsynsordning, består primært i en kontrol af, at gældende regler er overholdt og i enkeltsagsbehandling, herunder navnlig af en række godkendelser af enkeltdispositioner. Dette vurderes ikke at give et tilstrækkeligt godt udgangspunkt til at varetage de nævnte hensyn og til at håndtere de udfordringer, som er knyttet til forholdene i den enkelte boligorganisation og det enkelte boligområde.

2.1.2.2. Samlet model for mål- og aftalestyring

Med henblik på dels at forbedre boligorganisationernes muligheder for at løse deres opgaver på en mere effektiv måde, dels at effektivisere det kommunale tilsyn og gøre det mere fremadrettet foreslås på denne baggrund ændring af styringen af den almene sektor, som indebærer en højere grad af mål- og aftalestyring. Sigtet er her at forbedre boligorganisationers og kommunalbestyrelseres muligheder for at finde lokale løsninger på lokale udfordringer. Samtidig sigter ændringerne på at afbureaukratisere og forenkle den eksisterende regelstyring, herunder bl.a. en væsentlig reduktion af dispositioner, som kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Ændringerne består helt overordnet af følgende:

- Øget brug af målopstilling og målopfølgning til regulering af boligorganisationernes forhold.
- Øget brug af aftaler mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation til regulering af boligorganisationernes forhold.
- Størst muligt rum for fleksible løsninger og lokal tilpasning.