

Ud over ovenstående forslag til lovændringer er det hensigten at gennemføre en række ændringer af de administrativt fastsatte regler om ventelister, herunder om fortrinsret til almene boliger. Ændringernes formål er at harmonisere og forenkle reglerne. Ændringerne af reglerne om ventelister skal ses i sammenhæng med den generelle harmonisering af organisationsformerne. Der er forskel på ventelistesystemet i selvejende boligorganisationer og i andelsboligorganisationer i forhold til gebyrbetaling og anciennitet, og som konsekvens af harmoniseringen af organisationsformerne, er der behov for også at harmonisere de forskellige ventelistereregler.

Det er hensigten, at de administrativt fastsatte regler om, at børnefamilier har fortrinsret til almene familieboliger med tre eller flere rum, vil blive ophævet og erstattet af en lokal aftalemulighed. Baggrunden herfor er, at de gældende regler kan være en hindring for at tiltrække ressourcestærke boligsøgende til almene boliger, ligesom de vurderes at være utidssvarende i forhold til de familiemønstre, der gør sig gældende i dag. I stedet foreslås det, at kommunalbestyrelser og boligorganisationer skal kunne aftale at give børnefamilier fortrinsret, hvis det er hensigtsmæssigt i forhold til den lokale demografi.

2.3.2.3. Lejlighedssammenlægninger

Der foreslås indført en regel om, at kommunalbestyrelsen kun må give en godkendelse til sammenlægning af boliger, hvis boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m².

Det foreslås endvidere, at der indføres udtrykkelig hjemmel i loven til, at kommunalbestyrelsen kan godkende, at beboede lejligheder sammenlægges. Sammenlægningen skal indgå som en del af en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

2.3.2.4. Genhusning

Som en del af harmoniseringen og moderniseringen af regelsættet foreslås en række lovændringer af reglerne om genhusning. Det foreslås for det første, at der indføres ens regler om lejernes ubetingede ret til genhusning, uanset om behovet for genhusning skyldes nedrivning, ombygning til erhverv eller ombygning til fortsat beboelse, herunder f.eks. større energirenoveringer. For det andet foreslås det, at boligorganisationerne får mulighed for at bistå hinanden med at genhuse lejerne.

2.3.2.5. Andre ændringer

Som led i øget mål- og aftalestyring foreslås det, at ommærkning af almene boliger fremover skal aftales

mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen.

Som led i at regelforenkle er det hensigten at ophæve det administrativt fastsatte krav om, at kommunalbestyrelsen skal godkende udlejning til anden anvendelse end beboelse, hvis der er ekstraordinære vanskeligheder med at udleje boligen til beboelse.

2.4. Beboerdemokrati og organisering

2.4.1. Gældende regler

To eller flere boligorganisationer kan beslutte at lægge sig sammen til en ny og større organisation. Typisk foregår det – uanset organisationsformen – ved, at én boligorganisation (den fortsættende boligorganisation) fortsætter, mens de øvrige berørte boligorganisationer opløses. De ophørende boligorganisationers afdelinger fortsætter som nye afdelinger i den fortsættende boligorganisation. De opløste boligorganisationers midler indgår efter sammenlægningen i den fortsættende boligorganisation.

Boligorganisationens øverste myndighed kan beslutte sammenlægning, uden at forslaget forelægges afdelingsmødet i organisationens enkelte afdelinger til godkendelse. Derimod skal kommunalbestyrelsen godkende sammenlægningen. Hvis den sammenlagte boligorganisation består af tidligere boligorganisationer med hjemsted i forskellige kommuner, skal sammenlægningen godkendes af kommunalbestyrelserne i alle disse kommuner.

Der er to hovedtyper af boligorganisationer: Boligorganisationer med egne boligafdelinger og boligorganisationer uden egne boligafdelinger.

Boligorganisationer med egne boligafdelinger kan organiseres som selvejende boligorganisationer eller som andelsboligorganisationer. Reglerne er i vidt omfang ens, men der er forskelle med hensyn til øverste myndighed, det oprindelige kapitalgrundlag og ventelistesystemet.

Boligorganisationer uden egne boligafdelinger kan organiseres som foretningførerorganisationer eller som andelselskaber. Disse organisationer administrerer andre boligorganisationers boliger eller andet støttet byggeri.

Reglerne for de to organisationsformer er ens på væsentlige områder, men der er forskelle på flere områder, f.eks. med hensyn til sideaktiviteter og repræsentation i andre boligorganisationers bestyrelser.

Både boligorganisationer med egne boligafdelinger og boligorganisationer uden egne boligafdelinger kunne før 22. maj 1986 organisere sig som garantiorganisationer. I disse organisationer har garanterne indskudt et beløb mod at få garantibeviser, som udgør ga-