

og velfungerende dialog med kommunalbestyrelserne, samt at den enkelte boligorganisation har den fornødne økonomiske styrke til at kunne råde over en professionel administration i forbindelse med byggeri og drift og at bære de økonomiske risici, organisationen skal påtage sig med en øget økonomisk frihed. Dette indebærer bl.a. forbedrede og mere enkle procedurer for på den ene side at sammenlægge boligorganisationer og på den anden side at overlade administrationen til en anden boligorganisation. Der vil herved også kunne opnås en større jævnyrdighed mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation som aftaleparter.

De eksisterende organisationsformer er i flere omgange søgt forenklet og harmoniseret for at skabe parallelitet og sammenlignelighed organisationsformerne imellem af hensyn til beboerne. Den øgede mål- og aftalestyring gør det nærliggende at tage yderligere initiativer i denne retning. Derfor foreslås det at harmonisere de forskellige organisationstyper, således at der fremover kun skelnes mellem boligorganisationer med henholdsvis uden egne boligafdelinger.

Det er et overordnet boligpolitisk hensyn, at beboerne inddrages i driften i så høj grad som muligt. Reglerne om organisering af almene boliger afspejler derfor en særlig struktur, der hviler på et beboerdemokratisk grundlag, hvor lejerne har bestemmende indflydelse i de besluttende organer. Beboerdemokratiet skal give den enkelte beboer indflydelse på udviklingen i boligområdet og bidrage til at sikre engagement, integration og sammenhængskraft i området. Samtidig er der en tæt sammenhæng mellem beboerdemokratiet og beboernes indflydelse på den ene side og det økonomiske ansvar på den anden side.

Udviklingen i beboerdemokratiet er en fortløbende proces, hvor der til stadighed bør være fokus på den optimale kompetencefordeling mellem de besluttende organer. Udviklingen er hidtil gået i retning af større beboerindflydelse, og det er også i denne sammenhæng fundet hensigtsmæssigt at øge mulighederne for direkte indflydelse for beboerne. Der kan dog være områder, hvor der under hensyntagen til mere overordnede målsætninger er behov for at justere reglerne på en sådan måde, at der skabes sikkerhed for, at de nuværende lejerers holdninger og ønsker i den enkelte afdeling ikke blokerer for boligorganisationens overordnede pligt til og indsats for at sikre tidssvarende boliger og socialt velfungerende boligområder, der både kan bidrage til løsningen af de boligsociale opgaver og eksempelvis til indfrielsen af de målsætninger, regeringen har opstillet for det fremtidige energiforbrug. Et sådan justering kan bestå i at tillægge bo-

ligorganisationens øverste myndighed kompetence til – mod den pågældende afdelings ønske – i særlige tilfælde at beslutte at gennemføre bestemte arbejder for at fremtidssikre boligerne. Da lejerne har flertallet i samtlige besluttende organer i boligorganisationen, vil også disse beslutninger finde sted inden for beboerdemokratiets rammer.

#### *2.4.2.2. Sammenlægning af boligorganisationer og afdelinger*

Opløsning af en boligorganisation med henblik på sammenlægning med en eller flere andre boligorganisationer besluttet af boligorganisationens øverste myndighed. Der skønnes på den baggrund ikke at være grund til, at kommunalbestyrelsen skal godkende sammenlægningen, hvorfor reglen herom foreslås ophævet.

Af samme grund er det hensigten at ophæve den gældende administrativt fastsatte regel om, at kommunalbestyrelsen skal godkende sammenlægning af afdelinger. Sådanne sammenlægninger skal besluttes af boligorganisationens øverste myndighed og godkendes på afdelingsmøder i hver af de berørte afdelinger.

#### *2.4.2.3. Modifikation af kravet om, at hvert byggeforetagende skal udgøre en afdeling*

Efter gældende regler skal en på- eller tilbygning af boliger til eksisterende afdelinger som udgangspunkt udgøre en særlig afdeling. Kravet kan især i forbindelse med mindre byggesager, hvor der efterfølgende typisk foretages en sammenlægning med den oprindelige afdeling, være unødigt bureaukratisk og omkostningskrævende. Det foreslås derfor at ændre reglen, således at kravet om oprettelse af en ny afdeling fremover kan fraviges, hvis det skønnes forsvarligt under hensyn til den økonomiske risiko, der altid er forbundet med et byggeri. Det foreslås endvidere, at reglen fremover ikke kun skal gælde ved på- og tilbygning af boliger, men også ved på- og tilbygninger, som ikke skal anvendes til beboelse. Herved bliver det muligt at foretage en mindre udvidelse af et eksisterende erhvervslejemål uden at skulle oprette en ny afdeling.

Det er kommunalbestyrelsen, som godkender nye byggeforetagender. Det foreslås derfor, at det bliver kommunalbestyrelsen, som skal godkende, at der ikke oprettes en ny afdeling.

#### *2.4.2.4. Forenkling af organisationsformerne for boligorganisationer med egne boligafdelinger*

Det foreslås at harmonisere reglerne for selvejende boligorganisationer og andelsboligorganisationer, således at der skabes større gennemsigtighed og ensartethed i organiseringen. Harmoniseringen foreslås