

Notat om kommunens rolle som tilsynsmyndighed for de almene boliger

Historik

På Økonomi- og Erhvervsudvalgets møde den 10. februar 2016 bad udvalget Forvaltningen om at få lavet et kort notat om kommunens rolle som tilsynsmyndighed i forhold til boligorganisationerne – herunder i forhold til organisationernes dispositionsfonde.

Det kommunale tilsyn

Den almene sektor er underlagt en meget tæt regulering i form af love, bekendtgørelser mv. Dette skyldes blandt andet den betydelige offentlige støtte til området. Viborg Kommune har en række årlige tilbagevendende tilsynsopgaver og desuden en række løbende godkendelser, som kræver kommunal godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Årlige godkendelser

Kommunens årlige tilsynsopgaver består af en kritisk gennemgang af boligorganisationernes regnskaber samt afholdelse af styringsdialogmøde med boligorganisationerne.

Hver afdeling skal have sin egen uafhængige økonomi, der ikke må sammenblandes med andre afdelingers eller boligorganisationens økonomi. Boligorganisationens midler skal forvaltes bedst muligt under hensyntagen til den størst mulige sikkerhed og bedst mulige forrentning. Boligorganisationens midler består af en arbejdskapital og en dispositionsfond. En boligorganisations arbejdskapital opbygges af overskud på boligorganisationens drift. I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, hvortil boligorganisationen skal foretage henlæggelser i form af bidrag fra afdelingerne. Bidragene er obligatoriske, indtil dispositionsfonden har nået en minimumsstørrelse. Dispositionsfondens midler betragtes som en stødpude over for uforudsete begivenheder, som kan påvirke boligorganisationens og afdelingernes økonomiske forhold.

Ved den kritiske gennemgang af regnskabet er det i regnskabet for boligorganisationen (selve hovedorganisationen) primært dispositionsfondens og arbejdskapitalens størrelse, der lægges vægt på. I regnskaberne for afdelingerne er det især henlæggelser og resultatet, der har interesse. Regnskabet omfatter også revisionens protokol og bestyrelsens beretning, som begge gennemgås. Det årlige styringsdialogmøde afholdes med alle boligorganisationer, der har hjemsted i kommunen. Der udarbejdes et referat af mødet samt en aftale for det kommende år, som offentliggøres på kommunens hjemmeside, jf. almenboligloven.

Løbende godkendelser

De løbende godkendelser udspringer af ansøgninger, som indsendes til kommunen, når kommunens godkendelse efter lovgivningen er påkrævet. Ansøgningerne udarbejdes af og kommer fra boligorganisationen.

Typiske ansøgninger om godkendelser:

- Låneoptagelse: lån med pant i afdelingens faste ejendom. Den huslejeforhøjelse, der følger af optagelse af lån, skal være godkendt af afdelingsmødet og boligorganisationens hovedbestyrelse. Under låneoptagelse hører også lånekonverteringer. Konverteringssager er undergivet stramme regler. Låneoptagelser og lånekonverteringer uden afgivelse af kommunal garanti kan godkendes administrativt.
- Kommunale garantier: kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.
- Huslejeforhøjelser: når huslejestigninger vedrører arbejder, der er godkendt på afdelingsmødet, og de overstiger 5% af årslejen, kræver disse kommunalbestyrelsens godkendelse. Afslag kan kun forekomme, hvis der findes en saglig grund.
- Køb og salg af ejendom: kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.
- Nye støttede byggerier: kommunalbestyrelsen godkender ansøgninger om skema A, B og C fra boligorganisationerne, herunder grundkapitallån. Der ydes en kommunal garanti på lånet. Forvaltningen har bemyndigelse til at godkende skema B og skema C og den endelige leje, såfremt anskaffelsessummen ikke er øget i forhold til det af kommunalbestyrelsen godkendte.
- Renovering med støtte: kommunalbestyrelsen anbefaler ansøgninger om skema A, B og C til Landsbyggefonden, herunder kommunalt indskud til kapitaltilførslen. Der ydes en kommunal garanti på lånet, både på det uøttede og øttede lån.
- Regnskabs- og budgettvister: hvis afdelingen ikke kan godkende boligorganisationens forslag til budget eller regnskab indbringes sagen for det kommunale tilsyn, som træffer en afgørelse i sagen. Tilsynet gennemgår, om gældende lovgivning er overholdt.

Klagemuligheder

Der kan klages til kommunens tilsyn over huslejens størrelse og sammensætning, og der kan klages til Beboerklagenævnet over spørgsmål om lejeforholdet. Kommunens afgørelser efter almenboligloven/boligbyggeriloven/ældreboligloven kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Det vil sige, at der ikke kan klages til ministeriet. Det gælder både sager om opførelse og om drift af øttet byggeri.