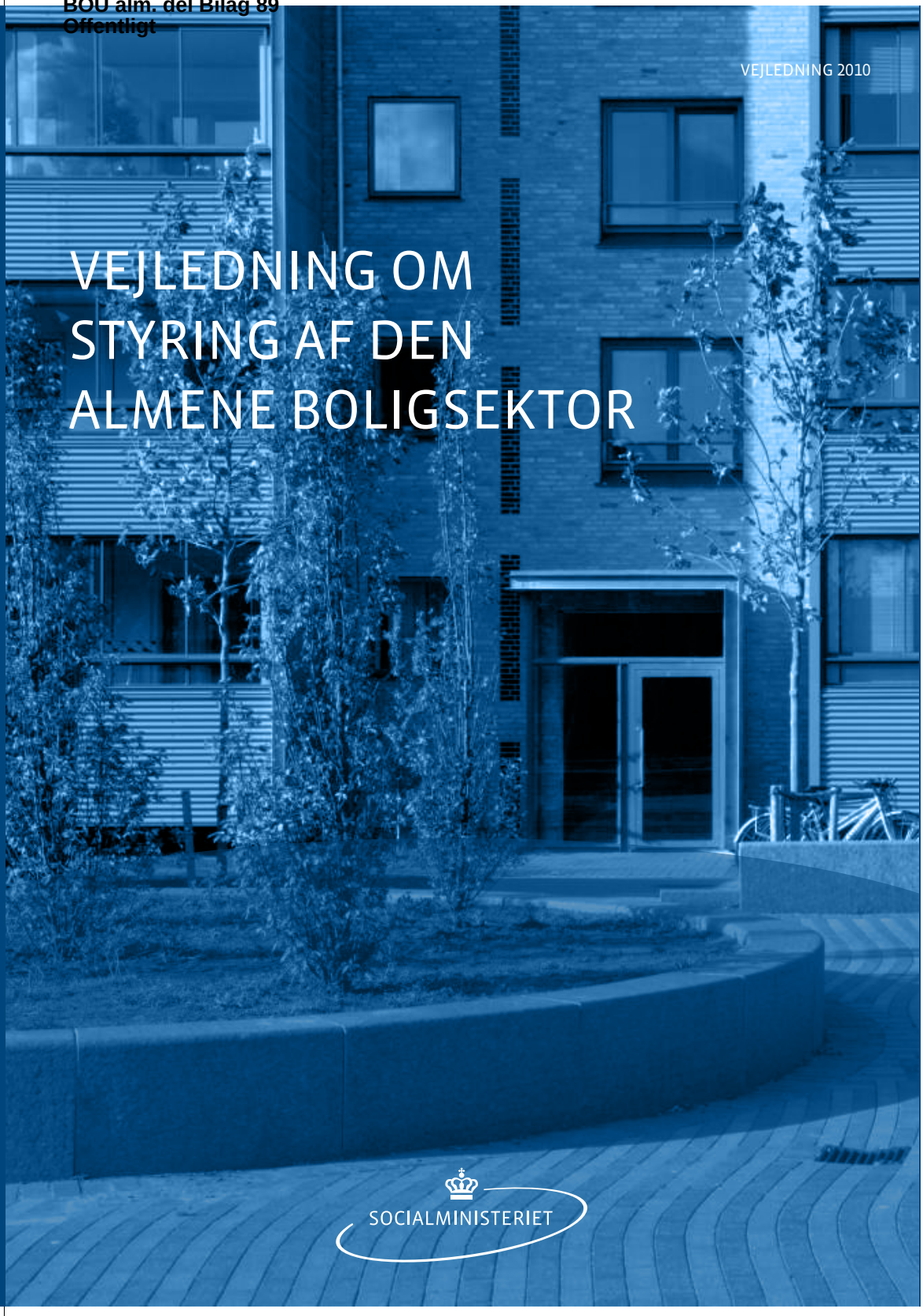
Boligudvalget 2009-10
BOU alm. del Bilag 89
Offentligt

VEJLEDNING 2010

VEJLEDNING OM STYRING AF DEN ALMENE BOLIGSEKTOR



SOCIALMINISTERIET

09/06/10 14.05

Vejledning om styring af den almene boligsektor

Socialministeriet 2010

Titel: Vejledning om styring af den almene boligsektor

Udgiver: Socialministeriet

Udgivelsesår: 2010

Udgave, oplag: 1. udgave, 1. oplag, 2000 eks
ISBN 978-87-7546-115-8 (trykt udgave)
ISBN 978-87-7546-116-5 (online udgave)

Foto: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Press
Tryk og bogbind: Silkeborg Bogtryk

Pris: 50 kr. (inkl. 25% moms) ved henvendelse til:
Byggecentrum
Lautrupvang 1B
2750 Ballerup
Tlf. 70 12 06 00

INDHOLDSFORTEGNELSE

Kapitel 1. Indledning 5

Kapitel 2. Den nye styringsmodel i hovedtræk 7
2.1. Mål- og aftalestyring 7
2.2. Kommende retningslinjer om egenkontrol 9
2.3. Regelgrundlag 9

Kapitel 3. Målsætninger 11
3.1. Målsætning om økonomi og drift 13
3.2. Målsætning om ledelse og beboerdemokrati 13
3.3. Målsætning om udlejning 14
3.4. Målsætning om boligafdelinger 15
3.5. Målsætning om nybyggeri og renovering 15

Kapitel 4. Styringsdialog 17
4.1. Styringsdialogens formål, indhold m.v. 17
4.2. Styringsdialogens parter, indkaldelse og tidsfrister 18
4.3. Organisering af styringsdialogen 19

Kapitel 5. Aftaler 21

Kapitel 6. Dokumentation 23
6.1. Dokumentationsmateriale 23
6.2. Styringsrapport for almen boligorganisation med egne afdelinger 24
6.3. Styringsrapport for almen administrationsorganisation 27

Kapitel 7. Kommunalbestyrelsens redegørelse 29

Bilag 1. Uddrag af lov om almene boliger m.v. 31

Bilag 2. Uddrag af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. 33

Bilag 3. Skabelon for styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger 35

Bilag 4. Skabelon for oplysningsskema for afdeling 43

Bilag 5. Skabelon for styringsrapport for almen administrations-organisation 49

Kapitel 1. Indledning

Med vedtagelsen af lov nr. 490 af 12. juni 2009 blev der gennemført en omfattende ændring af styringsmodellen for den almene boligsektor, jf. L 208, fremsat den 22. april 2009. Loven trådte i kraft den 1. januar 2010. De vedtagne lovændringer indebærer, at styringen af det almene byggeri i højere grad baseres på mål- og aftalestyring. Principperne i styringsmodellen er beskrevet i rapporten *Den almene boligsektors styring* (2008).

Som led i implementeringen af lovændringerne er der udstedt følgende nye bekendtgørelser: Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v., bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v., bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. samt bekendtgørelser om normalvedtægter for almene boligorganisationer.

Herudover har en arbejdsgruppe som led i omlægningen af styringen udarbejdet rapporten *Den almene boligsektors dokumentation*, som udkom i december 2009. På baggrund af rapporten vil der i 3. kvartal 2010 blive stillet et centralt it-system til rådighed, som skal understøtte den nye styring af sektoren.

Med denne vejledning gives en samlet fremstilling af den fremtidige styringsmodel for den almene boligsektor. Vejledningen omfatter ikke de regelændringer, der i øvrigt er sket på enkeltområder, såsom udlejning, sideaktiviteter osv., med henblik på modernisering og forenkling af regelsættet.

I vejledningens kapitel 2 gennemgås styringsmodellen i hovedtræk.

I vejledningens kapitel 3, 4 og 5 gennemgås centrale enkeltelementer i styringen: Målsætninger, styringsdialog og aftaler.

I vejledningens kapitel 6 og 7 gennemgås det dokumentationsmateriale, som boligorganisationer og kommuner skal indberette via it-systemet.

Regelgrundlaget for ændringerne af styringen er optrykt som bilag 1-2 til vejledningen. Desuden er skabeloner for de i kapitel 6 omtalte styringsrapporter vedlagt som bilag 3-5.

Kapitel 2. Den nye styringsmodel i hovedtræk

2.1. Mål- og aftalestyring

Formålet med de ændrede styringsregler er dels at forbedre boligorganisationernes muligheder for at løse deres opgaver på en effektiv måde, dels at gøre det kommunale tilsyn mere fremadrettet.

Den nye styringsmodel indebærer, at styringen af den almene boligsektor i højere grad skal baseres på mål- og aftalestyring. Med omlægningen er der indført en række nye retningslinjer for sektoren, herunder for forholdet mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation.

Principperne bag den nye styring er 1) at styringen af sektoren i højere grad skal ske med udgangspunkt i sektorens overordnede mål, 2) at der skal søges etableret et konstruktivt og fremadrettet samarbejde mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation og 3) at der ønskes størst mulig lokal fleksibilitet, metodefrihed og afbureaukratisering på områder, hvor særlige hensyn ikke taler imod det. Det er sigtet med styringsmodellen, at der skal skabes forbedrede muligheder for at finde lokale tilpassede løsninger. Det er derimod ikke intentionen, at den offentlige styring af boligorganisationerne samlet set skal være mere detaljeret eller indgribende end tidligere. Det er ligeledes ikke hensigten, at ressourceforbruget hos kommuner og boligorganisationer samlet set skal øges.

Med den nye styring skal kommunen i højere grad lægge vægt på at etablere et fremadskuende samarbejde med boligorganisationen om at håndtere væsentlige udfordringer og problemer. Samtidig vil der ske en aflastning af kommunens traditionelle opgaver på grund af regelforenkling, herunder afskaffelse af en række godkendelsesopgaver.

Den nye styring skal ruste de almene boligorganisationer bedst muligt til at klare fremtidige udfordringer. Det gælder udfordringer vedrørende indsatsen i udsatte boligområder, arbejdet med renovering og nybyggeri og bestræbelserne for stadig effektivisering af driften.

Hovedelementerne i modellen for styring kan kortfattet skitseres sådan:

1. Der er i lov om almene boliger m.v. (loven) opstillet et overordnet **formål** og landsdækkende **styringsmålsætninger**. Målsætningerne omfatter områderne økonomi og drift, ledelse og beboerdemokrati, udlejning, boligafdelinger samt nybyggeri og renovering.

2. Der skal mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation etableres en **styringsdialog**. Formålet er at drøfte større udfordringer i boligvirksomheden, at gøre status med hensyn til i hvilken grad målsætningerne efterleves samt at afklare det fremtidige behov for at koordinere indsatser og indgå aftaler.

3. Der skal i forlængelse af styringsdialogen indgås et samarbejde mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation, herunder gennem indgåelse af **aftaler**, om at realisere de overordnede målsætninger. Aftalerne er udtryk for et gensidigt forpligtende samarbejde. Parterne er forpligtet til at kortlægge behovet for fremover at indgå aftaler.

4. Boligorganisationernes arbejde med **egenkontrol**, herunder forvaltningsrevision, skal styrkes. Herved vil det kommunale tilsyn kunne aflastes fra arbejdet med at kontrollere en række detaljerede, administrative spørgsmål i boligorganisationen.

5. Boligorganisationen skal til brug for styringsdialogen levere forbedret **dokumentation**. Som led heri indgår en årlig styringsrapport, herunder en række nøgletal, som skal muliggøre en vurdering af boligorganisationens virksomhed i relation til lovens målsætninger og en afklaring af behovet for tiltag og koordination. Dokumentationen behandles og præsenteres i et særligt it-system.

Alle almene boligorganisationer er omfattet af den nye styringsmodel. Regionale, kommunale og selvejende almene ældreboliger samt selvejende almene ungdomsboliger er derimod ikke omfattet af styringsmodellen i sin helhed, men alene af de nye bestemmelser om formål og målsætninger. Dette indebærer, at de ikke er omfattet af kravene om årligt at udarbejde en styringsrapport og etablere en styringsdialog.

2.2. Kommende retningslinjer om egenkontrol

Styringsmodellen er baseret på, at boligorganisationen i vid udstrækning selv sikrer og kontrollerer effektiviteten, produktiviteten og kvaliteten af sin virksomhed, således at kommunalbestyrelsen i højere grad kan fokusere på mere overordnede problemstillinger omkring fx udviklingen i boligområderne samt boligorganisationer med særlige problemer.

Som led i implementeringen af styringsreformen vil der senere blive udsendt nye retningslinjer for egenkontrol, forvaltningsrevision m.v. i almene boligorganisationer. Omlægninger af almene boligorganisationers egenkontrol m.v. er således ikke omhandlet i denne vejledning.

2.3. Regelgrundlag

Regelgrundlaget for den nye styringsmodel fremgår af følgende bestemmelser:

- § 5b, §§ 6a – 6f og § 164 i lov om almene boliger m.v.
- § 71 og § 109 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

De nævnte bestemmelser er gengivet i henholdsvis bilag 1 og 2 til denne vejledning.

Kapitel 3. Målsætninger

Som led i styringsreformen er der opstillet et overordnet formål samt landsdækkende målsætninger for den almene boligsektor.

Ifølge det overordnede formål skal den almene boligsektor løse boligsociale opgaver ved at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt give beboerne indflydelse på egne boforhold, jf. § 5b i loven.

De landsdækkende målsætninger, der er fastsat for den almene boligvirksomhed, omfatter områderne økonomi og drift, ledelse og beboerdemokrati, udlejning, boligafdelinger samt nybyggeri og renovering, jf. lovens §§ 6a – 6e.

Med fastsættelsen af landsdækkende målsætninger på centrale områder er der udstukket nogle overordnede pejlemærker, som kommunalbestyrelser og boligorganisationer er forpligtet til at arbejde med. Målsætningerne er samtidig udtryk for nogle helt grundlæggende krav til den almene boligvirksomhed.

Det er som udgangspunkt de landsdækkende målsætninger, der skal følges op på i styringsdialogen mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation, jf. kapitel 4 og 6. De landsdækkende målsætninger kan således i langt de fleste tilfælde indfange almindeligt forekommende problemstillinger i boligorganisationen.

Det er ikke nødvendigt for styringsdialogen, at der fra kommunalbestyrelsens side opstilles supplerende målsætninger for den ”normale” boligvirksomhed, selvom reglerne ikke hindrer det. Hvis der skal opstilles og følges op på et større antal lokale målsætninger, vil det kunne blive et ressourcekrævende arbejde for alle parter, som ikke står mål med gevinsterne herved.

I visse tilfælde kan det imidlertid være hensigtsmæssigt at opstille supplerende lokale målsætninger i relation til styringsdialogen. Det kan være som led i en aftale mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation om en særlig indsats, fx i et eksisterende boligområde, eller som led i en samlet kommunal boligpolitik.

Internt i den enkelte boligorganisation bliver der løbende opstillet målsætninger, blandt andet som et led i boligorganisationens forvaltningsrevision. Der vil typisk være tale om mål, som er mere operationelle og detaljerede end de landsdækkende styringsmålsætninger. En systematisk opfølgning på disse mål skal som udgangspunkt ikke indgå i styringsdialogen. Information om den gennemførte forvaltningsrevision vil fremgå af boligorganisationens årsberetning. Kommunalbestyrelsen skal på et overordnet plan tilse, at boligorganisationen arbejder forsvarligt med forvaltningsrevision, og dette spørgsmål vil kunne indgå i styringsdialogen.

Boks 3.1 nedenfor viser eksempler på forskellige typer af målsætninger: Landsdækkende målsætninger, eventuelle mål aftalt mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation på særlige områder samt boligorganisationens interne mål. Det er som udgangspunkt de landsdækkende målsætninger, der danner grundlag for styringsdialogen.

Boks 3.1. Målsætningshierarki

Type af målsætning	**Målsætningens karakter**	**Status vedr. styringsdialog**	**Eksempel**
Landsdækkende styringsmålsætninger	Overordnede mål	Opfølgning på mål indgår altid i styringsdialog	*"Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard"*
Eventuelle mål aftalt mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation	Overordnede og operationelle mål	Opfølgning på mål kan efter aftale indgå i styringsdialog	*"Boligorganisationen skal inden næste dialogmøde have udarbejdet kvalitetsvurderinger af alle større udearealer"*
Interne mål, som den enkelte boligorganisation har opstillet som led i forvaltningsrevision m.v.	Overordnede og operationelle mål	Opfølgning på mål er som udgangspunkt forankret hos boligorganisationens ledelse og revisor. Rapportering i årsberetning.	*"I alle afdelinger skal beboernes tilfredshed med større udearealer måles hvert 5. år med tilfredsstillende resultat "*

Boligorganisationen skal indsende dokumentation til kommunen til brug for styringsdialogen, jf. kapitel 6. I dokumentationen indgår en styringsrapport, som omfatter dels en række vurderingsspørgsmål, dels en række baggrundsinformationer. Disse informationer indikerer, hvordan boligorganisationen lever op til styringsmålsætningerne. Styringsrapporten er nærmere omtalt i kapitel 6, afsnit 6.2-6.3.

De enkelte styringsmålsætninger i loven er gennemgået nærmere nedenfor i afsnit 3

3.1. Målsætning om økonomi og drift

Ifølge målsætningen skal boligorganisationen *sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger*, jf. § 6a i loven.

Målsætningen omhandler boligorganisationens økonomi og administration, herunder afdelingsdrift. Målsætningen vedrører den professionelle administration, mens den politiske ledelse er omhandlet i målsætning om ledelse og beboerdemokrati, 3.2.

Styringsdialogen vedrørende målsætningen vil blandt andet omhandle økonomistyring, herunder omkostningsniveau, produktivitet, opsparing samt budget- og regnskabsudarbejdelse. Hvis der i regnskabsmaterialet eller på anden måde er afdækket økonomiske problemer i boligorganisationen, indgår dette i belysningen af målsætningen.

Endvidere vil fx spørgsmål om fusioner, administrativt samarbejde, organisationsudviklingsprojekter og eventuelle sideaktiviteter kunne være relevante emner under målsætningen.

3.2. Målsætning om ledelse og beboerdemokrati

Ifølge målsætningen skal boligorganisationens ledelse *udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati*, jf. § 6e i loven. Med målsætningen bliver det tydeliggjort, at der skal være fokus på arbejdet

med ledelse i boligorganisationen og at en aktiv, beboerdemokratisk kultur skal søges fremmet.

Begrebet ”god ledelsesskik” skal ses i sammenhæng med det arbejde, der er udført i den almene boligsektor om ”god almen ledelse”, jf. publikationen *God ledelse af almene boliger* (BL og KL, 2006), og i øvrigt i de senere års anbefalinger til god ledelse og selskabsskik i såvel den private som den offentlige sektor.

I drøftelse af målsætningen vil blandt andet kunne indgå fremme af deltagelse i beboerdemokratiet, udarbejdelse af etisk regnskab over bestyrelsesforbrug, sikring af bestyrelsernes beslutningsgrundlag og kompetence, intern kommunikation, samarbejde mellem forskellige beslutningsniveauer, herunder eventuelle beslutninger om gennemførelse af visse arbejder uden afdelingsmødets godkendelse, nedsættelse af ad hoc beboergrupper m.v.

3.3. Målsætning om udlejning

Ifølge målsætningen skal boligorganisationen *ved udlejningen af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet*, jf. § 6d i loven.

Med målsætningen tydeliggøres det, at når udlejningsprincipperne fastlægges for det enkelte boligområde, skal det ske på baggrund af en *afvejning af de hensyn*, der er nævnt i målsætningen: Et boligsocialt hensyn og hensynet til en varieret beboersammensætning. Der skal med andre ord fastholdes en balance mellem disse hensyn samtidig med, at der tages højde for situationen i det enkelte boligområde.

I drøftelsen af målsætningen bør indgå, om der i kommunen er afdelinger eller boligområder, som har en uforholdsmæssig høj koncentration af socialt udsatte beboere, og om der er afdelinger eller boligområder, som vil kunne bære en større andel af socialt udsatte beboere. Hvis udlejning via venteliste fraviges, skal det løbende sikres, at hensynet til de grupper, som har svært ved at skaffe sig en passende bolig på markedsvilkår, tilgodeses.

3.4. Målsætning om boligafdelinger

Ifølge målsætningen skal boligorganisationen *drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard*, jf. § 6b i loven.

Styringsdialogen skal omhandle væsentlige problemer i afdelingen af økonomisk, social eller fysisk karakter. Problemer på disse områder kan optræde sammenhængende eller hver for sig, og kan fx vedrøre afdelingens driftsøkonomi og huslejeniveau, vold og hærværk i lokalområdet eller bygningernes vedligeholdelsesstand. Det bør tillige indgå i styringsdialogen, hvis der er nærliggende risiko for, at sådanne problemer opstår.

I styringsdialogen bør det vurderes, hvorvidt der er taget de nødvendige initiativer til imødegåelse af eventuelle økonomiske, sociale eller fysiske problemer i en afdeling, herunder om andre parter vil kunne indgå i løsninger, om der skal udarbejdes helhedsplaner, søges støtte fra Landsbyggefonden m.v.

3.5. Målsætning om nybyggeri og renovering

Ifølge målsætningen skal boligorganisationen *i forbindelse med opførelse og renovering mv. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål*, jf. § 6c i loven.

Målsætningen omhandler boligorganisationens opgaver med som bygherre at gennemføre nybyggeri og renoveringsarbejder.

I drøftelsen på baggrund af målsætningen vil kunne indgå en vurdering af byggeriers eller renoveringsarbejders kvalitet i relation til arkitektur, teknik, sundhed samt miljø- og energiforhold, ligesom omkostningseffektiviteten ved arbejderne vil være relevante emner.

Kapitel 4. Styringsdialog

4.1. Styringsdialogens formål, indhold m.v.

Som et centralt element i styringsmodellen skal der organiseres en styringsdialog i form af minimum et årligt tilbagevendende møde mellem kommune og boligorganisation.

Styringsdialogen tager udgangspunkt i en dokumentationspakke fra boligorganisationen, jf. kapitel 6 nedenfor. Formålet med styringsdialogen er:

- At evaluere boligorganisationens virksomhed og resultater i relation til lovens målsætninger.
- At afklare det fremtidige behov for koordination og indgåelse af aftaler mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation.

Kommunalbestyrelsen skal på baggrund af dialogen med hver boligorganisation udfærdige en *redegørelse for den gennemførte styringsdialog,* jf. kapitel 7.

Fokus i styringsdialogen skal være på de væsentlige problemer og deres løsning. Dette forudsætter en velfungerende virksomhedsledelse og egenkontrol i den enkelte boligorganisation, så behovet for at drøfte detaljerede spørgsmål om driften, mindre enkeltsager m.v. minimeres. Kommunalbestyrelsen skal derfor tilse, at boligorganisationens eget arbejde med ledelse, egenkontrol og forvaltningsrevision fungerer betryggende, og intensiteten af tilsynet skal afpasses efter boligorganisationens indsats med hensyn til egenkontrol, jf. kapitel 2, afsnit 2.2. Kommunalbestyrelsen skal desuden tilse, at det dokumentationsmateriale, boligorganisationen leverer til brug for styringsdialogen, er tilfredsstillende.

Kommunalbestyrelsen skal fortsat varetage traditionelle tilsynsopgaver såsom at føre et legalitetstilsyn og foretage visse godkendelser, idet en række godkendelseskrav dog er afskaffet. Kommunalbestyrelsen meddeler ligeledes fortsat tilsagn til nybyggeri m.v. Styringsdialogen supplerer disse opgaver.

Styringsdialogen er et forum for samarbejde, der giver både kommunalbestyrelse og boligorganisation bedre muligheder for at fremme ”gode præstationer” i den almene boligvirksomhed. Kommunalbestyrelsen får et bedre videngrundlag og bedre analyseredskaber, og får desuden bedre mulighed for løbende at fremme ”gode præstationer” i kommunens boligorganisationer. Herved vil problemer i højere grad kunne opdages, før de udvikler sig, og kommunalbestyrelsens traditionelle tilsynsopgaver må desuden forventes at kunne løses på et forbedret grundlag, hvilket alt andet lige vil medføre lettelser i denne del af kommunens arbejde. Boligorganisationen får et redskab til kommunikation med kommunen, herunder om ønsker om aftaler, kommunale tiltag, fysisk planlægning m.v. Endelig styrkes muligheden for gensidig koordination mellem boligorganisation og kommunalbestyrelse, og dermed for en sammenhængende og rettidig indsats i forhold til givne udfordringer.

Kommunalbestyrelsens indflydelse på boligorganisationen via styringsdialog og aftaler er som udgangspunkt baseret på frivillighed mellem parterne. Det er boligorganisationens og kommunalbestyrelsens vurderinger af de lokale forhold, som danner grundlag for samarbejdet.

Hvis kommunalbestyrelsen imidlertid konstaterer, at en boligorganisation ikke overholder loven, herunder dens målsætninger, vil forholdet være omfattet af kommunalbestyrelsens legalitetstilsyn. Kommunalbestyrelsen vil fortsat have mulighed for som led heri at afgive henstillinger, påbud, i yderste konsekvens indsætte en midlertidig forretningsfører etc.

Styringsdialogen må forventes at påvirke samarbejdsrelationen mellem kommune og boligorganisation positivt, at give kommunerne bedre videngrundlag og analyseredskaber samt medføre, at problemer i højere grad opdages, før de udvikler sig. Med etableringen af en styringsdialog vil det traditionelle kommunale tilsyn derved i mange tilfælde kunne udføres på et forbedret grundlag, hvilket alt andet lige vil medføre lettelser i denne del af kommunens arbejde.

4.2. Styringsdialogens parter, indkaldelse og tidsfrister

Styringsdialogen skal føres mellem boligorganisationen og den tilsynsførende kommunalbestyrelse. Der skal både føres styringsdialog, når boligorganisatio-

nen er en almen boligorganisation med egne boligafdelinger, og når boligorganisationen er en almen administrationsorganisation.

Tilsynet med afdelinger føres af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor afdelingen er beliggende. Såfremt en afdeling ikke har samme tilsynsmyndighed som afdelingens boligorganisation, er afdelingen ikke omfattet af kravet om styringsdialog. For en afdeling, som ikke ligger i boligorganisationens hjemstedskommune, vil der ligeledes skulle indsendes dokumentationsmateriale til afdelingernes tilsynsførende kommunalbestyrelse, jf. kapitel 6 nedenfor. Kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen vil i sådanne tilfælde kunne tage initiativ til et dialogmøde, hvis der er behov derfor.

Det er kommunalbestyrelsens ansvar at indkalde til mindst ét dialogmøde årligt. Indkaldelse til dialogmødet skal ske skriftligt og med passende varsel. Fastsættelsen af tidspunktet for afholdelse af dialogmødet skal ses i sammenhæng med den af kommunalbestyrelsen fastsatte frist for aflevering af styringsrapport og tidspunktet for færdiggørelsen af det seneste regnskab. Kommunalbestyrelsen påser desuden, at styringsrapporten afleveres rettidigt.

Der er intet til hinder for, at kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen tager initiativ til at holde flere dialogmøder udover det nævnte obligatoriske møde.

Der henvises til § 164 i loven og § 109, stk. 1 og 2, i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen), jf. vejledningens bilag 1 og 2.

4.3. Organisering af styringsdialogen

Der er stor metodefrihed for kommunalbestyrelsen i tilrettelæggelsen af styringsdialogen. Der er ikke fastsat særlige krav til det tidsmæssige omfang af det enkelte dialogmøde, idet dialogmødets længde bør afspejle behovet for dialog i relation til den enkelte boligorganisation. Hvor omfattende møder, der er behov for, vil således afhænge af den konkrete situation i de enkelte boligorganisationer og deres afdelinger. Det må forventes, at dialogmødet for den veldrevne og uproblematiske boligorganisation vil kunne afholdes inden for en forholdsvis begrænset tidsramme.

Der er intet til hinder for, at en del af styringsdialogen gennemføres i en fælles proces med deltagelse af flere boligorganisationer. En række emner i styringsdialogen er som udgangspunkt egnede til drøftelse i fælles fora på tværs af boligorganisationerne. Det kan eksempelvis gælde udlejningspolitik, helhedsindsatser i større byområder, initiativer i forhold til nybyggeri etc. Der vil typisk være tale om temaer, som det også kan være relevant at indgå aftaler om.

Det vil dog være hensigtsmæssigt, at en del af styringsdialogen gennemføres i et dialogmøde mellem kommunalbestyrelsen og den enkelte boligorganisation, idet dokumentationsmaterialet omfatter en række forhold, som primært har relevans og interesse for den enkelte boligorganisation. Hertil kommer, at kommunalbestyrelsen skal udarbejde en redegørelse for styringsdialogen med hver enkelt boligorganisation, jf. kapitel 7 nedenfor.

Der vil lokalt skulle tages stilling til den nærmere organisering af styringsdialogen. I den enkelte boligorganisation er bestyrelsen efter normalvedtægterne ansvarlig for at udarbejde og indsende styringsrapporten til brug for styringsdialogen.

Kommunalbestyrelsen må på baggrund af de konkrete forhold fastlægge den kommunale organisering af styringsdialogen.

De problemstillinger, der indgår i dokumentationsmaterialet, er tværgående i forhold til typiske kommunale forvaltningsgrene. Det er derfor af stor betydning, at alle dele af den kommunale forvaltning, der har berøringsflader med boligorganisationen (fx nybyggeri, anvisning, tilsyn eller indsatsen i forhold til et udsat boligområde) deltager i forløbet omkring styringsdialogen.

Kapitel 5. Aftaler

Et andet centralt element i styringsmodellen er *indgåelse af aftaler* mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal således gennem etablering af samarbejde og indgåelse af aftaler arbejde for at realisere lovens formål og målsætninger. Boligorganisation og kommunalbestyrelse skal endvidere i nødvendigt omfang koordinere deres indsats i det enkelte boligområde med andre relevante parter. Der henvises til § 6 f i loven og § 109, stk. 5, i driftsbekendtgørelsen. Det er op til parterne at træffe beslutninger om indgåelse af konkrete aftaler på baggrund af en vurdering af behovet herfor. Det er forudsat, at parterne som led i styringsdialogen kortlægger behovet for fremover at indgå aftaler.

Der er i vid udstrækning metodefrihed med hensyn til, hvordan aftaler indgås og følges op, og hvad de omhandler. En velfungerende aftalestyring vil i mange tilfælde indebære, at der indgås aftaler for større, sammenhængende sagsområder på baggrund af nogle helhedsbetragtninger på området.

En aftale kan imidlertid også angå mere detaljerede spørgsmål, fx konkrete driftsforhold i den enkelte boligorganisation.

Boks 5.1. Eksempler på emner for aftaler mellem kommunalbestyrelsen og en eller flere boligorganisationer

- Der kan indgås aftale om helhedsplaner – både som forebyggende indsats og når udsatte boligområder har behov for mere grundlæggende opretning. Aftalen vil kunne omfatte et bredt spektrum af tiltag, f.eks. sociale, bygningsmæssige og udlejningsmæssige, og kan også omfatte, at boligorganisationen igangsætter visse sideaktiviteter. Den kan desuden omfatte rent kommunale initiativer. Indgåelse af aftalen vil kunne ske mellem flere parter end boligorganisationen og kommunalbestyrelsen.
- Der kan indgås særskilt aftale om den måde, hvorpå man kombinerer forskellige udlejningsinstrumenter i et område eller en kommune, således at de overordnede hensyn på udlejningsområdet tilgodeses bedst muligt.
- Der kan indgås aftaler om boligstandard, renovering og nybyggeri, herunder om energi, miljø og arkitektur, samt om andre områder, hvor der er lokale ønsker, eller hvor kommunalbestyrelsen ønsker at implementere en kommunal boligpolitik.
- Der kan indgås aftaler om, at boligorganisationen gennemfører en særlig indsats i sin organisation, fx omlægninger af et aktivitetsområde, der giver anledning til mange klager.

Kapitel 6. Dokumentation

6.1. Dokumentationsmateriale

Til brug for styringsdialogen skal boligorganisationen årligt levere en ”dokumentationspakke” til kommunalbestyrelsen. Hvis der er konstateret et særligt dokumentationsbehov, fx som led i opfølgning på en aftalt indsats, kan der indgås aftale mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation om, at boligorganisationen leverer supplerende oplysninger i form af ekstra bilag.

Dokumentationen består af følgende elementer:

A. Styringsrapport med tilhørende bilag
   Bilagene er dels oplysningsskemaer for samtlige afdelinger, dels ekstra bilag efter behov.

B. Regnskabsmateriale
   Regnskabsmaterialet omfatter regnskab, udskift af revisionsprotokol, regnskabsspørgeskema og bestyrelsens årsberetning.

Boligorganisationen skal indsende regnskabsmaterialet til den tilsynsførende kommunalbestyrelse senest 5 måneder efter regnskabsafslutningen.

Styringsrapporten med bilag skal indsendes til den tilsynsførende kommunalbestyrelse inden udløbet af en af kommunalbestyrelsen fastsat tidsfrist.

En boligorganisation, som har afdelinger i flere kommuner, skal indsende regnskabsmaterialet og styringsrapporten til såvel den kommune, som fører tilsyn med boligorganisationen (hjemstedskommunen), som til afdelingernes beliggenhedskommune. De pågældende kommuner skal aftale en koordinering af tilsynet. Hjemstedskommunen skal som tidligere nævnt i kapitel 4, afsnit 4.2. føre en dialog med boligorganisationen én gang om året. Derimod er det overladt til beliggenhedskommunen at vurdere, om den på baggrund af den tilsendte

dokumentation vil gennemføre et særskilt dialogmøde med boligorganisationen om forholdene i den eller de afdelinger, der er beliggende i kommunen.

Styringsrapporten tager udgangspunkt i perioden siden sidste dialogmøde eller en anden periode, som er fastsat af kommunalbestyrelsen. Det bemærkes, at den periode, styringsrapporten omhandler, ikke nødvendigvis skal være sammenfaldende med regnskabsperioden.

Boligorganisationens bestyrelse er efter normalvedtægterne ansvarlig for at udarbejde og indsende styringsrapporten med bilag, mens regnskabsmaterialet skal godkendes i boligorganisationens øverste myndighed. Afhængigt af forholdene i den enkelte boligorganisation kan boligorganisationen fastlægge procedurer for orientering af øverste myndighed og afdelinger om styringsrapporten og bilagene hertil samt for inddragelse af afdelinger i udarbejdelse af afdelingsskemaer.

Boligorganisationen vil med fordel kunne offentliggøre dokumentationsmaterialet helt eller delvist, fx på boligorganisationens hjemmeside. Materialet er omfattet af reglerne om offentlighed i forvaltningen, når det er modtaget af kommunen.

Der henvises til § 71, stk. 1, og § 109, stk. 3 og 4, i driftsbekendtgørelsen, jf. bilag 2 i vejledningen.

6.2. Styringsrapport for almen boligorganisation med egne afdelinger

Boligorganisationen skal som et element i dokumentationspakken indlevere en styringsrapport, hvori boligorganisationen i en standardiseret spørgeskemaform evaluerer og vurderer, hvordan den lever op til sektorens målsætninger. Rapporten er sammen med det øvrige dokumentationsmateriale boligorganisationens oplæg til styringsdialogen, jf. § 109, stk. 5, i driftsbekendtgørelsen.

Styringsrapporten udformes og indsendes i elektronisk form til et centralt it-system, jf. § 109, stk. 6, i driftsbekendtgørelsen.

Der er udarbejdet en særlig skabelon for boligorganisationens styringsrapport, jf. bilag 3. Skabelonen er udformet sådan, at selve dialogmødet kan have form af en gennemgang af styringsrapporten, mens det øvrige dokumentationsmateriale (bilag til styringsrapporten samt regnskabsmateriale) inddrages i dialogen i nødvendigt omfang.

Til styringsrapporten for en boligorganisation med egne boligafdelinger er knyttet et fast bilag i form af et oplysningsskema for hver afdeling, jf. bilag 4. Der kan vedhæftes yderligere bilag.

Formålet med styringsrapporten er, at boligorganisationen skal evaluere sin egen virksomhed og give udtryk for eventuelle ønsker om aftaler med kommunalbestyrelsen og eventuelt andre parter. Styringsrapportens informationer skal derved kunne danne grundlag for, at der i styringsdialogen sker en vurdering af boligorganisationens virksomhed og udfordringer og en drøftelse af mulighederne for at igangsætte og gennemføre relevante tiltag.

Styringsrapporten er bygget op omkring nogle spørgsmål, hvor boligorganisationen vurderer sig selv. Disse vurderingsspørgsmål er åbne spørgsmål, der vedrører boligorganisationens udfordringer og problemer samt påtænkte og gennemførte initiativer på nærmere angivne områder. Det er nødvendigt, at boligorganisationen besvarer disse spørgsmål fyldestgørende, hvis styringsrapporten skal kunne tjene sit formål.

Som supplement til vurderingsspørgsmålene indeholder styringsrapporten baggrundsinformation i form af afkrydsningsfelter og nøgletal. Denne information kan styrke grundlaget for vurdering af boligorganisationens virksomhed og for dialogen mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation.

Afkrydsningsfelterne vedrører blandt andet boligorganisationens vurderinger af bestemte forhold, eksempelvis vedligeholdelsesstand, behov for modernisering, behov for indgåelse af aftaler m.v. Afkrydsningsfelterne vedrører desuden boligorganisationens brug af en række konkrete metoder, som ofte anvendes i veldrevne boligorganisationer, fx beboertilfredshedsmålinger, evalueringer af bestyrelsesarbejde, analyser af boligområdets sociale liv og ressourcer m.v. Brugen af disse metoder er imidlertid ikke obligatorisk, og der er intet til hinder for, at boligorganisationer anvender andre metoder til fremme af virksomheden og informerer om disse i styringsrapporten.

Nøgletallene omfatter udvalgte regnskabsdata, herunder til belysning af boligorganisationens produktivitet og opsparing og afdelingernes henlæggelser. Herudover er der medtaget andre nøgletal, blandt andet angående sager ved beboerklagenævnet, lejeledighed, fraflytningsfrekvens, ventetid og arbejdsmarkedstilknytning.

For størstedelens vedkommende vil nøgletallene automatisk blive dannet i det centrale it-system via overførsel fra andre systemer. Der vil for både regnskabsdata og ikke-regnskabsdata i vidt omfang ske sammenligninger med et benchmark. Nøgletal, der ligger langt fra det forventede eller normalt forekommende, vil blive markeret som kritiske (gul eller rød). It-systemet vil endvidere gøre det muligt for den enkelte boligorganisation at sammenligne aktuelle nøgletal med boligorganisationens nøgletal for de foregående år. At en boligorganisations nøgletal ikke er ”kritiske”, er dog ingen garanti for, at forholdene er tilfredsstillende - og der kan omvendt være gode forklaringer på ”kritiske” nøgletal. Boligorganisationen skal i et obligatorisk tekstfelt kommentere ”kritiske” nøgletal, og tallene bør indgå i styringsdialogen.

Skabelonen for styringsrapporten er bygget således op, at boligorganisationens forhold gennemgås i styringsrapporten, mens afdelingerne gennemgås i de oplysningsskemaer, der er vedlagt som bilag. Kommune og boligorganisation får herved et overblik over en række forhold i samtlige afdelinger. Alle informationer i afdelingsskemaerne om væsentlige problemer eller behov for særlige tiltag føres automatisk over i styringsrapporten for boligorganisationen. Kommunen kan således alene via styringsrapporten danne sig et overblik over forhold, der skal indgå i styringsdialogen.

Styringsrapportens indhold og opbygning gør som nævnt, at den i praksis kan fungere som en dagsorden, som kommune og boligorganisation gennemgår ved dialogmødet, mens de øvrige elementer i dokumentationen (afdelingsskemaer, regnskabsmateriale og eventuelle øvrige bilag) kun inddrages i nødvendigt omfang. Derfor skal boligorganisationen sørge for, at alle væsentlige problemer, der fremgår af det øvrige dokumentationsmateriale, også er omtalt i selve styringsrapporten.

6.3. Styringsrapport for almen administrationsorganisation

Styringsdialogen mellem kommunalbestyrelse og administrationsorganisation adskiller sig på en række punkter fra den sædvanlige styringsdialog på grund af administrationsorganisationens særlige karakter og opgaver. I en række vigtige spørgsmål er det boligorganisationen med egne boligafdelinger, som er den relevante dialogpartner for kommunalbestyrelsen, idet boligorganisationen har beslutningskompetence med hensyn til forhold i boligorganisationens afdelinger. Det gælder, uagtet at boligorganisationen administreres af en almen administrationsorganisation. Desuden er den tilsynsførende kommunalbestyrelses relation til administrationsorganisationen kendetegnet ved, at sidstnævnte ofte opererer på tværs af kommunegrænser, hvorved en del af administrationsorganisationens aktiviteter foregår i andre kommuner.

Administrationsorganisationernes særlige opgaver og typisk store volumen gør det hensigtsmæssigt at etablere en styringsdialog med et andet fokus. Det er som udgangspunkt mindre relevant at inddrage spørgsmål om enkeltafdelinger eller forhold i den enkelte administrerede boligorganisation i styringsdialogen med en administrationsorganisation. Der er i stedet behov for i styringsdialogen at fokusere på, at leverancen af den grundlæggende ydelse, administrationen, fungerer tilfredsstillende, og at der ikke er større økonomiske eller andre risici eller problemer.

Der er derfor udarbejdet en særlig skabelon til administrationsorganisationers styringsrapport, jf. vejledningens bilag 5, som på nogle punkter afviger fra styringsrapporten for boligorganisationer med egne boligafdelinger. Der er for administrationsorganisationernes vedkommende særligt rettet fokus mod at identificere evt. problemer ved driften. Skabelonen for styringsrapporten indeholder ikke spørgsmål eller bilag om administrerede boligorganisationer eller deres afdelinger, ligesom der ikke er medtaget nøgletal på afdelingsniveau.

Kapitel 7. Kommunalbestyrelsens redegørelse

Kommunalbestyrelsen offentliggør en redegørelse for den gennemførte styringsdialog på kommunens hjemmeside. Redegørelsen indberettes desuden til det anviste it-system. Der skal udarbejdes en individuel redegørelse for hver boligorganisation.

Det anbefales, at kommunalbestyrelsen sender et udkast til redegørelse til boligorganisationens eventuelle kommentering, forinden redegørelsen afgives.

Redegørelsen skal indeholde:

- Et referat af drøftelsen mellem boligorganisation og kommune, hvoraf begge parters vurdering af boligorganisationens udfordringer og virksomhed fremgår. Det bør herunder fremgå, om boligorganisationen gennemfører relevante initiativer i relation til lovens målsætninger.

- En kort beskrivelse af eventuelle aftaler, som er indgået mellem parterne. Beskrivelsen bør tillige omfatte aftaler, som parterne er enige om efterfølgende at søge indgået.

Der henvises til § 109, stk. 7 og 8, i driftsbekendtgørelsen og §§ 6 a – 6 e, som er gengivet i bilag 1 og 2 til denne vejledning.

Bilag 1. Uddrag af lov om almene boliger m.v.

Uddrag af lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1204 af 10. december 2009, som ændret ved lov nr. 429 af 28. april 2010.

§ 5 b. Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.
(...)
§ 6 a. Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger.
§ 6 b. Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.
§ 6 c. Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.
§ 6 d. Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet.
§ 6 e. Boligorganisationens ledelse skal udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati.
§ 6 f. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal gennem etablering af samarbejde og indgåelse af aftaler arbejde for at realisere lovens formål og målsætninger. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal i nødvendigt omfang koordinere deres indsats i det enkelte boligområde med andre relevante parter.
(...)
§ 164. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer.
Stk. 2. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte bolig-områder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et årligt dialogmøde. Kommunalbestyrelsen offentliggør en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside.
Stk. 3. Boligorganisationen udarbejder og indsender årligt en rapport om sin virksomhed til kommunalbestyrelsen. De årlige rapporter lægges til grund for dialogmøderne.

Bilag 2. Uddrag af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Uddrag af bekendtgørelse nr. 1307 af 15. december 2009 om drift af almene boliger m.v.

§ 71. Regnskabet for den almene boligorganisation og samtlige afdelingsregnskaber bilagt bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisionsprotokollen indsendes inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning til den tilsynsførende kommunalbestyrelse, jf. kapitel 21, samt til Landsbyggefonden, jf. stk. 4. Ligger en afdeling i en anden kommune end den tilsynsførende for boligorganisationen, indsendes regnskabet for den pågældende afdeling samt for boligorganisationen bilagt bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisionsprotokollen tillige til denne kommunalbestyrelse.
Stk. 2. En almen administrationsorganisations regnskab indsendes til organisationens hjemsteds-kommune, jf. § 108, stk. 2.
Stk. 3. Regnskaberne for de afdelinger, som er nævnt i § 22, stk. 4 og 6, indsendes til boligorganisationens hjemstedskommune, jf. § 108, stk. 2.
Stk. 4. Regnskaber skal indsendes til Landsbyggefonden efter stk. 1, i en edb-baseret form efter retningslinjer, der fastlægges af Landsbyggefonden. Retningslinjerne skal godkendes af Indenrigs- og Socialministeriet.
Stk. 5. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse kan stille krav om, at de edb-baserede regnskaber efter stk. 4, samtidig fremsendes til kommunalbestyrelsen.
Stk. 6. Regnskabsoplysningerne kan videregives til Indenrigs- og Socialministeriet til statistiske formål.
(...)
§ 109. Den tilsynsførende kommunalbestyrelse og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et dialogmøde årligt. Indkaldelse til dialogmødet skal ske skriftligt og med passende varsel.
Stk. 2. Har en boligorganisation afdelinger, som er beliggende i flere kommuner, fører den kommunalbestyrelse, hvori boligorganisationen har hjemsted, styringsdialog med denne.
Stk. 3. Boligorganisationen skal årligt udarbejde en styringsrapport til kommunalbestyrelsen. Rapporten og boligorganisationens regnskaber for det seneste regnskabsår, jf. § 71, stk. 1, lægges til grund for det årlige dialogmøde. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for, hvornår boligorganisationen skal indsende styringsrapporten til kommunalbestyrelsen. Har boligorganisationen en

afdeling i en anden kommune end den tilsynsførende for boligorganisationen, indsendes styringsrapporten tillige til denne kommunalbestyrelse.
Stk. 4. Styringsrapporten tager udgangspunkt i perioden siden sidste dialogmøde eller en anden periode, som er fastsat af kommunalbestyrelsen.
Stk. 5. Styringsrapporten skal indeholde informationer om boligorganisationens virksomhed og boligorganisationens oplæg til drøftelser mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen om den fremtidige indsats. Følgende forhold indgår i rapporten:
1) En evaluering af boligorganisationens og dens afdelingers virksomhed inden for nærmere angivne områder, herunder oplysninger om større udfordringer og initiativer.
2) En redegørelse for centrale regnskabstal og andre nøgletal, hvis de afviger væsentligt fra det normale niveau.
3) Angivelse af et eventuelt behov for at indgå aftaler med kommunalbestyrelsen.
4) En opgørelse af status for aftaler, der tidligere er indgået med kommunalbestyrelsen.
Stk. 6. Rapporten udformes og indsendes i elektronisk form til et centralt it-system, som anvises af Indenrigs- og Socialministeriet.
Stk. 7. Kommunalbestyrelsen offentliggør en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside. Redegørelsen skal indeholde:
1) Et referat af drøftelsen mellem boligorganisationen og kommunalbestyrelsen, hvoraf begge parters vurdering af boligorganisationens virksomhed og udfordringer fremgår.
2) En kort beskrivelse af eventuelle aftaler, som er indgået mellem parterne.
Stk. 8. Kommunalbestyrelsen indberetter den redegørelse, der er nævnt i stk. 7, til det centrale it-system, som er nævnt i stk. 6

Bilag 3. Skabelon for styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger

Boligorganisationens nummer og -navn

A. Konklusion vedrørende målopfyldelse og behov for aftaler

Vurderer boligorganisationen samlet set, at boligorganisationen opnår tilfredsstillende resultater?

Høj grad	Nogen grad	Mindre grad	Ringe grad

Evt. kommentarer

Vurderer boligorganisationen samlet set, at boligorganisationen igangsætter passende initiativer til imødegåelse af boligorganisationens udfordringer?

Høj grad	Nogen grad	Mindre grad	Ringe grad

Evt. kommentarer

Er der behov for at drøfte aftaler med kommunen om boligorganisationens forhold?

Ja	Nej

Hvis ja, kommentarer

Er der behov for at drøfte aftaler med kommunen om en særlig indsats i nogle afdelinger?

Ja	Nej

Hvis ja, evt. kommentarer

Afdelings LBF-nummer/navn:

Hvilken indsats?

B. Gennemgang af boligorganisation

Økonomi/drift

Vurdering

Hvad anser boligorganisationen som de væsentligste udfordringer med hensyn til boligorganisationens økonomi, administration og drift?

Hvilke initiativer er eller vil blive igangsat med hensyn til boligorganisationens økonomi, administration og drift?

Baggrund/fakta

Regnskabsnøgletal:

- Administrationsbidrag, kr. pr. lejemål[1]

Boligorganisation	Benchmark

Evt. kommentarer

- Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum, 3 års glidende gennemsnit[1]

Boligorganisation	Benchmark

Evt. kommentarer

- Byggesagshonorar, renovering støttet af Landsbyggefonden, andel af anskaffelsessum, 3 års glidende gennemsnit[1]

Boligorganisation	Benchmark

Evt. kommentarer

- Dispositionsfond, kr. pr. lejemål[1]

Boligorganisation	Benchmark

Evt. kommentarer

[1] Informationen dannes automatisk

- Arbejdskapital, kr. pr. lejemål[1]

Boligorganisation	Benchmark

Evt. kommentarer

Sager ved beboerklagenævnet

	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte sager
I alt		
Forbrugsregnskaber		
Fraflytning		
Husordenssager		
Andet		

Evt. kommentarer, herunder om boligorganisationens opfølgning på tabte sager

Er der ja-markeringer i regnskabsspørgeskemaet?[1]

Ja	Nej

Ledelse og beboerdemokrati

Vurdering

Hvad anser boligorganisationen som de væsentligste udfordringer med hensyn til boligorganisationens ledelse og beboerdemokrati?

Hvilke initiativer er eller vil blive igangsat med hensyn til boligorganisationens ledelse og beboerdemokrati?

[1] Informationen dannes automatisk

Baggrund/fakta

Har bestyrelsen det forløbne år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)?

Ja	Nej

Har bestyrelsen gennemført evalueringer af bestyrelsesarbejdet det forløbne år?

Ja	Nej

Har bestyrelsen det forløbne år haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet?

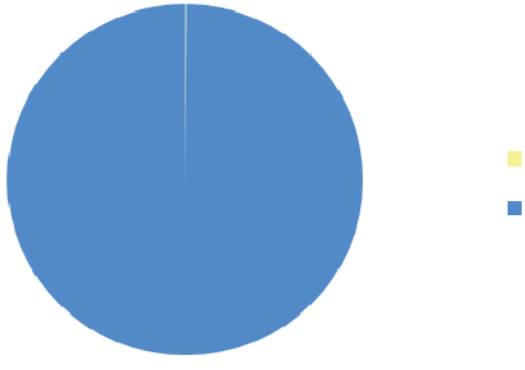
Ja	Nej

Udlejning og velfungerende boligafdelinger

Evt. kommentarer vedrørende boligorganisationens generelle udlejningspolitik og generelle indsats for velfungerende boligafdelinger

Baggrund/fakta

Diagram over fordelingen af boliger efter anvendte udlejningsregler[1]



[1] Informationen dannes automatisk

Ledige boliger opgjort i procent, ultimo året[1]

	Boligorganisation	Benchmark
Alm. familieboliger		
Alm. ældreboliger		
Alm. ungdomsboliger		

Byggeri og renoveringer

Vurdering

Hvad anser boligorganisationen som de væsentligste udfordringer med hensyn til boligorganisationens nybyggeri- og renoveringsaktivitet?

Hvilke initiativer er eller vil blive igangsat til styrkelse af boligorganisationens byggevirksomhed?

Baggrund/fakta

Afdelinger med større igangværende, afsluttede eller påtænkte renoveringer[1]

Evt. kommentarer

Afdelinger i nybyggeri under opførelse[1]

Evt. kommentarer

[1] Informationen dannes automatisk

C. Afdelinger med væsentlige problemer og/eller kritiske nøgletal

Er der afdelinger med væsentlige problemer eller kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning, henlæggelser, overskud eller underskud? (Markering med X)

Afd.´s LBF nr. [1]	Afd. Navn[1]	Væsentlige problemer[1]	Kritiske nøgletal				
			Ledige boliger[1]	Fraflytning[1]	Henlæggelser vedligeholdelse[1]	Flerårige overskud[1]	Opsparede underskud[1]

D. Status for tidligere indgåede aftaler mv.

Hvad er status for tidligere drøftede forhold, indgåede aftaler mv., jf. seneste kommunale redegørelse?

[1] Informationen dannes automatisk

Bilag 4. Skabelon for oplysningsskema for afdeling

Afdelingens LBF-nummer, navn og adresse

Afdeling under opførelse?

Ja	Nej

- Hvis ja, hvor mange boligenheder er under opførelse? Kort beskrivelse.

For afdelinger i drift udfyldes nedenstående pkt. A og B for hver afdeling.

A. Konklusion vedrørende væsentlige problemer i afdelingen

Er der i afdelingen/boligområdet væsentlige problemer og/eller behov for særlige tiltag?

Ja	Nej

Hvis ja, gives i prioriteret rækkefølge en nærmere beskrivelse af, hvori afdelingens problem(er) består, og hvilke løsninger, der vil kunne anvises.

Evt. yderligere kommentarer om afdelingens forhold.

B. Gennemgang af afdeling

Økonomi/drift

Regnskabsnøgletal:

- Årets henlæggelser til vedligeholdelse[1]

	Afdeling	Benchmark
Kr. pr. bolig		

Evt. kommentarer

- Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse[1]

	Afdeling	Benchmark
Kr. pr. bolig		

Evt. kommentarer

- Opsamlet underskud, kr. pr. bolig[1]

Afdeling	Benchmark

Evt. kommentarer

- Årlige overskud i tre år, laveste observation, pct. af samlede udgifter[1]

Afdeling	Benchmark

Evt. kommentarer

[1] Informationen dannes automatisk

Vurdering af afdelingens vedligeholdelsestilstand

Tilfredsstillende	Mindre tilfredsstillende	Utilfredsstillende, jf. driftsbek., § 117

Evt. kommentarer

Er der gennemført tilfredshedsanalyser af driften?

Ja	Nej

Hvis ja, hvad er så hovedkonklusionerne?

Beboerdemokrati

Er der en afdelingsbestyrelse?

Ja	Nej

Hvordan fungerer beboerdemokratiet?

Velfungerende	Middel	Bør styrkes

Evt. kommentarer

Er der gennemført undersøgelser af beboerdemokratiet?

Ja	Nej

Hvis ja, hvad er så hovedkonklusionerne?

Udlejning

Fordeling af boliger efter anvendte udlejningsregler

Venteliste	Kommunal anvisning	Fleksibel udlejning	Kombineret udlejning	Annoncering

Evt. kommentarer

Fraflytningsprocent [1]

	Afdeling	Benchmark
Alm. familieboliger		
Alm. ældreboliger		
Alm. ungdomsboliger		

Evt. kommentarer

Ledige boliger opgjort i procent, ultimo året[1]

	Afdeling	Benchmark
Alm. familieboliger		
Alm. ældreboliger		
Alm. ungdomsboliger		

Evt. kommentarer

Vurderede ventetider, antal år[1]

1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum

Evt. kommentarer

[1] Informationen dannes automatisk

Boligområdet

Indikator for beboersammensætningen, angivet som et procentinterval.[1] (Markering med X)

0-10 pct.	10-20 pct.	20-30 pct.	30-40 pct.	40-50 pct.	50-60 pct.	60-70 pct.	70-80 pct.	80-90 pct.	90-100 pct.

Evt. kommentarer

Er der foretaget analyser af boligområdets sociale liv og ressourcer?

Ja	Nej

Hvis ja, hvad er så hovedkonklusionerne?

Er boligområdet socialt velfungerende?

1	2	3	4	5
Høj grad	Ret høj grad	Nogen grad	Ret ringe grad	Ringe grad

Evt. kommentarer

Er boligområdet tidssvarende?

1	2	3	4	5
Høj grad	Ret høj grad	Nogen grad	Ret ringe grad	Ringe grad

[1] Informationen dannes automatisk

	Ja	Nej
-Har boligerne en tidssvarende størrelse?		
-Er toiletter og bad tidssvarende?		
-Er køkkener tidssvarende?		
-Er fællesfaciliteter tidssvarende?		
-Er udearealerne tidssvarende?		

Evt. kommentarer

Er der igangværende større renoveringssager?

Ja	Nej

- Hvis ja, kort beskrivelse

Er der påtænkt/besluttet større renoveringssager?

Ja	Nej

- Hvis ja, kort beskrivelse

Er større renoveringssager afsluttet indenfor det sidste år?

Ja	Nej

- Hvis ja, kort beskrivelse

Bilag 5. Skabelon for styringsrapport for almen administrationsorganisation

Administrationsorganisationens nummer og navn

A. Konklusion vedrørende målopfyldelse og behov for aftaler

Vurderer administrationsorganisationen samlet set sin egen virksomhed som tilfredsstillende?

Høj grad	Nogen grad	Mindre grad	Ringe grad

Evt. kommentarer

Er der behov for at drøfte aftaler med kommunen om administrationsorganisationens forhold?

Ja	Nej

Hvis ja, kommentarer

B. Gennemgang af administrationsorganisation

Vurdering

Hvad anser administrationsorganisationen som de væsentligste udfordringer med hensyn til at bistå de administrerede boligorganisationer med god organisationsdrift i overensstemmelse med sektorens målsætninger, herunder håndtering af opståede problemer?

Hvad er de væsentligste initiativer, som er eller vil blive taget af administrationsorganisationen for at bistå de administrerede boligorganisationer med god organisationsdrift, herunder håndtering af opståede problemer?

Har der været særlige udfordringer/problemer med hensyn til en effektiv og forsvarlig drift i administrationsorganisationen?

Har der været særlige udfordringer/problemer med hensyn til god ledelse og et velfungerende beboerdemokrati (for så vidt angår bestyrelse og øverste myndighed) i administrationsorganisationen?

Har der været særlige udfordringer/problemer i administrationsorganisationens eventuelle bygge- eller renoveringsvirksomhed?

Baggrund/fakta

Har administrationsorganisationen igangsat særlige udviklingsredskaber eller – projekter, særlige koncepter med hensyn til drift/nybyggeri, særlige politikker osv.?

Ja	Nej

Hvis ja, hvilke?

I givet fald, hvad er de praktiske erfaringer hermed (lever tiltagene op til det forventede)?

Har bestyrelsen det forløbne år drøftet god ledelsesskik?

Ja	Nej

Har bestyrelsen det forløbne år gennemført evalueringer af bestyrelsesarbejdet?

Ja	Nej

Regnskabsnøgletal:

- Administrationsbidrag, kr. pr. lejemål[1]

Administrationsorganisationen	Benchmark

Evt. kommentarer

- Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum, 3 års glidende gennemsnit[1]

Administrationsorganisationen	Benchmark

Evt. kommentarer

[1] Informationen dannes automatisk

- Byggesagshonorar, renovering støttet af Landsbyggefonden, andel af anskaffelsessum, 3 års glidende gennemsnit[1]

Administrationsorganisationen	Benchmark

Evt. kommentarer

- Arbejdskapital, kr. pr. lejemål[1]

Administrationsorganisationen	Benchmark

Evt. kommentarer

Sager ved beboerklagenævnet

	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte sager
I alt		
Forbrugsregnskaber		
Fraflytning		
Husordenssager		
Andet		

Evt. kommentarer, herunder om administrationsorganisationens opfølgning på tabte sager.

Er der ja-markeringer i regnskabsspørgeskemaet?[1]

Ja	Nej

[1] Informationen dannes automatisk

C. Status for tidligere indgåede aftaler mv.

Hvad er status for tidligere drøftede forhold, indgåede aftaler mv., jf. seneste kommunale redegørelse?

.

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Tlf. 33 92 93 00
Fax 33 93 25 18
sm@sm.dk
www.sm.dk