


BYRÅDET

REFERAT

Bemyndigelse til Forvaltningen vedrørende tilsynet med opførelse og drift af støttet byggeri (almene boliger) samt fastsættelse af støttesagsgebyr

Viborg Kommune fører tilsyn med opførelse og drift af støttet boligbyggeri (almene boliger). Tilsynet omfatter nye og eksisterende afdelinger i almene boligorganisationer og selvejende boliginstitutioner.

Tilsynsforpligtelsen indebærer blandt andet, at Kommunen skal godkende en række dispositioner af mere rutinemæssig karakter. Sagsgangen kan i disse tilfælde forenkles gennem en generel bemyndigelse, hvor Forvaltningen bemyndiges til at udføre opgaver, som ikke forpligter Kommunen økonomisk. På den måde vil boligorganisationernes ansøgninger kunne behandles hurtigere, idet afgørelsen ikke skal afvente en forelæggelse for Økonomiudvalget og Byrådet.

Kommunens tilsyn omfatter:

- Almene boligorganisationer med hjemsted i Viborg Kommune (11)
- Afdelinger i almene boligorganisationer, som er beliggende i Viborg Kommune (197) med 7251 boliger i alt.

Adgang til bemyndigelse/delegation

Der er i teori og efter praksis adgang til, at Byrådet kan give en generel bemyndigelse til Forvaltningen på områder, hvor Kommunen ikke forpligtes økonomisk, da dette giver bedre mulighed for en smidig tilrettelæggelse af arbejdet og sikrer en hurtigere behandling af sagerne. Det kan således være hensigtsmæssigt at delegere Byrådets kompetence, hvor det f.eks. drejer sig om regelbaserede afgørelser eller skønsmæssige afgørelser, baseret på lovgivnings- og forvaltningsretlige principper eller praksis.

I visse situationer kan Byrådet ikke delegere sin kompetence. Det gælder for eksempel Byrådets kompetence til at meddele (økonomiske) bevillinger, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 2. Ligeledes træffes beslutning om optagelse af lån og påtagelse af garantiforpligtelser af Byrådet, medmindre indenrigsministeren (nu velfærdsministeren) bestemmer andet, jf. kommunestyrelseslovens § 41. Der er endvidere ikke adgang til at delegere Byrådets kompetence, hvis det direkte fremgår af en bestemmelse, at en sag skal behandles "i et møde".

Når der herudover i lovgivningen henlægges beføjelser til Byrådet, er der alene tale om en tilkendegivelse af, at opgaven er placeret i kommunalt regi.

Byrådet kan til enhver tid tilbagekalde en bemyndigelse såvel for en konkret sag som generelt.

Eksisterende bemyndigelser

Der er p.t. afgivet tre bemyndigelser til Forvaltningen på området for det støttede byggeri (almene boliger).

1. Byrådet har på sit møde den 17. april 2007 (sag nr. 186) godkendt en bemyndigelse til Forvaltningen, sådan at ændringer i almene boligorganisationers vedtægter kan godkendes administrativt, når disse indholdsmæssigt er i overensstemmelse med lovgivningen, herunder de i medfør af almenboliglovens § 12, stk. 3, udarbejdede normalvedtægter for en almen boligorganisation.

2. Endvidere har Økonomiudvalget på sit møde den 3. maj 2007 (sag nr. 164) godkendt en bemyndigelse, der betyder, at Forvaltningen kan godkende lånekonvertering af boligorganisationernes lån, når betingelserne i lovgivningen er opfyldt, herunder meddele accept af pantebrevsudstedelse, accept af rykning af efterstående kommunale lån samt vedståelse af kommunale garantier og regarantier på efterstående lån.



BYRÅDET

REFERAT

3. Endelig har Byrådet på sit møde den 23. april 2008 (sag nr. 116) godkendt en bemyndigelse, sådan at Forvaltningen (socialdirektøren) i særlige tilfælde kan træffe afgørelse om kommunal (boligsocial) anvisning efter almenboliglovens § 59, stk. 1.

Forslag til yderligere bemyndigelser

Forvaltningen har til brug for denne sag udarbejdet et forslag til delegationsplan (bilag nr. 1) og et bilag til delegationsplanen (bilag nr. 2) indeholdende en beskrivelse af de enkelte punkter i planen. De ovennævnte 3 eksisterende bemyndigelser til Forvaltningen fremgår af henholdsvis punkt 4.1, punkt 5.6 og punkt 1.1 i forslaget til delegationsplan (markeret med grøn farve i bilag nr. 1 og 2).

Kommunaldirektøren anbefaler en bemyndigelse til Forvaltningen i forhold til følgende sagstyper, som ikke forpligter Kommunen økonomisk (markeret med gul farve i bilag nr. 1 og 2):

Anvisning

- Anvisning af almene ældreboliger: (Punkt 1.2 i forslag til delegationsplan)
Udlejningen af almene ældreboliger sker efter almenboliglovens § 54 til ældre og personer med handicap. Ved anvisning foretages en konkret vurdering af den enkelte persons behov og forhold. Behovsvurderingen skal omfatte den enkelte persons sociale, fysiske, psykiske og økonomiske forhold.

Som en fortsættelse af eksisterende praksis foreslås, at Forvaltningen også formelt bemyndiges til at anvise almene ældreboliger efter § 54.

- Fleksible udlejningsregler: (Punkt 1.4 i forslag til delegationsplan)
Byrådet har godkendt, at der er indgået aftaler med boligorganisationerne i Kommunen om fleksible udlejningsregler, jf. almenboliglovens § 60. Aftalerne betyder, at indtil hver ottende ledige bolig i en boligafdeling skal udlejes efter særlige kriterier. De personer, som opfylder disse kriterier, får fortrinsret til en ledig bolig i forhold til den normale venteliste. Det fremgår af aftalerne, at de er gældende for 2 år og genforhandles inden udløb.

Det foreslås, at Forvaltningen bemyndiges til at forlænge eksisterende aftaler på uændrede vilkår, forudsat at aftalerne behandles politisk i det 1. år i hver byrådsperiode, jf. punkt 1.3 og 1.4 i bilag nr. 2.

Opførelse

- Bygherrekonkurrence: (Punkt 3.1 i forslag til delegationsplan)
Almenboliglovens § 116 stiller krav om, at der kun kan gives tilsagn om ydelsesstøtte til alment nybyggeri, hvis bygherren er fundet i konkurrence. Denne afholdes af Kommunen. Tilsagnet kan gives til en bygherre, som ikke nødvendigvis skal forestå den efterfølgende drift og vedligeholdelse. I opførelsesperioden samarbejder bygherren med den driftsherre, som skal have byggeriet overdraget, dvs. den boligorganisation eller selvejende institution, som har fået tildelt rådighedsbeløb til det konkrete projekt ved godkendelse af byggeprogrammet. Den valgte driftsherre kan deltage i konkurrencen om at blive bygherre.

Det foreslås, at der meddeles en bemyndigelse til Forvaltningen til at forestå bygherrekonkurrencen for projekter, der er indeholdt i det godkendte byggeprogram, og hvor driftsherren er valgt på forhånd. Dette er begrundet i boligorganisationernes ønske om en optimal planlægning af byggeriet, idet tidsplanen i forvejen skal tage højde for to politiske behandlinger (skema A og skema B). Dertil kommer, at de hidtil afholdte bygherrekonkurrencer generelt har vist, at boligorganisationen har været eneste tilbudsgiver. Endelig sikrer anvendelsen af den elektroniske, interaktive konkurrencemodul på Konkurrenceportalen, som drives af Bygherreforeningen i samarbejde med KL, at alle relevante forhold medtages i konkurrencegrundlaget, og det tilknyttede Tildelingsmodul sikrer en korrekt pointgivning.



BYRÅDET

REFERAT

- Skema C: (Punkt 3.5 i forslag til delegationsplan)
Byggeregnskabet efter opførelse af et støttet byggeri (skema C) skal indsendes senest 6 måneder efter skæringsdatoen (sidste boligs færdiggørelse tillagt indtil 2 måneder til færdiggørelse af udenomsarealerne), jf. støttebekendtgørelsens § 52, stk. 1.

Skema C er udarbejdet på grundlag af et revideret byggeregnskab og er underskrevet af hovedbestyrelsen og af en registreret eller autoriseret revisor.

Det foreslås, at Forvaltningen bemyndiges til at godkende skema C og den endelige leje, hvis anskaffelsessummen for byggeriet ikke er øget i forhold til det af Byrådet godkendte skema B. Begrundelsen herfor er, at der ikke pålægges Kommunen en yderligere økonomisk forpligtelse, og at sagsbehandlingen alene består af en gennemgang af det reviderede byggeregnskab.

Organisation

- Sammenlægning af afdelinger i en boligorganisation: (Punkt 4.3 i forslag til delegationsplan)
Byrådet godkender sammenlægning af afdelinger i en boligorganisation efter reglerne i driftsbekendtgørelsens §§ 25 og 78, stk. 1.

Der skal foreligge dokumentation for, at hver af de berørte afdelinger har godkendt sammenlægningen. Der skal endvidere foreligge en redegørelse for efter hvilke principper, og/eller hvordan lejeudligning skal ske, idet lejen for boliger af indbyrdes samme værdi skal udlignes over en periode af højst 10 år. Ved behandlingen af ansøgningen vurderes det, om de enkelte afdelingers økonomi gør en sammenlægning betænkelig.

Det foreslås, at Forvaltningen bemyndiges til at godkende sammenlægningen af afdelinger, hvis der er redegjort for huslejeudligningen, og den foreskrevne dokumentation foreligger.

Økonomi

- Godkendelse af leje, lejeforhøjelser og lejens fordeling, når byggeriet er gået i drift: (Punkt 5.1 i forslag til delegationsplan)
Lejeforhøjelser vedrørende renoverings-, om-, tilbygnings- eller forbedringsarbejder i almene boliger, som overstiger 1 % af årslejen skal godkendes af Byrådet. Godkendelsen sker efter almenlejelovens § 10 eller driftsbekendtgørelsens § 77.

Det foreslås, at Forvaltningen bemyndiges til at godkende leje, ændringer i lejens fordeling samt forhøjelser, der ikke overstiger 5 % af årslejen, jf. forventet lovforslag på basis af ministerrapport.

- Konvertering, omprioritering og udstedelse af pantebreve i almene boliger og servicearealer: (Punkt 5.6 i forslag til delegationsplan)
En afdeling af en almen boligorganisation (eller boligafdelingen under en selvejende institution) kan ikke belånes med pant i den faste ejendom, uden at Byrådets godkendelse foreligger, jf. almenboliglovens § 29 og driftsbekendtgørelsens § 116, stk. 1, nr. 4. Sager behandles på grundlag af en ansøgning fra boligorganisationen, og der skal være vedlagt et lånetilbud, sådan at låneformen og forløbet er dokumenteret.

Det foreslås, at den eksisterende bemyndigelse til Forvaltningen (nr. 2) opretholdes, og at bemyndigelsen udvides til dels at omfatte godkendelse af konvertering eller omprioritering af lån i de *servicearealer, som er tilknyttet almene boliger*, dels at omfatte godkendelse efter almenboliglovens § 29 af boligorganisationens optagelse af *nye lån, hvortil der ikke stilles kommunal garanti eller regaranti*, da en sådan låneoptagelse ikke forpligter Kommunen økonomisk.



BYRÅDET

REFERAT

Mødedato: 5. november 2008

Cirius-sag nr.: 2008/19083

Sagsbehandler: JPJ/BMi (EM)

Fastsættelse af støttesagsgebyr

Efter § 107 i almenboligloven kan Kommunen pålægge modtagere af støtte at betale et gebyr til dækning af Kommunens udgifter ved støttesagsbehandlingen.

Med udgangspunkt i hidtidig praksis foreslås det, at det kommunale støttesagsgebyr fastsættes til 2½ % i almindelige sager og til 4½ % i sager, hvor der har været afholdt bygherrekonkurrence.

Bilag

Bilag nr. 1: Forslag til delegationsplan for tilsyn med støttet byggeri (lov om almene boliger m.v.).

Bilag nr. 2: Bilag til delegationsplan for tilsyn med støttet byggeri (lov om almene boliger m.v.).

(Bilagene vedlægges ikke i papirudgave til denne dagsorden, idet de tidligere er sendt til Byrådets medlemmer som bilag til Økonomiudvalgets dagsorden).

Indstilling

Økonomiudvalget indstiller,

at den som bilag nr. 1 vedlagte delegationsplan godkendes, og

at det godkendes, at der fastsættes et støttesagsgebyr på 2½ % i almindelige sager og på 4½ % i sager med afholdelse af bygherrekonkurrence.

BESLUTNING:

Indstillingen fra Økonomiudvalget godkendes.

Poul Vesterbæk og Lea Flarup deltog ikke i Byrådets behandling af sagen.