



# **Tilsynet med det støttede boligbyggeri**

## **Politisk Beslutningskompetenceplan**

Godkendt den 31. marts 2022 af Kommunalbestyrelsen

## Indhold

Beslutningskompetencen inden for de enkelte lovområder: .....	4
Generelt.....	4
Myndighedsopgaver.....	4
GENERELT.....	4
ORGANISATION (organisatoriske tilsyn) .....	5
HABILITET .....	5
KAPITALFORHOLD (økonomiske tilsyn).....	5
ERHVERVELSE, FORANDRING, PANTEBREVSTEDDELSE OG AFHÆNDELSE .....	6
Generelt.....	6
Nyt støttet byggeri .....	6
Nyt støttet byggeri (fortsat) .....	8
Afdelinger i drift .....	8
BEBOERDEMOKRATI .....	10
UDLEJNING OG ANVISNING AF ALMENE FAMILIEBOLIGER .....	10
UDLEJNING OG ANVISNING AF ALMENE UNGDOMSBOLIGER .....	11
UDLEJNING OG ANVISNING AF ALMENE ÆLDREBOLIGER.....	11
KOMMUNALE ANVISNINGS- OG GODKENDELSESORDNINGER.....	11
STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN .....	11
KOMMUNAL GARANTI OG DRIFTSSTØTTE (økonomiske tilsyn).....	12
Private andelsboliger.....	12
Ungdomsboliger .....	13
ALMINDELIGE BESTEMMELSER.....	13
Tilsyn og styringsdialog .....	13

## Styrelsesvedtægten:

Økonomiudvalget varetager ifølge styrelsesvedtægtens § 10 stk. 5 den umiddelbare forvaltning af tilsynet med det støttede boligbyggeri.

Udvalget varetager ifølge styrelsesvedtægtens § 10 stk. 4 kommunens økonomiske planlægning og har ansvaret for kommuneplanlægningen samt for en samordnet løsning af Kommunens planlægningsopgaver.

Udvalget fastlægger de fælles planforudsætninger og bistår de stående udvalg med tilvejebringelse af det nødvendige grundlag for udvalgets planlægningsopgaver. Udvalget fastsætter generelle forskrifter for planernes tilvejebringelse. Udvalget drager omsorg for udarbejdelse af økonomiske konsekvensvurderinger af de udarbejdede planforslag og foretager indstilling til Kommunalbestyrelsen om planforslagene. Udvalgets erklæring indhentes om enhver sag, der vedrører Kommunens planlægningsopgaver, inden sagen forelægges Kommunalbestyrelsen til beslutning.

I forhold til det støttede boligbyggeri, omfatter kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse det organisatoriske-, økonomiske-, tekniske- og udlejningsmæssige tilsyn for de i kommunen beroende boligselskaber/selskabsafdelinger.

## Generelle bemærkninger:

Tønder Kommunes styrelsesvedtægt samt Lov om Kommunernes Styrelsen angiver de overordnede regler for fordeling af kompetence mellem Kommunalbestyrelsen, Økonomiudvalget, de stående udvalg og forvaltningen.

Formålet med kompetenceplaner i Tønder Kommune er at beskrive, hvorledes Kommunalbestyrelsen har valgt at fordele beslutningskompetencen og dermed:

- Hvor i organisationen beslutninger skal tages
- Kompetencen mellem de politiske niveauer
- Kompetencen mellem det politiske niveau og administrationen

Kompetenceplanen er dermed et væsentligt arbejdsredskab i Kommunalbestyrelsens, fagudvalgenes og administrationens dagligdag ved at give overblikket over, hvor og hvem der må træffe beslutningerne.

Kompetenceplanen er en dynamisk plan, som bliver justeret og tilrettet i takt med bl.a. ny lovgivning og opnåede erfaringer i forhold til, på hvilket niveau konkrete beslutninger bedst træffes.

Som et overordnet princip gælder, at enhver sag uanset kompetencefordelingen skal forelægges Kommunalbestyrelsen eller Økonomiudvalget til afgørelse, hvis sagen har væsentlig eller principiel betydning for kommunen eller andre særlige grunde taler for det.

Øget uddelegering af beslutningskompetencen, skal godkendes af den, der i dag har beslutningskompetencen. Delegationen kan til enhver tid tilbagekaldes, og kompetencefordelingen er således ikke udtryk for en endelig afgivelse af beslutningskompetencen.

Beslutningskompetencen vises ved:

- B:** Beslutter  
**I:** Indstiller  
**O:** Orienteres

## Beslutningskompetencen inden for de enkelte lovområder:

### Generelt

I ubetænkelige sager er forvaltningen bemyndiget til at repræsentere udvalget og at afgive erklæringer, vurderinger, udtalelser og oplysninger til andre myndigheder, ansøgere m.v. vedrørende de under udvalget henlagte opgaver i overensstemmelse med de af udvalget truffne beslutninger eller i kraft af denne bemyndigelsesliste.

Nedenstående oversigt angiver hvor beslutninger for alle lovområder generelt er placeret. I enkelte tilfælde vil en afvigelse fra denne generelle placering af beslutningskompetencen fremgå af det enkelte lovområde.

Afgørelser som følger administrativ praksis eller politikker kan forelægges til politisk efterretning, hvor det vurderes formålstjenligt og hvor sagerne er af politisk interesse.

### Myndighedsopgaver

Lov om almene boliger m.v.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Bekendtgørelse om konvertering af realkreditlån i støttet bygger.

Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger.

Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Bekendtgørelse om administration af ældreboliger.

Bekendtgørelse om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte.

Bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger.

Opgave	Kommunal- bestyrelse	Økonomi- udvalg	Forvaltning	Bemærkninger
<b>GENERELT</b>				
Mål og strategier for politikområdet	B	I	I	
Fastsættelse af budgetter og takster	B	I	I	
Udmøntning af budgetter inden for politikområdet		B	I	I henhold til årligt godkendte bevillingsregler
Ledelsesinformation		O	B	
Administrative retningslinjer		B	I	
Afgørelseskompetence i sager, hvor der er uenighed mellem udlejer/boligorganisationerne og det administrative tilsyn	B	I	I	(KB 30.10.08)
Udstede henstillinger			B	



Opgave	Kommunal- bestyrelse	Økonomi- udvalg	Forvaltning	Bemærkninger
<b>ORGANISATION (organisatoriske tilsyn)</b>				
Påse at boligorganisationens vedtægter opfylder lovens regler, herunder afgørelseskompetence ved vedtægtsændringer af redaktionel karakter.			B	Lov §. 12 Driftsbkg. § 111 (KB 30.10.08)
Fravige at hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling i boligorganisationen (mindre på- og tilbygninger i eksisterende afdelinger o.l.).			B	Lov § 16
Opløsning af almen boligorganisation med henblik på sammenlægning med en eller flere almene boligorganisationer.		O	O	Driftsbkg § 102
<b>HABILITET</b>				
Stillingtagen til habilitet og eventuel nedlæggelse af forbud.	B	I	I	Lov § 17
<b>KAPITALFORHOLD (økonomiske tilsyn)</b>				
Godkende at en afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed m.v. ikke, eller kun delvis dækkes af dispositionsfonden.		B	I	Lov § 20 stk. 2 Driftsbkg § 41 43 44 og § 116
Afgørelseskompetence i sager om overførsel af beløb fra henlæggelser til tab og vinding.		B	I	
Fastsættelse af regler for regnskabsaflæggelse for kommunalt og regionalt ejede almene ældreboliger.	B	I	I	Lov § 25
Godkende budget og regnskab for støttet ungdomsboliginstitution.			B	Bkg om drift og tilsyn med ungdomsboliger § 10-11
Godkende budget og regnskab for boliginstitution for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger.			B	Bkg om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige m.v.
Godkende forlængelse af afviklingsperioden for opsamlet driftsunderskud i ungdomsboliger, ældreboliger og kollektivboliger m.fl.		B	I	Bkg ungdomsboliger § 2 Bkg ældreboliger § 8 Bkg kollektivbol. § 7

Opgave	Kommunal- bestyrelse	Økonomi- udvalg	Forvaltning	Bemærkninger
<b>KAPITALFORHOLD (økonomiske tilsyn) fortsat</b>				
Årsregnskaber til kritisk gennemgang.				Lov § 25, 3-4
- godkendelse af årsregnskaber, herunder sideaktiviteter, uden forbehold fra revisor og det administrative tilsyn.			B	
- godkendelse af årsregnskaber, herunder sideaktiviteter, med forbehold fra revisor og/eller det administrative tilsyn.	B	I	I	
Sager under det økonomiske tilsyn, der ikke giver anledning til bemærkninger.			B	(KB 30.10.08)
Sager under det økonomiske tilsyn, der giver anledning til kritik eller henstillinger af mindre alvorlig karakter.			B	(KB 30.10.08)
Sager under det økonomiske tilsyn, der giver anledning til kritik eller henstillinger af alvorlig karakter.	B	I	I	(KB 30.10.08)
<b>ERHVERVELSE, FORANDRING, PANTEBREVSUDSTEDELSE OG AFHÆNDELSE</b>				
<b>Generelt</b>				
Tilsagn og godkendelser ved køb og afhændelse af boliger samt væsentlige ændringer og nedlæggelse af boliger.	B	I	I	Lov § 26-28
<b>Nyt støttet byggeri</b>				
Godkende igangsætning af nyt byggeri (skema A).	B	I	I	Bkg om støtte til almene boliger
Godkende igangsætning af nyt byggeri efter licitation, hvis der er ændringer ift. Skema A. (skema B).	B	I	I	Bkg om støtte til almene boliger
Godkende igangsætning af nyt byggeri efter licitation, hvis der ikke er ændringer ift. Skema A. (skema B).			B	Bkg om støtte til almene boliger
Godkende byggeregnskab, hvis der er ændringer ift. Skema A. (skema C).	B	I	I	Bkg om støtte til almene boliger
Godkende byggeregnskab, hvis der ikke er ændringer ift. Skema A. (skema C).			B	Bkg om støtte til almene boliger
Godkende fristforlængelse til			B	Bkg om støtte til almene boliger



bygherren for fremsendelse af skema C.				
Godkende fristforlængelse til bygherren for fremsendelse af regnskab for afsatte beløb i byggeregnskabet.			B	Bkg om støtte til almene boliger
Godkende regnskab for afsatte beløb i byggeregnskabet.			B	Bkg om støtte til almene boliger

Opgave	Kommunal- bestyrelse	Økonomi- udvalg	Forvaltning	Bemærkninger
<b>Nyt støttet byggeri (fortsat)</b>				
Godkendelse af lejen og fordelingen heraf på de enkelte lejemål ved afdelingens ibrugtagelse, hvis den afviger fra det, der er oplyst, i Skema A.	B	I	I	Lov om leje af almene boliger § 45
Godkendelse af lejen og fordelingen heraf på de enkelte lejemål ved afdelingens ibrugtagelse, hvis den ikke afviger fra det, der er oplyst, i Skema A.			B	Lov om leje af almene boliger § 45
Tilsagn om ungdomsboligbidrag.	B	I	I	Lov § 135 (På Statens vegne)
<b>Afdelinger i drift</b>				
Godkende udstedelse af pantebreve ved optagelse af lån i ejendom tilhørende almen boligorganisation.		B	I	Lov § 29
- Godkende optagelse af lån til renovering, der ikke har indflydelse på de eksisterende lån, og ikke kræver kommunal garanti, og ikke medfører huslejestigning over 5 % af gældende husleje.			B	Lov § 29
- Godkende huslejestigning >5 % af gældende husleje, typisk ved optagelse af lån til renovering.		B	I	Driftsbkg § 76
- Godkende optagelse af lån i sager om individuelle forbedringer, f.eks. nyt køkken (kollektiv råderet).			B	Lov § 29 og 37B Driftsbkg § 81-94
- Godkende huslejestigning >5 % og indtil 15 % af gældende husleje, i sager om individuelle forbedringer, f.eks. nyt køkken (kollektiv råderet).			B	Lov § 37B Driftsbkg § 76
Godkende udstedelse af pantebreve ved konvertering eller omprioritering i en ejendom tilhørende en almen boligorganisation, når kommunens stilling ikke forringes.			B	Lov § 29 og Bkg. om konvertering af realkreditlån i støttet byggeri
Vedstå kommunegaranti på lån som konverteres, og/eller vedstå kommunegaranti på efterstående			B	Bkg om konvertering af realkreditlån i støttet byggeri





lån, når kommunens stilling ikke forringes.				
Vedstå kommunegaranti på lån og evt. efterstående lån, som konverteres efter påbud fra staten.			B	Lov § 179 Bkg § 13 og 14 om konvertering af realkreditlån i støttet byggeri.

Opgave	Kommunal- bestyrelse	Økonomi- udvalg	Forvaltning	Bemærkninger
<b>BEBOERDEMOKRATI</b>				
Indstille til Socialministeren, om fravigelse af regler for valg af bestyrelsesmedlemmer i selvejende ældreboliginstitutioner, i ganske særlige tilfælde og helt undtagelsesvis.	B	I	I	Lov § 33, 3
Udpege afdelingsbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse, i en afdeling med udelukkende ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende ældre, hvor der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse.	B	I	I	Lov § 34, 3
- Bekræfte tidligere udpeget afdelingsbestyrelse (genvalg), indenfor byrådets valgperiode.			B	Lov § 34, 3 (KB 26.08.15) Bemyndigelse til borgmesteren.
Afgøre tvistigheder mellem bestyrelsen, afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet, indbragt af bestyrelsen.	B	I	I	Lov § 37a, 7 Lov § 42
Afgøre uenigheder mellem boligorganisationen og afdelingsmødet om afdelingsmødets beslutninger, indbragt af bestyrelsen.	B	I	I	Lov § 37b, 2
Beboerklager, som ikke vedrører sagsområder, der hører under ØK/KBs kompetence.			B	
<b>UDLEJNING OG ANVISNING AF ALMENE FAMILIEBOLIGER</b>				
Afgørelseskompetence i sager under det udlejningsmæssige tilsyn i sager af mindre alvorlig karakter (f.eks. opkrævning af ulovlige gebyrer, fejlhåndtering af ventelistedadministration).			B	(KB 30.10.08)
Påse at udlejningsregler er i overensstemmelse med bestemmelserne i bekendtgørelsen.			B	Udlejning bkg. § 36
Godkende at boligorganisationer kan udleje almene familieboliger til bofællesskaber for lejere med særlige sociale behov.	B	I	I	Lov § 51, 3 Skal behandles i Socialudvalget
Indgå aftale med en almen boligorganisation om at udleje familieboliger til midlertidig genhusning ifm. gennemførelse af byfornyelse.	B	I	I	Lov § 51, 6

Opgave	Kommunal- bestyrelse	Økonomi- udvalg	Forvaltning	Bemærkninger
<b>UDLEJNING OG ANVISNING AF ALMENE FAMILIEBOLIGER fortsat</b>				
Godkende/bestemme/aftale ændret udlejning i samarbejde med den almene boligorganisation.	B	I	I	Lov § 51, 51a, 51b
Godkende forhøjelse af beboerindskud/depositum med virkning for nye lejere.	B	I	I	Driftsbkg § 56
<b>UDLEJNING OG ANVISNING AF ALMENE UNGDOMSBOLIGER</b>				
Godkende/bestemme/aftale ændret udlejning i samarbejde med boligorganisationen.	B	I	I	Lov § 52, 53, 53a
<b>UDLEJNING OG ANVISNING AF ALMENE ÆLDREBOLIGER</b>				
Godkende/bestemme/aftale ændret udlejning/anvisning i samarbejde med den almene boligorganisation.	B	I	I	Lov § 54-58 Skal behandles i Socialudvalget
<b>KOMMUNALE ANVISNINGS- OG GODKENDELSESORDNINGER</b>				
Godkende/bestemme/aftale/beslutte om udlejning/anvisning i samarbejde med den almene boligorganisation.	B	I	I	Lov § 59-64
<b>STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN</b>				
Garantere for boligorganisationers optagne lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, miljøforbedring m.v., hvor landsbyggefonden har givet tilsagn om ydelsesstøtte.	B	I	I	Lov § 91
Godkende helhedsplan med tilknyttet finansieringsplan, hvor landsbyggefonden ansøges om tilskud til boligsocial indsats.	B	I	I	
Godkende medvirken til løsning af boligafdelings økonomiske problemer, betinget af landsbyggefonden.	B	I	I	Lov § 96, jf. § 92, 1 samt § 96 f
Tilslutning til boligorganisations ansøgning til landsbyggefonden om omprioritering og huslejebidrag. Afdelinger med væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter.	B	I	I	Lov § 96a



Opgave	Kommunal- bestyrelse	Økonomi- udvalg	Forvaltning	Bemærkninger
<b>STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN fortsat</b>				
Yde tilskud, lån eller garanti for lån eller for lejetab i almene boligafdelinger, der har væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter (§ 96a). Herunder fastsætte vilkår for lån og tilskud.	B	I	I	Lov § 96f (Kan betinge støtte af, at landsbygge- fonden m.fl. medvirker, jf. § 96f, stk. 4)
<b>KOMMUNAL GARANTI OG DRIFTSSTØTTE (økonomiske tilsyn)</b>				
Yde lån til almene boligafdelinger, såfremt kommunal støtte skønnes at være påkrævet for den pågældende afdelings videreførelse.	B	I	I	Lov § 97
Yde tilskud til iværksættelse af forebyggende arbejder, med henblik på at styrke det sociale liv og netværk.	B	I	I	Lov § 97a (Krav at landsbyggefond og boligorganisation medvirker)
Yde garanti for lån til ekstraordinære reoveringsarbejder.	B	I	I	Lov § 98
Godkende frikøb af en boligorganisations ejendom, hvorpå der er tinglyst tilbagekøbsklausul for kommunen.	B	I	I	Lov § 98a
Yde garanti for optagelse af lån, der anvendes til nedsættelse af beboerindskud i tidligere lette kollektivboliger.	B	I	I	Lov § 73, 2
<b>Private andelsboliger</b>				
Yde kommunegaranti for nominallån til opretningsarbejder, udbedring af byggeskader samt ekstraordinære reoveringsarbejder i støttede private andelsboliger.	B	I	I	Lov § 160e
Yde kommunegaranti for lån til etablering af ustøttede private andelsboliger.	B	I	I	Lov § 160n
Vedstå kommunegaranti ved omprioritering af lån.		B	I	Lov § 160p
Vedstå kommunegaranti ved omprioritering af lån, forudsat at kommunegarantien hverken forøges eller forlænges.			B	Lov § 160p (ØK 19.06.14)

Opgave	Kommunal- bestyrelse	Økonomi- udvalg	Forvaltning	Bemærkninger
<b>KOMMUNAL GARANTI OG DRIFTSSTØTTE (økonomiske tilsyn) fortsat</b>				
<b>Ungdomsboliger</b>				
Yde garanti for lån til udbedring af byggeskader, større ekstraordinære renoveringsarbejder, modernisering samt energibesparende foranstaltninger.	B	I	I	Lov § 100
<b>ALMINDELIGE BESTEMMELSER</b>				
Årligt opgøre antallet af ledige almene boliger, selvejende ungdomsboliger og ældreboliger tilhørende selvejende institutioner og pensionskasser, der er opført med offentlig støtte, og som påfører pågældende bebyggelse et lejetab. Vurdere årsagen til ledigheden og træffe foranstaltninger til at nedbringe denne.			B	Lov § 104b, stk. 2
<b>Tilsyn og styringsdialog</b>				
Tilsyn og årlig styringsdialog med hver enkelt boligorganisation.			B	Lov § 164
Meddele de påbud, som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor.		O	B	Lov § 165