

Det er helt afgørende, at den foreslåede model ikke fører til øget ressourceanvendelse i form af »detailstyring« eller unødigt bureaukratisering af samarbejdet mellem parterne. Modellen forudsætter således, at der anvendes væsentlig færre ressourcer end i dag på rutinemæssig kontrol af boligorganisationerne, og at indsatsen i stedet koncentrerer om at løse opgaverne på en mere smidig og effektiv måde. Det er forventningen, at den samlede omlægning af styringen vil medføre en væsentlig forbedring af ressourceudnyttelsen, idet der som følge af regelforenkling, øgede frihedsgrader, omlægning af tilsynet m.v. kan flyttes ressourcer fra bagudrettede, kontrollerende opgaver til mere fremadrettede, proaktive opgaver i styringen.

Hovedelementerne i den foreslåede model for øget brug af mål- og aftalestyring er således følgende:

- Formål og styringsmålsætninger. Der skal opstilles mål og styringsmålsætninger for almen boligvirksomhed på centrale områder. Brugen af målstyring skal gøre det klart, hvilke styringsmål og værdier den almene boligsektor skal arbejde efter og samtidig udgøre et fast grundlag for styringsarbejdet i boligorganisationer og kommunalbestyrelser.
- Styringsdialog og differentieret tilsyn. Der skal etableres en proaktiv og differentieret styringsdialog mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation, som delvis afløser det eksisterende kommunale tilsyn.
- Aftaler. Øget fokus på brug af aftaler mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation til gensidig koordination og beslutning om særlige indsatser etc.
- Egenkontrol. Boligorganisationernes egenkontrol skal styrkes, herunder arbejdet med forvaltningsrevision og kvalitetsstyring. Dette vil kunne bidrage til, at det kommunale tilsyn flytter fokus fra virksomhedsinterne forhold til mere overordnede og tværgående problemstillinger i boligorganisationen eller boligområdet.
- Dokumentation. Dokumentationen af boligorganisationens virksomhed og resultater til brug for styringsdialogen mellem boligorganisation og kommunalbestyrelse skal forbedres.

Styringsmodellen forudsættes i første omgang som hovedregel kun at skulle gælde fuldt ud for almene boligorganisationer, jf. nærmere nedenfor under afsnit 2.1.2.8.

De enkelte elementer i modellen omtales nærmere nedenfor.

2.1.2.3. Formål og styringsmålsætninger

De almene boligorganisationers overordnede formål er at løse boligsociale opgaver. Det foreslås, at dette formål udmøntes i en egentlig formålsbestemmelse for sektoren, hvoraf det fremgår, at almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle, som har behov herfor. Huslejen skal være rimelig, og beboerne skal gives indflydelse på egne boforhold.

I forlængelse heraf foreslås fastsat en række overordnede styringsmålsætninger for de almene boligorganisationer:

- Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger.
- De almene boligafdelinger skal være økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstå i god og tidssvarende standard.
- Byggeriet skal have en god kvalitet, og boligorganisationen skal samtidig tilstræbe at få mest mulig værdi for investerede midler. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.
- Boligorganisationen skal 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.
- Boligorganisationens ledelse skal udvise god ledelseskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati.

Endelig foreslås det som led i målsætningerne præciseret, at boligorganisationerne og kommunalbestyrelserne er forpligtet til at samarbejde om de omtalte mål og målsætninger. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal endvidere i nødvendigt omfang koordinere deres indsats i det enkelte boligområde med andre relevante parter.

Hensigten med formålsbestemmelsen og målsætningerne er at forpligte boligorganisationerne til at arbejde mod bestemte sigtepunkter inden for nogle centrale områder. Reglerne er samtidig udtryk for nogle helt grundlæggende krav til den almene boligvirksomhed og til samarbejdet mellem boligorganisationerne og kommunalbestyrelserne.

2.1.2.4. Styringsdialog og differentieret tilsyn

Det eksisterende tilsyn vurderes som nævnt i for høj grad at være baseret på legalitetskontrol og godkendelse af enkelt dispositioner frem for en løsning af de problemer og udfordringer af mere generel karakter, som den almene boligsektor lokalt står overfor. Der er