

således behov for at etablere nogle rammer for et mere proaktivt, dialogbaseret tilsyn, som bedre er i stand til at håndtere den lokale boligpolitiske udvikling.

Det foreslås på denne baggrund, at kommunalbestyrelsen forpligtes til at føre en dialog i form af regelmæssige møder med boligorganisationen om dennes virksomhed, herunder om udviklingen i det enkelte boligområde (styringsdialog). Dialogen føres på grundlag af en rapportering, som boligorganisationen årligt indsender til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal endvidere offentliggøre en redegørelse for den gennemførte styringsdialog på kommunens hjemmeside.

Formålet med den ny ordning er at styrke det fremadrettede, problemforegribende tilsyn. Styringsmodellen skal gøre det muligt for kommunalbestyrelserne i højere grad at målrette tilsynets ressourcer mod områder, der kræver boligpolitisk koordinering, og områder hvor tidlige indgreb er nødvendige – dvs. føre et mere proaktivt tilsyn. Boligorganisationerne og kommunalbestyrelsen skal således i styringsdialogen drøfte større udfordringer, som boligorganisationerne står overfor, samt gøre status med hensyn til, om sektorens målsætninger efterleves. Temaer for styringsdialogen vil derfor være økonomi og drift, beboerdemokrati og ledelse, udlejningen, boligområdernes og afdelingernes situation og udvikling samt nybyggeri og renovering.

Det skal understreges, at de grundlæggende regler om kommunalbestyrelsens tilsyn i øvrigt vil blive opretholdt, herunder kommunalbestyrelsens mulighed for at give påbud eller indsætte en midlertidig forretningsfører i tilfælde af, at gældende regler overtrædes. Kommunalbestyrelsen vil ligeledes fortsat skulle godkende konkrete enkeltdispositioner i visse tilfælde, selvom antallet af godkendelser som nævnt vil blive væsentligt reduceret.

Kommunalbestyrelsen vil – også med den nye styringsmodel – fortsat have en høj grad af metodefrihed i forbindelse med tilrettelæggelsen af tilsynet. Der vil ved udformningen af de administrative regler blive lagt afgørende vægt på, at kommunalbestyrelsen kan tilrettelægge sin tilsynsindsats, herunder afholdelse af dialogmøder, under hensyntagen til udviklingen i det enkelte boligområde og den enkelte boligorganisationens forhold (differentieret tilsyn).

2.1.2.5. Aftaler

Som nævnt foreslås det i styringsmålsætningerne præciseret, at boligorganisationerne og kommunalbestyrelsen skal etablere et samarbejde, herunder gen-

nem indgåelse af aftaler, om at realisere de overordnede mål og målsætninger. Aftaler er et væsentligt element i den nye styringsmodel.

Der kan indgås aftaler både om større, mere generelle forhold, som f.eks. områdeløft og helhedsplaner, udlejningsforhold, boligstandard o.l., og om helt specifikke forhold.

Der er metodefrihed med hensyn til, hvordan aftaler indgås og følges op, men det forudsættes, at parterne i forbindelse med styringsdialogen kortlægger behovet for indgåelse af aftaler og fastlægger en »køreplan« for indgåelse af disse. På enkelte områder som f.eks. fleksibel udlejning, er aftalerne dog reguleret nærmere i lovgivningen.

2.1.2.6. Egenkontrol

En afbureaukratisering og regelforenklning – herunder større frihedsgrader til boligorganisationerne, omlægning af det kommunale tilsyn og overgang til en højere grad af mål- og aftalestyring – forudsætter, at boligorganisationerne i vid udstrækning selv sikrer og kontrollerer effektiviteten og kvaliteten af egne ydelser. Dette vil være en vigtig forudsætning for, at styringsdialogen med kommunalbestyrelsen som ønsket får fokus på mere overordnede spørgsmål.

Der er allerede i dag krav om, at boligorganisationen i samarbejde med revisor skal udføre forvaltningsrevision. Konkret indebærer dette, at der skal rapporteres om opnåede mål og resultater, ligesom der skal foreligge skriftlige arbejds gange på alle væsentlige driftsområder.

Landsbyggefonden har i 2008 foretaget en undersøgelse af forvaltningsrevision i den almene boligsektor. Undersøgelsen viser, at de nævnte regler endnu ikke fuldt ud er implementeret i de almene boligorganisationer.

Der vurderes på denne baggrund at være behov for en præcisering og eventuel videreudvikling af kravene til forvaltningsrevision.

Der vil således blive igangsat et arbejde med henblik på at styrke og videreudvikle egenkontrollen i de almene boligorganisationer. Sigtet er, at boligorganisationerne systematisk skal kontrollere og styrke effektiviteten, produktiviteten og kvaliteten i deres virksomhed. Det vil endvidere blive overvejet, hvorledes ekstern kontrol heraf mest hensigtsmæssigt kan tilrettelægges, herunder om kontrollen skal udøves af boligorganisationens revisor som led i forvaltningsrevision eller eventuelt skal overlades til et certificeringsorgan.