

# HVORDAN KAN KOMMUNENE BEST ORGANISERE DEN KOMMUNALE BOLIGUTLEIE TIL VANSKELIGSTILTE?

v/Per Bonesmo

Sandnes 7. mai 2019

# KILDER:

- Olav Ohnstad: Forelesning om «Organisering av kommunale boliger»
- Rambølls rapport til Husbanken: Boligsosial analyse (2018)
- Egne erfaringer

# RAMBØLLS RAPPORT

- Manglende forankring
- Fragmentert organisering
- Uklar rolle- og ansvarsfordeling
- Liten samordnet og helhetlig prosess rundt tildeling av og oppfølging i kommunal bolig
- Manglende planlegging

# POLITISKE ORGAN

Rådmann

Økonomi

Kontroll og  
godkjenning

Helse- og velferd

Eiendomsforvaltning

Planmyndigheter

# FORDELING AV ANSVAR/OPPGAVER

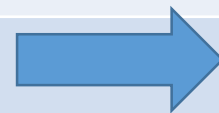
Helse- og velferd	Eiendomsforvaltning	Drift og vedlikehold	Budsjett og regnskap	Overordnet planlegging	?
Behovskartlegging - vurdering	Kjøp/salg av bolig	Utfør. løpende vedlikehold	Overordnet ansvar budsjett og regnskap	Koordinere boligprogram	Tildeling bolig
Tildelingskriterier	Utforming av leiekontrakt	Vaktmestertj.	Investeringsbudsjett		Kontraktskriving
Bestilling av bolig	Fastsetting/innkrev. av husleie				Visning bolig
Søknadsbehandling	Planlagt vedlikehold				
Bostøtte	Klagebehandling				
Boligosialt arb.	Utkastelser				Bomiljø

# KRITERIER FOR EN GOD ORGANISASJONSMODELL

- KLART DEFINERTE FORMÅL OG OPPGAVER *(Sørge for boliger til dem som ikke makter det på egen hånd samt bidra til boligkarriere)*
- KLAR FORDELING AV OPPGAVER OG ANSVAR
- SIKRE ANSVARLIG ØKONOMISTYRING
- OVERSIKTLIG, BÅDE INNAD OG UTAD
- KUNNSKAPSOPPBYGGING OG OVERFØRING
- HA OVERSIKT OVER TILBUD OG ETTERSPOØRSEL
- TVERRFAGLIG SAMARBEID
- RESULTATMÅLING
- EFFEKTIV RESSURSUTNYTTELSE – PERSONELL, BOLIGMASSE

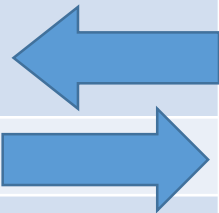
ANSKAFFELSE, FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV KOMMUNENS EIENDOMSMASSE –  
KOMMUNAL ETAT, STIFTELSE, KOMMUNALT FORETAK ELLER AS?

KOMMUNAL ETAT: SYKEHJEM, SKOLE, ADMIN, BARNEH.	KOMMUNAL ETAT: BOLIGER	(BOLIG)STIFTELSE  KOMMUNALT FORETAK  KOMMUNALT AS
X	Bygging, Kjøp/salg av bolig	X
X	Betale løpende utgifter	X
	Utforming av leiekontrakt	X
	Fastsetting/inn-krev. av husleie	X
X	Planlagt vedlikehold	X
	Klagebehandling	X
	Utkastelser	X
X	Utfør. løpende vedlikehold	X
X	Drift	X
X	Vaktmestertjenester	X



# BOLIGSTIFTELSE

BOLIGSTIFTELSEN	KOMMUNEN
Kapitalkostnader, forsikring, eiendomsavgifter	
Ytre/Planlagt vedlikehold	
1. Utleie til beboere	Søknadsbehandling/Tildeling
2. Utleie til kommunen	Framleie





# BOLIGSTIFTELSE (Eier seg selv)

- **FORDELER:** Fritar kommunen for økonomisk ansvar, låneopptak. Selvstendig beslutningstager.
- **ULEMPER:** Kommunen har ingen eierstyring og kan ikke endre formålet. Hindrer fleksibilitet. Oppretteren (kommunen) har ingen rådighet over formuesverdien og går glipp av ev. formuesoppbygging. Kommunen kan ikke avvikle virksomheten.

# KOMMUNALT FORETAK

- FORDELER: Fleksibel modell m.h.t. politisk styring. Bedre økonomistyring? Selvstendighet utløser korpsånd, foretaksomhet/nyskaping/effektivitet.
- ULEMPER: Egen administrasjon og savner fleksibilitet til den øvrige kommuneadministrasjon. Arbeidsoppgavene definert og priset gjennom avtale med kommuneadministrasjonen hvor det kan oppstå strid om hva avtalen dekker. Urimelig konkurranse med private firma?

# KOMMUNALT AS

- FORDELER: Stor selvstendighet. Bedre økonomistyring.
- ULEMPER: Stor selvstendighet. Uenigheter må løses gjennom prosess.

# KOMMUNAL ETAT

- **FORDELER:** Gode muligheter for politisk og administrativ styring og kontroll. Eier rår relativt fritt over kapitalen. Letter relasjonene til den øvrige kommuneadministrasjonen.
- **ULEMPER:** Kan gi uklare ansvarsforhold. Udefinert økonomisk ansvar. Kommuneloven begrenser den økonomiske handlefrihet.

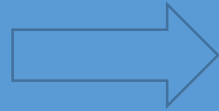
# Helse- og velferd

# Eiendomsforvaltning

Behovskartlegging /vurdering	Kjøp/salg av bolig
Tidelings-kriterier	Utforming av leiekontrakt
Bestilling av bolig	Fastsetting/inn-krev. av husleie
Søknads-behandling	Planlagt vedlikehold
Bostøtte <i>Tildeling bolig</i> <i>Bomiljø</i>	<i>Kontraktskriving</i> <i>Vising av bolig</i> Klagebehandling
Boligsosialt arb.	Utkastelser
	Utfør. løpende vedlikehold
	Vaktmestertj.
	<i>Investerings-budsjett</i> Renter og avdrag
	Leieinntekter

# TO KULTURER

## HELSE – OG SOSIALFAGLIG



Rusproblemer, psykisk helse, angst, fattigdom, mishandling

Helse- og sosialfaglig utdanning

## TEKNISK – OG ØKONOMISK



Raserte leiligheter, manglende betalingsvilje, bråk, trusler, miste borettslagsleiligheter, dårlig omdømme

Ingeniører, økonomer, vaktmestre, håndverkere, økonomer