

Arkivsaknr 21/09032-1  
Saksbehandler Lene Somby Iversen

Saksgang  
Formannskapet  
Kommunestyret

Møtedato  
15.06.2021  
23.06.2021

## Utredning av boligorganiseringen i Tromsø kommune

### Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Tromsø kommune oppretter en egen enhet for boligforvaltning og -utvikling underlagt avdelingsdirektør for bymiljø pr. 01.01.2022.
2. I forkant av etablering utredes nærmere organisering av enheten, herunder hvordan grensesnittet opp mot avdeling for helse og omsorg skal være.
3. I forkant av etablering gjennomgås boligøkonomien, og i forbindelse med handlingsprogram 2022-2025 fastsettes realistiske driftsrammer for den nye enheten. Det må samtidig framlegges en langsiktig plan for styrking av vedlikehold og renovering av kommunens boligmasse.
4. Tverrfaglig og partssammensatt arbeidsgruppe utreder og koordinerer det videre arbeidet rundt organisering og etablering av boligøkonomien til ny enhet for boligforvaltning og -utvikling. Kommunedirektøren gis fullmakt til å sette sammen arbeidsgruppen på en slik måte at alle aspekter ved en etablering av ny enhet ivaretas.
5. Avdeling for helse og omsorg etablerer en tjeneste som ivaretar tildeling av boliger og forvalter individrettede virkemidler og de øvrige oppgavene i det boligsosiale arbeidet. Arbeidet med etablering tas med i det øvrige organiseringsarbeidet i avdelingen, som legges frem for politisk behandling høsten 2021.
6. Det foretas innen to år en evaluering av både prosess og valg av organisasjonsform for fremtidig boligorganisering i Tromsø kommune.

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

Mette Mohåg  
Avdelingsdirektør for bymiljø

## Hva saken gjelder

Utredning av ulike organisasjonsformer for Tromsø kommunes boliger.

## Saksutredning

Kommunedirektøren har bestilt en utredning av boligorganiseringen i Tromsø kommune.

Rapporten tar utgangspunkt i tidligere utredninger på området. Gjennom arbeidet har man sett på følgende organisasjonsformer:

- Forvaltningsmodell
- Kommunalt foretak (KF)
- Aksjeselskap (AS)

Tabellen nedenfor gir et overblikk over likheter og forskjeller mellom de tre nevnte modeller:

FUNKSJON	Enhet/Seksjon	KF	AS
<b>EIERSTYRING</b>			
Mål, resultater, avkastningskrav og utbytte	Kommunestyret	Kommunestyret	Kommunestyret
Eiendomsstrategi	Kommunestyret	Styret	Styret
Større investeringer	Kommunestyret	Kommunestyret	Styret
Mindre investeringer	Kommunedirektøren	Daglig leder	Styret
Byggherre/tiltakshaver	Enheten	Daglig leder	Styret
Eier/hjemmelshaver	Enheten	Styret	Styret
Gjennomføre kjøp/salg/bortfeste	Enheten	Daglig leder	Daglig leder
<b>STYRING</b>			
Administrativ styring	Kommunedirektøren	Daglig leder	Daglig leder
Daglig ledelse	Enhets-/Seksjonsleder	Daglig leder/direktør	Daglig leder/direktør
Ansettelsesforhold	Kommunalt ansatt	Kommunalt ansatt	Ansatt i selskapet
Bruker/kundekontakt	Enheten/Seksjonen	Daglig leder/direktør	Daglig leder/direktør
Teknisk forvaltning	Enheten/Seksjonen	Daglig leder/direktør	Daglig leder/direktør
Vedlikehold	Enheten/Seksjonen	Daglig leder/direktør	Daglig leder/direktør
Forholdet til bruker	Brukeravtaler	Leieavtale	Leieavtale
<b>ØKONOMI</b>			
Ansvar for virksomhetens gjeld	Kommunestyret	Kommunestyret	Styret, men hefter kun for selskapets gjeld
Skatt	Ikke skattepliktig	Ikke skattepliktig*	Skattepliktig
Regnskapsprinsipp	Kommuneloven	Kommuneloven	Regnskapsloven
Låneopptak	Kommunestyret	Kommunestyret	Styret

\*Med unntak av skatteplikt på salgsgevinst i eiendom lokalisert i annen kommune

Som tabellen på forrige side viser er det relativt små forskjeller mellom en forvaltningsenhet/-seksjon og et kommunalt foretak, mens forskjellen mellom forvaltningsenhet/-seksjon og aksjeselskap er betydelig.

Utfordringsbildet presentert i denne saken viser en fragmentert og lite enhetlig tenkning rundt kommunens boligarbeid. Konklusjoner fra tidligere utredninger er ikke blitt fulgt opp i strategisk arbeid og gjennom økonomiske prioriteringer, og beslutninger har i for stor grad vært basert på øyeblikksbilder og behov for akutte tiltak. Det er svakheter i alle ledd av verdikjeden. På mange områder samarbeides det godt både innad i avdelinger og på tvers. Mangelen på strategiske styringsdokumenter og handlingsprogram kombinert med uklar rolle- og ansvarsfordeling gjør likevel at situasjonen knyttet til kommunens boligarbeid sett under ett er lite tilfredsstillende.

Det er åpenbart at det må gjøres konkrete og til dels gjennomgripende tiltak for å nå overordnede mål på boligområdet.

Utredningsarbeidet som er gjort i denne omgang viser at det ikke er noen fasit for hvordan boligarbeidet i kommunen bør organiseres. Gjennom arbeidet har arbeidsgruppen sett til andre kommuner, der man ser et tydelig skille mellom forvaltning av boligene og det boligsosiale. På bakgrunn av dette, samt det øvrige utredningsarbeidet som er gjort i denne omgang, anbefaler arbeidsgruppen en endring i dagens organisering.

Anbefalingen er en ny fordeling og tydeliggjøring av ansvaret mellom en ny enhet/seksjon organisatorisk plassert i avdeling for bymiljø, og tjeneste- og boligrådgivning i avdeling for helse og omsorg. Dette innebærer at boligøkonomien flyttes fra Boligkontoret i avdeling for Helse og omsorg til den nye enheten i avdeling for bymiljø. Med dette flyttes også forvaltning av husleiekontraktene og oppfølging av kontraktene i leieperioden, inkludert inn-, ut- og etterbefaring. Den nye enheten får ansvaret for å skaffe boliger til innbyggernes behov, et ansvar som er svært fragmentert i dag. Tildeling av bolig samles, sammen med øvrige boligsosiale virkemidler, i avdeling for helse og omsorg og sikrer «en dør inn» til boliger og tjenester. Beslutning om plassering gjøres i pågående organiseringsarbeid.

Tjenester og boligrådgivning	Boligforvaltning og -utvikling
<p><b>En tjeneste i avdeling for helse og omsorg som:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tildeler av velferdsboliger og omsorgsboliger</li> <li>• Forvalter ny boligsosial lov</li> <li>• Forvalter av individretta virkemidler, som startlån, bostøtte, tilskudd til tilpasning og tilskudd til kjøp av bolig</li> <li>• Informasjon og veiledning til innbyggere som vil skaffe seg egen bolig ved hjelp av husbankens virkemidler, eller tilrettelegge egen bolig når helsen svikter</li> <li>• Oversikt over boligbehov</li> <li>• Utarbeider behovsmeldinger på nye boligbehov</li> <li>• Ansvar for oppfølging av boligsosial plan, sammen med boligforvaltning</li> </ul>	<p><b>Boligforvaltning i avdeling for bymiljø:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansvar for drift og forvaltning av boligene</li> <li>• Eier boligene og leieinntektene</li> <li>• Helhetlig ansvar for boligøkonomien</li> <li>• Forvalter leiekontraktene, innkreving av husleie og oppfølging av leieforholdet i kontraktsperioden</li> <li>• Bo-veiledning/miljøvaktmestere</li> <li>• Ansvar for fremskaffelse av boliger etter behovsmelding gjennom ulike anskaffelsesstrategier</li> <li>• Ansvar for utvikling av boligmassen etter prioriterte behov</li> </ul>

Arbeidsgruppa anbefaler å fortsatt organisere boligarbeidet internt i kommunen, og dermed fortsatt ha en forvaltningsmodell. Dette betyr i hovedsak at det må opprettes en ny enhet for boligforvaltning og -utvikling, og at det må gjennomføres en intern omorganisering og endring av ansvar.

Det er flere begrunnelser for valg av forvaltningsmodellen:

- En foretaksorganisering tar bort hovedfokus på hva som er de egentlige problemene vi forsøker å løse. Før man kan tenke seg en foretaksorganisering er det nødvendig å rydde i de problemene som er identifisert gjennom utredningsarbeidet.
- Før man kan organisere boligene i en foretaksmodell, er det nødvendig å gjennomføre en økonomisk due diligence (selskapsgjennomgang). Formålet med dette er å avdekke eventuelle skjulte verdireducerende faktorer og begrense risikoen for negative overraskelser etter at virksomheten er overdratt.
- Arbeidsgruppa mener det er viktig å sikre økonomi til boligarbeidet før man velger en foretaksmodell. Pr. i dag er ikke økonomien tilknyttet boligene god, og det blir i fremtiden behov for å bevilge midler til vedlikehold og renovering. Dette må gjøres gjennom et planmessig arbeid som kommer til å ta tid, jf. Trondheim kommunes arbeid på området.
- Forvaltningsmodellen gir best grunnlag for sterk og direkte politisk styring.
- Pr. i dag jobbes det med omorganisering internt i både avdeling for bymiljø og avdeling for helse og omsorg. Arbeidsgruppa mener det er viktig at dette ses i sammenheng med organiseringen av boligarbeidet.
- Det er viktig at det organisatoriske, juridiske og økonomiske rammeverket er på plass før etablering av eventuelt foretak.
- Arbeidsgruppa anbefaler at det gjennomføres en evaluering av prosessen som har vært om et år fra nå, og en evaluering av resultatet av endringen om to år.

Uansett valg av organisasjonsform, er det avgjørende at det bevilges budsjettmidler til vedlikehold og renovering av boligmassen kommunen eier, i tillegg til det boligsosiale arbeidet.

## **Konklusjon**

Arbeidsgruppa anbefaler å fortsatt organisere boligarbeidet internt i kommunen, og dermed beholde en forvaltningsmodell.

## **Vedtakskompetanse**

Kommunestyret.

## **Vedlegg**

Utredning av boligorganiseringen i Tromsø kommune  
Oppsummering høringsinnspill