

Uttale frå bustadkontoret i Fjell til høyringsnotat –Eigarskapsmodellar i Nye Øygarden kommune.

Syner til saksutgreiinga og vedtak i Fellesnemnda Nye Øygarden kommune 16.04.2018. Bustadkontoret i Fjell vil med dette uttale seg om forslaget til å organisere forvaltninga av dei kommunale bustadane i eit kommunalt føretak.

Eit kommunalt føretak (KF) er ei organisasjonsform der det er mindre behov for direkte eller administrativt detaljstyring. Bergen kommune organiserte sine bustader i eit kommunalt føretak på 90-talet. I 2014 valde kommunen å omorganisere sitt KF til ein kommunal eining. Bakgrunnen for val av endra organisasjonsform var at det ville «*styrke kommunens gjennomføringsevne på boligområde. Endringen vil gi en mindre byråkratisk styreingmodell, tettere komminiskasjon og kortere styringlinjer fra byråd til BBBs ledelse*» i tillegg vart det påpeika at ved endringa vil ein gjere «*boligpolitikken mer effektiv*»

Bergen kommune sin vurdering er altså annleis enn det som kjem fram i SWOT analysen i arbeidet med eigarskapsmeldinga, der det er ei oppfatning av at ei kommunal eining er mindre effektiv og med lite kommunal kontroll.

Fjell kommune etablerte også ein aktør på 90-talet som skulle vere kommunens fremste bustadbyggjar Fjell bustadstifting (FBS). Organisasjonsforma stifting har grunna endringar i regelverk medført at dette er ei dårleg løysning i høve dekking av kommunale behov.

Kommunen nytta i 2013 bustadsosiale tiltak i lågare grad enn gjennomsnittet for landet. Dette var sett i samanheng med ein stram og einsidig bustadmarknad, saman med mangel på eigna bustader til vanskelegstilte jf organiseringa av kommunale bustader i ei stifting. Søknader og tildeling av kommunale utleigebustader var organisert hjå ei stifting og det var dei som kjende målgruppa best. Det var lang bu-tid i dei kommunale bustadene og lite fokus på å nytta Husbanken sine økonomiske verkemiddel som eit middel for å gje leigetakarane høve til å kjøpe eigen bustad. Personar med samansette problem knytt til rus/psykiatri stod årevis i venteliste for kommunal bustad.

Det er gjort mange grep i kommunen for å få til ei positiv endring. Eit av dei viktigaste grepa var løyving av midlar til kjøp av bustader, politisk vedtatt plan for bustadutvikling og samle dei ulike vekemidla i ei kommunal eining. Det er **viktig** å få fram at Bustønad, startlån og tilskot, søknader og tildeling av kommunal bustad skal etter lovverk og avtalar vera organisert i ei kommunal eining og kan ikkje leggjast til eit KF i Nye Øygarden kommune. Det er berre forvaltninga, framskaffing og eigarskap til bustadane som kan organiserast i eit KF.

Å organisere kommunale bustader i eit KF vil få konsekvensar for kommunen sine mest sårbare innbyggjarar. Det er ikkje lenger ei dør inn når dei har spørsmål knytt til bustad, startlån, tilskot med meir. Konsekvensar for samfunnsøkonomien som heilskap, då ein i dag arbeider tett saman med fleire tenester for å hindre utkastningar på grunn av støy, manglande betaling av husleige med meir. Gjennomføring av modellen eige til leige.

I Nye Øygarden kommune vil ein i 2020 omlag om ein legg til grunn 2018 tal, disponere totalt 487 kommunale utleigebustader/omsorgsbustader. Det vil fordele seg på 296 kommunalt eigde bustader og 191 eigd av FBS med kommunal tildelingsrett.

Kven skal belastast leiga og straum når bustaden står tom, dei ulike tenestene eller gå over KF sitt budsjett? I dag vert kommunen fakturert for omlag kr 250 000,- årlig av FBS for husleige og straum med tomgang i bustader vi har tildelingsrett til. For bustader eigd av kommunen vert ikkje fakturert tenestene. Dersom alle kommunale bustader vert organisert i eit KF kan dette medføre auka kostnadene til leige/straum ved tomme bustader.

Bustadkontoret vart etablert som følgje av å gje alle typar brukara same høve til å få vurdert ein søknad om tildeling av kommunale bustader og ein stad fageiningane kan vende seg til å høve bustadbehov. I tillegg var det eit ønskje om å få til sirkulasjon i kommunale bustader, gje tilbud til dei som treng det mest og auka bruken av Husbanken sine økonomiske verkemiddel.

Fjell bustadkontor har sett store forbetringar ved samling av dei ulike tenestene inn i eitt kontor. Vi kan arbeide meir tverrfagleg, har kompetanse på mange områder som gjeld bustad og vi evnar å hjelpe mange fleire med gode løysningar til beste for brukar. Statusrapporten frå Husbanken for 2017 synar klar forbetring frå Fjell kommune på bruk av verkemidla og KOSTRA-tal på området. Kommunen har levert gode resultat og hevdar seg godt målt opp mot andre programkommunar.

Vi kjenner markanden best, vi rådgjer tenestene og er ein stad å vende seg til ved bustadspørsmål. I dag er framskaffing av bustader, inngåing av husleigeavtaler lagt til Bustadkontoret og drift/vedlikehald ligg til Eigedomssjefen.

Det bør sterkt vurderast å leggje dei kommunale bustadane til ei kommunal eining.

Mvh June M Johannesen
Leiar bustadkontoret i Fjell kommune

		Statusrapport		MÅL		Bergen														Fjell														Askøy														Voss														Stord														Stavanger														Sandnes														Karmøy														Haugesund														Eigersund														Flora														Forde														Sogndal																																																																																			
		ØKONOMISKE VIRKEMIDLER				609 862 928														75 941 820														33 925 266														24 938 163														39 141 767														415 541 867														260 595 657														59 141 154														67 617 277														42 840 265														38 089 616														43 461 684														19 088 500																																																																																			
		Startår, totalt til videreutdanning				56 167 024														6 278 232														6 487 085														6 502 000														3 226 340														16 340 059														20 937 498														5 400 000														8 022 828														632 291														3 349 845														1 533 967														4 557 500																																																																																			
		Tilskudd til etablering, totalt til videreutdanning				7 606 602														1 802 421														521 882														608 679														1 650 000														3 997 933														1 940 053														6 058 394														1 119 614														1 405 000														407 529														1 156 250														183 863																																																																																			
		BOLIG FOR VELFERD - INNSATSOMRÅDE																																																																																																																																																																																																																																																															
		Hjelp fra midlertidig til varig bolig																																																																																																																																																																																																																																																															
		Antall husstander som oppholdt seg i midlertidig bolibud i 2017				416														22														24														3														2														184														0														3														34														0														4														12														6																																																																																			
		Andel husstander som bodde i midlertidig bolibud under 3 mnd (2015)				59%														77%														56%														100%														0%														100%														42%														95%														76%														100%														100%														100%														100%														100%																																																																					
		Andel husstander som bodde i midlertidig bolibud under 3 mnd (2017)				69%														77%														75%														100%														0%														160%														67%														85%														100%														100%														100%														100%														100%																																																																																			
		Prosentvis endring i antall sosialhjelpsmottakere uten bolig 2015-2017				-30%														-16%														25%														#VERDI														#VERDI														-14%														-60%														-40%														-42%														-42%														-42%														-42%														-42%																																																																																			
		Barnfamilier som bodde i midlertidig bolibud over 3 mnd				0														0														0														0														0														0														0														0														0														0														0														0														0														0																																																																					
		Hjelp til å skaffe egnet bolig																																																																																																																																																																																																																																																															
		Antall kommunale utleiebøker i 2014 (kun til egne år)				5430														348														327														298														236														2745														919														520														616														333														318														188														207																																																																																			
		Antall kommunale utleiebøker i 2017				5574														301														306														255														232														2756														1050														510														597														315														325														229														199																																																																																			
		Andel av de kommunale utleiebøkene som er tilpasset rullestolbrukere (2015)				32%														61%														71%														70%														63%														34%														40%														72%														54%														50%														60%														62%														62%																																																																																			
		Andel av de kommunale utleiebøkene som er tilpasset rullestolbrukere				33%														65%														71%														46%														63%														34%														41%														75%														55%														39%														55%														55%																																																																																																	
		Andel av startlansmottakere som bodde i kommunale utleiebøker (første år)				30%														74%														52%														64%														55%														48%														67%														72%														48%														67%														67%																																																																																																															
		Prosentvis endring i antall startlansmottakere som bodde i kommunale utleiebøker 2015 - 2017				15%														0%														9%														23%														5%														17%														3%														21%														10%														12%														4%														21%																																																																																																	
		Har kommunen etablert samarbeid eller systemer for husstander som står i fare for å bli kastet ut av bolig?				Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja																																																																																																	
		Har kommunen oppsøkende team knyttet til psykisk helse og rusarbeid?				Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja																																																																																			
		Gjennomfører kommunen brukerundersøkelser på del boligsosiale områder?				I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad																																																																																																	
		Invokerer kommunen brukere og pårørendeorganisasjoner i den kommunale boligplanleggingen?				I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad																																																																																																	
		Invokerer kommunen brukere og pårørendeorganisasjoner i utvikling og gjennomføring av kommunale boligprosjekter?				I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad														I stor grad																																																																																																	
		Har kommunen klageendringssystem for klagehåndtering?				Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja																																																																																																	
		Tar kommunen hensyn til kvalifiserte helsehjelpere i planleggingen?				Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja														Ja																																																																																																	
		Hvor stor andel av kommunens LAR - pårønder bodde i en væg egne bolig pr. 31.12.2017? Anslag				85%														74%														100%														43%														100%														68%														89%														100%														100%														100%														100%																																																																																																															
		Andel av rammen tilskudd til etablering til barnfamilier				50%														11%														29%														43%														54%														32%														60%														62%														64%														64%																																																																																																																													
		Andel av rammen tilskudd til etablering som gikk til barnfamilier				30%														41%														9%														28%														39%														22%														17%														37%														31%														63%																																																																																																																													
		Antall husstander med unge (18 - 24 år) som bodde i midlertidig bolibud i 2017				49														1														4														0														0														46														0														5														0														1																																																																																																																													
		Antall kommunalt disponerte boliger kommunen har fremskaffet med tilskudd til utleiebøker i 2017				3														43														2														8														6														6														1														1														7														32																																																																																																																													
		Antall kommunalt disponerte omsorgsboliger kommunen har fremskaffet med investeringsutskuddet i 2017																		12																												12																																																																																																																																																																																																																	
		Gjennomføring i kommunale bolibud 2014				6%														24%														10%														10%														0%														11%														7%														15%														0%														12%																																																																																																																													
		Gjennomføring i kommunale bolibud 2017				10%														6%														15%														26%														5%														13%														14%														17%														20%														17%																																																																																																																													
		antall leietakere som kjøpte bolig ved hjelp av tilskudd til etablering i 2014				22														0														2														2														5														7														12														4														9																																																																																																																																											
		antall leietakere som kjøpte bolig ved hjelp av tilskudd til etablering i 2017				24														16														5														6														12														12														14														5														4																																																																																																																																											
		Prosentvis endring i antall leietakere som kjøper bolig ved hjelp av tilskudd til etablering 2014-2017				20%														#DIV/0!														192%														200%														100%														71%														8%														56%																																																																																																																																																									
		Andel av rammen til tilskudd til utplassing ble ikke tildelt i 2017				0-5%														0%														0%														0%														63%														8%														33%														26%														57%																																																																																																																																											

Merknader til oversikten:

Oversikten bygger på rapporteringen i kommuneprogrammet, programkommunenes innrapporterte KOSTRA-tall og Husbankens egen statistikk.

1) Andel av rammen (tilskudd til etablering) som gikk til barnfamilier er beregnet ved faktisk brukte kroner utbetalt til barnfamilier i kalenderåret opp mot "totalt til videreutdanning i perioden". Dersom dere finner feil i oversikten er det bare å ta kontakt med torkell.petersen@husbanken.no

