

REFERAT Partssammensatt utvalg d. 18-06-2024

Møtedato Tirsdag d. 18. juni 2024 kl. 12:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	47
Godkjenning av protokoll fra møte Partssammensatt utvalg 28.05.24.....	48
Organisering av boligsosialt arbeid.....	50

Sak .: Møtedokumenter

Vedlegg

Komplett innkalling Partssammensatt utvalg (18.06.2024)

Sakliste Partssammensatt utvalg 18.06.2024



Kristiansand, 13.06.2024

MØTEINNKALLING TIL PARTSSAMMENSATT UTVALG

Dato: 18.06.2024 kl. 12.00
Sted: Formannskapssalen

Innkalling gjelder bare medlemmer. Varamedlemmer møter etter særskilt innkalling.

Forfall og eventuelle habilitetsspørsmål meldes snarest til Anne Lise H. Aabø i First Agenda Live <https://app.agendalive.dk> eller til tlf. 98 28 79 38 eller epost alh@kristiansand-bystyre.no

SAKSKART			Side
12/24	2024000067-86	<u>Partssammensattutvalgssak:</u> Godkjenning av protokoll fra møte Partssammensatt utvalg 28.05.24	2
13/24	2023015429-23	<u>Bystyresak:</u> Organisering av boligsosialt arbeid og opphevelse av kommunale boligstiftelser	6

Møtet vil bli streamet og overføres direkte på kommunens hjemmeside
<https://kristiansand.kommunetv.no/>

Mathias Bernander
Ordfører
(sign.)

POLITIKK OG ADMINISTRASJON
Politisk og administrativt sekretariat



Kristiansand
kommune

Dato 13. juni 2024
Saksnr.: 2024000067-86
Saksbehandler Anne Lise H Aabø
Godkjent av Kjell A. Kristiansen

Saksgang
Partssammensatt utvalg

Møtedato
18.06.2024

Godkjenning av protokoll fra møte Partssammensatt utvalg 28.05.24

Forslag til vedtak

[Partssammensatt utvalg godkjenner protokoll fra møte i Partssammensatt utvalg 28.05.24.](#)

Vedlegg:
Protokoll fra møte i Partssammensatt utvalg 28.05.24

ORGANISASJON
Politisk sekretariat



Kristiansand
kommune

PROTOKOLL PARTSSAMMENSATT UTVALG

Dato: 28.05.2024
Sted: Formannskapssalen
Behandlede saker: 9/24 - 11/24
Møtets varighet: Kl. 12.15 til 12.40
Møteleder: Ordfører Mathias Bernander

Til stede:

Mathias Bernander (H)
Norunn Tveiten Benestad (H)
Amalie Gunnufsen (H)
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)
Sigrun Sæther (KRF)
Stian Storbukås (FRP)
Kenneth Mørk (AP)
Jannike Arnesen (AP)
Kasper Bekkeli Espeland (Rødt)
Pål Tjømm (ansatt repr.)
Åse Birkrem (ansatt repr.)
Ingen vararepr. for
Cathrine Kaarikstad (ansatt repr.) for

Forfall:

Kristian Espedal Larsen (ansatt repr.)
Knut Arild Knutsen (ansatt repr.)

Til stede fra administrasjonen:

Organisasjonsdirektøren
Økonomidirektøren
Direktør for helse og mestring
Direktør for samhandling og innovasjon
Formannskapssekretæren

- 9/24** Parts sammensatt utvalgssak:
Godkjenning av protokoll fra møte i parts sammensatt utvalg 08.05.24
(ark.nr. 2024000067)

Partssammensatt utvalgs vedtak:

Parts sammensatt utvalg godkjenner protokoll fra parts sammensatt utvalg 08.05.24.
(Enst.)

12 av 13 repr. til stede.

- 10/24** Bystyresak:
Tiltak for økonomisk budsjetttilpasning i habilitering
(ark.nr. 2024006864)

Partssammensatt utvalgs innstilling:

Bystyret gir sin tilslutning til omstilling og faglig dreining av habiliteringstjenestene som skissert i saken.
(Enst.)

12 av 13 repr. til stede.

Videre saksbehandling er i helseutvalget, formannskapet og bystyret.

- 11/24** Bystyresak:
Varig flytting av driften fra Langenes omsorgssenter til Kleplandstunet
(ark.nr. 2023003229)

Partssammensatt utvalgs innstilling:

1. Bystyret gir sin tilslutning til omstilling og faglig dreining av habiliteringstjenestene som skissert i saken. gir sin tilslutning til administrasjonens vurderinger om å ikke reetablere drift av heldøgns omsorgsplasser ved Langenes omsorgssenter
2. Direktør for Helse og mestring holder helseutvalget orientert om vurderingene av alternativ bruk av lokalene ved tidligere Langenes omsorgssenter

(10/2)

12 av 13 repr. til stede.

Videre saksbehandling er i helseutvalget, formannskapet og bystyret.

Voteringer:

Helse og mestringsdirektørens innstilling ble vedtatt med 10 mot 2 stemmer (FRP/Rødt).

Innmeldt spørsmål:

Repr. Jannike Arnesen, AP, hadde meldt inn spørsmål om tilrettelegging for arbeidstakere som mottar pleiepenger.

Organisasjonsdirektør Kjell A. Kristiansen orienterte

- Føringer etter vedtak i PSU 07.11.23, sak 1/23
- Håndtering fra arbeidsgiver – hovedregel
- Håndtering fra arbeidsgiver – mulige utfordringer
- Håndtering fra arbeidsgiver – mulige tiltak

Møtet hevet.

ØKONOMI
Økonomistyring



Kristiansand
kommune

Dato 21. mai 2024
Saksnr.: 2023015429-23
Saksbehandler Kjetil Paulsen
Godkjent av Terje Fjellvang
Brede Skaalerud
Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Helseutvalget
Kommunalutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

18.06.2024
18.06.2024
21.08.2024
18.09.2024

Organisering av boligsosialt arbeid og opphevelse av kommunale boligstiftelser

Forslag til vedtak

1. Bystyret tar utredningen *Vurdering av organisering av det boligsosiale arbeidet*, datert 09.05.2024 til orientering.
2. Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand Boligstiftelse, org. nr. 950 065 141.
3. Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger org. nr. 959 245 711.
4. Ved opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse og Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger, samles eierskapet av kommunens utleieboliger i kommunalsjefområdet Eiendom i By- og stedsutvikling.
5. Anbefalingene som fremkommer i utredningen *Vurdering av organisering av det boligsosiale arbeidet*, følges opp av kommunedirektøren og ses også i sammenheng med tiltakene som er innarbeidet i boligsosial handlingsplan.

Sammendrag

Stortinget har vedtatt en tidsbegrenset endring i stiftelsesloven som gjør det mulig for et kommunestyre å fatte vedtak om å oppheve kommunalt opprettede boligstiftelser. Lovendringen trådte i kraft 1. januar 2023. I Kristiansand er det to store kommunalt opprettede boligstiftelser; Kristiansand Boligstiftelse og Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger.

I tidligere behandling om opphevelse av boligstiftelsene har bystyret bedt om en utredning om alternative organisasjonsformer og en annen organisering av det boligsosiale arbeidet, før en opphevelse av boligstiftelsene kan finne sted.

Parallelt med arbeidet med boligsosial handlingsplan er det sett på hva som inngår i kommunens boligsosiale arbeid, hvordan det er organisert og hvilke alternative organisasjonsformer som er aktuelle for denne type virksomhet. Det er utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyser for de alternative organisasjonsformene.

Tillitsvalgte har vært orientert om arbeidet med utredningen underveis i prosessen. Det har vært avholdt drøftingsmøte om saken, og referat fra møtet er vedlagt denne saken.

Kommunedirektøren anbefaler at eierskapet til kommunale boliger samles i By- og stedsutvikling ved en opphevelse av boligstiftelsene, og at det ikke opprettes en alternativ organisasjonsform for eie og forvaltning av kommunens boliger.

Vedlegg:

Vurdering av organisering av det boligsosiale arbeidet

ROS boligsosial organisering – kommunalt foretak

ROS boligsosial organisering – aksjeselskap

ROS boligsosial organisering – stiftelse

Referat fra drøftingsmøte med tillitsvalgte, 06.06.2024

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bystyret fattet ved behandlingen av sakene om oppløsning av Kristiansand boligstiftelse og Kristiansand kommunens stiftelse for utleieboliger, følgende likelydende vedtak i sak 144/23 og 145/23 den 20.09.2023:

Bystyrets vedtak:

1. Bystyret ønsker en bedre organisering av den kommunale boligmassen enn i dag og støtter en nedleggelse av boligstiftelsen.
2. Før nedleggelse finner sted, skal alternative organisasjonsformer utredes – med tanke på å gi beboerne et bedre tilbud enn dagens ordning gir.
3. Utredningen skal spesielt se på om en ny enhet, der eie, forvaltning, vedlikehold, tildelingspraksis og oppfølging av beboerne – gir en tryggere og mer forsvarlig forvaltning for den enkeltes behov.
4. For å ivareta den enkelte beboers rett til et trygt bomiljø, skal ikke sårbare grupper eller enkeltmennesker med motstridende behov, plasseres sammen i boligkompleks, slik vedtektene i stiftelsene i dag legger til grunn.
(Enst.)
5. Verdiene i stiftelsene skal i sin helhet tilbakeføres til boligsosiale formål, og bystyret forventer en betydelig økning av rammene til vedlikehold av boligene i fremtidige budsjetter.
6. Saken skal komme til politisk behandling i 2024.
(Enst.)

Våren 2023 ble det igangsatt arbeid med boligsosial handlingsplan for Kristiansand kommune. I den boligsosiale handlingsplanen skal det settes strategier og tiltak for hvordan kommunen skal kunne tilby boliger og tjenester for de som er vanskeligstilt på boligmarkedet, slik at alle i kommunen kan bo trygt. Som en del av arbeidet med boligsosial handlingsplan er det også jobbet med utredningen om alternative organisasjonsformer og organiseringen av det boligsosiale arbeidet. Utredningen avgrenses til organisering knyttet til kommunens roller som tildeler av kommunale boliger, utleier av boliger og hvordan leieforholdet følges opp.

I Kristiansand er det to kommunalt opprettede boligstiftelser som i dag eier ca. 800 boliger av totalt 2 080 boliger som Kristiansand kommune disponerer for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kristiansand kommune har over flere år arbeidet for å kunne oppheve boligstiftelsene for å kunne få en mer hensiktsmessig og effektiv forvaltning og drift av den kommunale boligmassen. Stortinget har fattet en tidsbegrenset lovendring som gjør det mulig for kommunestyret å fatte vedtak om opphevelse av kommunale boligstiftelser.

For nærmere beskrivelse av grunnlaget for å oppheve Kristiansand Boligstiftelse og Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger vises det til bystyresak 144/23 og bystyresak 145/23¹.

¹ Sak 144/23 og sak 145/23 [Bystyret - Bystyresalen \(kristiansand.kommune.no\)](https://www.kristiansand.kommune.no)

Juridisk grunnlag

Det rettslige utgangspunktet for saken er Stortingets vedtak om endring i lov av 15. juni 2001 nr. 59 om stiftelser (stiftelsesloven). Stiftelsesloven fikk da nytt kapittel 6 A *Opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommuner*. Endringen trådte i kraft 1. januar 2023. Endringen er tidsbegrenset og gjelder til 31. desember 2028.

Stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bestemmer virkeområdet for lovendringen:

«Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for stiftelser som

- a. har til formål å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig, og
- b. er opprettet av én eller flere kommuner.(...)»

Det følger videre av stiftelsesloven § 55 b første ledd første punktum at

«En kommune som har opprettet en stiftelse som nevnt i § 55 a, kan innen 31. desember 2028 treffe vedtak om at stiftelsen skal oppheves med de virkninger som følger av § 55 e.»

Etter at kommunestyret har fattet vedtak om opphevelse skal det sendes en søknad til Stiftelsestilsynet om opphevelse av stiftelsen. Stiftelsestilsynet skal gjøre en vurdering av kommunens saksbehandling og at stiftelsen oppfyller bokstav a. og b. nevnt over.

Kommunedirektøren mener derfor det er viktig at bystyret fatter vedtak om at boligstiftelsene oppheves uten betingelser, slik at det kan sendes søknad til Stiftelsestilsynet. Først når Stiftelsestilsynet har behandlet søknaden vil det være avklart om stiftelsene vil oppheves.

Økonomiske konsekvenser

I utredningen om å oppheve Kristiansand Boligstiftelse og Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger, er det beskrevet antatte økonomiske konsekvenser ved å oppheve stiftelsene og samle eierskapet i kommunal regi. Det er forventet en økonomisk gevinst som følge av en mer effektiv forvaltning og bortfalle av enkelte doble kostnader som oppstår i dag med delt eierskap.

Uttalelse fra rådene

Saken om opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse og Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger ble behandlet i eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse.

Eldrerådets innstilling

Eldrerådet støtter formannskapetets innstilling, men vil tilføye at eldrerådet mener at det er viktig at eldre som har behov for det, fortsatt sikres retten til en tildeling av en normalt vedlikeholdt bolig i et trygt og sosialt miljø.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse sin innstilling

Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand Boligstiftelse, org. nr. 950 065 141. Rådet for funksjonshemmede stiller krav om at opphevelsen ikke får negative konsekvenser for beboerne i boligene.

Eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse har vært orientert om arbeidet med boligsosial handlingsplan, både i den innledende kartleggingsfasen og i forbindelse med den interne høringen. Rådene har gitt innspill til planarbeidet i møtene.

Barn og unges interesser

Barn og unge er en prioritert målgruppe i kommunens boligsosiale arbeid. I boligsosial handlingsplan er det konkretisert mål og tiltak som skal trygge bosituasjonen til barn og unge som trenger oppfølging for å kunne bo trygt. Ved å samle eierskapet til alle boligene kommunen disponere, vil det være et bedre utgangspunkt for å gjøre de riktige prioriteringene og utnytte virkemiddelet som kommunale boliger er, på en best mulig måte.

Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter

Gjennom arbeidet med boligsosial handlingsplan er det gjennomført en rekke innspillmøter med ansatte i kommunen, politikere, eksterne samarbeidspartnere og brukerrepresentanter.

I forbindelse med utredningen om alternative organisasjonsformer har det vært avholdt informasjonsmøte med tillitsvalgte og verneombud. Det er gjennomført eget drøftingsmøte med tillitsvalgte.

Klima- og miljøkonsekvenser

Kommunedirektøren vurderer at en opphevelse av boligstiftelsene ikke vil føre til konsekvenser for klima- og miljø ut over dagens situasjon. Kommunen har i dag et kontraktmessig ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. FDV-ansvaret vil videreføres ved en overføring av eiendommene fra boligstiftelsene til kommunen, og utføres i henhold til de miljøkrav som gjelder for kommunens øvrige eiendomsforvaltning.

HMS/Folkehelse

Det å ha et godt sted å bo gir de nødvendige rammene for å kunne ha det bra og mestre livet. Oppfølging av boligsosial handlingsplan skal bidra til dette.

Vurdering

Denne saken er en oppfølging av bystyresak 144/23 og bystyresak 145/23 som omhandlet en eventuell opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse og Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger.

Bystyret støttet en opphevelse av stiftelsene, men ønsket en utredning av alternative organisasjonsformer og vurdering av annen intern organisering av det boligsosiale arbeidet enn i dag. Det er gjort en utredning om hvilke alternative organisasjonsformer som kan være aktuelle for utleievirksomhet av kommunale boliger. Dersom utleievirksomheten skal foregå i en organisasjon utenfor kommunes basisorganisasjon er det vurdert at kommunalt foretak, kommunalt aksjeselskap eller en ny kommunalt opprettet boligstiftelse er de aktuelle organisasjonsformene.

Det er gjennomført en risiko og sårbarhetsanalyse for hver av disse alternative organisasjonsformene. Analysene viser at det vil være betydelig risiko ved alle tre organisasjonsformene. Risikoen knytter seg til måloppnåelse i det boligsosiale arbeidet og kommunes mulighet til å levere gode tjenester. Det er risiko knyttet til økonomisk bærekraft ved en slik organisering og det er risiko for at den politiske styringsmuligheten blir svekket.

Den nye loven om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet trådte i kraft 1. juli 2023. Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. I loven er det presisert at kommunen skal samarbeide på tvers av sektorer og

samordne tjenestene sine. Videre er det fastsatt i loven at kommunen skal ha oversikt over boligbehovet i kommunen.

Kommunedirektøren mener at kommunen er best i stand til å følge opp den nye loven ved at eierskapet til kommunens boliger er organisert internt i kommunen. Kommunale boliger er et av flere virkemidler for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet til å skaffe og beholde en egnet bolig. Kommunen er best i stand til å samordne sine tjenester på det boligsosiale feltet når virkemidlene er samlet. Dersom eierskapet til kommunens boliger organiseres utenfor kommunen i en egen organisasjons, f.eks. et foretak, er erfaringen at det skaper større utfordringer med samhandling. Revisjonen påpekte i sin evaluering av Kristiansand Boligselskap KF i 2018 at organiseringen med et foretak påvirket ressursutnyttelsen negativt.

Det er i forslag til boligsosial handlingsplan og utredningen om boligsosialt arbeid pekt på kompleksiteten i det boligsosiale arbeidet. Det er et krevende arbeid som er avhengig av et godt samarbeid på tvers. Det er i utredningen pekt på noen mulige forbedringspunkter i det boligsosiale arbeidet for å bedre brukerens opplevelse. Samtidig er det i boligsosial handlingsplan utarbeidet flere mål og delmål med tilhørende tiltak. Ved å følge opp tiltakene i planen kan det synliggjøre behov for nye måter å arbeide på og eventuelt nye måter å organisere arbeidet på. Kommunedirektøren vil følge opp forslag til forbedringer fra utredningen, men dette bør også ses i sammenheng med oppfølging av boligsosial handlingsplan.

Kommunen driver med utleie av kommunale boliger som et av flere virkemidler i det boligsosiale arbeide. Kommunen eier ikke boliger for å drive utleievirksomhet i seg selv, og formålet skiller seg fra ordinær utleievirksomhet. Kommunal bolig er et supplement for personer som av ulike årsaker ikke kan skaffe seg egnet bolig, eid eller leid, i det ordinære boligmarkedet. De økonomiske forutsetningene er annerledes for utleie av kommunale boliger sammenlignet med annen utleievirksomhet. Slik som Kristiansand kommune har innrettet sin utleie av kommunale boliger i dag, vil det være krevende å skape en bærekraftig økonomi dersom utleievirksomheten organiseres som et eget foretak eller selskap. Erfaringen fra den siste tiden med Kristiansand Boligselskap KF var at det oppsto friksjon i samarbeidet mellom foretaket og kommunen blant annet på grunn av uenigheter om økonomi og hvem som bærer ansvar og risiko. Slik friksjon vil først og fremst gå utover brukerne som har behov for bistand med å skaffe seg en egnet bolig.

Kommunedirektøren mener det er viktig å få avklart situasjonen med boligstiftelsene, og at det kan sendes en søknad til stiftelsestilsynet om opphevelse. Ved en opphevelse av boligstiftelsen, er det kommunedirektørens mening at kommunen best kan ivareta sine forpliktelser til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet, dersom eierskapet til boligene samles i kommunens basisorganisasjon. Det anbefales ikke noen større omorganiseringer av det boligsosiale arbeidet på nåværende tidspunkt, men dette må følges og ses i sammenheng med tiltakene som er innarbeidet i boligsosial handlingsplan.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Det er gjort et godt kartleggings og utredningsarbeid av kommunens boligsosiale arbeid i forbindelse med boligsosial handlingsplan. Det gir et bra utgangspunkt for det videre forbedringsarbeidet. For å komme videre er det nødvendig å foreta nødvendige avklaringer, opphevelse av boligstiftelsene er blant disse avklaringene. Kommunedirektøren anbefaler at bystyret fatter vedtak om at boligstiftelsene oppheves slik at det kan sendes søknad til stiftelsestilsynet. Eierskapet anbefales samlet i kommunal regi i By og stedsutvikling. Det jobbes videre med oppfølging av tiltak i boligsosial handlingsplan og vurdering av hvordan kommunen best organiserer sitt boligsosiale arbeid.

09.05.2024

Vurdering av organisering av det boligsosiale arbeidet

Vurdering av alternative
organisasjonsformer og organisering av
det boligsosiale arbeidet i Kristiansand
kommune

Innhold

1.	Bakgrunnen for arbeidet.....	3
2.	Alternative organisasjonsformer for kommunale tjenester/virksomheter	4
3.	Vurdering av alternative organisasjonsformer	5
3.1	Tidligere utredninger og erfaringer	6
3.2	Risiko og sårbarhetsanalyser	7
4.	Dagens organisering av det boligsosiale arbeidet i Kristiansand	8
4.1	Hvem har ansvar for hva innenfor boligsosialt arbeid i Kristiansand	8
4.2	Proessen fra søknad om kommunal hjelp til egnet bolig til mottak av nøkkel	10
4.3	Oppfølging av leieforholdet.....	11
4.4	Proessen for søknad om tjenester	13
5.	Eksempler på hvordan andre kommuner er organisert.....	14
6.	Vurdere organiseringen opp mot den enkelte beboers behov.....	14
6.1	Hva bør bli bedre?	14
6.2	Hvem er målgruppen for kommunens utleievirksomhet?	16
6.3	Forslag til alternative måter å organisere oppgavene tilknyttet til det boligsosiale arbeidet.....	16

1. Bakgrunnen for arbeidet

Bystyret fattet ved behandlingen av sakene om oppløsning av Kristiansand boligstiftelse og Kristiansand kommunens stiftelse for utleieboliger, følgende likelydende vedtak i sak 144/23 og 145/23 den 20.09.2023:

Bystyrets vedtak:

1. Bystyret ønsker en bedre organisering av den kommunale boligmassen enn i dag og støtter en nedleggelse av boligstiftelsen.
2. Før nedleggelse finner sted, skal alternative organisasjonsformer utredes – med tanke på å gi beboerne et bedre tilbud enn dagens ordning gir.
3. Utredningen skal spesielt se på om en ny enhet, der eie, forvaltning, vedlikehold, tildelingspraksis og oppfølging av beboerne – gir en tryggere og mer forsvarlig forvaltning for den enkeltes behov.
4. For å ivareta den enkelte beboers rett til et trygt bomiljø, skal ikke sårbare grupper eller enkeltmennesker med motstridende behov, plasseres sammen i boligkompleks, slik vedtektene i stiftelsene i dag legger til grunn.
(Enst.)
5. Verdiane i stiftelsene skal i sin helhet tilbakeføres til boligsosiale formål, og bystyret forventer en betydelig økning av rammene til vedlikehold av boligene i fremtidige budsjetter.
6. Saken skal komme til politisk behandling i 2024.
(Enst.)

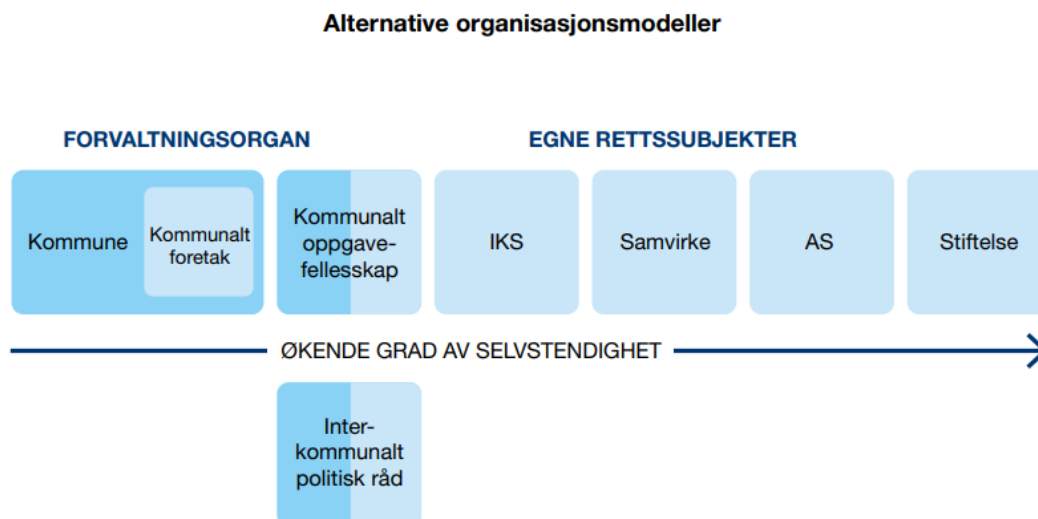
Våren 2023 ble det igangsatt arbeid med boligsosial handlingsplan for Kristiansand kommune. I den boligsosiale handlingsplanen skal det settes strategier og tiltak for hvordan kommunen skal kunne tilby boliger og tjenester for de som er vanskeligstilt på boligmarkedet, slik at alle i kommunen kan bo trygt. For å jobbe mest mulig effektivt innlemmes utredningen knyttet til alternative organisasjonsformer og organiseringen av det boligsosiale arbeidet som en del av grunnlaget for den boligsosiale handlingsplanen. Utredningen avgrenses til organisering knyttet til kommunens roller som tildeler av kommunale boliger, utleier av boliger og hvordan leieforholdet følges opp. Utredningen fremmes som en egen sak parallelt med boligsosial handlingsplan.

2. Alternative organisasjonsformer for kommunale tjenester/virksomheter

For beskrivelse av ulike organisasjonsformer for organisering av kommunale tjenester vises det til *KS sitt folkevalgtprogram – Anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll*. Under følger et utdrag hvor alternative organisasjonsmodeller, som er aktuelle for denne utredningen, er beskrevet og vurdert.

Utdrag fra: *KS FOLKEVALGTPROGRAM; Anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll.*

Kommuner og fylkeskommuner har stor frihet til å velge hvordan tjenestene og virksomheten skal organiseres. Når kommunen eller fylkeskommunen organiserer tjenesteproduksjonen innenfor kommunen eller fylkeskommunen som organisasjon, gjelder de styringssystemene som følger av kommuneloven: Kommunestyret og fylkestinget har i utgangspunktet all beslutningsmyndighet. Når kommunestyret eller fylkestinget velger å organisere en del av kommunens virksomhet i aksjeselskaper eller interkommunale selskaper, endres imidlertid betingelsene for folkevalgt styring og kontroll. Kommunestyret eller fylkestinget får da en eierrolle og må styre selskapet gjennom selskapets eierorgan. Denne rolleendringen endrer likevel ikke kommunestyrets eller fylkestingets ansvar for kommunens eller fylkeskommunens samlede virksomhet, dvs. også tjenester som er organisert i selvstendige rettssubjekter utenfor kommune- eller fylkeskommuneorganisasjonen. For at de folkevalgte skal kunne påvirke og styre selskapene i tråd med de formål som er satt, er det viktig å være bevisst de mulighetene som finnes og at eierskapspolitikken blir gjenstand for en bred og helhetlig prosess. Et grep for å sikre dette, kan være å forankre eierskapspolitikken i kommuneplanen eller fylkesplanen.



Kommunalt foretak

Når kommunen eller fylkeskommunen ønsker å gi en virksomhet en noe mer selvstendig stilling enn det som gjelder i den tradisjonelle etatsmodellen, kan det etableres et kommunalt foretak etter kommunelovens kapittel 9. Foretaket er da ikke en egen juridisk enhet, men del av kommunen eller fylkeskommunen som rettssubjekt. Kommunen eller

fylkeskommunen er derfor part i alle avtaler og hefter for foretakets forpliktelser. I motsetning til organisatorisk utskilling av virksomhet ved bruk av aksjeloven og lov om interkommunale selskaper, vil de ansatte fortsatt ha kommunen eller fylkeskommunen som arbeidsgiver i et kommunalt foretak. Foretaket ledes av et styre, som er utpekt direkte av kommunestyret eller fylkestinget. Daglig leder står i linje under styret, som igjen er underlagt kommunestyret eller fylkestinget. Foretakene er på denne måten direkte underlagt kommunestyrets eller fylkestingets budsjettmyndighet. Kommunedirektøren har ikke instruksjons- eller omgjøringsmyndighet overfor foretakets daglige leder. Det er imidlertid ett unntak fra denne hovedregelen. Etter kommunelovens § 9-16 kan kommunedirektøren instruere styret og daglig leder om at et vedtak i foretaket ikke skal iverksettes før kommunestyret eller fylkestinget har behandlet saken. Kommunedirektøren skal også gis anledning til å uttale seg før styret treffer vedtak i saker som også skal behandles av kommunestyret eller fylkestinget. Uttalelsen skal legges fram for styret i foretaket når styret skal behandle saken. Styrets vedtak skal sendes til kommunestyret eller fylkestinget via kommunedirektøren.

Aksjeselskap

Et aksjeselskap kan eies av en kommune eller fylkeskommune alene, sammen med andre kommuner og fylkeskommuner eller sammen med private rettssubjekter. Det er Lov om aksjeselskaper (aksjeloven) av 13.juni 1997 nr. 44 som regulerer denne organisasjonsformen. I et AS har eierne begrenset økonomisk risiko for selskapets økonomiske forpliktelser. Selskapets øverste eierorgan er generalforsamlingen. Gjennom generalforsamlingen, utøver eierne den øverste myndigheten i selskapet. Her kan eierne gjennom vedtekter, instruksjoner og andre generalforsamlingsvedtak fastsette rammer og gi nærmere regler for styret og daglig leder. Det er generalforsamlingen som velger styret. Selskapet ledes av styret og en daglig leder. Styret har det overordnede ansvaret for at selskapet drives i samsvar med eiernes formål, selskapsvedtektene og eventuelle instruksjoner fra eier, og innenfor rammen av lovverket. Styret har også en viktig funksjon for å sikre strategisk planlegging for selskapet. Daglig leder skal forholde seg til de pålegg og retningslinjer som styret har gitt.

Stiftelse

Kommuner og fylkeskommuner kan også opprette stiftelser. Det er lov om stiftelser (stiftelsesloven) av 15. juni 2001 nr. 59 som regulerer denne organisasjonsformen. En stiftelse er et selvstendig rettssubjekt og etableres gjerne for å ivareta et bestemt formål. Stiftelsens styre skal ivareta dette formålet uten å se hen til andre interesser. Som oppretter av en stiftelse kan kommunen eller fylkeskommunen dermed ikke utøve direkte styring over stiftelsens virksomhet eller gjøre krav på andel i stiftelsens overskudd (ta utbytte). Oppretteren kan heller ikke løse opp stiftelsen. Organisering gjennom å opprette en stiftelse gjør virksomheten helt uavhengig av kommunen eller fylkeskommunen.

3. Vurdering av alternative organisasjonsformer

Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet trådte i kraft 1. juli 2023. Lovens formål er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på

boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. I § 5, første ledd, står det at; *Kommunen skal i sitt arbeid på det boligsosiale feltet sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av sine tjenester. For øvrig skal kommunen samarbeide med andre offentlige aktører som kan bidra til arbeidet for vanskeligstilte på boligmarkedet.* Videre framgår det av § 6 at kommunen har plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kravene til samarbeid og plikten til å se behovet for bolig og tjenester i sammenheng legger føringer for hvilke organisasjonsformer som er aktuelle for det boligsosiale arbeidet. For å imøtekomme den enkeltes behov og drive samfunnsutvikling som bygger opp under målsetningen om at alle i kommunen skal ha et trygt og godt sted å bo, er det viktig at kommunen har kontroll over mangfoldet av virkemidler. En slik styringsmulighet vurderes det at kommunen har best, når det boligsosiale arbeidet er organisert innenfor kommunen som forvaltingsorgan.

3.1 Tidligere utredninger og erfaringer

Agder kommunerevisjon IKS gjennomførte «Evaluering av Kristiansand Boligselskap KF»¹ i 2018. I denne evalueringen påpeker revisjonen at Boligselskapets operative handlingsrom er begrenset og at kommunens organisering av virksomheten etter revisjonens oppfatning påvirker ressursutnyttelsen negativt. Når det gjelder samhandling skriver revisjonen at det er friksjon i samhandlingen mellom Boligselskapet og helse- og sosialsektoren. Det vises videre til at foretakets driftsregnskap viser en utfordrende økonomisk situasjon.

Siste vedtatte særbudsjett og økonomiplan for Kristiansand Boligselskap for perioden 2019-2022², viser et samlet negativt netto driftsresultat på 19,7 mill. kr. For å dekke det negative driftsresultatet var det nødvendig å bruke foretakets disposisjonsfond. Revisjonene viser til at ved at foretaket bruker opp sitt disposisjonsfond er foretaket veldig følsomt for en økning i utgiftene eller reduksjon i inntektene. En forutsetning for at foretaket kunne levere et budsjett i balanse i perioden ved å bruke disposisjonsfondet, var at vedlikeholdsbudsjettet ble redusert betydelig. I foretakets budsjett står det «Med et slikt vedlikeholds nivå er det fare for at det etableres et vedlikeholdsetterslep, da dette vedlikeholdsnivået ligger betydelig under det som er anbefalt vedlikehold ut fra bransjestandarder.»

I forbindelse med opprettelsen av nye Kristiansand kommune ble organiseringen av boligforvaltningen vurdert. Det ble besluttet av bystyret i 2019 at Kristiansand Boligselskap KF skulle legges ned, og at boligforvaltningen skulle organiseres i en ny Boligenhet i By- og stedsutvikling, under kommunedirektørens styringslinje.³ Dette ble gjort for å legge til rette for en optimalisering av den samlede ressursutnyttelsen i det boligsosiale arbeidet. I saken om omorganiseringen av Boligselskapet står det: *Etter rådmannens vurdering gjør økt krav til boligforvaltningen som verktøy, redusert etterspørsel etter boliger til eldre, strammere økonomi og en dårlig tilpasset boligmasse, at organiseringen av boligforvaltningen som et kommunalt foretak ikke lenger er den mest hensiktsmessige organiseringen.* Utfordringsbildet knyttet til boligforvaltningen har ikke endret seg nevneverdig siden disse vurderingen ble gjort, og kommunens ansvar for det boligsosiale arbeidet har blitt skjerpet gjennom nasjonale føringer og lovendringer.

¹ Presentert for kommunalutvalget 20.11.2018

² Sak 143/18 [\[KRS\] Bystyret \(2015-2019\) - Bystyresalen \(kristiansand.kommune.no\)](#)

³ Sak 7/19 [\[KRS\] Bystyret \(2015-2019\) - Bystyresalen \(kristiansand.kommune.no\)](#)

Dagens Boligenhet i Eiendom er organisert etter samme modell som Kristiansand Boligselskap KF, og er i tillegg blitt tilført de kommunale boligene fra Søgne og Songdalen kommuner i forbindelse med kommunesammenslåingen. De økonomiske rammene og ansatte fra de tidligere kommunene ble videreført inn i den nye enheten. Enheten har stramme rammer og vedlikeholdsnivå ligger fortsatt under det som er vurdert som et anbefalt nivå.

I siste økonomiplan til Kristiansand Boligselskap KF er finansutgifter beregnet til å være i overkant av 60 mill. kr per år i perioden. Finansutgiftene til de kommunale boligene er i dag høyere enn dette. Det skyldes økte renter, nye investeringer og tilført boligmasse fra Søgne og Songdalen. I vedtatt budsjett for 2024 tilfører boligøkonomien ca. 55 mill. kr til betaling av renter og avdrag. Det er under faktiske rente og avdragskostander, og medfører en subsidiering fra bykassa til de kommunale boligene. Slik som rammebetingelsene er for den kommunale boligvirksomheten i dag, vil det være krevende å skille dette ut i en egen organisasjon enten som et AS eller et KF som samtidig skal ha en bærekraftig økonomi.

3.2 Risiko og sårbarhetsanalyser

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyser for hver av de tre alternative organisasjonsformene. Analysene viser at det er betydelig risiko ved å organisere deler av det boligsosiale arbeidet utenfor kommunen som organisasjon. Det er risiko knyttet til kvaliteten i tjenesten ovenfor bruker, blant annet fordi det kan bli vanskeligere å se tildeling av boliger og tjenester i sammenheng. Risiko for målkonflikter mellom kommunen som organisasjon og organisasjonen som er utenfor kommunen, hvor organisasjonen utenfor kommunen vil ha et smalere fokus. Risiko knyttet til om det er grunnlag for en bærekraftig økonomi for en organisering utenfor kommunen. Dette baserer seg blant annet på erfaringene fra Kristiansand Boligselskap KF som eget foretak før kommunesammenslåingen og revisjonens evaluering av foretaket i 2018.

Kommunen eier ikke kommunale boliger primært for å drive med utleievirksomhet. En kommunal bolig er et av flere virkemidler som kommunen kan nytte i sitt boligsosiale arbeid rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom kommunens utleievirksomhet skal drives med et forretningsmessig preg, er det en risiko for at de som er vanskeligstilte på boligmarkedet og som kommunen skal bistå, ikke kan nyttiggjøre seg de kommunale boligene. Det kan skyldes økonomiske årsaker som at husleien må settes ut fra et krav om lønnsomhet eller at beboere har en bo- og livssituasjon som ikke er forenelig med ordinær boligforvaltning og boligutleie. Dette er utfordringer også i dag, men det er en risiko for økt friksjon og svakere måloppnåelse i det boligsosiale arbeidet ved å organisere utleievirksomheten utenfor kommunens basisorganisasjon.

Kommunens ansvar på det boligsosiale feltet er skjerpet med endringen som trådte i kraft 1. juli 2023. Med den bakgrunn er det enda viktigere enn tidligere å kunne se de boligsosiale virkemidlene i sammenheng, og kommunale utleieboliger er ett av virkemidlene som kommunen har. Ved å organisere utleie av kommunale boliger utenfor kommunen kan det bli vanskeligere å se virkemidlene i sammenheng. Bystyrets direkte innflytelse over dette virkemiddelet blir også svekket. Innflytelsen vil være minst ved organisering i en stiftelse, mens et kommunalt foretak ikke er en egen juridisk enhet og vil dermed være tettere tilknyttet kommunen som organisasjon.

ANBEFALING:

Med bakgrunn i kommunens ansvar for det boligsosiale arbeidet anbefales det at oppgavene knyttet til bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet, inklusiv forvaltning av boligmassen, fortsatt organiseres under kommunedirektøren.

Dersom det på nytt skal opprettes organisering utenfor kommunen som organisasjon, er et kommunalt foretak forbundet med minst risiko ut fra en risiko- og sårbarhetsanalyse. Ved en slik organisering bør kun oppgaver knyttet til drift og forvaltning av boligmassen inngå i denne enheten.

4. Dagens organisering av det boligsosiale arbeidet i Kristiansand

I Kristiansand kommune er oppgavene knyttet til det boligsosiale arbeidet organisert innenfor kommunen, med unntak av at eierskapet til deler av boligmassen som kommunen disponere tilligger stiftelser. Dette omfatter 550 boliger eid av Kristiansand boligstiftelse, 250 boliger eid av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger og 50 boliger i Kongens senter. Kommunen eier selv 1 280 boliger, men har også ansvar for drift, vedlikehold og utleie av stiftelsenes boliger.

4.1 Hvem har ansvar for hva innenfor boligsosialt arbeid i Kristiansand

Det boligsosiale feltet i Kristiansand kommune er stort og omfattende, og krever samarbeid mellom flere direktørområder, samt med eksterne aktører som Husbanken og flere frivillige aktører. Det overordnede ansvaret for Kristiansand kommunes boligsosiale arbeid er delegert fra kommunedirektøren til direktørområdet for Helse og mestring, hvor kommunalsjefsområdet Forvaltning og koordinering har et særskilt ansvar.

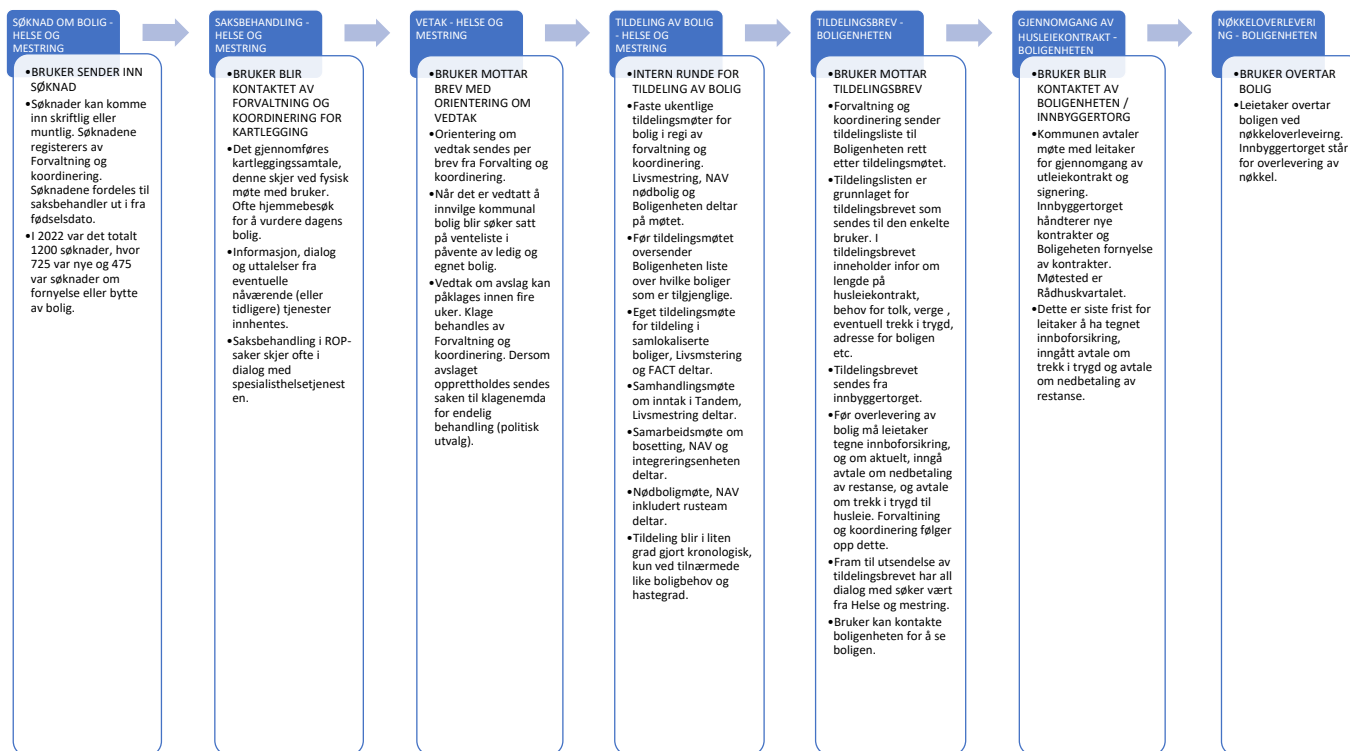
I tabellen under er kommunens oppgaver knyttet til det boligsosiale arbeidet og hvem som har ansvar for de ulike oppgavene listet opp.

Direktørområde	Kommunalsjefområde /enhet	Oppgave
By- og stedsutvikling	Klima og arealutvikling	Overordnet arealplanlegging
	Plan og bygg	Område- og detaljregulering
	Eiendom / Boligenheten	Anskaffelse og forvaltning av kommunale utleieboliger (utleier)
	Eiendom / Bygg og eiendomsforvaltning	Anskaffelse og forvaltning av formålsbygg
Samhandling og innovasjon	Strategi	Analyse og modeller for framskrivning
Helse og mestring	Forvaltning og koordinering	Startlån. Oversikt over bolig- og tjenestebehov. Vedtak om kommunal bolig og oppfølgingstjenester. Bestilling av kommunale boliger. Fremskaffe boliger til 1.gangsbosetting.
	Livsmestring	Ambulerende oppfølgingstjenester. Drift av bemannede boliger, inkl. nødbolig.
	NAV	Midlertidig botilbud (nødbolig)
	Hjemmetjenester og rehabilitering	Hjemmetjenester (hjemmesykepleie og praktisk bistand)
	Helsefremming og inkludering	1.gangsbosetting – oppfølging av beboer
	HM-direktørens stab Forvaltning og koordinering	Plan og strategi Boligsosial handlingsplan
Kultur og innbyggerdialog	Kommunikasjon og innbyggerdialog	Bostøtte Gjeldsrådgivning Utsendelse av tildelingsbrev Leiekontrakt og nøkkeloverlevering
Oppvekst	Barne- og familietjenester	Overgang fra barnevernsinstitusjon til kommunal tjeneste/bolig
Økonomi	Økonomistyring	Økonomiplan og investeringsbehov
	Regnskap	Innkrevning av husleie

Tabell 1. Oppgaver og ansvarlige i kommunens boligsosiale arbeid

4.2 Prosessen fra søknad om kommunal hjelp til egnet bolig til mottak av nøkkel

I figuren under er prosessen for søknad og tildeling av kommunale boliger beskrevet. Det framgår av stegene hvilket kommunalområde/enhet som har ansvar for de ulike stegene i prosessen, slik arbeidet er organisert i kommunen i dag.



4.3 Oppfølging av leieforholdet

Det inngås ordinære leiekontrakter i tråd med husleieloven. Helse og mestring ved Forvaltning og koordinering følger opp alle forhold som gjelder den enkelte leietaker. Dette omfatter klagesaker, naboklager og andre henvendelser knyttet til leietaker.

Eventuelle søknader om tjenester sendes til og behandles også av Forvaltning og koordinering.

Boligenheten følger opp alle forhold som gjelder tekniske forhold ved selve boligen. Feil eller mangler kan meldes inn via kommunens nettside, på e-post eller ved å ta kontakt per telefon. Det er egen vakttelefon for akutte hendelser utenfor ordinær åpningstid.

Mislighold eller brudd på leiekontrakten:

Helse og mestring følger opp brudd på husordensregler

Naboklager og andre forhold følges opp av Forvaltning og koordinering. Følges opp med samtaler (både med den/de som klager og den det blir klaget på) befaringer og hjemmebesøk.

Aktuelle tjenester koples inn, Livsmestring og Hjemmetjenester og rehabilitering er oftest de mest aktuelle. Kan føre til skriftlig advarsel om brudd på leieavtalen 1., 2. og som oftest 3, og siste advarsel med varsel om heving av leieforholdet ved ytterligere brudd på leieavtalen.

Forvaltning og koordinering forbereder saken før den oversendes til kommuneadvokaten. Alle andre tiltak og forsøk på løsning må da være utprøvd. Kommuneadvokaten foretar en selvstendig vurdering av saken.

Hvis leietaker ikke flytter ut ved heving av kontrakten (14 dagers varsel) forbereder Forvaltning og koordinering sak om fravikelse (utkastelse) som overføres til kommuneadvokaten som igjen fremmer den for Tingretten. Hvis medhold sendes det varsel om fravikelse til leietager. Det er Namsmannen som kan utføre fysisk utkastelse. Namsmannen vil i enkelte saker be om tilstedeværelse fra politiet. Forvaltning og koordinering (som repr. for utleier) må møte ved alle utkastelser sammen med Namsmannen.

By- og stedsutvikling følger opp manglende betaling av husleie

Varsel om begjæring av fravikelse sendes fra økonomi/regnskap/innkreving, på vegne av Boligenheten. Helse og mestring ved Forvaltning og koordinering får kopi av alle begjæringer.

Hvis leietaker har tjenester fra Livsmestring eller Hjemmetjenester og rehabilitering, blir disse koplet inn i saken av Forvaltning og koordinering. Hvis ikke tjenester, følger Forvaltning og koordinering opp direkte med den enkelte leietager, i den grad det er mulig å få kontakt via telefon, hjemmebesøk osv.

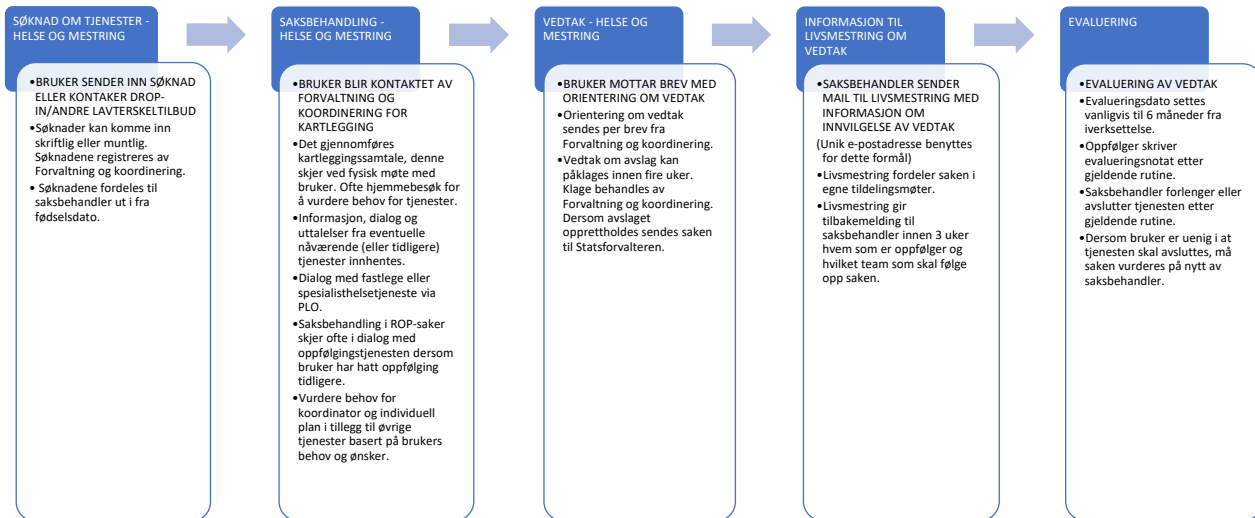
Dersom leie ikke kan betales kan i sin ytterste konsekvens begjæringen føre til fravikelse (utkastelse) ved Namsmannen.

Fornyelse av leieforhold og bytte av bolig

Søknad om fornyelse av leieforhold eller bytte av bolig følger samme prosedyre som beskrevet i punkt 4.2. om prosessen fra søknad om bolig til mottak av nøkkel. Forvaltning og koordinering sender ut en påminnelse om at leiekontrakten utløper 4 måneder før utløpsdato.

4.4 Prosessen for søknad om tjenester

I figuren under er prosessen for søknad og tildeling av kommunale tjenester knyttet til rus og psykiske helseutfordringer beskrevet. Det framgår av stegene hvilken enhet som har ansvar for de ulike stegene i prosessen, slik arbeidet er organisert i dag.



5. Eksempler på hvordan andre kommuner er organisert

Det har i løpet av utredningsarbeidet vært kontakt med utvalgte kommuner for å undersøke hvordan andre kommuner organiserer sitt boligsosiale arbeid. Erfaringene er at det er ulike måter å gjøre dette på. I større kommuner er det vanlig å ha et skille mellom forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale boliger enten i et eget kommunalt foretak (KF) eller i «teknisk sektor» og tildeling av bolig og tjenester og bruk av boligsosiale virkemidler i «helse og sosial sektor». Det vil likevel være glidende overganger og ulikt hvor ansvarsskille går i den enkelte kommune. Det er gjennomgående at det er et tverrsektorielt samarbeid for å lykkes med det boligsosiale arbeidet. Av storkommunene er det i dag Drammen og Oslo som har kommunale foretak for eie og forvaltning av den kommunale boligmassen.

Drammen kommune (foretaksmodell for drift og vedlikehold av boligene)

Drammen har en foretaksmodell hvor Drammen Eiendom KF står for drift og vedlikehold av kommunes eiendommer inkludert kommunale boliger.

Bistand til de som har behov for hjelp til å skaffe eller beholde bolig håndteres av Boligtjenesten som er organisert under Helse, sosial og omsorg, som en enhet under Arbeid og livsmestring. Boligtjenesten har all saksbehandling og oppfølgingen av beboerne, fra innkommet søknad til innlevering av nøkler når leieforholdet avsluttes. For de som leier kommunal bolig er det dermed kun et kontaktpunkt inn til kommunen når det gjelder oppfølging av leieforhold.

Boligtjenesten melder inn behov for vedlikehold til Drammen Eiendom KF. Foretaket har ikke egne vaktmestere, men kjøper inn tjenester via rammeavtaler.

Stavanger kommune (forvaltning og bolig er samlokalisert ved et boligkontor)

I Stavanger kommune er oppgavene knyttet til det boligsosiale mer oppdelt. Behandling av søknader om ordinære kommunale boliger og omsorgsboliger ligger til Boligkontoret, mens det er Helse- og velferdskontor (4 stk.) som behandler søknader om bemannede boliger og tjenester. Begge enhetene er organisert under Helse og velferd. Boligkontoret omfatter både de som jobber med drift og vedlikehold av boligene og de som behandler søknadene om kommunale boliger.

6. Vurdere organiseringen opp mot den enkelte beboers behov

I bestillingen fra Bystyret bes det om det sees på alternative organisasjonsformer med tanke på å gi beboerne et bedre tilbud enn dagens ordning gir. Det bes spesielt om en løsning som gir en tryggere og mer forsvarlig forvaltning for den enkeltes behov. For å kunne vurdere eventuelle organisatoriske endringer er det nødvendig å avklare hva det er som bør bli bedre med det tilbudet som gis.

6.1 Hva bør bli bedre?

I arbeidet med den boligsosiale handlingsplanen er det gjennomført en rekke innspillmøter for å avklare hva som er utfordringsbildet knyttet til kommunens boligsosiale arbeid. Funnene som er gjort benyttes for å vurdere hva som bør bli bedre. For å konkretisere hva som kan bli bedre er også revisjonsrapportene fra Agder kommunerevisjon sine revisjoner av boligsosialt arbeid og eiendomsforvaltningen gjennomgått.

Her er det oppsummert noen av innspillene og funnene som spesielt er knyttet til brukernes behov og trygghet.

- Det er vanskelig for brukerne å vite hvordan (til hvem og hvor) en skal henvende seg til kommunen for å få hjelp med bolig og boforhold.
- Informasjon burde være tilgjengelig i flere kanaler, da ikke alle har tilgang til å benytte digitale løsninger.
- Behov for nødvendig vedlikehold / reparasjoner blir ikke fulgt opp.
- Det oppleves som vanskelig å få gjort endringer og tilpasset boligen til brukernes behov.
- Flere bomiljø oppleves som utrygge og det er vanskelig å få byttet bolig.
- Beboere som har behov for oppfølging for å kunne bo i egen bolig opplever å ikke få nødvendig oppfølging.
- Håndtering av overganger fra institusjoner mm. er vanskelige. Enkelte har ikke bolig når de ferdig med soning, behandling e.l. og noen mangler oppfølging for å kunne mestre å bo.
- Bortfall av bemanning i boliger med beboere med utfordringer knyttet til rus og psykisk helse gir mer utrygge boforhold og medfører økt skadeverk i/på boligene.
- De som søker om bolig, ønsker å kunne få velge mellom noen alternative boliger (f. eks 3 stykk).
- Det er fysisk lang avstand fra førstelinja til saksbehandler. Dette vanskeliggjør samarbeidet internt.

I kommunens økonomiplan for 2024-2027⁴ beskrives utfordringene knyttet til arbeidet med vanskeligstilte på boligmarkedet på følgende måte for Helse og mestring og By- og stedsutvikling:

Helse og mestring

«Kommunen har en stor utfordring med å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet som har krav på kommunens bistand til å skaffe egnet bolig og individuelt tilpassede tjenester. Den kommunale boligmassen er ikke tilpasset behov i målgruppen. Dette gir seg blant annet utslag i kostbare en-til-en løsninger, både innenfor rus- og psykisk helsefeltet og habiliteringsfeltet. Etterslepet på boligetableringer i forhold til behovet gir økte ventelister, press på nødboliger og utfordringer med å ta imot utskrivningsklare pasienter fra sykehuset.»

By- og stedsutvikling

«Den kommunale boligmassen er ikke tilstrekkelig tilpasset til brukergruppene og har til dels et betydelig vedlikeholdsetterslep. Dette bidrar til å svekke måloppnåelsen på det boligsosiale feltet, samtidig som det bidrar til å forringe kommunens eiendomsverdi ved at boligmassen forfaller. For Eiendom vil det være en viktig utfordring de nærmeste årene at en i samarbeid med Helse og mestring, jobber for at boligmassen blir bedre tilpasset til brukernes behov og at det utføres tilstrekkelig vedlikehold. Det kan en oppnå med prioritering av midler til dette arbeidet. Særlig utfordrende er det å sikre areal og tilpasse og utvikle eksisterende boligmasse, til innbyggere som trenger botilbud med hensiktsmessig beliggenhet tilpasset deres behov. By- og stedsutvikling opplever sammen med Helse og mestring, at dette er et krevende arbeid, også med tanke på at bo- og nærmiljø skal ivaretas på en god måte.»

Oppsummert har kommunen utfordringer med å kunne tilby egnede boliger med den rette oppfølgingen, tilpasset den enkelte beboer.

⁴ [Økonomiplan 2024-2027 \(framsikt.net\)](https://framsikt.net)

6.2 Hvem er målgruppen for kommunens utleievirksomhet?

Helseutvalget vedtok 07.06.2022. retningslinjer for tildeling av kommunal bolig i Kristiansand kommune.⁵ Retningslinjene er førende for hvem som kan få leie en kommunal bolig og bidrar til å sikre likebehandling av de som søker om kommunal bolig.

Formålet med retningslinjene er å legge til rette for at personer som er ute av stand til selv å skaffe seg et sted å bo kan få leie en kommunal bolig. Det presiseres i retningslinjene at utleiebolig ikke er en lovpålagt oppgave for kommunen, men et av flere virkemidler for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Målgruppen er innbyggere som på grunn av helsemessige og/eller sosiale utfordringer av spesielt vanskelig karakter er vanskeligstilte på boligmarkedet, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- Er uten bolig
- Står i fare for å miste boligen sin
- Bor i uegnet bolig eller bomiljø

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe av innbyggere, men et samlebegrep som brukes om personer og familier som er ute av stand til å få dekket boligbehovene sine selv. Det betyr at ingen diagnose, tilstand, alder, funksjonshemming, økonomisk situasjon eller andre individuelle forhold i seg selv betyr å være målgruppen med mindre de samtidig er ute av stand til selv å skaffe seg en bolig.

Søker må antas å kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, eventuelt ved hjelp av bo- og oppfølgingstjenester. Det vil si at bolig og tjenester vurderes samlet og tjenester tilbys der det vurderes som nødvending for at beboeren skal mestre bosituasjonen.

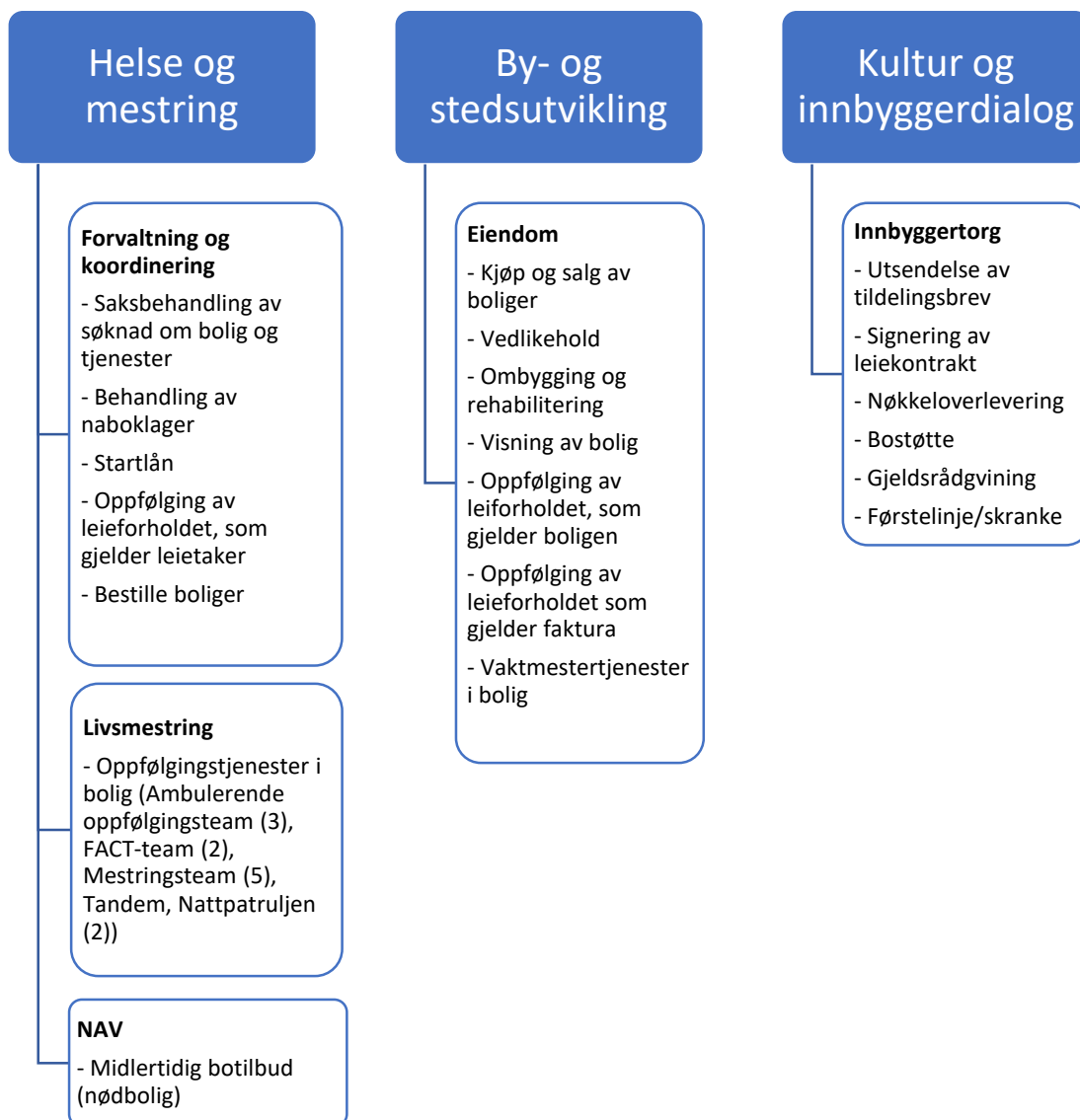
I henhold til retningslinjen skal kommunene undersøke om det er potensiale for kjøp av egen bolig for eksempel ved hjelp av startlån. Dersom antall søkere som oppfyller vilkårene for kommunal bolig er større enn antall boliger som er tilgjengelig, skal det gjøres en prioritering mellom søkerne, der de med mest påtrengende behov prioriteres.

Det legges til grunn at retningslinjene videreføres og fortsatt skal legges til grunn i vurderingen av tildeling av bolig. Dette betyr blant annet at det kun er de som defineres som vanskeligstilte på boligmarkedet som kan få kommunal bolig.

6.3 Forslag til alternative måter å organisere oppgavene tilknyttet til det boligsosiale arbeidet.

I vedtaket fattet av bystyret bes det spesielt om at det ses på en ny enhet, der eie, forvaltning, tildelingspraksis og oppfølging av beboerne, gir en tryggere og mer forsvarlig forvaltning for den enkeltes behov. Oppgavene er per i dag i hovedsak fordelt i organisasjonen som vist i figuren under.

⁵ Sak 24/22 [Helseutvalget 2019-2023 \(kristiansand.kommune.no\)](https://www.kristiansand.kommune.no)



Når det søkes om kommunal hjelp til egnet bolig vurderes også behovet for tjenester samtidig. Det å vurdere behovene for oppfølging og hvilke tjenester som kan være aktuelle ligger innenfor kompetansen som Helse og mestring har, dette er førende for hvordan oppgavene kan organiseres.

Dagens organisering ble etablert ved kommunesammenslåingen og er nøye gjennomtenkt med tanke på å løse det boligsosiale arbeidet på en god måte. På grunn av periode med innkjøring og utfordringer i forbindelse med pandemi, kan 2023 regnes som det første ordinære driftsåret etter at ny organisering ble etablert. Det å behandle søknader om tjenester og bolig i samme enhet fungerer godt.

Innspillene og funnen som er gjort i forbindelse med arbeidet med boligsosial handlingsplan om hva som kan bli bedre, kan grovt deles inn i tre kategorier; (1) brukers opplevelse av service og tilgang på informasjon, (2) tilstanden på boligene og tilbud av kommunale boliger og (3) tilrettelagte tjenester og oppfølging.

For å bedre opplevelsen for bruker, pårørende og andre når det kommer til service og tilgjengelighet kan samlokalisering av flere av kommunens tjenester være en løsning. Det kan bidra til at det blir lettere å følge opp leietakerne direkte med flere type henvendelser som gjelder kommunal bolig og bistand til å mestre boforholdet. Det har spesielt blitt pekt på behov for samlokalisering med en felles skrankefunksjon for Bolig og de aktuelle tjenestene i innbyggertorget. En slik samlokalisering kan gjennomføres uavhengig av organisering. Det vil sikre at det er ett kontaktpunkt til kommunen, redusere avstand mellom førstelinje og saksbehandlere og kan bidra til raskere og bedre tilbakemelding på henvendelser.

Det å bedre tilstandene på boligmassen ved økt vedlikehold og å kunne tilby en differensiert og tilpasset boligmasse, handler mer om økonomiske rammer enn organisering. Dette er omtalt som tiltakspunkter i boligsosial handlingsplan for å sikre at leie skal være et trygt alternativ. De økonomiske rammene må følges opp i rulleringen av økonomiplanene slik som beskrevet i tiltaksmatrisen.

For å yte rett bistand til de som er vanskeligstilte på boligmarkedet ser en at det er behov for at det interne samarbeidet i Helse og mestring blir enda bedre og at det tydeliggjøres hvem som gjør hva, slik at dialogen mellom Helse og mestring, By- og stedsutvikling og Innbyggertorg blir lettere. Samtidig er Helse og mestring i en krevende budsjettsituasjon som gjør at det er press på tjenestene og forventningen er større enn det kommunen kan tilby innenfor gjeldende rammer.

Boligsosial handlingsplan peker på utfordringer med det boligsosiale arbeidet og det er utarbeide en rekke mål og tiltak for å styrke dette arbeidet videre. Det som klart kommer fram i planen er at for å lykkes er det nødvendig med et tverrfaglig samarbeid på tvers av flere direktørområdet. Organisering av utleievirksomheten er en del av et større bilde, og flere av tiltakene i planen handler om hvordan kommunen kan jobbe på en best mulig måte for å levere best mulig tjenester. Før en gjør en større omorganisering bør en gjennomføre og svare ut disse tiltakene i planene slik at en har et bedre beslutningsgrunnlag.

ANBEFALING

- Utrede muligheten for at Boligenheten samlokaliseres med aktuelle tjenester i Innbyggertorg, med en felles skrankefunksjon.
- Organiseringen/innretningen av de ambulante teamene bør vurderes med tanke på å sikre koordinert boligsosial oppfølging.
- En større organisatorisk endring frarådes, da mye fungerer bra med gjeldende organisering og kort driftstid gir lite erfaringsgrunnlag for vurdering av ny organisering.

ROS boligsosial organisering: kommunalt foretak

Hentet fra risikomodulen i Styringsportalen: 24. mai 2024 av Kjetil Paulsen

Risikokategori	Risiko	Eksisterende tiltak	S	K	R	U	Aksept
Tjeneste til bruker	<p>Manglende kvalitet i den kommunale boligmassen (ID: 39403)</p> <p>Kvaliteten i boligmassen forutsetter tilstrekkelig økonomisk handlingsrom til å utføre nødvendig vedlikehold, og til å utvikle boligmassen etter behov. Erfaringen fra det kommunale boligforetaket i Kristiansand før 2020 var at det var krevende å utføre et tilstrekkelig vedlikehold med de gjeldende økonomiske rammebetingelsene.</p>		3	4	●	<p>Lav usikkerhet (mye informasjon)</p>	Nei
Omdømme	<p>Manglende oppfyllelse av lovkrav (ID: 39453)</p> <p>Kommunens ansvar i det boligsosiale arbeidet er skjerpet i ny boligsosial lov. Ved en organisering hvor de boligsosiale virkemidlene ikke er samlet under en felles styringslinje kan det oppstå konflikter og uenighet som gjør det vanskeligere for kommunen å oppfylle lovkravet om å gi individuell bistand, og det å ha oversikt over behov og hvilke boliger som er tilgjengelig.</p>		2	4	●	<p>Noe usikkerhet (noe informasjon)</p>	Nei
Tjeneste til bruker	<p>Fleksibilitet, tilpassing til endringer (ID: 39493)</p> <p>Et kommunalt foretak skal styre etter formålet i vedtektene. Dersom rammebetingelser eller forutsetninger i kommunes boligsosiale arbeid endres, kan foretakets formål legger begrensninger i den fleksibiliteten som er ønskelig. Formålet kan for eksempel gi begrensninger i hvem som kan bo i stiftelsens boliger eller hvordan boligmassen skal utvikles. Bystyret kan</p>		2	3	●	<p>Noe usikkerhet (noe informasjon)</p>	Ja

	vedta endringer i vedtektene, men det vil være lengre prosesser som kan begrense fleksibiliteten i den daglige driften.						
Tjeneste til bruker	<p>Samhandling bolig og tjenester (ID: 39423)</p> <p>Utfordrende å se boligtildeling og tjenester i sammenheng. Målkonflikt mellom boligeier (foretaket) og kommunen som tildeler bolig og tjenester ut fra individuelle behov. Det er risiko for manglende dialog, ulike interesser, rolleforståelse og diskusjoner om økonomi.</p>		3	4	●	Noe usikkerhet (noe informasjon)	Nei
Tjeneste til bruker	<p>Manglende økonomisk resultat (ID: 39433)</p> <p>Utleie av kommunale boliger er økonomisk krevende og med stor risiko. Det er stor slitasje på boligmassen som krever mye vedlikehold. Leieinntektene er lavere enn for andre utleier. Dette kan føre til økonomiske utfordringer og mindre muligheter for et kommunalt foretak til å foreta nødvendig vedlikehold og utvikle boligmassen i henhold til behovene.</p>		3	4	●	Lav usikkerhet (mye informasjon)	Nei
Tjeneste til bruker	<p>Fremskaffe riktige boliger til behovet (ID: 39413)</p> <p>Kommunen har ikke tilgang til de boligene kommunen har behov for, slik at kommunen kan bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Det kommunale foretaket har begrenset økonomiske ressurser til å fremskaffe boligene som kommunen trenger. Foretaket prioriterer ikke å fremskaffe de boligene kommunene etterspør. Konsekvensen er at kommunen ikke kan gi et individuelt tilpasset tilbud eller må kompensere med kostbare løsninger for den enkelte bruker for å gi lovpålagte tjenester.</p>		2	5	●	Lav usikkerhet (mye informasjon)	Nei

Tjeneste til bruker	<p>Ressursutnyttelse (ID: 39473)</p> <p>En organisering utenfor kommunen kan føre til friksjon i samarbeidet mellom kommunen og det kommunale foretaket. Dette vil medføre uønsket ressursbruk og kan føre til svakere måloppnåelse. Dette kan oppstå fordi hver av partene har fokus på eget formål og måloppnåelse og fokuserer ikke på helheten. Dette var blant kommunerevisjonens funn da Kristiansand Boligselskap KF ble evaluert i 2018.</p>	3	3	●	Noe usikkerhet (noe informasjon)	Nei
Omdømme	<p>Styringsmulighet og prioritering (ID: 39483)</p> <p>Ved at det etableres et kommunalt foretak oppstår det to styringslinjer. Det kan gjøre det vanskeligere å se virkemidlene i sammenheng og å gjøre de riktige prioriteringene for å oppnå målsetningene i det boligsosiale arbeidet.</p>	2	3	●	Noe usikkerhet (noe informasjon)	Nei
Omdømme	<p>Omstilling, kompetanse, ressurstilgang (ID: 39463)</p> <p>Ved å organisere eierskap av kommunens utleieboliger i et kommunalt foretak utenfor kommunens basisorganisasjon, etableres en mindre organisasjon som vil være mer sårbar for omstilling, turn over og kompetanseutvikling.</p>	2	3	●	Stor usikkerhet (lite informasjon)	Ja
Tjeneste til bruker	<p>Tilsagn om tilskudd fra Husbanken (ID: 39443)</p> <p>Husbankens låne og tilskuddsordninger er i endring over tid. Regelverket har over tid gjort det mer fordelaktig å utvikle utleieboliger og omsorgsboliger i kommunal regi. Et kommunalt foretak er juridisk sett en del av kommunen og nåværende regelverk legger ikke begrensninger i kommunens mulighet for å benytte seg av Husbankens virkemidler.</p>	1	4	●	Lav usikkerhet (mye informasjon)	Nei

Sannsynlighet	Konsekvens
<p>Svært lav Lite sannsynlig, vil trolig ikke skje innen 5 år ELLER Inntreffer med 0-5 % sannsynlighet.</p> <p>Lav Mindre sannsynlig, vil trolig ikke skje innen 1-5 år ELLER Inntreffer med 5-10 % sannsynlighet.</p> <p>Middels Sannsynlig, forventes å skje innen ett år ELLER Inntreffer med 10-30 % sannsynlighet.</p> <p>Høy Meget sannsynlig, forventes å skje månedlig ELLER Inntreffer med 30-70 % sannsynlighet.</p> <p>Svært høy Svært sannsynlig, forventes å skje ukentlig eller daglig ELLER Inntreffer med 70-100 % sannsynlighet.</p>	<p>Ikke alvorlig: Liv/Helse: Ubetydelige helseplager (fysisk/psykisk). Ingen sykefravær. Ikke helsehjelp. Informasjonssikkerhet: Kan gjenopprettes, ikke til tap av anseelse eller integritet. Materiell: Kostnad mindre enn 10.000 kr. Ingen driftsforstyrrelse, stabilt</p> <p>Lav: Liv/Helse: Mindre alvorlig helseplager (fysisk/psykisk) og/eller sykefravær <16 dager. Helsehjelp. Informasjonssikkerhet: Kan gjenopprettes, opplysninger på avveie. Vurdere melde Datatilsynet. Materiell: Kostnad 10.000 - 500.000 kr. Mindre driftsforstyrrelse av kort varighet.</p> <p>Moderat: Liv/Helse: Moderate helseplager (fysisk/psykisk.) Kan medføre sykefravær 16 dager-3 mnd. Informasjonssikkerhet: Sensitive opplysninger på avveie, krenkende. Meldes Datatilsynet. Materiell: Kostnad 500.000 - 1.000.000 kr. Moderat driftsforstyrrelse</p> <p>Alvorlig: Liv/Helse: Alvorlige, varige helseplager (fysisk/psykisk) Kan medføre sykefravær >3 mnd. Flere syke/skadde. Informasjonssikkerhet: Uopprettelig, alvorlig tap av anseelse og integritet. Meldes Datatilsynet. Materiell: Kostnad 1.000.000 - 10.000.000 kr. Store og langvarige driftsforstyrrelser</p> <p>Svært alvorlig: Liv/Helse: Svært alvorlige helseplager (fysisk/psykisk) Arbeidsuførhet. Dødsfall / mange skadd Informasjonssikkerhet: Uopprettelig, kritisk for organisasjonen. Meldes Datatilsynet. Materiell: Kostnad mer enn 10.000.000 kr. Tjenesten varig ute av drift, større omdømmetap.</p>

ROS boligsosial organisering: aksjeselskap

Hentet fra risikomodule i Styringsportalen: 24. mai 2024 av Kjetil Paulsen

Risikokategori	Risiko	Eksisterende tiltak	S	K	R	U	Aksept
Tjeneste til bruker	<p>Fleksibilitet, tilpassing til endringer (ID: 39365)</p> <p>Et aksjeselskap skal styre etter selskapets vedtekter. Dersom rammebetingelser eller forutsetninger i kommunes boligsosiale arbeid endres, kan vedtektene legge begrensninger i den fleksibiliteten som er ønskelig. Vedtektene kan endres, men det vil ta noe tid.</p>		2	4	●	Noe usikkerhet (noe informasjon)	Ja
Omdømme	<p>Omstilling, kompetanse, ressurstilgang (ID: 39335)</p> <p>Ved å organisere eierskap av kommunens utleieboliger i et aksjeselskap utenfor kommunen etableres en mindre organisasjon som vil være mer sårbar for omstilling, turn over og kompetanseutvikling.</p>		3	3	●	Stor usikkerhet (lite informasjon)	Ja
Tjeneste til bruker	<p>Manglende kvalitet i den kommunale boligmassen (ID: 39274)</p> <p>Kvaliteten i boligmassen forutsetter at det er økonomiske rammer tilstede i aksjeselskapet til å utføre et tilstrekkelig vedlikehold. Det er usikkert om det et aksjeselskap vil ha en slik økonomi.</p>		3	4	●	Lav usikkerhet (mye informasjon)	Nei
Tjeneste til bruker	<p>Fremskaffe riktige boliger til behovet (ID: 39285)</p> <p>Kommunen har ikke tilgang til de boligene kommunen har behov for, slik at kommunen kan bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Aksjeselskapet kan ha begrenset økonomisk handlefrihet til å fremskaffe boligene som kommunen trenger.</p>		3	5	●	Lav usikkerhet (mye informasjon)	Nei

	<p>Styret i aksjeselskapet kan prioriterer å ikke fremskaffe de boligene kommunene etterspør fordi det ikke er lønnsomt.</p> <p>Konsekvensen er at kommunen ikke kan gi et individuelt tilpasset tilbud eller må kompensere med kostbare løsninger for den enkelte bruker for å gi lovpålagte tjenester.</p>						
Omdømme	<p>Manglende oppfyllelse av lovkrav (ID: 39325)</p> <p>Kommunens ansvar i det boligsosiale arbeidet er skjerpet i ny boligsosial lov. Ved en organisering hvor kommunen ikke har direkte styring over et viktig virkemiddel som kommunale utleieboliger, er det fare for at kommunen ikke oppfyller lovkravet om å gi individuell bistand, og det å ha oversikt over behov og hvilke boliger som er tilgjengelig. Alternativt må kommunen kompensere med kostbare tilpassede løsninger.</p>		3	4	●	Noe usikkerhet (noe informasjon)	Nei
Omdømme	<p>Styringsmulighet og prioritering (ID: 39355)</p> <p>Et aksjeselskaps øverste eierorgan er generalforsamlingen, som også utnevner selskapets styre. Styret har det overordnede ansvaret for at selskapet drives i samsvar med eiernes formål. Bystyret har dermed mindre direkte styring og kontroll over selskapets daglige prioriteringer. Det kan oppstå situasjoner hvor det er ulike interesse i aksjeselskapet og kommunen for å nå de overordnede målsetninger i det boligsosiale arbeidet.</p>		3	3	●	Noe usikkerhet (noe informasjon)	Nei
Tjeneste til bruker	<p>Ressursutnyttelse (ID: 39345)</p> <p>En organisering utenfor kommunen kan føre til friksjon i samarbeidet mellom kommunen og aksjeselskapet. Dette vil medføre uønsket</p>		3	3	●	Noe usikkerhet (noe informasjon)	Nei

	ressursbruk og kan føre til svakere måloppnåelse. Dette kan oppstå fordi hver av partene har fokus på eget formål og måloppnåelse og fokuserer ikke på helheten.						
Tjeneste til bruker	<p>Manglende økonomisk resultat (ID: 39305)</p> <p>Utleie av kommunale boliger er økonomisk krevende og med stor risiko. Det er stor slitasje på boligmassen som krever mye vedlikehold. Leieinntektene er lavere enn for andre utleiere. Dette kan føre til økonomiske utfordringer og mindre muligheter for et aksjeselskapet til å foreta nødvendig vedlikehold og utvikle boligmassen i henhold til behovene.</p>		3	4	●	Lav usikkerhet (mye informasjon)	Nei
Tjeneste til bruker	<p>Tilsagn om tilskudd fra Husbanken (ID: 39315)</p> <p>Husbankens låne og tilskuddsordninger er i endring over tid. Regelverket har over tid gjort det mer fordelaktig å utvikle utleieboliger og omsorgsboliger i kommunal regi. Dersom boligene skal eies av et aksjeselskap er det en risiko for at kommunen ikke får benyttet Husbankens virkemidler fullt ut slik regelverket er i dag.</p>		4	4	●	Lav usikkerhet (mye informasjon)	Nei
Tjeneste til bruker	<p>Samhandling bolig og tjenester (ID: 39295)</p> <p>Utfordrende å se boligtildeling og tjenester i sammenheng. Målkonflikt mellom boligeier (aksjeselskapet) og kommunen som tildeler bolig og tjenester ut fra individuelle behov. Manglende dialog, ulike interesser, rolleforståelse, økonomi.</p>		3	4	●	Noe usikkerhet (noe informasjon)	Nei

Sannsynlighet	Konsekvens
<p>Svært lav Lite sannsynlig, vil trolig ikke skje innen 5 år ELLER Inntreffer med 0-5 % sannsynlighet.</p> <p>Lav Mindre sannsynlig, vil trolig ikke skje innen 1-5 år ELLER Inntreffer med 5-10 % sannsynlighet.</p> <p>Middels Sannsynlig, forventes å skje innen ett år ELLER Inntreffer med 10-30 % sannsynlighet.</p> <p>Høy Meget sannsynlig, forventes å skje månedlig ELLER Inntreffer med 30-70 % sannsynlighet.</p> <p>Svært høy Svært sannsynlig, forventes å skje ukentlig eller daglig ELLER Inntreffer med 70-100 % sannsynlighet.</p>	<p>Ikke alvorlig: Liv/Helse: Ubetydelige helseplager (fysisk/psykisk). Ingen sykefravær. Ikke helsehjelp. Informasjonssikkerhet: Kan gjenopprettes, ikke til tap av anseelse eller integritet. Materiell: Kostnad mindre enn 10.000 kr. Ingen driftsforstyrrelse, stabilt</p> <p>Lav: Liv/Helse: Mindre alvorlig helseplager (fysisk/psykisk) og/eller sykefravær <16 dager. Helsehjelp. Informasjonssikkerhet: Kan gjenopprettes, opplysninger på avveie. Vurdere melde Datatilsynet. Materiell: Kostnad 10.000 - 500.000 kr. Mindre driftsforstyrrelse av kort varighet.</p> <p>Moderat: Liv/Helse: Moderate helseplager (fysisk/psykisk.) Kan medføre sykefravær 16 dager-3 mnd. Informasjonssikkerhet: Sensitive opplysninger på avveie, krenkende. Meldes Datatilsynet. Materiell: Kostnad 500.000 - 1.000.000 kr. Moderat driftsforstyrrelse</p> <p>Alvorlig: Liv/Helse: Alvorlige, varige helseplager (fysisk/psykisk) Kan medføre sykefravær >3 mnd. Flere syke/skadde. Informasjonssikkerhet: Uopprettelig, alvorlig tap av anseelse og integritet. Meldes Datatilsynet. Materiell: Kostnad 1.000.000 - 10.000.000 kr. Store og langvarige driftsforstyrrelser</p> <p>Svært alvorlig: Liv/Helse: Svært alvorlige helseplager (fysisk/psykisk) Arbeidsuførhet. Dødsfall / mange skadd Informasjonssikkerhet: Uopprettelig, kritisk for organisasjonen. Meldes Datatilsynet. Materiell: Kostnad mer enn 10.000.000 kr. Tjenesten varig ute av drift, større omdømmetap.</p>

ROS boligsosial organisering: stiftelse

Hentet fra risikomodule i Styringsportalen: 24. mai 2024 av Kjetil Paulsen

Risikokategori	Risiko	Eksisterende tiltak	S	K	R	U	Aksept
Tjeneste til bruker	<p>Fremskaffe riktige boliger til behovet (ID: 8238684)</p> <p>Kommunen har ikke tilgang til de boligene kommunen har behov for, slik at kommunen kan bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Stiftelsen har begrenset økonomiske ressurser til å fremskaffe boligene som kommunen trenger. Stiftelsen prioriterer ikke å fremskaffe de boligene kommunene etterspør. Stiftelsen har ikke oversikt over behov til kommunen. Vedtektene til stiftelsen legger begrensninger på hvilke boliger stiftelsen skal fremskaffe.</p> <p>Konsekvensen er at kommunen ikke kan gi et individuelt tilpasset tilbud eller må kompensere med kostbare løsninger for den enkelte bruker for å gi lovpålagte tjenester.</p>		3	5	●	Lav usikkerhet (mye informasjon)	Nei
Tjeneste til bruker	<p>Manglende kvalitet i den kommunale boligmassen (ID: 8238562)</p> <p>Kvaliteten i boligmassen forutsetter at det er økonomiske rammer tilstede i stiftelsen til å utføre et tilstrekkelig vedlikehold. Det er usikkerhet om hvordan økonomien til en stiftelsen vil være over tid. Det er også avgjørende at stiftelsen prioriterer riktig med de ressursene som er tilgjengelig, dersom det blir endringer i kommunens behov i forhold til det stiftelsen prioriterer vil det kunne medføre manglende kvalitet i boligmassen.</p>		3	4	●	Lav usikkerhet (mye informasjon)	Nei
Tjeneste til bruker	<p>Fleksibilitet, tilpassing til endringer (ID: 8349782)</p>		3	4	●	Noe usikkerhet	Nei

	En stiftelse skal styre etter formålet i vedtektene. Dersom rammebetingelser eller forutsetninger i kommunes boligsosiale arbeid endres, kan stiftelsens formål legge begrensninger i den fleksibiliteten som er ønskelig. Formålet kan for eksempel gi begrensninger i hvem som kan bo i stiftelsens boliger eller hvordan boligmassen skal utvikles.					(noe informasjon)	
Tjeneste til bruker	Samhandling bolig og tjenester (ID: 8239089) Utfordrende å se boligtildeling og tjenester i sammenheng. Målkonflikt mellom boligeier (stiftelsen) og kommunen som tildeler bolig og tjenester ut fra individuelle behov. Manglende dialog, ulike interesser, rolleforståelse, økonomi.		3	4	●	Noe usikkerhet (noe informasjon)	Nei
Omdømme	Manglende oppfyllelse av lovkrav (ID: 8349533) Kommunens ansvar i det boligsosiale arbeidet er skjerpet i ny boligsosial lov. Ved en organisering hvor kommunen ikke har direkte styring over et viktig virkemiddel som kommunale utleieboliger, er det fare for at kommunen ikke oppfyller lovkravet om å gi individuell bistand, og det å ha oversikt over behov og hvilke boliger som er tilgjengelig. Alternativt må kommunen kompensere med kostbare tilpassede løsninger.		3	4	●	Noe usikkerhet (noe informasjon)	Nei
Tjeneste til bruker	Ressursutnyttelse (ID: 8349652) En organisering utenfor kommunen kan føre til friksjon i samarbeidet mellom kommunen og stiftelsen. Dette vil medføre uønsket ressursbruk og kan føre til svakere måloppnåelse. Dette kan oppstå fordi hver av partene har fokus på eget		3	3	●	Noe usikkerhet (noe informasjon)	Nei

	formål og måloppnåelse og fokuserer ikke på helheten.						
Tjeneste til bruker	<p>Manglende økonomisk resultat (ID: 8348702)</p> <p>Utleie av kommunale boliger er økonomisk krevende og med stor risiko. Det er stor slitasje på boligmassen som krever mye vedlikehold. Leieinntektene er lavere enn for andre utleier. Dette kan føre til økonomiske utfordringer og mindre muligheter for en stiftelse til å foreta nødvendig vedlikehold og utvikle boligmassen i henhold til behovene.</p>		3	4	●	Lav usikkerhet (mye informasjon)	Nei
Tjeneste til bruker	<p>Tilsagn om tilskudd fra Husbanken (ID: 8348805)</p> <p>Husbankens låne og tilskuddsordninger er i endring over tid. Regelverket har over tid gjort det mer fordelaktig å utvikle utleieboliger og omsorgsboliger i kommunal regi. Dersom boligene skal eies av en stiftelse er det en risiko for at kommunen ikke får benyttet Husbankens virkemidler fullt ut.</p>		4	4	●	Lav usikkerhet (mye informasjon)	Nei
Omdømme	<p>Styringsmulighet og prioritering (ID: 8349719)</p> <p>En stiftelse er selveiende og uavhengig av oppretter. Bystyret har dermed ikke direkte styring og kontroll over stiftelsens prioriteringer. En stiftelse kan foreta beslutninger som ikke er i tråd med overordnede målsetninger i det boligsosiale arbeidet.</p>		4	3	●	Noe usikkerhet (noe informasjon)	Nei
Omdømme	<p>Omstilling, kompetanse, ressurstilgang (ID: 8349595)</p> <p>Ved å organisere eierskap av kommunens utleieboliger i en stiftelse utenfor kommunen etableres en mindre organisasjon som vil være mer sårbar for omstilling, turn over og kompetanseutvikling.</p>		3	3	●	Stor usikkerhet (lite informasjon)	Ja

Sannsynlighet	Konsekvens
<p>Svært lav Lite sannsynlig, vil trolig ikke skje innen 5 år ELLER Inntreffer med 0-5 % sannsynlighet.</p> <p>Lav Mindre sannsynlig, vil trolig ikke skje innen 1-5 år ELLER Inntreffer med 5-10 % sannsynlighet.</p> <p>Middels Sannsynlig, forventes å skje innen ett år ELLER Inntreffer med 10-30 % sannsynlighet.</p> <p>Høy Meget sannsynlig, forventes å skje månedlig ELLER Inntreffer med 30-70 % sannsynlighet.</p> <p>Svært høy Svært sannsynlig, forventes å skje ukentlig eller daglig ELLER Inntreffer med 70-100 % sannsynlighet.</p>	<p>Ikke alvorlig: Liv/Helse: Ubetydelige helseplager (fysisk/psykisk). Ingen sykefravær. Ikke helsehjelp. Informasjonssikkerhet: Kan gjenopprettes, ikke til tap av anseelse eller integritet. Materiell: Kostnad mindre enn 10.000 kr. Ingen driftsforstyrrelse, stabilt</p> <p>Lav: Liv/Helse: Mindre alvorlig helseplager (fysisk/psykisk) og/eller sykefravær <16 dager. Helsehjelp. Informasjonssikkerhet: Kan gjenopprettes, opplysninger på avveie. Vurdere melde Datatilsynet. Materiell: Kostnad 10.000 - 500.000 kr. Mindre driftsforstyrrelse av kort varighet.</p> <p>Moderat: Liv/Helse: Moderate helseplager (fysisk/psykisk.) Kan medføre sykefravær 16 dager-3 mnd. Informasjonssikkerhet: Sensitive opplysninger på avveie, krenkende. Meldes Datatilsynet. Materiell: Kostnad 500.000 - 1.000.000 kr. Moderat driftsforstyrrelse</p> <p>Alvorlig: Liv/Helse: Alvorlige, varige helseplager (fysisk/psykisk) Kan medføre sykefravær >3 mnd. Flere syke/skadde. Informasjonssikkerhet: Uopprettelig, alvorlig tap av anseelse og integritet. Meldes Datatilsynet. Materiell: Kostnad 1.000.000 - 10.000.000 kr. Store og langvarige driftsforstyrrelser</p> <p>Svært alvorlig: Liv/Helse: Svært alvorlige helseplager (fysisk/psykisk) Arbeidsuførhet. Dødsfall / mange skadd Informasjonssikkerhet: Uopprettelig, kritisk for organisasjonen. Meldes Datatilsynet. Materiell: Kostnad mer enn 10.000.000 kr. Tjenesten varig ute av drift, større omdømmetap.</p>



Kristiansand
kommune

Referat fra drøftingsmøte på kommunenivå

<p>Dato: 06.06.2024 11.30-12.00</p>	<p>Sted: Mtr. rådhuskvartalet Risøya</p>
<p>Til stede fra arbeidsgiver: Bjørgulv Hamre Kjetil Paulsen Janne Slotte, referent</p>	<p>Til stede fra vernetjeneste og organisasjoner: <u>Hovedverneombud</u> Åshild Johannessen <u>Akademikerne</u> Knut A. Knutsen <u>Delta</u> Åse Birkrem <u>Fagforbundet</u> Pål Tjøm <u>FO</u> Liv Tone Aamodt <u>Norsk Sykepleierforbund</u> Cathrine Kaarikstad <u>Utdanningsforbundet</u> Kristian Espedal Larsen</p> <p>Forfall <u>Delta</u> Åse Birkrem <u>Akademikerforbundet</u> Ann Kristin Reitan <u>Bibliotekarforbundet</u> Brita Fjermedal <u>Creo</u> Guttorm Strande Syrrist <u>Det norske maskinistforbund</u> Gøran Abusdal <u>Lederne</u> Hans Petter Breistein <u>Norsk Ergoterapeutforbund</u> Margrethe Øyslebø <u>Norsk Fysioterapeutforbund</u> Christina Åsan Grasaas <u>Parat</u> Eva Sørøy <u>Skolelederforbundet</u> Jarle Langeland <u>Skolenes landsforbund</u> Marius Westgaard</p>

Sak 1: Organisering av boligsosialt arbeid og opphevelse av kommunale boligstiftelser

Meldt inn av arbeidsgiver

I Kristiansand er det to kommunalt opprettede boligstiftelser som i dag eier ca. 800 boliger av totalt 2 080 boliger som Kristiansand kommune disponerer for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kristiansand kommune har over flere år arbeidet for å kunne oppheve boligstiftelsene for å kunne få en mer hensiktsmessig og effektiv forvaltning og drift av den kommunale boligmassen. Stortinget har fattet en tidsbegrenset lovendring som gjør det mulig for kommunestyret å fatte vedtak om opphevelse av kommunale boligstiftelser, og at eierskapet til stiftelsens boliger overføres til kommunen.

Viser til drøftingsnotat.

Synspunkter fra organisasjonene og vernetjenesten:

Organisasjonene og vernetjenesten er komfortabel med arbeidet som er gjort og de har ingen innvendinger til saken.

Partene er omforent om forslag til vedtak som sendes til politisk behandling

Planlagt politisk saksflyt:

Saksgang	Møtedato
Helseutvalget	18.06.2024
Kommunalutvalget	18.06.2024
Formannskapet	21.08.2024
Bystyret	18.09.2024

Referatet følger saken til videre politisk behandling

Vedlegg

[Høringsnotat - Organisering av boligsosialt arbeid og opphevelse av kommunale boligstiftelser.docx](#)

Sak .: Behandling av utvalgssak

Sak 12/24: Godkjenning av protokoll fra møte Partssammensatt utvalg 28.05.24

Vedlegg

Protokoll Partssammensatt utvalg 28.05.2024



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024000067
Saksbehandler Anne Lise H Aabø

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Partssammensatt utvalg	18.06.2024	12/24

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE PARTSSAMMENSATT UTVALG 28.05.24

PARTSSAMMENSATT UTVALG HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 18.06.2024 SAK 12/24

Partssammensatt utvalgs vedtak:

Partssammensatt utvalg godkjenner protokoll fra møte i Partssammensatt utvalg
28.05.24.
(Enst.)

12 av 13 repr. til stede.

18.06.2024

Sak 13/24: Organisering av boligsosialt arbeid

Vedlegg

Vedtak KOMM, 18062024, Sak 47/24, Organisering av boligsosialt arbeid og opphevelse av kommunale boligstiftelser

Vedtak HELSEUTV, 18062024, Sak 39/24, Organisering av boligsosialt arbeid og opphevelse av kommunale boligstiftelser

Vurdering av organisering av det boligsosiale arbeidet 09.05.2024

ROS boligsosial organisering - kommunalt foretak (1)

ROS boligsosial organisering - aksjeselskap (1)

ROS boligsosial organisering - stiftelse (1)

Referat drøftingsmøte kommunenivå 06.06.24



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023015429
Saksbehandler Kjetil Paulsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Helseutvalget	18.06.2024	39/24
2 Kommunalutvalget	18.06.2024	47/24
3 Partssammensatt utvalg	18.06.2024	13/24
4 Formannskapet	21.08.2024	
5 Bystyret	18.09.2024	

ORGANISERING AV BOLIGSOSIALT ARBEID

PARTSSAMMENSATT UTVALG HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 18.06.2024 SAK 13/24

Partssammensatt utvalgs innstilling:

Saken utsettes. Det gis en orientering i kommunalutvalgets møte 27.08.24. Partssammensatt utvalg og kommunalutvalget behandler saken i sine møter 10.09.24.
(Enst.)

12 av 13 repr. til stede.

Forslag:

Høyre/KRF/FRP fremmet følgende forslag:

«Saken utsettes. Det gis en orientering i kommunalutvalgets møte 27.08.24. Partssammensatt utvalg og kommunalutvalget behandler saken i sine møter 10.09.24.»

Voteringer:

Høyre/KRF/FRP sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

18.06.2024