

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2015-2019) d. 20-11-2018

Møtedato Tirsdag d. 20. november 2018 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Program for møtet.....	3
Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 06.11.18.....	5
Rådmannens oppfølging av kommunerevisjonens forvaltningsrapport om sykefravær.....	7
Rådmannens forslag til handlingsprogram 2019-2022.....	11
Årsbudsjett 2019 og handlingsprogram 2019-2022 for Kristiansand Boligselskap KF.....	18

Sak 94/18: Program for møtet

MØTEINNKALLING TIL KOMMUNALUTVALGET

Dato: 20.11.2018 kl. 09.00

Sted: Formannskapssalen

Innkalling gjelder bare medlemmer. Varamedlemmer møter etter særskilt innkalling.

Forfall meldes snarest til Anne Lise H. Aabø tlf. 98 28 79 38 eller
epost alh@kristiansand-bystyre.no

PROGRAM FOR MØTET:

Kl. 09.00 - 09.30 Presentasjon av revisjonsrapport «Evaluering av Kristiansand Boligselskap KF» ved revisjonssjef Tor Ole Holbek

Deretter behandling av sakskart.

SAKSKART			Side
94/18	201800014-92	Program for møtet	
95/18	201800014-91	<u>Kommunalutvalgssak:</u> Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 06.11.18	
96/18	201806796-8	Utsatt sak: <u>Kommunalutvalgssak:</u> Rådmannens oppfølging av kommunerevisjonens forvaltningsrapport om sykefravær	
97/18	201800122-15	<u>Bystyresak:</u> Rådmannens forslag til handlingsprogram 2019-2022	
		Kristiansand Boligselskap KF:	
98/18	201813964-3	<u>Bystyresak:</u> Årsbudsjett 2019 og handlingsprogram 2019-2022 for Kristiansand Boligselskap KF	
		Unntatt offentlighet: Kl. § 31.5 Kroodden - forhandlinger med Forsvaret ved eiendomssjefen og kommuneadvokaten	

Harald Furre
Ordfører
(sign.)

Sak 95/18: Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 06.11.18

Vedlegg

Protokoll Kommunalutvalget 06.11.2018



Dato 9. november 2018
Saksnr.: 201800014-91
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
20.11.2018

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 06.11.18

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 06.11.18.](#)

Ragnar Evensen
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 06.11.18

Sak 96/18: Rådmannens oppfølging av kommunerevisjonens forvaltningsrapport om sykefravær

Vedlegg

Vedtak HELSOS, 06112018, Sak 63/18, Rådmannens oppfølging av kommunerevisjonens forvaltningsrapport om sykefravær

Vedtak OPPVEK, 06112018, Sak 79/18, Rådmannens oppfølging av kommunerevisjonens forvaltningsrapport om sykefravær

Tilbakemelding arbeidsgruppe & AMU

Anbefalinger fra BHT



Dato 26. oktober 2018
Saksnr.: 201806796-8
Saksbehandler Magnar Benjaminson

Saksgang

Oppvekststyret
Helse- og sosialstyret
Kommunalutvalget

Møtedato

06.11.2018
06.11.2018
06.11.2018

Rådmannens oppfølging av kommunerevisjonens forvaltningsrapport om sykefravær

Sammendrag

Viser til vedtak i SAK 103/18 i Bystyret 12.9.2018.

«Bystyret har bedt rådmann om å gi en skriftlig tilbakemelding til kontrollutvalget innen 22.11.2018 for de tiltak som er satt i gang for å følge opp vedtaket og rapportens anbefalinger.»

Rapporten gir 10 anbefalinger som varierer i omfang og utstrekning. Rådmann har nedsatt en arbeidsgruppe som har gjennomgått rapportens anbefalinger, bestående av representanter fra arbeidsgiversiden, vernetjenesten, tillitsvalgte og bedriftshelsetjenesten. Arbeidsgruppen har vært i dialog med sektorenes arbeidsmiljøutvalg, og har på bakgrunn av dette utarbeidet et svar på rapportens anbefalinger. Rådmann gir på bakgrunn av dette sin anbefaling i vedlagt notat.

På grunn av den nært forestående kommunesammenslåingen foreslår rådmann et skille mellom; tiltak som gjennomføres i Kristiansand kommune, og tiltak som anbefales gjennomført i nye Kristiansand kommune. De mest omfattende tiltakene anbefaler rådmann derfor blir spilt inn til programledelsen i nye Kristiansand kommune for implementering i deres arbeid med sykefraværsoppfølging for den nye kommunen. De tiltakene som gjennomføres i Kristiansand kommune følges opp av kommunens hoved-arbeidsmiljøutvalg. Se vedlagt notat hvor de ulike tiltakene er redegjort for.

Forslag til vedtak

1. Kommunalutvalget støtter rådmannens forslag til tilsvar om planlagte tiltak i Kristiansand kommune, og innspill til nye Kristiansand kommune.
2. Rådmannens tilsvar oversendes kontrollutvalget.

Ragnar Evensen
Rådmann

Eva Berglund Åsland
Organisasjonsdirektør

Vedlegg:
Tilbakemelding fra arbeidsgruppen & AMU
Anbefalinger fra BHT

Bakgrunn for saken

Bystyret har bedt rådmann om å gi en skriftlig tilbakemelding til kontrollutvalget innen 22.11.2018 for de tiltak som er satt i gang for å følge opp vedtaket og rapportens anbefalinger. Det er viktig for rådmann at disse tiltakene fører til varige forbedringer i arbeidet med forebygging og oppfølging av sykefraværet i kommunen.

På grunn av den nært forestående kommunesammenslåingen foreslår rådmann et skille mellom; tiltak som gjennomføres i Kristiansand kommune, og tiltak som anbefales gjennomført i nye Kristiansand kommune. Det ligger to hensyn bak denne vurderingen. Det ene er at Kristiansand kommune opphører om et drøyt år, og det vil være lite hensiktsmessig å iverksette store forbedringstiltak i dagens organisasjon. Det andre er at de ansatte som skal jobbe med disse forbedringene i stor grad er bidragsyttere i byggingen av den nye kommunen og har betydelig arbeidsbelastning som følge av dette.

Rådmann vil derfor anbefale at følgende tiltak blir utført, med følgende fordeling:

Tiltak for Kristiansand kommune

1. Forbedre sykefraværsstatistikken
 - a. Statistikken bør inneholde informasjon om hvorvidt fraværet er arbeidsrelatert, alder, kjønn, og utdannelses nivå
 - b. Begrensninger i lovverk og datasystemer må tas hensyn til
 2. Økt fokus på sykefraværsoppfølging fra rådmann
 - a. Direktørene må sørge for at eksisterende sykefraværsprosedyre formidles og etterleves
 - i. HAMU vil følge opp at dette blir gjort
 - b. Økt fokus på tidlig innsats i sykefraværsoppfølgingen, og komme tidlig i inngrep med utfordringer/konflikter som kan lede til sykefravær
 - c. Økt fokus på arbeidsgivers oppfølgingsansvar gjennom hele sykefraværsløpet
 3. Sikre tilstrekkelig dokumentasjon av oppfølgingen av sykemeldte
- Rådmann iverksetter disse tiltakene når kontrollutvalget har gjort vedtaket.

Tiltak for nye Kristiansand kommune

Rådmann anbefaler at programmet nye Kristiansand kommune tar følgende punkter til orientering når de skal etablere det systematiske arbeidet med HMS for den nye kommunen:

1. Overordnet HMS-policy og forankring av denne i hele organisasjonen
2. HMS-målsettinger – med tilhørende planlagte tiltak
3. HMS-internkontroll – som sier hvordan man skal følge opp og kontrollere det systematiske arbeidet med HMS, og systemer som støtter opp om dette
4. HMS-roller og ansvar – tydelig definert
5. Ivareta sektorovergripende samhandling i HMS-arbeidet
6. Sikre at det systematiske HMS-arbeidet også er gjenstand for kontinuerlig forbedring
7. Definere bedriftshelsetjenestens rolle, ansvar og omfang

8. Forankring av aktivitetsplan og bruk av bedriftshelsetjenesten i det systematiske arbeidet med HMS
9. Sørge for at ledere i nye Kristiansand kommune får opplæring i forebygging og oppfølging av sykefravær av god kvalitet
10. Større opplæringsfokus på kvalitet i oppfølgingen og dialogen mellom arbeidsgiver og sykmeldte
11. Anvende kunnskap utenfor organisasjonen (anvende nasjonale data, anerkjent forskning, lokale kartlegginger og observasjoner o.l. til forebygging og analyse)

Sak 97/18: Rådmannens forslag til handlingsprogram 2019-2022

Vedlegg

Saksprotokoll KU-KRS 27092018 Sak 58-18 Budsjett for kontroll og tilsyn 2019 - Kristiansand kommune

Saksutskrift - Budsjett for kontroll og tilsyn 2019 - Kristiansand kommune

Del budsjett 2019 - revisjonen



Dato 23. oktober 2018
Saksnr.: 201800122-15
Saksbehandler Randi Bentsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato
20.11.2018
05.12.2018
19.12.2018

Rådmannens forslag til handlingsprogram 2019-2022

Sammendrag

1. Hovedlinjer

Hovedlinjene i handlingsprogram 2018-2021 følges i stor grad opp. Det samlede økonomiske opplegget er imidlertid vesentlig svakere enn i vedtatt handlingsprogram. Dette skyldes økte utgifter innen sosialtjenesten knyttet til tidligere høyt mottak av flyktninger, økt press på omsorgstjenestene og økte utgifter til særskilte tiltak for barnehagebarn. Bemanningsnormen for barnehagetjenester og økte demografiutgifter til omsorg og grunnskole bidrar også til å svekke resultatet.

For å balansere driftsbudsjettet i perioden er det disponert 118,2 mill. kr fra det sentrale disposisjonsfondet og forutsatt 50 mill. kr i utbytte fra KNAS i driften. Deler av dette kan sees i sammenheng med driftstilskudd til Sørlandets Kunstmuseum for å realisere kunstmuseum på Silokaia, omstillingsmidler innen omsorg og engangsutgifter til Nye Kristiansand.

Det er budsjettert med en realvekst i de frie inntektene (skatt og rammetilskudd) på 0,6 % i 2019 i forhold til prognosen for 2018. Fra 2018 til 2022 er det en samlet realvekst på 5,2 %. Årlig gjennomsnittlig vekst blir da ca. 1,3 %.

Innen Helse- og sosialsektoren er det samlet sett investeringer på 364,1 mill. kr. Det er blant annet avsatt 173 mill. kr til nytt sykehjem som er planlagt realisert etter handlingsprogramperioden. I boligselskapets handlingsprogram er det avsatt 353,5 mill. kr i perioden til blant annet 42 omsorgsboliger til 205 mill. kr og 12 boliger utviklingshemmede med store hjelpebehov til 98 mill. kr.

Det er videre en satsing på opprustning av eksisterende skoler og nye skolebygg. Dette er de neste fire årene beregnet å koste 1,02 mrd. kr og gjelder bygging av ny skole på Kringsjø med flerbrukshall, Mosby oppvekstsenter, ny Wilds Minde skole, utvidelse av Holte skole og avsetning til rehabilitering eller nybygg i midtre Vågsbygd. Selv om kommunen har satset på rehabilitering av bygningsmassen er det fortsatt et betydelig etterslep på vedlikehold. Det investeres 930 mill. kr innen vann- og avløpsområdet.

Det økonomiske opplegget er stramt og det er forutsatt innsparingskrav i sektorene. Det er innarbeidet et årlig innsparingskrav på 15 mill. kr høyere enn i vedtatt handlingsprogram.

Økt press på omsorgstjenesten og grunnskole som følge av endret demografi, kompenseres ikke fullt ut i perioden. Presset på tjenestene vil dermed øke.

Netto lånegjeld er under taket i hele perioden og er på 5,688 milliarder i 2022 noe som er 162 mill. kr under lånetaket.

I rådmannens forslag til handlingsprogram 2019-2022 er det lagt opp til følgende netto driftsresultat:

I mill. kr.	2019	2020	2021	2022	Sum
Korrigert netto driftsresultat*	92,9	35,8	89,1	113,7	331,5
Avsetning til energiverksfondet (prisjustering)	-18,9	-18,9	-18,9	-18,9	-75,6
Avsetning til "pensjonsfond"	-70,3	-91,5	-96,6	-115,7	-374,1
Bruk/avsetning øvrige disp.(avsetning=minus)	-3,7	74,6	26,4	20,9	118,2
Overført til investeringsbudsjettet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

2. Oppfølging av kommuneplanen

Handlingsprogrammet er basert på skisserte utviklingstrekk og forutsetninger for å lykkes i henhold til kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens satsingsområder; Samskaping som drivkraft, Kompetanse for verdiskaping, Deltakelse og tilhørighet og Byvekst med kvalitet, følges opp av periodemål i hver sektor i handlingsprogrammet. Vedrørende kommunal planstrategi er det i handlingsprogrammet ingen oversikt over nye planer. Dette håndteres av Nye Kristiansand.

3. Klimabudsjett

Kristiansand kommune har for første gang utarbeidet et klimabudsjett basert på erfaringer fra Oslo kommunes klimabudsjett for 2018. Klimabudsjettet viser en oversikt over totalt utslipp i kommunen, identifisering av tiltak for utslippsreduksjon, finansiering og effekt av tiltakene. Klimabudsjettet vil hjelpe til å gjennomføre målene som er satt. Rådmannen gjør oppmerksom på at dette arbeidet er under utvikling og vil bli fulgt opp i de årlige miljø- og klimameldingene.

Stortinget har som en følge av Parisavtalen vedtatt klimaloven som trådte i kraft 1. januar 2018. Loven er forpliktende på nasjonalt nivå og setter som mål at klimagassutslippene skal reduseres med minst 40 % innen 2030 og med 80 til 90 % innen 2050. Kristiansand kommune slutter seg til den samme målsetningen i Kommuneplanens samfunnsdel Kristiansand mot 2030.

4. Kritiske forhold

Økonomiske rammebetingelser fra staten

Kommunenes rammebetingelser har vært bra de siste årene. Skatteveksten i 2016-17 ble vesentlig høyere enn Finansdepartementets anslag og gav gode driftsresultater for kommunene og muligheten til å bygge opp reserver. Kristiansand forventes å ha om lag 250

mill. kr på sentralt disposisjonsfond ved utgangen av året noe som er om lag 110 mill. kr mer enn målsettingen fastsatt av bystyret.

Veksten i frie inntekter har i 2018 finansiert demografikostnader og økte pensjonsutgifter for kommunesektoren samlet sett. Mangelfull finansiering av statlige satsinger innen oppvekst (f.eks. bemanningsnormen i barnehage) og endringer i andre finansieringsordninger (f.eks. tilskudd til ressurskrevende brukere) svekker imidlertid det økonomiske opplegget.

Regjeringen signaliserer strammere kommuneopplegg i årene fremover. Dette fremgår av Perspektivmeldingen som ble lagt frem 2017 og signaler i forbindelse med statsbudsjettet. Det er sannsynlig at staten vil legge til grunn et årlig innsparingskrav på kommunesektoren slik de har gjennomført for deler av statlig virksomhet.

Det er samlet sett lagt til grunn en realvekst i frie inntekter (skatt og rammetilskudd) på om lag 0,6 prosent fra 2018 til 2019. Veksten de påfølgende årene er på 1,5 prosent i 2020 og 1,6 prosent i 2021 og 1,4 prosent i 2022.

Inntektsanslagene for 2020 til 2022 er usikre på bakgrunn av at staten kun budsjetterer for ett år av gangen. Rådmannen har lagt til grunn at veksten i de frie inntektene i hvert fall dekker befolkningsveksten.

Statens krav til kommunen vedrørende bemanningsnormer i barnehage og skole, begrenser kommunenes handlegfrihet. Det samme gjelder statens klare føringer i bruken av de frie inntektene. Forventet lavere inntektsramme i kombinasjon med klare føringer på bruken, er en stor utfordring for kommunene.

Skattevekst

Det vil alltid være usikkerhet knyttet til skatteanslaget. Staten har lagt til grunn en økning i skatteinntektene på 2,4 prosent fra 2017 til 2018. Rådmannen legger til grunn en vekst på 4,15 prosent for Kristiansand. Pr. innbygger er likevel vår skattevekst lik landsgjennomsnittet, da vi i 2017 hadde en svært høy befolkningsvekst. Dette betyr at vi har lagt til grunn et noe høyere nivå i frie inntekter enn departementets beregninger for 2018 i forbindelse med statsbudsjettforslaget for 2019.

For 2019 legger rådmannen til grunn en nominell vekst i skatt på 2,15 prosent. Staten har lagt til grunn en skattevekst på 1,8 prosent. Siden det legges til grunn at Kristiansand vil ha et skattenivå som er under 90 % av landsgjennomsnittet vil staten kompensere mesteparten av en eventuell skattesvikt i Kristiansand. Kommunen er dermed mer avhengig av skattevekst på landsbasis enn i egen kommune.

Eiendomsskatt

Regjeringen foreslår endringer i lov om eiendomsskatt som kan medføre lavere inntekter fra 2020. Konsekvensene vil først bli avklart når nytt takstgrunnlag foreligger og kan sammenlignes med kommunens egne takster fra 2011.

Rentenivå og lånegjeld

Styringsrenten er p.t. på 0,75 prosent. Rentenivået er noe høyere enn da forrige handlingsprogram ble fremlagt. Gjennomsnittlig rente er i 2019 budsjettert med ca. 2,4 prosent stigende til ca. 3 prosent i 2022.

Med en netto lånegjeld (brutto lånegjeld ekskl. lån til avgiftsfinansiert virksomhet og formidlingslån) på om lag 5,2 milliarder kr i 2018, er Kristiansand kommune sårbar for endringer i rentemarkedet.

Fra 2020 vil ny kommunelov kreve at avdrag økes. I handlingsprogrammet er nedbetalingen av lånegjelden tilpasset de nye kravene til minimumsavdrag. Det er lagt inn økning i avdrag med om lag 28 mill. kr fra 2020.

Avkastning

Det er lagt til grunn årlig nominell avkastning på 4 prosent fra Energiverksfondet.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Nominell avkastning i %	2,2	6,4	8,1	6,6	3,9	5,0	7,1	1,7

*Resultat 3. kvartal 2018

Bystyret har vedtatt en handlingsregel der avkastningen ut over 4 prosent nominelt avsettes til et bufferfond for å håndtere år med lavere avkastning enn lagt til grunn i handlingsprogrammet. Ved inngangen til 2018 var fondet på 52,9 mill. kr.

Økende press som følge av befolkningsøkning og endring

Det vil bli et økende press på omsorgstjenesten som følge av befolkningsøkningen i eldre aldersgrupper og nye brukergrupper. Det vil også bli økende press på skole i handlingsprogramperioden som følge av økningen i antall skolebarn.

Redusert mottak av flyktninger fra 2018 og fremover

Redusert mottak av flyktninger medfører overtallighet og det tar tid å tilpasse driften til et lavere inntektsnivå.

Økte sosialhjelpsutgifter

Nedgangen i oljerelatert virksomhet på Sørlandet resulterte i høyere arbeidsledighet i en periode. Nå er ledigheten vesentlig lavere, men utbetalingene til sosialhjelp er i 2018 betydelig høyere enn budsjettet. Det henger blant annet sammen med at det er utfordrende å få det høye antall flyktninger som ankom i 2015-17 ut i arbeid.

Vedlikeholdsetterslep

Det er et betydelig vedlikeholdsetterslep for eiendomsmassen i Kristiansand kommune. I tillegg er det løpende vedlikeholdsbudsjettet for lavt til at bygningsmassens verdi opprettholdes. For å redusere vedlikeholdsetterslepet er det innarbeidet betydelige beløp til rehabilitering av bygninger (hovedsakelig skoler). Det ordinære vedlikeholdsbudsjettet er økt noe. De siste årene er det tilført økte midler til ekstraordinært vedlikehold finansiert med utbytte fra kommunens eierposisjoner i aksjeselskaper og gjennom tiltakspakken fra staten i 2016 og 2017. Dette har bedret situasjonen, men det vil fortsatt være et betydelig etterslep samlet sett for kommunen.

Vinterdrift

Budsjettet for vinterdrift i 2019 er på 27,5 mill. kr, inklusiv vårfeing. Beløpet antas å være tilstrekkelig til å håndtere en normalvinter basert på erfaringen de siste 10 årene. Dersom det ikke blir snøfall resten av 2018, forventes det et totalforbruk på ca. 38,1 mill. kr. I 2014 var forbruket på 33,9 mill. kr, i 2015 på 22,3 mill. kr, i 2016 på 27,5 mill. kr og i 2017 på 27,4 mill. kr.

Pensjonsutgifter

Det er svært vanskelig å forutsi fremtidige pensjonsutgifter og hva som skal føres som premieavvik (forskjell mellom pensjonsutgift og netto pensjonskostnad). Dette området er uforutsigbart og skaper utfordringer i økonomistyringen. Det er imidlertid tatt høyde for økt pensjonskostnad i perioden.

Arbeidet med å etablere ny kommune

Arbeidet med å etablere ny kommune vil prege organisasjonen sterkt de neste årene, og det vil være en utfordring for den ordinære driften av kommunen. Selv om prosjektet håndteres bra, vil alltid denne type endringer medføre risiko for ordinær drift som det er viktig å håndtere. I en overgangsfase vil det bety økte kostnader, men på sikt vil det gi muligheter for effektivisering av driften.

5. Oppsummering

Rådmannen presenterer et økonomisk opplegg for 2019-22 som er svakt og baserer seg på bruk av 118,2 mill. kr av det sentrale disposisjonsfondet og bruk av utbytte fra KNAS for å finansiere løpende drift. Noe brukes til engangsutgifter i driften (bl.a. tilskudd til nytt kunstmuseum på Silokaia), men løpende inntekter dekker ikke løpende utgifter i perioden.

Det er innarbeidet innsparingskrav i sektorene som forutsatt i vedtatt handlingsprogram. I tillegg kompenseres det ikke fullt ut for pris- og lønnsvekst i 2019, noe som i forhold til vedtatt handlingsprogram betyr et ytterligere innsparingskrav på 15 mill. kr årlig.

Ny bemanningsnorm i barnehagene har en netto kostnad på 37 mill. kr for kommunen ved full virkning. Dette, sammen med det høye investeringsnivået, medfører en betydelig belastning for driften. Økt press på omsorgstjenesten og grunnskole som følge av endret demografi kompenseres ikke fullt ut i perioden. Presset på tjenestene vil dermed øke.

Fra 2020 vil ny kommunelov kreve at avdrag økes. I handlingsprogrammet er nedbetalingen av lånegjelden tilpasset de nye kravene til minimumsavdrag. Det er lagt inn økning i avdrag med om lag 28 mill. kr fra 2020.

Netto lånegjeld er under taket hele perioden og er på 5,614 milliarder kr i 2021, noe som er 147 mill. kr under taket. Dette er en reell nedgang på 55 mill. kr (forutsatt 2,5 % årlig prisøkning).

Det er tilført økte ressurser til omsorgstjenesten i rådmannens forslag, men utfordringene blir vesentlig større etter handlingsprogramperioden. Ved rulleringen av handlingsprogrammet bør det i enda sterkere grad vurderes frigjøring av midler til omsorgstjenestene. Dersom ikke inntektsrammene blir høyere enn forutsatt betyr det omfordeling fra andre tjenester både i form av ytterligere innsparinger i driften og lavere investeringsnivå.

6. Videre behandling

Rådmannen vil fremme en tilleggsinnstilling før formannskapet 5. desember 2018 behandler handlingsprogrammet 2019-2022. I tilleggsinnstillingen vil det bli tatt opp saker som pr. i dag ikke er endelig avklart.

Det vil i tillegg bli gitt oppdatert informasjon vedrørende forventet resultat for 2018 med antatte prognoser for sektorene, oppdatert prognose for skatteinntekten og anslag for finansavkastningen.

Forslag til vedtak – årsbudsjett 2019

1. Budsjett for Kristiansand bykasse 2019 vedtas overensstemmende med rådmannens innstilling med endringer vedtatt av bystyret i møte 19. desember 2018.
2. Skatt til kommunen for inntektsåret 2019 utskrives med de til enhver tid gjeldende maksimalsatser vedtatt av Stortinget.
3. Eiendomsskatten fastsettes til 5,8 promille av takstverdi. Eiendomsskatten og eiendomsavgiftene skrives ut på 4 like terminer i 2019 med forfall 1. mars, 2. mai, 5. august og 1. november. Etter søknad kan det gis fritak i henhold til eiendomsskattelovens § 7a.

4. Kommunale eiendomsavgifter og salgs- og leieinntekter fastsettes i henhold til rådmannens innstilling.
5. Hovedutvalgene gis fullmakt til å vedta økninger i andre gebyrer og priser på varer og tjenester med inntil 2,8 prosent samlet sett.
6. Rammen for opptak av lån settes til 700 mill. kr i 2019 hvorav 50 mill. kr er Startlån i Husbanken. Rådmannen delegeres fullmakt til å godta rentebetingelsene, avdragstid og øvrige betingelser for nye lån, samt undertegne lånedokumentene. Avdragstiden tilpasses bestemmelsene i kommunelovens § 50 nr. 7 og avdragsbeløp fastsettes i budsjettet. Avdrag på Startlån i Husbanklån skal følge Husbankens regler for nedbetaling av lån. Øvre grense for kassekredittlån settes til 100 mill. kr.
7. Rådmannen får fullmakt til å foreta sektorvis fordeling av lønns- og prisjusteringer og eventuelt andre samleposter av teknisk karakter til fordeling.

Forslag til vedtak – handlingsprogram 2019-2022

1. Handlingsprogram for perioden 2019-2022 vedtas i overensstemmelse med rådmannens forslag, med endringer vedtatt av bystyret i møte 19. desember 2018.
2. Enkelt saker med økonomiske konsekvenser som tas opp i løpet av året, skal som hovedregel henvises til behandling i handlingsprogrammet.
3. Det 4-årige handlingsprogrammet til Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015-2018 godkjennes med eventuelle justeringer som følger av bystyrets vedtak 19. desember 2018. De prioriterte listene for ordinære anlegg og nærmiljøanlegg, legges som grunnlag for årets søknader om spillemidler.

Ragnar Evensen
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Vedlegg:

- Rådmannens forslag til handlingsprogram 2019-2022 inkludert oversikt over tilskuddsposter (vedlegg i dokumentet)
- Rullering av Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015-2018
- Protokoll Kontrollutvalget budsjettvedtak sak 58/18 i møte 27.9.2018

Elektroniske vedlegg:

- Betalingssetter 2019
- Oversikt over tilskuddsposter i 2019
- Forslag til drifts- og investeringstiltak utenfor rammen 2019-2022
- Statistikkportalen
- www.asss.no – nettside for sammenligninger de 10 største kommunene i Norge

Sak 98/18: Årsbudsjett 2019 og handlingsprogram 2019-2022 for Kristiansand Boligselskap KF

Vedlegg

Vedtak BOLKF, 23102018, Sak 28/18, Årsbudsjett 2019 og handlingsprogram 2019-2022 for Kristiansand Boligselskap KF

Vedtak BYSTYR, 19122018, Sak 143/18, Årsbudsjett 2019 og handlingsprogram 2019-2022 for Kristiansand Boligselskap KF

Vedtak FORMAN, 05122018, Sak 144/18, Årsbudsjett 2019 og handlingsprogram 2019-2022 for Kristiansand Boligselskap KF



Dato 16. oktober 2018
Saksnr.: 201813964-3
Saksbehandler Helga Hodnemyr

Saksgang

Kristiansand Boligselskap KF
Kommunalutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

23.10.2018
20.11.2018
05.12.2018
19.12.2018

Årsbudsjett 2019 og handlingsprogram 2019-2022 for Kristiansand Boligselskap KF

Kristiansand Boligselskap KF er et kommunalt foretak som inngår i rettssubjektet Kristiansand kommune, men er utskilt fra den øvrige kommunale virksomhet med egne vedtekter, eget budsjett og eget styre. Kristiansand Boligselskap KF er direkte underlagt bystyret og bystyret er vår øverste organ. Foretaket har ansvar for drift, forvaltning, vaktmestertjenester og indre og ytre vedlikehold av både egne boliger og boliger for to av stiftelsene. Leieavtalene med stiftelsene blir foreløpig forlenget med ett år, til ut 2019.

Budsjettet for Kristiansand Boligselskap KF omfatter per 21. august 2018 totalt 1987 boliger. Foretaket eier selv 1071 boliger (mot 897 for ca. 1 år siden) og forvalter totalt 916 boliger på vegne av tre boligstiftelser som Kristiansand kommune har opprettet (mot 1140 for ca. 1 år siden). Grunnen til den store endringen i eierskap er at Boligselskapet kjøpte 205 serviceboliger fra Boligstiftelsen i januar 2018 med formål å selge dem i det åpne marked ved fraflytting. I 2018 er det solgt eller faset ut 40 kommunale boliger (per 21. august 2018). 13 av disse boligene er serviceboliger som er vedtatt solgt.

Det har vært gjennomført en eiermelding for Kristiansand Boligselskap KF og denne ble behandlet i bystyret 21. september 2016. Der ble det vedtatt at foretaket skal fortsette å være organisert som et kommunalt foretak, men det ble samtidig vedtatt flere endrings- og forbedringstiltak. Disse vedtakene mener foretaket nå er implementert. Ett av punktene er at foretaket skal gå over til å avlegge regnskap etter god kommunal regnskapsskikk i stedet for god regnskapsskikk. Denne omleggingen påvirker resultatet i driftsbudsjettene i årene fremover fra å gå fra positive til negative tall. Det er særlig to forskjeller i de to regnskapsprinsippene som får konsekvenser for Boligselskapet. Det ene er at gevinst ved salg av anleggsmidler føres som en driftsinntekt etter god regnskapsskikk, mens etter god kommunal regnskapsskikk føres hele salgssummen i investeringsregnskapet. Den andre forskjellen er at avdrag på lån resultatføres i driftsregnskapet etter god kommunal regnskapsskikk, mens kalkulatoriske avskrivninger ikke har resultat effekt. Etter god regnskapsskikk er det derimot de kalkulatoriske avskrivningene som har resultat effekt.

Boligselskapet har i årene fremover en utfordrende økonomi. På den bakgrunn skjæres nå vedlikeholdsbudsjettet betydelig ned fra ca. 26 mill. kr i 2018 til 16 mill. kr per år i fireårsperioden fra 2019-2022. Slike grep er nødvendig for å få økonomien til å gå i balanse. Boligselskapet vil da få et økt vedlikeholdsetterlepp og Boligselskapet vil stå i fare for å få færre leietakere og flere ledige boliger fordi folk takker nei til å bo i kommunale boliger. Både inntekter og kostnader er justert for den forventede endring i det antall boliger som foretaket forvalter.

Boligselskapet har fått en endret beboergruppe ved at flere beboere er svært vanskeligstilte, gjerne opparbeider seg husleierestanser, står for ødeleggelser som de siden ikke betaler for, får korte leieforhold som krever oftere oppussing o.s.v. For disse beboerne burde Boligselskapet hatt tilgjengelig flere solide boliger, men på grunn av utfordrende økonomi er det vanskelig å skaffe til veie. Videre har Boligselskapet i mindre grad utleie til de eldre som gjerne betaler husleien og som har en bra boevne. De har før utgjort ryggraden i Boligselskapets økonomi med å leie ca. 40 % av boligene. Nå fases en del av serviceboligene ut, men ikke mange nok fordi Boligselskapet har til enhver tid ca. 70 ledige serviceboliger som HS ønsker å beholde. Videre er Boligselskapet fornøyd med at Boligselskapet i årene fremover kan planlegge og bygge nye boliger til vanskeligstilte beboere som demente, multihandikappede voksne og psykisk utviklingshemmende. De boligene som nå er under bygging blir delvis finansiert av bykassa ved at det gis tilskudd til den negative effekten på driftsbudsjett. Totale driftstilskudd i perioden beløper seg til 28,9 mill. kr.

Spesielt finansiering av nye prosjekter er utfordrende. For de aller nyeste prosjektene får Boligselskapet støtte fra bykassen i form av tilskudd til negativ effekt på driftsresultatet. Eksempel er ny bolig for psykisk utviklingshemmede på Hellemyr der Boligselskapet måtte ha hatt månedsleie på ca. kr 12500 per beboer for å gå i balanse, men der beboer «kun» betaler kr 7500 per måned. For ny bolig for 12 multihandikappede (under planlegging) vil kommunen finansiere ca. kr 19 500 av månedsleien per beboer kun for boligen (bemanning kommer i tillegg).

Det er viktig at gode, solide og mange nok boliger for rus/psykiatri i større grad kan prioriteres i årene fremover. Det støtter opp regjeringens mål om at alle skal ha et godt sted å bo og det støtter også opp om forskrift til brannforebygging der man skal sette inn tiltak for å minke risiko. Flere solide boliger er både juridisk og etisk velbegrunnet satsing for oss som boligeiere. I tillegg til at det er nasjonale føringer for boligsosialt arbeid som oppfordrer til prioritering av boliger for rus og psykiatri.

Husleiene reguleres med endringen i konsumprisindeksen som er budsjettet til å være 2,5 % årlig.

Det er budsjettet med et negativt netto driftsresultat for 2019 på 12,2 mill. kr som er planlagt dekket opp ved bruk av disposisjonsfond. I handlingsplanperioden 2019-2022 tar foretaket sikte på følgende

- fortsette byggingen av 42 omsorgsboliger knyttet til demenslandsby planlagt på Strømme
- forbedre utomhusarealer som grenser inn mot den nye demenslandsbyen på Strømme
- fortsette planleggingen av ny UH bolig for 6 autister på Tinnheia
- fortsette bygging av nytt «Storebølgen» for 12 multihandikappede
- fortsette utfasingen av 205 serviceboliger
- fortsette utfasingen av gjennomgangsboliger det ikke lenger er etterspørsel etter

Det er også flagget et behov for å investere i inntil 10 solide småhus for personer med lav boevne plassert i god avstand til naboer. Disse boligene er imidlertid ikke reflektert i budsjettet etter anmodning fra økonomidirektøren.

Totale investering hvor foretaket er involvert i handlingsplanperioden beløper seg til totalt 353,5 mill. kr. Den største enkeltinvesteringen i perioden er bygging av 42 omsorgsboliger med en investeringsramme på 205 mill. kr.

Boligselskapet budsjetterer med å selge i gjennomsnitt over 50 boliger per år i planperioden. Det gjelder tidligere serviceboliger for eldre i Egshaugen 7 og 9 som er omdannet til borettslag og som selges i det åpne markedet ved ledighet. I tillegg til gjenstående ungdomsboliger i Kronprinsens gate 41 og Urdsvei 8 som selges etter «Kristiansandsmodellen» ved ledighet, er det også forventet å selge et antall boliger til leietakere. Ledige serviceboligene i Kjerrheia 12, Malmveien 6-8-10 og Kvartal 35 selges løpende. I løpet av høsten vil antakeligvis ledige serviceboliger i St Olavsvei også være klare for salg etter først å ha vært gjenstand for første

gangs politisk behandling av reguleringsplanen for området. Malmveien 11 vil være klar for salg i løpet av våren 2019 når reguleringsplanen er klar.

Boligselskapet mener at Boligselskapets rammevilkår gir oss for få muligheter til å gjøre store nok grep til å rette opp økonomien ytterligere og Boligselskapet inviterer derfor politikere til å vurdere om det er behov for større grep. Boligselskapet har i.h.h.t. vedtektene våre ikke selv mulighet for å leie ut ledige boliger. Boligselskapet kan heller ikke påvirke de kriterier som må være på plass for å få en kommunal bolig. Samtidig skal Helse –og sosial involveres i enhver utfasing av boliger. Det er ingen gjensidig avtale om ansvarsfordeling mellom bestiller Helse- og sosialsektoren og Boligselskapet når det gjelder fordeling av tomgangsleie og utgifter ved ødeleggelse for den totale boligmassen. Boligselskapet har høst 2018 over 100 ledige boliger og ledigheten vokser. Dessuten har Boligselskapet flere og flere svært vanskeligstilte som flytter inn i kommunale boliger, med de utfordringer det kan gi i form av husleierestanser og ødeleggelse. Boligselskapets boligportefølje er ikke i stor nok grad tilpasset de nye brukerne. Boligselskapet har med andre ord lite handlingsrom og må ta en stor del av økonomisk risiko for forhold Boligselskapet selv ikke rår over. Det er med andre ord flere muligheter for å bedre økonomien vår som er skissert i denne saken, men per i dag har ikke Boligselskapet myndighet til å gjøre nødvendige grep.

Forslag til vedtak

- 1) Bystyret godkjenner Kristiansand Boligselskap KFs budsjett for 2019.
- 2) Kristiansand Boligselskap KF tar sikte på å realisere de prosjekter som er oppført i perioden 2019 – 2022.
- 3) Bystyret samtykker i at Kristiansand Boligselskap KF tar opp lån til de prosjekter som ferdigstilles og påbegynnes i 2019. Daglig leder delegeres fullmakt til å godta rentebetingelser, samt undertegne lånedokumentene. Avdragstiden tilpasses bestemmelsene i kommunelovens § 50. Daglig leder gis fullmakt til å pantsette bygg som sikkerhet for de respektive lån.

Helga Hodnemyr
Daglig leder

Vedlegg:

- Oversikt over antall ledige boliger over tid
- Detaljert driftsbudsjett

ÅRSBUDSJETT OG HANDLINGSPROGRAM 2019-2022

KRISTIANSAND BOLIGSELSKAP KF

1. Formål og eierskap

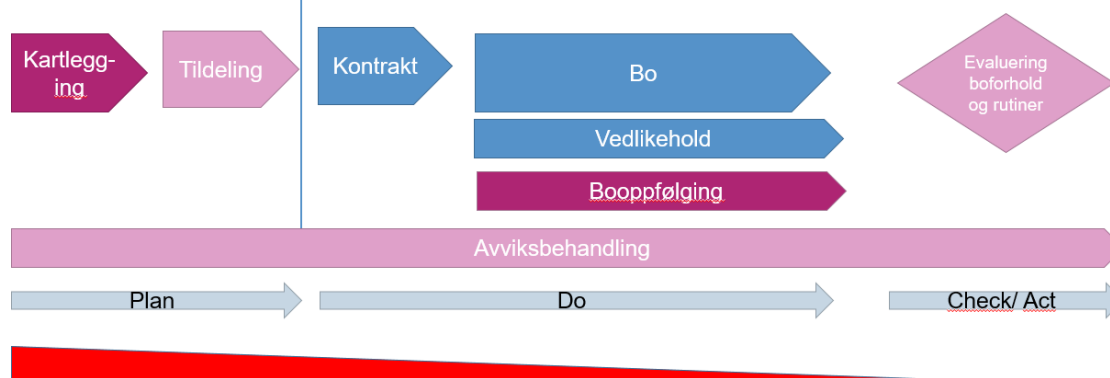
Kristiansand Boligselskap KF er et kommunalt foretak som inngår i rettssubjektet Kristiansand kommune, men er utskilt fra den øvrige kommunale virksomhet med egne vedtekter, eget budsjett og eget styre oppnevnt av bystyret. Eier er i praksis representert via Kommunalutvalget og Bystyret er foretakets øverste organ. I 2016 har det vært gjennomført en eiermelding for Kristiansand Boligselskapet KF, ref. Bystyresak 117/16 - Kristiansand Boligselskap KF – eierskapsmelding. Bystyret vedtok 1. februar 2017 i sak 8/17 - Rullering av Boligsosial handlingsplan, 2017-2020 en ny boligsosial handlingsplan der Helse- og sosialsektoren (HS) og Boligselskapet samarbeider om implementering av tiltakene. Kristiansand kommune har hånd om alle foretakets verdier og hefter for forpliktelsene. De ansatte har samme rettigheter og plikter som øvrige kommunalt ansatte.

Boligselskapet eier boliger for utleie. I tillegg leier Boligselskapet inn boliger fra boligstiftelser opprettet av kommunen for fremleie til vanskeligstilte. Boligselskapet administrerer leieforhold også for stiftelsene, utfører vaktmestertjenester og har ansvar for ordinært utvendig og innvendig drift og vedlikehold av egne eide boliger og av boligene innleid fra stiftelser.

2. Vedtekter, formål, ansvarsfordeling og fokusområder

Formålet til Boligselskapet er å skaffe boliger for utleie til eldre, funksjonshemmede og vanskeligstilte på boligmarkedet, men samtidig forsøker å tilrettelegge for at vanskeligstilte boligsøkere skaffer seg egen bolig utenfor foretaket. Tildelingen av boligene foretas av Helse og sosialsektoren. Boligselskapet fremskaffer også boliger til oppvekstsektoren, som bruker boligene til bosetting av enslige mindreårige flyktninger. For 2019-2022 har ikke oppvekst meldt nye behov. Flere av de eneboligene oppvekst har disponert er nå enten avsatt til gjennomgangsboliger eller solgt i det åpne markedet. Det har foregått et arbeid i forbindelse med boligsosial handlingsplan sammen med HS. En av gruppene har jobbet med rolle, myndighet og ansvar som i forbindelse med kartlegging, tildeling, forventningsavklaring, booppfølging, drift og vedlikehold gir dette ansvarsforholdet:

Hovedprosessen



Rødt: HS sitt ansvar, Rosa: HS/BS sitt ansvar, Blått: BS sitt ansvar

3. Status for tiltak knyttet til Eiermeldingen relevant for budsjettet

Det har vært gjennomført en Eiermelding for Kristiansand Boligselskap KF og denne ble behandlet i bystyret 21. september 2016. Tiltakene er implementert fra vår side, her er en kort status:

- A. Gjengs leie ble vedtatt ikke innført. Det er imidlertid vedtatt en hovedjustering av leienivået fra 1.1.2018 Bystyret ber rådmannen foreta en konsekvensvurdering av innføring gjengs leie (ref. bystyre sak 78/17)
- B. Boligselskapet bruker fra 1.1.2017 investeringsinstruksen for Kristiansand kommune.
- C. Kvalitetssystem er implementert og Boligselskapet skal koples til kommunens nye avvikssystem i løpet av høsten 2018
- D. God kommunal regnskapsskikk implementert fra 1.1.2017
- E. Evaluering av Boligselskapet pågår høsten 2018. Agder Kommunerevisjon IKS står for evalueringen.
- F. Boligselskapet mener at vedtektsjustering er foreløpig ikke aktuelt siden gjengs leie ikke ble innført.
- G. Samhandling med HS inkludert felles jobbing med Boligsosial handlingsplan pågår fortsatt.

4. Status for arbeid med Boligsosial HP inkludert styrking av samhandling mellom BS og HS

Bystyret vedtok 1. februar 2017 i sak 8/17 - Rullering av Boligsosial handlingsplan, 2017-2020 en ny boligsosial handlingsplan der Helse- og sosialsektoren (HS) og Boligselskapet samarbeider om implementering av tiltakene.

I den forbindelse er det satt ned 11 arbeidsgrupper, hvorav Boligselskapet er involvert i 10. Blant arbeidet som kan ha størst positiv effekt på vår økonomi, kan nevnes arbeidet med å definere roller, myndighet og ansvar for kartlegging, tildelinger av boliger, forventningsavklaring med beboere, oppfølging, drift og vedlikehold. Brannvern og restanseforebygging har også hatt spesiell fokus.

Selv om en del er oppnådd spesielt i forhold til forebygging, gjenstår en del arbeid

- Gi innspill til fase 3 av utfasing av serviceboliger. Ca. 70 serviceboliger er til enhver tid ledige og er tenkt beholdt. Dette på tross av at tildelingskriteriene nå blir tolket noe «rausere» og invitasjon til flytting for de boligene som skal selges er gitt.
- Få en framskrivning av behov for boliger for ulike typer beboergrupper. Boligselskapet har mottatt framskrivning for boliger for psykisk utviklingshemmende.
- Gjennomgang, utnyttelse og utvikling av stiftelsenes boliger og ressurser. Hva som vil skje med stiftelsene fremover og om de i fremtiden kan legges ned (det jobbes med oppdatert Stiftelseslov), er uklart. Det bør avklares om de bør kunne aktiveres til å utføre nye investeringer. For øvrig tildeler Husbanken investeringsmidler til omsorgsboliger (a kr 1,78 mill per enhet) kun til kommuner.

5. Boligmassen inneholder

Kristiansand Boligselskap KF vil ved inngangen til 2019 disponere omtrent 1979 boliger (2018: 2037 boliger) for utleie. Den store nedgangen i antall boliger skyldes nedsalg av boliger som igjen er begrunnet av mindre etterspørsel.

Boligene er satt til følgende grupper:

- 628 (895) omsorgsboliger/serviceboliger for eldre
- 223 (192) boliger for utviklingshemmede
- 115 (115) boliger for personer med psykiske lidelser
- 742 (833) gjennomgangsboliger for vanskeligstilte/bostedsløse
- 269 boliger besluttet faset ut og selges

Foretaket leier i tillegg ut 2 presteboliger.

Av de 1979 boligene, er eierforholdet fordelt på følgende måte:

Eier	Antall boliger	Formål
Kristiansand Boligselskap KF	1070 boliger	Vanskeligstilte, eldre og uføre
Kristiansand Boligstiftelse	559 boliger	Eldre og uføre
Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger	300 boliger	Vanskeligstilte
Stiftelsen Eldres Hjem/Kongens senter	50 boliger	Eldre

Ny bemannet bolig med 6 leiligheter under bygging på Hellemyr:



6. Boligmassen med hensyn på salg

Bystyret vedtok 13.12.2017 at Boligselskapet skulle kjøpe 205 serviceboliger fra Kristiansand boligstiftelse for å fase dem ut som serviceboliger. Boligselskapet kjøpte boligene i januar 2018. De fleste vil selges ut i det private markedet som borettslagsleiligheter. Noen av dem vil antakeligvis benyttes som kommunale gjennomgangsboliger.

Boligselskapet budsjetterer med å selge i gjennomsnitt over 50 boliger per år i planperioden. De fleste boligene som selges er nevnte serviceboliger som er vedtatt skal fases ut. I tillegg selges kommunale utleieboliger (gjennomgangsboliger) som ikke anses som egnede til formålet eller er i en slik standard at det ikke er forsvarlig for foretaket å sette disse i stand. Dette kan gjøres fordi etterspørselen etter kommunale boliger har vært synkende og ventelisten er redusert. Alle salg skjer i samråd med Virksomhet Bolig og Tjenestetildeling i Helse- og sosialsektoren, slik som bestemt i Boligselskapets vedtekter.

7. Boligmassen med hensyn på drift og vedlikehold

Siden vedlikeholdsbudsjettet for 2019-2022 er betydelig redusert sammenliknet med tidligere år og sammenliknet med bransje anbefalinger, vil Boligselskapet få et vedlikeholdsetterslep og Boligselskapet står i fare for å miste leieinntekter siden boligene blir mindre vedlikeholdt.

Boligselskapet står videre i fare for å få to regimer for vedlikehold. Bakgrunnen er at Boligselskapet har en leieavtale for innleie av stiftelsers boliger der Boligselskapet har vedlikeholdsansvaret for disse. Med betydelig mindre igjen til vedlikehold må Boligselskapet antakeligvis prioritere stiftelsenes boliger for å opprettholde våre forpliktelser ovenfor stiftelsene. Boligselskapet kan ikke lenger sette leilighetene i fullstendig teknisk stand før ny utleie og står da i fare for å få reduserte leieinntekter fordi folk takker nei til å bo i kommunale boliger. For de vedlikeholdsmidlene som nå er avsatt må Boligselskapet også sikre at Boligselskapet har tilstrekkelige midler til uforutsette hendelser/ brannslukking.

Det er flere lovpålagte oppgaver Boligselskapet for tiden ikke kan prioritere. Det gjelder alt fra radonmålinger, energimerking, legionellamålinger, kontroll av el anlegg hvert femte år og kontroll av håndslukkere hvert år. En enkelt analyse viser også at vi har betydelig mindre vedlikehold per kvadratmeter enn det som er bransjens anbefaling.

Enkel ombygging av leilighet som ble omdisponert til fellesareal, Strømmetunet:



8. Endret etterspørsel etter boliger og utfordringer med hærverk og hard bruk

Ventelisten for tildeling av kommunal bolig har vært synkende de siste årene. Boligselskapet ser at etterspørselen etter serviceboliger for eldre er mye lavere enn før og Boligselskapet har nå til enhver tid ca. 70 ledige serviceboliger som HS foreløpig har ønsket beholdt. Boligselskapet har også mindre behov for store eneboliger for store familier, mens det er et økende behov for solide boliger for folk med lav boevne.

I henhold til tiltak i den boligsosiale handlingsplanen er hele den kommunale boligmassen nå kartlagt og systematisert i større detaljgrad enn før. Nå må HS si mer om hvilke beboergrupper og antall per gruppe Boligselskapet fremover skal skaffe boliger til og ikke minst få fortløpende utfasing av boliger det ikke lenger er bruk for. På det viset kan en lage en gapanalyse for nåværende og fremtidig behov.

Det er stor etterspørsel etter en type gjennomgangsboliger som bl.a. brukes til folk med rus og utfordringer innen psykiatri og som bor utenfor bemannede boliger. I følge Helse - og sosialsektoren står det flere på venteliste for kommunal bolig. Boligselskapet opplever stadig mer hard bruk, branttilløp og hærverk av våre leiligheter som ligger utenfor bemannede bofellesskap. Helse - og sosialsektoren har signalisert at de ønsker 10 nye solide småhus bygd i god avstand til naboer der de med svært lav boevne kan bo. Boligselskapet støtter tiltaket forutsatt at det er stilstrekkelig praktisk oppfølging for å forhindre ødeleggelse og brann. Boligselskapet ser at det i dag er en stor mangel på solide boliger for våre beboere. Boligselskapet mener at flere boliger à la de i Topdalsveien 18 som er solid bygd i betong, med god avstand til naboer, som er direkte varslet til KBR, er sprinklet og har bemanning bør bygges flere av. Har Boligselskapet flere av den typer boliger, vil Boligselskapet ta bedre vare på beboere, naboer, ansatte når det gjelder både juridiske og etiske forhold som Boligselskapet som boligeiere har forpliktelser i forhold til. Økonomien i Boligselskapet tillater ikke investering i nye prosjekter og for at det skal realiseres er det en forutsetning at med tilskudd fra bykasse for å unngå forverret driftsresultat.

9. Tomgangsleie, risikofordeling, omdisponering av boliger og utfasing

Per 3. august hadde Boligselskapet 105 ledige boliger som helse –og sosialsektoren tenker at Boligselskapet skal beholde (per 6. september hadde Boligselskapet 104 ledige boliger). Boligselskapet har i tillegg til de 105 boligene også 77 boliger som er tenkt solgt eller ombygd. Til sammen totalt 195 ledige boliger. Boligselskapet bekymrer oss ikke om de 77, de vil snart bli faset ut. Av de 105 ledige boligene er det 70 ledige serviceboliger som Helse– og sosialsektoren tenker at Boligselskapet bør beholde. Tapt månedsløse dersom 100 % utleie av de 105 boligene er ca. kr 660 000. I tillegg kommer utgifter til bl.a. strøm som Boligselskapet selv må dekke når boligene står tomme.

Boligselskapet må per i dag ta det aller meste av risikoen for tomgangsleien og for ødeleggelse som beboer ikke selv betaler for. For at Kristiansand Boligselskap skal kunne minimalisere sitt

underskudd og for at Boligselskapet best mulig skal kunne ivareta boligporteføljen til beste for våre beboere, ber Boligselskapet politikere om å revurdere de rammebetingelsene Boligselskapet er underlagt.

Vi forsøker å ha en bedre forventningsavklaring med beboere for å forebygge bl.a. ødeleggelse:



Boligselskapet har hatt dialog med HS og Boligstiftelsen om å fase ut flere serviceboliger (utfasing fase 3) og i den forbindelse foreslått å fase ut serviceboliger i Østre Strandgt og Møllevannsveien. Grunnen til at de kan være spesielt egnet for utfasing, er at de ikke ligger i tilknytning til sykehjem slik de fleste andre servicebolig komplekser gjør. HS har ikke foreløpig ønsket en slik utfasing og BS mener Boligselskapet ikke lenger kan vente på at noe skjer. Boligene har god beliggenhet og skulle gjerne vært beholdt. Men med så mange ledige serviceboliger må man nå gjøre grep. Dersom man ikke gjør grep, mener Boligselskapet det ikke er rett at Boligselskapet skal betale tomgangsleien for de 70 serviceboligene som er tenkt beholdt.

10. Avtaler med stiftelser og fremtidig samarbeid med stiftelsene

Boliger som tilhører Kristiansand boligstiftelse og Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger
Leieavtalene med stiftelsene er foreløpig forlenget med ett år, til ut 2019.

Stiftelsenes boliger leies inn for en sum som tilsvarer renter og avdrag på stiftelsenes lån, forsikringspremie for byggene, regnskapsførsel, revisjon og diverse eierkostnader. Ved beregning av leien for 2019 (og også for 2018) har stiftelsene lagt til grunn avdrag på lån istedenfor avskrivninger. Dermed samsvarer utgiftene for boligene eid av stiftelsene med egne eide boliger eid av foretaket.

Foretaket har ansvar for forvaltning, drift, vaktmestertjenester og indre og ytre vedlikehold av boligene for boliger innleid fra de to ovennevnte stiftelsene. På grunn av betydelig redusert vedlikeholdsbudsjett i de neste fire år er det sannsynlig at Boligselskapet må prioritere vedlikehold av stiftelsenes boliger, fremfor egne eide boliger, for å opprettholde vår forpliktelse gjennom leieavtalen med dem.

Boliger som tilhører Stiftelsen Eldres hjem/Kongens senter

Boligselskapet har kun administrasjon av leieforholdene ved disse boligene samt kontering av diverse fakturaer.

Utleiestiftelsen har oppgradert noen gjennomgangsboliger. Branninstruks og husordensregler er også hengt opp:



Stiftelsene eier ca. 45% av de kommunale boligene under forvaltning i Boligselskapets portefølje. Det er utfordrende å jobbe sammen med stiftelsene fordi man må unngå utdeling, man kan ikke aktivere stiftelsene (fordi man ønsker å legge de ned og man ønsker ikke å gi for mye kontroll til stiftelsene) og stiftelsene er heller ikke kvalifisert til å få tilskudd til nye investeringer i omsorgsboliger gitt fra Husbanken (1,7 mill. NOK/ boenhet).

11. Ansatte og videre plan for bemanning

Boligselskapet har 17 ansatte. Av disse er 12 knyttet til vaktmestertjenesten. Det er 15 menn og 2 kvinner ansatt. I tillegg leier selskapet inn to stillinger fra Kristiansand Eiendom, fordelt på tre personer som alle er kvinner. Selskapet har kontor og publikumsmottak i Tollbodgata 22, mens vaktmestrene har egne lokaler i kvartal 6 med verksted, parkeringsplasser, pauserom og egne kontorfasiliteter.

Ingen har sluttet eller begynt hos oss i 2018. Det er et lavt sykefravær i Boligselskapet, og akkumulert sykefravær per 1. september 2018 er kun på 0,2 %. Dette er en indikator på et godt arbeidsmiljø, noe også trivselsundersøkelsen holdt våren 2016 understreket. Boligselskapet har i 2017 opprettet eget AMU og det er høyere fokus på HMS både via vernerunder, samarbeid med brannvesen og EI-Tilsynet. Boligselskapet har innført nye rutiner for å identifisere potensielle risikomomenter med tilhørende tiltak. Boligselskapet har det siste året mottatt info fra HS om det er beboere det kan være risiko omkring der vi bør gå to og to.

Boligselskapet er sammen med Kristiansand Eiendom, Søgne og Songdalen kommuner i ferd med å anskaffe et nytt og moderne FDV verktøy. Dette vil kunne effektivisere driften i årene som kommer.

Når det gjelder fremtidig plan til bemanning, planlegger Boligselskapet å redusere med en vaktmester i fireårsperioden ved naturlig avgang p.g.a. reduksjon i boligmassen. Det er for tidlig å forutse nå om Boligselskapet kan justere bemanningen ytterligere, selv om det er to ansatte til som blir pensjonister i perioden. Det vil avhenge bl.a. boligmassen, nytt FDV verktøy m.m. Det er dessuten risiko for økte kostnader dersom noen velger AFP samtidig som disse personene må erstattes.

12. Oppsummering av mulighetsrom for å bedre økonomien

Boligselskapet har klare rammer og føringer for hva Boligselskapet har myndighet til å utføre. Siden Boligselskapet ikke selv har full myndighet, inviteres politikerne til initiere utredninger av forhold som kan endre på noen av rammebetingelsene får å sikre at økonomien bedres. Disse forslagene er basert på å gjøre tiltak for å minke hovedutfordringene våre. Her er en oppsummering av tiltak som kan være mulige:

Første prioritet som bør få rask ferdigstillelsesdato

1. Tildelingskriterier

Se på muligheten for at tildelingskriteriene kan bli rausere frem til behov og etterspørsel er bedre tilpasset. Se sak 70/18 - Kristiansand Boligselskap KF - Godkjenning av regnskap og årsberetning for 2017 der «Bystyre ber administrasjonen fremme en sak der kriterier for

tildeling av kommunale boliger drøftes» og 21/18 - Tiltak for å redusere tomgangsleie for serviceboliger for eldre som var styresak i Kristiansand Boligselskap KF. Utredning presenteres av Boligselskapet sammen med Helse- og sosialsektoren. Foreslått ferdigstillelse oktober 2018 og presenteres Kommunalutvalget. Dersom tildelingskriteriene endres på, kan Boligselskapet fremdeles ha samme rollefordeling mellom HS og BS, noe Boligselskapet ser som formålstjenlig.

2. Fase ut flere serviceboliger

Utrede om serviceboligene i Møllevannsveien 61 (45 leiligheter) og Østre Strandgate 70 (60 boliger) som begge er adresser som ikke ligger i nær tilknytning til omsorgssentra, kan fases ut. Man bør der også kunne utrede om det er mulig eller ønskelig samtidig å flytte beboerne til andre ledige serviceleiligheter.

Utredning presenteres av Boligselskapet sammen med Helse- og sosialsektoren. Foreslått ferdigstillelse november 2018 og presenteres Kommunalutvalget.

3. 20 serviceboliger i Kvartal 6 eid av Boligselskapet

Utrede om Boligselskapet egne serviceboliger i høyblokka kvartal 6 bør omdisponeres til andre formål.

Disse serviceboligene er ikke omfattet av de samme strenge tildelingskriteriene som Stiftelsen sine og kan lettere omdisponeres til andre formål.

Vurdere om de som bor i serviceboligene da kan flyttes til andre serviceboliger som de i randbebyggelsen i kvartal 6.

Utredning presenteres av Boligselskapet sammen med Helse- og sosialsektoren. Foreslått ferdigstillelse november 2018 og presenteres Kommunalutvalget.

4. Avtale om bruk og utleie av boligmassen

Utrede om det er mulig å få til en forpliktende avtale mellom Helse og sosialsektoren og Boligselskapet som går på fordeling av risiko for tomgangsleie. Presentere et forslag som for eksempel regulerer hvor lenge kan boliger i ulike kategorier stå tomme før HS må betale for tomgangsleie eller initiere utfasing.

Dersom Helse- og sosialsektoren mener det er grunner for å beholde for eksempel serviceboligkomplekser der det er svært mange ledige boliger, bør andre enn Boligselskapet ta ansvar for tomgangsleien. De siste årene har antall ledige serviceboliger som HS mener skal beholdes økt betydelig og utgjør ca. 65% av andelen ledige boliger. Det er lett å tenke seg at dersom risikoen for tomgangsleie fordeles mer til de som tildeler (og bestiller nye prosjekter), vil det være enklere å få leid ut raskere.

Det er 30 dagers oppsigelsesfrist for boligene våre. HS har bestilt flere ny UH boliger og omsorgsboliger for eldre/ demente. Det bør kunne vurderes at HS tar ansvar for tomgangsleien fra dag 1 for denne typen boliger. Det er i dag en rutine for tomgangsleie nettopp på disse boligene som går på at HS tar tomgangsleie dersom de står ledige i 2 måneder eller mer.

Utredning presenteres av Boligselskapet sammen med Helse- og sosialsektoren. Foreslått ferdigstillelse januar 2019 og presenteres Kommunalutvalget.

5. Behov for flere solide boliger

I tillegg til at Boligselskapet har for mange boliger kalt serviceboliger dedikert eldre og uføre, har Boligselskapet for få solide boliger. HS har fremmet forslag om 10 nye solide småhus uten fast bemanning, noe Boligselskapet støtter. Dette er Boligselskapet imidlertid bedt om av økonomidirektøren ikke å legge inn i vårt budsjett.

Det trengs i tillegg til de 10 småhusene langt flere solide boliger for å bedre trygge beboere, ansatte og nabolag. Mange av våre beboere som i dag bor kunne ha bodd bedre og tryggere i den type boliger. Boligselskapet har her både et juridisk ansvar i forhold til bruk av boligene våre (som å sette inn relevant tiltak for å hindre for eksempel brann) og et etisk ansvar.

Boligselskapet mener at det bør bygges flere solide boliger med bemanning slik som Topdalsveien 18. I forbindelse med bystyrets behandling av den den boligsosiale handlingsplanen fra 1. februar 2017 sak 8/17 - Rullering av Boligsosial handlingsplan, 2017-2020, ba Bystyret om at administrasjonen vurderer om reguleringsplanen for rusboliger i Voie/Dvergsnes tas inn i planen og vurderes realisert i planperioden. Boligselskapet oppfordrer til at det settes en konkret tidsfrist i nær fremtid for denne utredningen og at både Helse og sosial og Boligselskapet utreder sammen.

Andre prioritert som bør kunne utredes etter at første prioritert er avklart

1. Dersom ikke tiltakene under «Første prioritert» får gjennomslag, bør man vurdere å utrede om Boligselskapet selv kan leie ut serviceboligene. Det vil kreve en annen ansvarfordeling enn i dag og kreve flere administrative ressurser.

Hovedoversikt handlingsprogram 2019-2022

Driftsoversikt

Driftsregnskap Tall i tusen	Regnskap R-2017	Budsjett B-2018	Handlingsprogram			
			B-2019	B-2020	B-2021	B-2022
Inntekter						
Leie- og div. inntekter	154 061	155 345	157 270	156 845	162 670	163 898
Refusjon/erstatninger	1 508	2 300	2 300	2 235	1 910	1 710
Overføring Kristiansand kommune	-	4 908	4 908	7 708	8 128	8 128
Momskomp	12 010	-	10 500	10 500	10 500	10 500
Driftsinntekter	167 579	162 553	174 978	177 288	183 208	184 236
Driftsutgifter						
Lønn og sosiale utgifter	13 484	15 263	15 046	14 814	14 496	14 846
Forbruksvarer og tjenester	61 931	69 587	72 500	71 041	70 843	70 649
Inventar og utstyr	455	355	440	362	364	365
Vedlikehold, serviceavtaler, renhold	28 601	28 775	21 697	21 836	21 978	22 124
Moms som staten har kompensert	12 010	-	10 500	10 500	10 500	10 500
Tap på krav/husleie og gebyr	3 130	2 500	2 000	2 000	2 000	2 000
Avskrivninger	24 234	18 500	30 000	29 000	33 000	32 000
Sum driftsutgifter	143 844	134 980	152 183	149 552	153 181	152 484
Brutto driftsresultat	23 734	27 573	22 795	27 736	30 027	31 752
Renteinntekter	1 374	1 460	1 000	1 000	1 000	1 000
Renteutgifter og låneomkostninger	22 329	26 766	27 113	26 556	24 617	22 772
Avdrag på lån	29 872	32 460	38 902	40 716	39 308	40 027
Sum eksterne finanstransaksjoner	50 827	57 766	65 015	66 272	62 925	61 799
Motpost avskrivninger	24 234	18 500	30 000	29 000	33 000	32 000
Netto driftsresultat	-2 859	-11 693	-12 220	-9 536	102	1 953

Budsjettforslaget er satt opp etter prinsippene for god kommunal regnskapsskikk og viser et negativt netto driftsresultat på 12,2 mill. kr for 2019. Netto driftsresultat blir gradvis bedre i handlingsplanperioden og er omtrent i balanse i 2021 og positivt i 2022. Etter at det i forbindelse med Eiermeldingen ble vedtatt at foretaket skal avlegge regnskapet etter god kommunal regnskapsskikk har det vært utfordrende å levere et budsjett i balanse. Driftsinntektene er høyere enn driftsutgiftene, men gir likevel ikke et tilstrekkelig bidrag til å kunne betale renter og avdrag på eksterne lån

Driftsutgifter untatt avskrivinger Tall i 1000 - løpende priser	Regnskap	Regulert	Budsjett			
	2017	B-2018	2019	2020	2021	2022
Lønn og sosiale utgifter	13 484	15 263	15 046	14 814	14 496	14 846
Forbruksvarer og tjenester	61 931	69 587	72 500	71 041	70 843	70 649
Inventar og utstyr	455	355	440	362	364	365
Vedlikehold, serviceav. renhold	28 601	28 775	21 697	21 836	21 978	22 124
Tap på krav/husleie og gebyr	3 130	2 500	2 000	2 000	2 000	2 000
Sum driftsutgifter eks avskrivn.	107 601	116 480	111 683	110 052	109 681	109 984

Endring i % fra foregående år

	8,3 %	-4,1 %	-1,5 %	-0,3 %	0,3 %
--	-------	--------	--------	--------	-------

Lønnsbudsjettet er basert på den samme bemanningen som selskapet har i dag, det vil si 17 ansatte og totalt 16,8 årsverk. Alderssammensetningen i foretaket (2 ansatte vaktmestere er over 64 år) tilsier at det vil være naturlig avgang de kommende årene. På grunn av redusert boligmasse under forvaltning forutsettes det at en vaktmester ikke vil bli erstattet i 2021 etter naturlig avgang. Foretaket har i flere år benyttet sommeren til å male boligmassen ved å utlyse sommerjobb. Det har de senere år vært engasjert om lag 20 personer hver sommer. I handlingsplanperioden er utgiftene til redusert til en fjerdedel og legges opp til å engasjere færre personer i sommerjobb. Dette bidrar til at lønn og sosiale utgifter holdes på et stabilt nivå i perioden.

Forbruksvarer og tjenester omfatter blant annet husleie til stiftelsene, fellesutgifter for boliger i borettslag og sameier, kommunale avgifter og øvrige driftskostnader. Den relativt kraftige økningen i denne posten fra 2017 til 2018 og videre til 2019 skyldes i stor grad etableringen av nye borettslag. Dermed øker fellesutgiftene til borettslag og sameier, men reduseres deretter etterhvert som andeler blir solgt og utfasingen av serviceboliger gjennomføres.

For at budsjettet i løpet av perioden skal balansere og disposisjonsfondet skal være tilstrekkelig til å dekke opp for netto negativt driftsresultat er vedlikeholdsbudsjettet redusert betydelig. Det er kuttet 10 mill. kr i opprinnelig vedlikeholdsbudsjettet fra 2018 til 2019, og dette nivået videreføres i hele perioden. Med et slikt vedlikeholds nivå er det fare for at det etableres et vedlikeholdsetterslep, da dette vedlikeholds nivået ligger betydelig under det som er anbefalt vedlikehold ut fra bransjestandarder.

Finansutgifter

Foretakets finansutgifter til betaling av renter og avdrag på lån er betydelige som en følge av de investeringene som er gjort over flere år. Foretaket nyter godt av markedssituasjonen med lave renter. Foretaket følger kommunens finansreglement og skal i forhold til dette sørge for at 60 % av låneporteføljen er bundet til fastrente eller har en annen form for rentesikring. Dette bidrar til å redusere risikoen for store endringer i renteutgiftene som følge av endringer i rentemarkedet. Renteutgiftene øker fra 2018 til 2019 som følge av økte låneopptak, men deretter er det lagt til grunn at renteutgiftene synker for hvert år som følge av avdragsbetaling på den langsiktige gjelden. Gjennomsnittlig lånerenter på låneporteføljen er på 2,14 % i skrivende stund.

Den samlede årlige avdragsbetalingen foretaket gjør på låneporteføljen er økende. Det skyldes at det tas opp nye lån for å finansiere investeringer og at den avdragsfrie perioden på tidligere lån utløper. Avdragene som skal betales i 2019 øker med 3,2 mill. kr i forhold til 2018. Betaling av avdrag stabiliserer seg deg deretter, men er på et høyt nivå. Redusert avdragsbetaling forutsetter at salgsinntekter ved salg av boliger brukes til ekstraordinære avdragsbetalinger slik at lån blir nedbetalt og ordinære avdrag som bokføres i driften bortfaller.

Renter og avdrag					
Tall i 1000	B-2018	B-2019	B-2020	B-2021	B-2022
Renteinntekter	1 160	1 000	1 000	1 000	1 000
Rentekostnader	24 466	27 113	26 556	24 617	22 772
Avdrag på lån	35 660	38 902	40 716	39 308	40 027
Sum finansutgifter	58 966	65 015	66 272	62 925	61 799

Tabellen viser hvordan utviklingen i renter og avdrag vil bli de kommende årene dersom handlingsprogrammet gjennomføres som planlagt.

Konklusjon

Budsjettforslaget viser et negativt netto driftsresultat i starten av handlingsprogramperioden for deretter å være tilnærmet i balanse i 2021 og 2022. Disposisjonsfondet er tilstrekkelig til å dekke de negative resultatene slik at regnskapsmessig resultat balanserer gjennom hele perioden. For å få dette til er vedlikeholdet redusert betydelig, og ligger på en nivå som er lavere enn det som er anbefalt og ønskelig for å unngå at det skal akkumuleres et vedlikeholdsetterselep. Risikoen er at disposisjonsfondet er nær ved å bli brukt opp og det er lite å gå på dersom det skjer uforutsette hendelser i perioden som forverrer resultatet.

Investeringer

Boligselskapet er i handlingsprogramperioden involvert i følgende prosjekter.

i 1000 kr

Løpende priser	Prosjekt-kostnad	Ferdigstilles
42 omsorgsboliger for eldre, Strømmehaven	205 000	2020
Oppgradering av utomhusanlegg mot Strømmehaven	1 500	2020
Ny «Storebølgen» 12 enheter, Bispegra 42	98 000	2020
6 boliger for utviklingshemmede, Tinnheivn 32	33 000	2020
Rehabilitering eksisterende boligmasse	12 000	2019-2022
Malmveien 11 og St. Olavsvei 20 - reguleringskrav	4 000	2019
Sum	353 500	

Totale investering hvor foretaket er involvert i handlingsplanperioden beløper seg til 353,5 mill. kr.

Den største enkeltinvesteringen i perioden er bygging av 42 omsorgsboliger med en investeringsramme på 205 mill. kr. Det er vedtatt en utvidelse med to boliger fra 40 til 42, bykassa vil yte et driftstilskudd til Boligselskapet tilsvarende den økte belastningen i driftsbudsjettet for bygging av to boliger fler enn opprinnelig vedtatt, samt for en økt kostnadsramme i forhold til tidligere vedtatt budsjett.

Det forutsettes at bykasse også bidrar med driftstilskudd tilsvarende den negative effektene de nye investeringene i UH boliger har på foretakets driftsresultat. Det skyldes at husleieinntektene ikke er tilstrekkelige til på dekke utgifter til drift, vedlikehold og finansutgifter ved nye prosjekter. Driftstilskuddene fra bykassa utgjør totalt 28,9 mill. kr i handlingsplanperioden.

Med gjeldende driftsbudsjett og rammebetingelser er det ikke mulig for foretaket å investere i ytterligere nye boligprosjekter uten driftstilskudd fra bykassa.

Investeringsbudsjett 2018-2021

Tall i tusen

Investeringsregnskap	2019	2020	2021	2022
Utgifter				
Investeringer i inventar og utstyr				
Investeringer i tomter og nybygg	156 000	75 800	3 000	3 000
Kjøp				
Moms som kreves kompensert	36 000	18 200	-	-
Kjøp av andel i Kristiansand kommunale Pensjonskasse				
Ekstraordinære avdrag		60 000	45 000	35 000
Avsatt til investeringsformål		2 772	2 166	2 200
Sum finansieringsbehov	192 000	156 772	50 166	40 200
Inntekter				
Bruk av lån	100 880			
Bruk av disposisjonsfond				
Bruk av investeringsfond				
Tilskudd Husbanken	9 720	87 972	9 966	
Andre tilskudd og refusjoner (momskomp)	36 000	18 200	-	-
Salg av driftsmidler	45 400	50 600	40 200	40 200
"Gevinst" ved salg av driftsmidler				
Overføring fra driftsregnskapet				
Sum finansiering	192 000	156 772	50 166	40 200
Netto	-	-	-	-

Investeringene finansieres med salg av anleggsmidler, momskompensasjon, tilskudd fra Husbanken og nye låneopptak. Det er nødvendig med nye låneopptak for å finansiere prosjektene som skal ferdigstilles i 2020. Når disse prosjektene er ferdigstilt og betalt, kan salgsinntekt fra salg av eiendommer brukes til å betale ekstraordinære avdrag på langsiktig gjeld og på den måten bidra til å redusere foretakets gjeldsgrad.

Kristiansand Boligselskaps gjeld er på ca. 1 252 mill. kr ved inngangen til handlingsprogramperioden. Nye lånopptak i perioden er på 100 mill. kr. Det er planlagte ordinære avdrag på lån på til sammen 159 mill. kr i perioden. I tillegg planlegges for ekstraordinære avdrag som følge av utsalg av serviceboliger og andre boliger på 150 mill. kr. Netto reduksjon av lånegjelden vil da være på 209 mill. kr, til 1 043 mill. kr ved utgangen av planperioden.

Boligselskapet har gjennom leiekontrakter med Kristiansand Boligstiftelse og Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger ansvar for stiftelsenes gjeld. Dette som følge av at leiebøpelt blant annet skal dekke stiftelsenes utgifter til renter og avdrag. Den samlede gjelden til stiftelsene utgjør 150 mill. kr.

VEDLEGG

Antall ledige boliger over tid

Ledige boliger per 06. september 2018 sortert på grupper av boliger

- Serviceboliger 69 ledige – 66 uten tildeling/ 3 tildelt (i tillegg kommer de som skal selges 49 stk)
- PU 5 ledige – 4 uten tildeling/1 tildelt
- Omsorgsbolig 7 ledige – 3 uten tildeling/ 4 tildelt
- Gjennomgangsbolig 33 ledige – 26 uten tildeling/7 tildelt
- PU servicebolig 1 ledig – 1 uten tildeling/ 0 tildelt
- Psykiatri servicebolig 2 ledige – 2 uten tildeling/0 tildelt
- Psykiatri gj.gangsbolig 1 ledig – 1 uten tildeling/0 tildelt
- Fys HC gjennomgangsbolig 1 ledig – 1 uten tildeling/ 0 tildelt
- Fys HC service 0 ledig – 0 uten tildeling/ 0 tildelt
- (Selges/ ombyggeslista 74 boenheter (hvorav 49 serviceboliger som skal selges)

Ledige boliger over tid fra mars 2016 til september 2018

- 06.09.2018: Til sammen 119 ledige hvorav 104 uten tildeling (+ i tillegg til 74 på selges/ ombygges)= 193
- 03.08.2018: Til sammen 118 ledige hvorav 105 uten tildeling (+ i tillegg til 77 på selges/ ombygges)= 195
- 05.06.2018: Til sammen 120 ledige hvorav 90 uten tildeling (+ i tillegg til 71 på selges/ ombygges)= 191
- 07.05.2018: Til sammen 119 ledige hvorav 99 uten tildeling (+ i tillegg til 72 på selges/ ombygges)= 191
- 10.04.2018: Til sammen 112 ledige hvorav 86 uten tildeling (+ i tillegg til 75 på selges/ ombygges)= 187
- 07.03.2018: Til sammen 111 ledige hvorav 94 uten tildeling (+ i tillegg til 71 på selges/ ombygges)= 190
- 07.02.2018: Til sammen 102 ledige hvorav 89 uten tildeling (i tillegg til 71 på selges/ ombygges)= 173
- 02.01.2018: Til sammen 96 ledige hvorav 79 uten tildeling (i tillegg til 84 på selges/ ombygges)= 163
- 07.12.2017: Til sammen 90 ledige hvorav 79 uten tildeling (i tillegg til 79 på selges/ ombygges)= 158
- 06.11.2017: Til sammen 88 ledige hvorav 78 uten tildeling (i tillegg til 74 på selges/ ombygges)= 152
- 19.09.2017: Til sammen 102 ledige hvorav 88 uten tildeling (i tillegg til 62 på selges/ ombygges)= 150
- 14.08.2017: Til sammen 89 ledige hvorav 83 uten tildeling + 34 som skal selges som serviceboliger.
- 15.06.2017: Til sammen 100 ledige hvorav 82 uten tildeling (i tillegg til boligene som skal selges/ombygges)
- 30.05.2017: Til sammen 94 ledige hvorav 67 uten tildeling (i tillegg til boligene som skal selges/ombygges)
- 3.04.2017: Til sammen 100 ledige hvorav 80 uten tildeling (i tillegg til boligene som skal selges/ombygges)
- 28.02.2017: Til sammen 83 ledige hvorav 53 uten tildeling (St Olavsvei, Solbergveien, Tinnheivn, Kvartal 35 tatt ut av listen siden de skal fases ut og derfor ikke lenger få tildelt nye leietakere)
- 18.01.2017 Til sammen 92 ledige hvorav 79 uten tildeling (i tillegg til boligene som skal selges/ombygges)
- 05.12.2016: Til sammen 80 ledige hvorav 62 uten tildeling (i tillegg til boligene som skal selges/ombygges)
- 14.11.2016: Til sammen 72 ledige hvorav 54 uten tildeling (i tillegg til boligene som skal selges/ombygges)
- 07.10.2016: Til sammen 73 ledige hvorav 51 uten tildeling (i tillegg til boligene som skal selges/ombygges)
- 20.09.2016: Til sammen 74 ledige hvorav 40 uten tildeling (i tillegg til boligene som skal selges/ombygges)
- 29.08.2016: Til sammen 67 ledige – hvorav 43 uten tildeling (i tillegg til boligene som skal selges/ombygges)
- 21.06.2016: Til sammen 51 ledige hvorav 27 uten tildeling (i tillegg til boligene som skal selges/ombygges)
- 18.04.2016: Til sammen 53 ledige hvorav 19 uten tildeling (i tillegg til boligene som skal selges/ombygges)
- 15.03.2016: Til sammen 54 ledige hvorav 32 uten tildeling (i tillegg til boligene som skal selges/ombygges)

VEDLEGG

Driftsbudsjett 2019-2022

Kristiansand Boligselskap KF

Driftsbudsjett 2019-2022

Tall i 1000	Budsjett 2018	Regulert Budsjett 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Leie- og div. inntekter	162 645	155 345	157 270	156 845	162 670	163 898
Refusjon/erstatninger	700	2 300	2 300	2 235	1 910	1 710
Overføringer fra Kristiansand kommune (bykassa)	4 908	4 908	4 908	7 708	8 128	8 128
Momskomp	-	-	10 500	10 500	10 500	10 500
Driftsinntekter	168 253	162 553	174 978	177 288	183 208	184 236
Lønn og pensjon	14 863	15 263	15 046	14 814	14 496	14 846
Innleide tjenester Kristiansand Eiendom	1 188	662	956	1 230	1 261	1 292
Administrative tjenester fra Kristiansand kommune	1 967	1 969	1 997	2 047	2 098	2 151
Revisjon	110	109	112	115	118	121
Administrasjon	2 381	2 220	2 368	2 323	2 330	2 387
Energi fellesarealer	6 050	6 250	5 850	6 150	6 300	6 300
Forsikring og vakthold	1 328	1 428	1 435	1 471	1 508	1 545
Husleie BL og sameier / festeavgift	11 460	13 966	16 720	14 423	13 326	12 229
Husleie stiftelsene	29 065	28 793	29 100	29 600	30 200	30 900
Kommunale avgifter	9 800	9 430	9 200	9 200	9 200	9 200
Tv abonnement	4 200	3 800	3 600	3 600	3 600	3 600
Gebyr brannalarm	660	800	800	820	841	862
Diverse driftskostnader	178	160	362	62	62	62
Inventar og utstyr	350	355	440	362	364	365
Vedlikehold	26 000	22 100	16 000	16 000	16 000	16 000
Serviceavtaler og reparasjoner	3 875	3 395	3 550	3 639	3 730	3 823
Renhold	2 300	2 280	1 997	2 047	2 098	2 151
Konsulenttjenester	1 000	1 000	150	150	150	150
Moms som staten har kompensert	-	-	10 500	10 500	10 500	10 500
Tap på krav	1 500	2 500	2 000	2 000	2 000	2 000
Avskrivninger	18 500	18 500	30 000	29 000	33 000	32 000
Sum driftsutgifter	136 775	134 980	152 183	149 552	153 181	152 484
Renteinntekter	1 160	1 460	1 000	1 000	1 000	1 000
Renteutgifter	24 466	26 766	27 113	26 556	24 617	22 772
Avdrag på lån	35 660	32 460	38 902	40 716	39 308	40 027
Sum eksterne finanstransaksjoner	58 966	57 766	65 015	66 272	62 925	61 799
Motpost avskrivninger	-18 500	-18 500	-30 000	-29 000	-33 000	-32 000
Netto driftsresultat	-8 988	-11 693	-12 220	-9 536	102	1 953