



Bergen Bolig og Byfornyelse KF – omdanning til etat

TRST ESARK-03-201327074-1

Hva saken gjelder:

Bergen Bolig og Byfornyelse KF ble etablert i 1990 i bystyresak 0269/90, som en sammenslåing av Boligselskapet av 1956 AS, og Institutt for Byfornyning AS.

I dokumentet « politisk grunnlag for videreføring av Bergensbyrådet» av oktober 2011, er det uttalt at «Byrådet vil gjennomføre en boligreform og omorganisere arbeidet i kommunen for å gjøre boligpolitikken mer effektiv.» Byrådet ønsker nå å gjennomføre dette, ved å omgjøre BBB KF til etat, tilhørende Byrådsavdeling for sosial, bolig og områdesatsing.

Byrådet vurderer det slik at en omgjøring av BBB til etat for det første vil styrke kommunens gjennomføringsevne på boligområdet. Endringen vil gi en mindre byråkratisk styringsmodell, tettere kommunikasjon og kortere styringslinjer fra byråd til BBBs ledelse.

En slik endring vil også føre til at en enklere kan se sammenhengen mellom det regnskapstekniske overskuddet i BBB, og kommunens ytelser til vanskeligstilte i form av blant annet kommunal bostøtte og oppfølgingstjenester. Det vil dermed kunne tydeliggjøres hvordan kommunen anvender midlene til å sikre at beboerne kan håndtere sine boutgifter, og mestre boforholdet for øvrig på en god måte.

Begrunnelse for fremleggelse for bystyret:

Etter kommunelovens §§ 62 og 63 er det kommunestyret selv som oppretter kommunale foretak, og vedtar endringer i foretakets vedtekter.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Bergen Bolig og Byfornyelse KF omgjøres fra kommunalt foretak til etat fra 01.01.2014.
2. Etaten gis navnet Etat for boligforvaltning, og etableres som etat i Byrådsavdeling for sosial, bolig og områdesatsing.

Dato: 22. oktober 2013

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Ragnhild Stolt-Nielsen
byrådsleder

Saksutredning:

Bergen Bolig og Byfornyelse KF ble etablert i 1990 i bystyresak 0269/90, som en sammenslåing av Boligselskapet av 1956 AS, og Institutt for Byfornyning AS.

BBB bygger, kjøper, drifter og forvalter ordinære utleieboliger, omsorgsboliger, og presteboliger. Foruten BSBO, er BHO(omsorgsboliger), og BKNIK(presteboliger) bestillere og brukere av BBBs tjenester knyttet til både bygging, kjøp, forvaltning og drift av rundt 5200 boliger i ulike kategorier til ulike målgrupper. Boligmassen består av boliger i egne anlegg, både blokker, rekkehus og frittstående enheter, samt andeler i borettslag og eierseksjonssameier.

BBB består av 5 ulike avdelinger, som løser foretakets oppgaver knyttet til ulike fagområder.

Plan- og utbyggingsavdelingen ivaretar byggherrefunksjonen i forbindelse med investerings-prosjekter. I tillegg utføres planlegging, utviklings- og utredningsarbeid innenfor bomiljø/byfornyelse og Forvaltning, Drift og Vedlikehold (FDV).

Forvaltningsavdelingen har ansvar for forvaltning av boligene, herunder inngåelse og oppsigelse av husleiekontrakter, drift av kundemottak, kommunikasjon med borettslag, og bomiljøarbeid relatert til vakthold, miljø og trivsel.

Vedlikeholdsavdelingen har ansvar for vedlikeholdet av boligene herunder, løpende reparasjoner/vedlikehold, planlagt vedlikehold/rehabilitering, og drift av vakttelefon for teknisk assistanse.

Eiendomsavdelingen tar hånd om kjøp og salg av eiendom, og spørsmål relatert til eiendomsforholdene i boligporteføljen.

Den siste avdelingen er økonomi- og personalavdelingen, som løser oppgaver knyttet til regnskap, budsjett og personalforvaltning.

Summert har BBB rundt 40 ansatte.

I dokumentet « politisk grunnlag for videreføring av Bergensbyrådet» av oktober 2011, er det uttalt at «Byrådet vil gjennomføre en boligreform og omorganisere arbeidet i kommunen for å gjøre boligpolitikken mer effektiv.» Byrådet ønsker nå å gjennomføre dette, ved å omgjøre BBB KF til etat, tilhørende Byrådsavdeling for sosial, bolig og områdesatsing.

Det forutsettes at en i utgangspunktet beholder dagens interne organisering av BBB. I tiden frem til endringen iverksettes vil det bli vurdert hvorvidt en kan ha rene effektiviserings-gevinster ved gjennomføringen, samt hvorvidt det vil være nødvendig å styrke byrådsavdelingens organisasjon med kompetanse og ressurser fra BBB.

Byrådet vurderer det slik at en omgjøring av BBB til etat for det første vil styrke kommunens gjennomføringsevne på boligområdet. Endringen vil gi en mindre byråkratisk styringsmodell, tettere kommunikasjon og kortere styringslinjer fra byråd til BBBs ledelse. Det vil da være tydelig at BBB er en etat på samme nivå som øvrige tjenesteytende etater i byrådsavdelingen. Sentrale deler av foretakets virksomhet er gjenstand for betydelig politisk oppmerksomhet, og det er derfor viktig at det er effektive kommunikasjons- og styringslinjer fra byråd via kommunaldirektør til BBB. De siste årene har kommunens boligprogram vært svært viktig, og byrådet ønsker å ha muligheten for tettere oppfølging av planleggings- og byggeprosesser i videreføringen av boligprogrammet. Det er også viktig å sørge for tett styring for å håndtere vedlikeholds-utfordringer i boligmassen. Det foregår nå en kartlegging og tilstandsgjennomgang av boligmassen, som vil gi en ny oversikt over beregnet vedlikeholdsetterslep. Byrådet ønsker å ha god oversikt, tydelige ansvarsforhold, og en gjennomføringsevne som sikrer et godt vedlikeholdsnivå. Det er ønskelig med en teknisk stand av boligmassen som sikrer beboerne et godt

inneklime, gode bomiljø, og bidrar til at beboerne føler eierskap til boligen, og dermed også selv blir motivert til å ivareta boligen på godt vis.

En endring fra KF til etat vil også føre til at en tydeligere kan se sammenhengen mellom det regnskapstekniske overskuddet i BBB, og kommunens ytelser til vanskeligstilte i form av blant annet kommunal bostøtte og oppfølgingstjenester. Det vil dermed kunne tydeliggjøres hvordan kommunen anvender midlene til å sikre at beboerne kan håndtere sine boutgifter, og mestre boforholdet for øvrig på en god måte.

BBBs driftsinntekter består i hovedsak av 2 elementer, egenbetaling fra leietakere, og kommunal bostøtte overført fra kommunen selv. Den kommunale bostøtten utregnes for hver enkelt leietaker/leieforhold, og sikrer at husstandene har tilstrekkelig midler igjen til livsopphold etter at boutgiftene er betalt.

Leietakerne betaler således «etter evne», og husleiejusteringer fører for mange husstander ikke til øket egenbetaling. Leienivået i BBBs boliger følger husleielovens regelverk om gjengs leie. Dette er et viktig prinsipp, og sikrer at leienivået i kommunens boliger ikke er vesentlig lavere enn den rene markedsløse som kan avtales i private leieforhold. Prinsippet om gjengs leie bidrar dermed til at en ikke får en etterspørsel etter kommunens boliger med et økonomisk motiv. For en husstand med inntekt stor nok til å bære boutgiftene selv, vil det da ikke være økonomisk fordelaktig å søke om, eller bli boende i en kommunal bolig, og kommunen kan tildele boligen til en husstand som i større grad er avhengig av kommunal bistand for å etablere et boforhold.

Etter bystyrets vedtak kan en umiddelbart starte arbeid med å avklare og utarbeide rutiner for bestilling og samhandling med alle aktuelle byrådsavdelinger. Videre må det utarbeides rutiner for budsjettering og regnskapsrapportering. Det oppnevnes en arbeidsgruppe som frem mot iverksetting skal komme med anbefalinger og tilrettelegge for organisasjonsendringen. Som nevnt over vil omgjøring til etat ikke endre BBBs interne organisering, og ansattes arbeidsforhold og oppgaver vil i svært liten grad berøres.

Arbeidstakerorganisasjonen har likevel en viktig rolle, og inviteres til deltakelse i videre gjennomføringsprosess. I tillegg vil arbeidsgruppen bestå av representanter for BHO, BFEE, BBB, og ledes av BSBO.