



Ringerike
kommune

Samarbeid og utfordringer

-

Ringerike kommune Ringerike Boligstiftelse

Knut E. Helland
Konstituert rådmann





Ringerike
kommune

Bakgrunn

- Orienteringen basert på henvendelse til ordfører fra repr. Bolstad og Stenersen.
- Rådmannen oppfatter representantene dithen at formannskapet har behov for informasjon om kommunens samarbeid med Boligstiftelsen.





Ringerike
kommune

Kort om stiftelse

- En stiftelse er selveid. Ringerike kommune har derfor ingen «eierandel» i Ringerike Boligstiftelse.
- Siden Boligstiftelsens vedtekter går ut på å skaffe til veie ønskede boliger for Ringerike kommune så lever ikke stiftelsen helt sitt eget liv. Indirekte gir det også Stiftelsen i oppgave å medvirke til kommunens boligsosiale tiltak.
- Styret skal sikre at stiftelsens formål ivaretas, ikke interessene for de som har oppnevnt styremedlemmene (selv om dette er kommunen).
- Kommunen kan kun påvirke boligstiftelsen gjennom samarbeidsavtaler og leieavtaler.





Ringerike
kommune

Strategi

Ringerike Boligstiftelse er Ringerike kommunes strategiske virkemiddel for planlegging, finansiering, drift og vedlikehold av kommunale boliger og institusjonsplasser til helse- og omsorgsformål basert på boligsosial handlingsplan.





Ringerike
kommune

Ringerike Boligstiftelse

Utdrag av vedtektene:

§ 3. Formål

Stiftelsen har til formål å erverve eller forestå oppføringen av trygdeboliger, samt boliger og institusjoner til bruk for pleie- omsorg, helse og sosialtjenesten og leie ut leiligheter etc. i slike bygg i Ringerike kommune. Stiftelsen har dessuten til formål i å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for leietakerne eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med stiftelsens øvrige virksomhet.

§ 4. Leilighetene skal bare leies av personer som utpekes av Ringerike kommune.





Ringerike
kommune

Avtaleforhold

Det foreligger 3 avtaleforhold mellom Ringerike kommune og Ringerike Boligstiftelse:

1. Samarbeidsavtale mellom Ringerike kommune og Ringerike Boligstiftelse
2. Ringerike Boligstiftelse leier ut boliger til Ringerike kommune.
3. Ringerike kommune leverer vaktmestertjenester til Ringerike Boligstiftelse.





Ringerike
kommune

Utleie av boliger

- Regulert gjennom samarbeidsavtale og leieavtale datert november 2011.
- Kommunestyret fikk kopi av avtalene desember 2011.





Ringerike
kommune

Kvartalsvise møter

Det gjennomføres informasjons- og drøftingsmøter en gang hvert kvartal. Temaer:

- Investeringsbehov og langsiktige planer
- Budsjettsituasjonen og budsjettplanlegging
- Interne vedtak i hhv. Stiftelsen og kommunen av betydning for samarbeidet
- Ny lovgivning og andre ytre rammebetingelser som kan innvirke på samarbeidet
- Anslått utvikling i
 - o Behov for ulike type boliger
 - o Den boligstandard som forventes og ønskes for de enkelte brukergrupper
 - o Løpende prosjekter





Ringerike
kommune

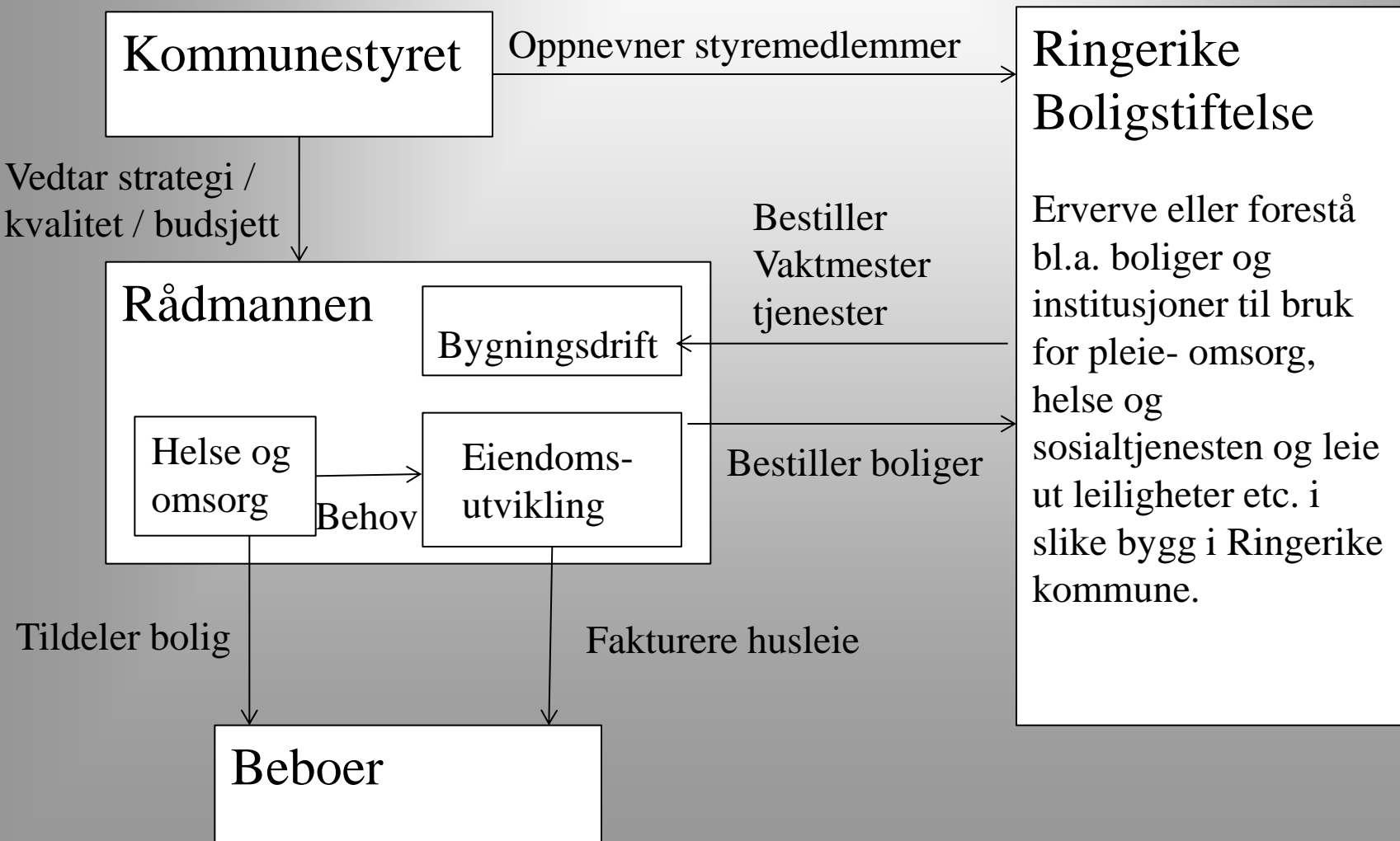
Interne roller Ringerike kommune

- Helse- og omsorg (NAV og bestillerenheten) tildeler boliger samt gir beskjed til eiendomsutvikling ved endrede behov.
- Eiendomsutvikling bestiller boligene / endrede behov / salg hos Ringerike Boligstiftelse. Eiendomsutvikling fakturerer også beboerne for husleie.
- Vaktmestertjenester leveres av bygningsdrift.





Roller Ringerike kommune





Litt historikk

- Boligene ble overført til Ringerike Boligstiftelse med en verdi (ikke markedsverdi) tilpasset muligheten for en fornuftig leiepris.
- Boliger med behov for oppussing ble overført med en enda lavere verdi for å skape rom for oppussing.
- Boligstiftelsens renter og avdrag på kjøpet faktureres Ringerike kommune som del av leien. Innebærer økte leiekostnader (ca 20 mill kr årlig) for Ringerike kommune, men kommunen nedbetalte lån som ga tilsvarende reduserte kapitalkostnader for kommunen. Dvs vi fikk en synliggjøring.
- Opprinnelig skulle boligstiftelsen også være kommunens eiendomsfaglige kompetanse på boliger, dvs avtaleforholdet skulle ivaretas direkte mellom helse og omsorg og boligstiftelsen.





Interne erfaringer

- Har tatt tid å rydde opp i kommunens interne roller (teknisk og helse og omsorg). Mangel på helhetstenkning.
- Ansatte blant annet ny eiendomssjef (for eiendomsutvikling) for å kunne møte boligstiftelsen på fag og avtaleverk.
- Uvant for vaktmestrene å måtte forholde seg til krav til oppgaver / rutiner fra ekstern kunde (boligstiftelsen).
- Uklarhet i egne roller / rutiner har medført at noen oppgaver har blitt uteglemt.
- Sårbarhet i noen stillinger (avh av enkeltpersoner).





Boligsosial handlingsplan

- Som del av arbeidet med boligsosial handlingsplan, er også følgende kartlagt:
 - Prosessgjennomgang av hele boligtildelingen
 - Omsorgsbolig
 - Annen bolig
 - Boliger til flyktninger
 - Gjennomgang av kommunens organisering av det boligsosiale arbeidet
 - Se bilde...
 - Kartlagt kommunal boligmasse, inkludert alle leiligheter som leies av Boligstiftelsen.
 - Innføre database ISY som verktøy. Dette for å sikre bedre flyt og oversikt til enhver tid.





Prosessgjennomgang – bruk av LEAN som metode





Ringerike
kommune

Interne erfaringer

- Opplever nå at vi er dyktigere som bestillere og at rutiner og roller er i ferd med å komme på plass.
- Men fortsatt noe igjen slik at vi oppleves som effektive i bestillingene og ved endringer av boligbehov.





Ringerike
kommune

Erfaringer i samarbeidet med Ringerike Boligstiftelse

- Kommunens interne opprydding påvirket samarbeidet i starten.
- Ble en overgang når en profesjonalisering av avtaleforholdet medførte at kommunen selv også måtte ansette person som kunne møte boligstiftelsen på fag og avtaleverk og derigjennom bli en god bestiller.
- Det daglige samarbeidet i dag oppleves som godt. Det er respekt for hverandres roller og oppgaver.
- Referat fra samarbeidsmøtene tydeliggjør bestillingene og forventningene.

