



RINGERIKE
KOMMUNE

Opphevelse av boligstiftelsen – anbefaling fra arbeidsgruppe

Formannskapetets strategisamling, onsdag 7. juni 2023



- Forbud mot ulovlig utdeling
- Anskaffelse ved kjøp og leie av bygg
- MVA-kompensasjon og taushetsplikt
- Investeringsstilskudd fra Husbanken
- Tilskudd fra Enova

- Det er riggen som «stiftelse» som er ugunstig



- Nå er stiftelsesloven endret, og det gir kommunene mulighet til å
 - **opphøve** boligstiftelser som er opprettet av kommuner
 - få **fritak fra dokumentavgift**
 - **formelle krav** som må følges

Arbeidsgruppas anbefaling:



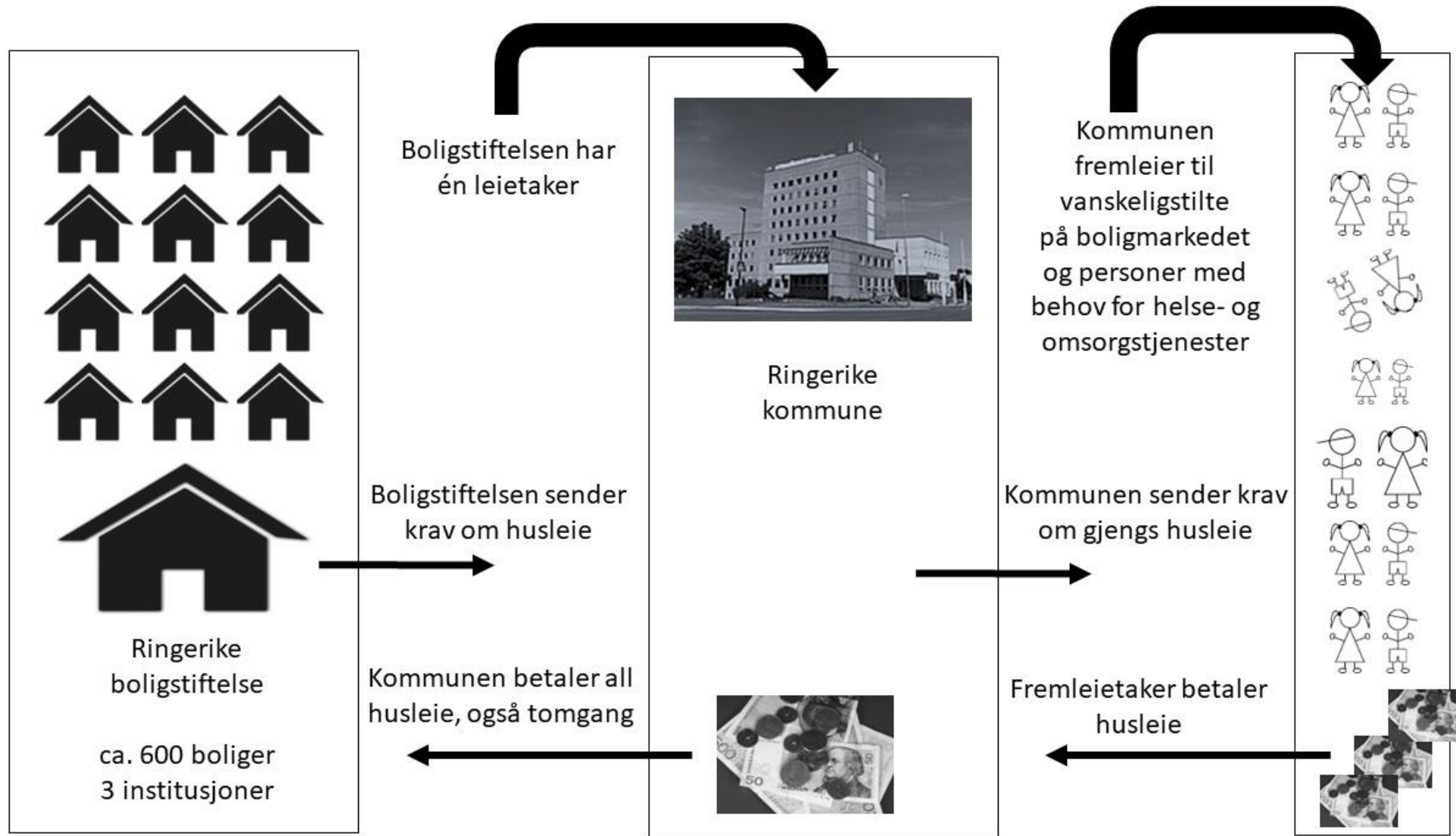
Det beste handlingsrommet for det boligsosiale arbeidet er ved å avvikle boligstiftelsen, og legge hele virksomheten over i Ringerike kommune.

Eiendomsporteføljen deles mellom eiendom og helse- og boligforvaltningen, og fordeles slik:

- boligene legges til helse- og boligforvaltningen
- institusjoner og bemannede boliger legges til eiendom



Slik er det i dag – fordeler og ulemper med dagens rigg



Internt dokument



RINGERIKE - nærmest det meste



- Hovedmålsetning: Ivareta vanskeligstilte på boligmarkedet: «personer/familier som sliter med å dekke boligbehovene sine».
- Trygt og godt hjem å bo i
- Flere skal få eie – at flere skal kunne kjøpe sin kommunale bolig
- Færre bostedsløse og ingen barnefamilier skal være bostedsløse
- Økt brukermedvirkning
- Styrke kommunens eiendomsportefølje – selge/kjøpe/bygge
- Tilgang til støtteordninger
- Områdeløft – kommune/innbyggere
- Energi og arealeffektivisering – riktige boliger utfra behov



- Flyktning bosatt i kommunal bolig
- Kjøpte denne boligen i 2018, fullfinansiert med startlån
- Ved å kjøpe bolig/være på boligmarkedet nedbetaler man gjeld og er med på verdistigning i markedet (etter tid opparbeides EK)
- Solgte leiligheten og kjøpte enebolig via ordinær bank i 2022
- Effekt:
 - Etablert seg i boligområde + skolekrets, stabilitet for familien

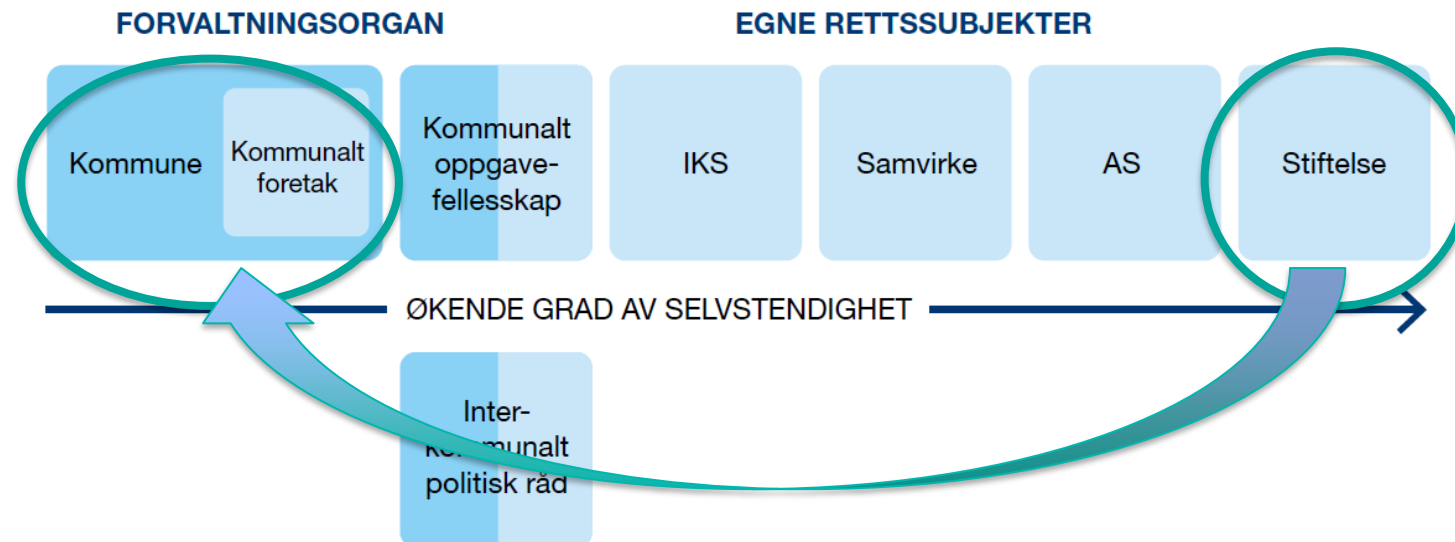


- Eiendomsmassen er i dag godt vedlikeholdt og holder en god og nøktern standard
- Drift eller forvaltning på «samme eller høyere nivå» kan måles:
 - Tilstandsgrad – forutsetter at porteføljen er vurdert i dag
 - Kr/m² per år - historikk i KOSTRA
 - Endring i vedlikeholdsetterslep – forutsetter at etterslep i dag er registrert
 - Andre måter kan også være: Driftsavbrudd og brukertilfredshet

Hvordan organisere hvis kommunen tar over boligstiftelsen?



Kommunene har en stor frihet til å velge hvordan tjenestene skal organiseres



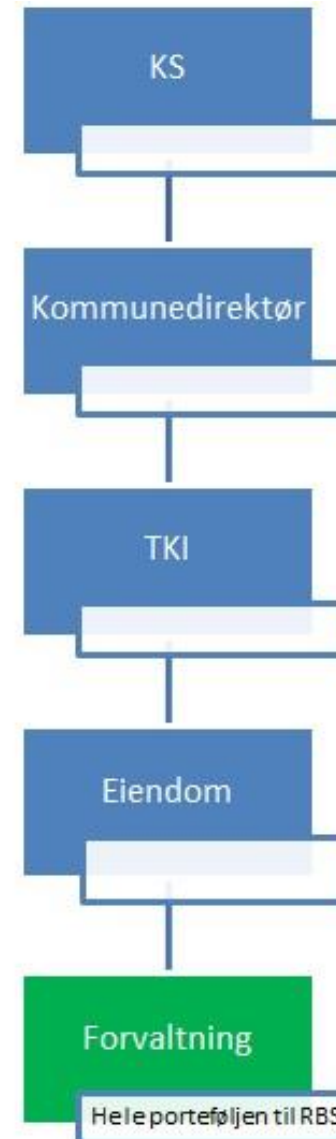
Vi har sett på disse organiseringene innenfor kommunen



Alt 1: Hele porteføljen til eiendom

Alt. 2: Dele porteføljen

Alt. 3: Opprette KF



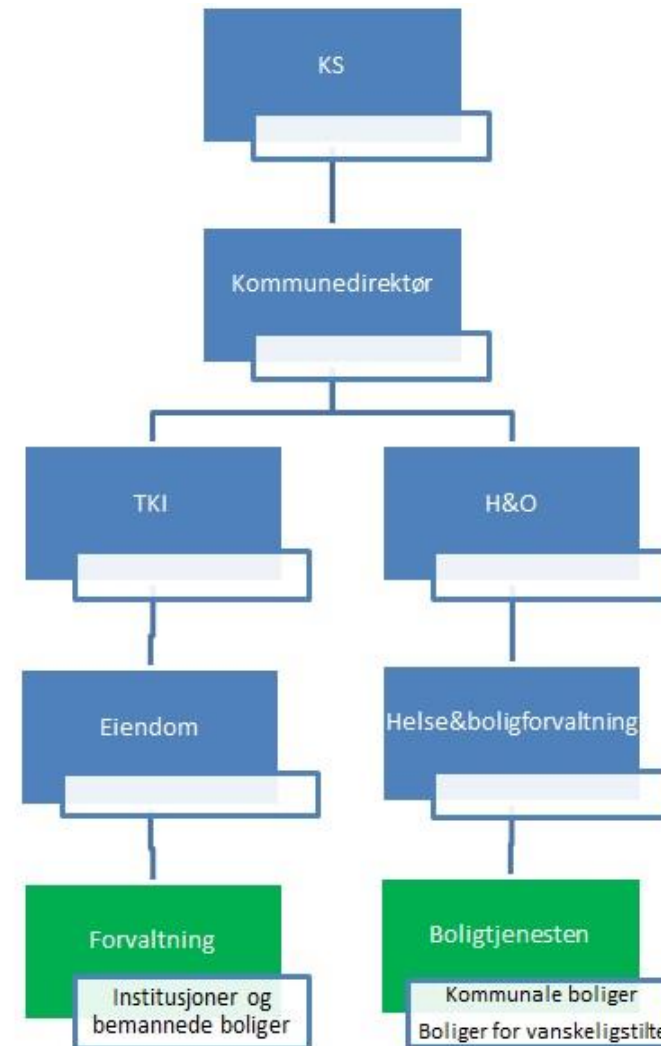
Vi har sett på disse organiseringene innenfor kommunen



Alt 1: Hele porteføljen til eiendom

Alt. 2: Dele porteføljen

Alt. 3: Opprette KF



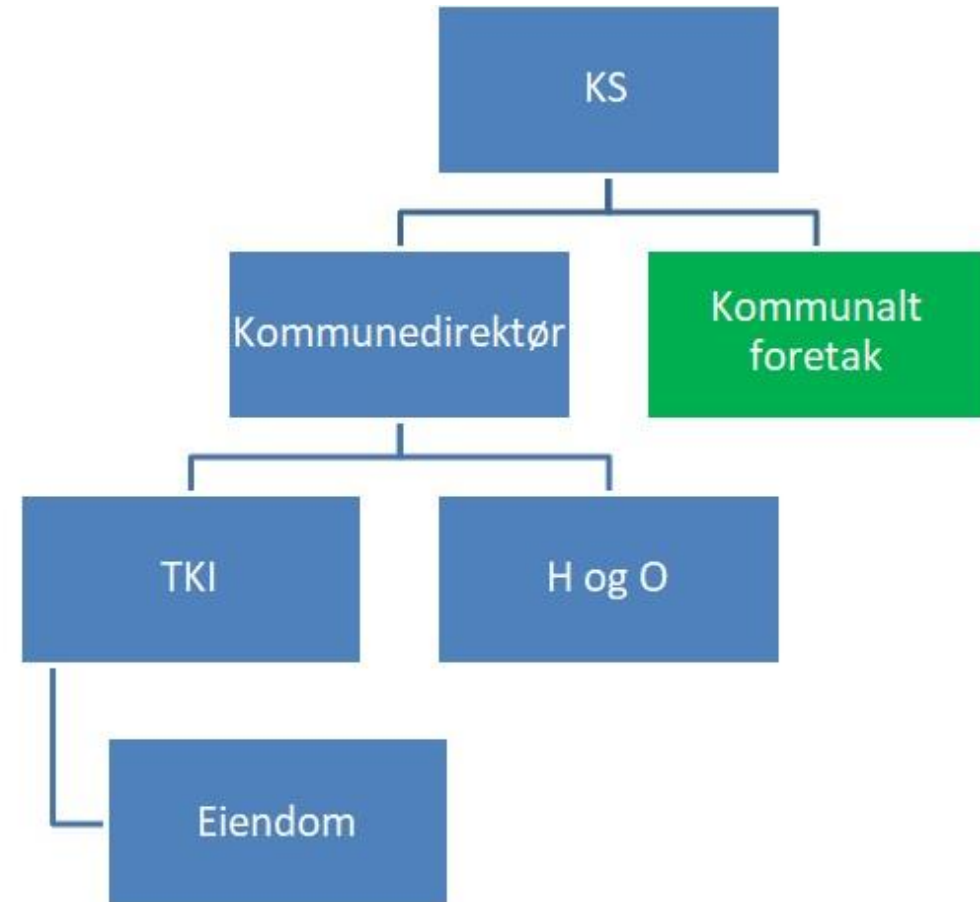
Vi har sett på disse organiseringene innenfor kommunen



Alt 1: Hele porteføljen til eiendom

Alt. 2: Dele porteføljen

Alt. 3: Opprette KF



Hva skal til for at vi lykkes med å ta over eiendomsporteføljen?

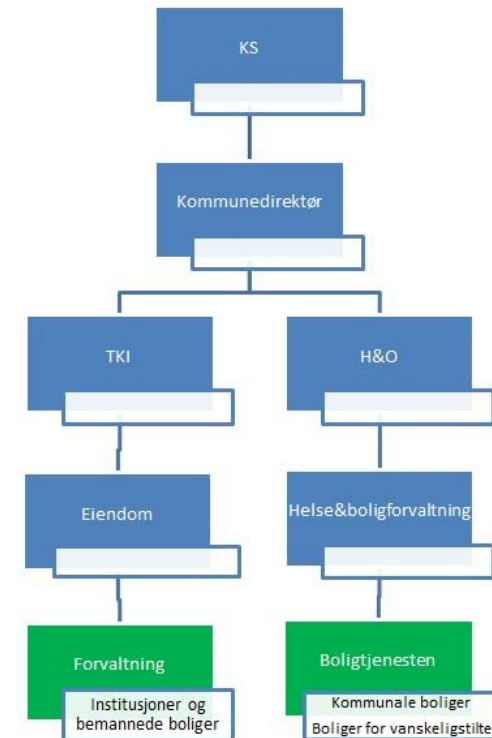


- Virksomhetsoverdragelse – eiendeler, gjeld og forpliktelser samt ansatte > må koordineres
- Bruke eksisterende systemer/rutiner så langt som mulig i starten, og tilpasse organisasjonen (økt volum / ressurser)
- Se på FDV per m² og fordele økonomien tilsvarende (viktig at vi budsjetterer riktig fra start, og viderefører dagens vedlikeholdstakt)
- Delegeringsreglement – kjøp og salg av boliger (unngå byråkrati)
- Samle all tildeling av boliger på ett sted > boliger til vanskeligstilte overføres til Tildelingskontoret
- Utarbeide nye rutiner for oppfølging (boevne, gjennomstrømning, startlån, behov for helsetjenester og annet)
- Oppussingsperioder: Redusere 90 dagers perioden
- Tydelige strategier for boligsosialt arbeid

Alt 1: Hele porteføljen til eiendom

Alt. 2: Dele porteføljen

Alt. 3: Opprette KF





- Bruke "tidsvinduet" til å oppheve boligstiftelsen – og at eiendomsporteføljen deles mellom helse og teknisk
 - boligene legges til helse- og boligforvaltningen
 - institusjoner og bemannede boliger legges til eiendom
- Vi er kommet et godt stykke på vei for å rigge oss for en overtakelse av boligstiftelsen
- Sak kommer til nytt kommunestyre

Avslutning og takk!



RINGERIKE
nærmest det meste



RINGERIKE
KOMMUNE