



MOLDE KOMMUNE
Kontrollutvalget

Saksmappe: 2017-1502/06
Arkiv: 216
Saksbehandler: Jane Anita Aspen
Dato: 27.11.2017

Saksframlegg

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
PS 42/17	Kontrollutvalget Kommunestyret	30.11.2017

**FORVALTNINGSREVISJONSRAPPORT «MOLDE EIENDOM KF –
FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV UMLEIEBOLIGER»**

Sekretariatets innstilling

1. Molde kommunestyre tar forvaltningsrevisjonsrapporten **Molde Eiendom KF – Forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger** til etterretning og slutter seg til de anbefalinger fra revisjonen som fremgår i rapportens sammendrag.
2. Kommunestyret ber rådmannen og foretaket om å sørge for at revisjonens anbefalinger blir fulgt og påse at dette arbeidet gjennomføres.
3. Kommunestyret ber rådmannen og foretaket om å gi skriftlig tilbakemelding på oppfølgingen til kontrollutvalget, innen en periode på 12 – 18 mnd.

Saksopplysninger

Kontrollutvalgets oppgaver ved forvaltningsrevisjon følger av kommunelovens § 77, nr. 4 og Forskrifter for kontrollutvalg, kap. 5.

Kontrollutvalget skal rapportere og legge fram gjennomførte forvaltningsrevisjonsrapporter og resultatene av disse til kommunestyret, jfr. kontrollutvalgsforskriften § 11.

Kontrollutvalget i Molde vedtok i sitt møte 7.12.2016 i sak 45/16 å bestille en forvaltningsrevisjon av «Molde Eiendom KF – forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom.» Bestilling av prosjektet ble godkjent av Molde kommunestyre i møte 16.2.2017, sak 2/17. Prosjektet inngår i Plan for forvaltningsrevisjon 2016 – 2019.

Prosjektet er bestilt gjennomført av Møre og Romsdal Revisjon IKS.

Prosjektplan ble vedtatt av kontrollutvalget i møte 1.3.2017 i sak 03/17.

Basert på bestillingen fra kontrollutvalget har dette prosjektet følgende problemstillinger:

- Har Molde kommune system som sikrer styring og samordning mellom foretaket og kommunen knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger?
- Har Molde kommune system som kvalitetssikrer kjøp og salg av utleieboliger?
- Har Molde kommune etablert hensiktsmessig system og rutiner for å ivareta langsiktig forvaltning av utleieboliger?

4.10.2017 fikk kontrollutvalget oversendt forvaltningsrevisjonsrapport Molde Eiendom KF– forvaltnings, drift og vedlikehold av utleieboliger. Rapporten ble tatt opp til behandling i kontrollutvalgets møte 18.10.17.

Siden fokus i rapporten i henhold til bestillingen er utleieboliger, så har revisjonen av den grunn endret overskriften til «Molde Eiendom KF – forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger».

Kontrollutvalget fattet følgende vedtak i møte 18.10.2017:

Kontrollutvalget sender rapporten tilbake og ber om at revisjonen tydeliggjør og konkretiserer rapporten i forhold til det som fremkom i møte.

Kontrollutvalget synes det er uheldig at det er så lav svarprosent på undersøkelsen. Revisor bør vurdere om det er mulig å få flere respondenter til å svare.

Møre og Romsdal Revisjon IKS har nå oversendt en bearbeidet versjon av rapporten, som legges for behandling i kontrollutvalgets møte 30.11.2017.

Vedlagt saken følger:

- Oversendelsesbrev fra Møre og Romsdal Revisjon IKS, datert 16.11.2017
- Forvaltningsrevisjonsrapporten **Molde Eiendom KF – Forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger** (datert 22.11.2017)

VURDERING

I følge RSK 001, Standard for forvaltningsrevisjon, skal det i starten av et forvaltningsrevisjonsprosjekt utarbeides en prosjektplan som skal danne grunnlage for gjennomføring av prosjektet. Prosjektplanen ble vedtatt av kontrollutvalget i møte 1.3.2017 i sak 03/17.

Under behandling av prosjektplanen drøftet utvalget om problemstillingene var i samsvar med bestillingen fra kontrollutvalget. Det fremkom ingen forslag til endringer av problemstillinger.

Men utvalget kom med følgende innspill til revisor i møte:

Utvalget oppfordrer til at det blir kontaktet både NAV, psykiatri, rusomsorg og tildelingskontoret, og at både styret og administrasjon i foretaket blir intervjuet. Revisor bekreftet at de vil gjøre det.

Utvalget understreker at de ikke bare er opptatt av de formelle dokumentene, men også hvordan dette fungerer praksis.

Utvalgsmedlemmene støttet de avgrensingene som gjøres i prosjektplanen. Hovedsakelig vil revisjonen vurdere kommunens system og rutiner knyttet til vedlikehold av kommunale bygg, med særlig fokus på utleieboliger. Utvalget uttrykker likevel bekymring over at også kjøp og salg av utleieboliger kan ha store økonomiske konsekvenser.

Formålet med forvaltningsrevisjonsprosjektet er å finne ut om Molde kommune og Molde Eiendom KF – forvalter, drifter og vedlikeholder eiendommene de har ansvar for på en formålstjenlig måte

Forvaltningsrevisjonsrapporten «**Molde Eiendom KF -forvaltnings, drift og vedlikehold av utleieboliger**», ble lagt frem for behandling i kontrollutvalgets møte 18.10.17.

Av protokollen fra møte går det frem at utvalget ikke var fornøyd med den delen av forvaltningsrevisjonsrapporten som omhandler kjøp og salg av utleieboliger. Dette er et område som kontrollutvalget har sett på som et stort risikoområde, men rapporten gav ikke noe konkret informasjon og tydelige tall. Det ble savnet tallfesting av antall salg/kjøp, om det

er mønster i hvem det er solgt til/kjøpt fra og om Molde Eiendom KF har kjøpt dyrere eller solgt billigere enn det en kan forvente.

Det var også skuffelse over at det bare er 12 av 30 respondenter hadde svart på spørreundersøkelsen fra revisjonen. Respondentene var virksomhetsledere og ansatte i Molde kommune som gjennom sitt arbeid er i kontaktet med Molde Eiendom KF. Det ble forventet at disse svarer på en undersøkelse som er et viktig grunnlag for forvaltningsrevisjonsrapporten.

Om rapporten står det videre i protokollen:

«Kontrollutvalget synes at rapporten gir gode anbefalinger, men vurderer at rapporten er for lite konkret i faktagrunnlaget og beskrivelsene. Det savnes også noen presiseringer. Revisjonen bør gi mer konkret informasjon og bl.a. tallfeste i stede for at det står «stort antall» eller «noen». Det savnes også en del faktaopplysninger, særlig innenfor problemstillingen kjøp og salg av utleieboliger. Utvalget ber derfor om at revisjonen i neste kontrollutvalgsmøte legger frem en rapport som imøtekommer det som fremkom i dagens møte.»

Kontrollutvalget valgt da å sende rapporten tilbake til revisjonen for tydeliggjøring og konkretisering, særlig knyttet til kjøp og salg av utleieboliger. Det ble også oppfordret til å forsøke å få flere respondenter til å svare på undersøkelsen som revisjonen sendte ut.

Møre og Romsdal Revisjon IKS oversendte en bearbeidet rapport til sekretariatet 16.11.2017. Sekretariatet vurderer at rapporten nå inneholder mer faktaopplysninger og tabeller som tydeliggjør og konkretiserer kjøp og salg av utleieboliger på en bedre måte. Revisjonen har purret og det har nå vært en økning i respondenter på undersøkelsen fra 12 til 25. Undersøkelsen ble sendt ut til 30 virksomhetsledere og ansatte.

Når det gjelder den delen av rapporten om omtaler *Feil investeringer*? så har det vært en ytterligere dialog mellom sekretariat, utvalgsleder og revisjonen.

Møre og Romsdal Revisjon IKS oversendte siste versjon av forvaltningsrevisjonen til sekretariatet 22.11.2017.

Det viste seg at det skapte noen utfordringer når det som i første utkast til rapport var omtalt som *feilkjøp* skulle konkretiseres. Siden dette hadde fremkommet i intervju, så ønsket utvalget å få konkretisert hvor mange feilkjøp det dreide seg om. Det fremkom da at feilkjøp og feilinvesteringer omtales på forskjellig måte, og det var derfor vanskelig å talfeste dette siden en ikke hadde noen tydelig og felles definisjon om hva et feilkjøp er. Møre og Romsdal Revisjon IKS vurderer at feilkjøp ikke var en del av forvaltningsrevisjonsprosjektet og derfor ikke var definert i prosjektet. Revisjonen vurderer at dersom temaet er av interesse å vurdere nærmere, så mener de at de best kan håndteres i en egen bestilling.

Sekretariatet vurderer at den siste versjonen av rapporten i tilstrekkelig grad tydeliggjør utfordringene med bruk av begrepet *feilkjøp/feilinvesteringer*.

På bakgrunn av skisserte problemstillinger, revisjonskriterier og vurderinger har revisjonen i rapportens Sammendrag, kommet med ni anbefalinger:

Anbefalinger

Molde kommune har system som skal sikre styring og samordning mellom foretaket og kommunen knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger. Revisjonens undersøkelser viser at det er forbedringspotensial. Basert på dette gis følgende anbefalinger:

- Molde kommune bør vurdere om bestillinger av utleieboliger, også mindre bestillinger, skal følge standardisert framgangsmåte.
- Molde Eiendom KF bør i større grad dokumentere at tiltak som gjennomføres er i tråd med gjeldende planer og retningslinjer.
- Molde kommune og Molde Eiendom KF bør sikre at avklaringer som tas i møter dokumenteres.

Molde kommune har utarbeidet instruks for avhending av fast eiendom m.v. Revisjonens undersøkelser viser at det er forbedringspotensial og at det gjenstår noe arbeid med å utarbeide gode oversikter over behov. Det er ikke utarbeidet system for kvalitetssikring ved kjøp av utleieboliger. Basert på dette gis følgende anbefalinger:

- Molde kommune og Molde Eiendom KF bør sikre at det foreligger oppdatert oversikter over utleieboliger som kommunen har behov for.
- Molde Eiendom KF bør sikre at avhending og kjøp av utleieboliger er basert på behov kommunen har.
- Molde Eiendom KF bør vurdere om det skal utarbeides dokument som beskriver prosessen ved kjøp av fast eiendom.

Molde kommune har etablert system og rutiner med sikte på å ivareta en god og langsiktig forvaltning av utleieboliger. Revisjonens undersøkelser viser at valgt system ikke fullt ut er tatt i bruk, og at det gjenstår arbeid med å implementere rutiner. Foretaket bør ha kontrollrutiner som sikrer at regelverk ved anskaffelser overholdes. Videre bør foretaket sikre at ansatte får nødvendig vedlikehold og oppbygging av kompetanse. Basert på dette gis følgende anbefalinger:

- Molde Eiendom KF bør sikre at det foreligger vedlikeholdsplaner, inkludert oversikt over vedlikeholdskostnader for utleieboliger.
- Molde Eiendom KF bør sikre at lov om offentlig anskaffelser etterleves.
- Molde Eiendom KF bør sikre at det utarbeides kompetanseplan.

Konklusjon

Sekretariatet forutsetter at revisjonen har fulgt Norges kommunerevisorforbunds (NKRF) standard for forvaltningsrevisjon (RSK 001) og de krav som denne stiller til bruk av metode og data.

Med utgangspunkt i prosjektplanen som ble fremlagt for kontrollutvalget, og med de konkretiseringer og tydeliggjøringer som er gjort med flere faktaopplysninger, vurderer sekretariatet at rapporten i tilstrekkelig grad belyser problemstillingen som kontrollutvalget hadde ønske om å undersøke i dette prosjektet.

Sekretariatet mener det er viktig å ta revisors anbefalinger videre og synliggjøre de forbedringsområdene som er funnet for kommunestyret. Kontrollutvalget blir derfor anbefalt å legge den frem for kommunestyret med forslag om å ta rapporten til etterretning og be rådmannen og Molde Eiendom KF følge opp revisors anbefalinger i rapporten.

På bakgrunn av dette blir saken lagt fram for behandling i kontrollutvalget med ovenstående forslag til vedtak.

Jane Anita Aspen
daglig leder

MØRE OG ROMSDAL REVISJON IKS

Kontrollutvalget i Molde kommune
v/ Kontrollutvalgssekretariatet for Romsdal
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Deres referanse:

Vår referanse:
Einar Andersen

Arkivkode:
R11

Sted/dato
Molde, 16.11.2017

Forvaltningsrevisjonsprosjekt om Molde Eiendom KF - forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger

Møre og Romsdal Revisjon IKS viser til bestilling av forvaltningsrevisjon om «Molde Eiendom KF - forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom». Prosjektet er gjennomført. Rapport følger vedlagt for behandling av Kontrollutvalget i Molde kommune. Fokus i rapporten er iht. bestilling utleieboliger, av den grunn er overskriften i rapporten endret til «Molde Eiendom KF – forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger».

Kontrollutvalget behandlet rapporten i møte 18.10.2017. Utvalget ønsket flere faktaopplysninger og noen nye oversikter i rapporten. For ytterligere informasjon viser vi til protokoll fra møte 18.10.2017. Revisjonen har innhentet informasjon og dokumentasjon fra Molde Eiendom KF. Informasjon fra foretaket er lagt inn i vedlagt rapport.

Det ble i sommer gjennomført en enkel spørreundersøkelse som del av prosjektet. Revisjonen har etter kontrollutvalgets behandling i møte 18.10.2017 foretatt en purring og fått inn noen flere svar. Undersøkelsen ble sendt til 30 personer og etter purring er det mottatt 25 svar. Oppdatert informasjon fra spørreundersøkelsen er lagt inn i vedlagt rapport.

Revisjonen har sendt et utkast av rapporten datert 13.11.2017 til foretaket og kommunen til orientering. I følge e-post ble det informert om tilleggsopplysninger som er tatt inn i rapporten.

Rapporten oversendes kun elektronisk.

Med hilsen

Einar Andersen
Forvaltningsrevisor

Vedlegg:

- Rapport om Molde Eiendom KF - forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger (16.11.2017)

Kopi med vedlegg:

- Molde kommune v/ rådmann
- Molde Eiendom KF v/ daglig leder og styreleder

Møre og Romsdal Revisjon IKS

Molde kommune

Molde Eiendom KF

forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger

Forvaltningsrevisjon

Molde Eiendom KF - forvaltningsrevisjonsrapport om forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger

Møre og Romsdal Revisjon IKS er et interkommunalt selskap som eies av kommunene Aukra, Eide, Fræna, Gjemnes, Molde, Nasset, Rauma, Sunndal, Vestnes, Kristiansund, Smøla, Halså, Surnadal, Rindal, Averøy, Tingvoll, Aure og Møre og Romsdal fylkeskommune. Selskapet utfører regnskapsrevisjon, forvaltningsrevisjon og selskapskontroll for eierkommunene. Selskapet ble etablert 1.2.2017.

Forord

Møre og Romsdal Revisjon IKS har utført denne forvaltningsrevisjonen etter vedtak i Kommunestyret i Molde kommune 16.2.2017 (sak 2/2017). Prosjektplan ble behandlet av kontrollutvalget i møte 1.3.2017 (sak 3/2017).

Forvaltningsrevisjon er del av kommunestyrets tilsyn med kommunens forvaltning (kommunens egenkontroll), og er hjemla i kommuneloven § 77 og § 78, og forskrift om revisjon. Forvaltningsrevisjon innebærer å gjennomføre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets vedtak og forutsetninger. Forvaltningsrevisjonen skal blant annet:

- undersøke om kommunens virksomhet skjer i tråd med gjeldende lover og regler og kommunens egne planer og vedtak
- sikre at kommunen drives på en måte som ivaretar innbyggernes behov og rettigheter best mulig
- bidra til bedre måloppnåelse og økt kvalitet på tjenestene i kommunen

Før igangsetting av forvaltningsrevisjonsprosjektet har revisjonen vurdert egen uavhengighet overfor Molde kommune, jf. kommuneloven § 79. Vi kjenner ikke til forhold som er egnet til å svekke tilliten til vår uavhengighet og objektivitet.

Rapporten summerer opp resultatene fra Møre og Romsdal IKS sin undersøkelse «Molde Eiendom KF – forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom». Fokus i rapporten er iht. bestilling utleieboliger, av den grunn er overskriften i rapporten endret til «Molde Eiendom KF – forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger».

Revisjonen er utført vår og sommer 2017. Kontrollutvalget behandlet rapport i møte 18.10.2017. Kontrollutvalget ba revisjonen tydeliggjør og konkretiserer rapporten særlig i forhold til kjøp og salg av boliger. Det var ønskelig å tallfeste antall salg/ kjøp. Informasjon er innhentet fra Molde Eiendom KF og tatt inn i rapporten. Kontrollutvalget påpekte i møte 18.10.2017 at gjennomført spørreundersøkelse hadde en lav svarprosent. Revisjonen har foretatt en purring og fått svar fra 25 av 30 respondenter.

Anny Sønnerland avsluttet sitt arbeidsforhold i Møre og Romsdal Revisjon IKS 31.8.2017. Hun deltok som forvaltningsrevisor i prosjektet fram til dette tidspunktet. Forvaltningsrevisor Marianne Hopmark har fra oktober 2017 deltatt i prosjektet.

Møre og Romsdal Revisjon IKS ønsker å takke Molde kommune og Molde Eiendom KF for godt samarbeid.

Molde, 22.11.2017

Einar Andersen
Oppdragsansvarlig
forvaltningsrevisor

Marianne Hopmark
Forvaltningsrevisor

SAMMENDRAG	5
I. INNLEDNING	8
1.1 BAKGRUNN	8
1.2 PROBLEMSTILLINGER OG REVISJONSKRITERIER	8
1.3 AVGRENSNING AV UNDERSØKELSEN	9
1.4 METODE OG DATA (GJENNOMFØRING)	9
1.5 MOLDE EIENDOM KF	10
1.6 HØRING	13
2. STYRING OG SAMORDNING - MOLDE EIENDOM KF OG BASISORGANISASJONEN	14
2.1 PROBLEMSTILLING OG REVISJONSKRITERIER	14
2.2 FAKTA OG BESKRIVELSE	14
2.2.1 Styrende dokumenter -- bestilling -- rapportering	14
2.2.2 Samarbeid og samhandling mellom Molde Eiendom KF og basisorganisasjonen	22
2.3 VURDERING OG ANBEFALING	26
3. KJØP OG SALG AV UMLEIEBOLIGER	28
3.1 PROBLEMSTILLINGER OG REVISJONSKRITERIER	28
3.2 FAKTA OG BESKRIVELSE	28
3.3 VURDERING OG ANBEFALING	33
4. VEDLIKEHOLD AV UMLEIEBOLIGER	34
4.1 PROBLEMSTILLINGER OG REVISJONSKRITERIER	34
4.2 FAKTA OG BESKRIVELSE	37
4.2.1 Oversikter over bygningsmasse og tilstand på bygg	37
4.2.2 Vedlikehold av utleieboliger	40
4.2.3 Kompetanse og ressurser	44
4.3 VURDERING OG ANBEFALING	46
DOKUMENTLISTE	48
VEDLEGG	48
VEDLEGG 1: HØRINGSUTTALELSE FRA MOLDE KOMMUNE	49
VEDLEGG 2: HØRINGSUTTALELSE FRA MOLDE EIENDOM KF	51
VEDLEGG 3: OVERSIKT OVER ANTALL OG BOLIGTYPER SOM EIES/ FORVALTES AV MOLDE EIENDOM KF	55
VEDLEGG 4: OVERSIKT OVER UMLEIEBOLIGER KJØPT AV MOLDE EIENDOM KF I 2014 TIL 2017	57
VEDLEGG 5: ÅPEN TILBUDSKONKURRANSE I BOLIGMARKEDET (ANNONSE), MOLDE EIENDOM KF	58
VEDLEGG 6: OVERSIKT OVER BOLIGER SOLGT AV MOLDE EIENDOM KF I 2014 TIL 2017	59
VEDLEGG 7: OPPDATERT INFORMASJON OM PLANLAGT SALG AV BOLIGER, MOLDE EIENDOM KF	60
VEDLEGG 8: OPPDATERT INFORMASJON OM VEDLIKEHOLDSBEHOV, MOLDE EIENDOM KF	61
VEDLEGG 9: VEDLIKEHOLDSUTGIFTER 2014-2017, MOLDE EIENDOM KF	63
VEDLEGG 10: EKSEMPLER PÅ VEDLIKEHOLD OG INVESTERINGER, MOLDE EIENDOM KF	64
VEDLEGG 11: STATISTIKK FRA KOSTRA, NØKKELTALL FOR BOLIG (KONSERN)	65
Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere	67
Kommunalt eide boliger som andel av totalt antall kommunalt disp. boliger	68

Sammendrag

Møre og Romsdal Revisjon IKS har utført forvaltningsrevisjonsprosjekt om forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger. Prosjektet er bestilt av Kontrollutvalget i Molde kommune, og er knyttet til Molde Eiendom KF.

Problemstillinger i prosjektet

Følgende problemstillinger behandles i forvaltningsrevisjonsprosjektet:

1. Har Molde kommune system som sikrer styring og samordning mellom foretaket og kommunen knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger?
2. Har Molde kommune system som kvalitetssikrer kjøp og salg av utleieboliger?
3. Har Molde kommune etablert hensiktsmessige system og rutiner for å ivareta en god og langsiktig forvaltning av utleieboliger?

Anbefalinger

Molde kommune har system som skal sikre styring og samordning mellom foretaket og kommunen knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger. Revisjonens undersøkelser viser at det er forbedringspotensial. Basert på dette gis følgende anbefalinger:

- Molde kommune bør vurdere om bestillinger av utleieboliger, også mindre bestillinger, skal følge standardisert framgangsmåte.
- Molde Eiendom KF bør i større grad dokumentere at tiltak som gjennomføres er i tråd med gjeldende planer og retningslinjer.
- Molde kommune og Molde Eiendom KF bør sikre at avklaringer som tas i møter dokumenteres.

Molde kommune har utarbeidet instruks for avhending av fast eiendom m.v. Revisjonens undersøkelser viser at det er forbedringspotensial og at det gjenstår noe arbeid med å utarbeide gode oversikter over behov. Det er ikke utarbeidet system for kvalitetssikring ved kjøp av utleieboliger. Basert på dette gis følgende anbefalinger:

- Molde kommune og Molde Eiendom KF bør sikre at det foreligger oppdatert oversikter over utleieboliger som kommunen har behov for.
- Molde Eiendom KF bør sikre at avhending og kjøp av utleieboliger er basert på behov kommunen har.
- Molde Eiendom KF bør vurdere om det skal utarbeides dokument som beskriver prosessen ved kjøp av fast eiendom.

Molde kommune har etablert system og rutiner med sikte på å ivareta en god og langsiktig forvaltning av utleieboliger. Revisjonens undersøkelser viser at valgt system ikke fullt ut er tatt i bruk, og at det gjenstår arbeid med å implementere rutiner. Foretaket bør ha kontrollrutiner som sikrer at regelverk ved anskaffelser overholdes. Videre bør foretaket sikre at ansatte får nødvendig vedlikehold og oppbygging av kompetanse. Basert på dette gis følgende anbefalinger:

- Molde Eiendom KF bør sikre at det foreligger vedlikeholdsplaner, inkludert oversikt over vedlikeholdskostnader for utleieboliger.
- Molde Eiendom KF bør sikre at lov om offentlig anskaffelser etterleves.
- Molde Eiendom KF bør sikre at det utarbeides kompetanseplan.

Funn og vurderinger

Styring og samordning

Styrende dokumenter for Molde Eiendom KF

Molde kommune har utarbeidet dokumenter som styrer oppgaver som er lagt til Molde Eiendom KF. Molde Eiendom KF har vedtekter. Molde kommune har ikke utarbeidet egen eierstrategi for Molde Eiendom KF. Det er mange dokumenter som styrer Molde Eiendom KF. Revisjonen registrerer at styret har bestemt at de dokumenter som foretaket styres etter, skal samles. Revisjonen mener at dette er fornuftig og vil kunne sikre en bedre oversikt, og gjennom dette en bedre styring av foretaket.

System for oppfølging av planer herunder boligsosial handlingsplan

Løpende arbeid med boligsosial handlingsplan og pågående arbeid med «Dreiebok for boligpolitisk og boligsosialt arbeid i Molde kommune» vil etter revisjonens vurdering gi oversikter over styrende dokumenter, arbeidsfordeling og oppfølging av planer.

Foretaket bør i større grad dokumentere at tiltak som gjennomføres er i tråd med gjeldende planer og retningslinjer.

Samarbeid mellom basisorganisasjonen og Molde Eiendom KF

Molde kommune og Molde Eiendom KF, herunder Utleieboliger, arbeider etter en *bestiller – utførermodell*, der Molde kommune er bestiller og foretaket er utfører. Revisjonens undersøkelser viser at dette fungerer etter intensjonen for større prosjekter/ anskaffelser. Etter revisjonens vurdering bør alle bestillinger, også mindre bestillinger, følge formell framgangsmåte. Dette vil sikre at basisorganisasjonen har en totaloversikt over behov og oversikt over hvilke bestillinger som eventuelt skal prioriteres.

«Retningslinjer for samhandling mellom kommunale foretak og Molde kommune som basisorganisasjon», er sentralt i forhold til samhandling mellom kommunen og Molde Eiendom KF. Dokumentet er kjent av de som står for samarbeidet på overordnet nivå. Revisjonens undersøkelser viser at bestemmelsene i retningslinjene i hovedsak følges. Dokumentet ble vedtatt av kommunestyret i 2008. Det har skjedd endringer i organisasjonskart og regelverk, og kommunen bør vurdere om dokumentet skal revideres.

Samarbeidsmøter mellom basisorganisasjonen og Molde Eiendom KF

Revisjonens undersøkelser viser at det gjennomføres regelmessige samarbeidsmøter mellom foretaket og basisorganisasjonen. Det er en fast struktur for møter på overordnet nivå.

Det er faste ukentlige møter mellom Utleieboliger og avdelinger i basisorganisasjonen som det samarbeides mest med. I intervju framkommer det at disse møtene ansees som viktig for at tildeling av bolig kan gjennomføres på en god måte. I tillegg er det møter med andre samarbeidsparter noen ganger per år. De avklaringer som tas bør etter revisjonens vurdering dokumenteres.

Kjøp og salg av utleieboliger

Foretakets planer for kjøp og salg av eiendom bør synliggjøres.

Etter revisjonens vurdering bør det arbeides videre med å klargjøre kommunens behov for utleieboliger. Dette bør vurderes i forhold til antall, typer, beskaffenhet, beliggenhet etc. Dette vil sikre at foretaket disponerer boliger kommunen har behov for. Arbeid med boligsosial

handlingsplan og pågående arbeid med «Dreiebok for boligpolitisk og boligsosialt arbeid i Molde kommune» vil gi oversikter.

Det foreligger ikke dokumenter som beskriver prosessen ved kjøp av fast eiendom. Det opplyses at foretaket en gang per år har annonse i lokalpressen der det informeres om boligtyper foretaket har behov for. Videre opplyses det at det normalt nyttes mekler ved kjøp av eiendom. Etter revisjonens vurdering vil det være klargjørende å utarbeide dokument som beskriver prosessen ved kjøp av fast eiendom og hvordan dette skal dokumenteres.

Molde kommune bør etter en tid evaluere retningslinjene for avhending av fast eiendom.

Undersøkelsen viser at det er viktig at kunnskap i egen organisasjon ved kjøp og salg av eiendom nyttes og at ekstern kompetanse innhentes ved behov.

Vedlikehold av utleieboliger

Oversikter over bygningsmasse og tilstand på bygg

Revisjonens undersøkelser viser at Molde Eiendom KF har oversikt over de eiendommer og boenheter foretaket eier. Oversikten ajourføres fortløpende.

Molde Eiendom KF gjennomførte en kartlegging av vedlikeholdsbehov på utleieboligene i 2015. Det bør utarbeides mer detaljerte oversikter over vedlikeholdsbehov for den enkelte bolig. Foretaket bør ta stilling til om, når og hvordan kartlegging skal gjennomføres.

Vedlikehold av utleieboliger – system og rutiner

Leietakere, eller de i basisorganisasjonen som eventuelt følger opp leietaker, skal ta kontakt med kontoransatte ved utleieboligene ved feil, mangler og behov for utbedring. I intervju framkom det at henvendelsene ofte går direkte til den som utfører arbeidet. Etter revisjonens vurdering bør foretaket avklare hvordan slike henvendelser skal håndtere. Videre bør det gis informasjon til melder innen akseptabel tid om at henvendelsen er mottatt og når utbedring gjennomføres.

Basert på kartlagt tilstand på bygg bør det utarbeides oversikter over prioriterte vedlikeholdsoppgaver. Foretaket utfører som hovedregel vedlikeholdsarbeid med bruk av egne ressurser/ ansatte. Ved behov leies det inn tjenester. Etter revisjonens vurdering bør foretaket sikre at nødvendig utbedring gjennomføres innen akseptabel tid.

Foretaket skal sikre at lov om offentlig anskaffelser etterleves. Det bør etter revisors vurdering avklares om det er områder der rammeavtaler bør inngås. Der ROR Innkjøp ikke inngår rammeavtaler bør foretaket vurdere å inngå egne rammeavtaler. Det bør avklares hvordan slike rammeavtaler skal følges opp.

Foretaket må sikre at krav i lov om offentlig anskaffelser etterleves.

Kompetanse

Revisjonens undersøkelser viser at de siste årene er avsatt lite ressurser til vedlikehold og utvikling av kompetanse. Det bør utarbeides kompetanseplan.

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Kommunestyret i Molde kommune vedtok **Plan for forvaltningsrevisjon 2016 til 2019** i møte 6.10.2016 (sak 94/2016). I planen er «Molde Eiendom KF, styring og samhandling herunder boligsosialt arbeid og vedlikehold» nevnt som et av fem aktuelle hovedtema for forvaltningsrevisjon.

Bestilling av forvaltningsrevisjonsprosjekt

Ved behandling av plan for forvaltningsrevisjon vedtok kommunestyret at kontrollutvalgets valg av tema for forvaltningsrevisjon skal godkjennes av kommunestyret. I forståelse med dette utarbeidet kontrollutvalget sak som ble lagt fram for kommunestyret og behandlet i møte 16.2.2017. Kontrollutvalgets innstilling ble vedtatt av kommunestyret.

I protokoll til sak 45/2016 (7.12.2016) opplyses det følgende om valg av forvaltningsrevisjonsprosjekt under overskriften: «Kontrollutvalgets behandling»:

Kontrollutvalget gjorde en grundig vurdering av aktuelle prosjekt som er beskrevet i saksframlegget og konkluderte med at det var mest aktuelt å bestille et forvaltningsrevisjonsprosjekt knyttet til Molde Eiendom KF, selv om Molde Eiendom KF nå gjør noen organisatoriske grep. Bakgrunnen for at kontrollutvalget ønsker å gjennomføre et forvaltningsrevisjonsprosjekt knyttet til Molde Eiendom KF, er bl.a. informasjon som kontrollutvalget er gjort kjent med gjennom orienteringer, samt det faktum at foretaket forvaltet svært store ressurser på vegne av Molde kommune.

Det blir fremsatt forslag om følgende konkretisering i sekretariatets forslag til vedtak:

Kommunestyret støtter kontrollutvalgets bestilling av følgende forvaltningsrevisjonsprosjekt:

Molde Eiendom KF – forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom

Kontrollutvalget konkluderte med at de ønsker å avgrense prosjektet til å konsentrere seg om utleieboliger, ikke formålsbygg.

Prosjektplan

Kontrollutvalget vedtok i møte 1.3.2017 (sak 3/2017) prosjektplan for forvaltningsrevisjonsprosjektet. Kontrollutvalgets vedtak lyder:

Kontrollutvalget godkjenner den fremlagte prosjektplanen for forvaltningsrevisjonsprosjektet «Molde Eiendom KF – forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom» med de merknader og tilføyelser som måtte framkomme i møtet. Prosjektplanen danner grunnlag for gjennomføring av prosjektet.

1.2 Problemstillinger og revisjonskriterier

Problemstillinger

Det skal utarbeides problemstillinger for den enkelte forvaltningsrevisjonen. Med utgangspunkt i bestillingen fra kontrollutvalget behandles følgende problemstillinger i prosjektet:

- Har Molde kommune system som sikrer styring og samordning mellom foretaket og kommunen knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger?
- Har Molde kommune system som kvalitetssikrer kjøp og salg av utleieboliger?

- Har Molde kommune etablert hensiktsmessige system og rutiner for å ivareta en god og langsiktig forvaltning av utleieboliger?

Revisjonskriterier

Med utgangspunkt i problemstillingene skal det etableres revisjonskriterier. Revisjonskriterier er de krav, normer og/ eller standarder som forvaltningsrevisjonsobjektet skal revideres/ vurderes i forhold til. Revisjonskriteriene skal være begrunnet i, og utledet fra, autoritative kilder innenfor det reviderte området. Revisjonskriteriene skal være relevante, konkrete og i samsvar med de kravene som gjelder for forvaltningsrevisjonsobjektet.

Kilder for revisjonskriterier i dette forvaltningsrevisjonsprosjektet er kommuneloven. I tillegg kommer aktuelle forskrifter, rundskriv og veiledere fra sentrale myndigheter.

Revisjonen har innhentet aktuelle styringsdokumenter fra Molde kommune og Molde Eiendom KF. Disse er nyttet som kilder til konkretisering av kriterier. Aktuelle dokumenter er:

- Eiermelding for Molde kommune (KS sak 97/2013)
- Retningslinjer for samhandling mellom kommunale foretak og Molde kommune som basisorganisasjon (KS sak 49/2008)
- Boligsosial handlingsplan for perioden 2011-2020 (KS sak 15.3.2012)
- Økonomireglement for Molde kommune (KS sak 8/2016)
- Delegering av myndighet knyttet til forvaltning av fast eiendom
- Instruks for avhending av fast eiendom mv.

Revisjonskriteriene blir konkretisert i det enkelte kapittel.

1.3 Avgrensning av undersøkelsen

I forvaltningsrevisjonsprosjektet er tre tema vurdert: 1) styring og samordning med basisorganisasjonen 2) kjøp og salg av utleieboliger 3) vedlikehold av utleieboliger

Revisjonen har i samsvar med bestilling hatt fokus på utleieboliger.

Forvaltningsrevisjonsprosjektet er gjennomført uten at brukere som leier boliger er involvert.

Ved vurdering av avhending og kjøp av utleieboliger har revisjonen vurdert de rutiner og system som nyttes. Revisjonen har i tillegg innhentet oversikter over kjøp og salg av utleieboliger foretatt av Molde Eiendom KF i 2014, 2015, 2016 og 2017.

Revisjonen har ikke selv gjennomført tilstandsvurderinger eller beregninger av vedlikeholdsbehov. Revisjonens undersøkelser har vært knyttet til om kommunen selv har system for dette.

1.4 Metode og data (gjennomføring)

Undersøkelsen er basert på Norges kommunerevisorforbund (NKRF) standard for forvaltningsrevisjon (RSK 001).

Revisjonen har innhentet og gjennomgått kommunens planverk og reguleringer. Videre har revisjonen intervjuet ansatte og ledere i Molde Eiendom KF som har ansvar for kommunens eiendomsforvaltning. Følgende samtaler/ intervjuer er gjennomført:

- Styreleder (oppstartmøte og høringsmøte)
- Daglig leder (oppstartmøte og høringsmøte)
- Enhetsleder, Utleieboliger (oppstartmøte, intervju og høringsmøte)
- Rådgiver, Utleieboliger (intervju)
- Tømrer/ vedlikeholdstekniker, Utleieboliger (intervju)
- Fungerende oppsynsmann, Utleieboliger (intervju)
- Byggeleder/ prosjektmedarbeider, Utleieboliger (intervju)

I tillegg gjennomførte revisjonen samtale/ intervju med sentrale ansatte i basisorganisasjonen: 1) kommunalsjef og seniorrådgiver, Plan og utviklingsavdelingen 2) enhetsleder, Ressurstjenesten 3) innkjøpsjef 4) seksjonsleder og saksbehandler, Kontor for tildeling og koordinering 5) seksjonsleder og ansatte, Økonomiavdelingen

RSK 001 og veileder i forvaltningsrevisjon (NKRF, revidert 2016) påpeker at revisjonen som hovedregel bør tilstrebet anonymitet for informantene. Der ledere og offisielle representanter for det reviderte området har gitt informasjon vil det i større grad være naturlig å gi informasjon om informanten.

Som del av prosjektet er det gjennomført en enkel spørreundersøkelse. Spørreundersøkelsen ble sommeren 2017 sendt til 30 virksomhetsledere og ansatte i Molde kommune som gjennom sitt arbeid er i kontakt med Molde Eiendom KF, Utleieboliger. Det kom inn 12 svar. Revisjonen har i forbindelse med ferdigstilling av rapporten foretatt en purring og fått inn 13 nye svar. Dette betyr at 25 av 30 respondenter har svart. Noen uttrykte at det var vanskelig å svare på spørsmålene, fordi kunnskap om Molde Eiendom KF var liten. Revisjonen vil påpeke at resultatet fra spørreundersøkelse må tolkes med forsiktighet.

1.5 Molde Eiendom KF

Molde Eiendom KF er kommunens enhet innen eiendomsforvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunens bygninger. Foretaket ivaretar også kommunens byggherrefunksjon i kommunale byggeprosjekt.

Foretaket består av fem virksomhetsområder; Drift og forvaltning, Prosjekt, Renhold, Utleieboliger og Vedlikehold.

Molde Eiendom KF eier alle kommunale skoler, barnehager, Idrettens Hus, Fuglsethallen, Kulturhuset og diverse andre bygg. I tillegg drifter Molde Eiendom KF Molde Rådhus, Storgata 31, Gotfred Lies Plass 4, Torget 2 og Hamnegata 35.

I tillegg til bygningsmasse på i overkant av 120 000 m² formålsbygg, forvalter foretaket i underkant av 600 utleieboliger i aktiv utleie, med ytterligere ca. 38 000 m² bygningsmasse. Utleieboligene fordeler seg på ca 350 gjennomgangsboliger og ca 250 trygde og omsorgsboliger.

Molde Eiendom KF opplyser at foretaket per 31.10.2017 eier/ forvalter 595 boliger/ boenheter. Det opplyses at hyblene i Fabrikkvegen 4 og 6 holdes da utenfor, da disse pt. ikke er godkjent for utleie. Sykepleierskolen er ikke bolig, og holdes derfor også utenfor.

Bolig/ boenhet fordeler seg på gjennomgangsboliger og trygde og omsorgsboliger

Gjennomgangsboliger

- Borettslagsleiligheter 106
- Øvrige gjennomgangsboliger 247

Trygde og omsorgsboliger

- Psykiatri 45
- Tiltak for funksjonshemmede (TFH) 48
- Øvrige omsorgsboliger 149

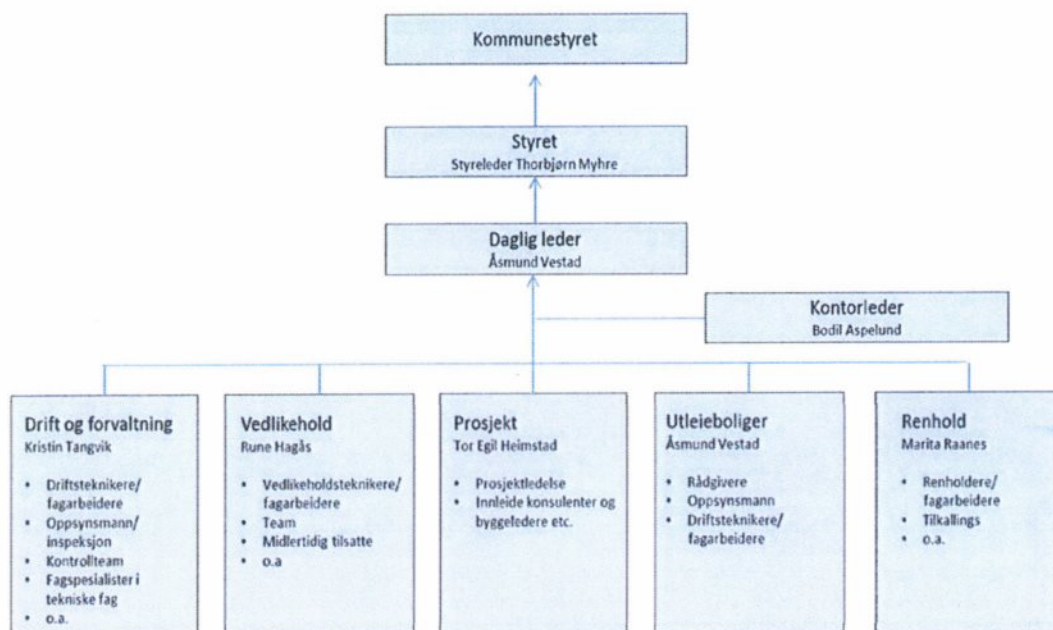
I det alt vesentlige er boligene leiligheter i fler-mannsboliger, rekkehus eller større boligbygg, som f.eks Bergmo Trygdeboliger, Bergmo Omsorgsboliger, Gotfred Lies plass, Røbekk, o.a samt borettslag. Foretaket disponerer kun et lite antall eneboliger, og da er dette boliger for store familier eller hus med tilrettelagt bruk. For ytterligere informasjon vises det til vedlegg (vedlegg 3).

Molde kommune har etablert Molde Eiendom KF som et eget foretak (ikke eget rettssubjekt). I 2012 ble det vedtatt å slå sammen Molde Eiendom KF (formålsbygg) med Molde Utleieboliger KF. I tillegg ble renholdsvirksomheten lagt inn i foretaket. I praksis ble sammenslåingen gjennomført i 2013. Daglig leder ble ansatt og tiltrådte stillingen 1.7.2013. Sammenslåing var blant annet begrunnet med ønske om å spare administrasjonsutgifter. Det opplyses i intervju at det har vært utfordringer med å samle enhetene i en bedrift og skape felles bedriftskultur. Dette omtales også i årsrapport. Ny daglig leder tiltrådte stilling 1.2.2017.

Molde Eiendom KF hadde ved etablering 52 årsverk fordelt på ca. 80 ansatte. I intervju framkommer det at antall stillinger er redusert, samtidig som stillingsbrøkene er økt. Det opplyses at det våren 2017 var 46 årsverk herunder syv ansatte i Utleieboliger. Det opplyses at tjenesteproduksjonen per årsverk er økt i perioden, som følge av økt bygningsmasse og redusert antall årsverk.

Molde Eiendom KF, Utleieboliger skal bistå vanskeligstilte i boligmarkedet, og det er i hovedregel å betrakte som midlertidig hjelp. Kommunale utleieboliger kan også gis på lengre basis, særlig trygde-/ omsorgsboliger. Kommunale utleieboliger blir tildelt etter egen søknad og i henhold til vedtatte retningslinjer og utvalgte målgrupper. Formålet er å leie ut boliger til prioriterte grupper.

ORGANISASJONSKART FOR MOLDE EIENDOM KF



Kilde: Årsrapport 2015 (avviker fra dagens organisasjonskart da ny daglig leder tiltrådte 1.2.2017)

I årsrapport 2016 for Molde Eiendom KF gis informasjon om Utleieboliger:

Utleieboliger (Molde Eiendom KF, årsrapport 2016, organisering 2016)

Virksomhetsområdet Utleieboliger forvalter og leier ut Molde kommunes kommunale boliger.

Utleieboliger hadde i driftsåret to førstekonsulenter/rådgivere samt en vikar. Daglig leder fungerte samtidig som virksomhetsleder i Utleieboliger.

Utstyrken i Utleieboliger utgjorde ca. 3,5 årsverk inklusive oppsynsmann og en medarbeider på engasjement.

I tillegg hadde virksomhetsområdet en bygningsteknisk prosjektmedarbeider/takstmann som bistår både de kontoransatte og utstyrken. Samlet utførte virksomhetsområdet i overkant av 7 årsverk.

Utleieboliger (Molde Eiendom KF, årsrapport 2016, årets virksomhet)

Alle eiendommer kommunen eier selv og samtidig leier ut til boligformål, forvaltes av Molde Eiendom KF Utleieboliger. Ved utgangen av 2016 består denne eiendomsmassen av nærmere 600 boenheter i aktiv utleie, fordelt på ordinære gjennomgangsboliger for vanskeligstilte, flyktningeboliger, TFH-boliger (TFH = Tiltak Funksjonshemmede), omsorgsboliger, trygdeboliger og boliger for innbyggere med rett til kommunale tjenester innen psykiatri og rusomsorg.

Den boligsosiale handlingsplanen danner grunnlaget for kommunens boligtiltak for personer som har vanskeligheter med å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig, på egen hånd. Planen er også retningsbestemmende for hvilke boliger foretaket skal eie og forvalte til enhver tid.

For ytterligere informasjon om Molde Eiendom KF vises det til hjemmesiden til Molde kommune:
<https://www.molde.kommune.no/molde-eiendom-kf>

Delegasjonsreglement

Delegasjonsreglement for Molde kommune er vedtatt av kommunestyret 18.2.2016 og har i kapittel 1.2.8 bestemmelser om kommunalt foretak:

Et kommunalt foretak er en del av kommunen, jf. Kommuneloven § 61 andre punktum. Det følger videre av reglene om kommunale foretak sin plassering i Kommuneloven at Kommunelovens øvrige bestemmelser vil gjelde for kommunale foretak med mindre annet ikke er bestemt.

Når det gjelder kommunale foretak sier Kommuneloven ingenting om adgangen til delegering. Kommuneloven sammenholdt med Ot.prp. nr. 42 (1991-92) kan imidlertid forstås slik at kommunale foretak sin myndighet skal framgå av deres vedtekter, ikke gjennom delegeringsvedtak. En delegering utenom vedtektene vil også stride mot bestemmelsen i Kommuneloven § 63. Denne fortolkningen er lagt til grunn av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, og støttes ved Kommunal- og regionaldepartementets uttalelse i sak 01/1276.

Med bakgrunn i dette delegerer ikke Molde kommunestyre avgjørelsesmyndighet til kommunale foretak.

Kommuneloven har i kapittel 11 bestemmelser om kommunale foretak. I § 72 gis det bestemmelser om foretakets forhold til kommunens administrasjon. Det slås fast at administrasjonssjef innenfor styrets myndighetsområde ikke har instruksjons- eller omgjøringsmyndighet overfor foretakets daglige leder. Administrasjonssjefen kan likevel instruere foretakets ledelse om at iverksettelsen av en sak skal utsettes til kommunestyret har behandlet saken. Videre bestemmes det at før styret treffer vedtak i sak som skal behandles av kommunestyret, skal administrasjonssjefen være gitt anledning til å uttale seg om saken. Administrasjonssjefens uttalelse skal legges frem for styret ved dets behandling av saken.

1.6 Høring

Forskrift om revisjon i kommuner og fylkeskommuner mv bestemmer i § 8, 2 ledd at administrasjonssjefen skal gis anledning til å gi uttrykk for sitt syn på de forhold som fremgår av en forvaltningsrevisjonsrapport.

I § 8, 3 ledd gis det særbestemmelser der et kommunalt foretak er gjenstand for forvaltningsrevisjon. I disse tilfellene «skal styret og daglig leder gis anledning til å gi uttrykk for sitt syn på de forhold som fremgår av rapporten».

Et foreløpig utkast til rapport har vært forelagt Molde kommune, og Molde Eiendom KF v/ styreleder og dagligleder. Utkastet ble gjennomgått i høringsmøter med Molde kommune og Molde Eiendom KF 20.9.2017. I etterkant av møtene ble justert utkast sendt på høring til kommunen og foretaket.

Rådmannens uttalelse inngår som vedlegg (vedlegg 1). Rådmannen har i sin høringsuttalelse påpekt tre forhold som bør omformuleres. Revisjonen har vurdert dette, og justert rapporten iht innspillene (side 15, 16 og 65). Molde Eiendom KF sin høringsuttalelse følger som vedlegg (vedlegg 2).

Høringsuttalelsene er gitt til rapport datert 4.10.2017.

Kontrollutvalget ba i møte 18.10.2017 revisjonen tydeliggjør og konkretiserer rapporten særlig i forhold til kjøp og salg av boliger. Revisjonen har innhentet oversikter fra Molde Eiendom KF som er tatt inn i kapitlene om fakta og beskrivelse og som vedlegg. I tillegg er det innhentet flere svar på spørreundersøkelsen.

Ny konkretisert informasjon har ikke ført til endring av revisjonens vurderinger eller anbefalinger. Justert dokument er ikke sendt på formell høring. Rådmann og daglig leder i foretaket har før oversendelse til kontrollutvalget fått tilsendt justert rapport med informasjon om ny informasjon som er tatt inn i rapporten.

2. Styring og samordning - Molde Eiendom KF og basisorganisasjonen

2.1 Problemstilling og revisjonskriterier

Problemstilling: Har Molde kommune system som sikrer styring og samordning mellom foretaket og kommunen knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger?

Revisjonskriterier

- Det er utarbeidet styrende dokumenter for Molde Eiendom KF
- Det er system for oppfølging av planer herunder sikrer at intensjonene i boligsosial handlingsplan ivaretas
- Det er utarbeidet rutiner for samarbeid mellom basisorganisasjonen og Molde Eiendom KF
- Det avholdes regelmessige samarbeidsmøter mellom basisorganisasjonen og Molde Eiendom KF

Revisjonskriteriene er utledet fra kommuneloven, og planer og dokumenter vedtatt av kommunestyret i Molde kommune (kommuneplan, Eiermelding, budsjett og økonomiplan, boligsosial handlingsplan).

Etablering av KF følger av kommuneloven, og er en del av kommunens virksomhet, både rent juridisk og økonomisk. Kommunestyret er selskapets øverste organ, som kan stifte og oppløse foretak og velge styret. Den daglige ledelsen i et KF utøves formelt av styret med delegert myndighet med gitte rammer for driften, men med en operativ daglig leder. KF forholder seg til rammer gitt gjennom kommunens budsjett og handlingsprogram, på lik linje med de øvrige kommunale resultatenheter.

Rådmannen har ikke instruksjons- eller omgjøringsmyndighet overfor virksomhetens styre eller ledelse, med unntak av at han kan be om at enkeltsaker behandles av kommunestyret.

Kontrollutvalget og revisjonen har samme oppfølging som for de øvrige delene av kommunen.

Foretaket er en del av Molde kommune, følger kommunens retningslinjer, og mottar de fleste fellestjenester fra Molde kommune sin basisorganisasjon. Kommunen har innsyn i foretakets drift. Forhold knyttet til økonomiforvaltning på overordnet nivå og økonomi på både overordnet og detaljnivå følger samme opplegg som kommunens basisorganisasjon. Foretaket er f.eks. tilknyttet IA-avtalen og følger kommunens årshjul.

2.2 Fakta og beskrivelse

2.2.1 Styrende dokumenter – bestilling – rapportering

Molde kommune har utarbeidet en rekke planer og dokumenter som er styrende for Molde Eiendom KF.

Kommuneplan

Kommuneplanens samfunnsdel (2013-2022) omtaler ikke utleieboliger spesielt. Under Molde kommune som tjenesteleverandør er hovedmålene at Molde kommune skal: 1) levere gode tjenester til sine innbyggere 2) være en effektiv tjenesteleverandør

Eiermelding for Molde kommune

Eiermelding for Molde kommune ble vedtatt av kommunestyret 14.11.2013 (sak 97/2013). Planen omhandler målsetting for eierstyring, retningslinjer for eierstyring, selskapsformer, og overordnede styringsprinsipper.

Dokumentet skal legges til grunn ved utøvelse av kommunens eierskap. Eiermeldingen skal bidra til et helhetlig og forutsigbart eierskap, både for kommunen og selskap, med sikte på å oppnå god samfunnsmessig avkastning av den investerte kapital. Meldingen skal bidra til:

- 1) Et grunnlag for å bevisstgjøre eierskapet og ansvaret forbundet med det
- 2) Et grunnlag for selskapene til å drive sin virksomhet i tråd med strategier fra eier
- 3) Et styringsgrunnlag for selskapene og for eier når konkrete valg og avgjørelser skal tas

Dokumentet skal også være et viktig verktøy for folkevalgte som skal utøve det kommunale eierskapet. Folkevalgte skal få opplæring i dokumentet som del av folkevalgtopplæring.

Eiermeldingen omtaler i kapittel 2 utfordringer med eierstyring. I kapittel 3 gis informasjon om kommunale foretak (KF).

Det pågår et arbeid med å revidere eiermeldingen.

Budsjett og økonomiplan – bestilling

Molde Eiendom KF omtales i budsjett og økonomiplan for Molde kommune, herunder Utleieboliger. Forslag til budsjett og økonomiplan utarbeides av rådmann i samråd med Molde Eiendom KF. Det er Molde Eiendom KF sitt styre som vedtar foretakets detaljbudsjett. Budsjett 2017 og økonomiplan 2017-2020 gir følgende bestemmelser om Utleieboliger:

Utleieboliger	Hele 1 000						
	Prosjekt	Totalramme		Budsjett 2017	Økonomiplan		
		gjeldende	ny		2018	2019	2020
Anskaffelse og renovering av kommunale boliger	8219			20 000	20 000	20 000	20 000
Fabrikkvegen 4, 6 og 8	8248		93 000	47 000	46 000		
Hotel Nobel	8250		74 000	49 500			
Reknes Terrasse	8264		100 000	35 000	65 000		
Sum investeringer				151 500	131 000	20 000	20 000

Det gis videre følgende føringer om anskaffelser og renovering av kommunale boliger:

Anskaffelse og renovering av kommunale boliger

Molde Eiendom KF forvalter og drifter kommunens boligportefølje på cirka 600 boenheter. På grunn av endrede behov vil det hvert år være behov for å anskaffe nye boliger. Dette må skje i henhold til vedtatt boligsosial handlingsplan og føringer lagt i det boligsosiale programarbeidet som kommunen gjennomfører i samarbeid med Husbanken og ni andre kommuner i Midt-Norge. Dette arbeidet har som hovedmålsetting å fremskaffe og opprettholde boliger til de mest vanskeligstilte innbyggerne i kommunen. I dette arbeidet må en også foreta en gjennomgang for å kartlegge beboerne i kommunale boliger med tanke på å få til rotasjon i den kommunale boligmassen. Til dette spesielt, men også generelt, må Husbankens virkemidler i form av startlån, tilskudd og bostøtte brukes målrettet og strukturert.

I anskaffelsen av nye og mer egnede boliger, må også tilgjengelige virkemidler brukes. Her må en også skape mulighet for at kommunen får en fullverdig omsorgstrapp, der bofellesskap og bokollektiv med heldøgns

omsorg må prioriteres. I tråd med kommunens boligsosiale programarbeid skal det i perioden anskaffes en god del nye boliger. Det arbeides med flere mulige prosjekter som kan realiseres i nær fremtid. Hotel Nobel og Fabrikkevegen 4, 6 og 8 utvikles og bygges i egen regi som kommunale omsorgsboliger og kommunale utleieboliger. Prosjektene vil ha byggestart 2017. Det ligger også store forventninger til at kommunen skal kunne finne gode samarbeidsformer med aktørene i markedet for kunne nå sine målsettinger. Det arbeides særskilt med dette. Det må også vurderes hvilke boliger i den kommunale boligporteføljen som kan selges, enten til de som bor der i dag eller på det åpne markedet, slik at vedtatte handlingsplaner om rotasjon i den kommunale boligmassen etterfølges. Utover særskilte bevilgninger til Hotel Nobel, Reknes terrasse og Fabrikkevegen 4, 6 og 8, bevilges det 20,0 mill. kroner årlig i perioden. Videre forløp fremover vil avklares i det løpende boligsosiale programarbeidet, og bli mer detaljert tallfestet i kommende periode.

Midler avsettes i budsjett og økonomiplan i forhold til planer og investeringer vedtatt av kommunestyret. Årsbudsjett for 2012 til 2017 viser at budsjettene fram til og med 2013 var mer detaljert. I intervju opplyses det at det tidligere var mindre dialog med basisorganisasjonen, noe som gav foretaket en større grad av selvstyre.

Økonomi og økonomioppfølging

Molde Eiendom KF ble etablert ved at Molde Eiendom KF (formålsbygg) og Molde Utleieboliger KF ble slått sammen. Formålsdriftvirksomheten er rammefinansiert og utleievirksomheten er husleiefinansiert. Virksomhetsområdene har også etter sammenslåingen egne budsjett per virksomhetsområde, men felles bunntlinje.

Det opplyses i intervju at kommunens rammetilskudd til foretaket er blitt redusert i flere runder. I 2013 ble budsjettene til alle tjenestene i Molde kommune redusert, for foretaket utgjorde dette 1,6 mill. I tillegg fikk foretaket en reduksjon på 0,9 mill. kroner som var en forventet effektiviseringsgevinst ved sammenslåingen, rammetrekk i 2014 på 0,2 mill. kroner til en styrket IKT-funksjon som skulle medføre bedre tjenester og rammetrekk i 2016 på 0,2 mill. kroner til innkjøp som skulle redusere utgifter ved innkjøp av varer og tjenester langt ut over trekket i ramme. Samtidig har det vært en økning i bygningsmassen til forvaltning. Krav til avkastning på eiendomsporteføljen er ikke endret siden sammenslåingen av foretakene. Det opplyses i intervju at Utleieboliger på grunn av dette har bidratt med et årlig overskudd til formålsdriftvirksomheten slik at det samlede resultatet for virksomheten skulle gå i balanse. Utleieboliger klarte ikke dette i 2016 og hadde derfor et merforbruk.

I perioden Molde Utleieboliger KF var eget selskap ble det betalt årlig avkastning til kommunen. Etter at selskapet gikk inn i Molde Eiendom KF er budsjettet til Utleieboliger gitt i samlet ramme til Molde Eiendom KF. Det er styret som prioriterer innen rammen. Avkastningskrav ligger inne i samlet ramme til foretaket. Det opplyses i intervju at budsjett til Utleieboliger er redusert i perioden.

Det opplyses i intervju at inntektsfall på utleie har skapt nye utfordringer som foretaket ikke har hatt tidligere. Det opplyses at foretaket foretar prioriteringer i forhold til drift og vedlikehold. Styret informeres som de valg som tas. Foretaket opplyser at det ikke alltid er samsvar mellom de bestillinger foretaket mottar i forhold til endringer i kommunens behov for boligmasse, og det økonomiske handlingsrom foretaket har for å sørge for godt og langsiktig vedlikehold. Utgiftene kommer først, og inntektene kan ha full effekt først flere år senere.

Merforbruk i 2016 i Molde Eiendom KF omtale i årsrapport for Molde kommune under overskriften Andre selskap.

Merforbruk/mindreforbruk

Molde Eiendom KF fikk i 2016 et regnskapsmessig merforbruk på 3 540 475 kroner. Årsverk og lønnsutgifter i foretaket er redusert i 2016, i et forsøk på å holde tildelt ramme. Men selskapet har likefullt et stort merforbruk. Det var en vesentlig økning i strømutfgifter fra 2015 til 2016. Dette ga et merforbruk på 2,4 mill. kroner. På avdelingsnivå er det særlig utleieboliger som har store avvik i forhold til budsjett, med et merforbruk på 3,1 mill. kroner. Avregning pensjon, renter og avdrag kom samlet ut med et merforbruk på 0,2 mill. kroner.

Basisorganisasjonen fører regnskap for Molde Eiendom KF. Dette betyr at praktisk oppfølging og føring av regnskap er lokalisert borte fra foretaket. Det opplyses i intervju at foretaket ønsker en tettere oppfølging, og mener at det på dette området er et forbedringspotensial. Basisorganisasjonen opplyser at tjenester leveres i henhold til avtale, og at oversikter og rapporter ut over dette leveres når dette etterspørres.

Rapportering og rapporteringsrutiner

Administrasjonen i Molde Eiendom KF rapporterer jevnlig til styret. I hvert styremøte redegjøres det for driften av foretaket knyttet til utfordringer og avvik.

Foretaket utarbeider årsrapport som behandles av kommunestyret i Molde kommune. Rapportene er tilgjengelig på foretakets og kommunens hjemmeside.

Det utarbeides tertialrapporter som behandles av styret i foretaket, kontrollutvalget, formannskapet og kommunestyret i Molde kommune. Regnskapsrapport for 1. tertial 2017 er datert 26.5.2017, og det rapporteres om merforbruk. Det forventes et merforbruk på 1,1 mill kroner før inndekking av merforbruk fra 2016 på 3,5 mill kroner. Avvik forklares i rapporten og det redegjøres for tiltak som er gjennomført eller vurderes gjennomført, og konsekvenser av dette. Tallene kan endre seg innen utgangen av 2017.

Kvalitetssystem og internkontroll

Molde kommune benytter kvalitetssikringssystemet Rettesnora. En del av dette er styrings- og rapporteringssystemet Balansert målstyring (BMS). BMS er et overordnet, styringsverktøy som har til hensikt å oppnå en styring som er balansert i forhold til ulike og viktige områder (fokusområder). Målsettingen er at organisasjonen skal fokusere på prioriterte områder fastsatt av kommunestyret.

I retningslinjer for samhandling mellom kommunale foretak og Molde kommune som basisorganisasjon bestemmes det at de kommunale foretakene skal benytte Rettesnora og BMS i planlegging og rapportering mot eier. Gjennomgang av årsrapport viser at systemet i liten grad nyttes av Molde Eiendom KF. Det opplyses i intervju at systemet ikke egner seg godt for Molde Eiendom KF. Videre opplyses det at systemet ikke er rett kodet og nyttes kun for registrering av sykefravær.

I årsmelding 2015 opplyser foretaket at:

Med hensyn til avvik i relasjon til HMS-området, bruker en rapportering til Rettesnora, som er Molde kommunes overordnede avvikrapporteringssystem. Foretaket arbeider jevnlig med HMS-rettede tiltak, og arbeidet med å sørge for tilstrekkelig god dokumentasjon av HMS-rutinene fortsetter.

I 2016 og påfølgende år vil det bli arbeidet videre med å forbedre dokumentasjonen av egen HMS og håndtering og oppfølging av HMS-relaterte avvik.

Utleieboliger nytter V-Pro som system for forvaltning, drift og vedlikehold. Systemet omtales nærmere senere i rapporten. Feil og mangler som oppstår i den enkelte utleiebolig føres i V-Pro. Avvik kan føres i kommunens system «Rettesnora», men i intervju framkom det at «Rettesnora» i mindre grad nyttes.

Boligsosialt arbeid

Molde kommune har utarbeidet boligsosial handlingsplan (Boligsosial handlingsplan 2011-2020). Handlingsplanen skal gi oversikt over kommunens behov for boliger til vanskeligstilte. Det er opprettet en arbeidsgruppe og en referansegruppe for oppfølging av handlingsplanen. Molde Eiendom KF deltar i arbeidsgruppen sammen med representanter fra basisorganisasjonen (Plan og utviklingsavdelingen, Kontor for tildeling og koordinering (KTK), NAV og Pleie og omsorgstjenesten).

Det opplyses i intervju at boligsosial handlingsplan har hjulpet fagavdelingene i basisorganisasjonen og foretaket til å få en bedre kunnskap om hvilke typer utleieboliger kommunen trenger.

Det utarbeides oversikter over hvilke boligtyper kommunen har behov for. Det opplyses i intervju at basisorganisasjonen utarbeider oversikter over dette med bistand fra foretaket. Det er jevnlig møter mellom Molde Eiendom KF og avdelinger i basisorganisasjonen vedrørende behov for utleieboliger til ulike klientgrupper.

Behovet for boliger til flykninger er redusert det siste året. Det er i dag flere boliger enn behovet. Det opplyses i intervju at dette kan endre seg fort.

Molde Eiendom KF har annonse ute hvert år om de typer boliger foretaket er interessert i. De siste årene har leiemarkedet i kommunen bedret seg. Det opplyses i intervju at Flykningetjenesten har gjort en stor og verdifull innsats for å finne egnede boliger for flykninger i privatmarkedet.

Det går fram av dokumentasjon at boligsosiale handlingsplan danner grunnlaget for kommunens boligtiltak for personer som har vanskeligheter med å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig, på egen hånd. Det framgår av intervju at planen er retningsbestemmende for hvilke boliger foretaket skal eie og forvalte til enhver tid. Det opplyses at planen mangler en konkret tiltaksdel med klare og langsiktige bestillinger til foretaket.

Boligsosial handlingsplan og anskaffelse av de «riktige boligene» (Molde Eiendom KF, Årsrapport 2016)

Investeringer til utleieboliger gjøres enten ved låneopptak og tilskudd i Husbanken eller ved opptak av grunnlån i andre banker. Det blir også i 2017 og de påfølgende årene en stor utfordring å framskaffe boliger med riktig størrelse, beliggenhet og kostnad sett i forhold til de ulike gruppene som trenger hjelp av kommunen til å skaffe seg egnet bolig. De siste årene har de fleste som har søkt om gjennomgangsbolig vært enslige. Det er en utfordring å finne tilstrekkelig mange små boliger i et marked som ellers stort sett gir tilgang på store leiligheter og eneboliger. Det er et mål å fornye deler av boligmassen, og foretaket har flere nye byggeprosjekter på gang i egen regi, som en del av planen for å fornye boligmassen.

...

Molde Eiendom KF har, i samarbeid med kommunens øvrige organisasjon, et stort ansvar med tanke på oppfølgingen av kommunens Boligsosiale handlingsplan.

I forbindelse med arbeid med boligsosial handlingsplan har Molde kommune søkt om og mottatt midler til kompetansehevende tiltak. Blant annet har ni personer gjennomført boligsosial

lederutdanning ved Høgskolen i Nord-Trøndelag, hvorav tre var fra Molde Eiendom KF. Leder og ansatte i basisorganisasjonen deltar på konferanser i regi av Husbanken. Daglig leder i foretaket har også deltatt på slike konferanser.

Basisorganisasjonen arbeider med å utarbeide «*Dreiebok for boligpolitisk og boligsosialt arbeid i Molde kommune*». Dokumentet utarbeides med innleid kompetanse og egne ressurser. Molde Eiendom KF deltar i arbeidet. Dokumentet er fortsatt under utarbeidelse, og skal ferdigstilles høsten 2017/ våren 2018. Dreieboken skal behandles av kommunestyret og vil gjennom dette også være styrende for foretaket. Revisjonen har i sitt arbeid fått forelagt et utkast til dreiebok.

I årsrapport 2016 fra Molde Eiendom KF gis informasjon om Utleieboliger i forhold til boligsosialt arbeid:

Utleieboliger (Molde Eiendom KF, årsrapport 2016, årets virksomhet)

Den boligsosiale handlingsplanen danner grunnlaget for kommunens boligtiltak for personer som har vanskeligheter med å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig, på egen hånd. Planen er også retningsbestemmende for hvilke boliger foretaket skal eie og forvalte til enhver tid.

Foretaket har i de senere årene hatt et felles prosjekt med NAV, Ressurstjenesten og kommunens økonomiledelse, med sikte på å redusere antall utkastelser blant en spesielt sårbar gruppe personer – leietakere med store rus- og psykiske lidelser (kombinasjonstilfeller). Antall tvangsutkastelser i denne gruppen har gått ned.

Boligsosial handlingsplan 2011-2020 gir målområder, hovedmål og tiltak for det boligsosiale arbeidet for perioden. I tiltaksdel er ulike tiltak fordelt på årene 2011 til og med 2014 og for perioden 2015 til 2020. Videre er det utarbeidet program mål for perioden 2013 til 2016. Det er også utarbeidet handlingsplan for enkeltår, der ansvar er fordelt på ledere i basisorganisasjonen og Molde Eiendom KF.

Hovedoppgave til basisorganisasjonen er å klargjøre kommunens behov for formålsbygg og utleieboliger. I sak 16/2015 behandlet kommunestyret sak vedrørende «Strategisk bruk av kommunal eiendom (også avhending) som ledd i en helhetlig boligpolitikk». Saken var utredet av rådmannen men med innspill fra Molde Eiendom KF. Som vedlegg til saken fulgte:

- Oversikt over tilgjengelig areal i kommunal eie - som kan tenkes brukt til boliger i en helhetlig boligpolitikk, også boligsosialt.
- Molde kommune – boligsosialt programarbeid 2013 – 2016. Program mål for perioden.
- Molde kommune – boligsosialt programarbeid 2013 – 2016. Handlingsplan 2015 – Utkast

Kommunestyret behandlet i sak 50/2016 sak om «Boligbyggeprogram for framskaffelse av boliger for perioden 2016 til 2030 – Molde kommune som aktør». I saken redegjøres det for behov og mulige prosjekt som kan gjennomføres på kommunal grunn. Programmet er basert på analyse foretatt av Husbanken (Boligsosial analyse våren 2016 – med utgangspunkt i mål og innsatsområder i bolig for velferd 2014-2020). Saken var utredet av rådmannen men med innspill fra Molde Eiendom KF.

Vedtakter

Molde Eiendom KF (formålsbygg) hadde vedtekter som ble godkjent av kommunestyret 15.11.2007. I forbindelse med sammenslåing med Molde Utleieboliger KF vedtok kommunestyret nye vedtekter i møte 13.12.2012 (sak 128/2012). Foretaket er opprettet med hjemmel i

kommunelovens kapittel 11. Foretaket er ikke et eget rettssubjekt og er direkte underlagt Molde kommunestyre. Formål og oppgaver til foretaket er:

- a) Foretaket har som formål å leie ut boliger til prioriterte grupper, dvs. vanskeligstilte, ressursvake, eldre, psykisk utviklingshemmede, ungdom i etableringsfasen m.m.
Foretaket skal være kommunens redskap til å gjennomføre politisk vedtatte boligsosiale tiltak, slik at kommunen oppfyller sin plikt til å skaffe boliger til prioriterte grupper av vanskeligstilte boligsøkere.
Foretaket skal drive utleie iht vedtatte tildelingsprosedyrer og rollefordeling mellom Molde kommune og foretaket.
Foretaket skal fremskaffe, ved å leie, bygge eller kjøpe, tilstrekkelige og hensiktsmessige boliger iht behovet som kommunen og leiemarkedet etterspør.
Foretaket skal sørge for forsvarlig eierskap, forvaltning, drift og vedlikehold av foretakets eiendommer.
Foretaket skal sørge for at verdiene knyttet til foretakets eiendommer utvikles forsvarlig.
Foretaket skal drive denne virksomheten lønnsomt med målsetning om gi kommunen avkastning på egenkapitalen som er lagt inn i foretaket.
- b) Foretaket skal eie, forvalte, drive og utvikle kommunenes formålsbygg med tilhørende tomter inkludert ansvar for leide formålsbygg.
Foretaket skal ivareta kommunens byggherrefunksjon.
Foretaket kan gis ansvar for andre kommunale eiendommer som det er naturlig å legge i foretaket.
Foretaket skal tilby lokaler og tjenester iht. kommunens bestillinger. Leieavtaler skal i slike forhold være den vanlige bindingsformen mellom kommunen og foretaket.

I § 14 gis det bestemmelser om styringsdokument. Det bestemmes at foretaket skal utarbeide styringsdokumenter i samsvar med de til enhver tid gjeldende rammebetingelser for samhandling mellom foretaket og eier.

Det opplyses i intervju at dokumentene er på plass, med unntak av kommunens eierstrategi for Molde Eiendom KF.

Styret

Styret oppnevnes av kommunestyret i Molde kommune. Rådmann eller den han peker ut kan møte som observatør i styret. Observatør fra basisorganisasjonen har møte og talerett.

Møtekalender, vedtak og saksdokumenter for Molde Eiendom KF er tilgjengelig på hjemmesiden til Molde kommune: www.molde.kommune.no/styret-for-molde-eiendom-kf

På kommunens hjemmeside er det gitt en oversikt over styrets oppgaver og myndighet:

- myndighet til å treffe avgjørelse i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet.
- påse at virksomheten drives i samsvar med foretakets formål, vedtekter, kommunens økonomiplan og årsbudsjett og andre vedtak eller retningslinjer fastsatt av kommunestyre.
- utarbeide stillingsbeskrivelse for stillingen som daglig leder, og føre tilsyn med daglig leders ledelse av virksomheten.
- sørge for at saker som skal behandles i kommunestyret er tilstrekkelig forberedt.
- ta opp lån i samsvar med rammer gitt av kommunestyret.

Styremøtene er åpne. I intervju framkom det at det pågår et arbeid for å få utarbeidet stillingsinstruks til daglig leder.

Interne styringsdokumenter

I styremøte 30.10.2013 ble det orientert om styringsdokument for Molde Eiendom KF. Styret vedtok at administrasjonen skal samle de dokumenter som foretaket skal styres etter, herunder vedtekter for foretaket, samhandlingsdokument for kommunen og styreplan, med sikte på å utarbeide et dokumentasjonsgrunnlag som skal fremlegges for styret til diskusjon. Målet var at det skal utarbeides et styringsdokument.

Det opplyses i intervju at styret høsten 2016 innskjerpet at de formelle styringslinjene skal følges. Det opplyses at foretaket tidligere til en viss grad har vært styrt gjennom møter mellom foretaket og administrasjonen.

Styret har startet arbeid med en strategiprosess. Det er ikke utarbeidet egne retningslinjer for foretaket. Styret vedtok våren 2017 at det skal utarbeides et styringsdokument for selskapet. Det opplyses i intervju at prosessen pågår og at det er gitt innspill i forhold til samhandling, ansatte og kompetanse.

FDV-system (Forvaltning-Drift-Vedlikeholds-system)

Molde Eiendom KF, Drift og Forvaltning nytter to digitale systemer for håndtering av drift og vedlikeholdsrutiner for formålsbyggene. Dette er systemene V-Pro og Plania. Utleieboliger nytter V-Pro som sitt *Forvaltning-Drift-Vedlikeholds-system*. FDV-systemet omtales nærmere i kapittel 4.

FDV-system (Store norske leksikon)

FDV, vanlig forkortelse for forvaltning, drift og vedlikehold; brukes i forbindelse med bygg og anlegg. Samlebetegnelse for aktiviteter og kostnader (FDV-kostnader) gjennom objektets totale levetid, fra overtagelse etter nybygging til utrangering eller riving.

Forvaltning omfatter administrative oppgaver som kjøp og salg av eiendommer, utleie av bygninger og lokaler, husleieadministrasjon, utarbeiding av forsikringsavtaler, økonomisk planlegging og styring, personaladministrasjon m.m.

Drift omfatter alle oppgaver og rutiner som er nødvendige for at bygninger og tekniske installasjoner skal fungere som planlagt. Dette omfatter bl.a. betjening av installasjoner, forsyning av vann, energi samt renhold og renovasjon.

Vedlikehold er arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på bygningen på fastsatt nivå, dvs. de tiltak som er nødvendige for å sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten. Det er vanlig å skille mellom løpende og periodisk vedlikehold.

Egenvurdering og forbedringspotensial – intern styring

I årsrapport 2016 for Molde Eiendom KF gis det informasjon om organisatoriske endringer og vegen videre.

Organisatoriske endringer – vegen videre (Molde Eiendom KF, Årsrapport 2016)

Det har siden sammenslåingen vært et mål å få til synergier gjennom samarbeid på tvers av virksomhetsområdene og finansieringskildene. Selv om fusjonen har båret frukter og en driver mer kostnadseffektivt enn tidligere, er målsetningen å realisere ytterligere gevinster. Styret i Molde Eiendom KF har derfor besluttet å fokusere mer på organiseringen av foretaket. Resultatet av dette er blant annet skolering av foretakets styremedlemmer, igangsetting av et nytt strategiarbeid og ansettelsen av ny daglig leder.

Molde Eiendom KF har et mål om å sikre:

- en mer effektiv drift
- en mer brukerorientert drift
- at Molde Eiendom KF blir mindre sårbar på kompetanse og kapasitet
- at Molde Eiendom KF oppnår forbedringer innen virksomhetsoppgaver

- realisere lønnsomhetsgevinster
- holde de økonomiske rammene som foretaket opererer under

Molde Eiendom KF er opptatt av å sikre at foretaket og dets ansatte følger lover, forskrifter og regler, herunder også regelverket for offentlige anskaffelser.

I intervjuer framkommer det at det er fokus på forbedringsarbeid. Videre opplyses det at styret er mer direkte involvert i de strategiske valg som tas for foretaket.

2.2.2 Samarbeid og samhandling mellom Molde Eiendom KF og basisorganisasjonen

Kommunestyret i Molde kommune vedtok i møte 24.4.2008 (sak 49/2008) «Retningslinjer for samhandling mellom kommunale foretak og Molde kommune som basisorganisasjon».

Retningslinjene har bestemmelser om:

- 1) *Bakgrunn*
- 2) *Overordnede rammebetingelser (Kommuneloven, Forskrift om særbudsjett, særregnskap og årsberetning for kommunale og fylkeskommunale foretak, Vedtekter og eierstrategi, Styrene for kommunale foretak)*
- 3) *Årshjulsaktiviteter (Budsjett og økonomiplan, Budsjettreportering, Årsregnskap og årsberetning, Rettesnora/ Balansert målstyring (BMS), Bestillingen, Eiermøter, Rapportering til offentlige myndigheter),*
- 4) *Arbeidsgiverpolitikk (Felles arbeidsgiverpolitikk, Hovedavtalen (HA) og Hovedtariffavtalen (HTA), Ansettelser, Lønnsfastsettelse, alternativer for opplegg med lønnsforhandlinger, Lovbestemte utvalg og funksjoner)*
- 5) *Omdømme og profilering*
- 6) *Administrative støttefunksjoner/fellestjenester (Regnskap og lønn, IKT, Innkjøp, Dokumenthåndtering, Telefoni, Personaltjenester)*
- 7) *Forholdet til kommunens øvrige administrasjon (Kontaktperson for foretakene, Ledermøter, Kontroller, Tjenestekjøp fra basisorganisasjon)*

I årsmelding for Molde Eiendom KF for 2015 opplyser foretaket at:

Molde Eiendom KF har fortsatt et potensiale til tettere samarbeid og bedre kommunikasjon med enhets- og etatsledere, mer tydelig informasjon, bedre forventingsstyring og en mer bruker- og serviceorientert drift i alle ledd av organisasjonen.

Molde kommune og Molde Eiendom KF, herunder Utleieboliger, arbeider etter en *bestiller – utførermodell*, der Molde kommune er bestiller og foretaket er utfører.

Det opplyses i intervju av Molde Utleieboliger KF fram til etablering av Molde Eiendom KF hadde liten kontakt med basisorganisasjonen. Foretaket kjøpte utleieboliger ut fra egne vurderinger. Det opplyses at det ble foretatt enkelte feilinvesteringer i forhold til behovet i kommunen. Det opplyses i intervju at boliger som ble kjøpt i denne perioden har hatt feil. Det opplyses i intervju at Molde Eiendom KF, Utleieboliger fikk tildelt midler for tre år siden for å utbedre feil som en kjente til den gang. Saker vedrørende dette har vært behandlet i styret.

Etter sammenslåingen har det vært arbeidet med å få gode prosesser i forbindelse med bestilling av formålsbygg. Arbeidet med å få på plass tilsvarende prosesser for utleieboliger har tatt mer tid. Fabrikkvegen ble kjøpt av Molde Utleieboliger KF rett før foretaket ble slått sammen med Molde Eiendom KF. Det opplyses at lite skjedde med bygningsmassen de første årene. Det opplyses i

intervju at det de siste årene har vært gode prosesser mellom Molde kommune og Molde Eiendom KF vedrørende bruk av byggene. Prosessene skal ende i en bestilling fra Molde kommune.

Reknes Terrasse startet med vedtak i kommunestyret. Eiendommene ble kjøpt, og skal når den er ferdig utbygget bestå av eierleiligheter og ulike typer utleieboliger. Eiendommene skal utvikles i tråd med behovet som Molde kommune har, og det skal legges til rette for salg av boliger i det åpne marked.

Samhandling mellom Molde Eiendom KF og basisorganisasjonen omtales i årsrapport for Molde kommune under overskriften Andre selskap. I budsjett 2017 og økonomiplan 2017-2020 omtales samhandling mellom basisorganisasjonen og foretaket.

Det opplyses i intervju at basisorganisasjonen tidligere foretok sine bestillinger av investeringsprosjekt i brev til foretaket. I 2016 tok kommunen i bruk en mal for bestilling av slike prosjekt. Det opplyses at malen tydeliggjør kontaktinformasjon, hva som bestilles, framdriftsplan, budsjett og rapporteringskrav. Malen nyttes ved bestilling av større prosjekt og ikke ved bestilling av utleieboliger.

Det opplyses i intervju at bestillinger fra basisorganisasjonen når det gjelder typer utleieboliger normalt ikke er detaljerte. Bestillinger starter ofte med en idefase og drøftelser med rådgivere deretter til avklaringer i eventuell styringsgruppe. Det opplyses at avklaringer søkes tatt i forbindelse med årlig budsjettprosess. Det opplyses i intervju at mindre bestillinger formidles i møter mellom avdelinger i basisorganisasjonen og Molde Eiendom KF Utleieboliger.

Større utbyggings- eller ombyggingsprosjekter som Fabrikkvegen, Nobel og Reknes Terrasse planlegges over tid og i samarbeid mellom basisorganisasjonen og foretaket.

I oppfølgingen av boligsosial handlingsplan, og for eksempel i relasjon til Husbanken, opplyses det i intervju at samhandlingen er hyppig og tett mellom basisorganisasjonen og foretaket. På større investeringsprosjekter med særskilte investeringsmidler, rapporteres det i månedlige rapporteringsmøter med Styringsgruppen for større investeringsprosjekter. Styringsgruppen, har deltakere fra ledelsen i kommunen v/ Plan og utviklingsavdelingen og ledelsen i Molde Eiendom KF, og skal tre inn ved investeringer over 5 mill. Det opplyses at prosjekt under 5 mill kroner også blir gjennomgått. Det skrives referat, med informasjon om hvert enkelt prosjekt som omtales.

Ruspolitisk handlingsplan 2012-2016 ble godkjent 26.4.2012. Ny plan for perioden 2016-2020 ble vedtatt i juni 2016. Planen omtaler behovet denne gruppen har for bolig og beskrivelse av egnede boligtyper. Det opplyses i intervju at tallfesting av behov mangler.

Tildeling av boliger – samarbeid og arbeidsdeling

Kommunestyret vedtok 13.12.2012 (sak 135/2012) regelverk for tildeling av kommunale boliger i Molde kommune. Tildeling av kommunale boliger skal foretas i henhold til dette regelverket inkludert veileder.

Tildeling av omsorgs- og trygdeboliger foretas av Kontoret for tildeling og koordinering (KTK), som ved innvilgelse tildeler konkret bolig. Søker får svar direkte fra KTK. KTK informerer Molde Eiendom KF om vedtaket og nødvendig informasjon gis skriftlig til foretaket. Foretaket foretar videre oppfølging av leieforholdet (tilbyr visning, gir informasjon, inngår kontrakt, utleverer nøkler, sørger for at det kreves inn leie etc.).

KTK saksbehandler søknader om utleieboliger. Der søknad innvilges gis det informasjon om at det kan ta seks til tolv måneder til bolig kan tilbys. KTK sender informasjon om vedtaket til foretaket med informasjon om type bolig, størrelse, aktuell beliggenhet og eventuell annen relevant informasjon. Det framkommer i samtaler at nevnte informasjon ikke alltid gis. Foretaket finner egnet bolig som er ledig og tilbyr denne til søker. Tildeling skjer ofte tidligere enn angitt i standardbrevene fra KTK. Foretaket foretar videre oppfølging av leieforholdet (tilbyr visning, gir informasjon, inngår kontrakt, utleverer nøkler, sørger for at det kreves inn leie etc.).

Utleieboliger har faste møter med KTK hver onsdag. Vedtak truffet av KTK gjennomgås, og videre oppfølging planlegges. I tillegg informeres det om søknader som forventes, og om behov for ulike typer boliger framover. Fagavdelinger i kommunen som Molde Eiendom KF samarbeider særlig med deltar. NAV og Ressurstjenesten, og Flyktingtjenesten deltar vekselvis på møtene. Det skrives ikke referat fra møtene.

Molde Eiendom KF har inngått leieavtaler med en rekke leietakere. Leieavtalene inngås normalt for tre år og foretaket skal følge opp at leieforholdet avsluttes etter tre år. Det framgår av intervju at foretaket i liten grad har informasjon om det reelle behovet som den enkelte har for utleiebolig. Det opplyses at taushetsplikten som kommunen er pålagt å følge, kan være en hemsko når foretaket skal tildele boliger. Konsekvensen kan av og til bli feil tildelinger og derav kostbare flyttinger eller tomgangsleie.

Når leieperioden nærmer seg slutten sender foretaket brev til leietaker. I brevet informeres det om at leietaker kan søke om utvidet leieperiode. Mange søker om og får utvidet leieperiode. I intervju framkommer det at gjennomsnittlig botid er langt over tre år.

Foretaket har i skriftlig redegjørelse til revisjonen av 3.11.2017 gitt informasjon om botid. Foretaket opplyser at:

Boligutleien skjer i henhold til Husleielovens bestemmelser. Hovedregel er at det inngås 3 års husleieavtaler for gjennomgangsboliger. For trygde- og omsorgsboliger, PU-boliger etc. kan en inngå tidsbestemte leieavtaler.

Som følge av at mange leietakere i gjennomgangsboliger fortsatt er å anse som vanskeligstilt også etter den første 3 års perioden, så vil mange få vedtak fra KTK om at de innvilges en ny 3 års leieavtale. Dermed blir det ikke så stor rotasjon i boligmassen som ønsket.

- *Av 352 tidsbestemte leieavtaler (gjennomgangsboliger) opplyser foretaket at gjennomsnittlig botid i samme bolig er på 3,2 år.*
- *58 leietakere har leid samme bolig i over 6 år, men mindre enn 12 år.*

I tillegg er det en god del leietakere som får vedtak om bytte av bolig. Dette bidrar til at en del folk bor lenger i kommunale boliger enn statistikken forteller.

Det opplyses i intervju at antall bostedsløse de siste fire årene er redusert fra ca. 30 til noen få. Videre opplyses det at antall utkastelser blant de mest sårbare gruppene er vesentlig redusert de siste årene. Det har det vært 15-20 utkastelser de siste årene hvorav svært få gjelder leietakere i de mest sårbare gruppene.

Møtearenaer mellom Molde Eiendom KF og basisorganisasjonen

Revisjonens undersøkelse viser at det er en rekke arenaer mellom basisorganisasjonen og Molde Eiendom KF. Under gis det en oversikt over arenaer som involverer Utleieboliger.

Eiermøte

Eiermøter er en arena for dialog, og skal avholde årlig mellom foretaket og formannskapet. Det legges opp til at daglig leder og styreleder i Molde Eiendom KF gir informasjon, og deltakerne stiller konkrete spørsmål.

I 2016 ble det i eiermøte tatt opp bruk av gjengs husleie. Det ble gjennom dette avdekket at det var tatt inn for lite husleie. Det opplyses at etter oppjustering ligger basisleien fortsatt 11 % lavere enn gjengs leie i kommunen. I eiermøte har det også vært stilt spørsmål om hvorfor husleie ikke dekker utgiftene til vedlikehold. Dette spørsmålet er blitt besvart. Det opplyses at det ikke i tilstrekkelig grad er blitt tatt hensyn til at Utleieboliger leier ut boliger til de 3-4 % mest vanskeligstilte i kommunen, og at slitasjegraden i gjennomsnitt er vesentlig høyere enn ved ordinær utleie i privatmarkedet.

Møter mellom Molde Eiendom KF og Molde kommune på overordnet nivå

Daglig leder i Molde Eiendom KF deltar i møter i rådmannens ledergruppe. Gruppen består av rundt 50 ledere. Møtene er basert på informasjon fra rådmann og drøftinger av sentrale problemstillinger i nettverk.

På overordnet nivå samarbeider Molde Eiendom KF særlig med Plan og utviklingsavdelingen. Det avholdes styringsgruppemøte mellom foretaket og Plan- og utviklingsavdelingen hver måned. I møtene blir status for bestilte prosjekter gjennomgått. Spørsmål som dukker opp blir diskutert og avklart i møte eller at kommunalsjef drøfter disse videre i organisasjonen. Nye prosjekter kan også dukke opp.

Daglig leder deltar i møter i styringsgruppe for større investeringer. Det opplyses at styringsgruppen gir instruksjoner til foretaket. Molde Eiendom KF må ha støtte fra styringsgruppen for endelige avklaringer tas.

Basisorganisasjonen har årlige budsjettmøter i juni med ledelsen i foretaket. Tidlig på høsten er det møter vedrørende investeringsbudsjett. Investeringer tas også opp i andre møter.

Møter mellom Utleieboliger og tjenestene som har hovedansvar for oppfølging av leietaker

Det avholdes møter 2-4 ganger i året med Tiltak for funksjonshemmede (TFH). TFH nytter ca. 50 boliger for psykisk utviklingshemmede. Utleieboliger har hyppig kontakt med enhetsleder i TFH og avdelingslederne på de lokasjonene hvor TFH har sin virksomhet.

Psykatri (ACT team) har 10 personer under oppfølging som leier boliger fra foretaket.

Det avholdes i tillegg møter med bofellesskap for eldre (ligger under omsorgssentrene), Unik (ungdom), PLO, Helse, Brann, KRUS, kommunelegen, skoler, Voksenopplæringen, Politi og en rekke andre tjenesteytende virksomheter.

Spørreundersøkelse

Som del av forvaltningsrevisjonsprosjektet ble det gjennomført en enkel spørreundersøkelse. Spørreundersøkelsen ble sendt til 30 virksomhetsledere og ansatte i Molde kommune som gjennom

sitt arbeid er i kontakt med Molde Eiendom KF, Utleieboliger. Det kom inn 25 svar som gjengis under.

<i>Styring og samordning med basisorganisasjonen</i>		Svært liten grad		Svært stor grad		Gj. snitt	Vet ikke		
		1	2	3	4			5	6
1	I hvilken grad samarbeid din virksomhet med Molde Eiendom KF, Utleieboliger?	2	2	4	6	5	4	4,0	2
2	I hvilken grad mener du det er tilfredsstillende system for å sikre samordning mellom Molde Eiendom KF og din avdeling?	1	2	8	5	5	1	3,6	3
3	I hvilken grad leverer Molde Eiendom KF de utleieboliger din virksomhet trenger?	2	2	2	9	4	1	3,7	5
4	I hvilken grad gir din virksomhet innspill til Molde Eiendom KF om typer utleieboliger dere har behov for?		1	2	4	13		4,5	5
5	I hvilken grad er boligene som Molde Eiendom KF tilbyr tilpasset brukernes behov?		3	6	6	4		3,6	6
6	I hvilken grad nytter din virksomhet utleieboliger fra andre enn Molde Eiendom KF?	2	1		4	5	1	3,9	12

Svaralternativene som kunne nyttes var:

1 = svært liten grad, 2 = liten grad, 3 = under middels, 4 = over middels, 5 = stor grad, 6 = svært stor grad

Spørreundersøkelsen viser en til dels stor spredning i svarene. Særlig gjelder dette i hvilken grad egen virksomhet samarbeider med foretaket, om det er system for å sikre samordning og om foretaket leverer de utleieboliger den enkelte virksomhet trenger.

Det går fram at virksomhetene som samarbeider med Molde Eiendom KF i stor grad gir innspill om typer utleieboliger det er behov for.

2.3 Vurdering og anbefaling

Styrende dokumenter for Molde Eiendom KF

Molde kommune har utarbeidet dokumenter som styrer oppgaver som er lagt til Molde Eiendom KF. Revisjonens undersøkelse viser at kommunestyret får framlagt saker som er utarbeidet av rådmann, foretaket eller av rådmann i samarbeid med Molde Eiendom KF. Saker knyttet til utleieboliger, som har økonomiske konsekvenser for kommunen, innarbeides i budsjett og økonomiplan. Ved større investeringer utarbeides egne saker i tillegg.

Molde Eiendom KF har vedtekter. Disse er fra 2012 og ble vedtatt da Utleieboliger kom inn som del av foretaket. Molde kommune har ikke utarbeidet egen eierstrategi for Molde Eiendom KF.

Revisjonens undersøkelse viser at det er utarbeidet dokumenter som gir oversikt over hvilke boliger kommunen har behov for. De enkelte avdelingene gir innspill til Plan og utviklingsavdelingen, som utarbeider dokumentene med medvirkning fra Molde Eiendom KF. På tilsvarende måte utarbeides det oversikter over boliger som bør vurderes avhendet.

Det er mange dokumenter som styrer Molde Eiendom KF. Revisjonen registrerer at styret har bestemt at de dokumenter som foretaket styres etter, skal samles. Målet er at det skal utarbeides et styringsdokument for foretaket basert på overordnede styringsdokument. Revisjonen mener at dette er fornuftig og vil kunne sikre en bedre oversikt, og gjennom dette en bedre styring av foretaket.

System for oppfølging av planer herunder boligsosial handlingsplan

Løpende arbeid med boligsosial handlingsplan og pågående arbeid med «Dreiebok for boligpolitisk og boligsosialt arbeid i Molde kommune» vil etter revisjonens vurdering også gi oversikter over styrende dokumenter, arbeidsfordeling og oppfølging av planer.

Molde kommune nytter rapporteringssystemet balansert målstyring (BMS). I retningslinjer for samhandling mellom kommunale foretak og Molde kommune som basisorganisasjon bestemmes det at de kommunale foretakene skal benytte Rettesnora og BMS i planlegging og rapportering mot eier. Molde Eiendom KF rapporterer til kommunestyret gjennom tertialrapporter og årsrapport. Molde Eiendom bør rapportere i forhold til de rapporteringsrutiner som er valgt - balansert målstyring (BMS).

Foretaket bør i større grad dokumentere at tiltak som gjennomføres er i tråd med gjeldende planer og retningslinjer.

Samarbeid mellom basisorganisasjonen og Molde Eiendom KF

Molde kommune og Molde Eiendom KF, herunder Utleieboliger, arbeider etter en *bestiller – utførermodell*, der Molde kommune er bestiller og foretaket er utfører. Revisjonens undersøkelser viser at dette fungerer etter intensjonen for større prosjekter/ anskaffelser. Ved anskaffelser av enkeltboliger kan dette skje i dialog mellom avdeling i basisorganisasjonen og Utleieboliger. Etter revisjonens vurdering bør alle bestillinger, også mindre bestillinger, følge formell framgangsmåte. Dette vil sikre at basisorganisasjonen har en totaloversikt over behov og oversikt over hvilke bestillinger som eventuelt skal prioriteres.

«Retningslinjer for samhandling mellom kommunale foretak og Molde kommune som basisorganisasjon», er sentralt i forhold til samhandling mellom kommunen og Molde Eiendom KF. Dokumentet er kjent av de som står for samarbeidet på overordnet nivå. Revisjonens undersøkelser viser at bestemmelsene i retningslinjene i hovedsak følges. Dokumentet ble vedtatt av kommunestyret i 2008. Det har de siste ni årene skjedd endringer i organisasjonskart og regelverk, og kommunen bør vurdere om dokumentet skal revideres. Dokumentet er i liten grad kjent av ansatte i foretaket og basisorganisasjonen som samarbeider på enkeltområder og i enkeltsaker.

Samarbeidsmøter mellom basisorganisasjonen og Molde Eiendom KF

Revisjonens undersøkelser viser at det gjennomføres regelmessige samarbeidsmøter mellom foretaket og basisorganisasjonen. Det er en fast struktur for møter på overordnet nivå.

Det er faste ukentlige møter mellom Utleieboliger og avdelinger i basisorganisasjonen som det samarbeides mest med. I intervju framkommer det at disse møtene ansees som viktig for at tildeling av bolig kan gjennomføres på en god måte. I tillegg er det møter med andre samarbeidsparter noen ganger per år. Behov for typer boliger drøftes i de nevnte møtene, og til en viss grad gis det signaler om framtidig behov. De avklaringer som tas bør etter revisjonens vurdering dokumenteres.

Anbefalinger

- Molde kommune bør vurdere om bestillinger av utleieboliger, også mindre bestillinger, skal følge standardisert framgangsmåte.
- Molde Eiendom KF bør i større grad dokumentere at tiltak som gjennomføres er i tråd med gjeldende planer og retningslinjer.
- Molde kommune og Molde Eiendom KF bør sikre at avklaringer som tas i møter dokumenteres.

3. Kjøp og salg av utleieboliger

3.1 Problemstillinger og revisjonskriterier

Problemstilling: Har Molde kommune system som kvalitetssikrer kjøp og salg av utleieboliger?

Revisjonen har undersøkt i hvilken grad Molde kommune har system og praksis for å følge opp krav og forventninger om kjøp og salg av utleieboliger.

Revisjonskriterier

- Molde kommune har system som sikrer at kommunen erverver utleieboliger som det er behov for
- Molde kommune har system som sikrer at kommunen avhender utleieboliger som kommunen ikke kan nytte

Revisjonskriteriene er utledet fra kommuneloven, og planer og dokumenter vedtatt av kommunestyret i Molde kommune (budsjett og økonomiplan, boligsosial handlingsplan mm).

Temat er i forståelse med bestilling i stor grad beskrivende.

3.2 Fakta og beskrivelse

I Molde Eiendom KF sin årsrapport for 2016 redegjøres det for formål og oppgaver lagt til foretaket. Under gjengis informasjon gitt om Molde Eiendom KF – Utleieboliger knyttet til kjøp og salg av boliger.

Molde Eiendom KF (Årsrapport 2016)

Molde Eiendom KF - Utleieboliger - har som formål å leie ut boliger til prioriterte grupper, dvs. vanskeligstilte, ressurssvake, eldre, psykisk utviklingshemmede, ungdom i etableringsfasen m.m.

Foretaket skal være kommunens redskap til å gjennomføre politisk vedtatte boligsosiale tiltak slik at kommunen oppfyller sin plikt til å skaffe boliger til prioriterte grupper av vanskeligstilte boligsøkere.

Foretaket skal drive utleie iht. vedtatte tildelingsprosedyrer og rollefordeling mellom Molde kommune og foretaket.

Foretaket skal fremskaffe, ved å leie, bygge eller kjøpe, tilstrekkelige og hensiktsmessige boliger iht. behovet som kommunen og leiemarkedet etterspør.

Foretaket skal sørge for forsvarlig eierskap, forvaltning, drift og vedlikehold av foretakets eiendommer.

Foretaket skal sørge for at verdiene knyttet til foretakets eiendommer utvikles forsvarlig.

Det opplyses i intervju at Utleieboliger ikke har mottatt konkrete bestillinger fra basisorganisasjonen i årene 2013-2016. I denne perioden er anskaffelser basert på konsensus etter samtaler og eget initiativ. Det går fram av dokumentasjon og i intervju at boligsosiale handlingsplan danner grunnlaget for kommunens boligtiltak for personer som har vanskeligheter med å skaffe seg bolig. Det opplyses at Utleieboliger ikke har benyttet lånerammen fullt ut, fordi foretaket har prioritert å utnytte boligene som foretaket eier.

Det opplyses i årsrapport for Molde Eiendom KF at foretaket er opptatt av at eiendomsmassens sammensetning og størrelse til enhver tid skal være balansert opp mot behovet for boliger som skal stilles til rådighet for kommunen. Det opplyses videre at styret vurderer salg av uegnede boliger og

kjøp av nye boliger. I 2017 og framover er dette et område som vil bli viet enda mer oppmerksomhet enn tidligere.

Kjøp av boliger

I intervju framkom det at det er fokus på å foreta rette investeringer.

Molde Eiendom KF har i sitt mandat hjemmel for å kjøpe boliger ved behov. Anskaffelser skal ha forankring i styret. Styret behandler en gang hvert år sak vedrørende kjøp av boliger. Styret har de siste årene gitt fullmakt til styreleder og daglig leder til å kjøpe nødvendige boliger innenfor låneramme. Avtale om kjøp av bolig signeres av ordfører. Det benyttes megler.

De siste årene har det vært annonsert etter boliger og boligtyper. Det opplyses at dette gjøres av praktiske hensyn og i henhold til anskaffelsesreglementet. Foretaket har ikke utarbeidet instruks, retningslinjer etc. som skal nyttes ved kjøp av fast eiendom.

Foretaket har i skriftlig informasjon datert 3.11.2017 til revisjonen gitt informasjon om boliganskaffelser, inkludert oversikt over anskaffelser gjennomført i årene 2014-2017. Oversikten viser at foretaket i perioden har kjøpt 38 boliger/ boenheter. Oversikt som viser adresse, år bolig er kjøpt, pris, kvadratmeterpris og om megler er nyttet følger som vedlegg (vedlegg 4). Oversikten viser at kjøpene fordeles slik:

2014:	5	kjøp av til sammen	14	boliger/ boenheter
2015:	8	kjøp av til sammen	10	boliger/ boenheter
2016:	10	kjøp av til sammen	12	boliger/ boenheter
2017:	2	kjøp av til sammen	2	boliger/ boenheter

Foretaket opplyser at meklere som hovedregel er nyttet. Oversikten i vedlegg 4 viser at 3 kjøp av til sammen 4 boliger/ boenheter ble gjennomført på annen måte: 1) Svar på åpen tilbudskonkurranse. Bistand til transaksjonen fra ekstern eiendomskonsulent 2) Prosjektanbud i egen regi. Arkitektkontor gjennomførte prosjektet 3) Svar på åpen tilbudskonkurranse. Bruk av advokat til transaksjonen.

Det opplyses at enkelte anskaffelser tar lang tid å gjennomføre. Av den grunn gir foretaket informasjon om anskaffelser som ikke er tatt med i oversikten for perioden 2014 til 2017. Informasjonen som gis er:

- *Foretaket inngikk avtale om kjøp av Fabrikkvegen 4-6-8 i juni 2013 (og fremgår derfor ikke av oversikten under), men byggene ble først overtatt høsten 2014.*
- *Det ble inngått avtale om kjøp av 5 leiligheter i Outzen-kvartalet i 2013, mens leilighetene ble overtatt våren 2014 (disse fremgår derfor heller ikke av oversikten).*
- *En kjøpte hotell Nobel i årsskiftet 2015/2016 etter bestilling fra Molde kommune, men det er ennå ikke blitt bygget de planlagte omsorgsboligene der (bygget tømmes for inventar denne uken, og renoveringsprosjektet påstartes snart).*
- *En har etter bestilling fra PUA i Molde kommune kjøpt 3 eneboliger i Bjørnstjerne Bjørnsons veg (og som derfor heller ikke fremgår av oversikten), da disse boligene ikke er overtatt ennå (del av prosjekt Reknes terrasse).*
- *Tilsvarende har foretaket inngått avtale om kjøp av 6 små leiligheter i Brunvoll-kvartalet og som ventes overtatt våren 2018.*

- *Eget byggeprosjekt i Fjellbruvegen 22 ble påbegynt i 2016, men ligger stille i påvente av ny regulering.*

Molde Eiendom KF Utleieboliger har de siste årene årlig annonsert etter nøkkelferdige boliger, ref. avis-utklippet som følger som vedlegg. I tillegg har en hatt møter med 15-20 ulike entreprenører/utbyggere som har vært lydhore for foretakets synspunkter på hva som burde bygges i Molde fremover.*

Med fokus på Nobel og Reknes terrasse, og med leiligheter i Brunvoll-kvartalet i vente, har foretaket ikke hatt stort fokus på nyanskaffelser i 2017.

Molde Eiendom KF Utleieboliger har vært opptatt av å ikke skape hindre for ungdom og andre grupper som er på vei inn i boligmarkedet. Derfor har en unnlatt å by på enkelte boliger som kommunen ellers ville kunne hatt nytt og glede av. Boligene kjøpes i det åpne markedet, hovedsakelig ved ordinære budrunder. I enkelte tilfeller har foretaket vært eneste budgiver. I ett tilfelle har foretaket kjøpt via advokat og ikke megler. Bjørnebakken 11 ble anskaffet som følge av en vanskelig akutt situasjon, der unntaksbestemmelsen i lov om offentlige anskaffelser ble vurdert og ROR Innkjøp har vært konsultert. (Det var ikke nødvendig å benytte unntaksbestemmelsen, da henvendelsen kom som svar på annonse etter nøkkelferdige boliger.)

*Tatt inn som vedlegg i forvaltningsrevisjonsrapporten (vedlegg 5)

Bygging av boliger

Kommunen bygger i enkelttilfeller boenheter for å sikre alle typer boliger i omsorgstrappen. De siste årene har Molde kommunen truffet vedtak om større investeringer i Fabrikkvegen, Nobel og Reknes Terrasse.

Styringsgruppe for større investeringsprosjekter trer inn ved investeringer av en viss størrelse.

Det har de siste årene blitt bygget noen hardbrukshus.

Salg av bolig

Kommunestyret har bestemt at boliger det ikke er behov for skal avhendes. Kommunestyret vedtok 21.3.2013 (sak 12/2013) instruks for avhending av fast eiendom m.v. Instruksen er gjeldende for Molde Eiendom KF. Basert på instruksen er det gitt regler for budgivning og gjennomføring ved salg av fast eiendom som Molde kommune eier.

Molde Eiendom KF foretar vurderinger om boliger skal vedlikeholdes, oppdateres eller avhendes. Noen ganger vil utbedrings- og vedlikeholdsarbeid være så omfattende at det vurderes om bolig skal avhendes. I disse sakene vil takstmann bli engasjert for å sikre rett avgjørelse. I dette arbeidet vurderes også alternativ bruk av tomt.

Ved salg behandles sak av styret i Molde Eiendom KF. Avhending reguleres av instruks for avhending av fast eiendom m.v. Instruksen har saksbehandlingsregler. Hovedregelen er at salg til høystbydende etter offentlig kunngjøring. Det benyttes megler eller ekstern eiendomsrådgiver ved salg.

I intervju framkommer det at praksis er at salg av fast eiendom vedtas av formannskapet. Dette avviker fra hovedbestemmelsen i instruksen. Det opplyses at årsaken til dette er at

unntaksparagrafene i avhendingsreglementet benyttes og formannskapet skal da ta den endelige beslutningen om salg.

Det opplyses i intervju at de siste årene er få eiendommer avhendet. Fra 2014 er det gjennomført 6 salg, med til sammen 26 utleie-enheter. I 2014 og 2015 ble det ikke foretatt salg. Foretaket har utarbeidet skriftlig informasjon med merknader til boliger/ boenheter som er solgt i perioden. Oversikten følger som vedlegg (vedlegg 6). Oversikten viser boliger/ boenheter som er solgt, kvadratmeter, salgspris, kvadratmeterpris. Det opplyses at megler/ eiendomsrådgiver er nyttet ved salgene. Oversikten viser at salg av boliger/ boenheter fordeles slik:

2014:	Ingen salg
2015:	Ingen salg
2016:	3 salg av til sammen 4 boliger/ boenheter
2017:	2 salg av til sammen 5 boliger/ boenheter
	1 salg som foretaket anser som tomtsalg

Det opplyses videre at det er startet en prosess med å avhende et stort antall utleieboliger. Ledelsen i foretaket opplyser i brev 3.11.2017 til revisjonen at det er planer om å avhende ca 40 boliger de neste 3 årene. Mottatt informasjon der det redegjøres for salg av boliger i 2017/ 2018 følger vedlagt (vedlegg 7).

Foretaket opplyser at det i utgangspunktet ikke vært noen «gjengangere» i forbindelse med kjøp og salg av utleieboliger i perioden. Videre opplyses det at når foretaket kjøper MOBO-leiligheter i borettslag, er det den enkelte andelseier som står som selger, dvs. en privatperson som har bodd i boligen selv. Det har vært solgt to eiendommer fra foretaket til MOBO, hhv. Moldelivegen 45 (Selger: Utleieboliger) og Møretun (Selger: Formålsbygg). Salgene ble godkjent av kommunestyret.

Det opplyses videre at Molde Utleieboliger KF i 2012 inngikk avtale med utbygger Byggspecialisten A. Hammerø AS om kjøp av Adjunkt Dørum's gate 5 (6 boliger - prosjektkjøp). Molde Eiendom KF (Formålsbygg) solgte Strandgata 15 til Byggspecialisten A. Hammerø AS i 2016, etter ordinær budrunde i det åpne markedet.

Feil investeringer?

I intervju framkommer det at det har vært gjort feilinvesteringer. I intervju framkommer det at sensitivitetberegninger etter kjøp noen ganger har vist at leiepris (husleie) ikke vil dekke kostnad ved kjøp av bolig og vedlikeholdskostnadene.

Ledelsen i foretaket har i skriftlig informasjon til revisjonen 3.11.2017 gitt informasjon om feilinvesteringer. Følgende opplysninger gis:

Det har ikke vært feilkjøp i perioden 2014-2017.

Hva er et feilkjøp? Dersom en bolig ikke fyller den hensikten som foretaket hadde med anskaffelsen, kan boligen være et feilkjøp, eller hvis boligen har store konstruksjonsmessige eller godkjenningssmessige mangler.

De feilkjøp som foretaket nok har gjort, skriver seg fra perioden 2007-2012, og knytter seg i all vesentlighet til boliger kjøpt av Omsorgsbygg Holding og nærstående selskaper eller personer. Blant annet er det store konstruksjonsmessige svakheter med husene i Linerlevegen og

Gjerdesmettvegen Boligtun (til sammen 16 leiligheter). På alle boliger kjøpt fra denne selgergruppen, finner en feil.

Andre kjøp som kan sees på som uheldige, men ikke direkte feilkjøp:

Unntaket ellers kan vise seg å være kjøpet av studentblokkene i Fabrikkvegen, der det viser seg vanskelig å gjennomføre det byggeprosjektet som kommunen har sett for seg. Men også den anskaffelsen fant sted tilbake i 2013, og Fabrikkvegen 8 har vært utleid til flyktninger i 3 år og har derved generert inntekter som gjør at kommunen har kunnet forsvare rentekostnadene.

Foretaket har også anskaffet et hus som del av kommunens «Housing first»-satsing, men hvor beboeren ikke kunne nytte boligen en tid. Antakelig ikke feilkjøp når vedkommende snart flytter inn igjen.

Foretaket har opplevd at NAV ved flere anledninger ikke har villet utstede depositumgaranti for personer som har fått tilbud om bolig i Outzen-kvartalet, men henvisning til at NAV syntes månedsleien på 9300,- + strøm var for dyr. Er i så fall disse leilighetene feilkjøp? Og er det rådgiverne i NAV som skal avgjøre hva Molde kommune skal sitte på av boligportefølje? Tvilsoomt. Hvis situasjonen vedvarer, selger vi leilighetene igjen.

Foretaket har også kjøpt en familieleilighet i borettslag, der foretaket har vært presset til å flytte familier på grunn av støy etter naboklager.

Bortsett fra disse litt spesielle grensetilfellene har det ikke vært gjennomført noen feilanskaffelse av boliger i perioden 2014-2017.

Anskaffelser har vært gjennomført på grunnlag av styrevedtak i Molde Eiendom KF, med låneramme vedtatt av Kommunestyret i Molde, og med forbehold om ordførers godkjenning.

Justert rapport med informasjon om ny tekst som er tatt inn i rapporten etter kontrollutvalgets behandling 18.10.2017 har vært forelagt rådmann og leder i foretaket for ferdigstillelse. Ledelsen i Molde kommune knytter i brev av 16.11.2017 noen kommentarer til foretakets omtale av Fabrikkvegen.

Vi har noen kommentarer til den nye teksten

Dette gjelder tekst på side 31 omkring feilkjøp. Oppfatter det som at Fabrikkvegen kan vurderes som feilkjøp. Dette er vel i tidligste laget. Fabrikkvegen var primært tiltenkt en målgruppe - flyktninger og kjøpet var gjort for å møte økt antall her. Den reelle utviklingen her er forskjellig fra situasjonen ved kjøpet i 2013. Det er alltid en risiko ved å investere i forventet utvikling, karakterisere det som feilkjøp er vel å ta hardt i? Konklusjonen om hva som gjøres med Fabrikkvegen er ikke klar. Et sentralt spørsmål – Et alternativ er alltid salg. Hvis kommunen bestemmer seg for å selge og får dekt sine utgifter, er det da å regne som feilkjøp? Synes vurderingene i dette avsnittet er uheldig.

Hva definerer feilkjøp? Ser at feilkjøp brukes om boliger med større behov for utbedringer enn forutsatt. Her er det vel ikke gjort gode nok vurderinger i forkant av kjøpet som gjør at vi får større merkostnader enn antatt.

Tomme boliger

Våren 2017 var det 36 utleieboliger som ikke var utleid. Foretaket opplyser at de fleste av disse er tildelt, men foretaket venter på svar fra aktuell leietaker eller bekreftelse fra den instans som skal gi garanti. I tillegg er det boenheter som ikke egner seg for utleie, eller at boliger ikke matcher det behovet som basisorganisasjonen har i forhold til beliggenhet, størrelse, pris etc. I intervju framkommer det at foretaket i løpet av kommende år planlegger å avhende eller avvikle et stort antall boliger/ boenheter som ikke anses å være egnet til de behov kommunen har. Dette er tidkrevende prosesser.

I årsrapport 2016 fra Molde Eiendom KF gis informasjon om Utleieboliger:

Utleieboliger (Molde Eiendom KF, årsrapport 2016, årets virksomhet)

Justering av gjengsleie bidro til å heve leieinntektene i Utleieporteføljen. Kontinuerlig fokus på rutiner og bedret kontroll, samt fokus på minimering av vakanse i utleie på eksisterende utleieobjekter, sammen med tilskudd av nye utleieobjekt, har bidratt til høyere inntekter enn budsjettert. Vakansen (ledige boliger) har vært i samsvar med målet på ca. 5 %.

Det opplyses videre at seks til åtte omsorgsbolig/ trygdeboliger har stått tomme det siste halve året. Boligene er nedvasket og ferdigstilt for utleie. Det kommer videre fram at interessen for slike boliger i enkelte områder er avtagende.

Konsekvensen av tomme boliger er at person med behov for en type bolig ikke får det. I tillegg vil tomme boliger føre til at det ikke kommer inn leieinntekter. Basisorganisasjonen bærer risikoen for manglende leieinntekter for omsorgs- og trygdeboliger, og Molde Eiendom KF for ordinære utleieboliger.

Vakansegraden (ledige boliger) er ca. 5 %, hvilket i nasjonal sammenheng opplyses å være lavt.

Foretaket har i skriftlig informasjon til revisjonen 3.11.2017 gitt kort informasjon om vakanser. Det opplyses at i perioden 2014-2016 har foretaket gjennomgående opplevd mangel på kommunale boliger, men i 2017 har en opplevd større vakanse enn forutsatt. Noe vakanse vil det alltid være, blant annet som følge av rotasjon i leietakermassen og som følge av oppussing og vedlikehold. Ifølge Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL) ligger normen på vakanse på rundt 15 %, mens en i Molde stort sett har klart å ligge på rundt 5 %, hvilket er best i klassen for sammenliknbare kommuner. Men uansett betyr vakanse at en taper leieinntekter til inndekning av lønn, vedlikehold og finanskostnader etc.

Foretaket opplyser at det er hovedsakelig fire grunner til økt vakanse i 2017: 1) Færre bosatte flyktninger enn ventet, 2) flere moldensere har våget å leie ut sine privatboliger til flyktninger, 3) mange eldre har hatt råd til å kjøpe eldrebolig til seg selv i nye byggeprosjekter og 4) boliger er blitt stående tomme på grunn av at søkere har takket nei til boligene. Mange synes leien er for høy, selv om kommunen ligger litt lavere i pris enn det private markedet jevnt over ligger på. I tillegg står noen boliger tomme i øyeblikket, fordi en venter på et nytt budsjettår med nye driftsmidler, før boligene kan settes i stand til ny utleie.

3.3 Vurdering og anbefaling

Foretakets planer for kjøp og salg av eiendom bør synliggjøres.

Etter revisjonens vurdering bør det arbeides videre med å klargjøre kommunens behov for utleieboliger. Dette bør vurderes i forhold til antall, typer, beskaffenhet, beliggenhet etc. Dette vil sikre at foretaket disponerer boliger kommunen har behov for. Arbeid med boligsosial handlingsplan og pågående arbeid med «Dreiebok for boligpolitisk og boligsosialt arbeid i Molde kommune» vil gi oversikter. Dette er nærmere omtalt i kapittel 2.

Det foreligger ikke dokumenter som beskriver prosessen ved kjøp av fast eiendom. Det opplyses at foretaket en gang per år har annonse i lokalpressen der det informeres om boligtyper foretaket har behov for. Videre opplyses det at det normalt nyttes mekler ved kjøp av eiendom. Etter revisjonens vurdering vil det være klargjørende å utarbeide dokument som beskriver prosessen ved kjøp av fast eiendom og hvordan dette skal dokumenteres.

Feilkjøp var ikke del av forvaltningsrevisjonsprosjektet og var derfor ikke definert i prosjektet. Begrepene feilinvestering og feilkjøp omtales derfor på forskjellig måte. I intervju framkom det kort informasjon om at det har vært gjort feilinvesteringer. Etter kontrollutvalgets møte 18.10.2017 har foretaket redegjort for temaet. Tekst fra foretaket, inkluder omtale av Fabrikkveien er tatt inn i rapporten. Molde kommune knytter noen kommentarer til teksten i avsnittet om Fabrikkveien. Kommunen påpeker at det er for tidlig å konkludere med at Fabrikkvegen var et feilkjøp. Foretaket har omtalt Fabrikkvegen under innledningen «Andre kjøp som kan sees på som uheldige, men ikke direkte feilkjøp». Refleksjonene som foretaket og kommunen har om dette kjøpet er etter revisjonens vurdering ikke så ulike. Temaet kan være av interesse å vurdere nærmere. Revisjonen mener at dette best kan håndteres i en egen bestilling.

I intervju framkom det at prosedyre ved avhending av boliger oppfattes som omfattende og byråkratisk. Intervju viser at det kan være misforståelser knyttet til når formannskapet skal involveres. Det at flere er involvert i slike prosesser gir en økt kvalitetssikring. Molde kommune bør etter en tid evaluere retningslinjene for avhending av fast eiendom.

Undersøkelsen viser at det er viktig at kunnskap i egen organisasjon ved kjøp og salg av eiendom nyttes og at eksternt kompetanse innhentes ved behov.

Anbefalinger

- Molde kommune og Molde Eiendom KF bør sikre at det foreligger oppdatert oversikter over utleieboliger som kommunen har behov for.
- Molde Eiendom KF bør sikre at avhending og kjøp av utleieboliger er basert på behov kommunen har.
- Molde Eiendom KF bør vurdere om det skal utarbeides dokument som beskriver prosessen ved kjøp av fast eiendom.

4. Vedlikehold av utleieboliger

4.1 Problemstillinger og revisjonskriterier

Problemstilling: Har Molde kommune etablert hensiktsmessige system og rutiner for å ivareta en god og langsiktig forvaltning av utleieboliger?

Revisjonskriterier

- Molde Eiendom KF har oversikter over bygningsmassen og tilstand på utleieboligene

- Molde Eiendom KF har system og rutiner for vedlikehold av utleieboliger
- Molde Eiendom KF sikret at ansatte med ansvar for vedlikeholdsarbeid gis muligheten til å utvikle og vedlikeholde kunnskap og kompetanse på området

Kilder for revisjonskriterier er:

- Kommuneloven
- Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften)
- NOU 2004:22 "*Velholdte bygninger gir mer til alle*". Om eiendomsforvaltning i kommunesektoren
- Kommunesektorens interesse- og arbeidsgiverorganisasjon (KS) – «*Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold; - En veileder for folkevalgte og rådmenn*»
- «Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde» – Multiconsult/ PWC på oppdrag fra KS (2008).
- «*Bedre eierskap i kommunene*». Rapport utarbeidet av FOBE/KoBE, 2007
- Norsk standard (NS) 3454

Forvaltning av kommunale bygg

Eier av kommunale bygg er kommunen v/ kommunestyret, som vedtar økonomiske rammer for eiendomsforvaltning. Ansvaret for å prioritere eiendomsforvaltning ligger til kommunesektoren selv.

I følge kommunelovens § 23 skal administrasjonssjef påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet og at administrasjonen er gjenstand for betryggende kontroll. Lovens formål (§ 1) tilsier en rasjonell og effektiv forvaltning av kommunale felles-interesser. Tilsvarende krav vil gjelde for saker som foretaket legger fram for folkevalgt organ.

Det er utarbeidet en rekke dokumenter som sier noe om hvordan forvaltning av kommunale bygg kan ivaretas. De mest sentrale dokumentene omtales nedenfor.

NOU 2004:22: Velholdte bygninger gir mer til alle – om eiendomsforvaltning

Utredningen anbefaler at organisering av eiendomsforvaltning tar utgangspunkt i rollene som eier, forvalter og bruker av byggene. God praksis er at eieren fastsetter de målene, prioriteringene og rammene som eiendomsforvaltningen skal styres etter, og at man har et system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen.

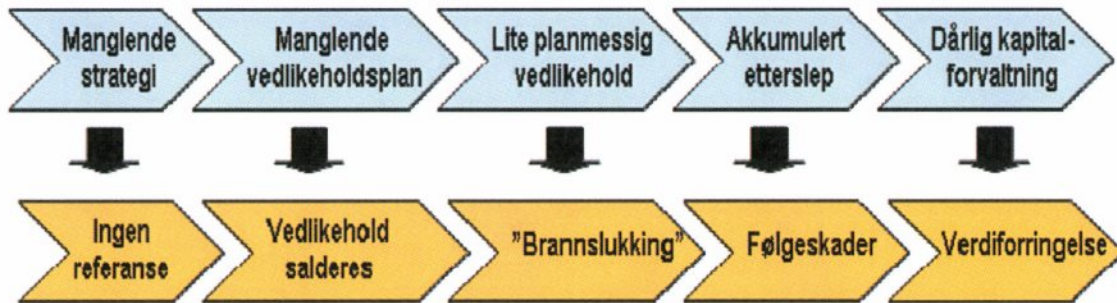
KS rapport 2008: Vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde

KS fikk i 2008 gjennomført en omfattende undersøkelse av tilstanden på kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse. Undersøkelser utført av Multiconsult og PwC viste tilstanden og vedlikeholdsetterslepet på den kommunale bygningsmassen. Rapporten viste at en tredel hadde god standard, en tredel hadde et større oppgraderingsbehov og resterende tredel hadde betydelige feil og mangler. Sistnevnte oppfylte ikke krav i lover og forskrifter.

Rapporten konkluderte med at det var et samlet oppgraderingsbehov på mellom 94 og 142 milliarder kroner. Dette skyldes dels et betydelig vedlikeholdsetterslep, dels at kravene til standard har økt over tid. I rapporten blir det framhevet at det er viktig å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi, hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element. Denne strategien må forankres i kommunens overordnede styringsdokumenter.

Opprettholdelse av bygningers funksjon krever en årlig vedlikeholdsinnsats. KS anslø i rapporten et årlig vedlikeholdsbehov til 100 kr pr kvadratmeter ved 30 års levetid og 170 kr pr kvadratmeter ved 60 års levetid. I rapporten blir det understreket at disse normtallene gjelder for de 100-130 største kommunene i landet.

Forvaltningen preges flere steder av «brannslukking og skippertak» som ødelegger den økonomiske og politiske handlefriheten. Situasjonen tyder på at mange kommuner har mulighet til å forbedre sin eiendomsforvaltning.



Figur: Veien til verdiforringelse

Kilde: Multiconsult og PrinswaterhouseCoopers, Vedlikehold i kommunesektoren (2008)

KS Kommunal eiendomsmasse: Store investeringer og mindre vedlikeholdsetterslep (2013)

Rapporten presenterer utvalgte nøkkeltall for forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg. Dette omfatter administrasjonsbygg, skolebygg, barnehagebygg, institusjonsbygg, idrettsbygg og kulturbygg som norske kommuner eier. Rapporten viser utviklingen innenfor eiendomsforvaltning på nasjonalt nivå, samt peker på enkelte viktige hovedtrekk. Data er hentet fra KOSTRA i SSB og KS sine egne undersøkelser i kommunene.

Undersøkelsen viste at:

- 1) årlige investeres det store summer i bygg hvorav om lag halvparten til skolebygg
- 2) en vesentlig andel av investeringene er brukt til oppgraderinger og påkostninger
- 3) det estimerte vedlikeholdsetterslepet antas å være markant lavere i 2013 enn i 2008
- 4) dagens vedlikeholdsutgifter er lavere enn i 2008 og betydelig lavere enn anbefalt nivå for et verdibevarende vedlikehold, som er anslått til 200 kroner per kvadratmeter i 2013.

KS veileder for folkevalgte og rådmenn: Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold

Veiledere peker på at kommunens øverste ledelse ved folkevalgte og rådmenn skal ivareta eierrollen på vegne av innbyggerne. Bygninger og eiendommer er viktige ressurser i driften og utviklingen av kommunen. 15-20 % av kommunens budsjett går med til å huse den kommunale virksomheten. Betydelige verdier er lagt ned i eiendommene. Eierne bør stille seg spørsmål om hva kommunen eier, hva man trenger og hvordan kommunens eiendommer forvaltes. Det presiseres hvor viktig det er å ha oversikt over en eiendoms tilstandsgrad, og prioritere tiltakene ut fra denne.

Norsk standard 3454: Livssyklus kostnader for byggverk

NS 3454 beskriver forholdet mellom levetidskostnad og årskostnader, og fastlegger hovedposter for disse. Standarden kan brukes ved budsjettering til å beregne kostnader i følgende sammenhenger: 1) planlegging, programmering og prosjektering 2) bygging 3) bruk

Videre kan resultatet av kostnadsberegningene brukes til vurdering av alternative investeringer ved: 1) valg mellom alternative utforminger 2) detaljutforming 3) valg mellom alternative materialer, komponenter og systemer 4) ombygging, påbygg eller tilbygg 5) forbedret eller endret drift

Norsk standard 3424: Tilstandsanalyse av byggverk

NS 3424 beskriver hvordan en tilstandsanalyse skal gjennomføres, og hvordan tilstand skal beskrives, vurderes og dokumenteres. Den kan brukes for alle typer byggverk (bygg, anlegg og tekniske installasjoner), også for vurdering av funksjonelle egenskaper.

Standarden har en rekke bruksområder og er en viktig brikke i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, FDVU-strategi, verdiovervåking, omsetning, salg, taksering med mer. For takstmenn, rådgivere og utførende er standarden et direkte arbeidsverktøy til bruk under tilstandsanalysen.

Fordelen med én ensartet metode for klassifisering og vurdering av tilstand, er sammenligning av data fra ulike analyser både over tid, mellom byggverk og for å se resultat av utført vedlikehold.

Vedlikeholdsplaner bør ha en tidshorisont på to, fem og ti år eller lenger. Vedlikeholdsplanen må en gjennomgå hvert år for å planlegge hva slags innkjøp som er nødvendig. Dette gjelder både faste rullerende oppgaver, planlagte større oppgaver og eventuelle hastetiltak. Eier/ forvalter og leietaker/ bruker av bygg eller anlegg har et felles ansvar for å oppdatere vedlikeholdsplanen

System for vedlikeholdsplanlegging

Det fins ulike system for vedlikeholdsplanlegging, alt fra helt enkle regneark til avanserte web-baserte system der utført arbeid blir registrert i vedlikeholdsplan, og elektronisk faktura blir sendt til oppdragsgivere. Det er anbefalt å lage vedlikeholdsplaner for hvert enkelt bygg eller anlegg. Målsetning med tilstandsvurderinger er at all nødvendig informasjon samles. I tillegg til beskrivelse av tilstand og utbedringsbehov, legges det normalt inn informasjon om gjennomført arbeid med informasjon om merke, farge, type etc.

4.2 Fakta og beskrivelse

4.2.1 Oversikter over bygningsmasse og tilstand på bygg

Molde Eiendom KF skal ha nødvendig oversikt over bygg, vedlikeholdsbehov og det arbeid som er utført. Kommunen har mange formålsbygg og utleieboliger. Foretaket har derfor behov for systemer som sikrer nødvendige oversikter og der utført arbeid kan dokumenteres.

Molde Eiendom KF nytter systemene Plania i noen grad for formålsbyggene og i stor grad V-Pro for utleieboliger. Plania har vesentlig større detaljeringsgrad enn V-Pro. Plania anses å være mindre egnet for utleieboliger. V-Pro er tatt i bruk som system for registrering av innmeldte eller avdekket utbedrings og vedlikeholdsbehov. Systemet nyttes som ordresreserve og prioritering av utbedrings og vedlikeholdsoppgaver.

FDV-system

V-pro er et FDV-system for bygg og eiendom. Systemet er web-baser og nyttes som verktøy for administrasjon av drift og vedlikehold. Funksjonene i systemet er: 1) eiendomsregister 2) tilstand 3) vedlikehold 4) utleie 5) Web arbeidsbok 6) internkontroll 7) versjon for nettbrett og mobil 8) integrasjon mot IK-Bygg
Molde Eiendom KF nytter arbeidsbok i systemet som også gir mulighet for å legge inn avvik etc.

Plania er et system for å strukturere forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer og bygg. Har stor detaljgrad og nyttes for formålsbyggene i Molde kommune.

IK-Bygg er et internkontrollsystem (ikke FDV-system) som synliggjør byggets tilstand og skaderisiko slik at det blir lettere å få politisk støtte til nødvendig vedlikehold. Systemet nyttes for å: 1) dokumenterer vedlikeholdsbehov 2) sikrer informasjon til rådmenn, folkevalgte, innbyggere, brukere og presse 3) bidrar til riktige prioriteringer (vedlikeholdsplan) 4) redusert skaderisiko (som kan gi redusert forsikringspremie) 5) forenklet kommunikasjon med tilsynsmyndighetene 6) sammenligne tilstand med andre kommuner

Det opplyses i intervju at V-Pro egner seg for små oppdrag og systemet fungerer greit for enkeltbygg. Utleieboliger nytter arbeidsbok i systemet som også gir mulighet for å legge inn avvik etc. Det arbeides for å etablere et FDV-system der større oppdrag kan håndteres. I dag dokumenteres slike oppdrag av den enkelte ansvarlige i Word. Kostnadsoversikter og faktura lagres i økonomisystemene som har krav om oppbevaringstid på inntil 10 år.

FDV vil si noe om areal og tilstand. Det arbeides for å få på plass skriftlige rutiner for brannforebygging og heiser. Det er ønskelig at slike rutiner legges inn i et framtidig FDV system. Ønskelig at faste kontroller og tester, for eksempel innen brann og heis, kan legges inn i FDV-systemet. Systemet vil sikre at en slipper dobbeltarbeid. Fargekoder kan legges inn for det enkelte bygg slik at disse er tilgjengelig når foretaket trenger det.

I årsrapport 2016 gis det informasjon om FDV-system.

Digitalisering – system for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (Molde Eiendom KF, Årsrapport 2016)

Erfaring fra andre kommuner, viser at eiendomsforvaltning er ett av de områdene hvor gevinsten av digitalisering anses å være størst. Digitalisering er samtidig ett av Molde kommunes viktigste satsningsområder i årene som kommer.

Bygg-informasjon, tegningsarkiv, tilsynsrapporter, avvikshåndtering og risikovurderinger krever moderne digitale verktøy tilrettelagt for informasjonen som skal håndteres.

Molde Eiendom KF Drift og Forvaltning tok i bruk to digitale system for håndtering av drift og vedlikeholdsrutiner for formålsbyggene (VPro og Plania) for flere år siden. Gjennom planlagt vedlikehold skal drift og vedlikehold av formålsbyggene forbedres, og derved vil forventet levetid på bygningsmassen øke. Samtidig vil drifts-, vedlikeholds- og utviklingsarbeidet bli bedre strukturert, rutine forbedret og kvaliteten på bygningsmassen hevet. I tillegg vil framtidig reinvesteringsbehov (kapitalbehov) bli mer transparent.

Det arbeides parallelt med å samordne ansvarsoppgaver, retningslinjer og rutiner på de ulike byggene, slik at både ansatte og brukere i større grad skal forstå rekkevidden av og begrensningen i foretakets tjenesteleveranser og ansvar. Driftsteknikerne som er tilknyttet formålsbygg, benytter i det daglige en detaljert rutinehåndbok som ble revidert i 2016 (Driftshåndboka). Arbeidet med rutinebeskrivelser innen Utleieboliger, vil bli utført i 2017.

Innen Utleieboliger vil fortsatt de fleste rutine være tilknyttet FDV-systemet V-Pro hvor arbeidsordre blir registrert. Det er et mål å få ned tiden fra en tjeneste eller utbedring blir bestilt og til den er utført. Derved forbedres brukernes opplevde tjenestekvalitet, og vakansegraden vil kunne reduseres og lønnsomheten forbedres.

Utleieboliger arbeider ellers med å standardisere rutiner for tilstandsvurderinger, og vil i 2017 teste ut et kompletterende DVU-system kalt IK-Bygg. Jevnlig kartlegging av tilstandsgraden på boliger og bygg vil sikre at reell tilstand vil være gjenstand for planlegging og prioritering av vedlikeholdstiltak.

Molde Eiendom KF omtaler vedlikehold av utleieboliger og formålsbygg i årsrapport 2016 i kapittelet «Årets virksomhet».

Årets virksomhet (Molde Eiendom KF, årsrapport 2016)

Foretaket har per utgangen av 2016 om lag 2,1 mrd kroner i bokført verdi på fast eiendom og anlegg. Gjenanskaffelsesverdien kan anslås til minimum å utgjøre over 4 mrd kroner, gitt en kvm kostnad på 27.000,- per kvm eksklusive tomteverdi (moderat/lavt estimat).

Eiendomsdrift omfatter alle løpende oppgaver knyttet til ivaretagelse av den kommunale bygningsmassen som foretaket har drifts- og forvaltningsansvaret for, slik at eiendommene skal fungere tilfredsstillende for kommunens leietakere og brukere. Dette gjelder både i forhold til utbedring av bygningsmessige skader, styring og utbedring av tekniske installasjoner som ventilasjon, elektriske anlegg, varme, opprettholdelse av brannsikkerhet samt drift og vedlikehold av lekeplasser/uteområder etc.

...

Foretaket har arbeidet systematisk for å sikre at eiendelenes realverdi er opprettholdt utover det verdifallet naturlig elde og slitasje medfører. Sett i lys av den flerårige innkjøpsstoppen og de svært knappe rammene foretaket har, ble drift og forvaltning av eiendommene i 2016 gjennomført på en tilfredsstillende måte. Ser en bort fra foretakets knappe handlingsrom, er situasjonen bekymringsfull og utilfredsstillende innen boligforvaltningen, og her skiller Molde Eiendom KF seg dessverre ikke nevneverdig fra andre kommuner.

Registrering av vedlikeholdsbehov

Ved skifte av leietaker registreres og dokumenteres vedlikeholdsbehovet på et skjema (blå skjema). I tillegg registreres vedlikeholdsbehov og det arbeid som skal gjennomføres i V-Pro. Systemet skal også nyttes til å bekrefte det arbeid som er utført. Det opplyses i intervju at dette gir en kvalitetssikring av at boligen er i god stand på tidspunkt for nytt utleieforhold, og at eventuelle avvik blir rettet opp før ny leietaker tar boligen i bruk.

Der boenhet er bebodd ved gjennomføring av vedlikehold registreres arbeidet i V-Pro. Innmeldt behov for vedlikehold registreres i V-Pro. De som utfører vedlikeholdsoppgaver skal dokumentere arbeidet som er gjennomført i V-Pro. Det er også mulig å gi kommentarer i systemet.

Vår/ sommer 2017 ble det nedsatt en arbeidsgruppe for å kartlegge standard på den enkelte boenhet/ bolig. Dette gjelder også utvendig standard. Det opplyses i intervju at det nyttes et enkelt skjema der standard angis i gradering fra 1 til 3. Kostnad for vedlikehold skal angis eller stipuleres.

Utarbeidelse av oversikter har ikke vært prioritert de siste årene blant annet fordi det ikke har vært avsatt midler til utbedring av de forhold som en vet vil bli avdekket. Tidligere var det utarbeidet en plan for maling av boliger, med informasjon om når boligen sist var malt og angivelse av tidspunkt for når enheten skulle males på ny. Det opplyses at foretaket de siste 10 årene ikke har hatt økonomisk handlingsrom til å gjennomføre slikt ytre vedlikehold. Videre opplyses det at dette vedlikeholdsetterlepet må foretaket før eller senere ta tak i. Det opplyses at indre vedlikeholdet jevnt over er blitt godt ivarett.

Feil og mangler på utleieboliger skal meldes til foretaket. Kontoransatt i foretaket skal registrere og håndterer disse henvendelsene. Det opplyses i intervju at mange leietakere tar direkte kontakt og varsler om feil til vedlikeholdsteknikerne som de kjenner. Vedlikeholdsteknikerne beslutter ikke hvilke tiltak som skal prioriteres. Det hender at informasjon om feilene ikke videreformidles, og skader blir dermed ikke registrert i arbeidsboka.

Vedlikeholdsbehov

Molde Eiendom KF ønsker å synliggjøre behovet for vedlikehold og kostnader forbundet med dette. Solid Konsult beregnet i 2015 vedlikeholdsetterslepet for utleieboligene. Det ble utarbeidet en overordnet oversikt med grove anslag. Beregningene er ført i regneark. Firma beregnet kostnadene basert på de grove anslagene. Vedlikeholdsetterslepet ble beregnet til totalt kr. 211 mill hvorav kr. 150 mill til indre vedlikehold. Dette gir et vedlikeholdsetterslep på kr. 350 000 for hver av de 600 utleieboligene. Foretaket opplyser at dette er et normalt nivå for boliger som trenger en viss oppgradering/ modernisering.

I intervju kommer det fram at det er stor grad av usikkerhet i forhold til tilstandsgrad, og at en mer detaljert gjennomgang med stor sannsynlighet vil gi riktigere vurderinger. Tilstandsvurdering kan utføres av takstmann etter utarbeidede standarder. En slik vurdering er basert på befaringsvurderinger av spesifiserte forhold og ender opp i en rapport. Kostnad for et slikt arbeid opplyses å være i størrelsesorden kr 10.000 til 12.000 (for 590 boenheter vil kostnaden være over 5,9 mill).

Det opplyses at modellen med gjengs leie ikke gir tilstrekkelig inntekter til godt vedlikehold. En forklaring er at det er et stort vedlikeholdsbehov.

Molde Eiendom har høsten 2017 hatt en gjennomgang av vedlikeholdsbehovet. Gjennomgangen viser at vedlikeholdsbehovet er langt lavere enn beregningene som ble gjennomført i 2015. I forbindelse med dette opplyser ledelsen i foretaket i brev av 3.11.2017 til revisjonen at:

Når foretaket nå har gått grundig gjennom eiendomsmassen på nærmere 600 boenheter, har en landet på om lag 69 millioner kroner i vedlikeholdsbehov de neste fem åra. Andre avhendinger vil også gjøre store utslag, ved at en kan fjerne beregnet vedlikeholdsbehov for ethvert bygg en ikke lenger eier.*

*Grunnen til forskjellen er at konsultentselskapet har kun gjort en utregning basert på tallmateriale, og ikke vært ute i boligene. De har en skjematisk utregning, basert på faste kvadratmeterpriser. Foretaket selv har kommet frem til sitt beløp ved å gå gjennom alle eiendommer og se på behovet som vil oppstå de første 5 årene. Både takstmann, vedlikeholdspersonell og interne rådgivere har bidratt i prosessen.

Et eksempel med et en leilighet på 70 kvadratmeter og en på 100 kvadratmeter. Forskjellen er gjerne et ekstra soverom og litt gangareal. Å sette inn nytt kjøkken vil bli nesten 50 prosent dyrere i den store leiligheten på grunn av totalt antall kvadratmeter, selv om størrelsen på kjøkkenet kan være den samme.

Summen på 188 millioner var et tall på hva det vil koste å sette alle enheter i stand til tilstandsgrad 1 nå med en gang. Det er ikke nødvendig. Vi må se vedlikeholdsbehovet over år, hva som må gjøres nå og hva vi kan vente med. 69 millioner er det som er nødvendig de kommende fem åra.

Behovet er fordelt på om lag 38 millioner til utvendig vedlikehold og 32 til det innvendige.

Informasjon om vedlikeholdsbehov i brev av 3.11.2017 følger vedlagt (vedlegg 8).

4.2.2 Vedlikehold av utleieboliger

De siste årene er det budsjettert med mindre midler til vedlikehold. Vannskader og andre akutte skader som må utbedres må tas uavhengig av om det er budsjett til dette. Det opplyses i intervju at midler som burde vært nytt til vedlikehold av utleieboliger de siste årene er nytt til å finansiere rammekutt på formålsbyggene. I intervju framkom det at vedlikeholdsbudsjettet nyttes som salderingspost.

I årsrapport 2016 fra Molde Eiendom KF gis informasjon om vedlikehold av utleieboliger:

Utleieboliger (Molde Eiendom KF, årsrapport 2016, årets virksomhet)

Drift og vedlikehold av foretakets boligmasse gjøres med foretakets egen utestyrke eller gjennom kjøp av tjenester fra private bedrifter. I tillegg har Utleieboliger benyttet prosjektleder- og rådgivningskompetanse fra virksomhetsområde Prosjekt og samarbeidspartnere som foretaket har rammeavtale med.

Mange av foretakets boligbygg har stort etterslep på ytre vedlikehold, og spesielt er flere eldre boliger i tillegg nedslitt innvendig. Dette er et resultat av knappe midler til vedlikehold gjennom mange år. Grunnet den lave standarden på disse boligene, er leieinntektene tilsvarende redusert.

Foretaket har et tidsmessig og spesialtilpasset FDV-verktøy (Vpro) som sikrer god oversikt og tilfredsstillende kvalitet i forvaltning og drift av avtaleporteføljen.

Det opplyses i intervju at Molde Eiendom KF i liten grad driver med standard utleie, da en primært leier ut til personer som har lav boevne eller som har ressursutfordringer på andre områder. Det opplyses at det forekommer hærverk på bygningsmassen. Mange boenheter har hardere og til dels mye hardere bruk enn det som er normalt ved utleie. Utleieboliger har noen boliger som er bygget for å tåle hard bruk. Det er viktig å finne egnet bolig til den enkelte klient. Behov for vedlikehold er ofte større enn for vanlige boliger. I hovedsak er bygningsmassen standardbygg som er lite tilpasset hard bruk. Det er de siste årene bygget noen hardbrukshus. Enkelte boliger bygges noe om for å få en bygning som passer for bruker. Det opplyses at dette med fordel kunne vært gjort for flere boliger.

Det framkommer i intervju at de som skal utføre vedlikeholdsarbeid i liten grad er informert om tildeling av boliger og hvordan boligen skal nyttes. Vedlikeholdsarbeiderne kommer i kontakt med bruker når disse har behov for hjelp. Eventuelle avvik og feil bruk av boenheten registreres i V-Pro. Det opplyses at det ofte avdekkes feil bruk av boenheter. Dette er ofte knyttet til feil bruk av ventilasjon. For eksempel er erfaringen at ventiler lukkes, noe som ofte fører til kondens, mugg og svartsopp. Feil oppstår også fordi personer med behov for kommunal bolig får tildelt feil bolig. For eksempel for lite ventilasjon i forhold til bruk av boligen. Det kan også være utfordringer knyttet til at det er for lite fokus på brann i forbindelse med matlaging og tørking av tøy.

Basisorganisasjonen gjennomfører ved behov «lær å bo» opplæring. Det opplyses i intervju at dette ofte ikke fungerer godt nok. I intervju framkommer det ønske om at de ansvarlige i basisorganisasjonen blir flinkere til å sørge for at den informasjon som gis om bruk av utleiebolig blir forstått og følges.

Leietaker melder feil og behov for utbedring til Utleieboliger. Der leietaker mottar tjenester fra kommunen kan slike meldinger komme via den tjenesten som har oppfølging av leietaker. Normalt er det uproblematisk å få tilgang til boenheten. I enkelte tilfeller er det bestemt at det skal være to tilstede enten fra Utleieboliger eller at den enheten i kommunen som yter tjenester er til stede. Kontaktperson i kommunen er i disse tilfeller navngitt i V-Pro.

Utleieboliger nytter V-Pro og arbeidsboka som FDV-system. Molde Eiendom KF nytter arbeidsbok i systemet for å administrere utleieboligene. Arbeidsboken gir tilgang til den informasjon som er registrert om bygningene og til status for drift og vedlikehold. Repeterende tiltak og vedlikeholdsplaner kan også registreres. Arbeidsboken nyttes til å bestille oppdrag, motta oppdrag og tildele oppdrag til den som skal utføre arbeidet. Tiltak som skal gjennomføres med faste intervall kan registreres, for eksempel pålagte kontroller. I disse tilfellene går oppdraget automatisk til den som skal utføre oppdraget til fastsatt tid. Molde Eiendom KF har tatt i bruk deler av systemet.

Det aller meste av det indre vedlikeholdet, er av akutt karakter, samt at en vurderer vedlikeholdsbehovet i forbindelse med inn- og utflyttinger. Innmeldte behov for vedlikehold og utbedringer registreres i V-Pro. Oversikten i V-Pro er arbeidsreserven til de som arbeider med vedlikehold. Det opplyses i intervju at to og en halv stilling ikke er nok til å ta unna alle innmeldte behov. Oppgaver prioriteres ut fra hastegrad. Der det er fare for følgeskader prioriteres dette. Dette gjelder i stor grad vannlekkasjer og feil knyttet til elektriske anlegg.

Det opplyses i intervju at det ikke bare er systemet som er utfordringen. Det er også mangel på ressurser i form av midler og ansatte. Det er ikke lagt opp til planlagt ytre vedlikehold av boligmassen etter frekvenstabeller, slik det ideelt sett skulle vært gjort. Årsaken opplyses å være at vedlikeholdsbudsjettet er lite, slik at ikke har handlingsrom til å håndtere mer enn lovpålagte utskiftninger og indre vedlikehold. Styret kjenner til disse utfordringene på overordnet nivå, jf. blant annet årsrapporter.

Nedvask av boenheter når disse blir ledig er en prioritert oppgave. Firma leies normalt inn for å utføre dette arbeidet, ettersom foretakets egen renholdsvirksomhet ikke har vært bemannet for å kunne ta sporadiske oppdrag.

Det opplyses i intervju at forventningene er gjennomgående svært høye. Foretaket mottar avvik i Rettesnora som tyder på at de ansatte i tjenesteapparatet har store forventninger til kvalitet på utleieboligene.

Spørreundersøkelse

Som del av forvaltningsrevisjonsprosjektet ble det gjennomført en enkel spørreundersøkelse. Spørreundersøkelsen ble sendt til 30 virksomhetsledere og ansatte i Molde kommune som gjennom sitt arbeid er i kontakt med Molde Eiendom KF, Utleieboliger. Det kom inn 25 svar.

Vedlikehold av utleieboliger		svært liten grad		svært stor grad				Gj. snitt	Vet ikke
		1	2	3	4	5	6		
7	I hvilken grad mener du Molde Eiendom KF har oversikt over vedlikeholdsbehovet for de boligene din virksomhet nytter?	1	3	5	5	3		3,6	9
8	I hvilken grad mener du vedlikeholdsbehov blir fulgt opp med ressurser/ utbedringer?	2	5	7	2	1		2,7	8
9	I hvilken grad opplever du at standard på bygningsmassen er økt nå i forhold til for 5 år siden?	1	2	7	2			2,8	13
10	I hvilken grad har din virksomhet oversikt over hvilke vedlikeholdstiltak som skal prioriteres for boligene som dere nytter...?	3	4		5	1		2,8	12
11	I hvilken grad mener du at Molde Eiendom KF har tilstrekkelig kompetanse på byggforvaltning og vedlikehold?	1		1	3	6		4,2	14
12	I hvilken grad har du/ dere deltatt på befaring for å gjennomgå tilstanden på boliger din virksomhet nytter?	2	3	5	3	3	2	3,4	7
13	I hvilken grad melder ansatte i din virksomhet om bygningstekniske feil, mangler og skader på boliger...?		2	1	5	3	3	4,3	11

Svaralternativene som kunne nyttes var:

1 = svært liten grad, 2 = liten grad, 3 = under middels, 4 = over middels, 5 = stor grad, 6 = svært stor grad

Spørreundersøkelsen viser en til dels stor spredning i svarene, der hovedtyngde utsagnene tilsier at Molde Eiendom KF i for liten grad følger opp vedlikeholdsbehov, at standard på bygningsmassen i liten grad har økt de siste fem årene. Gjeldende kompetanse mener de fleste at foretaket har

kompetanse på byggforvaltning og vedlikehold. De fleste har kunnskap om at egen virksomhet melder mangler og feil.

De som deltok i spørreundersøkelsen kunne gi konkret innspill om forhold som oppfattes som ikke tilfredsstillende gjeldende vedlikehold av utleieboliger. Innspill av generell karakter gjengis under:

- Ikke tilfredsstillende hvordan vi melder feil/ mangler, ikke tilbakemelding fra de som vi melder til og ikke ser vi om saken er prioritert. Må ofte melde samme feil/ mangler flere ganger.
- Tar lang tid før ting blir utbedret
- Ved innleid hjelp – manglende overføring av informasjon om hva som skal gjøres
- Opplever at det er manglende oversikt over hvilke oppgaver som er utført
- Om boligen er akseptabel vil høy leiepris være med på å redusere økonomiske vilkår for de fleste av våre brukere. Personer med psykiske helseplager eller rusutfordringer har generelt vansker med økonomi og blir lett skadelidende. Sosial deltakelse som tiltak for å oppnå rehabiliteringseffekt har som oftest en kostnad.
- Vi får god sorvis når vi trenger hjelp til enkelt ungdommer med spesielle behov. Avdelingen har vært lydhør for å se boligbehov i sammenheng med andre behov.
- Sannsynligvis stort etterslep i forbindelse med vedlikehold.
- MUB har til dels stor andel av boliger som trenger oppussing og vedlikehold/ oppgradering.
- Byggene forfaller. Blir flikket på, men rotårsakene blir ikke alltid fjernet. For stort etterslep. Arbeidsordrer blir gitt, men ikke gjennomført. Utestyrken gjør seg ikke ferdig med oppdragene. Er ofte mye frem og tilbake og ting blir stående halvutført. Usikker på om de leser mail og avvik.
- Manglende tilbakemelding når det meldes fra om feil og mangler.
- Tror Molde Eiendom KF har for få midler til å kunne gjennomføre de vedlikeholdene som blir meldt inn.
- Behov for små og rimelige boliger. Tilgang til slike boliger har vi ikke.
- Trenger flere forsterkede boenheter til krevende brukere.
- Tiden som går fra en leilighet er meldt ledig til den er innflyttingsklar er for lang.
- Får ikke tilbakemelding når leiligheter er tatt i bruk.
- Det er mangel på store boliger med flere soverom. Dette gjelder spesielt til familiegjenforente.
- Ved melding om feil reagerer Molde Eiendom raskt når det gjelder små ting. Større ting som lekkasjer blir kontrollert men ikke utbedret.

Som del av spørreundersøkelsen ble det åpnet for å gi innspill til forbedringspunkter. Følgende innspill ble mottatt:

- Fint med ett system som vi ser om saken skal utbedres, eller ikke prioriteres. Slipper da å purre for da kan vi jo følge den meldte saken i systemet.
- Ett tydeligere system for å skape forutsigbarhet. Når kommer de -- hva blir gjort? Tidsperspektiv?
- Et system som kvalitets sikrer at arbeidsoppgavene blir registrert og utført
- Fast prosedyre på hvordan/ hvem man skal henvende seg til
- Rutine på fast befarings av boliger
- Budsjett til vedlikehold
- Stab i byggeteknisk avdeling.
- Tilføres tilstrekkelige ressurser til å hente inn vedlikeholdsetterslep. Avhende boliger for å slippe vedlikeholdsutgiftene.
- Finne virkemidler som setter tak på leiekostnadene for utsatte grupper med boligutfordringer.

- Ønskelig at virksomhetene kan registrere feil og mangler via V-pro.
- Digitalt system (web-løsning) for å melde inn tekniske problemer, utbedringsbehov osv.
- Vedlikehold og ombygginger må skje innen rimelig tid, nå venter man år etter år.
- Det bør være større valgmulighet for brukerne (brukermedvirkning)
- Regelmessig tilbakemelding fra Molde Eiendom til vår avdeling etter visning om vedkommende flytter inn eller takker nei til tilbudet.
- Behov for flere småhus.

4.2.3 Kompetanse og ressurser

Driftshåndbok for vedlikeholdsarbeid på formålsbygg er utarbeidet og nyttes. I intervju ble det gitt informasjon om at det for utleieboliger skal utarbeides tilsvarende rutinebeskrivelser i 2017. *Formålsbyggene følges opp av driftsteknikere som yter tekniske tjenester. I tillegg er det en vedlikeholdsstyrke som arbeider med mindre ombygginger. Det opplyses i intervju at bemanningen på enheten har vært lav.*

Utleieboligene forvalter ca. 590 boenheter. 2,5 stilling er avsatt til vedlikehold av utleieboligene. To fast ansatte, der en har utdanning og bakgrunn som maler og en som tømrer, har sammen med ansatt i 70 % stilling ansvar for vedlikehold av utleieboligene. Det opplyses i intervju at disse kjenner mange av beboerne og fungerer til en viss grad som «miljøvaktmestre». Det er også en ansatt i avdelingen som har kompetanse som dekker områdene byggmester og takstmann. De som arbeider med utleieboligene har lite kompetanse på store bygg, dette gjelder for eksempel ventilasjon og varme.

Det planlegges med at mest mulig av vedlikeholdsarbeidet gjennomføres av ansatte i Utleieboliger. Elektriker og rørlegger leies inn iht. rammeavtale. Maler, tømrer- og vasketjenester leies inn ved behov.

Leietakere eller de i basisorganisasjonen som eventuelt følger opp leietaker skal ta kontakt med kontoransatte ved utleieboligene ved behov for hjelp. Ansatte på kontoret skal registrere henvendelsen og avgjøre behov for vedlikehold eller utbedring. De som utfører vedlikehold er kjent av mange. Det opplyses i intervju at leietakere og andre i stor grad tar direkte kontakt per telefon. Mye tid nyttes derfor av utestykken til å håndtere henvendelser.

Utleieboliger skal som hovedregel utføre vedlikeholdsarbeid med bruk av egne ressurser/ ansatte. Ved behov kan det undersøkes om andre avdelinger i foretaket kan bistå med noe arbeid. Det skal faktureres for dette arbeidet.

Det opplyses i intervju at vedlikehold av utleieboligene skal prioriteres. Ofte utføres innvendig vedlikehold i forbindelse med skifte av leietaker. Ansatt går da gjennom boenheten og registrer status og vedlikeholdsbehov på skjema (blå skjema). Nødvendig vedlikehold utføres før boenheten leies ut på nytt. Ved behov og når det er budsjett til det kan det inngås avtaler med private firma for å utføre definert arbeid. I hovedsak leies det inn tjenester som foretaket ikke har selv. Dette gjelder særlig elektriker og rørlegger. Det går fram av intervjuer at kjøp av eksterne vedlikeholdstjenester var mer utbredt tidligere.

Ansatte får adgang til den enkelte bolig i forbindelse med vedlikeholdsarbeid og annet arbeid. Det er noen ganger utfordringer knyttet til å få tilgang til boenheter som er bebodd. I enkelte tilfeller

skal den som utføre vedlikeholdsarbeidet bistås av annen ansatt. I intervju ble det informert om at det noen ganger kan være en viss risiko forbundet med dette. Ved kontakt med enkelte leietakere skal det være to ansatte tilstede. I intervju framkom det at dette bør være ansatt i basisorganisasjonen som kjenner leietaker. Det opplyses at kontaktinformasjon til den eller de som skal bistå skal registreres i V-Pro.

Det framkommer i intervju at det over mange år vært lite midler avsatt til kurs og faglig oppdatering, som følge av knappe økonomiske rammer. Ansatte i utestyrken deltar sjelden på kurs. Det er krav til sertifikat for enkelte oppgaver. Dette gjelder for eksempel innen områdene stilas, lift, våtrom, varmearbeider. Det opplyses at ansatte har noen sertifikater, men det er usikkert om disse oppfyller dagens krav.

Det opplyses at det er viktig at ansatte har en viss kompetanse for å sikre forsvarlige bestilling av tjenester, og oppfølging av prosjekter. Dette gjelder særlig innen heis, brann, våtrom etc.

Det opplyses i intervju at Molde Eiendom KF i liten grad har kapasitet til å følge opp større prosjekter. Ansatte er i liten grad ansvarlig søker for prosjekter.

I årsrapport 2016 gis det informasjon om kompetanseutvikling og riktig bemanning.

Kompetanseutvikling og riktig bemanning (Årsmelding 2016)

Molde Eiendom KF har fokus på at alle skal ha nødvendig kompetanse for å kunne utføre arbeidet på en kvalitetsmessig god og sikker måte. Innenfor gitte områder kreves særskilt sertifisering. Som følge av knappe økonomiske rammer, vil det meste av fagutviklingen måtte gjennomføres ved opplæring internt i bedriften. Det vil bli fokus på å øke den digitale kompetansen i foretaket.

Det foreligger rammeavtale for elektriker og rørlegger. Rammeavtalene er framforhandlet av Innkjøpsavdelingen i Molde kommune (fra 1.1.2016 ROR Innkjøp). Avtaler er inngått med to firma innen elektro og ett firma innen rørleggertjenester. Foretaket har gitt innspill til ROR Innkjøp om områder som det utfra foretakets vurdering og behov kan være hensiktsmessig å ha rammeavtale. Det opplyses i intervju at foretaket i liten grad inngår egne rammeavtaler.

Det opplyses i intervju at det er utfordringer knyttet til oppfølging av rammeavtalene. Dette gjelder for eksempel avtalt levering innen 24 timer. Tidsfristen overholdes ikke alltid. I intervju framkom ønske om at rammeavtaler inngås med flere leverandører i prioritert rekkefølge. Dette vil gjøre det lettere å avklare om leverandør kan levere innen tidsfrister.

Videre opplyses det i intervju at det er vanskelig å få informasjon om avklaringer etter at avvik i forbindelse med at manglende etterlevelse av rammeavtaler er meldt. Det er viktig at den som melder avvik får tilbakemelding.

Noen ganger leies det inn firma for å gjennomføre malingsarbeider og tømrertjenester eller andre tjenester der foretaket for eksempel mangler ansvarsrett. Dette gjøres også når egen virksomhet ikke har kapasitet til å utføre arbeid. Det opplyses i intervju at oppsynsmann normalt beskriver arbeidet og innhenter tilbud fra to til fire firma. Ved valg av firma konfereres det med avdelingsleder som bekrefter avtale og kostnad. Oppsynsmann inngår avtale.

Nedvask av boenheter når disse blir ledig er en prioritert oppgave. Firma leies normalt inn for å utføre dette arbeidet. Det opplyses i intervju at oppsynsmann normalt beskriver arbeidet og

innhenter tilbud fra minst to firma. Ved valg av firma konfereres det med avdelingsleder som bekrefter avtale og kostnad. Oppsynsmann inngår avtale.

Firma leies inn for å foreta nedvask fordi egen virksomhet ikke har kapasitet til å utføre arbeidet. Molde Eiendom KF har en rengjøringsavdeling, som i hovedsak står for rengjøring av formålsbygg. Avdelingen har ikke hatt kapasitet til å ta på seg oppgaver med nedvask av utleieboliger. I intervju framkom det at det pågår et arbeid med å vurdere om avdelingen kan bemannes slik at oppdrag med nedvask kan løses i eget foretak.

Brannvesenet har tilsyn med brannsikkerhet. Brannvesenets oppfølging av formålsbygg skal være og er tettere enn for utleieboliger. Molde Eiendom KF deltar i to brannforebyggende prosjekt knyttet til teknisk kontroll av utleieboliger. Prosjektet «Trygg hjemme» gjennomføres i regi av Brannvesenet, i samarbeid med de fleste tjenesteytende enhetene i kommunen. Astero Jobb gjennomfører konkrete avviksanalyser i utleieporteføljen. I tillegg arbeides det med å utarbeide gode rutiner for tilsyn med heis og rutiner for evakuering.

4.3 Vurdering og anbefaling

Oversikter over bygningsmasse og tilstand på bygg

Revisjonens undersøkelser viser at Molde Eiendom KF har oversikt over de eiendommer og boenheter foretaket eier. Oversikten ajourføres fortløpende.

For å kunne forvalte utleieboligene på en effektiv og god måte må det foreligge oversikt over tilgjengelige boliger, type bolig, kvalitet og tilstand. Det er positivt at dette kartlegges og dokumenteres på skjema og i datasystem når leietaker flytter ut.

Molde Eiendom KF gjennomførte en kartlegging av vedlikeholdsbehov på utleieboligene i 2015. Kartleggingen er en overordnet oversikt med grove anslag av behovet for vedlikehold og kostnader forbundet med dette. Etter revisjonens vurdering bør det arbeides videre med mer detaljerte verdivurderinger og taksering av boligmassen. Det bør videre utarbeides mer detaljerte oversikter over vedlikeholdsbehov for den enkelte bolig. Foretaket bør ta stilling til om, når og hvordan kartlegging skal gjennomføres.

Vedlikehold av utleieboliger – system og rutiner

Leietakere, eller de i basisorganisasjonen som eventuelt følger opp leietaker, skal ta kontakt med kontoransatte ved utleieboligene ved feil, mangler og behov for utbedring. Ansatte på kontoret skal registrere henvendelsen og avgjøre behov for vedlikehold eller utbedring. I intervju framkom det at henvendelsene ofte går direkte til den som utfører arbeidet. Etter revisjonens vurdering bør foretaket avklare hvordan slike henvendelser skal håndteres. Videre bør det gis informasjon til melder innen akseptabel tid om at henvendelsen er mottatt og når utbedring kan forventes gjennomført.

Basert på kartlagt tilstand på bygg bør det utarbeides oversikter over prioriterte vedlikeholdsoppgaver. Foretaket utfører som hovedregel vedlikeholdsarbeid med bruk av egne ressurser/ ansatte. Ved behov leies det inn tjenester. Etter revisjonens vurdering bør foretaket sikre at nødvendig utbedring gjennomføres innen akseptabel tid.

Foretaket skal sikre at lov om offentlig anskaffelser etterleves. Det bør etter revisjonens vurdering avklares om det er områder der rammeavtaler bør inngås. Der ROR Innkjøp ikke inngår rammeavtaler bør foretaket vurdere å inngå egne rammeavtaler. Det bør avklares hvordan slike

rammeavtaler skal følges opp. Når rammeavtaler inngås bør det i større grad vurderes om disse skal inngås med flere leverandører i prioritert rekkefølge. Dette vil i større grad sikre at valgt leverandør levere innen tidsfrister.

Foretaket må sikre at krav i lov om offentlig anskaffelser etterleves.

Kompetanse

Revisjonens undersøkelser viser at det de siste årene er avsatt lite ressurser til vedlikehold og utvikling av kompetanse. Det bør utarbeides kompetanseplan.

Anbefalinger

- Molde Eiendom KF bør sikre at det foreligger vedlikeholdsplaner, inkludert oversikt over vedlikeholdskostnader for utleieboliger.
- Molde Eiendom KF bør sikre at lov om offentlig anskaffelser etterleves.
- Molde Eiendom KF bør sikre at det utarbeides kompetanseplan.

Dokumentliste

- Kommuneloven
- Eiermelding for Molde kommune (KS sak 97/2013)
- Budsjett 2012 til 2017 med økonomiplan, Molde kommune
- Årsmelding 2014 til 2016, Molde kommune
- Økonomireglement for Molde kommune (KS sak 8/2016)
- Boligsosial handlingsplan 2011-2020, Molde kommune
- Dreiebok for boligpolitisk og boligsosialt arbeid i Molde kommune (utkast vår 2017)
- Boligbyggeprogram for framskaffelse av boliger for perioden 2016 til 2030 – Molde kommune som aktor (KS sak 50/2016)
- Årsrapport 2014 til 2016, Molde Eiendom KF
- Vedtekter Molde Eiendom KF (KS sak 128/2012)
- Vedtak og saksdokumenter til styremøter, Molde Eiendom KF: (www.molde.kommune.no)
- Retningslinjer for samhandling mellom kommunale foretak og Molde kommune som basisorganisasjon (KS sak 49/2008)
- Ruspolitisk handlingsplan 2016-2020, Molde kommune (vedtatt juni 2016)
- Regelverk for tildeling av kommunale boliger i Molde kommune (KS sak 135/2012)

- Instruks for avhending av fast eiendom mv. (KS sak 12/2013)

- NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle
- Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold; En veileder for folkevalgte og rådmenn
- Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde, Muliticonsult/ PWC
- Kommunal eiendomsmasse: Store investeringer og mindre vedlikeholdsetterslep (2013)
- Bedre eierskap i kommunene. Rapport utarbeidet av FOBE/KoBE, 2007
- Norsk standard 3454: Livssyklus-kostnader for byggverk
- Norsk standard 3424: Tilstandsanalyse av byggverk

- Kvalitetssikringssystemet Rettesnora, Molde kommune
- V-Pro (Forvaltning-Drift-Vedlikeholds-system), Molde Eiendom KF, Utleieboliger

Vedlegg

1. Høringsuttalelse fra Molde kommune, dater 2.10.2017
2. Høringsuttalelse fra Molde Eiendom KF, datert 2.10.2017
3. Oversikt over antall og boligtyper som Molde Eiendom KF eier/ forvalter
4. Oversikt over utleieboliger kjøpt av Molde Eiendom KF (2014 til 2017)
5. Åpen tilbudskonkurranse i boligmarkedet - annonse utarbeidet av Molde Eiendom KF
6. Oversikt over boliger solgt av Molde Eiendom KF (2014 til 2017)
7. Oppdatert informasjon planlagt salg av boliger, Molde Eiendom KF
8. Oppdatert informasjon om vedlikeholdsbehov, Molde Eiendom KF
9. Vedlikeholdsutgifter 2014 til 2017, Molde Eiendom KF,
10. Eksempler på vedlikehold og investeringer knyttet til utleieboliger
11. Statistikk fra KOSTRA, nøkkeltall for bolig (konsern)

Vedlegg 1: Høringsuttalelse fra Molde kommune

Merknad: Høringsuttalelsen er gitt til rapport som i ettertid er justert.
Sidetall det vises til i høringsuttalelsen er i endelig rapport side 15, 16 og 64



MOLDE KOMMUNE
Rådmannen
Plan- og utviklingsavdelingen

Møre og Romsdal Revisjon IKS
Julsundvegen 47

6412 MOLDE

Deres ref:

Vår ref:
2017/3380

Saksbeh:
Eirik Heggemsnes

Arkivkode:

Dato:
02.10.2017

Forvaltningsrevisjonsprosjekt om Molde Eiendom KF – Kommentar til høringsrapport

Viser til høringsrapport mottatt 25. september 2017.

Rådmannen har ingen spesielle merknader til anbefalingene i rapporten.

Rådmannen mener som det også ble kommentert i høringsmøtet, at rapporten inneholder mange utsagn fra personer som er intervjuet. Utsagnene er i liten grad dokumentert nærmere i rapporten. Det er heller ingen opplysninger om hvem som kommer med utsagnene. Det må kunne forventes av en forvaltningsrevisjon en nærmere dokumentasjon av påstandene som er satt fram under intervjuet.

Rådmannen mener at det bør gjøres noen omformuleringer i rapporten:

Side 14, Budsjett og økonomiplan – bestilling, første avsnitt, 2. setning bør endres til:

Forslag til budsjett- og økonomiplanrammer for foretaket utarbeides av rådmannen i samråd med Molde Eiendom KF. Det er Molde Eiendom KF sitt styre som vedtar foretakets detaljbudsjett.

Side 15, Økonomi og økonomioppfølging, andre avsnitt, 3. 4. og 5. setning bør endres til:

I tillegg fikk foretaket en reduksjon på 0,9 mill. kroner som var en forventet effektiviseringsgevinst ved sammenslåingen, rammetrekk i 2014 på 0,2 mill. kroner til en styrket IKT-funksjon som skulle medføre bedre tjenester og rammetrekk i 2016 på 0,2 mill. kroner til innkjøp som skulle redusere utgifter ved innkjøp av varer og tjenester langt ut over trekket i ramme. Samtidig har det vært en økning i bygningsmassen til forvaltning. Krav til avkastning på eiendomsporteføljen er ikke endret siden sammenslåingen av foretakene. Det opplyses i intervju.....

Side 45, siste setning bør byttes ut med:

Når det tas hensyn til dette viser utregninger at brutto driftsutgifter per bolig øker i Molde kommune for alle årene. Tilsvarende korrigerer for landet uten Oslo viser at brutto driftsutgifter øker mer i Molde enn i landet uten Oslo. Det gjøres oppmerksom på at avskrivninger inngår i brutto driftsutgifter.

Med hilsen

Arne Sverre Dahl
Rådmann

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg 2: Høringsuttalelse fra Molde Eiendom KF

MOLDE EIENDOM KF

Molde Eiendom KF

Tlf. 71 11 10 00
Postmottak@molde.kommune.no
Rådhusplassen 1
6413 Molde
Besøksadr.: Julsundvegen 13
Org.nr 985 608 180
Kontonr 4202 19 62591

Møre og Romsdal Revisjon IKS avd Molde
Julsundvegen 47
6412 MOLDE

Dato, 02.10.2017

Høringsuttalelse fra Molde Eiendom KF

Forvaltningsrevisjonsrapporten fra Møre og Romsdal Revisjon IKS sin undersøkelse «Molde Eiendom KF – forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom», har sitt hovedfokus på Molde Eiendom KF Utleieboliger. Molde Eiendom KF setter pris på at en blir satt under lupen, og gjennom denne rapporten får en uhildet og kvalitativt god og grundig gjennomgang av virksomheten i lys av det mandat foretaket har og de lover og retningslinjer foretaket opererer under.

Rapporten beskriver, slik vi tolker det, at foretaket og virksomhetsområdet i all vesentlighet drives etter de retningslinjer og det mandat/de rammebetingelser foretaket og virksomhetsområdet skal drives etter.

Forbedring

Ut ifra rapporten Møre og Romsdal Revisjon IKS blir det bekreftet at det i de to siste årene har pågått og fortsatt pågår forbedringsarbeid på en rekke områder i organisasjonen, hvilket ventes å medføre bedre kvalitet og bidra til høyere måloppnåelse på de tjenestene som virksomhetsområdet yter overfor kommunen og dets innbyggere. Rapporten avdekker samtidig flere forbedringsområder, herunder etterlyses blant annet større fokus på rotasjon av eiendomsmasse og planmessig ytre vedlikehold av boligmassen.

Styring og samhandling

Rapporten bekrefter at det foreligger et system som sikrer styring og samordning mellom foretaket og kommunen knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger. Samtidig avdekkes det forbedringsområder for Utleieboliger spesielt, spesielt knyttet til behov for bedre dokumentasjon av oppfølgingen av kommunens vedtak og planer, og prioriteringer. Rapporten peker også på forbedringspotensiale i basisorganisasjonen, spesielt med hensyn på konkretisering av langsiktige behov.

Anskaffelse av nye boliger

Praksis har de siste årene vært at anskaffelser har hatt sin forankring i styret, hos daglig leder og hos ordfører (som har myndighet til å forplikte kommunen), men bestillingene har vært tuftet på aktuelle behov som ikke kunne dekkes av eksisterende boligmasse, en generell låneramme til foretaket vedtatt av kommunestyret, mandatet til foretaket gitt av kommunestyret, men ikke direkte bestillinger.

Molde kommune får den anbefaling at en bør vurdere om bestillinger av utleieboliger, også mindre bestillinger, skal følge standardisert framgangsmåte. Dette er et godt forslag, og vi vil ta innspillet med i det videre samarbeidet med kommunen.

Gjeldende planer og retningslinjer har hittil ikke vært spesifikke med tanke på hvilke typer boliger kommunen bør ha, og hvor. Det anbefales at Molde Eiendom KF i større grad bør dokumentere at tiltak som gjennomføres er i tråd med gjeldende planer og retningslinjer. Dette er et verdifullt innspill, og vil i tillegg legge til at foretaket ønsker en større detaljeringsgrad i bestillingene fra kommunen på området.

Rapporten peker på at dokumentasjonen tilknyttet avklaringer og overenskomster mellom foretaket og kommuneorganisasjonen bør dokumenteres bedre enn i dag. Praksis har vært at noen beslutninger tas i de faste samhandlingsmøtene mellom Utleieboliger og ulike avdelinger i basisorganisasjonen, men uten at det har vært skrevet referat fra disse møtene. Vi noterer oss innspillet, og vil samtidig legge til at det i denne sammenheng er viktig at det deltar personer med beslutningsmyndighet i disse møtene, og ikke bare førstelinje-ansatte.

Styret i Molde Eiendom har ellers bestemt at de dokumenter som foretaket styres etter, skal samles, med tanke på å sikre en bedre oversikt, og gjennom dette en bedre styring av foretaket.

Molde kommune og Molde Eiendom KF blir anbefalt at en sikrer at det foreligger oppdaterte oversikter over utleieboliger som kommunen har behov for, både nå og framover. Denne problemstillingen har det vært arbeidet med i flere år allerede.

I lys av nye modeller for løsning av boligsosiale behov, som for eksempel «fra leie til eie», «tildelingsavtaler» og «tilvinningsavtaler», bør slike behov også nedfelles mer konkret og detaljert i kommunens ulike planer som omhandler ulike grupper innbyggere som trenger bolig gjennom Molde kommune og Molde Eiendom KF. En slik «ansvars-tagen» vil bedre sikre at både avhending og kjøp av utleieboliger er basert på de reelle behov kommunen har. Med de siste 2-3 års erfaring med svingende mottakstall av flyktninger, ser vi at det samtidig er urealistisk å kunne treffe 100 %, men at en må ha mulighet til fleksibilitet i løpet av det enkelte driftsår.

En må skille mellom meldte behov, planlagt utvikling av kommunal boligmasse over tid og konkrete bestillinger av kommunale boliger.

Det er ikke alltid samsvar mellom de bestillinger foretaket mottar i forhold til endringer i kommunens behov for boligmasse, og det økonomiske handlingsrom foretaket har for å sørge for godt og langsiktig vedlikehold. Utgiftene kommer først, og inntektene kan ha full effekt først flere år senere.

Det foreligger ikke dokumenter i dag som kun beskriver én (1) fast prosess ved kjøp av fast eiendom, selv om alle anskaffelser gjøres i henhold til foretakets mandat, kommunens vedtak om lånerammer, offentlige anskaffelsesregler og samtidig er tuftet på de reelle og dokumenterte behov som meldes til foretaket fra basisorganisasjonen. Praksis har vært strammet inn de siste fire årene.

Molde Eiendom KF blir anbefalt at det skal utarbeides et dokument som beskriver prosessen ved kjøp av fast eiendom. Løpende arbeid med boligsosial handlingsplan og pågående arbeid med «Dreiebok for bolig-politisk og boligsosialt arbeid i Molde kommune», er et slikt dokument, som ventes å gi oversikter over styrende dokumenter, arbeidsfordeling og oppfølging av planer. Dokumentet er ikke ferdigstilt, og vi presiserer at det ikke er Molde Eiendom KF som har ført dokumentet i pennen, og at det må bli bedre gjennomarbeidet før det eventuelt blir vedtatt.

Retningslinjene for avhending av fast eiendom er det Molde kommune som utarbeider. Ekstern kompetanse blir innhentet ved behov, både hos Molde Eiendom KF og i basisorganisasjonen. Foretaket vil rette seg etter alle retningslinjer og vedtak som blir fattet av kommunestyret og styret i Molde Eiendom KF.

Forvaltning og vedlikehold

I forbindelse med kommunens digitaliseringsarbeid, innser vi at foretaket vil være tjent med et bedre FDVU-system for eiendomsforvaltning enn foretaket har i dag. Systemet Vpro fungerer brukbart ift. forvaltningsdelen (juridiske avtaler, økonomi, oversikt over leietakere etc.), men systemet er ikke optimalt i forhold til behovet for langsiktig vedlikeholdsplanlegging for den enkelte bolig. Utleieboliger vil utarbeide mer detaljerte oversikter over vedlikeholdsbehovet for den enkelte bolig.

Molde Eiendom KF blir av Møre og Romsdal Revisjon IKS nettopp anbefalt å sikre at det skal foreligge slike detaljerte langsiktige vedlikeholdsplaner, inkludert oversikt over sannsynlige vedlikeholdskostnader for utleiebolig-porteføljen. Et moderne FDVU-system vil kunne gi oss det verktøyet vi trenger for å beregne behovet og planlegge bedre. Siden det er få ansatte som arbeider med bolig-massen, vil en være desto mer avhengig av et godt og brukervennlig/intuitivt FDVU-system og at en besitter god kompetanse på FDVU-systemer. Digitalisering blir enda viktigere for Utleieboliger enn før.

Med et godt FDVU-system på plass, vil gjenværende flaskehals formodentlig være om foretaket finner økonomi til å gjennomføre de planer en faktisk legger. En viss realisme må legges til grunn, for ellers vil planene kun forbli planer.

Det er gjennomgående høyere slitasje på foretakets boliger enn hva som er vanlig ellers i samfunnet. Vedlikeholdsbehovet er ikke bare større, men behovet for vedlikeholdstiltak opptrer også hyppigere (høy turnover), samtidig som inntektene ved gjengsleie i realiteten ligger under nivået til markedsleie (ca 11 %). En har med andre ord et større behov, men mindre penger. Felles bunnlinje med den rammefinansierte delen av foretaket, har bidratt til å fjerne det økonomiske handlingsrommet som virksomhetsområdet Utleieboliger tidligere har hatt. Styret vil måtte vurdere denne praksisen på nytt, i lys av arbeidet med omorganisering av foretaket.

Molde Eiendom KF blir anbefalt å sikre at lov om offentlig anskaffelser etterleves, også når det gjelder innkjøp av eksterne varer og tjenester innen vedlikehold. Her vil foretaket se på nye kvalitetssikringsrutiner som vil gjelde hele foretaket, ikke kun Utleieboliger.

Molde Eiendom KF blir anbefalt å sikre at det utarbeides kompetanseplan. Dette arbeidet vil bli utført for hele foretaket, i lys av omorganiseringen og når vedtak om ny strategi blir fattet.

Bestillinger/rapportering om mangler ved boliger – og kommunikasjon med den som har bestilt

Ved feil, mangler og behov for utbedring går henvendelsene ofte direkte til den håndverker som utfører vedlikeholdsarbeid, og ikke til kontoret på Bispegården. Dette er ikke i tråd med de rutiner Utleieboliger selv har bestemt. Henvendelsene skal registreres som arbeidsordre og være godt dokumentert i henhold til den enkelte bolig og den beboer det gjelder. Eventuelle tiltak skal bli vurdert opp imot økonomisk handlingsrom og reelt behov, før arbeidet settes i gang, hvilket betyr etter forutgående bestilling fra leder. Foretaket utfører som hovedregel vedlikeholdsarbeid med bruk av egne ressurser/ ansatte. Ved behov leies det inn tjenester. I begge tilfeller koster alle tiltak penger, og god kostnadskontroll er viktig.

Her vil Utleieboliger skjerpe inn på egen praksis, og samtidig sikre bedre forventningsstyring hos leietaker/melder. Utleieboliger må bli flinkere til å melde tilbake til melder innen rimelig tid om at henvendelsen er mottatt/registrert og samtidig gi en indikasjon på hvorvidt utbedring vil bli gjennomført og eventuelt når. Rutinene vil bli gjennomgått på nytt.

Foretaket skal sikre at lov om offentlig anskaffelser etterleves. Det bør etter revisors vurdering avklares om det er områder der rammeavtaler bør inngås. Der ROR Innkjøp ikke inngår rammeavtaler bør foretaket vurdere å inngå egne rammeavtaler. Det bør avklares hvordan slike rammeavtaler skal følges opp.

Kompetanse

Foretaket besitter samlet sett en betydelig kompetanse innen de fleste felt som dreier seg om forvaltning av boliger og andre typer bygg. Imidlertid har det ikke vært økonomiske ressurser til vedlikehold og utvikling av kompetanse. En har primært basert seg på selskapsintern opplæring og innkjøp av kompetanse innen områder som foretaket ikke besitter selv, eventuelt hvor en mangler godkjenning og/eller autorisasjon.

Ny strategi og ny organisering

Revisjonsrapporten fra Møre og Romsdal Revisjon IKS beskriver på en god måte de komplekse rammebetingelser som Molde Eiendom KF (foretaket sett under ett og Utleieboliger spesielt) står overfor i relasjon til basisorganisasjonens bestillinger, mandat, lover og regler, egne rutiner og retningslinjer samt økonomiske- og kompetansemessige utfordringer. Styret i Molde Eiendom KF har innsett at utfordringene krever at en reviderer strategien, arbeider systematisk med forbedring og gjennomfører endringer, herunder også organisasjonsmessige endringer. Selv om rapporten peker på noen klare forbedringsområder, er det med stor tro en går framtiden i møte. Foretaket er i gang med arbeidet, og framtiden vil vise om en er på rett vei.


Mona Helen Sørensen
Daglig leder

Vedlegg 3: Oversikt over antall og boligtyper som eies/forvaltes av Molde Eiendom KF

Molde Eiendom KF har utarbeidet oversikt over antall og boligtyper som foretaket eier/ forvalter. Oversikten som ble mottatt av revisjonen 3.11.2017 gjengis under.

Molde Eiendom KF Utleieboliger

Oversikter og informasjon

Status per 31.10.2017.

Oversikt over antall og boligtyper som Molde Eiendom KF Utleieboliger eier/forvalter:

- *Totalt antall boliger/ boenheter: 595*

(Hyblene i Fabrikkvegen 4 og 6 holdes da utenfor, da disse pt. ikke er godkjent for utleie. Sykepleierskolen er ikke bolig, og holdes derfor også utenfor.)

Oversikt over antall fordelt på typer bolig/ boenhet

Gjennomgangsboliger

- *Borettslagsleiligheter 106*
- *Øvrige gjennomgangsboliger 247*

Trygde og omsorgsboliger

- *Psykatri 45*
- *TFH 48*
- *Øvrige omsorgsboliger 149*

I det alt vesentlige er boligene leiligheter i fler-mannsboliger, rekkehus eller større boligbygg, som f.eks Bergmo Trygdeboliger, Bergmo Omsorgsboliger, Gotfred Lies plass, Robekk, o.a samt borettslag. Foretaket disponerer kun et lite antall eneboliger, og da er dette boliger for store familier eller hus med tilrettelagt bruk.

Hvilke virksomheter i kommunen følger opp den som bor i utleieboligen

Taushetsplikten står sterkt i Molde. Molde Eiendom KF Utleieboliger har i utgangspunktet ikke innsynsrett i hvilke beboere som har vedtak om rett til oppfølging fra ulike kommunale og interkommunale/fylkeskommunale eller regionale tjenesteytende enheter. Likevel mottar foretaket noe informasjon i forbindelse med boligtildelingen, visninger, moter for kontraktsinngåelse, moter med verger etc..

De fleste som leier bolig fra kommunen gjør det fordi de har en eller annen spesiell utfordring, og mange mottar oppfølging fra de ulike tjenesteområdene. Et av kravene ved tildeling, er at boligen skal passe for den som skal bo der. Derfor har vi et nært og hyppig samarbeid med ulike tjenesteytende enheter, blant annet med sikte på å tildele riktig bolig til den enkelte boligsøker, etablere nye leieforhold, redusere brann- og vannrisiko, støtte beboere ift. nødvendige tilpasninger, løse nabokonflikter, gi bo-veiledning osv.

Foretaket kategoriserer ikke beboerne, men har holdt av enkelte bygg eller bomiljø for personer med samsvarende utfordringer, eller klynger av boliger som har tilordnet egen base. Dette gjelder f.eks. 4 bofellesskap i Gotfred Lies plass 1, 9 bofellesskap for funksjonshemmede med tilhørende baser på forskjellige steder i kommunen, og tilbudene på Glomstua og Tollero (psykiatri), i Råkhaugen (yngre med begynnende demens), personer i spesielle småhus/robustboliger (ressurstjenesten), Myrabakken 6 (Halvveishuset) mv. Foretaket har oversikt over hvem som har hatt leiekontrakt i hvilke boliger gjennom årenes løp. Etter hvert sitter foretaket på kunnskap om hvilke boliger som passer til hvilke grupper, og denne kunnskapen er viktig for å kunne unngå feiltildelinger.

Tiltak for funksjonshemmede følger opp ca 50 beboere med varierende grad av funksjonshemminger. Hovedsakelig er disse boligene etablert som bofellesskap, der det er heldøgns bemanning.

Ressurstjenesten følger opp et stort mangfold av enkeltpersoner som hyppig eller sporadisk trenger oppfølging fra Ressurstjenesten, og mange av disse bor allerede i kommunens boliger, eller de trenger hjelp til å få seg bolig gjennom Molde Eiendom KF Utleieboliger. Fram til 2017 var rus og psykiatritjenesten skilt i to enheter. Nå er de samlet under en felles ledelse, og samarbeider mer på tvers. En god del av personene har sammensatte ROP-lidelser, og de langt de fleste av disse har dertil svak hø-evne som krever et tett og nært samarbeid med eiendomsforetaket. En del av disse er ut og inn av boligene i perioder, som følge av kortere eller lengre opphold på institusjon eller soning.

Det er imidlertid flere forvaltningsnivå som følger opp psykiatri-pasienter, og de tyngste casene som følges opp av ACT teamet på Knausen (ikke del av kommunen). Dette gjelder ca. 10 personer som leier bolig fra foretaket. Noen av disse er stadig ut og inn av institusjon, og dette skaper komplikasjoner ift. foretakets mål om en trygg og god boligforvaltning.

Det er bosatt ca. 1000 personer i Molde som har sin bakgrunn som flyktninger. Mange av disse er kommet til Molde som resultat av familiegjenforeninger. Flyktningetjenesten har oppfølgingen overfor de som har vært i Norge i en kortere periode enn 5 år. Svært mange av disse bor i kommunens boliger (ca. 300 av gjennomgangsboligene, grovt anslått). Ingen har kunnskap om norske bygningkonstruksjoners og bomiljøers særegenheter, og bruken av boligene bærer preg av dette.

Hjemmehjelpstjenesten/pleie og omsorg har ansatte som følger opp beboere i en rekke bofellesskap. Etterhvert som folk blir eldre, svekkes deres mulighet til å ta godt vare på seg selv, men også boligen. Disse bofellesskapene er derfor en viktig del av Molde kommunes omsorgstrapp. (KTK har tildelingsrett på disse boligene.) Foretaket har ca. 150 boliger som er øremerket denne gruppen (f.eks. på Bergmo Trygdeboliger, GLP1 o.a.)

Molde Eiendom KF har også samarbeid med andre enheter som har oppfølging av kommunens innbyggere. Kriminalomsorgen i Frihet, Krisesenteret for Molde og omegn og den interkommunale barnevernstjenesten er tre av disse. Foretaket har også hyppig kontakt med redningsetatene, spesielt brannvesenet og politiet.

Vedlegg 4: Oversikt over utleieboliger kjøpt av Molde Eiendom KF i 2014 til 2017

Molde Eiendom KF har utarbeidet oversikt over utleieboliger kjøpt i henholdsvis 2014, 2015, 2016 og 2017. Oversikten som ble mottatt av revisjonen 3.11.2017 gjengis under.

Utleieboliger kjøpt i henholdsvis 2014, 2015, 2016 og 2017

Adresse og år	2014	2015	2016	2017	Pris	Kvm pris	Megler evt direkte
Innlegvegen 7A	1				1500000	23077	Meglet
Adjunkt Dørumsgt 29	2				3600000	18367	Meglet
Retirovegen 6	2				3850000	21389	Meglet
Adjunkt Dørumsgt 5	6				9640000	43036	Nøkkelferdig meglet prosjekt 2012/13
Boråsvegen 66	3				4475000	20392	Meglet
Fjellbruvegen 24		1			4500000	20270	Svar på åpen tilbudskonkurranse. Bistand til transaksjonen fra eksterne eiendomskonsulent.
Lykkja-Bjerkheim		1			1200000	11538	Meglet
Storgata 49		1			1950000	45349	Nøkkelferdig meglet prosjekt
Øygardsvegen 9		2			2000000	11236	Meglet
Nøisomhedvegen 13 D		1			1580000	24308	Meglet
Nerlandsvegen 2 B		1			2800000	28571	Meglet
Tellusvegen 7 B		1			2170000	22143	Meglet
Årtunvegen 8 og 10 (Robustboliger)		2			2500000	43103	Prosjektanbud i egen regi. BBW gjennomførte prosjektet.
Sørstien 37B			1		1730000	39318	Meglet
Soibakken 43			1		1690000	21667	Meglet
Orionvegen 3A			1		1700000	23288	Meglet
Bjørnstjerne Bjørnsonsveg 65			1		1570000	29623	Meglet
Granlia 2			1		1540000	29057	Meglet
Statsråd Qvams veg 6			1		1730000	39318	Meglet
Østre Plassveg 9			1		3575000	21280	Meglet
Kringstadstien 30			1		3500000	29915	Meglet
Langmyrvegen 20A			3		5050000	27005	Meglet
Bjørnebakken 11			1		6355000	19859	Svar på åpen tilbudskonkurranse. Bruk av advokat til transaksjonen.
Fjellbruvegen 20				1	3300000	22603	Meglet
Sollivegen 99E				1	2300000	20354	Meglet
Sum og gjennomsnitt					75755000	26243	

Vedlegg 5: Åpen tilbudskonkurranse i boligmarkedet (annonse), Molde Eiendom KF

ding.
a Kr.

ster

SET
stasjon
sire Fesnesstrand, 4
ag kl. 17.00:
i fra lmf.
tilbotts taler.
Grace Altonen.
.00: Betsvematte.
velkommen!

TEN
saset tirsd.
3 kl 19.30
etter Andre
lekt.
varbeidet.
ikommert!
samsesjone

VG

5. mars

d
land
land)
og kveld
slands bette-
gospel i

retat



MOLDE EIENDOM KF

Molde Eiendom KF eier, driver, forvalter og vedlikeholder skoler, barnehager og andre formålbygg i Molde kommune. Molde Eiendom KF ønsker en regional eiendomsforvaltning der ressursene i best mulig grad benyttes til bygg i aktiv bruk. Hvordan er disponerer bygg som ikke lengre inngår i kommunens aktive bruk, vurderes fortløpende. Ingen forbindelser er ster bestilt - å legge følgende - jordskisser med tilstøtende bygg ut for salg...

Nøkkelferdige boliger ønskes kjøpt

Åpen tilbudskonkurranse i boligmarkedet:

Molde Eiendom KF skal i løpet av 2017 erverve en del boliger av variet størrelse og beliggenhet. Foretaket ønsker med dette tilbud på kjøp av innflyttingsklare og/eller nøkkelferdige boliger i Molde kommune. Borettslagsleiligheter er også av interesse.

Boligene må dekke følgende krav:

- Standard og løsning på rominndelinger skal være så god at det ikke er behov for istandsetting eller ombygging før boligene kan tas i bruk.
- Dersom boligene ikke er ferdig oppført ved tilbudsdato, må prosjektet minimum være ferdig utviklet/planlagt og godkjent av bygningsmyndighetene.
- Boligene må være godkjent av myndighetene som boligeiendom og fylle reguleringsbestemmelsenes krav om biloppstillingsplasser.

Dersom avtale kommer i stand, vil overtakelse og oppgør finne sted senest 120 dager etter at avtale om kjøp er godkjent av styret i Molde Eiendom KF. Kjøpene forutsettes gjort gjennom eiendomsmegler, advokat eller Møre og Romsdal boligbyggelag.

Firmaer og private inviteres til å gi tilbud.

Tilbud merkes "Boliger 2017" og innleveres eller sendes **innen 31. juli 2017 kl. 12:00** til: Molde Eiendom KF, Rådhusplassen 1, 6413 Molde.

Interesserte bes kontakte virksomhetsleder
Åsmund Vestad, tlf 71 11 12 81, eller
aasmund.vestad@molde.kommune.no



MOLDE KOMMUNE

Rådhusplassen 1, 6413 Molde Telefon: 71 11 10 00 postmottak@molde.kommune.no

Vedlegg 6: Oversikt over boliger solgt av Molde Eiendom KF i 2014 til 2017

Molde Eiendom KF har utarbeidet oversikt over utleieboliger solgt i henholdsvis 2014, 2015, 2016 og 2017. Informasjon mottatt av revisjonen 3.11.2017 gjengis under.

Oversikt over antall solgte boliger

Foretaket har vært instruert til å legge saker om godkjenning av salg frem for styret i Molde Eiendom KF samt formannskapet. I ett tilfelle, salg av Møretun (som var eid av selskap I og derfor ikke en utleiebolig) sammen med salg av Moldelivegen 45, begge eiendommer til MOBO, ble saken lagt frem for godkjenning i Kommunestyret, som følge av beløpenes størrelse i sum over 5 millioner kroner.

Til sammen er det gjennomført 6 salg, med til sammen 26 utleie-enheter.

2014 og 2015: Ingen salg av utleieboliger, da vi hadde for få boliger, og heller ikke fikk bestilling på salg av boliger fra Molde kommune.

2016 - salg av 3 stk:

Frænavegen 6 – kr 2.360.000,- 165m² – solgt iht. eksternt innhentet prisvurdering til beboer etter at boligen brant. Kvm-pris 14303,-. Målsetningen er å få til flere slike salg, der beboere skal kunne kjøpe boligen de leier av kommunen. Dette er vedtatt i boligsosial handlingsplan. Vi benyttet megler/eiendomsrådgiver.

Presteboligen i Storvikvegen 4 – kr 3.670.000,- 245m² – solgt iht. eksternt innhentet prisvurdering til grunneiers familie iht. avtaler med Molde kommune fra 1970-tallet. Kvm pris 14980,-. Vi benyttet megler/eiendomsrådgiver.

Sekken lærerbolig – kr 1.397.000,- 190m² (2 leil) – solgt iht. eksternt innhentet prisvurdering til lokalt firma som prøver å få flere familier til å etablere seg på Sekken. Boligen ble solgt fordi det ble for dyrt og tungvint for Molde Eiendom KF Utleieboliger å forvalte og vedlikeholde bygningen. Hvert besøk tok en hel dag. Den ene boligen stod tom i flere år, da ingen ville bo der. Huset ble solgt til lav takst, fordi kjøper forpliktet seg til å leie ut den ene boligen til den kommunale leietakeren som bodde i den ene leiligheten. Kvm.-pris 7353,-. Høyere kvm-pris ville i teorien kunne blitt oppnådd dersom en hadde søkt om bruksendring til fritidsbolig forut for salget, men dette ville samtidig generert pålegg om betydelige investeringer som det ville være tvilsomt om en ville få igjen. Vi benyttet megler/eiendomsrådgiver, og salget ble gjennomført iht. unntaksbestemmelsene i avhendingsreglementet.

2017 - salg av 3 stk:

Moldelivegen 45 (huset tidligere Molde Asylmottak) – kr 4.996.000,-. Salget var en gjennomføring av en avtale om salg som var blitt inngått direkte med MOBO for mange år siden. Salget er å anse som et rent tomtesalg, der selve bygningen er blitt avskiltet av Brannvesenet. Kvm-pris er derfor en irrelevant størrelse. Vi benyttet eiendomsrådgiver.

Sandvegen 24 – kr. 3.017.000,- 293m² (4 leil). Solgt i det åpne marked. Kvm-pris 10237,-. Vi benyttet megler.

Sollivegen 101C – kr 1.325.000,- 57m². Solgt iht. verdivurdering fra MOBO, direkte til beboer. Kvm-pris 23 246,-. Vi benyttet eiendomsrådgiver/megler.

Vedlegg 7: Oppdatert informasjon om planlagt salg av boliger, Molde Eiendom KF

Foretaket har i skriftlig informasjon til revisjonen 3.11.2017 gitt oppdatert informasjon om salg av boliger i 2017 og 2018. Mottatt informasjon gjengis under.

Antall boliger som foretaket skal selge i 2017/ 2018

- *Det er ikke formelt besluttet hvilke leiligheter eller boliger som skal selges, men det er et klart mål å oppnå en sirkulasjon i og fornyelse av boligmassen. Dette har både med at enkelte boliger ikke lenger er tidsriktige, de er blitt oppbrukt og nedslitt, men også å gjøre med at det hefter mye og alvorlig vanskelig historikk ved enkelte boliger, og at det stadig blir vanskeligere for de som flytter inn å takke ja til å leie dem. «Byrden» ved å ha kommunale boliger som nærmeste nabo, bør fordeles jevnere og til alle deler av byen.*
- *En vil starte med boliger fra 1950-tallet eller eldre, og hvor det vil koste relativt mye å sette boligene i stand iht. TEK10 eller Tek17.*
- *En vil fortløpende vurdere hvilke boliger som ikke lenger anses formålstjenlig å beholde som utleieobjekt. De første som vil bli vurdert solgt, er 2 2-mannsboliger i sentrum, samt leilighetsbygg i Molde med 8 enheter, til sammen 12 utleie-enheter.*
- *En vil vurdere å selge 3 boliger på utenfor sentrum, samt 3 flermannsboliger i Molde sentrum.*
- *Det kan også være aktuelt å selge igjen en del av husene som ble kjøpt av Omsorgsbygg og/eller nærstående selskaper eller personer, og da gjøre kjent hvilke mangler som hefter ved husene/boligene.*
- *Til sammen er det planer om å avhende ca 40 boliger de neste 3 årene.*

Det er ellers verdt å merke seg at når foretaket selger boligene, så vill vi måtte imfri ikke avskrevet tilskudd til Husbanken. Samtidig blir foretaket sittende igjen med uendret gjeld, ettersom kommunen har slått sammen lånegjelden tilknyttet ulike boliger. Foretaket oppnår derfor økt lånegjeld dersom en selger en bolig og kjøper en annen som koster det samme som den man selger. Dette stimulerer ikke til salg, og er noe en må ta tak i overfor Molde kommunes økonomiavdeling. Målet må da tilsvarende være at foretaket beholder gevinsten ved salg, når en selger boliger som er fullt nedskrevet i verdi og salgsbeløpet overstiger gjenværende restgjeld.

Vedlegg 8: Oppdatert informasjon om vedlikeholdsbehov, Molde Eiendom KF

Foretaket har i skriftlig informasjon til revisjonen 3.11.2017 gitt oppdatert informasjon om vedlikeholdsbehov. Mottatt informasjon gjengis under.

Vedlikeholdsbehov

Molde Eiendom KF Utleieboliger har klart å få til mye vedlikehold ut av trange rammer.

Etter at Molde Eiendom KF Utleieboliger fikk felles bunnlinje med formålsbygg-delen i 2013, har Utleieboliger hatt store utfordringer med å gå i balanse i forhold til sitt eget avdelingsbudsjett. Mengden kvadratmeter eiendomsmasse har økt betydelig, både innen formålsbygg og utleieboliger, samtidig som rammetilskuddet fra Molde kommune har vært preget av gjentatte runder med rammekutt. I perioder med svingende energikostnader og flere bygg, har ledelse og styret i Molde Eiendom KF vært nødt til å budsjettere med et driftsbidrag fra Utleieboliger til formålsbygg-virksomheten. Det er derfor målt mot et budsjett hvor Utleieboliger har medfinansiert formålsbygg-driften, at en ikke har klart å gå i balanse innen Utleieboliger.

Vedlikeholdskostnader på Utleieboliger er motvillig blitt benyttet som salderingspost. Det har ikke vært mulig å gjøre tilsvarende budsjettkutt på formålsbygg-siden, siden slike kutt ville påvirket driften i andre tjenesteytende virksomheter som kommunen driver (barnehager, skoler, kontorbygg etc. – bygg som må være fullt operative hele tiden).

Utleieboliger ble for øvrig rammet av veggdyr i 2014 og 2015. En sliter fortsatt med ettervirkningene av at en i denne perioden tapte kanskje 2 millioner kroner som ellers kunne vært benyttet til vedlikehold. I tillegg har en vært rammet av flere branner, samt flere tilfeller av sabotasje. Sabotasje er ikke forsikringsmessig dekket, og spiser direkte av vedlikeholdsbudsjettet. Branner og veggdyr har også spist mye av mannskapskapasiteten i virksomhetsområdet, slik at en ikke har hatt full kapasitet til ordinær drift og f.eks. fokus på gjennomføring av flere salg og nye prosjekter.

En har i de siste to årene prioritert brannsikkerhet over maling og tapetsering, og har i tillegg klart å få kontroll over veggdyr-problematikken. Foretaket blir nå kontaktet av kommuner i andre deler av landet, som følge av at en har lyktes så godt. Denne innsatsen går imidlertid også på bekostning av midler til vedlikehold.

Et konsulentselskap gjorde i 2016 en beregning av kommunens vedlikeholdsetterlep på utleieboliger. Summen de mente var korrekt var på nærmere 200 millioner kroner. I RB ble det stort slått opp at Molde Eiendom KF har et stort vedlikeholds- og reinvesteringsetterlep. RB lot seg ikke merke at en ble fortalt at oversikten inneholdt svært store feilkilder, og kun måtte brukes som en svært grov indikasjon på at en kommer til å trenge mer penger til vedlikehold og ny-investeringer i framtiden.

Når foretaket nå har gått grundig gjennom eiendomsmassen på nærmere 600 boenheter, har en landet på om lag 69 millioner kroner i vedlikeholdsbehov de neste fem åra. Andre avhendinger vil også gjøre store utslag, ved at en kan fjerne beregnet vedlikeholdsbehov for ethvert bygg en ikke lenger eier.*

*Grunnen til forskjellen er at konsulentselskapet har kun gjort en utregning basert på tallmateriale, og ikke vært ute i boligene. De har en skjematisk utregning, basert på faste kvadratmeterpriser. Foretaket selv har kommet frem til sitt beløp ved å gå gjennom

Molde Eiendom KF - forvaltningsrevisjonsrapport om forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger

alle eiendommer og se på behovet som vil oppstå de første 5 årene. Både takstmann, vedlikeholdspersonell og interne rådgivere har bidratt i prosessen.

Et eksempel med er at en leilighet på 70 kvadratmeter og en på 100 kvadratmeter. Forskjellen er gjerne et ekstra soverom og litt gangareal. Å sette inn nytt kjøkken vil bli nesten 50 prosent dyrere i den store leiligheten på grunn av totalt antall kvadratmeter, selv om størrelsen på kjøkkenet kan være den samme.

Summen på 188 millioner var et tall på hva det vil koste å sette alle enheter i stand til tilstandsgrad 1 nå med en gang. Det er ikke nødvendig. Vi må se vedlikeholdsbehovet over år, hva som må gjøres nå og hva vi kan vente med. 69 millioner er det som er nødvendig de kommende fem åra.

Behovet er fordelt på om lag 38 millioner til utvendig vedlikehold og 32 til det innvendige.

Ingen av tallene vil være helt korrekte, men korrekt sum er antakelig nærmest vårt tall.

Imidlertid kan en illustrere noen nøkkeltall som kan fortelle litt om hva som kreves av midler dersom boligmassen skulle holdes uendret i antall kvadrat:

- *Antall boliger: 595*
- *Antall kvm: 38080*
- *Gjennomsnitt størrelse per bolig: 64 kvm*
- *Gjennomsnitt kvm pris nybygg: 44 500,-per kvm*
- *Samlet anskaffelseskostnad dersom alt ble bygget nytt i dag: 1,7 mrd.*
- *Antatt snittverdi på eksisterende boligmasse: 23 000,- per kvm (grovt anslag)*
- *Teoretisk salgsverdi på boligmassen: 875 mill kroner*
- *Utskifting ved salg: 1/30 del per år: 20 boliger per år, noe mer de første årene.*
- *Årskost til utskiftnings- og utviklingskostnader iht Norsk Prisbok NS 3454: 180-350 kr per kvm (inkl mva), avhengig av type bygg (da er avskrivning, finanskostnader og midler til drift og forvaltning holdt utenom).*

Kostnaden er lavere på borettslagsleiligheter enn for heleide bygg, da det ytre vedlikeholdet i borettslag, gjøres av borettslaget og dekkes over husleie.

Det er det siste tallet her som forteller at Molde Eiendom KF Utleieboliger må få et atskillig større handlingsrom til utskiftnings- og utviklingskostnader, drift og vedlikehold til boligmassen. Nøkkelen til dette er en mer korrekt driftsramme for øvrige deler av Molde Eiendom KF, samt at praksisen med å ta et avkastningsbidrag fra eiendomsmassen, bør ta slutt.

Vedlegg 9: Vedlikeholdsutgifter 2014-2017, Molde Eiendom KF

Foretaket har i skriftlig informasjon til revisjonen 3.11.2017 gitt informasjon om vedlikeholdsutgifter i 2014 - 2017. Mottatt informasjon gjengis under.

Vedlikeholdsutgifter i 2014-2017

Vedlagt følger oversikten over rene vedlikeholdsutgifter tilknyttet boligmassen for perioden 2014:

2014: 2.596.300,-

2015: 3.044.500,-

2016: 3.860.200,-

2017: 2.091.900,- (Påløpt hittil i år)

I tillegg kommer timegodtgjørelse til egne ansatte inkl. sosiale utgifter, samt diverse overheadkostnader til verksted/lager/maskiner/bilhold etc.

Når Molde kommune kommuniserer driftskostnader, benyttes en definisjon som kalles brutto driftskostnader. Da har en også tatt med regnskapsmessig avskrivning. Dersom kommunen har en høy avskrivning, fremstår det som om kommunen bruker mye penger på vedlikehold av boligmassen. Og sammenliknet med andre kommuner, kan det se ut som om en bruker for mye.

Sett opp mot hva som faktisk er handlingsrommet til Utleieboliger, gir en slik tallframstilling et svært feilaktig bilde av virkeligheten, da tallene blåses kraftig opp. Det er en kjensgjerning at en i en god del år har brukt for lite penger til vedlikehold. Det er opp til styret i Molde Eiendom KF å disponere sitt eget budsjett. Men når kommunen holder tilbake an avkastning på bygningsmassen og gjennomfører kutt i ramme, samtidig som en ikke har anledning til å øke inntektene på annen måte, så er styret i Molde Eiendom KF langt på vei spilt i sjakk av Molde kommune.

Vedlegg 10: Eksempler på vedlikehold og investeringer, Molde Eiendom KF

Utleieboliger

Eksempel på vedlikehold:

- *Utvendig maling*
- *Fasadrenovering*
- *Nye vinduer*
- *Yttertak*
- *Takrenovering*
- *Hage/Grøntareal*
- *Innvendig maling*
- *Byggesmessige utførelser*
- *Asfaltarbeider*
- *Avløpsrenovering*
- *Balkongrenovering*
- *VS-Hovedføringer*
- *Garasje/Carport*
- *Vindu renovering*
- *Elsystem*
- *Takrenner*
- *Rengjøring av ventilasjonskanaler*
- *Spyling av takrenner*
- *Drenering*
- *Søppel/Søppelhushåndtering*
- *Fasadevask*
- *Vifter og kontrollsystem*
- *Ventilasjonskontroll*
- *Piperenovering*
- *Fundament/Betong*
- *Isolering av tak*
- *Varmesystem*
- *Heis*
- *Radon*
- *Kjøkken*
- *Etterisolering*
- *Utbedring av fuktskader*
- *Skadedyrsbekjempelse*
- *Nedvask*

Eksempel på investeringer/innkjøp:

- *Brannsikring*
- *Ytterdører*
- *Balkongdører*
- *Lekeplass/parkutstyr*
- *Porttelefoner*
- *Innerdører*
- *Belysning*
- *Nye balkonger/rehabilitering*
- *Postbokser*
- *Låser og låse-systemer*
- *Entrédører til leilighet*
- *Hageutstyr*
- *Alarm*
- *Bad/WC/Sanitær*
- *Entrédører*
- *Sikkerhetsdører*
- *Sykelstativ*
- *Varmepumpe*
- *Opplegg for vaskemaskiner/tørketromler*
- *Baderomsinventar*
- *Kabel-TV*
- *Radiator/termostat*
- *Akustikk- /Innertak*
- *Bredbånd*
- *Kjøkkeninventar*
- *Treningsapparater*
- *Sikkerhetsdører leilighet*
- *Forsterkninger i boliger*

Kilde: Molde Eiendom KF

Vedlegg 11: Statistikk fra KOSTRA, nøkkeltall for bolig (konsern)

Region	Statistikkvariabel	2012	2013	2014	2015	2016
Molde	Netto driftsutgifter til boligformål pr innbygger i kroner, konsern	-612.3	-466.6	-618.1	-507.0	-193.0
Molde	Brutto investeringsutgifter til boligformål per innbygger i kroner, konsern	3887	2971	2682	882	3129
Molde	Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere	20	21	22	22	22
Molde	Kommunalt eide boliger som andel av totalt antall kommunalt disp. boliger	100	100	100	100	100
Molde	Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere	9	9	8	8	8
Molde	Brutto driftsutgifter per kommunalt disponert bolig, konsern	38293	40687	40165	48079	56658
Molde	Herav: lønnsutgifter per eid kommunal bolig, konsern	2909	3202	3558	3442	781
Kostragruppe 13	Netto driftsutgifter til boligformål pr innbygger i kroner, konsern	-23.6	-18.7	-26.4	9.6	1.7
Kostragruppe 13	Brutto investeringsutgifter til boligformål per innbygger i kroner, konsern	868	1035	1071	1225	1603
Kostragruppe 13	Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere	19	20	19	19	19
Kostragruppe 13	Kommunalt eide boliger som andel av totalt antall kommunalt disp. boliger	73	73	73	70	66
Kostragruppe 13	Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere	50	51	52	51	53
Kostragruppe 13	Brutto driftsutgifter per kommunalt disponert bolig, konsern	42457	44892	47289	53169	58950
Kostragruppe 13	Herav: lønnsutgifter per eid kommunal bolig, konsern	6074	6158	7114	7642	9385
Møre og Romsdal	Netto driftsutgifter til boligformål pr innbygger i kroner, konsern	-276.2	-238.2	-253.0	-191.8	-133.6
Møre og Romsdal	Brutto investeringsutgifter til boligformål per innbygger i kroner, konsern	1282	1134	1558	1366	1754
Møre og Romsdal	Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere	21	21	21	22	22
Møre og Romsdal	Kommunalt eide boliger som andel av totalt antall kommunalt disp. boliger	90	89	89	89	88
Møre og Romsdal	Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere	57	55	54	55	53
Møre og Romsdal	Brutto driftsutgifter per kommunalt disponert bolig, konsern	39334	42484	44413	49189	54782
Møre og Romsdal	Herav: lønnsutgifter per eid kommunal bolig, konsern	6340	7229	7888	8606	9319
Landet uten Oslo	Netto driftsutgifter til boligformål pr innbygger i kroner, konsern	-72.9	-63.0	-71.8	-35.8	-34.1
Landet uten Oslo	Brutto investeringsutgifter til boligformål per innbygger i kroner, konsern	903	1003	1120	1303	1527
Landet uten Oslo	Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere	20	21	21	21	21
Landet uten Oslo	Kommunalt eide boliger som andel av totalt antall kommunalt disp. boliger	78	78	77	76	73
Landet uten Oslo	Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere	51	51	52	52	52
Landet uten Oslo	Brutto driftsutgifter per kommunalt disponert bolig, konsern	44788	46551	47825	51819	55915
Landet uten Oslo	Herav: lønnsutgifter per eid kommunal bolig, konsern	6875	7100	7608	7822	9153

Tabell: 06493: N1. Konsern - Bolig - nøkkeltall (K)

Kilde: SSB, KOSTRA, reviderte tall per 15.6.2017

Merknad: For definisjoner og ordforklaringer se neste side

Brutto driftsutgifter per kommunalt disponert bolig, konsern, viser at Molde kommune i årene 2012 til 2015 nyttet mindre midler enn sammenligningsgruppene. Disse tallene må nyttes med varsomhet. Molde kommune har utarbeidet oversikter der fordelte utgifter og internsalg er trukket fra brutto driftsutgifter. Dette er i all hovedsak utgifter som dekkes av andre enheter i Molde kommune, men som skal føres på andre funksjoner i KOSTRA (for eksempel sosialhjelp). Når det tas hensyn til dette viser utregninger at brutto driftsutgifter per bolig øker i Molde kommune for alle årene. Tilsvarende korrigering for landet uten Oslo viser at brutto driftsutgifter øker mer i Molde enn i landet uten Oslo. Det gjøres oppmerksom på at avskrivninger inngår i brutto driftsutgifter.

Definisjoner (ordforklaringer fra KOSTRA)

En **bolig** er ett eller flere rom som er bygd eller ombygd til helårs privatbolig for en eller flere personer. Det må være adkomst til rommet/rommene uten at en må gå gjennom en annen bolig. En bolig er da for eksempel en enebolig, rekkehusleilighet, leilighet i tomannsbolig, leilighet i leiegård, blokkleilighet eller hybelleilighet. En *hybel* i privathus er en bolig såfremt den har egen inngang. I hybelhus eller lignende med flere hybler/soverom, regnes som regel hver(t) hybel/soverom som egen bolig, selv om kjøkken og bad er felles. Det avgjørende for om hybelhus, bofellesskap/bokollektiv og lignende skal telles som en eller flere boliger, vil være hvorvidt det er knyttet husleiekontrakt til hvert beboer-rom eller om det gjelder leiekontrakt for hele huset. Har hver beboer i hybelhus, bofellesskap med videre, inngått husleiekontrakt, regnes hver hybel/soverom som bolig.

Med **kommunalt disponert bolig** menes boliger kommunen disponerer for utleie gjennom inngåelse av en leiekontrakt, f.eks. omsorgsboliger, boliger til flyktninger, økonomisk vanskeligstilte med mer. Sykehjems plasser og lignende der det ikke inngås leiekontrakt, er ikke med her.

Med **omsorgsbolig** menes boliger bygget med Husbankens oppstartingsstilskudd (gjeldende fra 1994).

Med **disposisjonsform** menes hvilket eierforhold kommunen har til boligene. Disposisjonsform er delt opp i 3 undergrupper:

Kommunalt eid til utleie

definert som at kommunen er eier og utleier. Eksempel: når kommunen eier og leier ut en enebolig eller en bolig i et borettslag. Boliger eid av kommunale foretak, skal føres under "eid til utleie". For interkommunale boligselskap, skal kommunen føre sin andel av disponible boliger under "eid til utleie". Boliger eid av aksjeselskap eller stiftelser opprettet av kommunen, regnes som boliger kommunen leier inn til videre fremleie.

Innleid til utleie

definert som boliger der kommunen er framleier. Her er kommunen selv hovedleier og framleier til dem som blir tildelt bolig. Dette omfatter som nevnt også boliger eid av aksjeselskap eller stiftelser opprettet av kommunen, i tillegg til boliger innleid fra private.

Privat eid med kommunal disposisjonsrett

definert som bolig det er knyttet klausul/avtale til om at boligen skal disponeres av kommunen, men at eieren skal stå som utleier. Kommunen bestemmer vanligvis hvem som skal leie boligen. Boliger eid av private boligstiftelser eller foretak, og som kommunen disponerer, skal telles med. At kommunen disponerer boligen vil ofte bety at kommunen gjør vedtak om og tildeler boligen. Vi vet imidlertid at noen kommuner for tiden gjør en del endringer i organiseringen av eierform, drift og tildelings-/vedtaksmyndighet for boliger kommunen disponerer, for eksempel at private stiftelser også tildeler boliger, men da i samråd med kommunen og innenfor rammene i Boligpolitisk handlingsplan. Dersom kommunen har boliger den disponerer i slik vid forstand, men som ikke lar seg kategorisere i de tre eierformene som er i skjemaet, skal boligene telles med. Når det gjelder boliger der brukeren selv eier boligen, men kommunen bestemmer hvem som får kjøpe (dette gjelder særlig omsorgsboliger), skal disse også telles med blant privat eid med kommunal disposisjonsrett.

Boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere

At boligen er tilgjengelig for rullestolbrukere innebærer at rullestolbrukeren på egen hånd kan komme seg fram til boligen, inn i boligen og ha tilgang til nødvendige rom inne i boligen.

Antall utleide boliger er totalt antall leiekontrakter per 31.12 i kommunalt disponerte boliger.

Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere

Informasjon

Indikatoren viser antall kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere.

Antall kommunale boliger per 1000 innbyggere=(totalt antall kommunalt disponerte boliger / innbyggere i alt) * 1000

Teller= totalt antall kommunalt disponerte boliger per 31.12. Data hentet fra skjema 13, punkt 2.

Nevner= antall innbyggere totalt i kommunen per 31.12. Data er hentet fra SSBs befolkningsstatistikk.

Kvalitet

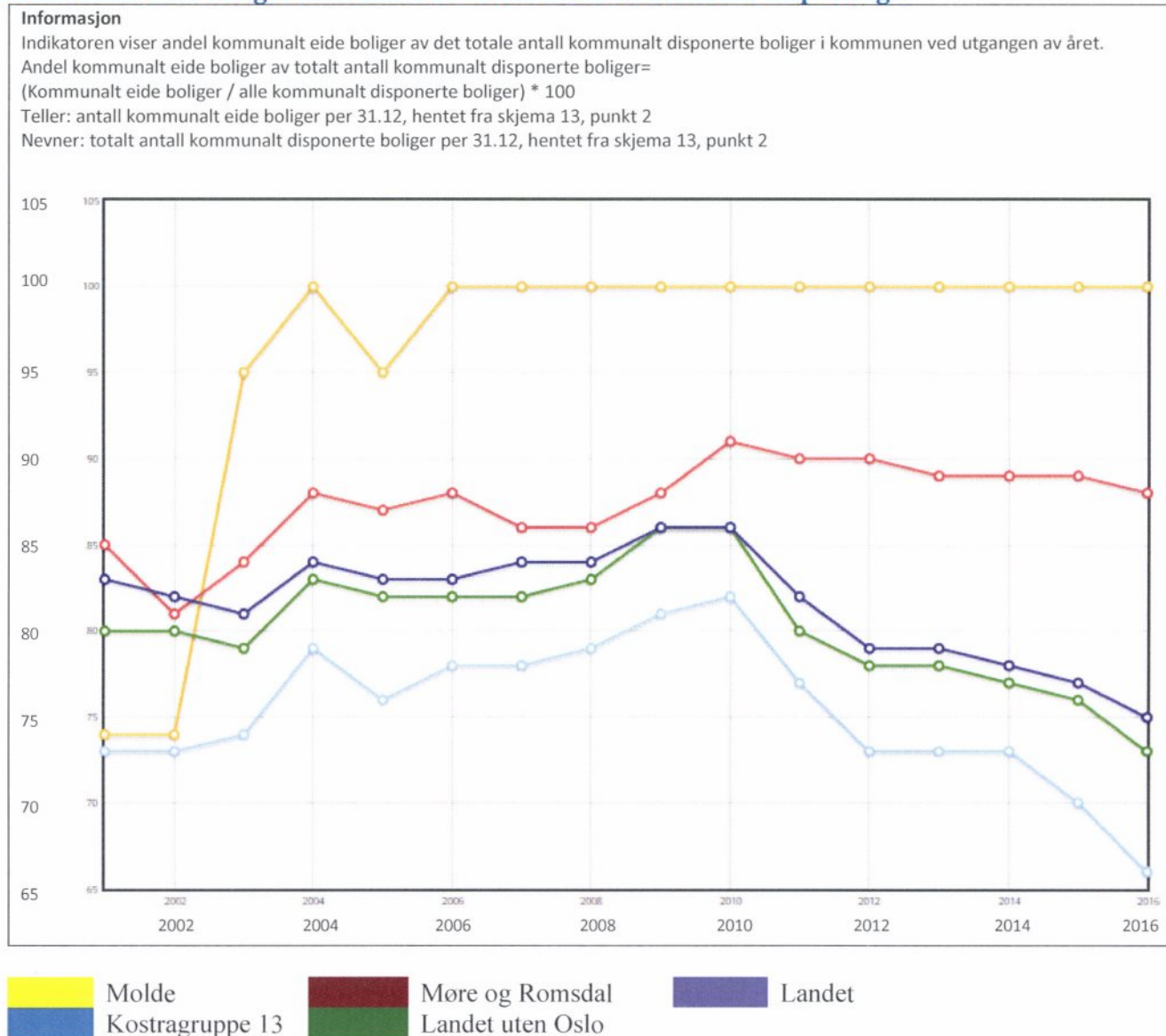
Indikator: Antall kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere (indikator for resultat kvalitet).

Indikatoren sier noe om dekningsgrad. Datakvaliteten anses som god og indikatoren er pålitelig. Også forholdsvis god mulighet for sammenligning mellom kommuner. Kommunalt disponerte boliger benyttes til personer som selv ikke kan skaffe et sted å bo, har særskilte behov og/eller til rekruttering av personell. Høy andel kommunalt disponerte boliger regnes som positivt. Indikatoren kan sees i sammenheng med Husbankens øvrige indikatorer på bruk av boligvirkemidler, for eksempel indikator på bostøtte, startlån, boligtilskudd til etablering og tilpasning. Husbankens indikatorer ligger under "Husbankindikatorer" på faktaark N, Bolig. Indikatoren er påvirkbar ved at kommunene kan bygge, kjøpe- eller leie inn flere kommunalt disponerte



Kommentar: Oversikten viser at Molde kommune fram til 2010 hadde færre disponible boliger enn sammenligningsgruppene. Fra 2005 har det vært en jevn stigning i antall disponible boliger, og fra 2013 har kommunen hatt lik eller høyere antall disponible boliger enn sammenligningsgruppene.

Kommunalt eide boliger som andel av totalt antall kommunalt disp. boliger



Kommentar: Oversikten viser at Molde kommune fra 2006 har eid alle boliger som kommunen disponerer. Sammenligningsgruppene har i denne perioden eid fra 66 til 88 % av de kommunalt disponerte boligene.