

VEIEN TIL BEDRE KOMMUNALE BYGG



HVA MÅ TIL FOR Å LYKKES?

- Hvordan legge til rette for et godt, verdibevarende vedlikehold?
- Hvordan få til hensiktsmessige bygg?
- Hvordan kan kommunen få økonomisk handlefrihet med riktig eiendomsforvaltning?
- Hvem er de tre viktigste aktørene for å lykkes med den kommunale eiendomsforvaltningen?
- Hva slags handlingsrom og verktøy må til for å lykkes?
- Hvordan unngå de vanligste fallgruvene i kommunal eiendomsforvaltning?

Tore Opdahl Hansen Ordfører i Drammen kommune



«Alle virksomheter i Drammen kommune betaler husleie til Drammen Eiendom KF. Gjennom husleie får selskapet en god økonomisk plattform til å drive forvaltning og vedlikehold som alle andre eiendomsselskap. Vedlikehold er ikke gjenstand for politisk

behandling. Det er en konsekvens av det strategiske valg en gjør, når en velger å eie eiendom. Gjennom husleien har vi derfor en forventning om at det drives et forsvarlig vedlikehold og gjennom det en god forvaltning av kapitalen.»

Hans Marius Johnsen Ordfører i Sørums kommunale

«Alle kommunale bygg betaler husleie til Sørums kommunale eiendomsselskap KF. I denne husleien som består av de tradisjonelle komponentene, ligger også en sum til vedlikehold. På denne måten sikrer vi oss også en god standard på fremtidig vedlikehold.»

Even Ediassen Rådmann i Gildeskål kommune



«I arbeidet med å etablere et eiendomsforetak ligger det mange fallgruver, som beskrevet i temaheftet. En av de sterkeste, men kanskje ikke mest synlige faktorer er de motkulturene som åpenbarer seg ved enhver endring. En av rådmannens

oppgaver er å ta tak i slike motkultur og snu dem til positiv innsats for etablering av foretaket. Dersom du ikke greier det har du en sterk negativ motkraft som over tid kan vinne.»



FORETAKETS EGEN SJEKKLISTE FOR Å LYKKE MED EIENDOMSFORETAK	Fundamentalt	Etter behov/ ønske	Kapittel-henvisning temaheftet
Etikk	X		7.1
Servicefokus	X		7.2
God ledelse	X		7.3
Forretningsområder		X	7.4
Strategi	X		7.5
Profesjonalitet og kompetanse	X		7.6
Effektivitet	X		7.7
Bruk av statlige tilskudds- og finansieringsordninger		X	7.8
Nøkkeltall og benchmarking	X		7.9
Synliggjøre foretaket på en positiv måte	X		7.10
Kommunikasjon med rådmann og eier	X		7.11

EIERS SJEKKLISTE FOR Å LYKKES MED EIENDOMSFORETAK	Helt avgjørende	Viktig	Etter behov/ønske	Kapittel-henvisning temaheftet
STYRINGSVERKTØY:				
Tydlig eierstrategi gjennom eierskapsmelding		X		3.4
Vedtekter	X			3.2
Fullmakter (dersom ikke alle verktøy er gitt i vedtektene)	X			3.3
Klargjøring av beslutningsstruktur og rapportering			X	3.5
Styresammensetning		X		3.6
Styreinstruks			X	3.6
Arenaer for kommunikasjon og informasjon (herunder eiermøter)		X		3.7
Klargjøring rollefordeling eier, rådmann og foretak	X			3.8
Folkevalgtopplæring		X		3.6, 3.7
Opprettelse av eierskapssekretariat			X	3.4
FINANSIELLE VERKTØY:				
Bindende avtaler med leietakerne på forsvarlig nivå	X			4
Bruk av regnskapsføringsprinsipper (kommunelov og/eller regnskapslov)		X		5.1
Åpningsbalanse og verdifastsettelse av eiendom		X		4.1, 5.3
Avskrivning og nedskrivning		X		5.5
Mulighet for låneopptak		X		5.6
Fondsetableringer og disposisjon av fond	X			5.7
Disposisjon av merverdiavgift-kompensasjon	X			5.8
Kjøp og salg av bygg og tomter	X			6.1
Utleie av ledige lokaler til ikke-kommunale aktører		X		6.2
Salg av tjenester til og fra andre ikke-kommunale aktører			X	6.4

RÅDMANNENS SJEKKLISTE FOR Å LYKKES MED EIENDOMSFORETAK	Helt avgjørende	Viktig	Etter behov/ønske	Kapittel-henvisning temaheftet
Arenaer for kommunikasjon og informasjon mellom eier og foretak		X		3.7
Rollefordeling og samhandling rådmann og foretak	X			3.8, 9.4
Forhindre anti-produktiv virksomhet i kommunens basisorganisasjon når foretaket er etablert	X			9.4, 10.2
Bindende avtaler med leietakerne på forsvarlig nivå	X			4, 4.9, 9.2, 9.4, 10.2
Informasjon og skoloring av virksomhetene i sin rolle som leietakere	X			7.11
Åpningsbalanse og verdifastsettelse av eiendom		X		4.1, 5.2, 5.3
Avskrivning og nedskrivning		X		5.5
Mulighet for låneopptak		X		5.6
Disposisjon av merverdiavgift-kompensasjon	X			5.8
Kjøp og salg av bygg og tomter	X			6.1
Utleie av lokaler til ikke-kommunale aktører			X	6.2

Selve KF-organiseringen er ikke verktøyet for å lykkes. Foretaket er kun organisasjonsformen, dvs. virkemidlet. Det er handlingsrommet og de verktøyene man gir foretaket, som teller.

De tre viktigste aktørene for at en kommune skal lykkes med foretaket er kommunestyret, rådmannen og foretaket selv.

Skal man oppnå en god forvaltning av den kommunale eiendomsmasse, må man «ikke gjøre det stykkevis og delt, men fullt og helt». Et etablert eiendomsforetak må utstyres med riktig verktøykasse.

Har foretaket ikke fått med seg riktig verktøykasse, må kassen fylles opp så hurtig som mulig. Dette for at foretaket skal kunne nå eiers målsettinger. Hvis ikke er faren for nedleggelse med påfølgende unødig ressursbruk til stede.

Per T. Eikeland
Prosjektleder for KoBE

«Takk for et verdifullt bidrag til kompetansen for bedre eiendomsforvaltning!»

Svein Bjørberg
Professor ved NTNU

«Dette heftet er et klart og godt bidrag til å styrke kompetansen omkring organisering av bygg- og eiendomsforvaltningen i våre kommuner og fylkeskommuner.»

Bjørg Totland
Leder av styringsgruppen for temaheftet og daglig leder i Kongsberg kommunale eiendom KF:

«Hele 19 kommunale eiendomsforetak har sammen produsert et innholdsrikt hefte om hvordan man kan lykkes med kommunal eiendomsforvaltning og med kommunale eiendomsforetak. Solide ekspertmiljøer har bidratt, og vi takker både KPMG, Ernst & Young, KS Bedrift og KS Advokatene for deres bidrag. Jeg håper rådmenn, kommunestyrerepresentanter og alle andre interesserte vil skaffe seg heftet.»

Temaheftet «Kommunal eiendomsforvaltning – hva må til for å lykkes med kommunale eiendomsforetak?» kan du laste ned digitalt her

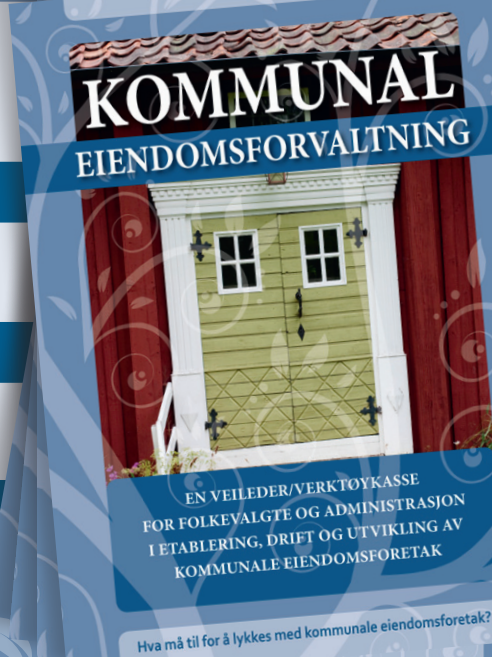
<http://kobe.be.no/index.php/publikasjoner.html>

eller du kan bestille det trykte temaheftet ved å sende en e-post til

eiendom@kongsberg.kommune.no

Ønsker du flere eksemplarer av denne kortversjonen, sender du e-post til

eiendom@kongsberg.kommune.no



Statlige myndigheter har økonomisk støttet prosjektet via
Kompetanse for Bedre Eiendomsforvaltning (KoBE)