

Indstilling om valg af ejerskabsmodel

Valg af ejerskabsmodel ved overtagelse af Selvstyrets udlejningsboliger

Til beslutning

J.nr.: EMN-2021-00323 Akt ID 0

Koncernservice – Kommunaldirektør Lars Møller-Sørensen / LMS

Sagsresumé

Naalackersuisut og borgmestrene var på temaseminar om boliger den 3. marts 2020 og på PKG-mødet den 4. marts 2020, enige om at fastholde og i praksis realisere den principbeslutning der blev truffet på PKG-møde i februar 2016. Der lå heri, at der skulle forberedes en overdragelse af Selvstyrets lejeboliger til kommunerne på baggrund af et veloplyst grundlag, herunder vilkår og principper for en overdragelse. Der skal i den forbindelse sikres, at der tages hånd om, at der er et massivt vedligeholdelseefterslæb i den samlede offentlige lejeboligmasse. Som led heri skal kommunerne i fællesskab blandt andet fremkomme med et valg og belysning af en fremtidig ejerskabsmodel, når boligerne overdrages til kommunerne.

På et fællesmøde i uge 40 blev det besluttet, at Kommuneqarfik Sermersooq vender tilbage med 3 konkrete modeller.

Den individuelle model, som indebærer 5 selvstændige kommunale administrationsenheder (evt. i selskabsform) uden nogen form for fællesskab

Den solidariske model, som indebærer at de 5 kommuner indskyder sine boliger i et fællesejet landsdækkende selskab, hvor ejerandelen af selskabet afspejles af de indskudte boliger

Den ressourcebaserede model, et fællesejet serviceselskab, hvor de enkelte kommuner/kommunale selskaber beslutter hvilke ydelser (IT, boligadministration inkasso, PPV og teknisk bistand mv.) de ønsker at benytte sig af.

Sagen blev behandlet ved Udvalg for Økonomi og Erhvervs udvalgsmøde, den 14. januar 2021, hvor flertallet godkendte indstillingen, og sendte sagen videre til godkendelse ved Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Udvalg for Økonomi og Erhverv indstiller overfor Kommunalbestyrelsen:

- at den ressourcebaserede model vælges som ejerskabsmodel, såfremt Selvstyrets boliger i Kommuneqarfik Sermersooq overdrages til kommunen

Sagsfremstilling

PKG er enige om at Selvstyret sammen med kommunerne, nu administrativt i en fællesoffentlig arbejdsgruppe forbereder et beslutningsgrundlag for at muliggøre dette, der er rettet mod Kommunalbestyrelserne og Naalackersuisut med efterfølgende godkendelse i Inatsisartut, med hensyn til lovgivnings- og finanslovsmæssige konsekvenser. I den fællesoffentlige arbejdsgruppe deltager kommunaldirektør fra hver kommune, og repræsentanter fra relevante departementer. Departementet for Boliger og Infrastruktur varetager sekretariatsfunktionen for arbejdsgruppen.

Der er enighed om at fastholde at en overdragelse af Selvstyrets lejeboliger, forudsætter en overdragelse til alle kommuner på én gang, og at dette sker den 1. januar 2022.

Det bærende princip og forudsætning for overdragelse er, at lejeboligområdet for fremtiden skal hvile i sig selv gennem en selv bærende økonomi, der sikrer både drift og et tilstrækkeligt

vedligehold af boligerne for at undgå efterslæb og følgeskader. Det betyder, at ovennævnte fællesoffentlige arbejdsgruppe skal komme med konkrete forslag til udmøntning af følgende principper, som skal realiseres gradvist over tid:

- ✓ At den offentlige lejeboligmasse på sigt har en selv bærende økonomi, der sikrer både drift og et tilstrækkeligt vedligehold af boliger.
- ✓ At beslutninger af driftsmæssig karakter træffes ud fra et mål om at sikre værdien af boligmassen (armslængde-princip).
- ✓ At målrette den offentlige boligforsyning til dem, der har mest brug for den (social prioritering).
- ✓ At det offentlige engagement i befolkningens boligforsyning gradvist over tid formindskes, så borgere med en god betalingssevne i stigende grad boligforsyner sig selv.
- ✓ At boligerne er tidssvarende og sunde.
- ✓ At boligtyperne afspejler behovet lokalt baseret på demografi, så der er et vægtet antal almindelige boliger og alsidige boliger (hhv. ældre og unge).

Løsningsforslag – faglig vurdering

Der er vigtigt at kommunerne formaliserer et forpligtende samarbejde om at hjælpe og understøtte hinanden i forbindelse med udlejning, administration, drift og vedligehold af den samlede kommunale boligmasse.

Som allerede anført bygger den ressourcebaserede ejer- og samarbejdsmodel på et fællesejet serviceselskab, der kan levere ydelser til kommunerne eller kommunale boligselskaber. Den ressourcebaserede model, bygger også på, at en eller flere kommuner, der har specialiseret sig i løsning af bestemte opgaver, bestemte problemstillinger eller bestemte metoder, kan være leverandør til det fællesejede serviceselskab og derved også til de øvrige kommuner. Modellen skal understøtte og supportere de enkelte kommuners evne til at løse deres boligpolitiske målsætninger. Den ressourcebaserede model i et fællesejet serviceselskab betyder, at de enkelte kommuner/kommunale selskaber beslutter hvilke ydelser de ønsker at benytte sig af og købe fra det fællesejede selskab.

- ✓ **Organisering:** Ved etablering af et fællesejet serviceselskab vil de enkelte kommuner fortsat eje sine boliger. De enkelte kommuner kan ligeledes vælge graden af egen administration/service af sine egne boliger. Nogle vil givetvis vælge at købe mange ydelser fra serviceselskabet og andre vil vælge at købe færre ydelser.
- ✓ **Økonomi:** Serviceselskabet vil altid og kontinuerligt blive målt på prisen ift. at kommunen eller kommunens selskab selv løste/ydede opgaven. Sagt med andre ord, så vil serviceselskabet altid blive målt på sin konkurrenceevne, dvs. pris og kvalitet.
- ✓ **Økonomisk robusthed:** Med servicering af relativt mange boliger på længerevarende kontrakter, vil selskabet være solidt og robust.
- ✓ **Personale:** En landsdækkende serviceenhed vil kunne tiltrække og rekruttere kvalificeret arbejdskraft med den nødvendige baggrund og derved råde over den nødvendige ressource.
- ✓ **Stillingstyper:** En stor landsdækkende serviceenhed vil i høj grad kunne beskæftige specialister og kunne etablere de nødvendige faglige miljøer.
- ✓ **Administrationen:** Administration af mange boligenheder vil kunne optimeres og sættes i systemer, som understøtter de enkelte kommunale boligejere. Stor landsdækkende serviceenhed vil kunne opnå mærkbare stordriftsfordele over hele administrationen.

- ✓ Driften: Ved at yde driftsservice til boligenheder kan der for det første opnås mærkbare stordriftsfordele. Ligeledes vil landsdækkende indkøbs- og serviceaftaler kunne tilbydes ligesom lagerbinding og ressourceforbrug kunne optimeres.
- ✓ Teknisk kapacitet: En landsdækkende teknisk enhed vil nemt kunne etablere og opretholde den nødvendige tekniske kapacitet og samtidig rumme specialister og stærkt fagligt miljø. Teknikere vil ligeledes kunne udstationeres i de enkelte kommuner for at løse konkrete opgaver.
- ✓ IT til boligadministration: Ved køb af IT-ydelsen fra et landsdækkende serviceselskab vil der kunne opnå drifts- og service sikkerheder. Det vil også være lettere/billigere at etablere kurser og at holde IT-systemet opdateret.
- ✓ PPV-planer: Det vil være en markant lettelse og kvalitets fordel i form af systematisk ensartethed at købe ydelsen fra et landsdækkende serviceselskab.
- ✓ Videns opsamling: Stor landsdækkende enhed vil kunne rumme både en generel og en systematisk vidensopsamling og er derfor ikke sårbar eller udsatte for videns tab ved udskiftninger af personale.
- ✓ Erfaringsbaseret: Store landsdækkende enhed har ressourcer til vidensopsamling samt videns- og erfaringsudveksling med andre. Dette gælder både konkret udveksling og generel som f.eks. gennem deltagelse i BygErfa arbejde.
- ✓ Accessoriske opgaver: Det landsdækkende serviceselskab har ikke egne udlejningsboliger. Selskabet er sat i verden for at yde kommunerne administrativ service, rådgivning og teknisk bistand i forhold til kommunernes eller de kommunale selskabers boliger.

Konklusion: Det er den konkrete ressourcebaserede model i sig selv der er afgørende. Modellen bygger grundlæggende på centralisering af løsningen og decentralisering af opgaven.

Modellen fastholder kommunernes 100% selvbestemmelsesret over såvel boligerne som den del og mængde af administrationen som købes fra det landsdækkende serviceselskab. Dette gælder uanset boligerne er organiseret i kommunal enhed eller selskab.

Økonomisk og ressourcemæssig vurdering
Ingen.

Lovgrundlag og rammesættende dokumenter
Ingen.

Det videre forløb
Beslutningen meddeles de øvrige kommuner og Selvstyret på et kommende PKG møde.

Bemærkninger fra Økonomisk Sekretariat

Der er ikke indhentet kommentarer fra Økonomisk Sekretariat.

Borgerinddragelse/kommunikation

Ingen.

Bemærkninger fra andre forvaltninger

Relevante forvaltninger har været inddraget.

Tidligere beslutninger

Udvalg for Økonomi og Erhverv, beslutning 14. januar 2021:
Flertallet godkender indstillingen.

Den først pind i indstillingen afvises fra Siumut, med bemærkning om at sagen ønskes behandlet til temadagen inden Kommunalbestyrelsens møde på grund af mangelfuldt oplæg, samt ønske om fremlæggelse af økonomiske konsekvenser i forhold til løsningsforslagene.

Bilag

Ingen.