



Betydningen av god kommunikasjon mellom forvalter og eier

Tore Justad

Eiendomssjef Bærum kommune



Bakgrunn for mine vurderinger

- Erfaringer fra etablering ledelse av Drammen Eiendom KF
- Erfaringer fra rollen som eiendomssjef i Bærum kommune



Vurderinger

- Eiers krav og ønske om profesjonalisering av eiendomsfunksjonene
Dette gjelder for hele verdikjeden:

- ✓ Planlegging av byggeprosjekt
- ✓ Gjennomføring av byggeprosjekt
- ✓ Forvaltning av eiendomsmassen
- ✓ Utvikling av eiendomsmassen
- ✓ Avhending og kjøp

Det er eiendomssjefen som må ”levere”!



Vurderinger

- Eiendomsforvaltningen må ut fra ”det lukkede rom”
 - ✓ Åpenhet i eiendomsforvaltningen
 - nye målgrupper
 - ✓ Åpenhet i forhold til faglige vurderinger
 - tilstandsvurderinger - etterslepvedlikehold
 - internkontroll
 - ✓ Åpenhet/kompetanse som grunnlag for beslutninger

Nye faggrupper må inn i eiendomsforvaltningen!



Vurderinger

- Eierrollen må utvikles i samspill mellom forvalter og de folkevalgte
 - ✓ Eiendomsforvaltningen må drive prosessen
 - Rolleforståelse
 - Gjensidig kompetanseoppbygging
 - Utfordring - Kontinuitet/langsiktighet
 - ✓ Eiendomsforvaltningen må utvikle system for planlegging og rapportering
 - IKT.basert planleggingsverktøy
 - Årshjulet



Vurderinger

- Hvor ofte har vi ikke hørt hørt:

Rådmannen hører ikke på oss i eiendomsforvaltningen, men vi har i alle fall sagt fra, men det nytter jo ikke!



BÆRUM KOMMUNE





BÆRUM KOMMUNE





Vurderinger

- Eiendomsjefen må ha en sentral rolle og ha et nært samarbeid med Rådmannen!
 - ✓ Rådmannen er både ”konsernsjef”- ”kunde/bestiller”- ”banksjef”
 - ✓ Eiendomssjefen skal forvalte store deler av kommunens realkapital
 - ✓ Kapital – drift
 - ✓ Tilpasset eiendomsmasse viktig for god for tjenesteproduksjon
 - ✓ Strategisk eiendomsutvikling



Vurderinger

- Eierrollen må utvikles i samspill mellom forvalter og de folkevalgte
 - ✓ Eiendomsforvaltningen må drive prosessen
 - Rolleforståelse
 - Gjensidig kompetanseoppbygging
 - utfordring - Kontinuitet/langsiktighet
 - ✓ Eiendomsforvaltningen må utvikle system for planlegging og rapportering
 - IKT.basert planleggingsverktøy
 - Årshjulet



Vurderinger

- Forholdet til de folkevalgte
 - ✓ De folkevalgte må oppleve å få reelle faglige vurderinger med konsekvenser fra forvaltningen.
 - ✓ De folkevalgte er utsatt for eksternt press – dette stiller store krav til eiendomsforvaltningens objektivitet
 - ✓ Folkevalgt - Myndighetskrav
 - ✓ Folkevalgt - Eksterne leverandører
 - ✓ Folkevalgt – Off.anskaffelser

De folkevalgte må se resultater! De gode eksempler!



Vurderinger

- Presentasjon av tilstandsvurderinger
 - ✓ Teknisk standard
 - ✓ Universell utforming
 - ✓ Funksjonelle krav



Grunnlag for vedlikeholds- og rehabiliteringsplan

- Presentasjon av nøkkeltall
 - ✓ Kostra – Eiendom



Grunnlag for vurdering av kvalitet/ressursinnsats med mer.



Vurderinger

Eiendomsforvaltning er satt på den politiske dagsorden i kommunene. Større bevissthet om eierrollen!

Kommunal eiendomsforvaltningen er blitt mer profesjonell!

Eiendomsmassen har fått et betydelig ”ansiktsløft” de siste årene!

Det er fortsatt store etterslep vedlikehold og oppgraderingsbehov i eiendomsmassen

Behov for bedre kommunikasjon mellom forvalter – eier – brukergrupper og myndigheter er en forutsetning for videre utvikling av kommunal eiendomsmasse.