



Verdal kommune
Sakspapir

Organisering av det boligosiale tilbud i Verdal

Saksbehandler: Rudolf Holmvik E-post: rudolf.holmvik@verdal.kommune.no Tlf.: 74048259	Arkivref: 2009/2566 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Verdal formannskap	23.04.2009	42/09
Verdal arbeidsmiljøutvalg	15.02.2010	4/10
Verdal Administrasjonsutvalg	04.03.2010	5/10
Verdal formannskap	04.03.2010	23/10
Verdal kommunestyre	22.03.2010	22/10

Saksprotokoll i Verdal formannskap - 04.03.2010

BEHANDLING:

Venstre v/Brita K. Thorsvik fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt pkt. 4: Det arbeides videre med å få etablert et boligkontor så snart som mulig, som kan forvalte og administrere hele kommunens boligmasse gjennom VBS.

Nytt pkt. 5: Det arbeides videre med etablering av en "Sosialfaglig forvaltning" som organiseres som en del av boligkontoret og som bl.a. skal gi boveiledning og annen sosialfaglig oppfølging." (Rådmannens forslag til pkt. 4 endres til pkt. 6)."

Det ble først votert punktvis over forslag fra Venstre med slikt resultat:

- Nytt pkt. 4 – enstemmig vedtatt.
- Nytt pkt. 5 – enstemmig vedtatt.

Det ble deretter votert samlet over rådmannens forslag til vedtak med vedtatte tilleggsforslag som ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING:

1. Verdal kommunestyre gir sin tilslutning til den foreslåtte organisering av det boligosiale tilbud i kommunen.
2. I henhold til avtale mellom Verdal kommune og Innherred boligbyggelag, innløses aksjene tilhørende Innherred boligbyggelag i Verdal boligselskap AS.
3. Verdal kommune selger/overfører 33 leiligheter i Sandheim, Frydenlundsgata, St.Olavs alle', Karl Johansveg og Skogvegen til Verdal boligselskap AS etter nærmere avtale.

4. Det arbeides videre med å få etablert et boligkontor så snart som mulig, som kan forvalte og administrere hele kommunens boligmasse gjennom VBS.
5. Det arbeides videre med etablering av en "Sosialfaglig forvaltning" som organiseres som en del av boligkontoret og som bl.a. skal gi boveiledning og annen sosialfaglig oppfølging." (Rådmannens forslag til pkt. 4 endres til pkt. 6)."
6. Kommunestyret foreslår at det gjøres endringer i vedtektene for det heleide Verdal boligselskap AS slik at formannskapet skal utgjøre generalforsamlingen i selskapet. Formålsparagrafen i vedtektene endres slik at selskapets boligsosiale oppgave fremgår med større tydelighet.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Verdal kommunestyre gir sin tilslutning til den foreslåtte organisering av det boligsosiale tilbud i kommunen.
2. I henhold til avtale mellom Verdal kommune og Innherred boligbyggelag, innløses aksjene tilhørende Innherred boligbyggelag i Verdal boligselskap AS.
3. Verdal kommune selger/overfører 33 leiligheter i Sandheim, Frydenlundsgata, St.Olavs alle', Karl Johansveg og Skogvegen til Verdal boligselskap AS etter nærmere avtale.
4. Kommunestyret foreslår at det gjøres endringer i vedtektene for det heleide Verdal boligselskap AS slik at formannskapet skal utgjøre generalforsamlingen i selskapet. Formålsparagrafen i vedtektene endres slik at selskapets boligsosiale oppgave fremgår med større tydelighet.

Saksprotokoll i Verdal formannskap - 23.04.2009

BEHANDLING:

Jan Arne Solvang fikk permisjon og forlot møtet under behandling av saken. Til stede 8 representanter.

Rådmannen gjennomgikk saken.

Formannskapet stilte spørsmål og drøftet saken.

SP v/Tomas Iver Hallem fremmet følgende forslag til vedtak:

"Formannskapet slutter seg til de vurderinger rådmannen kom med, og anbefaler at arbeidet med å samle de kommunale boligene i en bedre organisering fortsetter."

Ved votering ble forslaget fra SP v/Tomas Iver Hallem enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Formannskapet slutter seg til de vurderinger rådmannen kom med, og anbefaler at arbeidet med å samle de kommunale boligene i en bedre organisering fortsetter.

Saksprotokoll i Verdal arbeidsmiljøutvalg - 15.02.2010

Forslag i møte:

Ingen.

Avstemning:

Enstemmig

VEDTAK:

AMU tar saken til orientering.

Saksprotokoll i Verdal Administrasjonsutvalg - 04.03.2010

BEHANDLING:

Rådmann orienterte om saken.

Venstre v/Brita K. Thorsvik fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt pkt. 4: Det arbeides videre med å få etablert et boligkontor så snart som mulig, som kan forvalte og administrere hele kommunens boligmasse gjennom VBS.

Nytt pkt. 5: Det arbeides videre med etablering av en ”Sosialfaglig forvaltning” som organiseres som en del av boligkontoret og som bl.a. skal gi boveiledning og annen sosialfaglig oppfølging.” (Rådmannens forslag til pkt. 4 endres til pkt. 6).”

Det ble først votert punktvis over forslag fra Venstre med slikt resultat:

- Nytt pkt. 4 – enstemmig vedtatt.
- Nytt pkt. 5 – enstemmig vedtatt.

Det ble deretter votert samlet over rådmannens forslag til vedtak med vedtatte tilleggsforslag som ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

1. Verdal kommunestyre gir sin tilslutning til den foreslåtte organisering av det boligsosiale tilbud i kommunen.
2. I henhold til avtale mellom Verdal kommune og Innherred boligbyggelag, innløses aksjene tilhørende Innherred boligbyggelag i Verdal boligselskap AS.
3. Verdal kommune selger/overfører 33 leiligheter i Sandheim, Frydenlundsgata, St.Olavs alle’, Karl Johansveg og Skogvegen til Verdal boligselskap AS etter nærmere avtale.
4. Det arbeides videre med å få etablert et boligkontor så snart som mulig, som kan forvalte og administrere hele kommunens boligmasse gjennom VBS.
5. Det arbeides videre med etablering av en ”Sosialfaglig forvaltning” som organiseres som en del av boligkontoret og som bl.a. skal gi boveiledning og annen sosialfaglig oppfølging.” (Rådmannens forslag til pkt. 4 endres til pkt. 6).”
6. Kommunestyret foreslår at det gjøres endringer i vedtektene for det heleide Verdal boligselskap AS slik at formannskapet skal utgjøre generalforsamlingen i selskapet. Formålsparagrafen i vedtektene endres slik at selskapets boligsosiale oppgave fremgår med større tydelighet.

Vedlegg:

1. Samlet saksframstilling formannskapssak 34/09.
2. Notat : Proneo: Det boligsosiale tilbud i Verdal datert 12.3.09.

Saksopplysninger:

Verdal kommune har arbeidet aktivt med forhold omkring organisering av det boligsosiale tilbudet i kommunen. Saken er tidligere lagt fram til drøfting i Verdal formannskap i sak 34/09 og 42/09.

I fagmiljøene registreres det at vårt boligtilbud framstår fragmentert, med mange aktører som kan oppfattes som lite samkjørte. Dette er spesielt blitt tydeliggjort gjennom etablering av NAV og ei aktiv boveiledningstjeneste i kommunen.

Tildeling av hensiktsmessig bolig og den oppfølging som gis i boligen er for de aller fleste i brukergruppen, det vesentligste elementet for å få orden på sin egen tilværelse. Det er derfor stor faglig enighet i at kommunen skal sette fokus på det boligsosiale arbeidet som en viktig premiss for et godt tjenestetilbud.

Gjennom arbeidet i boligsosialt team er det satt inn store faglige ressurser for å etablere/videreutvikle en overordna strategi for det boligsosiale arbeidet. Kommunens satsing på det boligsosiale arbeidet får stor oppmerksomhet eksternt, og er i flere år gitt økonomisk støtte fra fylkesmannen og Husbanken.

I boligsosial handlingsplan for perioden 2004 – 2009 er noen av de aktuelle problemstillinger tatt opp til behandling. Denne planen er nå under revisjon og vil komme til politisk behandling i løpet av 3. kvartal 2010.

Aktørene som på forskjellig vis deltar i dette arbeidet er:

Boligeiere

- Verdal boligselskap AS
- Verdal kommune
- Borettslag
- Private

Bestillere på vegne av brukere:

- NAV
 - Rus, psykiatri, flyktningetjenesten, sosial
- Omsorg og velferd
 - Eldre, funksjonshemmede, psykiatri
- Private

Boligformidlere

- Innherred boligbyggelag , IBBL
 - Verdal boligselskap AS, VBS
 - Borettslag i kommunen

- Verdal kommune
 - Teknisk drift
 - NAV

- Private

Med utgangspunkt i de utfordringer og spørsmål som er reist i tilknytning til kommunens boligsosiale arbeid, har rådmannen engasjert utviklingselskapet Proneo i en utredning omkring temaet der vi kan se sakskomplekset i en større helhet. For bestillingen ble det lagt følgende forutsetninger:

EIERSKAP:

- Det ønskes en samlet gjennomgang av organisering og eierskap av hele den boligmassen som skal inngå i det boligsosiale tilbudet organisert gjennom boligkontoret.
 - Oversikt over de kommunale boliger som inngår
 - Verdal boligselskap
 - Private boliger med framleieavtale
 - Borettslagsleiligheter

- Det ønskes en vurdering av en samling av de kommunale boligene og boligene i Verdal boligselskap AS innenfor eksisterende aksjeselskap eller i alternative eierskapsmodeller som for eksempel kommunalt foretak eller kommunal forvaltning.

- Det vises til de juridiske utredningene som er utført vedrørende lov om offentlige anskaffelser knyttet til Verdal boligselskap AS. Selv om utredningene konkluderer med at dagens drift så langt er i henhold til forskriftene, vil videre drift bevege seg i et vanskelig grenseland i forhold til forskriftene. Som hovedeier i selskapet ønsker kommunen derfor at innkjøp av tjenester til VBS skal håndteres som om lov om offentlige anskaffelser gjelder.

- Momskompensasjon er en viktig faktor i det kommunale inntektssystemet. I dag mottas momskompensasjon bare for boligene som er i kommunalt eie. Det utredes hvordan momskompensasjon kan slå ut i de enkelte eierskaps- og organisasjonsmodeller.

Proneo har i vedlagte notat datert 12.3.2009 til Verdal kommune v/ rådmannen, gitt sitt svar på bestillingen fra rådmannen.

Vurdering:

BOLIGENE.

Det boligsosiale tilbudet dekkes i dag i det vesentlige av boliger som eies av Verdal kommune og som administreres av teknisk drift, og boligene i kommunens eget selskap, Verdal boligselskap AS som driftes av Innherred boligbyggelag.

I tillegg til disse boligene er det også en god del private leiligheter i markedet som også NAV administrerer en stor del av.

De kommunale boligene:

Gruppe 1. ”Trygdeboliger” 33 leiligheter

Boligene ble opprinnelig bygd i perioden 1965 - 1975 som sosial/trygdeboliger.

Boligene har i dag lav standard og preget av stor slitasje og manglende vedlikehold. Ingen fast bemanning.

Sandheim 8, Frydenlundsgt. 3, St.Olavs alle 5, Karl Johansv. 8, Skogv. 9

Gruppe 2. Boliger med spesialfunksjoner: 29 leiligheter

Dett er boliger av forholdsvis god standard og som har hatt et brukbart vedlikehold. Boligene er tilrettelagt for leietagere med spesielt behov.

Boligene har i hovedsak fast døgnbemanning og utgjør kjernen i tilbudet til personer med nedsatt funksjonsevne.

Prost Brantsv. 6 , Ringveg nord 6, Rådhusgata 7, Kvisla 5, Reinsholm 5

Gruppe 3. Omsorgsboliger/Trygghetsboliger. 77 leiligheter

Dette er boliger er nye og av meget høy standard. Boligene har døgnbemanning/konsentrert hjemmetjeneste og utgjør kjernetilbudet PO i tillegg til institusjonene.

Stekke 39, Ørmelen trygghetsboliger 18, Vuku 20

Gruppe 4. Borettslagsleiligheter 5 leiligheter

Dette er leiligheter som kommunen eier i forskjellige borettslag og som framleies til brukere.

Verdal boligselskap as.

Verdal boligselskap AS eier i dag ca 120 boliger. Selskapet og boligene administreres i dag av Innherred boligbyggelag IBBL gjennom en avtale med styret i Verdal boligselskap AS.

Boligene inngår som en meget viktig del av det boligsosiale tilbud i kommunen. De kommunale tjenestene /NAV disponerer ca 40 av boligene gjennom avtaler. Resten er i det frie utleiemarked.

Bortettslag/Private.

Når det totale boligsosiale tilbudet skal analyseres, er det også viktig å ta med seg det tilbudet som gis av private utleiery, og det tilbud som dekkes gjennom de forskjellige bofellesskap i borettslag og selveierkompleks. Dette tilbudet er godt og økende i kommunen, spesielt i sentrum. Tilbudet vil utgjøre en stadig viktigere del av spesialtilbudet til gruppen eldre/personer med tilpasset bolig.

Kommunen/NAV har i dag avtale om framleie med private på ca 30 leiligheter.

Det er i stor kommunal interesse å stimulere til vekst i denne gruppen bl.a gjennom avtaler mellom private tilbydere og kommunen/NAV.

Sentrale føringer/boligpolitikk.

Husbanken har og vil få en stadig sterkere dreining av sine ressurser opp mot det boligsosiale tilbudet i kommunene. Det er opprettet et meget tett samarbeid mellom det boligsosiale teamet i Verdal og husbanken, og husbanken er en viktig finanskilde for det utviklingsarbeidet som drives i kommunen på sektoren.

Husbankens startlån og tilskottsregime er tilpasset et marked der det tilstrebes at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig og dermed ta del i den kapitaloppbygging som ligger i å eie egen bolig.

Under slagordet ” - fra leie til eie” markedsføres ordninger som er godt tilpasset en slik villet utvikling.

Ved gjennomføring av eldre- reformen, var det fra sentrale myndigheter klart presisert at det skulle legges vekt på at det var den enkeltes ansvar å skaffe seg bolig, mens kommunen er ansvarlig for tjenestetilbudet. Med den sterke vekst som vi vil få i gruppen 67+ de nærmeste årene, vil kommunens rolle i stor grad bli å stimulere og legge til rette for utbygging av private bofellesskap organisert som borettslag og selveierleiligheter.

Dette betyr at det i mindre grad vil være aktuelt for kommunen/boligselskapet å øke sin andel av boliger av utleieboliger i det ordinære utleiemarkedet. Boligselskapets strategi om å selge ut deler av denne boligmassen vil kunne fortsette, mens det samtidig vil være aktuelt å bruke VBS til etablering av nye boligtilbud for brukere med spesielle behov. Utleieboligene skal primært brukes til kortvarige boforhold, men enkelte grupper vil ha behov for varige boliger uten at de selv er i stand til å skaffe seg disse av ulike årsaker. Det er for tiden stor etterspørsel etter utleieboliger i Verdal, og det er derfor fare for at det boligsosiale aspektet blir nedprioritert.

Det er grunnlag for å gå igjennom kommunens utleiepolitikk med hensyn til botid i kommunen for tildeling av utleiebolig, og antall år boligen skal kunne leies. I tillegg er

det nødvendig å ta en gjennomgang av hvem kommunen faktisk har et ansvar for å skaffe bolig med hensyn til lovgivingen.

Selskapsorganisering Verdal Boligselskap AS

Verdal boligselskap AS eies i dag av Verdal Kommune 90 % og Innherred boligbyggelag 10%.

Selskapet ble stiftet i 1971 med formål å skaffe boliger for fjernformidlet arbeidskraft. Opprinnelig var eierskapet fordelt på Aker Verdal, Verdal samvirkelag, SIVA, Verdal kommune og Verdal boligbyggelag med en samlet aksjekapital på kr 50.000.

På grunn av skatteposisjon for selskapet, ble kommunen hovedeier i 1992 med 90 % av aksjene ved å innløse til pari kurs alle aksjene unntatt de tilhørende Verdal boligbyggelag (IBBL). Dette er da dagens situasjon.

Proneo anbefaler i sin utredning at kommunen samler alle boligene i VBS. Dette muliggjør ivaretagelse av realverdier, som igjen gjør det mulig med fornying av boligmassen.

Dersom kommunen skal overføre eiendommer fra kommunen til boligselskapet må dette skje først etter at også de siste 10 % av aksjene er ervervet av kommunen. Så langt i prosessen er det særlig de kommunale boligene i gruppe 1 som har vært aktuell å overføre til VBS. Tanken bak dette har vært å kunne bruke ressurser i VBS til å oppgradere disse boligene til en akseptabel standard utenom de kommunale driftsbudsjetter. Dette betyr også en nødvendig øking i husleiene med en langt bedre utnyttelse av bostøtteordningen enn det som skjer i dag. En overføring av disse boligene vil ikke gi kommunen særlig inntekter på kort sikt, til det er vedlikeholdsetterslepet for stort.

Dersom vi legger opp til at alle boligene som kommunen eier, gruppene 1-4. skal overføres, blir dette en helt annen sak. Da vil dette dreie seg om en overføring av en boligmasse med verdier i størrelsesorden 140 mill. kroner. Sammen med boligselskapets egne boliger vil da dette bli et selskap som skal forvalte totalt ca 260 leiligheter.

Forut for overføringen må det utføres en taksering av boligene. Verditakseringen vil danne grunnlaget for den låneportefølge som skal overflyttes fra kommunen til boligselskapet.

En profesjonell ledelse og drift av et slikt selskap vil kunne gi et selskap med betydelig utviklingskraft i kommunal eie.

En overføring av eiendommer mellom kommunen og VBS medfører 2,5% dokumentavgift av de overførte boligenes verdi.

Rådmannen vil tilrå at det i første omgang legges opp til overføring av eierskapet av boligene i gruppe 1.

Verdal boligselskap AS har i dag ingen egne ansatte og ledes av et styre på 4 personer. Generalforsamlinga utgjøres av ordføreren og styreleder IBBL. Styrets sammensetning har over tid gjenspeilet det opprinnelige eierskapet i boligselskapet. I et heleid kommunalt selskap med sentral posisjon i den kommunale tjenesteproduksjon, vil det være naturlig at formannskapet i framtida har en større innflytelse i selskapet og utgjør

generalforsamlinga. Kommunal innflytelse i selskapet må da skje gjennom valg av styre, utforming av formålsparagraf/vedtekter og rapportering.

Anbefaling:

Eiendomsforvaltning og administrasjon av boligmassen tillegges VBS, som derfor får ansvar for:

- Løpende vedlikehold, kjøp, salg, nybygging av boligmasse
- Fastsette husleie. VBS legger markedspris til grunn for kontrakter.
- Være kontraktshaver på boligeiersida med ansvar kontraktsforhold
- Å innfri bestillinger fra den boligsosiale forvaltningen i VK, enten gjennom utleie av egen boligmasse eller innleie/kjøp/bygging, alt etter behov

Ved å gi VBS en slik rolle vil alle boliger i kommunal eie og oversikt over alle private boliger som har avtale med kommunen/NAV bli forvaltet gjennom selskapet. Selskapet framstår som **boligeier og tilbyder** av boliger tilpasset de kommunale boligsosiale tjenester.

En overføring av kommunale boliger i full skala vil medføre at det overføres personellressurser fra teknisk drift til VBS. Et VBS i en slik størrelse vil på sikt aktualisere ansettelse av daglig leder i selskapet.

Verdal boligselskap AS er å regne som et offentlig selkap så innkjøp av varer og tjenester må håndteres i henhold til lov om offentlige anskaffelser.

Dette betyr at VBS må gjennomføre utlysinger av anbud på større byggeoppgaver ut over terskelverdiene. Den samme vurdering vil gjelde ved inngåelse av rammeavtaler for innkjøp.

BOLIGKONTOR/ Bestillerfunksjon

Boligsosialt team har gjennom sitt arbeid avdekket et stort behov for organisatoriske tilpasninger/avklaringer for å effektivisere og kvalitetsforbedre tilbudet til brukerne. Spesielt har kommunen høstet gode erfaringer gjennom prosjekt ”bostedsløse” og etablering av ei aktiv bo – oppfølgingstjeneste. De fleste sakene som det arbeides med krever flerfaglige løsninger i direkte kontakt med bruker. Dette er krevende organisatorisk og betinger avklarte ansvarsforhold og sterk vilje og evne til å arbeide i team. Kommunen har et stort forbedringspotensiale i å arbeide fram en ny boligpolitikk i forhold til de mest krevende brukerne. Dette betinger bl.a gode utleiekontrakter og god oppfølging av brukerne. Det er i alles interesse at det kan gis hjelp slik at ”serieuatkastelser” kan unngås. Bo- oppfølgingstjenesten har gjennom de to siste åra vist at mange kan få bedre orden på sitt boforhold og dermed økt livskvalitet med god veiledning i en periode. Oppfølging av leietakerne fra kommunens side er også ofte en forutsetning for at private aktører skal være aktiv i dette utleiemarkedet. Ved å opprette en bestillerfunksjon gjennom et boligkontor, er det viktig at booppfølgingstjenesten blir en del av dette. Riktig bolig til rette person krever god kunnskap omkring bl.a bohistorikk.

Selv om det etableres et eget boligkontor, vil det ikke være riktig å nedlegge inntaksnemnda innen omsorg og velferd. Deres tildeling av boliger begrenses da til de boligene som kan defineres som del av omsorgskjeden, deler av gruppe 2 og gruppe 3.

Blant oppgaver som boligkontoret skal ivareta, nevnes:

- Tildeling av bolig, saksbehandling på det boligsosiale området.
- Bruk av vilkår i husleiekontraktene
- Oppfølging på vilkår i husleiekontraktene
- Utarbeidelse av husleiekontraktene
- Oppfølging av bo forholdet
- Oppfølging av botid i kommunal bolig
- Oppfølging av husleierestanser i kommunale boliger
- Husbankens virkemidler
- Veiledning fra kommunal bolig over til privat bolig
- Forvaltning av den kommunale boligmassen
 - salg av kommunal boligmasse
 - kjøp / nybygging av kommunal boligmasse
 - nødvendig renovering, reparasjoner
 - oppbygging av differensiert boligmasse
- Ansvar for oppfølging og revidering av boligsosial handlingsplan
- Drive utviklingsarbeid i det boligsosiale fagområdet.

Anbefaling

”Sosialfaglig forvaltning” etableres med ansvar for:

- løpende individuell behovsvurdering og tildeling av boenheter innenfor vedtatt boligsosial politikk
- fastsette botid og -vilkår, avklare grunnlag for kontrakt (være eller formidle støttespiller for bruker)
- å sikre at eventuell differanse mellom brukers betalingsevne og markedspris inndekkes gjennom bostøtte (fra for eksempel Husbanken) og der VK står som ”garantist”.
- Sikre husleiebetaling gjennom trekk i lønn/ytelser.
- er **bestiller** av boenheter på vegne av bruker til VBS
- ”boligoppfølgingstjeneste”, veiledningstjeneste, annen sosialfaglig oppfølging
- benytter medlemmer av det ”boligsosiale team” som rådspersoner for enheten på vegne av den organisasjon eller det fagområde de representerer

Med bakgrunn i denne anbefaling trekker rådmannen følgende konklusjon:

1. Det ønskes utviklet en tjeneste, et boligkontor, som kan gi et samlet tilbud til alle bestillere av boliger som hører til målgruppen. Boligkontoret skal være berøringsflaten mellom boligeier og leietaker og stå for alle kontrakter og oppfølging av disse i forhold vedr. boligen. Boligkontoret skal kvalitetssikre at rett bolig kommer til rett bruker.

2. Boligkontoret skal være bindeleddet mellom bestillerne og eierne, og de skal ha oversikt over det totale boligssosiale tilbud. Boligkontoret skal også være bestiller overfor eierne og andre når det gjelder utvikling av nye boligtilbud tilpasset endringer i brukergruppene.
3. Boligkontoret skal ha en boveiledningstjeneste som i samarbeid med bestillerne kan gi en tilstrekkelig tjeneste til brukerne. I dette ligger også f.eks oppfølging av bostøtteordningen mm.

