



SKAL BEHANDLES I Utvalg	Møtedato	Saksnr
Formannskap	10.02.2021	007/21
Kommunestyret	18.02.2021	002/21

Saksbeh.:	Siri Elisabeth Nygaard Hansen	Arkiv:	21/217	Arkivsaknr.:	K2-F17
-----------	----------------------------------	--------	--------	--------------	--------

## Kommunal boligforvaltning

### Vedlegg:

Innspill til sak om fremtidig boligforvaltning

Innspill fra Kongsvinger boligstiftelse

### Rådmannens

### INNSTILLING

1. Rådmannens redegjørelse om kommunal boligforvaltning tas til orientering.
2. Rådmannen skal som en del av arbeidet utarbeide en helhetlig boligpolitisk plan for Kongsvinger kommune som legges frem til politisk behandling senest februar 2022.
3. Rådmannen vil komme tilbake med en sak om hovedretning og innholdet i den boligpolitiske planen senest i august 2021.
4. Ny reforhandlet samarbeidsavtale med Kongsvinger boligstiftelse legges frem for politisk behandling senest april 2022.

### 10.02.2021 Formannskap

#### Votering:

Innstillingen er enstemmig.

### Formannskap- 007/21 Vedtak:

1. Rådmannens redegjørelse om kommunal boligforvaltning tas til orientering.
2. Rådmannen skal som en del av arbeidet utarbeide en helhetlig boligpolitisk plan for Kongsvinger kommune som legges frem til politisk behandling senest februar 2022.
3. Rådmannen vil komme tilbake med en sak om hovedretning og innholdet i den boligpolitiske planen senest i august 2021.
4. Ny reforhandlet samarbeidsavtale med Kongsvinger boligstiftelse legges frem for politisk behandling senest april 2022.

## 18.02.2021 Kommunestyret

### Votering:

Vedtaket var enstemmig.

### **Kommunestyret- 002/21 Vedtak:**

1. Rådmannens redegjørelse om kommunal boligforvaltning tas til orientering.
2. Rådmannen skal som en del av arbeidet utarbeide en helhetlig boligpolitisk plan for Kongsvinger kommune som legges frem til politisk behandling senest februar 2022.
3. Rådmannen vil komme tilbake med en sak om hovedretning og innholdet i den boligpolitiske planen senest i august 2021.
4. Ny reforhandlet samarbeidsavtale med Kongsvinger boligstiftelse legges frem for politisk behandling senest april 2022.

### **Saksopplysninger**

#### **Bakgrunn for saken**

Kommunestyret har hatt en rekke saker om boligforvaltning til behandling tidligere. Vedtaket som ligger til grunn for denne saken, ble fattet 18.06 2020 og gjengis her:

#### Kommunestyret- 058/20 Vedtak:

1. Rådmannen fortsetter arbeidet med en bred og grundig vurdering av fremtidens

boligforvaltning i Kongsvinger kommune.

- Utredningen skal se nærmere på hvordan de positive sidene ved

Kongsvinger boligstiftelse kan benyttes i kombinasjon med andre tiltak, deriblant samarbeid med og kjøp av tjenester fra andre private tilbydere, aktiv bruk av Husbankens virkemidler og kommunale boliger i egenregi.

- Utredningen skal se nærmere på hvordan anskaffelsesregelverket

kommer til anvendelse ved forvaltning og tjenester utenfor kommunal egenregi.

- Utredningen skal inneholde en oversikt over økonomiske forhold

knyttet til f.eks vedlikehold, påkostninger og tomgangsleie.

Kongsvinger boligstiftelse og Husbanken inviteres til å gi innspill i utredningsarbeidet.

2. Rådmannen gis mandat til å reforhandle samarbeidsavtalen mellom Kongsvinger

kommune og Kongsvinger boligstiftelse i samsvar med utredningsarbeidet. Avtalen bør bedre ivareta kommunens økonomiske interesser og behov for fleksibilitet og fornyelse i boligtilbudet.

3. Saken om fremtidens boligforvaltning, inkludert fremforhandlet samarbeidsavtale,

legges frem til politisk behandling senest i februar 2021. Formannskapet holdes orientert om arbeidet underveis

### **Grunnlag for arbeidet**

Som grunnlag for arbeidet med utredningen ligger en gjennomgang av ulike regelverk med tolkninger av disse. Regelverkene pålegger kommunen ansvar og forpliktelser i boligsosialt arbeid. Det har også vært nødvendig å se på anskaffelsesregelverk og statsstøtteregelverk i tilknytning til avtaler med boligstiftelsen og eventuelle avtaler med private utbyggere. Det er også innhentet generelle juridiske vurderinger knyttet til avtaler med boligstiftelsen på dette.

Kongsvinger boligstiftelses vedtekter og avtaler med kommunen er gjennomgått. Praksis for tildeling, inngåelse av husleiekontrakter og faktureringsrutiner er beskrevet. I denne sammenhengen er samarbeidet og oppgavefordelingen mellom kommunen og boligstiftelsen gjennomgått. Økonomiske forhold og praksis for hvordan kostnader fordeles mellom kommunen og boligstiftelsen er vurdert. Det samme gjelder hvordan utgifter i forbindelse med kommunale boliger belastes internt i kommunen. Enkelte «avtaler» er ikke skriftlige og det har gjort jobben med å forstå dagens praksis noe vanskelig.

Det har vært nødvendig å se på Husbankens virkemidler og Navs ulike tjenester i sammenheng med boligtildeling og Forvaltning-helses ulike tjenester som vurderes i sammenheng med boligtildeling.

Veiviseren.no er et nettsted utarbeidet i samarbeid mellom Bufdir, Helsedirektoratet, Husbanken, IMDi, Kriminalomsorgen og Nav. Her gis relevant informasjon og konkret veiledning til strategisk arbeid med boligpolitikk og mer operativt boligsosialt arbeid. Nettstedet inneholder en rekke konkrete eksempler på prosesser knyttet til slikt arbeid med en rekke gode eksempler, både på hvordan kommunen kan organisere individuell bistand til å skaffe bolig og hvordan kommunen kan samarbeide med private utbyggere. Alt er koblet mot muligheter for Husbankfinansiering. Hva som er mest relevant for Kongsvinger kommune, vil bli vurdert i arbeidet med boligpolitisk plan og egen organisering.

Det er innhentet innspill fra ulike deler av egen organisasjon, fra Kongsvinger boligstiftelse og Husbanken.

### **Kommunens ansvar og oppgaver i boligpolitisk og boligsosialt arbeid - relevant regelverk**

Kongsvinger kommune har ansvaret for at boligsosialt arbeid ivaretas i henhold til ulike lovverk. Ansvaret spenner fra mer generelle krav knyttet til formål og oversikt - til å ivareta den enkelte som har vanskeligheter med å skaffe seg eller beholde egen bolig i boligmarkedet.

Generelle krav ivaretas gjennom folkehelsearbeid og planarbeid etter plan- og bygningsloven.

Å bistå den enkelte har hjemmel i sosialtjenesteloven og helse- og omsorgstjenesteloven. Etter disse lovene har kommunen en såkalt medvirkningsplikt overfor den enkelte. Denne medvirkningsplikten har sammenheng med andre tjenester innen helse- og omsorg samt ulike tiltak knyttet til økonomisk veiledning, rådgivning og bistand og bruk av Husbankens virkemidler.

Denne medvirkningsplikten til å skaffe og beholde bolig korresponderer ikke med en rettighet for den enkelte i dag. Kommunen har imidlertid en kommunal forskrift om tildeling av kommunal bolig som gir visse rettigheter for den enkelte.

I tillegg er en ny lov om kommunens ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet nå på høring. Det forventes at denne loven blir vedtatt. Den gir den enkelte rettigheter ved at bistand til å skaffe og beholde bolig skal vurderes og fastsettes i enkeltvedtak med klagerett. På denne måten vil kommunen få en ny forpliktelse til å vurdere hva slags bistand hver enkelt person med vansker i boligmarkedet skal motta. Da må Navs virkemidler, som f.eks. økonomisk rådgivning og startlån vurderes sammen med behovet for bolig.

Annet relevant lovverk for boligsosialt arbeid er husleieloven, likestillings- og diskrimineringsloven, barnevernloven m.flere. Disse blir ikke nærmere omtalt her.

### Folkehelseloven § 5, jfr. § 7 – plikt til oversikt

Folkehelseloven pålegger kommunen ansvar for å ha oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer, og bolig definert som påvirkningsfaktor.

### Plan- og bygningsloven § 1 - formål

Et av formålene er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Loven skal bidra til god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet.

### Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 - medvirkningsplikt

Loven skal sørge for at personer som oppholder seg i kommunen tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester. Samtidig har kommunen en medvirkningsplikt til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

### Sosialtjenesteloven §§ 15 og 27, jfr. §§ 17, 18, 28 og 29 - medvirkningsplikt

Det er et formål at den enkelte skal leve og bo selvstendig. Samtidig pålegger loven å gi opplysning, råd og veiledning, økonomisk rådgivning samt økonomisk stønad, individuell plan og kvalifiseringsprogram. Kommunen pålegges også her en medvirkningsplikt til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Loven pålegger kommunen å bistå til å finne midlertidig botilbud for de som ikke har sted å bo.

### Lokal forskrift om tildeling av kommunal bolig

Kommunen har også en lokal forskrift, Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Kongsvinger kommune som setter vilkår for tildeling av kommunal bolig i Kongsvinger kommune.

### Ny «lov om kommunens ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet»

Lovforslaget er på høring nå, og gjelder **lovfesting av individuell rettighet** knyttet til bistand for personer som trenger ulike typer hjelp for å skaffe eller beholde bolig.

Loven pålegger også en plikt til samarbeid med andre offentlige aktører

Lovforslaget vil, om det blir vedtatt, påvirke Navs måte å jobbe på.

### **Plassering av boligforvaltning i sammenheng med boligpolitisk arbeid**

Kommunens boligforvaltning må plasseres i en større sammenheng innenfor kommunens strategi for boligpolitikk.

For å fastsette kommunens strategier for boligpolitikk, er det nødvendig å utarbeide en boligpolitisk handlingsplan med helhetlig perspektiv. Ulike aktører, samarbeidsformer og kommunens interne organisering vil være virkemidler for å kunne følge de ulike strategiske valgene.

Behovsanalyser for boligbygging, kommunalt eide boliger og krav til fleksibilitet vil være en del av en slik plan. Det er også viktig å få med på hvilken måte behovsanalysene og kravene til fleksibilitet skal kunne følges opp og vurderes fortløpende.

Organisering av boligforvaltningen i kommunen må ses i sammenheng med de virkemidlene man vil benytte, hvilket samarbeid man skal ha med boligstiftelsen og kravene til effektivitet, god økonomistyring, riktig dimensjonering og oppfølging av bygg og kontrakter.

Samarbeidsavtalen med stiftelsen må ses som et virkemiddel for å nå målene i planen.

### **Om organisering av kommunens boligsosiale arbeid og boligforvaltning**

Boligforvaltning i egen regi sikrer full demokratisk styring og kontroll over oppgaver og økonomi. Fullstendig egenregi er kun mulig om stiftelsen blir oppløst, noe som krever vedtak i stiftelsestilsynet eller hjemmel i lov.

Når egenregi skal ivaretas som tillegg til boligstiftelsens boligforvaltning, blir det viktig å sikre gode og tydelige avtaler med boligstiftelsen der oppgavefordeling, krav til samarbeid og økonomiske forhold fremgår. Samtidig bør avtalen sørge for å begrense unødig dobbel administrasjon.

Boligforvaltning i egen regi krever rett kompetanse, tilstrekkelig kapasitet og tydelig plassering av ansvar og oppgaver.

En nærmere kartlegging av kommunens administrative boligforvaltning har synliggjort at denne er mer fragmentert enn hensiktsmessig, både organisatorisk, praktisk og økonomisk.

### **Nåværende praksis for boligforvaltning i kommunen**

Administrativ organisering i kommunen er fordelt på *Boligstrategisk forum* og arbeidsgruppe, som gjør strategiske vurderinger, har samarbeid og løpende kontakt med boligstiftelsen og Husbanken og avgjør kjøp og salg etter samarbeidsavtalen med boligstiftelsen.

Kommunen leier samtlige omsorgsboliger og *Økonomienheten* forestår fakturering på bakgrunn av fremleiekontrakter og husleiekontrakter knyttet til egne bygg. *Forvaltning Helse* tildeler rett til kommunal omsorgsbolig i sammenheng med vurdering av andre tjenester. *Helseenhetene* inngår husleiekontrakter for boligene på Hov, belastes tomgangsleie, ekstraordinært vedlikehold knyttet til hærverk og påkostninger i enkelte tilfeller og tjenestekjøp utenfor samarbeidsavtalen. *Nav* tildeler sosialboliger i sammenheng med vurdering av andre tjenester. *Nav* disponerer også boliger for akutte behov, belastes tomgangsleie og garantileie, belastes husleie og strøm i bygg med kontorer og fellesarealer, belastes påkostninger i enkelte tilfeller og ekstraordinært vedlikehold etter hærverk. *KKEiendom* belastes husleie og strøm i bygg med kontorer og fellesarealer.

Rådmannen vil vurdere denne oppgave- og ansvarsfordelingen med tanke på endring i kommunens organisering.

### **Husbankens virkemidler**

Husbanken har en rekke lån- og tilskuddsordninger rettet mot privatpersoner, kommuner og bransjeaktører som ønsker å bygge boliger for vanskeligstilte.

Disse ordningene er lov- og forskriftsregulerte. I den boligpolitiske planen vil det bli redegjort for mulighetene og hvordan ulike valg av satsingsområder for kommunen kan påvirkes av finansieringsmuligheter samt konsekvenser for boforhold og priser for den enkelte.

Bransjeaktører kan få lån og tilskudd til ulike boligsosiale oppgaver. Det er ulike kriterier knyttet til de ulike ordningene.

Kommuner kan innvilges lån og tilskudd til bygging av utleieboliger og investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem. I tillegg gis startlån for videre utlån til privatpersoner som trenger bistand for å skaffe eller beholde bolig. Det samme gjelder for bostøtte-ordningen.

Privatpersoner kan også søke Husbanken direkte om lån til bygging av livsløpsbolig, oppgradering innenfor miljøvennlige løsninger.

### **Om Kongsvinger boligstiftelse, avtaler, praksis, økonomi og avklaringsbehov**

Kongsvinger boligstiftelse har som vedtektsfestet formål å skaffe boliger til vanskeligstilte. All aktivitet er basert på samarbeidsavtalen med tilleggsavtaler, enkelte andre avtaler og noen mindre formaliserte avtaler med kommunen. Stiftelsen eier over 300 boliger som benyttes for

vanskeligstilte som er tildelt bolig av kommunen. Det er også kommunen som avgjør kjøp og salg av boliger.

Nåværende praksis knyttet til utleie, er noe ulik for omsorgsboligene eid av kommunen, omsorgsboliger eid av boligstiftelsen og sosialboliger eid av stiftelsen. Her gis en oversikt:

#### Omsorgsboliger eid av kommunen

Kommunen er utleier av samtlige boliger, men boligstiftelsen lager husleiekontraktene og fakturagrunnlag i Facilit (Boligstiftelsens digitale system) - og fakturerer etter egen avtale med og godtgjøring fra kommunen for psykiatriboligene i Astrid Brincks vei. Kommunen forvalter husleiekontrakter og fakturerer selv for Hov.

#### Omsorgsboliger eid av boligstiftelsen

Kommunen leier samtlige omsorgsboliger og blir fakturert av boligstiftelsen. Boligstiftelsen lager husleiekontraktene og fakturagrunnlag i Facilit (Boligstiftelsens digitale system), mens kommunen fakturerer leietaker. Den enkelte enhet belastes husleie for tomme boliger og kostnader til ekstraordinært vedlikehold som følge av skade/hærverk – begrenset til beløp tilsvarende 6 måneders husleie etter samarbeidsavtalen med boligstiftelsen.

#### Sosialboliger eid av boligstiftelsen («Kommunal bolig» på kommunens hjemmeside)

Boligstiftelsen forvalter husleiekontraktene og fakturerer for husleie. Kommunen garanterer for tomgangsleie og kostnader til ekstraordinært vedlikehold som følge av skade/hærverk – begrenset til beløp tilsvarende 6 måneders husleie etter samarbeidsavtalen. Kostnadene belastes Nav.

Kommunen overfører rentekompensasjon utbetalt fra Husbanken til boligstiftelsen. Rentekompensasjonen utbetalt til kommunen er knyttet til lån som ble tatt opp i periodene 1998-2003 i tråd med «Handlingsplan for eldreomsorg» og 1999-2004 «Opptappingsplan for psykisk helse».

Når kommunen ønsker bruksendringer for stiftelsens boliger, betaler kommunen i enkelte tilfeller kostnadene for dette. Det bør avtales tydeligere med boligstiftelsen hvordan man skal forholde seg ved behovsendringer knyttet til boliger.

Stiftelsen betaler kommunen en årlig sum for at kommunen fakturerer leietakere ved fremleie av omsorgsboligene.

Kommunen garanterer også for stiftelsens lån på ca 155 mill. kr.

### **Om fremskaffing av boliger og offentlig – privat samarbeid**

I Norge er det en nasjonal strategi å satse på at flest mulig skal eie egen bolig. Husbankens virkemidler skal blant annet bidra til dette. Skattesystemet favoriserer også boligeiere mer enn leietakere. Dette innebærer at det i et lengre tidsperspektiv er mer gunstig å eie bolig framfor å leie den. Leiemarkedet er i dag kjennetegnet av kortidsleie og mange små boliger. Flere av de boligosiale virkemidlene er innrettet mot å hjelpe vanskeligstilte med å kjøpe egen bolig. I tillegg til at eie av bolig er gunstig økonomisk, gir det for de fleste større stabilitet og trygghet. Erfaring med eierlinjen viser også at bomiljøer der mange eier egen bolig gir et bedre og mer stabilt bomiljø enn der det er stor andel leieboliger.

Det boligpolitiske målet om at flest mulig skal eie sin egen bolig gjelder også for vanskeligstilte. De fleste virkemidlene er innrettet for å få flere inn i eid bolig, i stedet for å ha et regulert eller subsidiert utleiemarked. Leie før eie er et virkemiddel som legger til rette for at husstander som er i målgruppen for startlånordningen, men som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne i dag, skal sikres en stabil bolig og mulighet for å kjøpe boligen på sikt. Det forutsettes at kommunen vurderer at husstanden har et eierpotensial på sikt.

Bistand til kjøp av egen bolig ved hjelp av startlån og eventuelt tilskudd er allerede en satsing i Kongsvinger kommune.

Kjøp av kommunale utleieboliger er en av flere strategier for fremskaffelse av kommunalt disponerte utleieboliger. Andre strategier kan være bygging av utleieboliger eller samarbeid med private aktører gjennom innleieavtaler, tilvisningsavtaler eller tildelingsavtaler. Husbanken kan bidra med finansiering. Private utleieboliger med kommunal rett til tildeling eller tilvisning realiseres i flere kommuner. Sarpsborg, Halden og Lørenskog er kommuner som alle har utlysninger liggende på sine hjemmesider og i lokalpressen nå.

Ulike varianter av leie-til-eie er tatt i bruk av flere norske kommuner. Et eksempel er at kommunen kjøper boligen med leieavtale i 5 år og at leietaker kjøper boligen i perioden for samme pris som kommunen betalte.

«Bo-klok»-konseptet er noe nytt, og er utviklet av IKEA med enkle boliger til faste priser.

Kommunen kan også benytte kommunale tomter som f.eks. kan selges mot vilkår om at et visst antall boliger er i «startlånsegmentet»

Ellers er et samarbeid mellom OBOS og Oslo kommune under vurdering. Dette er tenkt som et selskapsameie mellom kommunen og OBOS for å skaffe boliger til vanskeligstilte.

### **Behovet for kommunale boliger fremover**

Behovet for kommunale boliger fremover vil vurderes i sammenheng med kommunens boligpolitiske plan og fremtidige krav til fleksibilitet. Behovene som skisseres under er derfor kun basert på det enhetene i kommunen ser i sitt bilde nå med innenfor gjeldende rammebetingelser. I praksis vil det være aktuelt å løse deler av boligbehovet ved at flere av dagens «kommunale boliger» selges og erstattes av nyere og mer hensiktsmessige boliger.

Behov for kommunale «sosialboliger» er basert på rapporterte tendenser fra organisasjonen og gjengis punktvis:

- Barnefamilier med lav inntekt
- Flyktninger
- Personer med psykiatri- og rusproblemer
- Akuttboliger

Behovet for kommunale omsorgsboliger er basert på rapporterte tendenser fra organisasjonen og gjengis punktvis:

- Redusert behov for «tilrettelagte boliger»
- Bofellesskap for
- Heldøgns-plasser for eldre

### **Konkrete saker under arbeid i kommunen nå**

Kongsvinger kommune deltar i et av Husbankens nettverk, «Aldersvennlige boliger og bomiljø», der 11 andre kommuner deltar. Nettverket deler erfaringer og eksempler for både strategisk og operativt arbeid. Nettverket er planlagt å vare over flere år.

Det arbeides også med flere konkrete saker.

Rådmannen er i dialog med KOBBL om utbygging av tomte til tidligere Holt ungdomsskole. Dialogen handler både om hvilken type bebyggelse som skal etableres og om kommunen kan sikre seg en andel av de nye boligene som kommunale boliger. Det vil komme en sak til politisk behandling om dette i løpet av 2021.

Rådmannen utreder også behovet for å øke antallet institusjonsplasser på kort og lang sikt. En eventuell omgjøring av omsorgsboliger, som f. eks. Holttunet, til institusjonsplasser er en del av vurderingene som gjøres. Det vil etter planen komme en sak om dette til politisk behandling i løpet av 2021.

Rådmannen vurderer også hvordan behovet for boliger til utviklingshemmede skal løses. Dette planlegges i samarbeid og dialog mellom flere enheter.

Bruk av startlån er en sentral del av det boligsosiale arbeidet. Bruken av startlån fremover vil komme som politisk sak i løpet av 2021.

### **Innspill fra Husbanken**

Etter to kortere møter med Husbanken, referes innspill punktvis:

- Kommunen trenger bolig politisk plan med helhet og «alt ses i sammenheng»
- Behovsdiskusjon om reelle behov for kommunale boliger opp mot de boligene stiftelsen eier
- Stiftelsen må ses som et verktøy for kommunen i gjennomføring
- Kommunen bør peke på hvordan vi skal plassere stiftelsen i «egen organisering»
- Avklare med stiftelsen hvilken rolle den skal ha
- Gir stiftelsens hjemmeside god nok informasjon om kommunens rolle?
- Kommunen trenger «eierstrategi» overfor stiftelsen
- Husbanken stiller seg til rådighet for deltakelse i møte med stiftelsen
- Husbanken ønsker begrepsendringer slik at:

«Boligsosial handlingsplan» bør ut – erstattes med «Boligpolitisk plan» som har et videre nedslagsfelt. «Vanskeligstilte» bør ut – erstattes med – «personer med etableringsvansker»

### **Innspill fra Kongsvinger boligstiftelse**

Det har vært avholdt møte med boligstiftelsen der kommunen fremla hva vi jobbet med og ba om innspill. Noen innspill fremkom i møtet og noen i etterfølgende brev som er vedlagt saken. Her gjengis enkelte innspill punktvis:

#### Økonomi

- Stiftelsen har god og solid økonomi, og det vil kunne være mulig for stiftelsen å møte kommunen i enkelte spørsmål knyttet til kommunens kostnader.
- Boligstiftelsen ønsker å være bidragsyter i kommunens behov for boligfornyelse
- Stiftelsen mener alle overføringer fra kommunen må sees som vederlag for motytelser og at de er avtalebestemte
- Minnet om at stiftelsesloven har forbud mot «gaveelement» utenfor vedtektene fra stiftelser

#### Samarbeidsavtalen

- Stiftelsen er innstilt på å imøtekomme kommunen på de områder hvor kommunen ikke er tilfreds.
- Stiftelsen ønsker å innlede en dialog om samarbeidsavtalen så snart som mulig, men forstår at kommune trenger tid til forberedelse
- Stiftelsen ønsker nye oppgaver



- Stiftelsen ønsker å drøfte kommunens enerett på tildeling, kommunens enerett til å bestemme kjøp og salg og stiftelsens muligheter for å følge opp beboerne selv – på privatrettslig grunnlag

### **Vurdering og veien videre**

Arbeidet med kommunal boligforvaltning har avdekket en rekke forhold som har krevd og fortsatt krever administrativ oppfølging. Det gjelder forståelse av regelverk, behovet for boligpolitisk plan, boligbehov for vanskeligstilte fremover, hvordan dette kan avhjelpest og hvilke muligheter for samarbeid med private som kan være aktuelle for Kongsvinger kommune.

Arbeidet har også kartlagt egen praksis i organisasjonen. Rådmannen har gjennom dette sett behovet for en gjennomgang av egen administrativ organisering som vil bli igangsatt så snart som mulig. Kommunens boligforvaltning fremstår mer fragmentert enn hensiktsmessig, både organisatorisk, praktisk og økonomisk. Rådmannen vil derfor vurdere endringer for å sikre økt effektivitet, økonomisk oversikt og sikre bedre mulighet for å kunne følge utvikling og behov. Samtidig blir det viktig at beslutninger har effektivitet og kvalitet og at et samlet ansvar kan plasseres i organisasjonen.

Men også behovet for en ny boligpolitisk plan for Kongsvinger kommune er tydeliggjort. Dette ble også påpekt av Husbanken ved deres innspill til kommunen.

Det er, i tilknytning til en slik plan, behov for å se hva som er behovet for kommunale boliger fremover og hvordan dette behovet skal ses i sammenheng med andre konsepter og virkemidler, heriblant Kongsvinger boligstiftelse som et verktøy. Hvilke brukergrupper vil særlig stå i fare for å være vanskeligstilt i boligmarkedet og hvilke strategier skal kommunen velge for at færrest mulig skal havne i en slik situasjon og samtidig bistå de som trenger det på best mulig måte.

I sammenheng med utarbeidelse av boligpolitisk plan, er det viktig å sette seg inn i alt relevant regelverk. Det er et overordnet nasjonalt mål at flest mulig skal eie egen bolig. Bruk av Husbankens virkemidler skal understøtte dette. Startlån er et viktig virkemiddel som Kongsvinger kommune benytter i stor grad etter samarbeid med og bistand fra Husbanken.

En boligpolitisk plan er også viktig som grunnlag for samarbeidet med boligstiftelsen. Før avtalen reforhandles må også behovet for kommunale boliger klargjøres sammen med kravene til fleksibilitet knyttet til brukergrupper. I tillegg bør en tydelig gjennomgang og felles forståelse av statsstøtteregelverket, anskaffelsesregelverket, regelverk for Husbankstøtte, mva-regelverk, stiftelsesregelverk og forbudet mot «gaveelement» fra stiftelser samt kommunens ansvar for vanskeligstilte i boligmarkedet legges til grunn for en ny forhandling om samarbeidsavtalen.

Rådmannen foreslår i sin innstilling at saken om boligpolitisk plan kommer til behandling først i februar 2022. Arbeidet tar – og skal ta – tid for å få med alle viktige aspekter. I tillegg er det viktig å kunne sette de rette ressursene til arbeidet og gi rom for at nødvendig samarbeid med organisasjonen skal kunne ivaretas. Pandemisituasjonen vil forsinke dette arbeidet. Både ledelse og ansatte i organisasjonen bruker mye ressurser på å håndtere denne situasjonen som vi regner med vil endre seg om noen måneder.

Gjeldende samarbeidsavtale med boligstiftelsen bør reforhandles, men det vurderes ikke som kritisk om det utsettes til den boligsosiale planen er ferdigstilt. Rådmannen foreslår derfor at avtalen reforhandles i etterkant av arbeidet med planen og ferdigstilles senest april 2022.

### **Konklusjon og oppsummering**

På bakgrunn av arbeidet som er gjort, vil rådmannen sette i gang arbeidet med å utarbeide en helhetlig boligpolitisk plan for Kongsvinger kommune som også inkluderer hvordan Kongsvinger

kommune skal ivareta sitt ansvar overfor vanskeligstilte i boligmarkedet. Strategier, virkemidler og verktøy for å nå boligpolitiske mål vil bli omtalt i denne. Kongsvinger boligstiftelse må ses som et verktøy i en slik sammenheng, og samarbeidsavtalen med boligstiftelsen reforhandles i etterkant av at planen er utarbeidet. Rådmannen vil i tillegg, som et ledd i arbeidet, vurdere kommunens interne organisering av kommunal boligforvaltning.

Rådmannen foreslår i sin innstilling at saken om boligpolitisk plan kommer til behandling først i februar 2022. Arbeidet tar – og skal ta – tid for å få med alle viktige aspekter. I tillegg er det viktig å kunne sette de rette ressursene til arbeidet og gi rom for at nødvendig samarbeid med organisasjonen skal kunne ivaretas. Pandemisituasjonen vil forsinke dette arbeidet.