

FINANSIELL REVISJON | FORVALTNINGSREVISJON | FINANSFORVALTNING | SELSKAPSKONTROLL | RÅDGIVNING



FORVALTNINGSREVISJON

Kommunens forvaltning av utleieboliger

Snillfjord kommune

Mai 2015

Forord

Denne forvaltningsrevisjonen er gjennomført på oppdrag av Snillfjord kommunes kontrollutvalg i perioden oktober 2014 – mai 2015.

Undersøkelsen er utført i henhold til NKRFs standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001. Revisjon Midt-Norge IKS vil takke alle som har bidratt konstruktivt med informasjon i undersøkelsen.

Trondheim, 29.5.15

Anna Ølnes /s/
Ansvarlig forvaltningsrevisor

Espen Langseth /s/
Prosjektmedarbeider

Sammendrag

Denne rapporten svarer på kontrollutvalgets bestilling av forvaltningsrevisjon av kommunens forvaltning av utleieboliger. Vi har sett på om:

- 1) *Kommunens boligsosiale arbeid forvaltes i samsvar med sentrale regler og anbefalinger.*
- 2) *Driften av kommunens boligmasse (boligmasse til utleie) er i samsvar med anbefalinger og god ressursutnyttelse.*

Snillfjord kommune bistår mange, som kan ivareta sine boliginteresser selv, med bolig. Kommunen har overkapasitet på boliger, og for tiden kan kommunen tilby boliger til alle som melder interesse, inklusive de som ikke kan ivareta sine egne interesser i boligmarkedet. Dette er en ønsket strategi for å kunne tilby tilflyttere bolig. Likevel viser denne revisjonen at det kan være risiko for at de som har rettigheter i henhold til sosialtjenesteloven kan bli holdt utenfor av de som kan ivareta boligbehovet sitt på egenhånd. Boligkontraktene er ikke tidsavgrensa, søknader om bolig er ikke behovsvurdert, eller på annen måte behandlet i tråd med saksbehandlingsregler.

Den kommunale boligmassen har gjennomgående dårlig standard, og kommunen har ikke fulgt opp alle tiltakene i tiltaksplanen for den kommunale eiendomsmassen. Økte leieinntekter går inn i en større ramme for den kommunale eiendomsmassen, og går ikke direkte til drift og vedlikehold av boligmassen.

På bakgrunn dette anbefaler vi at rådmannen legger tilrette for:

- målretta og systematisk boligsosial forvaltning av kommunale boliger
- større grad av rullering av kommunale boliger, ved f.eks. tidsavgrensa leiekontrakter
- revidering av tiltaksplanen, for å sikre verdibevarende vedlikehold av utleieboliger
- at statlige økonomiske støtteordninger brukes i tråd med regelverket

Vi viser til kapitlene 3 og 4 for dokumentasjon og beskrivelse av grunnlaget for våre konklusjoner. I kapittel 2 er det redegjort for bl.a. revisjonskriterier og metoder for datainnsamling og –analyse. En foreløpig versjon av rapporten har vært på høring hos rådmannen. Rådmannens høringsuttalelse følger som vedlegg 1 til rapporten, og revisjonens håndtering av merknadene følger i kapittel 5.

Innholdsfortegnelse

Forord	3
Sammendrag.....	4
Innholdsfortegnelse	5
1 Innledning.....	7
1.1 Bestilling	7
1.2 Kommunal forvaltning av utleieboliger	7
1.2.1 Nasjonale føringer for eiendomsforvaltningen	7
1.2.2 Snillfjord kommunes organisering i det boligsosiale arbeidet.....	9
2 Undersøkelsesopplegget.....	10
2.1 Avgrensing.....	10
2.2 Problemstillinger	10
2.3 Revisjonskriterier	11
2.3.1 Lov, forskrift og lokale vedtak.....	11
2.3.2 Nasjonale føringer for forvaltning av utleieboliger.....	11
2.4 Metoder for datainnsamling og analyse	12
3 Det boligsosiale arbeidet og saksbehandlingen.....	13
3.1 Revisjonskriterier	13
3.2 Data.....	15
3.2.1 Mål for det boligsosiale arbeidet.....	15
3.2.2 Kapasitet på utleieboliger	16
3.2.3 Saksbehandling, system og kontrakter.....	17
3.2.4 Strategisk bruk av statlige støtteordninger.....	18
3.2.4.1 Startlån	19
3.2.4.2 Boligtilskudd.....	19
3.2.4.3 Bostøtte.....	20
3.3 Revisors vurdering.....	20
4 Forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger	22
4.1 Revisjonskriterier	22
4.2 Data.....	22
4.2.1 Mål og system for drift av utleieboligene.....	22
4.2.2 Vedlikehold og drift av utleieboliger	23
4.3 Revisors vurdering.....	26

5	Høring	27
6	Konklusjoner og anbefalinger	28
6.1	Konklusjon	28
6.2	Anbefalinger	28
	Kilder	29
	Vedlegg 1 Rådmannens høringsuttalelse	30

Tabell

Tabell 1.	Tall for kommunale boliger.....	16
Tabell 2.	Økonomisk støtte via Husbanken.	18
Tabell 3.	Husleie for kommunale utleieboliger. 2013 og 2014.....	24
Tabell 4.	Utgifter til utleieboliger.	25

1 Innledning

Kontrollutvalget i Snillfjord kommune har bestilt en forvaltningsrevisjon av kommunens forvaltning av utleieboliger.¹ Revisjon Midt-Norge mottok bestillingen i brev av 17.6.2014. Kontrollutvalget ønsket at forvaltningsrevisjonen skulle strekke seg over 2014 og 2015, med frist ved utgangen av mai 2015.

1.1 Bestilling

I kontrollutvalgets bestilling framgår det at det kan være aktuelt å se på:

- standard,
- vedlikehold,
- arealutnyttelse,
- tildeling av utleieboliger (nok boliger til de som trenger det),
- strategi for det boligsosiale arbeidet – handlingsplan,
- saksbehandling,
- system for tildeling av boliger,
- tidfestede kontrakter,
- statlige støtteordninger,
- leie eller eie,
- boligtilskudd, bostøtte og startlån

Oppdragsansvarlig revisor var til stede for å presentere en prosjektplan i kontrollutvalgets møte den 24.11.2014, sak 45/2014. Forvaltningsrevisjonens tilnærming er beskrevet i kapittel 2.1 og 2.2.

1.2 Kommunal forvaltning av utleieboliger

Nedenfor viser vi til nasjonale føringer for eiendomsforvaltning og utleieboliger spesielt. Avslutningsvis gis det en beskrivelse av organisering og forvaltning av utleieboliger i Snillfjord kommune.

1.2.1 Nasjonale føringer for eiendomsforvaltningen

Boligpolitikken skal, sammen med annen velferdspolitik, hjelpe de som ikke selv klarer å skaffe seg en bolig, eller som ikke på egen hånd klarer å bli boende i den boligen de har. Boligpolitikken skal legge til rette for boforhold som fremmer velferd og deltakelse. Boforhold

¹ KU-sak 32/2014

omfatter alle sider ved det å bo – både utformingen av boligen, lokaliseringen, bomiljøet, boligøkonomien og eventuell oppfølging og tjenester.

NOU 2011:15, Rom for alle – boligpolitikk for framtiden, synliggjør at enkelte, av ulike årsaker, ikke har fått ta del i den generelle velstandsøkningen i Norge. Ikke minst er dette synlig innenfor boligpolitikken. I tillegg viser de demografiske endringer i årene fremover at det blir flere eldre, personer med redusert funksjonsevne, unge i etableringsfasen, flykninger, hjemløse og økonomiske vanskeligstilte generelt i landet som gir økt behov for boliger. Utredningen delte vanskeligstilte på boligmarkedet inn i tre ulike grupper:

1. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, og som heller ikke har fått noen form for hjelp. Disse har *uløste boligsosiale problemer*.
2. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, som har fått hjelp og likevel ikke har kommet seg ut av den vanskelige situasjonen. Disse har *delvis løste boligsosiale problemer*.
3. Personer eller hushold som ikke selv greier å skaffe og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon, som har fått tilstrekkelig hjelp og som dermed har *fått løst sitt boligsosiale problem*.

Utredningen peker videre på at det er en sammenheng mellom vanskeligstilte i boligmarkedet og grupper med lavinntekt. Analysen som ble gjennomført i forbindelse med utredningen viste at tre av fire vanskeligstilte i boligmarkedet hadde vedvarende lavinntekt – d.v.s. lavinntekt over en periode over minst tre år. I utredningen ble økonomisk hjelp til å forbedre boligsituasjonen, f.eks. støtte til å eie sin egen bolig, blant de viktigste boligsosiale tiltakene.

Husbanken er en viktig støttespiller for kommunene i det boligsosiale arbeidet. Gjennom Husbanken tilbyr staten lån, tilskudd og bostøtte til enkeltpersoner for at de skal kunne skaffe seg og beholde en bolig. Husbanken gir også tilskudd til kommuner, selskaper, stiftelser og lignende for anskaffelse og utbedring av kommunalt disponerte boliger til vanskeligstilte, og til kommuner for anskaffelse og utbedring av omsorgsboliger og sykehjem. Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem har en helsepolitisk begrunnelse, som også bidrar til boligpolitisk måloppnåelse.

1.2.2 Snillfjord kommunes organisering i det boligsosiale arbeidet

Ansvar for kommunale boliger ligger til kommunalsjef for tekniske tjenester, eiendom og miljø. Inntil utgangen av 2014 var det leder for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som hadde ansvaret for tildeling, drift og vedlikehold av boligene, mens det var økonomisjefen som hadde ansvar for kontraktene. Det er NAV Hemne og Snillfjord som har ansvar for saksbehandlingen av økonomisk sosialhjelp, herunder økonomisk bostøtte. Politisk er det, ved siden av kommunestyret og formannskapet, Komité 1, som har ansvar for kommunens utleieboliger.

2 Undersøkelsesopplegget

I dette kapitlet vil vi gjøre nærmere rede for hvordan vi har utformet og utført undersøkelsen.

2.1 Avgrensing

Vi har tatt med oss innspillene fra kontrollutvalget, og vil i større eller mindre grad belyse de punktene som ble skissert i kapittel 1.1. Kommunenes boligsosiale arbeid skal i hovedsak være rettet mot innbyggere som ikke er i stand til å ivareta sitt boligbehov selv, og som har rett til hjelp fra kommunen, jf. pleie- og omsorgsloven og sosialtjenesteloven, herunder flyktninger. Kommunens boliger deles i kategoriene omsorgsbolig (varig boligbehov), gjennomgangsbolig (tidsavgrenset boligbehov – 3-årsavtaler) og krisebolig (akutt boligbehov – 3-månedersavtaler). Vi har avgrenset undersøkelsen mot ivaretagelse av boligbehov som er knyttet til pleie- og omsorgsloven (omsorgsboliger og tilrettelagte boliger), og i første rekke rettet oppmerksomheten mot innbyggere som har rett til hjelp for å dekke sitt boligbehov gjennom sosialtjenesteloven. På bakgrunn av dette har vi konkretisert problemstillingene som er beskrevet i kapittel 2.2.

2.2 Problemstillinger

Problemstillingene vi har kommet fram til på bakgrunn av kontrollutvalgets bestilling og våre videre utredninger er som følger:

1. Forvaltes kommunens boligsosiale arbeid i samsvar med sentrale regler og anbefalinger?

- strategi for det boligsosiale arbeidet – handlingsplan,
- kapasitet på utleieboliger (nok boliger til de som trenger det),
- system for tildeling av boliger,
- saksbehandling,
- tidfestede kontrakter,
- boligtilskudd, bostøtte og startlån.

2. Er driften av kommunens boligmasse (boligmasse til utleie) i samsvar med anbefalinger og god ressursutnyttelse?

- mål for drift og vedlikehold
- standard,
- vedlikehold.

2.3 Revisjonskriterier

I dette avsnittet presenterer vi kildene som har vært utgangspunkt for kriterier for denne revisjonen.

2.3.1 Lov, forskrift og lokale vedtak

I hovedsak vil forvaltningsrevisjonen gjennomføres med utgangspunkt i Lov om sosialtjenesten i arbeids og velferdsforvaltningen², i tråd med avgrensingen vi har gjort ovenfor.

Loven forplikter kommunene til å skaffe bolig til personer som selv ikke klarer å ivareta sine interesser i boligmarkedet.

Dessuten vil vi ta utgangspunkt i Lov om bustøtte³ og Forskrift om startlån⁴. Dette regelverket skal, gjennom Husbanken og aktuelle kommune, hjelpe personer med lave inntekter og høye boutgifter, og personer med langvarige boligfinansieringsproblemer, til å skaffe seg bolig og beholde den.

Videre er Kommunelovens § 23⁵ om administrasjonssjefens ansvar for betryggende kontroll viktig utgangspunkt for våre vurderinger av rådmannens systematiske arbeid.

2.3.2 Nasjonale føringer for forvaltning av utleieboliger

NOU 2011:15, «Rom for alle – en sosial boligpolitikk for framtiden» er en utredning som gir anbefalinger til hvordan kommunene best kan ivareta målrettet arbeid med å skaffe boliger til vanskeligstilte og hjelp til å gjøre beboere selvhjulpne med å bo og skaffe seg bolig.

NOU 2004:22 – «Velholdte bygninger gir mer til alle». Utredningen tar til orde for viktigheten av å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi, hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element. Eiendomsstrategien må være et overordna styrende politiske mål for kommunens bygningsforvaltning.

² LOV-2009-12-18-131, Lov om sosialtjenesten i arbeids- og velferdsforvaltningen.

³ LOV-2012-08-24-64. Kommunal og moderniseringsdepartementet.

⁴ FOR-2014-03-12-273. Kommunal og moderniseringsdepartementet.

⁵ LOV-1992-09-25-107, Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommuneloven).

2.4 Metoder for datainnsamling og analyse

Resultatene i denne revisjonen er basert på intervjuinformasjon, system- og saksgjennomgang og økonomi- og tjenstedata fra KOSTRA. Dette har sikret bredde i dokumentasjon og bekreftelse gjennom bruk av ulike typer datakilder.

Det er gjennomført oppstartsmøte med rådmannen og daværende leder for FDV. Videre er det gjennomført intervju med daværende leder for FDV, alene, og to intervju med økonomisjefen. Vi har ikke gjennomført intervju med nytilsatt FDV-leder, da det ikke har vært hensiktsmessig p.g.a. av kort tid i funksjonen.

De verifiserte referatene fra intervjuene gir bred informasjon når det gjelder det boligsosiale arbeidet i kommunen.

Vi har også stilt noen spørsmål i telefon til NAV Hemne og Snillfjord, og fått de til å utdype et par spørsmål som gjaldt statlige støtteordninger som de er delvis saksbehandlere for. De trengte ikke bekrefte eller verifisere svarene sine.

Vi har gjennomgått vedtak som er fattet i politiske organ i kommunen, for å se hvilke mål og føringer som er gitt for det boligsosiale arbeidet, og for forvaltning, drift og vedlikehold av den kommunale boligmassen. Vi har gjennomgått det som finnes av planer og retningslinjer for dette i kommunen. Videre har vi sammenlignet Snillfjord med andre sammenlignbare kommuner når det gjelder forvaltning av utleieboliger. Vi har sett på rapporterte økonomi- og tjenstedata i KOSTRA. Vi viser ellers til kildeliste bakerst i rapporten.

En foreløpig versjon av rapporten har vært til høring hos rådmannen. Høringsuttalelsen er vedlagt rapporten (vedlegg 1).

3 Det boligsosiale arbeidet og saksbehandlingen

Her belyser vi det boligsosiale arbeid, og den saksbehandlingen som skjer rundt dette.

3.1 Revisjonskriterier

Kommunens ansvar for å skaffe bolig er hjemlet i lov om sosialtjenester i NAV og helse- og omsorgstjenesteloven.

Lov om sosialtjenesten i arbeids og velferdsforvaltningen:

- §15: *“Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet”.*
- § 27: *“kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.*

Kommunens ansvar for å skaffe bolig begrenser seg i hovedsak til et medvirkningsansvar. Unntaket er plikten som kommunen har til å skaffe midlertidig bolig («krisebolig») til de som ikke klarer det selv, jf. § 27 i lov om sosiale tjenester i NAV.

I kapittel 1.2 beskrev vi statlige føringer som kommer fram i utredningen NOU 2011:15, “Rom for alle – en sosial boligpolitikk for framtiden”. Utredningen legger vekt på at kommunens ansvar for det boligsosiale ansvaret er sammensatt og krevende, og at det fordrer eierskap og kompetanse i den kommunale organisasjonen. En gjennomgående målsetting i arbeidet er den såkalte “eierlinja” – målsetningen om at flest mulig skal eie egen bolig. Ifølge utredningen er det sentralt at:

- Kommunene setter mål for og integrerer det boligsosiale arbeidet i det øvrige planverket (boligsosial handlingsplan)
- Den kommunale utleiesektoren i størst mulig grad er et tilbud for en kort periode (tidsavgrensede kontrakter)
- Det utvikles praksis for å vurdere om det er mulig å bistå vanskeligstilte til å etablere seg i privat eid eller leid bolig (statlige støtteordninger, startlån osv.)

Utvalget anbefaler med andre ord at kommunale utleieboliger i størst mulig grad skal være korttidstilbud. Samtidig viser det at det finnes hensyn som gjør at langtidstilbud kan være aktuelt i enkelte tilfeller.

“Rom til alle” inneholder anbefalinger for kommunens bruk av statlige støtteordninger som ledd i den boligsosiale politikken. Blant annet heter det:

Husbankens låne- og tilskuddsordninger må innrettes slik at eieretablering blir mulig. Økt fleksibilitet i bruken av de ulike tilskuddsordningene vil støtte opp under kommunenes arbeid for å få flere i eid bolig.⁶

Startlån er en statlig låneordning som har som formål å gi personer som ikke får vanlig boliglån en inngangsmulighet til boligmarkedet. Startlån kan også brukes til refinansiering for de som har vanskeligheter med å bli boende i boligen sin. Betingelsene og vilkårene for å kunne gi startlån er underlagt finansavtaleloven og husbankens retningslinjer for startlån. Ved å bruke Husbankens lån og virkemidler, kan inngangen til boligmarkedet bli lettere for mange.

Tildeling av utleiebolig er enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Det innebærer at forvaltningsloven stiller krav til saksbehandlingen ved disse vedtakene. Erfaringen viser at mange kommuner har hatt mangelfull praksis ved saksbehandlingen for tildeling av utleieboliger. Blant annet er det en utfordring at mange kommuner har et ventelistesystem for søkere til kommunal bolig, som gjør at søkere som får avslag overføres til ventelisten uten å få beskjed om at det faktisk er fattet et vedtak i deres disfavør.

Oppsummert har vi undersøkt og vurdert følgende kriterier i undersøkelsen:

- Kommunen bør sette mål for og følge opp det boligsosiale arbeidet
- Kommunen bør ha riktig kapasitet i utleieboliger;
 - Nok boliger til de som trenger det mest
- Leiekontraktene bør være tidsavgrenset – inntil 3 år
- Kommunen bør ha system for tildeling av boliger
- Søknader må behandles i henhold til forvaltningsloven
- Kommunen bør benytte statlige virkemidlene strategisk; eierlinja, boligtilskudd, bostøtte og startlån):
 - startlån skal gå til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner (personer med langvarige boligfinansieringsproblemer),
 - bostøtte skal sikre personar med låge inntekter og høge buutgifter ein høveleg bustad.

⁶ “Rom til alle”, kap 7.8.3 “Målrettet politikk for leie til eie”

3.2 Data

I dette kapitlet presenterer vi intervjudata og tallmateriale fra SSB som gjelder det boligsosiale arbeidet i Snillfjord kommune.

3.2.1 Mål for det boligsosiale arbeidet

I NOU-utredningen «Rom for alle» anbefales det at kommunene utarbeider planer og mål for det boligsosiale arbeidet. Denne skal bidra til at kommunen kan hjelpe vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Snillfjord kommune har ikke boligsosial handlingsplan. I kommunens planstrategi, som ble vedtatt av kommunestyret i sak 063/12, går det fram at det skal utarbeides boligsosial handlingsplan innen utgangen av 2014. Kommunestyret vedtok i sak 075/2014 Kommuneplanens samfunnsdel. Her beskrives befolkningstrender og utviklingstendenser, i tillegg til overordna, langsiktige målsettinger for kommunen og Snillfjordsamfunnet. Det er ikke beskrivelser i Kommuneplanens samfunnsdel som direkte gjelder boligsosialt arbeid.

Kommunestyret vedtok i sak 105/11 å gi Komité 1 i mandat å utarbeide framtidig boligstrategi for Snillfjord kommune. Mandatet varer hele valgperioden. Arbeidet innebærer å kartlegge dagens status når det gjelder boliger og tomtearealer i Snillfjord kommune, og vurdere framtidig behov for boliger med tanke på økt tilflytting og optimal utnytting av eksisterende boligmasse.

Det politiske nivået har hatt oppe saker med relevans til boligsosiale spørsmål i løpet av perioden. Komité 1 har, som nevnt, hatt som oppdrag å utarbeide framtidig boligstrategi. Arbeidet så langt har vært begrenset til å iverksette salg av kommunale tomter på Hyllberget og taksering av kommunale utleieboliger. Takseringen har resultert i vedtak om at Aunliveien 9 (som hadde best standard) legges ut for salg, og at leieforholdet der blir avsluttet⁷.

Flyktninger er en gruppe som i en avgrenset periode trenger hjelp fra kommunen til å ivareta boligbehovet sitt. Regjeringen har oppfordret kommunene til å ta imot og bosette flyktninger. Kommunestyret Snillfjord har hatt oppe saker om anmodning av bosetting av flyktninger flere ganger, deriblant sak 28/2014 og sak 61/2014. Kommunestyret har begge gangene vedtatt å

⁷ Aunliveien 9 er solgt pr. mai 2015.

ikke ta imot flyktninger, med begrunnelse i manglende kompetanse og infrastruktur. Til den manglende infrastrukturen hørte det også med mangel på egne boliger.

3.2.2 Kapasitet på utleieboliger

Det er viktig at kommunen har riktig kapasitet på utleieboliger, d.v.s. nok boliger til de som trenger det.

Nedenfor viser vi en oversikt over boligsituasjonen (kommunale boliger) i Snillfjord kommune og sammenlignbare kommuner

Tabell 1. Tall for kommunale boliger.

Snillfjord og sammenlignbare kommuner 2011- (2013-) 2014⁸.

	Snillfjord				Roan		Osen	
	2011	2012	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Folketall ved inngangen til året	992	981	985	980	996	986	1010	997
Totalt antall kommunalt disponerte boliger	33	33	33	33	37	37	43	45
Kommunalt eide boliger	33	33	33	33	37	37	43	45
Kommunalt innleide boliger	0	0	0	0	0	0	0	0
Antall kommunale boliger tilgjengelige for rullestolbrukere	12	3	3	3	29	29	27	35
Antall utleide boliger per 31.12	28	30	31	28	36	33	42	44
Antall boliger solgt siste år	0	0	0	0	1	0	1	0
Av dette, antall boliger solgt til leietakere siste år	0	0	0	0	1	0	0	0
Antall søknader siste år	2	0	0	5	15	5	7	10
Av dette, antall nye søknader mottatt siste år	2	0	0	5	11	5	7	10
Antall avslag på søknad om kommunal bolig	0	0	0	1	7	0	0	1
Antall husstander tildelt bolig i alt	2	3	0	5	7	4	3	9

Kilde: SSB.no

Snillfjord kommune hadde 33 kommunale utleieboliger per 2014, hvorav 5 som ikke var utleid. Både Roan og Osen hadde flere kommunale utleieboliger, og begge de kommunene hadde lavere antall ledige utleieboliger enn Snillfjord. Vi ser at tallet på boliger for rullestolbrukere har gått ned i Snillfjord. Både Roan og Osen har hatt et vesentlig høyere antall boliger for rullestolbrukere enn Snillfjord. Snillfjord kommune har ikke solgt noen boliger de fire siste årene. Snillfjord hadde flere søknader om bolig i 2014 enn de tre årene før. Av fem søkere var det fire som fikk bolig. Roan og Osen har hatt flere søkere de siste to årene enn Snillfjord. Flere av dem vi intervjuet påpekte at for å forstå kommunens situasjon når det gjelder kapasitet på og utleie av kommunale boliger, må det tas i betraktning hvordan

⁸ Tall for 2014 er foreløpige

boligmarkedet er i Snillfjord. De mente at det kan være risiko knyttet til kjøp av bolig da det er liten etterspørsel og omsetning av boliger i kommunen. Det er ikke bare de som av en eller annen grunn ikke kan delta på det åpne boligmarkedet som leier bolig av Snillfjord kommune. Det er mange som leier kommunal bolig fordi det er en rimelig løsning, men som kunne ha håndtert boligbehovet sitt på egenhånd. I oppstartsmøtet sa rådmannen og daværende leder for FDV⁹ at kommunen har for mange boliger, sett i sammenheng med størrelsen på kommunen. Kommunen har i hovedsak fullt belegg på utleieboligene, men det varierer.

3.2.3 Saksbehandling, system og kontrakter

Tildeling av utleiebolig er enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Det innebærer at forvaltningsloven stiller krav til saksbehandlingen for disse vedtakene.

I intervju kom det fram at det ikke er noen stor pågang på boliger. En av årsakene til det er muligens standarden på boligene. De som tar kontakt, enten det er folk som kan ivareta sine egne boliginteresser eller ikke, får bolig så sant det er ledig. Når det gjelder tildeling av bolig, så er det en påmeldingsliste. Tildelingen skjer ikke etter særskilte kriterier, og kommunen har ikke noen prioriteringsliste for personer, familier eller grupper av mennesker (flyktninger) som ikke kan ivareta sine egne interesser i boligmarkedet. Kontraktene er åpne og ikke tidsavgrenset.

Leiekontrakter og oversikter over innbetalinger finnes i en perm. Alle leiekontrakter er gjort tilgjengelig i arkivet. Økonomisjefen medga at det har vært en utfordring å få oversikt over arbeidet med utleieboliger. Både økonomisjefen og tidligere leder for FDV har hatt oversikt over leiekontraktene. Økonomisjefen mente at de nå har grei oversikt og kontroll over leiekontrakter. Det kunne imidlertid vært mer hensiktsmessig at økonomisjefen hadde ansvaret for oppfølging av kontraktene, ikke FDV, mente han.

Det er økonomisjefen som har ansvar for å få inn husleie, depositum og sørge for kontrollrutiner for den delen av utleieboligene. Til økonomifunksjonen hører det også med utbetaling av depositum/eventuell innkreving av ubetalt husleie når folk har flyttet ut. Ifølge økonomisjefen er det et krevende arbeid å oppdatere kontraktene og utarbeide grunnlag for beregning av depositum. Det er noen leiekontrakter som ikke ivaretas fra leietakers side, og manglende eller for sen betaling forekommer blant noen. For noen skjer oppgjøret gjennom NAV. Strømmen faktureres direkte mellom strømleverandør og leietaker.

⁹ Leder for FDV sluttet i midten av desember 2014, og ny leder tiltrer i mai 2015

I enkelte av boligene har det vært samme leietaker i svært mange år. Det henger bl.a. sammen med det private boligmarkedet i kommunen. Det er stort verditap på boliger i kommunen, og det er vanskelig å omsette boliger. Det er lite private boliger på leiemarkedet. Kommunen har bolig til salgs, og det er tungt å få solgt den¹⁰.

3.2.4 Strategisk bruk av statlige støtteordninger

I utredningen NOU 2011:15, «Rom for alle – » anbefales det at kommunale utleieboliger i størst mulig grad skal være korttidstilbud, og at målet skal være å gjøre beboerne i stand til å eie, eventuelt leie sin egen bolig. I kombinasjon med tidsavgrensa kontrakter og rehabilitering og rullering av boliger, er ulike statlige støtteordninger viktige virkemidler for å få folk fra å eie til å leie bolig.

Tabellen nedenfor viser utvikling av ulike statlige støtteordninger.

Tabell 2. Økonomisk støtte via Husbanken.

Snillfjord og sammenlignbare kommuner. 2011 – (2013 -) 2014¹¹

	Snillfjord				Roan		Osen		Gruppe 5	
	2011	2012	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Beløp per måned per husstand i statlig bostøtte fra Husbanken	1039	931	1506	1457	1522	1488	1552	1236	..	..
Antall husstander tilkjent statlig bostøtte fra Husbanken per 1000 innbyggere	9	11	9	10	22	15	15	13	17	15
Antall boliger godkjent av kommunen for finansiering med startlån, per 1000 inn	1	..	4,1	1	3	4,1	2	1	3,6	2,8
Beløp per innbygger i startlån videretildelt av kommunen	148	..	1151	649	1396	1644	602	248	1284	958
Antall boliger godkjent av kommunen for boligtilskudd til tilpasning, per 1000	0	..	..	..	..	..	..	1	0,5	0,6
Beløp per innbygger i boligtilskudd til tilpasning videretildelt av kommunen	0	..	..	..	..	..	..	25	50	46
Antall boliger godkjent av kommunen for boligtilskudd til etablering, per 1000	..	..	..	..	..	..	..	..	0,2	0,5
Beløp per innbygger i boligtilskudd til etablering videretildelt av kommunen	..	..	..	..	..	..	..	..	34	37

Kilde: ssb.no/kostra

¹⁰ Solgt pr. mai 2015

¹¹ Tall for 2014 er foreløpige

Vi kommenterer tabellen, sammen med intervjuinformasjon, i kapitlene 3.2.4.1, 3.2.4.2 og 3.2.4.3 nedenfor.

3.2.4.1 Startlån

Ett av virkemidlene for å gi innbyggere med langvarig boligfinansieringsproblemer mulighet til å skaffe, eller fortsette å bo i egen bolig, er startlån. Forskrift om startlån ble endret med virkning fra 1.4.2014, og tildeling av startlån skal være behovsprøvd.

Ifølge dem vi intervjuet kan det søkes om tilskudd til etablering eller tilpasning av boligen basert på gitte kriterier. Selv om ordningen er behovsprøvd, har det likevel vært en praksis i Snillfjord kommune at alle som har søkt om slik støtte har fått. Kommunen forsøker å bruke Husbankens støtteordninger strategisk for å få økt boligvekst og tilflytting. Ofte er det NAV som har saksbehandlingen av startlån, men i Snillfjord er det kommunen selv som har saksbehandlingen. På kommunens nettsider er det lagt inn informasjon om startlån; beskrivelse av kriterier og henvisning til lov, forskrift og Husbankens nettsider (der bl.a. søknadsskjema ligger). I tabellen ovenfor er det rapportert fire boliger i kommunen, som er godkjent av kommunen for finansiering med startlån i 2013, og en i 2014. Ifølge intervjuinformasjon pr. 15. desember 2014 ble det delt ut 2 startlån i 2014, og det var relativt høyt beløp for hvert enkelt lån, sammenlignet med tidligere. I intervjuinformasjon gikk det fram at stort sett alle som søker får innvilget startlån. Kommunen brukte opp startlånsmidler både i 2013 og 2014, og måtte søke Husbanken om økte midler. Ifølge økonomisjefen bør de være litt tidligere ute med å søke Husbanken om midler til startlån, ennå mens Husbanken har midler tilgjengelig tidlig på året.

3.2.4.2 Boligtilskudd

Dette er et boligtilskudd til personer med varig lav inntekt. Husbanken har retningslinjer for boligtilskudd. Husbanken kan gi tilskudd til kommuner, som så kan tildele tilskudd videre til enkeltpersoner:

- etablering i egen bolig
- refinansiering som er nødvendig for å beholde boligen

Av tabell 2 ovenfor ser det ikke ut til at Snillfjord kommune har fordelt boligtilskudd av denne typen disse årene.

3.2.4.3 Bostøtte

Retten til bostøtte er hjemlet i Lov om bustøtte. Formålet med loven er å sikre personer med lave inntekter og høye bostøtter en tilfredsstillende bolig. Støtten er behovsprøvd. Det siste året er det NAV Hemne og Snillfjord som har tatt i mot og videresendt søknader til Husbanken. Husbanken står for saksbehandling og utbetaling, og har gjennom det en kontrollfunksjon når det gjelder riktig utbetaling.

3.3 Revisors vurdering

NOU 2011:15, "Rom for alle – en sosial boligpolitikk for framtiden" inneholder anbefalinger for kommunene sitt boligsosiale arbeid. En av anbefalingene er at kommunene har mål for sitt boligsosiale arbeid, og at dette er integrert i kommunens øvrige planverk. Denne planen vil være et verktøy for å hjelpe de som selv ikke kan ivareta sine interesser i boligmarkedet. Snillfjord kommune har ikke boligsosial handlingsplan, eller andre mål for sitt boligsosiale arbeid. I kommunens planstrategi fra 2012 framgår det at det skal utarbeides boligsosialhandlingsplan innen utgangen av 2014, men det har ikke skjedd. Kommunestyret vedtok Kommuneplanens samfunnsdel i sitt siste møte i 2014, så det vil være naturlig at arbeidet med de øvrige planene eventuelt følges opp etter det. Boligsosiale temaer er ikke berørt i samfunnsdelen.

Komité 1 har hatt som mandat å legge fram boligstrategi i denne perioden, men etter det revisor kan se, har ikke boligsosiale tema vært en del av dette, bortsett fra verdifastsetting og taksering av den kommunale boligmassen.

Flyktninger er en av gruppene som i en avgrenset periode kan ha behov for hjelp til å ivareta sitt boligbehov. Kommunestyret har flere ganger i perioden behandlet anmodning fra statlige myndigheter om å bosette flyktninger. Kommunestyret har alle gangene vedtatt å ikke ta i mot flyktninger, der en av begrunnelsene er mangel på egne boliger.

Det er viktig at kommunen har nok boliger til de som trenger kommunens hjelp til å ivareta sitt boligbehov. Snillfjord kommune har i overkant av 30 boliger til utleie, noe som er overkapasitet i forhold til det reelle behovet. Det gir nok boliger til de som etterspør det per i dag. Dette er en ønsket strategi for å tilby innflyttere bolig. Det private boligmarkedet er ikke attraktivt i Snillfjord kommune.

Tildelingen av boliger skjer ikke på bakgrunn av behovsvurdering, og det er heller ikke tidsavgrensa leieavtaler. Mange av de som blir tildelt bolig kan ivareta sine interesser i

boligmarkedet selv. Etter revisors vurdering er ikke det i tråd med anbefalte kriterier i NOU 2011-15 «Rom for alle – », som anbefaler at den kommunale utleiesektoren i størst mulig grad skal være for vanskeligstilte, og for en kort periode.

Kommunen ønsker å selge boliger. Dette, og at alle boligene i perioder kan ha leietakere, medfører risiko for at kommunen ikke kan tilby krisebolig til vanskeligstilte, jf. § 27, eller medvirke til å skaffe bolig jf. § 15 i sosialtjenesteloven. Vi vil også trekke fram at kommunen har vedtatt å ikke bosette flyktninger, etter anmodning fra statlige myndigheter, med begrunnelse i bl.a. mangel på boliger.

Tildeling av utleieboliger (herunder omsorgsboliger) er enkeltvedtak, og forvaltningsloven stiller en del krav til saksbehandlingen. Ut fra den informasjonen vi sitter med, skjer ikke tildeling av bolig i Snillfjord kommune etter forvaltningslovens bestemmelser. Søkere, eller interessenter, melder interesse og blir satt på en liste. Ettersom pågangen for tiden ikke er så stor, får alle som ønsker det bolig. Kommunen har ikke krav på seg til å skaffe bolig, med unntak for krisebolig, for de som ikke klarer seg selv. Etter revisors vurdering har ikke kommunen system for å ivareta saksbehandlingsreglene for tildeling av boliger.

Det er et nasjonalt mål at kommunale gjennomgangsboliger skal være korttidstilbud, og målet er at beboerne skal hjelpes til å ivareta sitt boligbehov på egenhånd, helst gjennom å kjøpe sin egen bolig. Snillfjord kommune inngår kontrakter med leietakerne, men det framgår ikke i kontraktene at leien er for en tidsavgrenset periode. Flere av leietakerne har disponert boligen i over ti år, uten at leieforholdet har vært oppe til vurdering. Etter revisors vurdering er dette ikke hensiktsmessig forvaltning av den kommunale boligmassen.

I kombinasjon med tidsavgrensa kontrakter og rehabilitering og rullering av boliger, er ulike statlige støtteordninger viktige virkemidler for å få folk fra å leie til å eie bolig. Snillfjord kommune benytter virkemidler, som startlån og bostøtte for å hjelpe innbyggere med å skaffe seg, eller fortsette å bo i sin egen bolig. Når det gjelder startlån har kommunen, etter revisors vurdering, ikke tilfredsstillende prioriteringssystem, eller system for behovsvurdering, for å tildele startlån i tråd med endringene i forskrift om startlån. Personer med langvarige betalingsproblemer skal prioriteres. Det kan være en risiko for at personer som ikke er berettiget til å få startlån får det. Når det gjelder bostøtte står Husbanken for saksbehandling, og har gjennom det en kontrollfunksjon. Generelt for disse ordningene skal de være rettet mot personer med langvarige boligfinansieringsproblem og personer som har lave inntekter og høye boutgifter.

4 Forvaltning, drift og vedlikehold av utleieboliger

Dette kapitlet besvarer problemstillingen om kommunen har målsettinger og system for eide bygninger, deriblant utleieboliger, og om driften av utleieboliger er i samsvar med disse.

4.1 Revisjonskriterier

Det er ikke noe lovverk som spesifikt forplikter kommunen i drift og vedlikehold av kommunens boligmasse. Likevel mener vi at det hører inn under administrasjonssjefens plikt, jf. § 23 i kommuneloven, administrasjonssjefens ansvar for betryggende kontroll: Betryggende kontroll av forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens eiendommer, i dette tilfellet; boligmassen.

Størstedelen av revisjonskriteriene i denne problemstillingen er likevel hentet fra NOU 2004:22 - "Velholdte bygninger gir mer til alle". Utredningen tar til orde for viktigheten av å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi der vedlikehold inngår som et vesentlig element. Eiendomsstrategien må være et overordna styrende politisk mål for kommunens bygningsforvaltning. Det er viktig at strategien/målene forankres i kommunens overordnede styringsdokumenter både politisk og administrativt, for å sikre felles retning i dette arbeidet.

Når man skal vurdere hva som er god bygningsforvaltning må man ta hensyn flere forhold. I denne undersøkelsen har vi sett etter om kommunen ivaretar vedlikehold, lov- og forskriftskrav tilknyttet tilsyn, samt har utarbeidet vedlikeholdsplaner og tilstandsvurderinger av bygningsmassen.

Vi vil i denne problemstillingen se på om kommunen har:

- Mål og vedlikeholdsplaner for kommunale utleieboliger
- Kostnadsdekkende husleie (Alle boligene bør ha gjengs leie i prisnivå, og økningen i husleien bør brukes til vedlikehold av alle kommunale boliger/leiligheter)

En nærmere beskrivelse av kriteriene vil følge under hvert punkt i datadelen.

4.2 Data

Nedenfor presenterer vil informasjon som er framskaffet gjennom intervju og statistikk.

4.2.1 Mål og system for drift av utleieboligene

For å drive verdibevarende eiendomsforvaltning for bygningsmassen og utleieboliger bør kommunen utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi med mål tilknyttet denne. Strategien bør

forankres i kommunens overordnede styringsdokumenter og følges opp systematisk for å sikre at forvaltningen av kommunens bygningsmasse er gjenstand for betryggende kontroll.

Informasjonen vi har fått i intervju er i hovedsak at standarden på den kommunale boligmassen er kjennetegnet ved «slitasje». Formannskapet vedtok en tiltaksplan for kommunal eiendom i 2011¹², der kommunale boliger også inngår. Planen gjelder fram til 2015. Det er satt opp en uprioritert liste over tiltak og kostnader, fordelt over de 5 årene fra 2011 – 2015. Daværende FDV-leder ga uttrykk for at planen var et godt utgangspunkt for systematisk vedlikehold, og at det ble foretatt grundige tilstandsvurderinger i forbindelse med utarbeiding av planen.

I mandatet som Komite 1 fikk med utarbeiding av boligstrategi, inngikk også planer for de kommunale boligene. Som vi så i kapittel 3.2.1 har det resultert i taksering av kommunale utleieboliger, og vedtak om at Aunliveien 9 (som hadde best standard) skulle legges ut for salg. Formannskapet har hatt oppe flere saker i perioden 2012 – 2015 som gjelder verdivurdering og taksering av kommunale boliger. I F-sak 39/12 vedtok formannskapet å bevilge kr 60 000 til verdivurdering av den kommunale boligmassen. I saksframlegget ble det begrunnet med arbeidet med boligstrategi, og at målet med vurderingen var at den skulle fungere som et tilstrekkelig takstgrunnlag/dokumentasjon i forbindelse med finansiering. Dette både med tanke på et eventuelt salg av boligeiendom, og bygging av nye boliger.

I K-sak 49/2013 vedtok kommunestyret å bevilge kr 140 000 til Komite 1 til videre arbeid med å utvikle Snillfjord kommunes boligpolitikk. Ca. 25 000 skulle, ifølge saksutredningen, gå til taksering av 8 kommunale utleieboliger som var foreslått solgt.

I neste avsnitt vil vi se på hvordan føringene som ligger i planen og vedtakene er fulgt opp.

4.2.2 Vedlikehold og drift av utleieboliger

NOU 2004:22 - "Velholdte bygninger gir mer til alle" anbefaler kostnadsdekkende husleie, og at økning i husleie skal gå tilbake til vedlikehold av boligene. Snillfjord kommune justerte husleiene i 2014, og tilpasset leien mer opp mot markedspris. I tabellen nedenfor viser vi justeringene for boligene.

¹² F-sak 118/2011: Tiltaksplan for kommunal eiendom. 2011 – 2015.

Tabell 3. Husleie for kommunale utleieboliger. 2013 og 2014¹³.

Utleieboliger	Leie mnd		Økning	
	2013	2014	Kr	%
Øybakken IA	4370	4700	330	8 %
Øybakken IB	4370	4700	330	8 %
Øybakken IIA	4370	4700	330	8 %
Øybakken IIB, 1. etasje	2160	2350	190	9 %
Øybakken IIB, 2. etasje	2160	2350	190	9 %
Aatun I	3755	4030	275	7 %
Aunliveien 9 A ¹⁴	5145	5560	415	8 %
Aunliveien 9 B ¹⁵	2620	2810	190	7 %
Aunliveien 9 C ¹⁶	2365			
Aunliveien 10 A	5145	7250	2105	41 %
Aunlivegen 10 B	2620	4210	1590	61 %
Aunliveien 10 C	2365	3710	1345	57 %
Aunliveien 11 A	5145	5560	415	8 %
Aunliveien 11 B	2620	4110	1490	57 %
Aunliveien 11 C	2365	2550	185	8 %
Aunliveien 16 A	4215	4540	325	8 %
Aunliveien 16 B	4215	4540	940	22 %
Aunliveien 16 C	3600	5820	2220	62 %
Aunliveien 16 D	3600	3880	280	8 %
Aunliveien 16 E	3600	3880	280	8 %
Aunliveien 16 F	3600	3880	280	8 %
Villa God-Biten				
u/garasje	4575	4950	375	8 %
m/garasje	4885	5260	375	8 %
Utleiebolig, Sunde, hovedleilighet	5500	5920	420	8 %
Utleiebolig, Sunde, sokkelleilighet, B	2830	3060	230	8 %
Utleiebolig, Sunde, sokkelleilighet, C	2830	3060	230	8 %
Gjennomsnittlig økning				18 %

Snillfjord kommune: Gebyrregulativ 2015.

Vi ser at kommunen økte husleien med i gjennomsnitt 18 %, der 7 % var den laveste økningen og 62 % var den høyeste. I vedtaket ga kommunestyret rådmannen fullmakt til å øke husleien med inntil 50 % ved ny utleie.

¹³ Tall for 2014 er foreløpige¹⁴ Solgt 2015¹⁵ Solgt i 2015¹⁶ Solgt 2015

Vi har hentet innrapporterte økonomitall i KOSTRA. Talene viser utgifter til boliger pr. innbygger og investeringsutgifter til boliger pr. innbygger.

Tabell 4. Utgifter til utleieboliger.

Snillfjord og sammenlignbare kommuner. 2011 – (2013 -) 2014¹⁷.

	Snillfjord				Roan		Osen		Gruppe 5	
	2011	2012	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Utgifter til boliger per innbygger ¹⁸	-406	-632	934	-633	-662	-886	403	385	-48	-136
Investeringsutgifter til bolig per innbygger ¹⁹	245	237	2922	1329	13	237	1415	548	1712	1543

Kilde: SSB.no/kostra

Tabellen viser at inntektene for utleieboliger var større enn utgiftene for alle år, unntatt 2013, for Snillfjord. Videre ser vi investeringsutgiftene har vært mye høyere i 2014 og særlig 2013 for Snillfjord. Inntektene har vært lavere for Snillfjord, sammenlignet med Roan, og høyere enn for Osen og gjennomsnittet for kommunegruppen. Ingen av de andre kommunene har hatt høyere investeringsutgifter enn det Snillfjord kommune hadde i 2013. Ellers har Snillfjord kommunes investeringsutgifter ligget på nivå med de andre kommunene, med unntak av Roan.

Ifølge økonomisjefen inngår leieinntektene i FDVs ramme, og FDV prioriterer mellom alle bygg innenfor den tilgjengelige budsjettammen.

Ifølge tidligere FDV-sjef har tiltaksplanen ikke blitt fulgt opp i særlig grad. Det er begrunnet med manglende økonomiske midler, sa han. Tiltaksplanen kunne ha fungert som et godt system for systematisk vedlikehold, men har ikke gjort det. Standarden på boligene ble beskrevet som middels, f.eks. er kjøkkeninnredningene i hovedsak fra 80-tallet, det samme gjelder isolasjon mm. Dårlig isolasjon betyr for eksempel høyere utgifter til oppvarming o.l. for leietakerne. I tiltaksplanen kom det fram at det er behov for å skifte vinduer og ytterdører. Vedlikeholdet har vært noe under det nivået som var målet i tiltaksplanen, ifølge tidligere FDV-leder.

Kommunen har et pågående arbeid med å få bygningsmassen godkjent etter de siste gjeldende krav, både innen brann- og el-sikkerhet. I 2014 var det tilsyn som påpekte avvik på

¹⁷ Tall for 2014 er foreløpige

¹⁸ Netto driftsutgifter til kommunalt disponerte boliger per innbygger i kroner

¹⁹ Brutto investeringsutgifter til boligformål per innbygger i kroner

disse områdene. Kommunen har fulgt opp avvikene, men ved årsskiftet 2014/2015 gjenstod noen.

Ifølge tidligere FDV-sjef er det mer snakk om investeringsbehov enn vedlikeholdsbehov for enkelte boliger. Det gjelder taklekkasjer og mangler som virker verdireducerende. Det er gjort utbedringer etter flomskader og utskifting av kjøkken. Det er også foretatt en del drenering. Utover det skjer vedlikeholdet mer tilfeldig, og gjerne der beboerne klager, ifølge FDV-leder.

De praktiske sidene ved driften og vedlikeholdet håndteres av 3 vaktmestere, som fordeler sin tid på vedlikehold av alle kommunale bygg. Det er FDV-leder som har det faglige-, økonomiske- og personalmessige ansvaret. Denne funksjonen har vært vakant hittil i 2015, men fra 1. mai er funksjonen igjen besatt. Intervju med økonomisjefen bekrefter at vedlikeholdet ikke er tilstrekkelig systematisk, og at det som er prekært blir prioritert, og annet blir satt på vent.

4.3 Revisors vurdering

For å drive verdibevarende eiendomsforvaltning av bygningsmassen og utleieboliger, bør kommunen utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi med mål og plan for vedlikehold. Formannskapet i Snillfjord kommune vedtok en tiltaksplan for kommunal eiendom i 2011, med virkning fram til 2015. Det har også vært arbeidet med verdivurdering og taksering av deler av boligmassen, og kommunen har forsøkt å få solgt en bolig. Revisor har likevel inntrykk av at tiltaksplanen ikke er tilstrekkelig fulgt opp for de kommunale boligene, og kommunen ikke er ajour med vedlikeholdet for de boligene som inngikk i planen i perioden 2012 – 2015.

Informasjonen vi har fått tyder på at kommunens boligmasse er i relativt dårlig stand. Det har vært flere politiske vedtak, hvor det har fulgt midler med til den kommunale boligmassen, men midlene har i hovedsak vært rettet mot verdivurderinger og takseringer. Fra og med april 2014 ble husleien satt opp med i gjennomsnitt 18 % for de kommunale boligene. Etter det vi har forstått går inntektene fra boligene inn i en større ramme, sammen med hele den kommunale eiendomsmassen. Etter revisors vurdering er ikke det helt i tråd med nasjonale anbefalinger, som helst ser at husleien bør være kostnadsdekkende for kommunens boliger.

Kommunen er ikke ajour med tiltaksplanen, og etter det vi har fått informasjon om har de ikke vært ajour med å lukke avvik som har kommet fram i tilsyn.

5 Høring

En foreløpig versjon av rapporten har vært på høring hos rådmannen i Snillfjord kommune. Rådmannen har avgitt høringsuttalelse i brev av 27.5.2015 (vedlegg 1).

Rådmannen har to kommentarer til innholdet i rapporten:

- *Husleiesats jf. tabell 3:*

Aunlia [Aunliveien] 9 A, B og C er solgt

Aunlia [Aunliveien] 10 A har en utleiepris på kr 7 250,- pr mnd.

Tabell 3 gjelder endring av husleiesatser fra 2013 til 2014, inklusive Aunliveien 9 A, B, C. Vi har lagt inn fotnote om at boligene er solgt i løpet av 2015. Husleien for Aunliveien 10 C er justert i tabell 3.

- *Det er riktig at kommunen har valgt å ikke bosette (flyktninger), men en vel så viktig begrunnelse, som mangel på boliger, er manglende helhetlig infrastruktur, skole og butikk (s. 21).*

Vi mener at det framgår av teksten på side 21, at mangel på boliger er en av flere grunner, ettersom det står «...., med begrunnelse i bl.a. mangel på boliger». Vi har opprettholdt teksten slik den stod i den foreløpige versjonen.

Utover det har rådmannen ingen andre kommentarer enn at rapporten gir et riktig bilde av kommunens forvaltning av utleieboliger.

6 Konklusjoner og anbefalinger

Denne rapporten svarer på kontrollutvalgets bestilling av forvaltningsrevisjon av kommunens forvaltning av utleieboliger. Vi har sett på om:

1) Kommunens boligsosiale arbeid forvaltes i samsvar med sentrale regler og anbefalinger.

2) Driften av kommunens boligmasse (boligmasse til utleie) er i samsvar med anbefalinger og god ressursutnyttelse.

6.1 Konklusjon

Snillfjord kommune bistår mange, som kan ivareta sine boliginteresser selv, med bolig. Kommunen har overkapasitet på boliger, og for tiden kan kommunen tilby boliger til alle som melder interesse, inklusive de som ikke kan ivareta sine egne interesser i boligmarkedet. Dette er en ønsket strategi for å kunne tilby tilflyttere bolig. Likevel viser denne revisjonen at det kan være risiko for at de som har rettigheter i henhold til sosialtjenesteloven kan bli holdt utenfor av de som kan ivareta boligbehovet sitt på egenhånd. Boligkontraktene er ikke tidsavgrensa, søknader om bolig er ikke behovsvurdert, eller på annen måte behandlet i tråd med saksbehandlingsregler.

Den kommunale boligmassen har gjennomgående dårlig standard, og kommunen har ikke fulgt opp alle tiltakene i tiltaksplanen for den kommunale eiendomsmassen. Økte leieinntekter går inn i en større ramme for den kommunale eiendomsmassen, og går ikke direkte til drift og vedlikehold av boligmassen.

6.2 Anbefalinger

På bakgrunn av vurderinger og konklusjoner i denne forvaltningsrevisjonen anbefaler vi at rådmannen legger tilrette for:

- målretta og systematisk boligsosial forvaltning av kommunale boliger
- større grad av rullering av kommunale boliger, ved f.eks. tidsavgrensa leiekontrakter
- revidering av tiltaksplanen, for å sikre verdibevarende vedlikehold av utleieboliger
- at statlige økonomiske støtteordninger brukes i tråd med regelverket

Kilder

LOV-1992-09-25-107, Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommuneloven). Kommunal og moderniseringsdepartementet.

LOV-2009-12-18-131, Lov om sosialtjenesten i arbeids- og velferdsforvaltningen (Sosialtjenesteloven). Arbeids- og velferdsdepartementet.

LOV-2012-08-24-64, Lov om bustøtte. Kommunal og moderniseringsdepartementet.

FOR-2014-03-12-273. Forskrift om startlån. Kommunal og moderniseringsdepartementet

NOU 2004:22 - "Velholdte bygninger gir mer til alle". Kommunal- og regionaldepartementet. 2004.

NOU 2011:15, Rom for alle – boligpolitikk for framtiden. Kommunal og regionaldepartementet. 2011.

Snillfjord kommunestyre:

105/2011 Mandat for Komité 1: Framtidig boligstrategi for Snillfjord kommune

063/2012 Planstrategi for Snillfjord kommune.

049/2013 Boligprosjekt 2013

075/2014 Kommuneplan – samfunnsdel 2014 – 2026. Snillfjord kommune

028/2014 Anmodning om bosetting av flyktninger

061/2014 Anmodning om bosetting av flyktninger

Snillfjord formannskap:

118/2011: Tiltaksplan for kommunal eiendom, 2011 – 2015.

039/2012: Verdivurdering av kommunale boliger

Ssb.no/kostra

www.snillfjord.kommune.no

Vedlegg 1 Rådmannens høringsuttalelse



Snillfjord Kommune

Revisjon Midt-Norge IKS

Vår ref. 14/475-9
Arkivnr 217
Saksb Arild Risvik
Deres ref.
Dato 27.05.2015

SVAR - FORVALTNINGSREVISJON - UMLEIEBOLIGER I SNILLFJORD KOMMUNE

Viser til forvaltningsrevisjon av utleieboliger i Snillfjord kommune.

Rådmann kan ikke se at det er vesentlige feil eller mangler ved rapporten. Allikevel vil jeg påpeke følgende.

Husleiesats i boligene jfr tabell er;

Aunlia 9 A,B og C er solgt

Aunlia 10 A har en utleiepris på kr 7 250,-

Side 21 første avsnitt så medfører det riktighet at en velger å ikke bosette pga egnede boliger, men like så mye et helhetlig tilbud med infrastruktur, skoletilbud og butikk som boliger.

Ellers så har rådmann ingen merknader til rapporten.

Med hilsen

Arild Risvik
rådmann

Postadresse:	E-post/internett	Telefon: 72 45 55 55	Bankgiro: 4202.14.37667
Rådhuset	postmottak@snillfjord.kommune.no	Telefaks: 72 45 55 97	Org.nr. 964 982 309
7257 Snillfjord	www.snillfjord.kommune.no		



Postadresse: Sandenveien 5, 7300 Orkanger

Hovedkontor: Statens hus, Orkanger

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidtnorge.no