

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Formannskapet har møte i Ås rådhus, Lille sal

07.02.2007 kl. 16.30

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken i flg lov er unntatt fra offentlighet. Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Saksliste:

- **INFORMASJON FRA RÅDMANNEN**

Utv.sak nr. 11/07 05/1464
ETABLERING AV UNGDOMSBOLIGER I ÅS KOMMUNE

Utv.sak nr. 12/07 07/253
OPPHEVELSE AV ÅS KOMMUNES INNKJØPSREGLEMENT

Utv.sak nr. 13/07 06/2794
**EIENDOMSSKATT PÅ VERK OG BRUK - VALG AV TAKSTNEMNDER M.M.
OPPNEVNING AV OVERTAKSTNEMND OG VURDERING AV VALGT TAKSTNEMND**

Ås, 31.01.07 Johan Alnes Ordfører	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Vibeke Berggård, tlf. 64 96 20 04 eller e-post: vibeke.berggard@as.kommune.no (Det sendes personlig svar på at slik e-post er mottatt, dersom svar ikke mottas innen rimelig tid før møtet må telefonbeskjed gis.) Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.
--	---

REFERATSAKER TIL FORMANNSKAPET 07.02.07

Protokoller:

1. Kommunestyret 24.01.07
2. Kommunestyrets dialogmøte om kommunedelplan for UMB 17.01.07
3. Ungdomsrådet 18.01.07 og 07.12.06

Møteinnkallinger:

4. Hovedutvalg for teknikk og miljø 08.02.07
5. Hovedutvalg for oppvekst og kultur 07.02.07
6. Hovedutvalg for helse og sosial 07.02.07
7. Kommunestyrets dialogmøte om oppstart for innsparingsprosessen 07.02.07
8. Kommunalt råd for funksjonshemmede 06.02.07
9. Ås Eldreråd 06.02.07
10. Ungdomsrådet 18.01.07

Utv.sak nr 11/07

ETABLERING AV UNGDOMSBOLIGER I ÅS KOMMUNE

Saksbehandler: Per Kierulf	Arkivnr: F17	Saknr.: 05/1464
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Formannskapet	48/05	11.05.2005
Formannskapet	11/07	07.02.2007
Kommunestyret		

Rådmannens innstilling:

1. Det innledes forhandlinger med A/L Ås Boligbyggelag og andre borettslag i kommunen, med sikte på at standardvedtektene endres slik at kommunen får anledning å erverve lovbestemt antall andeler i lagene, herunder rett til å formidle ved salg eller fremleie, disse andelene til personer som kommunen selv utpeker.
2. Ved salg av kommunale utbyggingsarealer eller ved inngåelse utbyggingsavtaler skal det avtales en rett til kommunen til å kunne erverve et visst antall andelsleiligheter eller boliger som skal oppføres på feltene, herunder retten til å videreformidle disse leilighetene.
3. Det innledes forhandlinger med Ås Arbeiderforening om kjøp av tomten Gamle Kroervei 2 til boligformål.
4. Pkt. 2 i "Retningslinjer for behandling av søknader om startlån, vedtatt av formannskapet 02.04.2003, gis et nytt første avsnitt sålydende:
Startlån kan gis til personer som på søknadstidspunktet er registrert i Folkeregisteret som bosatt i Ås kommune eller som har vært registrert bosatt i kommunen i minst 15 av de siste 30 årene.

Rådmannen i Ås, 31.01.07

Per A. Kierulf

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Formannskap

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt: Ingen

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Notat av 08.12.06 til rådmannen fra eiendomsavdelingen med vedlagt sluttrapport fra arbeidsgruppen.

Prosjektplan for politisk arbeidsgruppe for etablering av ungdomsboliger, 03.05.05

Utskrift av formannskapets møtebok 11.05.05, f-sak 48/05.

Utskrift av saken sendes til:

Teknisk sjef
Forvaltnings- og boligsjef Gunnar Ek
Revisor

SAKSUTREDNING:

På bakgrunn av blant annet tidligere interpellasjon i kommunestyret fra Venstre og som en oppfølging av ”Boligpolitisk handlingsplan” vedtatt av kommunestyret høsten 2004, fattet formannskapet 11.05.2005 blant annet følgende vedtak:

Den politiske arbeidsgruppa for etablering av ungdomsboliger igangsetter sitt arbeid i henhold til vedlagt prosjektplan. Gruppa skal konkretisere tiltak for etablering av ungdomsboliger i Ås kommune og rapport skal søkes utarbeidet slik at eventuelle tiltak kan innarbeides/vurderes i handlingsprogram og økonomiplan 2006 – 2009.

Arbeidsgruppen oppnevnt av formannskapet består av:

Anne Odenmarck (Ap) leder
Ingunn Ramsdal Taksdal (SV)
Jan Stocholm Andersen (H)
Kristin Espeset (KrF)
Liv Korlund (Sp)
Ivar Magne Sæveraas (V)

Rådmannen har som sekretær oppnevnt forvaltnings- og boligsjef Gunnar Ek, teknisk etat /eiendomsavdelingen

Mandat

Konkretisere tiltak for å legge til rette for etablering av ungdomsboliger i Ås kommune.

Arbeidsgruppen har oppfattet det slik at boligløsninger for unge som omfattes av begrepet ”vanskeligstilte”, faller utenfor mandatet, i det tiltak for denne gruppen er vurdert særskilt i den boligpolitiske planen som kommunestyret tidligere har vedtatt.

Utvalget har avholdt fire møter og avgitt følgende slutt rapport:

2. ARBEIDSGRUPPENS ANBEFALINGER:

- 2.1 Da tildeling av kommunale boliger foretas etter Sosialtjenestelovens kriterier, anses bruk av kommunens egne utleieboliger som et lite egnet virkemiddel i forhold til den aktuelle målgruppen..
- 2.2 Det innledes forhandlinger med A/L Ås Boligbyggelag og andre private borettslag i kommunen, med sikte på at standardvedtektene endres slik at kommunen får anledning å erverve lovbestemt antall andeler i lagene, herunder rett til å formidle ved salg eller fremleie, disse andelene til personer som kommunen selv utpeker.
- 2.3 Ved salg av kommunale utbyggingsarealer eller ved inngåelse utbyggingsavtaler skal det avtales en rett til kommunen til å kunne erverve et visst antall andelsleiligheter eller boliger som skal oppføres på feltene, herunder retten til å videreformidle disse leilighetene.

- 2.4 Det anbefales at kommunen innleder forhandlinger med Ås Arbeiderforening om kjøp av tomten Gamle Kroervei 2 til boligformål.
- 2.5.1 Det opptas en årlig utlånskvote på kr. 20 mill i Husbanken til videre utlån etter startlåneordningen.
- 2.5.2. Pkt. 2 i ”Retningslinjer for behandling av søknader om startlån, vedtatt av formannskapet 02.04.2003, gis et nytt første avsnitt sålydende:
Startlån kan gis til personer som på søknadstidspunktet er registrert i Folkeregisteret som bosatt i Ås kommune eller som har vært registrert bosatt i kommunen i minst 15 av de siste 30 årene.

ARBEIDSGRUPPENS VURDERINGER.

3. Kommunens formelle boligmessige ansvar.

Kommunene har intet generelt ansvar (rettsplikt) til å skaffe sine innbyggere bolig. Slikt ansvar må være hjemlet i lov eller særskilt kommunalt vedtak.

Kommunens lovpålagte boligmessige ansvar reguleres av Sosialtjenesteloven:

§ 3-4: Sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv er i stand til å ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder bolig med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

§ 4-2 (d): Sosialtjenesten skal omfatte plass i institusjon eller boliger med heldøgns omsorgstjenester til dem som trenger det på grunn av funksjonshemming, alder eller andre årsaker.

(I Ås kommune f. eks. Åslund alders- og sykehjem og ”barneboligene” i Solfallsveien 27).

§ 4-5: Sosialtjenesten er forpliktet til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv.

Av dette fremgår at rettsplikten er begrenset til ”midlertidig husvære” – ikke bolig i tradisjonell betydning.

Men det er intet til hinder for at kommunen selv kan etablere ordninger utover hva den er lovforpliktet til.

4. Mulige virkemidler.

4.1 Bruk av egne utleieboliger.

Antallet kommunale utleieboliger i andre Follo-kommuner varierer sterkt..

Antall.

Nesodden:	I alt 150, hvorav 12 øremerket unge mellom 20 – 35 år.
Ski:	ca 220 utleieboliger – tildeles av miljø- og tiltaksavdelingen til dem kommunen har et boligmessig ansvar for.
Frogn:	Totalt ca 140
Enebakk:	ca 70 utleieboliger, hvorav ca 20 gjennomgangsboliger
Oppegård:	ca 45 vanlige gjennomgangsboliger som tildeles gjennom sosialtjenesten
Ås:	242, hvorav 74 gjennomgangsboliger. Omsorgsboliger tildeles i enhet for pleie- og omsorg, øvrige boliger tildeles av et særskilt tildelingsutvalg, nedsatt av helse- og sosialsjefen.

Andre tiltak / samarbeidsprosjekter:

Nesodden: Samarbeidsavtale med Follo BBL / FOBAS om utpekingsrett til 10 leiligheter i nytt boligprosjekt.

Ski: Inngått samarbeidsavtale med A/L Follo Boligbyggelag om disponering (fremleie av 10–12) av leiligheter i nye prosjekter som er under planlegging / gjennomføring.

Enebakk: Ingen

Oppegård: Ingen. Kjøper noen boliger pr. år for videre utleie.

Ås: 2002: Kjøpte 6 andelsleiligheter i A/L Sollia borettslag.

2003: Samarbeidsavtale med Viken Boligutvikling A/S (utpekingsrett til 9 leiligheter i Grunnfjellsveien).

Bemerkninger

I forhold til innbyggerantallet har Ås et stort antall utleieboliger.

Kommunestyret vedtok 09.12.2002 følgende prioriteringsregler for tildeling av boligene (unntatt omsorgsboligene):

1. Søknader om boliger registreres fortløpende i ett register i kommunen. (Sosialtjenesten).
2. Registrerte søkere som kommunen har en lovfestet plikt til å skaffe bolig eller midlertidig husvære plasseres i 1. prioritetsgruppe ved tildeling av bolig. Den interne prioriteringen blant disse søkerne avgjøres i hvert enkelt tilfelle etter en samlet og konkret behovsvurdering.

Registrerte søkere som kommunen har et ansvar for å medvirke til å skaffe bolig, plasseres i 2. prioritetsgruppe. Ledig bolig tildeles søkere i denne gruppen dersom det ikke er aktuelle søkere i 1. prioritetsgruppe. Den interne prioriteringen blant søkerne i 2. prioritetsgruppe avgjøres hvert enkelt tilfelle etter en samlet og konkret behovsvurdering.

3. Vedtak om tildeling av bolig er endelig og kan ikke påklages.
4. Registrerte søknader strykes etter ett år dersom de ikke fornyes.

Vurdering og anbefaling

Retningslinjene innebærer at det er ikke tilstrekkelig å være ung og boligsøkende for å få tildelt kommunal bolig; det må i tillegg dokumenteres medisinsk-sosiale vilkår som tilfredsstillende sosialtjenestelovens krav.

Det er derfor arbeidsgruppens vurdering at bruk av egne utleieboliger generelt, ikke er et egnet virkemiddel for unge boligsøkende som prosjektet gjelder og at det heller ikke er ønskelig å etablere en "konkurransesituasjon" mellom vanlige unge boligsøkende og de unge boligsøkende som faller inn under begrepet "vanskeligstilte".

4.2. Kjøp av boliger for videreformidling

Kjøp og salg av boliger er i utgangspunktet privatrettslige disposisjoner og en kommune kan – på linje med enkeltpersoner – operere i boligmarkedet i den utstrekning det vurderes som hensiktsmessig.

Når det gjelder andelsleiligheter (borettslag) har det offentlig imidlertid enkelte lovfestede posisjoner:

- "Lov om borettslag" av 06.06.2003 nr. 39 fastsetter som hovedregel (§4-2) at *en kommune kan eie opptil 10 % av andelene i et borettslag som omfatter minst fem andeler.*

Tilsvarende gjelder for selskaper /stiftelser som har inngått samarbeidsavtale med en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Det kan i vedtektene for det enkelte borettslag fastsettes at en kommune, i tillegg, kan eie ytterligere inntil 20 % av andelene i laget.

Totalt vil kommunen kunne være eier av inntil 30 % av andelene i et borettslag.

- Mønstervedtektene for andelslag tilknyttet NBBL, inneholder bestemmelser om at andre andelseiere i laget og dernest øvrige andelseiere i boligbyggelaget, skal ha forkjøpsrett når en andel skal overdras. Dersom kommunen, som andelseier, skal ha rett til å selge sine andeler til personer /grupper som kommunen ønsker å prioritere (f. eks. unge boligsøkende), må denne retten derfor være vedtektsfestet særskilt.

I motsatt fall vil kommunen kunne risikere å miste sine andeler ved at andre andelseiere gjør bruk av forkjøpsretten. Kommunen vil imidlertid til en hver tid kunne "kjøpe seg opp" til 10 % (eventuelt 30 %) av lagets samlede andeler.

- Å vedtektsfeste rett for kommunen til å eie flere andeler enn de lovfestede 10 %, vil i praksis kun være aktuelt for nye borettslag som kontorstiftes. Vedtekter i nye borettslag skal godkjennes av styret i ÅS BBL med 2/3 flertall.

Vurdering og anbefaling

Arbeidsgruppen mener at kommunen generelt, mer aktivt bør bruke sin lovfestede rett til å kjøpe andeler i nye borettslag som stiftes.

- Det anbefales at kommunen sentralt innleder forhandlinger med A/L Ås Boligbyggelag og andre private borettslag som i fremtiden etablerer seg i Ås kommune, med sikte på å få vedtektsfestet for kommunen retten til å eie andeler og til å disponere disse fritt.
- Det er neppe realistisk at slike vedtektsendringer vil bli vedtatt i særlig utstrekning i eksisterende borettslag, det er først og fremst i nye borettslag under etablering at dette vurderes som aktuelt.

4.3 Salg av kommunale utbyggingsområder.

Kommunen har gjennom årene solgt betydelige utbyggingsarealer til private selskaper /eller borettslag for oppføring av boliger. For øyeblikket har kommunen ingen byggeklare boligområder for salg, men på sikt, kfr. revidert kommuneplan, vil kommunen være en betydelig og ettertraktet grunneier.

Som selger vil kommunen kunne ha gode muligheter til å få avtalefestet vilkår som gir muligheter til å tilgodese de unge muligheter til å anskaffe bolig og disse mulighetene må brukes aktivt.

Anbefaling.

Arbeidsgruppen anbefaler derfor at kommunen i utbyggingsavtaler eller i kontrakter om salg av arealer, sørger for kontraktsfestede rettigheter i forhold til de boligene som skal oppføres:

- Ved salg til Boligbyggelaget eller andre borettslag under stiftelse, foreslås det avtalefestet at det vedtektsfestes en rett for kommunen til å kunne erverve inntil 30 % av andelene i andelslagene, samt at kommunen skal kunne selge sine andeler til de personene kommunen prioriterer, uten at øvrige andelseieres forkjøpsrett skal kunne gjøres gjeldende.

Slik vedtektsbestemmelse kan f. eks. formuleres slik:

Ås kommune skal ha rett til å eie inntil 30 % av andelene i laget.

Kommunen har rett til å – uavhengig av øvrige andelseieres forkjøpsrett – å disponere sine andeler fritt, ved salg eller ved fremleie.

- Ved salg av utbyggingsarealer for oppføring av selveierboliger, skal det avtalefestes kommunal rett til å kjøpe, videreselge fritt og/eller leie ut et bestemt antall boliger og at selgeren skal prioritere et nærmere antall boliger for innenbygdsboende unge under f. eks. 35 år.

Avtalebestemmelsen kan f. eks. formuleres slik:

Samtidig med at boligene utlyses for salg skal utbyggeren gi kommunen skriftlig tilbud om å kjøpe inntil _____boliger.

De boligene som kjøpes, skal kommunen kunne disponere fritt ved salg eller utleie.

Utbyggeren skal ved salget prioritere _____boliger for personer under 35 år, bosatt i Ås.

Dette skal også fremgå av utlysingen og prospektet.

- Ved planlegging/regulering av private utbyggingsområder anbefales at det innenfor de rammer lovgivningen til en hver tid tillater, settes som vilkår eller forutsetning at det inngås utbyggingsavtaler med kommunen hvor kommunal rett til kjøp og videredisponering av boligene avtales.

4.4. Tilbud om kjøp av Gamle Kroervei 2

Ås Arbeiderforening har gitt kommunen tilbud om å kjøpe sin ubebygde eiendom Gamle Kroervei 2 til bruk som bolig for unge.

- Tomten utgjør 1.805 m² og er formelt regulert til "Forsamlingshus" og må omreguleres. Da en slik omregulering ikke kan anses som "mindre endring" av reguleringsplanen, er det nødvendig med en (politisk) omreguleringssak. Antatt behandlingstid: ½ - 1 år.
- Basert på den utnyttelsesgrad som gjelder for omkringliggende boligtomter, vil Gamle Kroerveien 2 – forutsatt nødvendig omregulering – bebygges med en samlet boligflate på 600m² – 750 m². i 2 etasjer. Det er vanskelig å vurdere hva tomteprisen for en tomt til "forsamlingshus" vil utgjøre, prisen må i utgangspunktet fastsettes ved takst. Som boligtomt og basert på faktiske tomtepriser i Ås sentralområde de siste årene, antas verdien å ville ligge mellom kr. 700,- / kr. 1.000,- pr. m².

Vurdering

Det dreier seg om en hjørnetomt i et etablert boligområde sentralt i Ås.

Etter en omregulering antas tomten å kunne bebygges med i alt 300 m² grunnflate i to etasjer.

I tillegg kommer krav til biloppstillingsplasser.

Det er neppe hensiktsmessig at kommunen selv forestår eventuell bygging på tomten.

Tomten foreslås derfor videresolgt på vilkår at unge boligsøkende skal prioriteres ved enkeltsalg eller enkeltutleie, eventuelt også ved en direkte kommunal utpekingsrett.

Anbefaling

Med henvisning til foranstående, anbefaler arbeidsgruppen at kommunen innleder forhandlinger om kjøp av tomten Gamle Kroervei 2, under forutsetning av at den blir omregulert til boligformål og til en pris som fastsettes på grunnlag av takst og nærmere forhandlinger.

4.5. Bruk av Startlån

Husbanken etablerte startlåneordningen i 2003 til erstatning for tidligere etableringslån og kjøpslån.

Ordnningen er frivillig, men er etablert i de fleste kommunene, også i Follo. Det er opp til hver enkelt kommune å fastsette konkrete retningslinjer for enkeltutlån og som det fremgår av nedenstående oversikt, er det store variasjoner fra kommune til kommune.

Innlån fra Husbanken for 2005 - Follokommunene:

Nesodden:	kr. 20 mill. (ca 50 % er lånt ut til unge mellom 20 – 35 år.
Ski:	kr. 50 mill.
Vestby:	kr. 10 mill (tilleggskvote vurderes)
Enebakk:	kr. 17 mill.
Frogn:	kr. 8 mill i 2005 / kr. 14 mill. i 2004
Oppegård:	kr. 30 mill.
Ås:	kr. 20 mill

Øvre enkeltutlånsgrænse:

Nesodden:	Ingen.
Ski:	Ingen øvre grænse (har ikke gitt enkeltlån over kr. 1,6 mill).
Vestby:	Ingen øvre grænse (har ikke gitt enkeltlån over kr 1,5 mill.)
Enebakk:	kr. 400 000
Frogn:	Ingen (ikke vært gitt enkeltutlån over kr. 2 mill.)
Oppegård:	Ingen øvre grænse (har ikke gitt enkeltutlån over kr, 1,5 mill).
Ås:	kr. 1,5 mill.

Utlånsmyndighet.

Nesodden:	Eiendomsavdelingen
Ski:	Delegert til rådmannen
Vestby:	Delegert formelt til rådmannen, men enkeltsaker avgjøres av klientutvalget.
Enebakk:	Delegert til rådmannen / arbeidsgruppe under sosialtjenesten / teknisk etat
Frogn:	Delegert til rådmannen
Oppegård:	Delegert til Eiendomsforvaltningen
Ås:	Inntil kr. 1 mill. delegert til rådmannen, over kr. 1 mill: Hovedutvalg for teknikk og miljø

Ås kommune

Kommunen har for årene 2003 – 2006 en utlånskvote på i alt kr. 80. mill. (fordelt på kr. 20 mill. pr. år)
Enkeltlån innvilges på behovsprøvd grunnlag til ¹anskaffelse av bolig, ²utbedring av eller ³til refinansiering dersom søkeren står i fare for å miste boligen, på følgende kriterier:

- Annuitetslån over 25 år uten avdragsfri periode.
- Nominell, flytende rente tilsvarende Husbankrenten til en hver tid, med tillegg av 0,25 %.
- Lån til anskaffelse av bolig (innenfor Ås kommunes geografiske grenser) gis som forhåndstilsagn gjeldende i 4 måneder regnet fra vedtaksdato.
- Maks. enkeltutlånsgrænse er kr. 1,5 mill., søknader over kr. 1 mill avgjøres av hovedutvalg for teknikk og miljø. Et lån på kr. 1,5 mill. koster i dag kr. 7.271,- pr. måned.
- Lån kan innvilges inntil 100 % av kjøpesummen.
- Lånevedtak kan etter retningslinjene påklages til formannskapet.

Hovedvilkår ved lån til kjøp av bolig:

Søkeren:

- må ha et dokumentert behov for å anskaffe egen bolig,
- oppnår ikke (tilstrekkelig) finansiering av vanlige kredittinstitusjoner,
- må ha tilfredsstillende betalingsevne.

Status bruk av låneordningen 2003 – juni 2006

Innregistrerte søknader:	209
Avslag :	23
Innvilget / gjennomført:	60, hvorav kjøpt bolig 47, refinansiering 10, utbedring 3
Innvilget – ikke avsluttet:	23
Annullert – tilsagnsfristen utløpt ·	20
Søknaden arkivert som ikke lenger aktuell	29

Vurdering

Et betydelig antall av de som har kjøpt bolig hører til gruppen unge boligsøkende. Ingen av disse fikk boliglån i vanlig bank og var – uten startlånordningen - avskåret fra å anskaffe egen bolig.

I dette bildet hører også at det til nå ikke har vært foretatt noen formelle tapsavsetninger for noen av de innvilgede startlånene.

Spesielt mindre leiligheter; de nyoppussede leilighetene i Brekkeveien 23, A/L Hotellet borettslag (gamle Ås Hotell) og andelsleilighetene i Kilehagen borettslag, har vært så rimelige at mange unge i etableringsfasen har hatt økonomi til å anskaffe.

En god del av dem som får lånetilsagn, kjøper av ulike grunner, likevel ikke bolig. Lånetilsagnet blir da annullert og beløpet tilføres utlånskvoten. Det er en betydelig sirkulasjon av slike lånemidler, noe som i de årene låneordningen har eksistert, har betydd at den årlige kvoten på kr. 20 mill. har vist seg å være tilstrekkelig.

Etter gjeldende kommunale retningslinjer kan også utenbygdsboende personer søke om startlån for å kjøpe bolig innenfor Ås kommunes geografiske grenser. Dette kan på sikt skape et uønsket press på ordningen.

Arbeidsgruppen ser det som viktig at låneordningen prioriteres til den boligpolitiske handlingsplanen er rettet mot: kommunens egne innbyggere. Men også unge som har bodd i kommunen og som etter f. eks. avsluttet utdanning, ønsker å flytte tilbake til Ås, bør kunne omfattes av startlånordningen.

Anbefaling

- Arbeidsgruppen anbefale startlånordningen som et prioritert virkemiddel for å legge forholdene til rette for at unge boligsøkende skal kunne skaffe seg egen bolig.
- I tillegg anbefales at den årlige utlånskvoten på kr. 20 mill. opprettholdes inntil videre.
- Pkt. 2, i ”Retningslinjer for behandling av søknader om startlån” vedtatt av formannskapet

02.04.2003, gis et nytt første avsnitt sålydende:

Startlån kan gis til personer som på søknadstidspunktet er registrert i Folkeregisteret som bosatt i Ås kommune eller som har vært registrert bosatt i kommunen i minst 15 av de siste 30 årene.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Rådmannen slutter seg til arbeidsgruppens anbefalinger og ser arbeidsgruppens sluttrapport som et godt grunnlag for å realisere boliger for ungdom i Ås kommune.

Utv.sak nr 12/07

OPPHEVELSE AV ÅS KOMMUNES INNKJØPSREGLEMENT

Saksbehandler: Mikal Johansen	Arkivnr: 601	Saknr.: 07/253
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Formannskapet	12/07	07.02.2007

Rådmannens innstilling:

1. Ås kommunes innkjøpsreglement fra 1994 oppheves.
2. Prosessbeskrivelse for innkjøp tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 31.01.07

Per A. Kierulf

Avgjørelsesmyndighet: Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge: Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt: Prosessbeskrivelse for innkjøp

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ås kommunes innkjøpsreglement vedtatt av kommunestyret i k-sak 88/94.

Utskrift som følger saken trykt:

Økonomisjef

Kontrollutvalg v/sekretariatsleder Jan T. Løkken

Revisor

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Kommunestyret vedtok i k-sak 8/07 følgende under romertall I, punkt 4 - forvaltningsrevisjon om anskaffelser i Ås kommune:

"Rådmannen pålegges følgende tiltak": (...)

Iveksette endringer i Ås kommunens regler for kjøp av varer og tjenester slik at kommunens regler ikke er i strid med lover og forskrifter."

Ås kommune har et innkjøpsreglement fra 1994 som ble vedtatt av kommunestyret. Etter dette har det vært flere endringer i lov og forskrifter om offentlig anskaffelser. Blant annet omfattet

de nasjonale terskelverdiene alle innkjøp over 200.000 kroner eks. mva i perioden 2001 til høsten 2005. Dette bidro i stor grad til å overstyre det kommunale regelverket. Fra høsten 2005 ble det gjort endringer i terskelverdiene slik at de statlige bestemmelsene gjelder for innkjøp over 500.000 kroner eks. mva. Fra 1.1.07 er det gjort gjeldende statlige bestemmelser om protokollplikt for innkjøp mellom 100.000-500.000 kroner eks. mva.

Vurdering:

Rådmannen foreslår at innkjøpsreglementet fra 1994 oppheves. Lov og forskrifter om offentlige anskaffelser regulerer området i dag på en helt annen måte enn da kommunen vedtok egne regler i 1994.

I forbindelse med behandlingen av ovennevnte forvaltningsrevisjon ble det reist spørsmål om kommunen trenger å ha et eget regelverk. Rådmannen legger ikke opp til å ha et eget regelverk, men ser behov for å ha noen utfyllende bestemmelser i en egen prosessbeskrivelse for innkjøp. Ved at bestemmelser legges i en prosessbeskrivelse under kvalitetssystemet vil det være lettere å foreta administrative endringer i disse enn når bestemmelsene ligger i et regelverk som krever politisk behandling.

Prosessbeskrivelsen skal presisere og utfylle bestemmelser i Lov om offentlige anskaffelser og gjeldende forskrifter. Dette gjelder særlig for innkjøp under 500.000 kroner eks. mva. I tillegg til at innkjøp så langt det er mulig skal baseres på konkurranse, skal man ta følgende hensyn:

- Miljøhensyn
- Etisk atferd
- Universell utforming

Bestemmelsen om miljøhensyn har samme ordlyd som i gjeldende innkjøpsreglement. Bestemmelsen om etisk atferd henviser til kommunens etiske retningslinjer. Bestemmelsen om universell utforming er ny. Produkter og omgivelser skal utformes på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og en spesiell utforming.

Gjeldende innkjøpsreglement og prosessbeskrivelse for økonomistyring regulerer arbeidsdelingen internt i Ås kommune, herunder når innkjøpskonsulenten (felles med tre andre kommuner) skal involveres. Prosessbeskrivelsen legger i denne omgang kun opp til mindre endringer i forhold til dette, men rollen til innkjøpskontakten defineres tydeligere.

Rådmannskollegiet i Follo vil utrede alternative former for innkjøpssamarbeid i Follo. Utredningen ventes å være ferdig innen 30.04.07. Rådmannen vil vurdere kommunens innkjøpspolitikk bredere når denne utredningen er behandlet i rådmannskollegiet.

Konklusjon

Ås kommunes innkjøpsreglement fra 1994 oppheves. Lov og forskrifter om offentlige anskaffelser regulerer området på en helt annen måte enn da kommunen vedtok egne regler i 1994. Egen prosessbeskrivelse for innkjøp skal presisere og utfylle disse bestemmelsene. Dette gjelder særlig for innkjøp mellom under 500.000 kroner eks. mva.

PROSESSBESKRIVELSE FOR INNKJØP

1.0 FORMÅL

Formålet med prosessbeskrivelsen er å sikre at Ås kommune oppnår størst mulig verdiskapning og mest mulig effektiv ressursbruk ved offentlige anskaffelser gjennomført i henhold til gjeldende lover, forskrifter, prosessbeskrivelse og andre dokumenter.

2.0. ANVENDELSESOMRÅDE

- Gjelder alle innkjøp av varer og tjenester. Kommunens prosessbeskrivelse gjelder såfremt denne ikke er i strid med gjeldende lov og forskrift om offentlige anskaffelser eller andre statlige bestemmelser.
- Rekvisisjon – alle innkjøp skal være sporbare. Da skal enten rekvisisjon eller annen ordning som gir sporbarhet benyttes, f.eks. internett.
- Miljøhensyn - Ås kommune skal prioritere miljøhensyn i sine innkjøp. Kommunen skal velge leverandører med miljøvennlige produkter, miljøvennlig produksjon og miljøvennlig transport etc. når disse er konkurransedyktige og fungerer tilfredsstillende. Resirkulerbare varer/produkter skal foretrekkes under ellers like vilkår. Miljøhensyn må ikke brukes for skjult diskriminering.
- Etske atferd – Ås kommunes etiske retningslinjer er spesielt viktige for anskaffelser. Det er ikke tillatt å gjøre private kjøp på kommunens avtaler, herunder påberope seg kommunens rabatter ved private kjøp.
- Universell utforming – Produkter og omgivelser skal utformes på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og en spesiell utforming.

3.0. ANSVAR

- Enhver **enhetsleder** er ansvarlig for innkjøp i egen enhet. Oppgaver:
 - Sørge for at innkjøp gjøres i henhold til kommunens retningslinjer
 - Informere kontaktperson ved planlagte innkjøp over 500 000 kr eks. mva
- **Innkjøpskontakt** i Ås kommune:
 - Ha kjennskap til regelverket
 - Oppdatere innkjøpsinformasjon
 - Bistå i innkjøp om nødvendig
 - Representere kommunen i felles innkjøpsråd
 - Påse at det foreligger avtaler for alle innkjøp over 500 000 kr eks. mva

- **Innkjøpskonsulent** i Felles interkommunalt innkjøpskontor:
 - Skal være et kompetansesenter for offentlige anskaffelser
 - Bistå de deltagende kommuner med rådgivning og støtte
 - Utarbeide årlige innkjøpsplaner
 - Gjennomføre anbudskonkurranser ved inngåelse av rammeavtaler
 - Oppfølging av rammeavtaler
 - Bistå i lokale anbudprosesser
 - Ansvarlig for all nødvendig faglig veiledning og opplæring

4.0. BESKRIVELSE AV GJENNOMFØRING

Ethvert innkjøp skal, uansett innkjøpsmetode, så langt det er mulig baseres på **konkurranse**.

- Henvend deg til mer enn to leverandører
- Favoriser ikke lokale leverandører
- Send ikke forespørsel til kun kjente leverandører – kunngjør gjerne

Anskaffelse kan skje enten ved:

- Åpen anbudskonkurranse
- Begrenset anbudskonkurranse
- Direkte anskaffelser som ikke overstiger 500 000 kr. eks. mva

Ved innkjøp **mellom 100 000 – 500 000** kr eks. mva er det **protokollplikt**. Et viktig punkt i anskaffelsesprotokollen er hvilke tiltak som gjennomføres for å sikre reell konkurranse. Ved anskaffelser over 100 000 kr skal alle leverandører levere skatteattest, samt at den leverandøren som får kontrakten skal levere en egenerklæring om helse, miljø og sikkerhet, jf. forskrift om offentlige anskaffelser.

Ved kjøp **over 500 000** kr eks. mva gjelder lov og forskrift om offentlige anskaffelser.

Rammeavtaler

Det kan inngås rammeavtaler med en leverandør for et utvalg varer eller tjenester. Rammeavtaler brukes der hvor en eller flere enheter/avdelinger gjør samme innkjøp flere ganger i året. Avtalene kan være 2 eller flerårige, men ikke mer enn 4 år.

5.0. REGISTRERINGER, DISTRIBUSJON OG ARKIVERING

5.1 Distribusjon

- Innkjøpskontoret skal distribuere de avtaler som dem gjør på vegne av kommunene
- Lokale avtaler i kommunen skal ligge ute på den enkelte enhet
- Innkjøpskontakten i kommunen skal ha en kopi av alle protokoller og rammeavtaler som inngås i kommunen, utenom bygg og anlegg

5.2 Arkivering

- Elektronisk arkivering

6.0. REFERANSER

6.1. Nasjonale styringsdokumenter

- [Lov og forskrift om offentlig anskaffelser](#)
- [Veilederen til lov og forskrift om offentlige anskaffelser](#)
- [Protokollplikt – mellom 100 000 kr og 500 000 kr eks. mva](#)
- [Protokollplikt – innkjøp over 500 000 kr eks. mva](#)
- [Beste praksis - offentlige anskaffelser](#)

6.2. Kommunale styringsdokumenter

- Rammeavtaler for Ås kommune
- Folloportalen

6.3. Lokale dokumenter

- [Konkurransesgrunnlag](#) fra Nærings- og handelsdepartementet
- [Konkurransesgrunnlag](#) utarbeidet av innkjøpskontoret i Ski
- [Veileder til konkurransesgrunnlaget](#) varekjøp utarbeidet av innkjøpskontoret i Ski
- Veileder til konkurransesgrunnlag tjenestekjøp utarbeidet av innkjøpskontoret i Ski
- [Anskaffelsesprotokoll](#) fra Nærings- og handelsdepartementet
- [Anskaffelseprotokoll](#) fra innkjøpskontoret i Ski
- [Evaluerings skjema](#) for valg av leverandør
- [Kontraktsmal](#)
- Kursdokumenter

Utv.sak nr 13/07

**EIENDOMSSKATT PÅ VERK OG BRUK - VALG AV TAKSTNEMNDER M.M.
OPPNEVNING AV OVERTAKSTNEMND OG VURDERING AV VALGT TAKSTNEMND**

Saksbehandler: Mikal Johansen	Arkivnr: 232	Saknr.: 06/2794
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Formannskapet	82/06	29.11.2006
Kommunestyret	75/06	13.12.2006
Formannskapet	10/07	24.01.2007
Kommunestyret	6/07	24.01.2007
Formannskapet	13/07	07.02.2007

Til orientering vedr. innstillingens pkt. 2:

I notat av 17.01.07 fra rådmannen vises det til reglene i kommunelovens § 77 nr. 2 om at medlemmer av kontrollutvalget ikke samtidig kan være medlem av kommunal nemnd med beslutningsmyndighet. Rådmannen anbefaler i notatet at det foretas nyvalg av medlem/leder av takstnemnda i stedet for Reidun Aalerud som er medlem av kontrollutvalget, jf. vedlegg 1. Vurdering fra KS-jurist 31.01.07, jf. vedlegg 2.

Innstilling til formannskapet 07.02.2007 i h.h.t. kommunestyrets fullmakt i k-sakene 75/06 og 6/07:

1. Overtakstnemnd.

Til overtakstnemnd velges:

Medlemmer:	Varamedlem:

2. Takstnemnd.

Takstnemnd ble valgt av kommunestyret i k-sak 75/06 slik:

Medlemmer:	Varamedlem:
Håvard Steinsholt	Anne Holten
Reidun Aalerud - Leder	Joar Solberg
Per Eivind Killingmo	Björg Sæther

Formannskapet fatter i henhold til kommunestyrets fullmakt i k-sak 6/07 slikt vedtak:

Medlemmer:	Varamedlem:

KOMMUNESTYRETS OG FORMANNSKAPETS BEHANDLINGER 24.01.07:

Kommunestyrets behandling 24.01.2007:

Votering: Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt (med 32 stemmer).

Kommunestyrets vedtak 24.01.2007:

Valg av leder/medlemmer av taksnemnd delegeres til formannskapet.

Til orientering til formannskapet 24.01.2007:

Saken legges samtidig frem for kommunestyret for evt. nyvalg av medlem/leder av taksnemnd, jf. vedlagte notat fra rådmannen 17.01.07 der det også fremgår opplysninger om kvalifikasjoner og valgbarhet.

Formannskapets behandling 24.01.2007:

Formannskapet drøftet seg frem til følgende forslag: Tilsvarende formannskapets vedtak.

Votering: Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets vedtak 24.01.2007:

Valg av overtaksnemnd utsettes til førstkomende møte i formannskapet 07.02.07.

Da behandles også evt. nyvalg av leder/medlem av taksnemnd dersom kommunestyret delegerer avgjørelsesmyndigheten til formannskapet i k-sak 6/07 den 24.01.07.

TIDLIGERE BEHANDLINGER

Kommunestyrets vedtak 13.12.2006:

Til taksnemnd velges:

Medlemmer:	Varamedlem:
Håvard Steinsholt	Anne Holten
Reidun Aalerud- Leder	Joar Solberg
Per Eivind Killingmo	Björg Sæther

Formannskapet gis fullmakt til å opprette overtaksnemnd.

Økonomiavdelingen tillegges oppgavene som eiendomsskattekontor.

Kommunestyrets behandling 13.12.2006:

Egil Ørbeck (H) fremmet følgende forslag: Tilsvarende kommunestyrets vedtak.

Votering: Høyres forslag ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets behandling 29.11.2006:

Saken ble fremlagt som tilleggssak i møtet.

Formannskapet ba om å få en nærmere orientering før kommunestyrets behandling om hva verk og bruk innbefatter.

Det ble ikke votert. Saken behandles i kommunestyret ut fra rådmannens innstilling.

Formannskapet videresendte rådmannens innstilling til kommunestyret.

Rådmannens innstilling 29.11.06:

- 1) Til takstnemnd velges.....
 - 2) Til overtakstnemnd velges....
 - 3) Økonomiavdelingen tillegges oppgavene som eiendomsskattekontor
-

Avgjørelsesmyndighet: Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge: Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Notat av 17.01.07 fra rådmannen, lnr. 781/07. (trykt tidligere)
2. Kommuneloven § 77 om kontrollutvalg og referat fra telefonsamtale 31.01.07 med jurist Anders Hauger i KS om tolking vedr. valg av takstnemnd.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Orientering i e-post 11.12.06 med svar på spørsmål fra formannskapet 29.11.06.

Utskrift av saken sendes til:

Valgte medlemmer og varamedlemmer av overtakstnemnd, økonomisjef, revisor

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I foreløpig versjon av handlingsprogram og økonomiplan er det lagt til grunn at eiendomsskatt på verk og bruk blir innført fra 2007. I notat av 27.11.06 skriver rådmannen at dersom dette forslaget blir fulgt opp, vil nødvendige vedtaksdokumenter bli framskaffet til møte i formannskapet 29.11.06. For at eiendomsskatten skal ha virkning for 2007, må det treffes vedtak i forbindelse med kommunestyrets behandling av handlingsprogram og økonomiplan i neste måned.

Følgende punkt bør innarbeides som et nytt punkt 2 f) i saken som gjelder handlingsprogram med økonomiplan 2007-2010 og budsjett 2007:

2f) Det skrives ut eiendomsskatt på verk og bruk i Ås kommune fra og med skatteåret 2007 med 2 promille av takstverdien.

For å få i gang og gjennomført kommunestyrets vedtak, er det nødvendig å opprette de organer som eiendomsskatteloven fastsetter.

Nemnder m.m.

Nemnder

Lov om eiendomsskatt til kommunene av 06.06.1975 nr. 29 er ennå ikke fullt ut trådt i kraft. Blant annet fastsetter eiendomsskattelovens § 33 at enkelte av bestemmelsene i den tidligere byskatteloven av 1911 skal gjelde med hensyn til behandling av eiendomstakseringen.

Til å forestå verdsettingen skal det velges en takstnemnd. Nemnda skal ha minst tre medlemmer og det skal velges leder og nestleder. Det bør samtidig velges varamedlemmer.

Både skatteyter og kommunen kan klage over takstnemndas verdsetting. Til klageorgan skal det velges en overtakstnemnd med dobbelt så mange medlemmer som takstnemnda. Det skal velges leder og nestleder. Det bør og velges varamedlemmer til overtakstnemnda.

I og med at formannskapet i loven er tillagt klagerett på vegne av kommunen, bør ingen av formannskapets medlemmer velges til taksnemndene.

Eiendomsskattekontor

Utskriving og innfordring av eiendomsskatten skal foretas av eiendomsskattekontoret, jf eiendomsskattelovens § 14. Kommunen kan opprette et eget kontor for denne oppgaven eller legge funksjonen til et eksisterende kontor.

Vurdering:

Nemnder

Av ressurs hensyn bør det velges en takstnemnd på tre medlemmer med varamedlemmer og en overtakstnemnd med seks medlemmer med varamedlemmer.

Eiendomsskattekontor

Av ressurs hensyn bør oppgavene til eiendomsskattekontoret legges til en eksisterende administrativ enhet. Funksjonen bør legges til nåværende økonomiavdeling.

Konklusjon:

Rådmannen vil tilrå at det velges en takstnemnd på tre medlemmer og en overtakstnemnd på seks medlemmer samt at økonomiavdelingen utfører oppgavene som eiendomsskattekontor.