

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Formannskapet har møte i Ås rådhus, Lille sal

20.06.2007 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. 30/07                      05/1350  
**SIVILOMBUDSMANNENS UTTALELSE  
VEDR. TILDELING AV 70 % FYSIOTERAPIHJEMMEL**

Utv.sak nr. 31/07                      07/1431  
**FJELLVEIEN - BRUKEN AV BYGNINGENE**

Utv.sak nr. 32/07                      05/1464  
**ETABLERING AV UNGDOMSBOLIGER**

Utv.sak nr. 33/07                      07/1434  
**BJØRNEBEKK ASYLMOTTAK  
- TILRETTELEGGING FOR BEVEGELSESHEMMEDE**

Utv.sak nr. 34/07                      07/1216  
**ANBUD KOMMUNAL TJENESTEPENSJON**

Utv.sak nr. 35/07                      07/1181  
**ÅS KOMMUNES ÅRSREGNSKAP FOR 2006**

Utv.sak nr36/07                      07/1117  
**SØKNAD OM BOLIGTILSKUDD - KLAGE PÅ VEDTAK**

Ofl §5a jf fvl § 13

<p>Ås, 14.06.07</p> <p>Johan Alnes Ordfører</p>	<p><b>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Vibeke Berggård,</b> tlf. 64 96 20 04 eller e-post: <a href="mailto:vibeke.berggard@as.kommune.no">vibeke.berggard@as.kommune.no</a> (Det sendes personlig svar på at slik e-post er mottatt, dersom svar ikke mottas innen rimelig tid før møtet må telefonbeskjed gis.)</p> <p><b>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</b></p>
---	--

# ÅS KOMMUNE

## Formannskapet

Sak 30/07

Utv.sak nr 30/07

### SIVILOMBUDSMANNENS UTTALELSE VEDR. TILDELING AV 70 % FYSIOTERAPIHJEMMEL

Saksbehandler: Per Kierulf	Arkivnr: H03 &02	Saknr.: 05/1350
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for helse og sosial	14/07	30.05.2007
Formannskapet	30/07	20.06.2007

#### **Hovedutvalg for helse og sosials innstilling 30.05.2007:**

1. De to klagerne får en skriftlig beklagelse fra Ås kommune.
2. Vurdere lovligheten av å trekke tilbake kommunens vedtak av 17. november 2004 om tildeling av 70% driftstilskudd til Smertefri AS og at driftstilskuddet utlyses på nytt.
3. Kommunen knytter snarest til seg juridisk kompetanse med oppgave i å kvalitetssikre kommunens saksbehandling
4. Rådmannen fremmer en sak om hvordan de beskrevne utfordringer i forhold til arbeidskapasitet og kompetanse på helse- og sosialfeltet i sentraladministrasjonen søkes løst.
5. I løpet av 2007 utarbeides en ny prosessbeskrivelse (ISO) for tildeling av driftstilskudd for fysioterapeuter.

#### **Hovedutvalg for helse og sosials behandling 30.05.2007:**

Wenche Jahrmann (Ap) fremmet følgende forslag:

Nytt pkt. 1 Ås kommune tar sivilombudsmannens uttalelse til etterretning

Pkt. 2 I løpet av 2007 utarbeides en ny prosessbeskrivelse (ISO) for tildeling av driftstilskudd for fysioterapeuter.

Nytt pkt 3. Fysioterapihjemmelen lyses ut på nytt.

Åse Tea Bachke (Sv) fremmet følgende forslag:

Nytt pkt. 3 Rådmannen fremmer en sak om hvordan de beskrevne utfordringer i forhold til arbeidskapasitet og kompetanse på helse- og sosialfeltet i sentraladministrasjonen søkes løst.

Siri Kjær (Uavh.) fremmet følgende forslag:

1. Kommunens vedtak av 17.november 2004, om tildeling av 70% driftstilskudd til Smertefri AS trekkes tilbake. Etter tilbaketrekkingen utlyses driftstilskuddet på nytt.
  2. Kommunen knytter snarest til seg juridisk kompetanse med oppgave i å kvalitetssikre kommunens saksbehandling.
- Rådmannens innstilling pkt. 1 og 2 blir nytt pkt. 3 og 4.

FrP og H medlemmer fremmet ett felles forslag:

1. Ås kommune har gjort urett mot klagerne. Ås kommune gir klagerne en økonomisk kompensasjon som er i samsvar med den belastning og urett som er gjort ovenfor klagerne.
2. Det utlyses ett nytt 70% driftstilskudd

Leder, i samarbeid med 3 av hovedutvalgets medlemmer, foreslo følgende forslag som det skulle voteres over:

1. a. Ås kommune har gjort urett mot klagerne. Ås kommune gir klagerne en økonomisk kompensasjon som er i samsvar med den belastning og urett som er gjort ovenfor klagerne
1. b De to klagerne får en skriftlig beklagelse fra Ås kommune.
2. a Kommunens vedtak av 17.november 2004, om tildeling av 70% driftstilskudd til Smertefri AS trekkes tilbake. Driftstilskuddet utlyses på nytt.
2. b Vurdere lovligheten av å trekke tilbake kommunens vedtak av 17. november om tildeling av Smertefri AS og at driftstilskuddet utlyses på nytt.
3. Kommunen knytter snarest til seg juridisk kompetanse med oppgave i å kvalitetssikre kommunens saksbehandling.
4. Rådmannen fremmer en sak om hvordan de beskrevne utfordringer i forhold til arbeidskapasitet og kompetanse på helse- og sosialfeltet i sentraladministrasjonen søkes løst.
5. Det utlyses ett nytt 70 % driftstilskudd
6. I løpet av 2007 utarbeides en ny prosessbeskrivelse (ISO) for tildeling av driftstilskudd for fysioterapeuter

#### **Votering:**

Forslag til nytt Pkt. 1 a falt med 6 mot 3 stemmer (1H og 2 FrP)

Forslag til nytt Pkt. 1 b ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer (1H og 2 FrP)

Forslag til nytt pkt 2 alternativ a falt med 8 mot 1 stemme (Uavh.)

Forslag til nytt pkt 2 alternativ b vedtatt med 6 mot 3 stemmer (1H og 2 FrP)

Forslag til nytt pkt 3 ble vedtatt med 8 mot 1 stemme (Sv)

Forslag til nytt pkt 4 ble enstemmig vedtatt.

Forslag til nytt pkt 5 falt med 6 mot 3 stemmer (1H og 2 FrP)

Rådmannens innstilling pkt 1 ble enstemmig vedtatt.

#### **Hovedutvalg for helse og sosials vedtak 30.05.2007:**

Se hovedutvalgets innstilling øverst i dokumentet.

#### **Protokolltilførsel, Hovedutvalg for helse og sosial 30.05.2007:**

Ove Haslie fremmet følgende protokolltilførsel:

FrP og H stemte i mot at vedtak av 17. november 2004 om tildeling av 70% driftstilskudd til Smertefri AS trekkes tilbake og at hjemmelen skulle utlyses på nytt.

---

#### **Rådmannens innstilling 22.05.07:**

1. I løpet av 2007 utarbeides en ny prosessbeskrivelse (ISO) for tildeling av driftstilskudd for fysioterapeuter.
  2. De to klagerne får en skriftlig beklagelse fra Ås kommune.
-

**Avgjørelsesmyndighet:**

Formannskapet

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for helse og sosial (HHS)

Formannskapet

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Ingen.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Uttalelse fra Sivilombudsmannen datert 25.04.07.

**Utskrift av saken sendes til:**

Rådmannen

Hovedutvalg for helse og sosial

Helse og sosialsjefen

Solveig Norderval og Tom Erik Torgersen

Smertefri AS

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Det vises til Sivilombudsmannens uttalelse. I følgebrevet fra Sivilombudsmannen ber ombudsmannen om at uttalelsen legges fram for formannskapet. Det foreligger også vedtak i HHS om at saken skal legges fram for hovedutvalget straks uttalelsen fra Sivilombudsmannen foreligger. Uttalelsen ble sendt ut til formannskapets og hovedutvalgets medlemmer straks etter at den var mottatt. Det ble også gitt en kort orientering i formannskapets møte den 9. mai 07. Rådmannen har valgt å utarbeide dette saksfremlegget som et svar på og en kommentar til Sivilombudsmannens uttalelse.

Det forutsettes at man er kjent med Sivilombudsmannens uttalelse.

Saken har pågått siden utlysningen i september 2004 av et ledig 70% driftstilskudd for fysioterapeut i privat praksis. Saken har følgende viktige milepæler:

- Hovedutvalget fatter vedtak om tildeling 17. november 2004, til Smertefri AS. Selskapet hadde på tildelingstidspunktet ikke foretatt tilsetninger med sikte på å etablere ny praksis i Ås. Hovedutvalget forutsatte i sitt tildelingsvedtak at tilskuddet skulle "deles på 3 fysioterapeuter i 100% stilling, hvorav en har drift og kompetanse på lymfedrenasje."
- Vedtaket ble påklaget av to av de andre søkerne, Solveig Norderval og Tom Erik Torgersen. De henviste til kommunehelsetjenesteloven som fastslår at avtale skal inngås med "den som er faglig best skikket", og fremholdt at dette ikke var ivaretatt i saken. De kritiserte også oppsplittingen av tilskuddet og selve saksbehandlingen.
- Hovedutvalget ønsket på denne bakgrunn en juridisk vurdering av saken og "en redegjørelse om ikke representantene har krav på å få utsatt en sak når det foreligger så klar mangel på dokumentasjon". Juridisk vurdering ble innhentet fra KS-advokatene.

- Hovedutvalget opprettholdt deretter tildelingen til Smertefri AS i vedtak 16. februar 2005. Forutsetningen om oppsplitting av tilskuddet og særlig kompetanse ble imidlertid sløffet.
- Formannskapet behandlet saken som klageinstans 9. mars 2005. Saken ble utsatt og rådmannen ble her bedt om å vurdere søkerne i hht. kravet i kommunehelsetjenesteloven om ”best faglig skikkethet”. På dette tidspunkt hadde kommunen allerede inngått en avtale med Smertefri AS, som hadde utlyst stillinger basert på det tildelte driftstilskuddet.
- I et notat fra fungerende rådmann datert 17. mars 2005 ble søkerne vurdert ”opp mot Slåstad, Kristiansen og Glosimot i Smertefri AS, når det gjelder faglig skikkethet”.
- Formannskapet stadfester deretter tildelingen i påskeuka 21. mars 2005.
- Saken ble deretter brakt inn for Fylkesmannen for lovlighetskontroll. Fylkesmannen konkluderte med at vedtaket ikke var ugyldig etter avgjørelser 24.oktober og 29. november 2005.
- Søkerne Solveig Norderval og Tom Erik Torgersen klager saken til Sivilombudsmannen 24. april 2005. Saken avvises fordi den da var til behandling hos fylkesmannen
- Norderval og Torgersen klager saken på nytt til Sivilombudsmannen 12. januar 2006. Deres anliggende er knyttet til vurderingen av faglig skikkethet. Klagerne utdyper sin klage i konferanse med ombudsmannens kontor 27. februar 2006.
- Etter å ha gjennomgått klagen med vedlegg og innhentede saksdokumenter besluttet Sivilombudsmannen å undersøke enkelte sider av saken nærmere. I brev av 29. mars 2006 ble det stilt en rekke spørsmål til Ås kommune om både saksbehandlingen og tildelingen.
- Kommunens svarbrev er datert 27. april 2006, og oppsummeres i 5 punkter i sivilombudsmannens uttalelse. Kommunens svarbrev ble kommentert at klagerne som bl.a. pekte på at kommunen unnlot å svare på flere spørsmål. Dette medførte at Sivilombudsmannen fant grunn til å gjenta enkelte spørsmål og be om nærmere presiseringer.
- Nytt svarbrev fra kommunen kom 30. juni 2006. Klagerne hadde enkelte merknader til dette brevet også.
- Avsluttende kommentarer fra Ås kommune kommer i brev datert 29. august 2006.
- Ombudsmannen mottar også brev fra Norsk Fysioterapiforbund 18. mai 2006. Forbundet har kritiske merknader til saken og synspunkter på oppsplitting av driftstilskudd og tildeling til selskaper.

Ut fra sakshistorikken er det naturlig at den politiske behandlingen av uttalelsen starter i Hovedutvalget og ender i formannskapet.

### **Saksutredning**

Sivilombudsmannen har i sin uttalelse skilt mellom en vurdering av de to forholdene:

1. saksbehandlingen
2. tildelingen av driftstilskuddet

Sivilombudsmannen er kritisk til selve saksbehandlingen.

#### 1.1 Søkerlisten

Søkerlisten er ikke ført så ryddig og fullstendig som den burde. Selv om dette delvis kan forklares med sykefravær og dermed manglende kapasitet så svekker det tilliten og

troverdigheten utad og overfor politisk miljø som er nødvendig. Kommunen har beklaget at det ikke er skrevet en utvidet søkerliste til intervjugruppen.

### 1.2 Innsyn

Kommunen har tidligere beklaget at klagerne bare fikk innsyn i den ufullstendige søkerlisten. Sivilombudsmannen påpeker at kommunens beklagelse er på sin plass.

### 1.3 Underretning

Partene fikk ikke underretning om adgangen til å påklage tildelingsvedtaket. Kommunen har i ettertid beklaget at ikke "skjema med klageadgang" ble sendt ut.

Sivilombudsmannen påpeker at beklagelsen er på sin plass. Han understreker også at kommunens plikt ikke er knyttet til selve skjemaet, men snarere forvaltningslovens krav om å underrette om klageadgang, klagefrist, klageorgan, den nærmere fremgangsmåte ved klage og retten til å se sakens dokumenter.

Sivilombudsmannens vurdering styrker berettigelsen av en beklagelse fra kommunen.

### 1.4 Konsekvenser av manglende underretning

Sivilombudsmannen fremholder at det "... kan tyde på at kommunen ikke har vært kjent med klageadgangen." Smertefri AS innrettet seg etter vedtaket og den inngåtte avtalen og varslet under klagebehandlingen om søksmål hvis avtalen ikke ble innfridd. Ved ikke å ta forbehold overfor firmaet synes kommunen med dette å ha innskrenket sin handlefrihet. Dette illustreres i et internt notat fra rådmannen til hovedutvalget 11. februar 2005 hvor det opplyses at firmaet "har innrette seg etter vedtaket. I henhold til forvaltningslovens regler om klage skal det etter dette vektige grunner til å omgjøre vedtaket til ugunst for Smertefri AS".

Her presiserer Sivilombudsmannen at klageinstansen etter forvaltningslovens § 34 står fritt til å endre underinstansens vedtak. Ombudsmannen påpeker det svært uheldige i at notatet fra rådmannen sår tvil om de besluttende organers handlingsrom ved behandling av saken.

Sivilombudsmannens vurdering påviser brist i informasjonen fra administrativt til politisk miljø.

### 1.5 Sakens opplysning vedr. Smertefri AS

Formannskapet ba i møte 9. mars 2005 rådmannen om å "vurdere søkerne i henhold til kommunehelseslovens § 4-2 om best faglig skikket".

Sivilombudsmannen oppfatter at vurderingen fra rådmannen kun fokuserte på fysioterapeutene knyttet til Smertefri AS. Selv om det var formuleringer som "på nytt gått gjennom alle søknadene..." ble det slik Sivilombudsmannen ser det, ikke foretatt en sammenlignende vurdering av faglig skikkethet for de to andre navngitte fysioterapeutene, slik formannskapet ba om.

I notatet til formannskapet datert 21.3.05 står følgende:

"Rådmannen, helse- og sosialsjefen og leder av Hovedutvalget for helse- og sosial Sigvalde Nerland har på nytt gått igjennom alle søknadene. Søkerne er vurdert opp mot S., K og G i Smertefri AS, når det gjelder faglig skikkethet, jfr. kommunehelsetjenestelovens § 4-2."

Ordlyden i notatet kan tolkes dithen at de tre som ble vurdert var tilsatt i Smertefri AS. Det har imidlertid vist seg ikke å være riktig, og bare en av de tre fysioterapeutene ble til slutt tilsatt i firmaet. Notatet er misvisende når det gjelder tilnytingen mellom Smertefri AS og de tre fysioterapeutene.

På direkte spørsmål fra Sivilombudsmannen til administrasjonen ble det opplyst at formannskapet "ble kjent med" at de navngitte fysioterapeutene ikke var tilsatt, men bare søkere til stillingene. Hvordan dette ble formidlet er ikke dokumentert.

Sivilombudsmannen fremholder at han på denne bakgrunnen vanskelig kan se at formannskapet hadde et tilstrekkelig faktisk grunnlag for å treffe klagevedtaket.

### 1.6 Møteinnkalling og kunngjøring

Det ekstraordinære formannskapsmøtet i påskeuka 21.mars 2005 ble sannsynligvis drevet fram på en måte som ikke harmonerer med kommunelovens krav til tidsfrister og åpenhet. I en sak med så sterkt offentlig fokus må dette anses spesielt viktig for å sikre partenes tillit til kommunen. Sivilombudsmannen påpeker at saken synes å ha blitt behandlet slik at partene i praksis ble utelukket fra å delta.

## 2. Tildeling av driftstilskuddet til Smertefri AS

### 2.1 Lovtolkning

Kommunehelsetjenesteloven § 4-2 lyder:

”Hvis en kommune ønsker en ny privatpraktiserende allmennlege, fysioterapeut eller jordmor, skal den kunngjøre at interesserte kan melde seg. Avtale skal inngås med den som er faglig best skikket”.

I kravet til avtaleinngåelse med den som er ”faglig best skikket” ligger det en forutsetning om en kvalifikasjonsvurdering av samtlige aktuelle søkere. I forarbeidene til kommunehelsetjenesteloven er det lagt til grunn at slike tildelingsvedtak har likhetstrekk med tilsettingsaker og at det ”skal foretas en samlet vurdering hvor utdanning, praksis og erfaring tidligere virke og nåværende skikkethet m.v. teller med”. Kravet om faglig best skikkethet er absolutt i den forstand at det ikke er rettslig adgang til å gjøre unntak fra kvalifikasjonsvurderingen. Administrasjonen har imidlertid oppfattet og lagt til grunn at kvalifikasjonsprinsippet ikke gjelder i konkurransen mellom et søkerselskap (eks. Smertefri AS) og individuelle søkere. Det ble søkt råd hos KS-advokatene og administrasjonen oppfattet at lovbestemmelsen om kvalifikasjonskravet vanskelig kan komme til anvendelse når det inngås avtale med et Aksjeselskap.

Sivilombudsmannen fremholder at kommunen her har tatt et uriktig rettslig utgangspunkt. Han understreker at kommunehelsetjenesteloven forutsetter at avtale inngås med den enkelte utøver, og at kvalifikasjonsprinsippet følges uavhengig av driftsform. Ombudsmannen peker på lovens forarbeider:

”Hvor leger driver gruppepraksis, eventuelt i selskaps form, kan ikke ny lege få utbetalt driftstilskott uten avtale med kommunen, som må påse at kunngjøring og utvelgelse skjer på foreskrevet måte. Tilsvarende må gjelde for fysioterapeuter.”

Dette betyr at dersom avtale skal inngås med et selskap, må kommunen sørge for at den aktuelle fysioterapeut som skal ha driftstilskuddet knyttet til seg (den tilsatte i selskapet) er best kvalifisert av samtlige søkere til driftstilskuddet.

Det gir ingen mening å vurdere den faglige kompetansen til et søkerselskap uten tilsatte. Videre gir det heller ingen mening å vurdere kompetansen til eieren og driveren av selskapet hvis ikke eieren skal stå for driften og ha driftstilskuddet knyttet til seg.

Formannskapet ba imidlertid om utsettelse nettopp for å vurdere kompetansen til Smertefri AS, ifht. hele søkermassen. Søkerlista ble deretter gjennomgått sammen med leder av hovedutvalget.

Sivilombudsmannen fremholder at kommunen har tatt et uriktig rettslig standpunkt og vi har ikke evnet å tolke de juridiske rådene fra KS-advokatene korrekt.

### 2.2 Avtaleverket

Kommunen har vist til at avtaleverket forutsetter at det kan inngås avtale om driftstilskudd med et aksjeselskap. Det henvises til "Avtale mellom Kommunenes Sentralforbund og Norske Fysioterapeuters Forbund om drift av privat praksis for fysioterapeuter etter lov om helsetjenesten i kommunene, herunder drift av selskap". Sivilombudsmannen påpeker imidlertid at denne avtalen regulerer andre forhold enn det foreliggende, som gjelder tildeling av et 70% tilskudd til et aksjeselskap under etablering i kommunen. Dialogen mellom administrasjonen og Sivilombudsmannen har skapt usikkerhet fra ombudsmannens side på hvordan administrasjonen oppfatter sitt ansvar for å ivareta kvalifikasjonsprinsippet. Sivilombudsmannen understreker på prinsipielt grunnlag at lovens bestemmelser må følges, og at kommunen må ha rutiner som sikrer at den best kvalifiserte søkeren blir tildelt tilskuddet, uavhengig av den enkelte fysioterapeuts tilknytning til kommunen.

### 2.3 Tildelingsvedtaket

Sivilombudsmannen fokuserer på at det i saksfremstillingen er lagt til grunn et syn på rekkevidden av kvalifikasjonskravet som er rettslig uholdbart. Han fremholder også at saksbehandlingen har vært kritikkverdig på flere punkter og at det er usikkert om Formannskapet hadde en korrekt forståelse av sitt handlingsrom og sin myndighet som klageorgan.

Med forbehold om at han ikke kjenner til hva som skjedde på formannskapsmøtet 21.3. 2005, konkluderer han med at klagevedtaket neppe er gyldig. Han konkluderer også med at kommunen har begått urett mot klagerne ved sin behandling og vurdering av klagen på tildelingsvedtaket. Han ber kommunens administrasjon om å legge uttalelsen fram for formannskapet for en vurdering av saken.

### Vurdering

Rådmannen erkjenner at administrasjonen i denne saken ikke har levd opp til de berettigede forventninger omgivelsene har, og skal ha, til hva vi skal levere. Saken avdekker svakheter både når det gjelder formaliteter, kompetanse og prosess.

Dette beklager jeg.

Jeg registrerer av Sivilombudsmannens uttalelse at administrasjonens tidligere beklagelser har vært på sin plass. Jeg bekymrer meg over at det påpekes ytterligere svakheter som svekker vår tillit som tjenende organ for politikere og pådrivere for å utvikle gode og nødvendige tjenester for innbyggerne. Enkeltelementer i det som påpekes kan forklares med knapphet på ressurser og en presset arbeidssituasjon. Dette burde imidlertid ledet til en forsinket fremdrift snarere enn grunnlag for at man risikerer å begå "urett mot klagere" og fatte vedtak som "neppe er gyldig".

Det tyngste elementet i Sivilombudsmannens vurdering anser jeg er knyttet til vurdering av kvalifikasjonskravet i kommunehelsetjenesteloven. Her har vi tydeligvis ikke oppfattet KS-advokatens råd korrekt når det gjelder tildeling til aksjeselskaper. Rådet bygger bl.a. på følgende spørsmål fra Ås kommune til KS-advokaten, sendt på mail 11.2.2005:

Spm. fra Ås kommune:

*Hadde vi anledning til å gi driftstilskuddet til et firma når de ikke hadde ansatt fysioterapeuter i de aktuelle stillingene? I ASA 4313 står det at selv om avtalen er gitt til et selskap er det en forutsetning at avtalen spesifiserer antall stillingshjemler og brøker, og at den enkelte fysioterapeut er tilsatt i hjemlene.*

Svar fra KS-advokatene:

*Avtaleverket forutsetter at det kan inngås avtale om driftstilskudd med et aksjeselskap. Imidlertid må man fortsatt vurdere å rangere søkerne etter kompetanse.*



*Problemet oppstår når et aksjeselskap ennå ikke har tilsatt den/de fysioterapeutene som skal gjøre jobben for aksjeselskapet.*

*Dette vil som oftest være situasjonen når et aksjeselskap skal etablere seg på et nytt sted og må ansette nye fysioterapeuter for å levere den fysioterapitjeneste som kommunen ønsker. For at ikke et aksjeselskap i praksis skal være utelukket fra driftstilskudd antar vi at det er forsvarlig med en mellomløsning hvor kompetansen vurderes i forhold til de aktuelle kandidater til stilling som fysioterapeut i aksjeselskapet. Etter det jeg har forstått har Ås kommune (vurdert) driftstilskuddsøkerne kvalifikasjoner opp mot aktuelle kandidater til stilling som fysioterapi i aksjeselskapet. Det antar vi i så fall er tillatelig etter ASA-avtalen. Det understrekes at jeg ikke har kompetanse til å overprøve Ås kommunes vurdering av hvilke søkere som er best kvalifisert for driftstilskuddet men legger til grunn at kommunen har valgt den best kvalifiserte.*

Dette ble lagt til grunn for saksbehandlingen.

I møter med KS-advokatene i ettertid har det kommet fram at de nok kunne vært tydeligere i sine presiseringer, men vi har nok heller ikke vært tilstrekkelig spørrende eller kritiske til hvordan vi skal oppfatte de råd vi fikk.

KS-advokatene opplyser at det er sjelden at driftstilskudd tildeles aksjeselskaper, og at dette er første gangen de har hatt en slik sak til vurdering. De opplyser imidlertid at tildeling til firma er en kjent problemstilling, men at det er et krevende juridisk landskap å bevege seg i. Dette er upløyd mark i avtaleverket mellom fysioterapiforbundet og KS og vi har fått opplyst at det er under utarbeidelse en utredning fra KS med vurderinger ifht. til driftstilskuddsordningen hvor bl.a. dette forholdet skal klargjøres bedre.

Logikken i lovens intensjon slik den presenteres fra Sivilombudsmannen fremstår i ettertid som klar. Vi burde oppfattet dette tidligere, og det ledet oss ut i et uføre i forhold til grunnlaget for klagevurderingen.

For Sivilombudsmannen er det vesentlig hva som skjedde i formannskapsmøtet 21. mars 2005. Oppfattet formannskapet at det hadde et handlingsrom, eller var det en opplevelse av at man var i en "bordet fanger situasjon"?

Utfra det jeg har fått av informasjon oppfatter jeg imidlertid at formannskapet hadde fokus på kompetanse, som også var årsak til utsettelse 9. mars.

Sivilombudsmannens konklusjon har i seg to hovedelementer:

"Vedtaket er neppe gyldig"

og

"kommunen har begått urett mot klagerne ved sin behandling og vurdering av klagen på tildelingsvedtaket".

KS-advokatene har gjennomgått uttalelsen i møte med rådmann og helse- og sosialsjef, og vurderer det slik at klagerne ikke har krav på erstatning. Det begrunnes med at utfallet av en korrekt saksbehandling ikke nødvendigvis tilsier at disse ville fått tilskuddet. Tilsvarende anses Smertefri AS som en uskyldig 3. part i saken.

Det innebærer slik jeg ser det at det er opp til kommunen selv å vurdere hvilke konsekvenser saken skal ha videre. Det vil være vesentlig å finne frem til en minnelig løsning med klagerne. For øvrig er det viktig å trekke lærdom av saken. Rådmannen vil på bakgrunn av saken utarbeide nye rutiner for prosess ved tildeling av fysioterapihjemler.

Dersom man i dag hadde kunnet si at hjemmelen helt åpenbart ville blitt gitt til en annen om ting hadde foregått riktig, burde sannsynligvis saken tas opp igjen på nytt.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Saken har vært gjennom flere politiske behandlinger. Fylkesmannen har foretatt lovlighetskontroll og ikke funnet grunnlag for å oppheve vedtaket. Ved Fylkesmannens lovlighetskontroll av vedtaket ble imidlertid forholdet til kommunehelsetjenestelovens § 4-2 ikke vurdert.

Dette har vært en meget krevende og smertefull sak å håndtere.

Vår oppgave i administrasjonen skal være å utrede, gi råd samt komme med velfunderte anbefalinger. I dette tilfelle har vi ikke lyktes.

Det beklager jeg overfor de berørte og overfor politisk miljø.

Ved siden av de negative erfaringer som de involverte har opplevd har saken bidratt til svekket tillit mellom politisk og administrativt miljø. Det er ingen tjent med. Vi vet at en forutsetning for å lykkes med å opprettholde og utvikle et godt tjenestetilbud er at politisk og administrativt miljø evner å støtte hverandre og gjøre hverandre gode, til innbyggernes beste. Samtidig vet vi at ikke noe er så lett å rive ned, og så tungt å bygge opp, som tillit. Administrasjonen har i denne saken gjort påviselige feil. Det er beklagelig og vil ha som konsekvens en gjennomgang av rutiner og skjerpet holdning i nye saker. Saken har medført sterkt politisk engasjement med forskjellige synsvinkler og tilnærminger, samtidig som vi har operert i et krevende juridisk farvann med få gode erfaringseksempler. Noe av det tyngste og mest krevende med denne saken har vært tendenser til mistenkeliggjøring av hverandres motiver blant en del av aktørene. Det forteller om svak kommunikasjon og behov for å styrke åpenhet og tillitsfull dialog. Dette er et felles ansvar. For å lykkes i en fremtidig situasjon må ryddige prosesser skjerpes, men vi må også bestrebe oss på et samarbeid hvor vi alle i sterkere grad skaper en opplevelse at vi vil hverandre vel til innbyggernes beste.

**Utv.sak nr 31/07**  
**FJELLVEIEN - BRUKEN AV BYGNINGENE**

Saksbehandler: Arnt Øybekk	Arkivnr: 613 &52	Saknr.: 07/1431
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	31/07	20.06.2007

**Rådmannens innstilling:**

1. Fjellveien 10 renoveres som gjennomgangsboliger for flyktninger som planlagt. Finansieringen skjer med kommunale midler, tilskudd og lån. Rådmannen vil komme tilbake med en fullstendig finansiering ved 2. tertialrapport.
2. Istandsetting og rehabilitering av de to andre boligene søkes innarbeidet som del av økonomiplan 2008-2012.
3. Kommunen utarbeider en oversikt over hvilke boliger det er formålstjenlig å sette på en "avhendingsliste" innen oktober i år.
4. Det utarbeides et vedlikeholdsprogram for kommunens boligmasse innen utgangen av året.

Rådmannen i Ås, 13.06.07

Per A. Kierulf

**Avgjørelsesmyndighet:** Formannskapet

**Behandlingsrekkefølge:** Formannskapet

**Vedlegg som følger saken trykt:** Ingen

**Vedlegg som ligger i saksmappen:** Ingen

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Det vises til formannskapsmøte 30.5. og rådmannens orientering om kommunens boliger i Fjellveien.

Det har vært betydelig medieoppmersksomhet knyttet til tilstanden på boligene i Fjellveien. Boligene er i meget dårlig stand og preges av til dels uverdige boforhold. På bakgrunn av tilstanden, og at bygningens tilstand tilsynelatende har vært et tilbakevendende problem i mange år, er fra flere hold ytret ønske om å rive bygningene.

I denne saken beskrives status, det redegjøres for pågående planprosesser og relevant boligbehov, og det anbefales en løsning for hva man bør foreta seg.

**Fjellveien.**

Kommunens eiendom i Fjellveien er bebygd med 3 bygninger, Fjellveien 6, 8 og 10. Hver bygning består av 8 boligenheter, 2 på 37m<sup>2</sup> og 6 på 28m<sup>2</sup>. Bygningene ble bygd som aldersboliger på slutten av 1950-tallet etter tidens størrelse og standard, dvs. små leiligheter og felles bad i kjelleren. Bygningene er flere ganger foreslått rehabilitert slik at leiligheter skulle slås sammen og få eget bad. Dette er aldri blitt prioritert.

Da omsorgsboligene på Moer stod ferdige, fikk beboerne tilbud om bolig der, men flere valgte likevel å bli boende i Fjellveien, vesentlig på grunn av den lave husleien. I dag er det en beboer over 60 år, resten er trygdede personer kommunen har et boansvar for etter sosiallovgivningen.

I Fjellveien 6 bor det i dag 5 personer. En av disse har fått ny bolig og flytter snart ut. En av beboerne har leiekontrakt uten tidsbegrensning, en kontrakt løper ut i 2007, en i 2008 og en i 2009. 2 leiligheter står tomme og en blir benyttet som personalbase. I Fjellveien 8 bor det 6 personer, 2 leiligheter står tomme. 3 kontrakter løper ut i 2007, 2 i 2008 og en i 2009. I Fjellveien 10 bor det 4 personer 3 av kontraktene er under avvikling det arbeides med den fjerde.

I de 24 leilighetene i Fjellveien bor det i dag totalt 15 personer.

#### **Ås kommunes boliger generelt.**

Ås kommune eier i alt 245 boliger. Av disse er 93 omsorgsboliger, 16 øremerket personer som omfattes av HVPU-boliger, 4 boliger tilpasset fysisk funksjonshemmede og 25 boliger – herunder 6 husbankfinansierte andelsleiligheter i A /L Sollia borettslag til bosetting av kvoteflyktninger. 10 av omsorgsboligene er øremerket psykiatrien, i tillegg er 6 andre boliger i følge eget vedtak forbeholdt samme gruppa. De øvrige boligene, i alt 101, er ikke øremerket spesielle brukergrupper selv om fleste ble i sin tid kjøpt eller bygd som alders- og trygdeboliger. Av den samlede boligmassen er 66 boligenheter under 50 m<sup>2</sup>, av disse igjen er 31 på mindre enn 40 m<sup>2</sup>.

Av de 101 boligene som ikke er øremerket noen spesiell gruppe, brukes de fleste fortsatt som alders- og trygdeboliger. De fleste er eldre som har vansker med å klare seg på det ordinære boligmarkedet. En stor del av disse har eldre leiekontrakter uten tidsbegrensning.

Omsorgsboligene i Dr. Sørdringsvei, og Granheimtunet er alle tildelt uten tidsbegrensninger. Det samme gjelder boligene for funksjonshemmede i Drottveien. De fleste omsorgsboligene i Tunveien er uten tidsbegrensning. Det samme gjelder aldersboligene i Liaveien og Hellinga og Rustadtorget. De fleste av de øvrige utleieboligene, omkring 50 stykker, er tildelt på tidsbegrensede kontrakter, vanligvis inntil 2 år. Det er kommunens mål at beboerne i disse skal bli i stand til å bo i egen bolig i løpet av denne tida. Ingen av boligene er øremerket rusmisbrukere, men flere boliger er tildelt denne gruppa.

Etter gjeldende retningslinjer, som kommunestyret vedtok 09.10.2002, tildeles disse boligene personer som kommunen har et lovfestet boligmessig ansvar for. Dette ansvaret er hjemlet i *Sosialtjenestelovens § 3-4*;

medvirke til å skaffe boliger til personer som på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet

og *Sosialtjenestelovens 4-3*;

plikt til å skaffe midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv.

Tildelingen av disse boligene er delegert til helse- og sosialsjefen som har nedsatt et særskilt boligtildelingsutvalg. Boligene blir ved ledighet disponert til søkere som av boligtildelingsutvalget vurderes å falle inn under kommunens boligmessige ansvar. Det kan være personer med ulike redusert boevne og/eller rusproblemer, eller personer som av andre grunner ikke er i stand til selv å skaffe nødvendig bolig.

Pr i dag står 14 boliger tomme. 4 av disse er i Brannstasjonen. Disse kan ikke tildeles før det er foretatt en omfattende rehabilitering av bygningen. Bygningen vil sannsynligvis bli solgt og blir derfor ikke rehabilitert. 8 av leilighetene i Fjellveien står tomme i påvente av avklaring om hva som skal gjøres med bygningene. 2 leiligheter i Sleipners vei står tomme. Den ene er tildelt, den andre er under oppussing. En i Rydningen er nylig fraflyttet.

#### **Ås kommunes boligmasse sammenholdt med andre kommuner.**

De er ovenfor vist at Ås kommune eier 245 boliger. Vi har fått opplyst at i Ski er det 227 boliger. Ski kommune har ikke kommunale flyktningeboliger. De leier av boligbyggelaget eller private. De har derfor et tillegg på 74 boliger. Frogn kommune har ca. 150 boliger og Vestby 115. Det er litt forskjellig grupperingsmetodikk i de 4 kommunene, men hovedinndelingen ser omtrent slik ut:

	<b>Ås</b>	<b>Ski</b>	<b>Frogn</b>	<b>Vestby</b>
Omsorgsboliger	93	50	10	24
HVPU-boliger	16			17
Fysisk funksjonshemmede	4			
Flyktningeboliger	25	74	20	30
Psykiatriboliger	6		8	
Andre	101	177	112	44
<b>I alt</b>	<b>245</b>	<b>301</b>	<b>150</b>	<b>115</b>

Ås kommune har mange utleieboliger i forhold til folketallet. En av grunnene er at Ås har satset på hjemmebaserte omsorgstjenester i omsorgsboliger. Vi har nesten dobbelt så mange omsorgsboliger som Ski. Grappa "andre" som i alle kommunene inneholder sosialboliger, er ikke spesielt stor. I Ås er de fleste boligene i denne gruppa tildelt eldre og trygdede på kontrakter uten tidsbegrensning. Vi har få flyktningeboliger sammenliknet med nabokommunene.

Ut fra ovenstående sammenstilling kan vi ikke si at Ås har spesielt mange boliger sammenliknet med andre Follo-kommuner. Sammensetningen av boligmassen og leiekontraktens utforming gjør at det er vanskelig å selge mange boliger, i hvert fall på kort sikt. Skal kommunen lykkes i å selge 5-7 boliger årlig, som forutsatt i HP, må en drive en aktiv politikk ved fraflytting av leiligheter uten tidsbegrensede leiekontrakter.

#### **Gjeldende planer for Fjellveien.**

Den siste omfattende rehabiliteringen utvendig i Fjellveien skjedde i 1998/99. Da ble fasadene i sør og vest skiftet. Nord og østfasaden ble utsatt. Fra 2000 er 9 leiligheter, 3 i hver blokk, renoverert ved fraflytting og nyinnflytting. Hver leilighet er oppusset for omkring 130 000 kroner, til sammen vel 1 mill kroner. Til tross for dette er leilighetene nedslitte og ser forfalne ut. Det skyldes at blant beboerne er det mennesker med svært lav boevne, noe som medfører meget sterk slitasje. Kommunen har ikke evnet å prioritere å holde tritt med hærverk og forfall. Det må også forventes å bli et problem i fremtiden.

Fjellveien 10 er planlagt renovert spesielt for flyktninger, som følge av Ås kommunes forpliktelse når det gjelder flyktingemottak. Bygningen anses meget godt egnet til formålet, leilighetene har en god størrelse og beliggenheten er meget god for å trygge god og effektiv oppfølging av flyktingene. Det vil være meget krevende å finne gode alternativer.

### **Mottaksvedtak**

Formannskapet vedtok i sitt møte 22.6.05 å bosette 30 flyktninger i perioden 2005-2007. Det er nå bosatt 20 av disse. Kommunen har som nevnt ovenfor få boliger som er forbeholdt flyktninger. De fleste av disse er familieboliger, mens de fleste flyktingene som kommunen mottar er enslige. Vi har derfor et stort behov for småleiligheter. De fleste av de få småleilighetene kommunen disponerer ligger i Fjellveien. Det er i dag få småleiligheter på det åpne markedet og de som fins er for dyre for den gruppa vi snakker om her. For å oppfylle kommunens vedtak er det viktig å få rehabilitert boligene så fort som mulig. Alternativt kan det bli å revurdere vedtaket om flyktingemottak.

### **Konsekvenser av redusert mottak av flyktninger**

Dersom kommunen ikke klarer å bosette flyktninger, vil konsekvensen i første omgang kunne bli at det ikke blir behov for et introduksjonsprogram. På sikt vil det heller ikke bli behov for en flyktingkonsulent. Det vil bli færre som har behov for norskkurs og dermed behov for færre norsklærere. Deltakerne vil oppleve et mindre differensiert tilbud fordi det blir igangsatt færre grupper.

Flyktingkonsulenten og programrådgiver og programveiledere i introduksjonsprogrammet utgjør i dag et team som utfyller hverandre både erfaringsmessig og utdanningsmessig. Dette teamet har arbeidet sammen siden introduksjonsprogrammet ble startet for snart tre år siden (1. september 2004) og har utviklet en arbeidsform som er effektiv. Ulik utdanningsbakgrunn sikrer en helhetlig tilnærming og høy kvalitet på tjenesten. De har kompetanse på somali, arabisk, farsi, dari og tyrkisk i tillegg til norsk og engelsk.

Medarbeiderne har en kompetanse som er etterspurt, så de vil ikke ha store problemer med å finne annet arbeid utenfor kommunen. Men Ås kommune vil ha problemer med å bygge opp et nytt team med tilsvarende kompetansenivå dersom teamet først er bygget ned.

En stabil og forutsigbar bosettingspolitikk er viktig for å

- sikre at kommunen beholder fagkompetanse,
- opprettholde faglig nettverk for lærere som skal arbeide i voksenopplæringen
- opprettholde et godt tilbud til innbyggere med rett til opplæring i norsk og samfunnskunnskap

### **Fjellveien som flyktingeboliger**

Mange innvandrere og flyktninger i Ås kommune befinner seg i en utsatt posisjon i boligmarkedet, spesielt enslige flyktninger. God og stabile boforhold for flyktninger er nødvendig dersom kommunen skal oppfylle sin forpliktelse til å ta imot flyktninger og lykkes i integreringsarbeidet.

Fjellveien 10 har enkelte viktige kvaliteter som bolig for enslige flyktninger:

- Det er sentralt i forhold til voksenopplæringscenter, flyktningsjeneste, andre kommunale tilbud, offentlig kommunikasjon og forretninger
- Det er små leiligheter med lav husleie, noe som bidrar til at flyktingene er økonomisk selvhjulpne med introduksjonsstønning og bostøtte.
- Leilighetene er så små at de ikke er veldig attraktive som varig bolig etter at flyktingen er kommet i ordinært arbeid. Dermed vil flere ønske seg noe større, og vi får en god gjennomstrømning.
- Ved å disponere hele Fjellveien 10 kan vi arbeide målrettet med flyktingenes kompetanse på å bo i Norge (se plan under)

Fjellveien 10 har tre store utfordringer som må løses:

- Sikkerheten for beboerne må økes ved at boligen sikres mot uvedkommende. Kjellervinduer må gittes og inngangsdøren må byttes ut
- Boenhetenes standard må bedres. Det er uakseptabelt at boliger ikke har håndvask på toalettet, og beboerne bør ha egen dusj.
- Bygget trenger en betydelig oppgradering for ikke å framstå som en slum. Det er viktig for naboer, men også for at beboerne skal oppleve at de har noe som er verdt å ta vare på.

### **Hvordan kan introduksjonsteamet og flyktningsjenesten bruke Fjellveien 10?**

Mange av flyktingene som kommer til Ås har lite kunnskaper om hvordan man bor i Norge. Det handler om

- praktiske ferdigheter knyttet til vedlikehold og skadebegrensning, bruke stoppekran, skifte sikringer, avlese strømmåler, forebygge brann, godt renhold, gressklipping med mer
- naboferdigheter, dugnader, trappevask og felles normer for samlivet
- systemforståelse i forhold til husleiekontrakter, forsikring, eierformer og ansvarsforhold, startlån, anbud, visninger med mer

Introduksjonsteamet og flyktningsjenesten ser at dersom vi disponerer et bygg med 8 enheter, kan vi flytte deler av undervisningen i introduksjonsprogrammet dit for beboerne og andre deltakere som kan nyttegjøre seg opplæringen. Ved å gjøre undervisningen praktisk vil deltakerne lære mer og raskere. I større grad vil de også oppleve at det som gjøres angår deres hverdag. I tillegg vil dette bidra til at boligene blir bedre tatt vare på.

Å etablere og mestre et boforhold forutsetter praktiske, sosiale og kulturelle ferdigheter. Kommunen vil bidra til at den enkelte blir mest mulig i stand til å ta ansvar for sitt boforhold og ivaretar og viser respekt for fellesområdet og kommunes eiendom. I tillegg til opplæring i praktiske ferdigheter vil vi ha fokus på sosial trening, nettverksbygging og samarbeid.

### Rehabiliteringskostnader

For at Fjellveien kan bli et fullverdig boalternativ må bygningene gjennomgå en fullstendig rehabilitering, utvendig og innvendig. Det er ikke innhentet fullstendig anbud på rehabiliteringsarbeidene. Med vår kjennskap til bygningenes tilstand og utgangspunkt i våre rammeavtaler om håndverkstjenester har vi gjort følgende kostnadsoverslag for rehabilitering av Fjellveien 10:

Rigg og drift	kr.	150 000
Utvendige rehabiliteringsarbeider	kr.	1 100 000
Rørleggerarbeider	kr.	800 000
Elektroarbeider	kr.	100 000
Innvendige malerarbeider	kr.	250 000
Generell oppussing av 8 leiligheter	kr.	1 200 000
Usikkerhet	kr.	300 000
Totalt eks. MVA	kr.	3 600 000
MVA	kr.	900 000
Totalt	kr.	4 500 000

De to andre bygningene er i noe bedre stand, men det er det samme arbeidet som skal utføres. Kostnadene antas å bli i samme størrelsesorden. Kostnadsoverslagets forankring i kommunens rammeavtaler gir relativt god sikkerhet for beregningen.

Det er tidligere satt av 250 000 kroner til rehabilitering av tak i Fjellveien. Et lignende beløp kan disponeres av flyktningemidler. Husbanken gir 20% tilskudd til flyktningeboliger. Disse tre beløpene er til sammen 1,5 mill kroner. Resten 3 mill kroner, må lånes. Dette kan helt eller delvis finansieres med husleieøkning. Rådmannen vil komme tilbake med fullstendig finansieringsplan ved 2. tertialrapportering

### Eventuelt salg av eiendommen

Eiendommen gnr. 61, bnr. 61 (Fjellveien 6, 8, og 10) er 2 938 m<sup>2</sup>. Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan for Sentralholtet, men reguleringsbestemmelsene er erstattet av kommuneplanens bestemmelser i § 8, dvs. maksimalt tillatt bebygd areal er 22% maks gesimshøyde 6,5 meter og maks mønehøyde 9,5 meter. Ut fra tomtens plassering, arealets størrelse og kommuneplanens bestemmelser om utnytting vil tomte sannsynligvis kunne selges for mellom 4 og 8 mill kroner, avhengig av avtale med kjøper. Vi antar 5 mill kroner vil være realistisk.

I dag bor det 4 personer i Fjellveien 10, 5 i Fjellveien 8 og 5 i Fjellveien 6. Det arbeides med å tømme nr. 10 slik at forutsatte rehabilitering, dersom den blir vedtatt, kan settes i verk. 3 flytter sannsynligvis ut i løpet av juni.

Dersom eiendommen skal selges, må den må alle boligene tømmes. Beboerne er alle personer kommunen har et særskilt ansvar for, slik at kommunen må finne alternativ boplass for dem.



**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Boligene i Fjellveien har en beliggenhet og en størrelse som gjør de svært godt egnet til flyktningeboliger. Dette skal være gjennomgangsboliger. Det er viktig at kommunens boliger er godt egnet og lokalisert på en måte som gir mulighet for effektiv oppfølging. Det er meget vanskelig å finne egnede tomter til dette formålet. Vi mener derfor man bør prioritere istandsetting av disse boligene og heller skjerpe oppmerksomheten på avhending av boliger kommunen har problemer med å utnytte.

Vi erfarer at sammensetningen av beboere i Fjellveienbygningene har vært uheldig. Fremover må vi derfor søke å skape et bomiljø med mer balansert sammensetning. Mennesker med svært liten boevne må vi forsøke å huse i boliger som er bedre egnet til formålet.

Det må også utarbeides et vedlikeholds og oppfølgingsprogram for kommunens boliger som bedre tar vare på realkapitalen og hindrer den uakseptable utviklingen vi har sett i Fjellveien.

Rehabiliteringen finansieres ved kommunale midler og tilskudd. Resten, omkring 3 mill kroner, må lånes og finansieres med husleieøkning. Rådmannen vil komme tilbake med fullstendig finansieringsplan i forbindelse med 2. tertialrapport.

**Utv.sak nr 32/07**  
**ETABLERING AV UNGDOMSBOLIGER**

Saksbehandler: Per Kierulf	Arkivnr: F17	Saknr.: 05/1464
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	48/05	11.05.2005
Formannskapet	11/07	07.02.2007
Formannskapet	32/07	<b>20.06.2007</b>
Kommunestyret	30/07	<b>20.06.2007</b>

**Til orientering, jf. formannskapets behandling 07.02.07:**

Det er ikke mottatt merknader fra partiene, jf. påminnelse i e-post fra ordfører 17.04.07 og meldingssak 2 i formannskapet 09.05.07. Saken legges frem uendret.

**Rådmannens innstilling 31.01.07:**

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.*

**Formannskapets behandling 07.02.2007:**

Dag Guttormsen (H) fremmet følgende forslag om tillegg til pkt. 3:  
..for ungdom.

Jorunn Nakken (V) fremmet forslag om nytt punkt 5:  
Kriterier for tildeling og betaling fremmes som egen sak.

Arne Hillestad (FrP) fremmet utsettelsesforslag.

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

**Votering:** Det omforente utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

**Formannskapets vedtak 07.02.2007:**

Saken utsettes for ny vurdering etter at arbeidsgruppa har vurdert merknadene fra partiene. Merknadene må være Vibeke Berggård i hende innen 01.03.07.

---

**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 Korslund (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 sluttrapport:

## 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 startlånordningen.   |
| 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:<br><i>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.</i> |

---

## 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 enhver 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 avtalefestes.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 600m<sup>2</sup> – 750 m<sup>2</sup>. 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. m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 startlånordningen i 2003 til erstatning for tidligere etableringslån og kjøpslån.

Ordningen 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 enkeltutlånsgrense:

Nesodden:	Ingen.
Ski:	Ingen øvre grense (har ikke gitt enkeltlån over kr. 1,6 mill).
Vestby:	Ingen øvre grense (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 grense (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 <sup>1</sup>anskaffelse av bolig, <sup>2</sup>utbedring av eller <sup>3</sup> til 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. enkeltutlånsgrense 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 startlåneordningen - 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 startlåneordningen.

#### **Anbefaling**

- Arbeidsgruppen anbefale startlåneordningen 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 33/07**

**BJØRNEBEKK ASYLMOTTAK**

**- TILRETTELEGGING FOR BEVEGELSESHEMMEDE**

Saksbehandler: Mikal Johansen	Arkivnr: 614 F31 &70	Saknr.: 07/1434
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	33/07	20.06.2007
Kommunestyret	/	

**Rådmannens innstilling:**

- 1) En del av Steinerbarnehagen ombygges til leilighet for bevegelseshemmet.
- 2) Resterende del av barnehagen bygges om til tre familieleiligheter dersom UDIs nye kravspesifikasjon inneholder et slikt krav.
- 3) Finansiering av utgifter som ikke dekkes gjennom beløp som allerede er bevilget innarbeides ved kommende rullering av økonomiplan.

Rådmannen i Ås, 13.06.07

Per A. Kierulf

**Avgjørelsesmyndighet:** Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:** Formannskapet  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:** Internt notat av 12.02.07, jf. Inr.1908/07.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:** Ingen

**Utskrift av saken sendes til:** Økonomisjefen

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken**

Ås kommune har drevet Bjørnebekk asylmottak siden 1999. Ås kommune utfører denne tjenesten på vegne av Utlendingsdirektoratet (UDI). Tjenesten var ute på anbud våren 2006. Anbudet medførte at Ås kommunes økonomiske rammebetingelser ble strammet inn i forhold til tidligere avtale både med hensyn til kommunens inntekter og hva som må oppfylles i forhold til kravspesifikasjonen som ligger til grunn for den nye avtalen. Vurderingen var likevel at Ås kommune fortsatt ville være tjent med å drive asylmottaket slik at ny avtale med UDI ble undertegnet. Avtalen trådte i kraft 01.07.06 og løper i tre år.

I kravspesifikasjonen stilles det nå krav om at beboere med særskilte behov skal så langt som mulig ha en tilpasset løsning. UDI har i enkelte situasjoner ønsket at asylmottaket skal kunne ta i mot personer som er bevegelseshemmet. Dette lar seg ikke gjennomføre med dagens bygningsmasse som benyttes av mottaket. For å kunne oppfylle UDIs krav ble det i k-sak 60/06 bevilget 0,2 mill. kroner til installasjon av heis i et av de eksisterende byggene på Bjørnebekk. Beløpet skulle finansieres gjennom fondsmidler som var generert av mottaket. Det viste seg imidlertid at beløpet på langt nær var tilstrekkelig for å kunne gjennomføre bygging av heis og rampe. I løpet av høsten kom det også signaler fra UDI om at i ny kravspesifikasjon ville det også bli stilt krav om familieleiligheter. Heller ikke dette er oppfylt i dagens bygningsmasse. Nytt kostnadsanslag ble 2 mill. kroner (inkl. mva). Dette anslaget innbefattet tilpassning til én leilighet for bevegelseshemmet og tre familierom. Som følge av beløpets størrelse ble prosjektet stoppet før utgifter begynte å påløpe.

Styringsgruppen ved asylmottaket foretok en ny gjennomgang av situasjonen etter dette. Et annet alternativ som er kommet opp er å ta i bruk bygget som i dag huser Steinerbarnehagen. Dette er en del av den kommunale bygningsmassen som hører til ved Bjørnebekk. Steinerbarnehagen skal ta i bruk egne lokaler på Holstad. Barnehagen regner med å flytte omkring 1. oktober, og lokalene vil da bli ledige. Det er foretatt kostnadsanslag for én leilighet for bevegelseshemmet og tre familieleiligheter, jf. ovennevnte alternativ. Kostnadsanslaget for dette er også 2 mill. kroner.

### **Vurdering**

Rådmannen mener at den kommunale driften av Bjørnebekk asylmottak må kunne sies å være meget vellykket ut fra følgende forhold:

- UDIs årlige ettersyn viser at asylmottaket drives meget godt. Dette må blant annet ses i sammenheng med at Bjørnebekk har en stabil personalgruppe med høy kompetanse innen drift av asylmottak og med relativt høyt utdanningsnivå.
- Forholdet til lokalsamfunnet må kunne sies å være meget bra. Bjørnebekk asylmottak er et av få mottak som drives i kommunal regi. Dette bidrar til en god dialog med resten av kommunen. I tillegg samarbeider asylmottaket med flere grupper og organisasjoner innen frivillig sektor.
- Mottaket har bidratt positivt økonomisk til den resterende driften av Ås kommune. Det samlede overskudd som asylmottaket har gitt, har vært om lag 1 mill. kroner hvert år fram til ny avtale trådte i kraft i 2006.

Rådmannen mener at så lenge driften ved mottaket fungerer godt og forholdet til lokalsamfunnet er som i dag, har det en verdi for kommunen å drifte asylmottaket. Imidlertid har den nye avtalen samt andre krav fra UDI medført at mottakets bidrag til resterende drift er blitt marginal. Årsaken til trangere økonomiske rammevilkår må blant annet ses i sammenheng med at behovet for asylmottak har gått ned de siste årene. Rådmannen legger til grunn at trangere økonomiske rammer kan være av forbigående karakter, men at dette gir en utfordring i forhold til hvordan ovennevnte krav fra UDI bør løses.

Rådmannen mener at en investering på 2 mill. kroner i eksisterende bygningsmasse har liten verdi dersom asylmottakets drift avsluttes når gjeldende avtale utløper i 2009. Det er vanskelig å se at dagens bygningsmasse kan benyttes til andre funksjoner dersom driften av mottaket opphører. Rådmannen vil derfor anbefale at lokalene som i dag benyttes av Steinerbarnehagen rustes opp. Slik bygget er i dag vil det ikke være noen alternativ bruk av denne bygningen. Etter en rehabilitering vil man kunne finne alternativ bruk hvis mottaket blir nedlagt, for

eksempel for vanskeligstilte, rusboliger, flyktningeboliger eller annet boligformål. Rådmannen ser for seg følgende etappeutbygging:

- 1) Første etappe er asbestsanering, nytt tak, nye vinduer, ny inngang og bygging av leilighet for bevegelseshemmet. Utgiftene er anslått til vel 1 mill. kroner.
- 2) Familieleilighetene bygges ut dersom UDIs endelige kravspesifikasjon inneholder et slikt krav. Utgiftene er anslått til underkant av 1 mill. kroner.

Rådmannen legger til grunn at utgiftene til første fase i år kan dekkes ved ovennevnte bevilgning på 0,2 mill. kroner samt omdisponering av deler av rehabiliteringsmidler knyttet til Bjørnebekk på 0,5 mill. kroner. Resterende beløp for 2008 innarbeides ved kommende rullering av Handlingsprogram med økonomiplan. Dersom UDIs endelige kravspesifikasjon inneholder krav om familieleilighet vil dette også bli innarbeidet ved kommende rullering.

**Utv.sak nr 34/07**  
**ANBUD KOMMUNAL TJENESTEPENSJON**

Saksbehandler: Mikal Johansen	Arkivnr: 570	Saknr.: 07/1216
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	28/07	30.05.2007
Formannskapet	34/07	20.06.2007
Kommunestyret	34/07	20.06.2007

Se vedlegg 4 notat av 12.06.07 fra rådmannen.

**Formannskapets innstilling 30.05.2007:**

- 1) Kommunal tjenestepensjon i Storebrand legges ut på anbud basert på konkurranse med forhandlinger.

**Formannskapets behandling 30.05.2007:**

Notat av 30.05.07 fra rådmannen med vedlegg av 30.05.07 fra Pensjon & Finans var sendt på e-post og ble delt ut, jf. lnr 7595/07. I notatet endret rådmannen pkt. 1 sin innstilling.

Formannskapet ønsket ikke å stemme over pkt. 2 og 3. Saken legges frem for formannskapet til ny behandling 20.06.07 før behandling kommunestyret samme dag.

**Votering:** Rådmannens innstilling pkt. 1 ble enstemmig tiltrådt.

**Rådmannens endrede innstilling 30.05.07:**

- 1) Kommunal tjenestepensjon i Storebrand legges ut på anbud basert på konkurranse med forhandlinger.
- 2) Det legges til grunn følgende vektning av tildelingskriteriene:
  - a. Størrelsen på årspremien 50,0 %
  - b. Kvalitet på kapitalforvaltningen 25,0 %
  - c. Kvalitet på risikofellesskapet 12,5 %
  - d. Kvaliteten på service og oppfølging 12,5 %
- 3) Rådmannen får fullmakt til å si opp gjeldende avtale med Storebrand.

**Avgjørelsesmyndighet:** Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:** Formannskapet  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:** (1 og 3 er tidligere sendt formannskapet og er nå trykt i kommunestyrets innkalling 20.06.07)

1. Notat av Pensjon & Finans 23.05.07.
2. Utgåar (Konkurransegrunnlag)
3. Notat av 30.05.07 fra rådmannen med vedlagt notat fra Pensjon & Finans datert 30.05.07, jf. lnr. 7595/07
4. Notat av 12.06.07 fra rådmannen med vedlagt notat fra Pensjon & Finans datert 13.06.07, jf. lnr. 8572/07.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:** Ingen

**Utskrift av saken sendes til:** Økonomisjef, personalsjef, revisor

## **SAKSUTREDNING:**

### **Bakgrunn for at saken reises:**

Ås kommune har i dag avtale med Storebrand for tjenstepensjon hvor kommunen kan velge leverandør. Avtalen har vart siden 2002 og har ikke vært ute på anbud. Rådmannen mener at man nå bør vurdere om ikke kommunal tjenstepensjon skal ut på anbud.

### **Fakta i saken:**

Innkjøpsområdet kommunal tjenstepensjon er et stort innkjøpsområde. Premien som skal betales til Storebrand er over 25 mill. kroner i 2007, og de totale flyttbare verdier pr. 31.12.06 var 243 mill. kroner. Markedet preges av at antall tilbydere er lavt. Det eksisterer i dag kun tre livselskaper som tilbyr kommunal tjenstepensjon: KLP, Storebrand og Vital. I tillegg har enkelte kommuner valgt å ha egne pensjonskasser.

Anskaffelse av kommunal tjenstepensjon kommer inn under regelverk om offentlige anskaffelser. Sentralt er kravene til likebehandling, forutberegnelighet, gjennomsiktighet og etterprøvnbarhet. Av hensyn til tidsfrister bør en beslutning om anbudsprosessen skje i løpet av juni måned.

Ved anbud på kommunal tjenstepensjon skal anskaffelsesprosedyren for åpen anbudskonkurranse følges, noe som blant annet betyr at konkurranse med forhandlinger er utelukket. Valg av pensjonsleverandør skal skje på grunnlag av valgte tildelingskriterier. Det følger av hovedtariffavtalen at det er kommunestyret som skal avgjøre spørsmålet om skifte av pensjonsleverandør. Det følger også av hovedtariffavtalen at fristen for å si opp gjeldende avtale med Storebrand er innen 1.oktober. Endelig kommunestyrevedtak om flytting skal skje innen 1. desember.

### **Vurdering**

En vesentlig endring siden Ås kommune var ute på anbud i 2001, er at Hovedtariffavtalen nå innskrenker livselskaperens produkttilbud og pålegger disse å opprette et felles risikofellesskap for bransjen. Dette betyr at det skal være lik premiesats for alle som omfattes av tariffområdet innenfor hver leverandør. Felles risikofellesskap med andre kommuner medfører at premieforskjellene mellom de ulike selskapene er blitt betydelig redusert. Rådmannen vil likevel anta at et anbud kan gi besparelser siden premieinnbetalingene pr. år er så store. Kravet

til felles risikofellesskap kan trekke i retning av at Ås kommune bør vurdere å opprette pensjonskasse alene eller sammen med andre kommuner. Enkelte større kommuner er i ferd med å gjennomføre eller har gjennomført en slik prosess. Rådmannen ser dette som interessant i et lengre tidsperspektiv, men ser det ikke realistisk at det skal være mulig for Ås kommune å etablere en egen pensjonskasse de nærmeste årene.

En annen vesentlig endring vil skje fra 2008 når ny forsikringslov trer i kraft. Den nye loven dikterer en dekomponering av pensjonsproduktet i fire hovedelementer. Endringen er ment å skape mer oversiktelige produkter og skape skjerpet konkurranse mellom leverandørene da de skal prise delproduktene separat på årlig basis. Rådmannen ser at enkelte mener at tidspunktet for en eventuell flytting vil være spesielt gunstig i år som følge av at det kommer et nytt regelverk, men synes det er vanskelig å vurdere dette argumentet. Nye regler fra årsskiftet medfører også at kommunene kan få investeringsvalg ut fra hvilke risiko kommunen måtte ønske å ta. Rådmannen ser dette som interessant i forhold til forvaltningen av e-verksmidlene. Rådmannen legger opp til å belyse dette nærmere i sak om finansreglementet som fremmes etter sommerferien.

For å kunne gjennomføre et anbud på kommunal tjenstepensjon, vil det være behov for ekstern bistand. Rådmannen ønsker å bruke en uavhengig konsulent (Pensjon & Finans) til dette oppdraget. Alternativet er å bruke AON som er kommunens pensjonsmegler. Selskapet kjører de fleste anbudsprosesser for kommunal pensjon. Enkelte vil imidlertid kunne reise spørsmål til deres uavhengighet siden de er kommunens megler. Utgift til konsulent vil trolig beløpe seg til 125.000 kroner.

Et anbud vil kreve et konkurransegrunnlag hvor tildelingskriterier vil være en sentral del. Det anbefales at de bestemmes av kommunestyret. Nevnte konsulent har foreslått følgende vekting av tildelingskriterier:

- |                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| • Størrelsen på årspremien            | 50,0 % |
| • Kvalitet på kapitalforvaltningen    | 25,0 % |
| • Kvalitet på risikofellesskapet      | 12,5 % |
| • Kvaliteten på service og oppfølging | 12,5 % |

En nærmere beskrivelse av tildelingskriteriene framgår av notat fra konsulent. Rådmannen vil anbefale at de foreslåtte tildelingskriteriene legges til grunn ved vurdering av leverandør.

Rådmannen legger opp til å invitere tillitsvalgte til en tett dialog i anbudsprosessen.

**Konklusjon:**

Kommunal tjenstepensjon i Storebrand legges ut på anbud.



**Utv.sak nr 35/07**  
**ÅS KOMMUNES ÅRSREGNSKAP FOR 2006**

Saksbehandler: Mikal Johansen	Arkivnr: 219	Saknr.: 07/1181
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Kontrollutvalget	11/07	29.05.2007
Formannskapet	35/07	<b>20.06.2007</b>
Kommunestyret	28/07	<b>20.06.2007</b>

**Rådmannens innstilling:**

1. Årsregnskap 2006 for Ås kommune godkjennes.
2. Udisponert overskudd på kr 6.471.851,66 disponeres som følger:
  - a) Kr 700.000,00 benyttes i forbindelse med ny finansering innen vann og kloakk. Beløpet settes av på disposisjonsfond e-verksmidler mot at tilsvarende beløp tas av e-verkmidler på ubundet investeringsfond.
  - b) Resterende beløp avsettes til generelt disposisjonsfond.
3.
  - a) Fra neste år legges rådmannens årsmelding fram for kontrollutvalget til behandling.
  - b) Fra neste år legges kommunens årsregnskap og rådmannens årsmelding fram for kommunestyret til behandling samtidig.

Rådmannen i Ås, 13.06.07

Per A. Kierulf

**Avgjørelsesmyndighet:**  
Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**  
Kontrollutvalget  
Formannskapet  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt til formannskap og kommunestyret:**  
Kontrollutvalgets uttalelse med saksfremstilling, kontrollutvalgssak 11/07, 29.05.07.  
Ås kommunes årsregnskap for 2006 (aggregert, separat trykk, sendes kun medlemmer)  
Revisjonsberetningen for 2006

**Vedlegg som ligger i sakmappen:**  
Oversikt over ubrukte investeringsmidler som overføres til 2007.  
Rådmannens svar på revisors kommentarer (brev av 13.06.07)  
Revisors kommentarer til regnskapet (brev av 01.06.07)  
Ås kommunes årsregnskap for 2006 (detaljert og aggregert)  
Ås kommunes årsmelding for 2006 (jf. K-sak 16/07, 09.05.07)

**Utskrift av saken sendes til:**

Kontrollutvalget v/sekretariatsleder Jan T. Løkken  
Kommunerevisor  
Økonomisjef for oppfølging i samsvar med forskriftens § 11

## SAKSUTREDNING:

### Fakta i saken

I henhold til forskrift om årsregnskap skal kommunestyret vedta årsregnskapet innen 1. juli. Rådmannen vil i denne saken kommentere tre forhold:

1. Driftsregnskapet er avsluttet med et regnskapsmessig overskudd på 6,5 mill. kroner. I henhold til kommuneloven skal kommunestyret på grunnlag av innstilling fra formannskapet angi disponering av regnskapsmessig overskudd.
2. Revisjonsberetningen er avlagt med én presisering.
3. I kontrollutvalgets uttalelse til årsregnskap og årsmelding pekes følgende:
  - "a) Fra neste år legges rådmannens årsmelding fram for kontrollutvalget til behandling.
  - b) Fra neste år legges kommunens årsregnskap og rådmannens årsmelding fram for kommunestyret til behandling samtidig."

### Vurdering

Rådmannen tilrår at det regnskapsmessige overskuddet unntatt 0,7 mill. kroner avsettes til generelt disposisjonsfond. Dette fondet har de siste årene ikke inneholdt midler i særlig grad. I forbindelse med regnskapsavslutning 2006 ble fondet tilført vel 9,6 mill. kroner i henhold til vedtatt budsjett. Rådmannen mener at med de økonomiske utfordringene kommunen står overfor bør fondet styrkes utover avsatt beløp for 2006.

Revisjonsberetningen er avlagt med følgende presisering:

*"I budsjettet for 2006 er det budsjettet med bruk av selvkostfond til finansiering av investeringsutgifter til vannverk med 0,4 mill. kroner og til kloakk med 0,3 mill. kroner. Finansiering er i regnskapet gjennomført i tråd med budsjettet. Ifølge H-2140 "Retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester", utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet i januar 2003 kan ikke investeringer i anleggsmidler finansieres direkte av selvkostfond. Vi vil derfor anbefale kommunestyret å foreta en ny finansiering av 0,7 mill. kroner."*

Administrasjonen har tidligere lagt til grunn at retningslinjene gav grunnlag for å kunne gjøre en slik finansiering, men er nå blitt klar over at retningslinjene ikke gir et slik handlingsrom. Rådmannen foreslår at 0,7 mill. kroner av det regnskapsmessige overskuddet kommer inn som ny finansiering. Et regnskapsmessig overskudd kan imidlertid avsettes til generelt disposisjonsfond, mens det her kan benyttes midler fra ubundet investeringsfond. Rådmannen ønsker derfor å bruke ubundne investeringsfondsmidler fra e-verksmidlene som finansiering mot at disse midlene blir tilført tilsvarende beløp gjennom disposisjonsfond.

Rådmannen tar til etterretning kontrollutvalgets uttalelse om framleggelse av årsmelding og årsregnskap. I forhold til Ås kommunes plansystem vil det være mest hensiktsmessig at

årsmelding og årsregnskap behandles av kommunestyret i mai. Rådmannen vil legge opp en avleggelse av årsmelding og regnskap for 2007 slik at dette kan være mulig å gjennomføre.