



Møteinnkalling

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Moum
Tidspunkt: 28.02.2011 kl. 12:15

Eventuelle forfall meldes til Randi Nordskog, telefon 6930 6144 eller e-post:
rano@fredrikstad.kommun.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Sakliste

- PS 7/11 Referatsaker
- RS 6/11 Varsel om regulering - Borg barne- og familiesenter - gnr 303, bnr 1367, Grårudveien - Sentrum Ø
- RS 7/11 Varsel angående parallelt arbeid med reguleringsendring og byggesak for Solodden i Fredrikstad kommune
- RS 8/11 Kunngjøring om oppstart av detaljregulering av Knipleveien 33, samt Repslagerveien 3 og 5, Sentrum
- RS 9/11 Varsel om oppstart av detaljregulering av Østgårdshaven - Sentrum
- RS 10/11 Informasjon og oppdatering av aktuelle saker
- PS 8/11 Kommuneplanens arealdel 2011 - 2023 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av Formannskapet 03.02.11
- PS 9/11 Prosjekt strategier for boligsosialt arbeid og boligsosialt utviklingsprogram BOSO - orientering om status
- PS 10/11 Organisering av boligforvaltning
- PS 11/11 Etablering av palliativ enhet i Fredrikstad kommune

Fredrikstad, 22.02.11

Arne Hunn (sign)
leder

Vedlegg til sak 8/11 Kommuneplanens arealdel 2011-23 sendes bare til rådets faste medlemmer

- PS 7/11** **Referatsaker (ikke vedlagt)**
- RS 6/11** Varsel om regulering - Borg barne- og familiesenter - gnr 303, bnr 1367, Grårudveien - Sentrum Ø
- RS 7/11** Varsel angående parallelt arbeid med reguleringsendring og byggesak for Solodden i Fredrikstad kommune
- RS 8/11** Kunngjøring om oppstart av detaljregulering av Knipleveien 33, samt Repslagerveien 3 og 5, Sentrum
- RS 9/11** Varsel om oppstart av detaljregulering av Østgårdshaven - Sentrum
- RS 10/11** Informasjon og oppdatering av aktuelle saker

Saksnr.: 2011/1652
Dokumentnr.: 9
Løpenr.: 21475/2011
Klassering: 141
Saksbehandler: Randi Nordskog

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaknr.
Eldrerådet	01.03.2011	
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	28.02.2011	8/11

Kommuneplanens arealdel 2011 - 2023 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av Formannskapet 03.02.11

Rådmannens innstilling

Rådmannen legger frem saken uten innstilling.

Fredrikstad, 17.02.11

Sammendrag

Det foreliggende planforslag til rullering av kommuneplanens arealdel gjelder for perioden 2011 – 2023 og fremmes samtidig med rulleringen av Kystsoneplanen og Byområdeplanen. Problemstillinger knyttet til disse planforslagenes virkeområde behandles derfor kun unntaksvis i arealdelen.

Vedlegg (separat hefte)

- 1 Kommuneplanens arealdel 2011 - 2023
Høringsdokument
- 2 Planbeskrivelse med konsekvensutredning, bestemmelser og retningslinjer
- 3 Plankart
- 4 Forslag til boligbyggeprogram
- 5 Innspill fra private med administrasjonens vurdering
- 5 Innspill fra offentlige myndigheter med administrasjonens vurdering
- 7 Temakart biologisk mangfold

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Saksopplysninger

Det fremlagte forslag til rullering av kommuneplanens arealdel gjelder for perioden 2011 – 2023 og fremmes samtidig med rulleringen av Kystsoneplanen og Byområdeplanen. Problemstillinger knyttet til disse planforslagenes virkeområde behandles derfor kun unntaksvis i arealdelen.

Gjeldende fylkesplan "Østfold mot 2050" gir viktige føringer for utformingen av planen og for arealbruken. Blant annet innebærer dette at nye utbyggingsarealer innenfor tettstedssonen ikke kan tas i bruk før godkjent regionalt arealregnskap foreligger. Dette er ikke klart, og det foreliggende planforslag viser derfor ikke de langsiktige arealbruksperspektiver som fylkesplanen i utgangspunktet forutsetter. Dette er gjort i forståelse med Østfold fylkeskommune.

Kommunens boligbyggeprogram er inntatt i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant for uttalelse i rådene.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Rådene gjør sin vurdering i møte og avgir en uttalelse.

Saknr.: 2010/4796
Dokumentnr.: 22
Løpenr.: 19019/2011
Klassering: H40
Saksbehandler: Anita Gretland Karlsen

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaknr.
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	28.02.2011	9/11
Eldrerådet	01.03.2011	
Sosial- og omsorgsutvalget	01.03.2011	10/11
Teknisk utvalg		

Prosjekt strategier for boligsosialt arbeid og boligsosialt utviklingsprogram BOSO - orientering om status

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler sosial – og omsorgsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. Saken tas til orientering

Fredrikstad, 10.2.2011

Sammendrag

Saken gir orientering om status i arbeidet med prosjekt "Strategier for boligsosialt arbeid" og boligsosialt utviklingsprogram (BOSO) i samarbeid med Husbanken.

Arbeidet er godt i gang og det er ønskelig å se de to prosjektene som et felles prosjekt med felles leder og prosjektorganisasjon i det videre arbeidet.

Vedlegg

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

1. Sak 22/10 Sosial – og omsorgsutvalget 22.9.2010, Strategier for boligsosialt arbeid i Fredrikstad kommune 2011 -2014 - oppstart av prosjekt
2. Sak 59/09 Bystyret 18.06.2009 , Boligsosialt utviklingsprogram – midlertidig husvære og lavterskeltilbud
3. Foreløpig organisasjonskart
4. Forslag til samarbeidsavtale mellom Fredrikstad kommune og Husbanken
5. Husbanken region øst: Programbeskrivelse 2011 – 2017 – boligsosialt utviklingsprogram
6. Husbanken: Kunnskaps – og læringsplan for boligsosialt utviklingsprogram 2011
7. Husbanken: Foranalyser i boligsosialt utviklingsprogram
8. Husbankens nettsider: www.husbanken.no for utdypende og fortløpende informasjon om BOSO.

Saksopplysninger

Bystyret vedtok den 18. 6.2009 at Fredrikstad kommune skulle søke opptak i Husbankens boligsosiale utviklingsprogram BOSO, etter invitasjon fra Husbanken. Det ble søkt om opptak både for fra 2009 og 2010. Begge gangene ble søknaden avslått fra Husbanken.

Sosial – og omsorgutvalget vedtok den 22.9.2010 å igangsette et prosjekt for å utvikle strategier for det boligsosiale arbeidet i Fredrikstad for perioden 2011 - 2014 for komme i gang med planene på dette området uavhengig av Husbankens program.

Prosjektet startet opp i september med prosjektleder fra seksjon for omsorg – og sosiale tjenester og med prosjektdeltagere fra de tre samarbeidende seksjonene, seksjon for miljø og samfunn, seksjon for regulering og teknisk drift og seksjon for omsorg og sosiale tjenester, jfr. vedtak i sak 22/10.

Parallelt med dette ble det i oktober 2010 avholdt møte med ledelsen i Husbanken der det ble gitt klarsignal for opptak i BOSO – programmet fra 2011. Prosjektleder og andre ble invitert til og deltok på mange av Husbankens samarbeidsmøter og konferanser utover høsten.

Prosjektorganisering:

Prosjektorganiseringen ble planlagt med utgangspunkt i vedtatt prosjekt om boligsosiale strategier før vi fikk klarsignal til deltagelse BOSO.

Prosjektgruppe består av representanter fra de tre samarbeidende seksjonene, fra seksjon økonomi og organisasjonsutvikling og tillitsvalgt. Styringsgruppen består av kommunalsjefene fra de tre samarbeidende seksjonene.

Fordi vi nå vil se de to prosjektene som ett prosjekt, er organisasjonskartet under omarbeidelse og vil bli forelagt styringsgruppen til godkjenning i løpet av kort tid.

Status prosjekt ” Strategier for boligsosialt arbeid”:

I løpet av høsten 2010 er det jobbet med å samle inn og kartlegge framtidige behov for bolig og tjenester.

Foreløpig har vi kartlagt hver av de brukergruppene som er definert inn i prosjektet. I den framtidige planleggingen er det mulig det vil være mer hensiktsmessig å fokusere mer på boligtyper og tjenestebehov enn på brukergrupper. Dette vil gi større fleksibilitet i utnyttelsen av boligene framover.

- Eldre: Det foreligger oppdatert oversikt over ventelister på sykehjem og omsorgsbolig. Mye statistikk på framtidig antall osv. Det arbeides videre med å gå dypere mht. antall og bolig og tjenestebehov for framtiden.
- Rus: Det foreligger forholdsvis oppdaterte tall og opplysninger, men det trengs ny gjennomgang for endelig oppdatering av boligbehovet også når det gjelder tjenestebehovene i de ulike boligtypene. Lavterskelboliger for denne gruppen er under planlegging.
- Psykiatri: Det foreligger oppdatert oversikt over personer på venteliste og på framtidige behov. Et heldøgns boligprosjekt for denne gruppen er under planlegging på Bråten/Begby.
- Funksjonshemmede: Statistikk over nåværende og framtidige brukere og antatte boligbehov foreligger. Må bearbeides og analyseres. Et prosjekt med tre boliger er nettopp fullført og et prosjekt med 10 boliger ferdigstilles i september i år.
- Andre vanskeligstilte: Mye statistikk foreligger, bla. vedrørende bostedsløshet, men vi mangler den detaljerte oversikten over de enkelte behov både for type bolig og tjenestebehov.

Det er også jobbet med å etablere kontakter internt og eksternt og med å få oversikt over alle deler av det som inngår i det boligsosiale arbeidet.

Status BOSO:

Det formelle oppstartsmøte for vår deltagelse i BOSO ble gjennomført 19.1 i år. På møtet deltok de tre kommunene som starter opp samtidig med oss: Sarpsborg, Ringerike og Elverum. Til sammen er nå 14 kommuner inkludert fire bydeler i Oslo med i programmet. Kommunene som deltar fra Østfold er Moss, Halden, Sarpsborg og Fredrikstad. Den 26.1 etablerte prosjektlederne i disse kommunene et Østfold – nettverk for BOSO der vi vil utveksle og dele erfaringer med hverandre. Både prosjektleder og medlemmer av prosjektgruppen deltar på samarbeidsmøter og opplæringstiltak i regi av Husbanken. Styringsgruppen vil også delta på faste møtepunkter med Husbanken hvert år.

Samarbeidsavtalen mellom Husbanken og Fredrikstad kommune skal nå undertegnes og blir gjeldene for perioden 1.3.2011 til 1.3.2015.

Første året i BOSO – programmet er en planlegging – og analysefase. Vi er nå gang med å jobbe ut kravspesifikasjon for konkurranse for en ekstern foranalyse av det boligsosiale arbeidet i Fredrikstad. Utgifter til dette dekkes av tilskudd fra Husbanken. Når rapporten for analysen foreligger utover i året, må det vurderes hvilke områder og tiltak som skal prioriteres å jobbe med framover.

Økonomiske konsekvenser

Deltagelsen i BOSO forutsetter deling av kostnader mellom partene. Kommunens andel forutsettes opptreppet årlig.

Det første året er det mottar kommunen inntil 1 million kroner til oppstart av arbeidet og gjennomføring av foranalyse. For perioden 2012 til 2015 forutsettes at kommunen bidrar med hhv. 30 %, 40 % og 50 % av årlige kostnader. Kommunens bidrag er en kombinasjon av egeninnsats og direkte finansiering. Størrelsen på beløp og ressursinnsats vil avhenge av hvilke tiltak vi prioriterer fra år til år. Finansiering av bolig – og tjenestetiltak som inngår i programplanene kan kommunen søke på annen måte, blant annet fra Husbankens øvrige virkemidler.

Ansattes medbestemmelse

Ansattes representant er deltager i prosjektgruppen.

Vurdering

Arbeidet med å utvikle plan for Fredrikstad kommunes strategier for boligsosialt arbeid i årene som kommer, er godt i gang. Boligsosialt arbeid innbefatter alt fra å planlegge utbyggingsområder, bygge, kjøpe og utvikle gode botilbud til å gi riktige, tilstrekkelige og godt tilpassede tjenester med riktig kompetanse til dem som bor i boligene. Derfor vurderes det at det samarbeidet som nå foregår i prosjektet mellom representanter fra tre seksjoner er en forutsetning for å lykkes med å få til et helhetlig grep på dette arbeidet.

Det er også en forutsetning at det er tette linker mellom dette prosjektet og oppfølgingen av eierstrategiprojektet, Samhandlingsreformsprosjektet og eventuelt andre pågående prosjekter og arbeid innenfor feltet. Den framtidige organisering av eiendomsforvaltningen i kommunen bør også ses opp mot det arbeidet som gjøres i dette prosjektet. Organisering og kompetanse er viktige elementer i BOSO – programmet. Foranalyserapportene fra kommuner som har vært i programmet i to år, viser at nettopp helhetlig grep på organisering er et nøkkelord for å lykkes.

Det vurderes at det er hensiktsmessig og naturlig at arbeidet i de to prosjektene framover defineres som felles prosjekt med felles leder og prosjektorganisasjon. Videre utvikling av tiltaksplaner og forslag til videre prioriteringer og innsatsområder avventes til foranalysen i BOSO foreligger.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/12609
Dokumentnr.: 3
Løpenr.: 85714/2010
Klassering: 152
Saksbehandler: Hilde Garfelt

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Samarbeids- og arbeidsmiljøutvalget Regulering og Teknisk Drift Eldrerådet		
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	28.02.2011	10/11
Sosial- og omsorgsutvalget	01.03.2011	12/11
Administrasjonsutvalget		
Teknisk utvalg		
Formannskapet		
Bystyret		

Organisering av boligforvaltning

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler teknisk utvalg å avgi slik innstilling til formannskapet:

1. Boligforvaltningen organiseres som kommunalt foretak. Det tas sikte på etablering fra 01.01.2012.
2. Rådmannen får fullmakt til å engasjere prosjektleder og oppnevne styringsgruppe for etablering av kommunalt foretak for boligforvaltning.
3. Vedtekter og valg av styre for foretaket behandles av Bystyret høsten 2011.
4. Etableringskostnader dekkes av omstillingmidler avsatt til boligsosial strategi. Det forutsettes at midlene skal tilbakeføres etter at foretaket er etablert
5. Stillinger med oppgaver direkte knyttet til boligforvaltningen overføres til foretaket som beskrevet i saken.

Fredrikstad, 17.02.2011

Sammendrag

Ved behandling av handlingsplan 2010-2013 ble rådmannen bedt om vurdering av organisering av boligforvaltningen som kommunalt foretak. Rådmannen legger nå frem sak med vurdering av ny organisering for boligforvaltningen. To alternativer er vurdert: Organisering som egen virksomhet og organisering som kommunalt foretak. Det anbefales etablering av kommunalt foretak.

Boligforvaltningen omfatter eierskap, drift og forvaltning av over 1.200 boliger, hvorav 950 er i kommunalt eie. Boligforvaltningen har ikke egen ledelse, ikke eget budsjett og det utarbeides ikke eget resultatregnskap for området. Leieinntektene utgjorde i 2010 over 57 millioner kroner. I perioden 2005-2010 er det bevilget 260 millioner kroner til utbygging av utleie- og omsorgsboliger og ytterligere 140 millioner kroner er satt av i perioden 2011-2014. Boliginvesteringene finansieres med tilskudd fra Husbanken, fondsmidler fra salg av kommunale boliger og lån som finansieres med husleieinntekter. Leieavtaler er privatrettslige avtaler mellom leietaker og kommunen som utleier. Rådmannen mener at det bør være et tydelig

skille mellom økonomien knyttet til boligforvaltningen og økonomien knyttet til øvrig kommunal byggforvaltning.

Ved organisering som egen virksomhet vil boligforvaltningen få egen ledelse og økonomien innen området vil bli skilt ut i større grad enn i dag. Ved etablering av et kommunalt foretak vil boligforvaltningen få egen ledelse, eget styre og det vil bli et tydelig skille mellom økonomien i foretaket og økonomien knyttet til øvrig kommunal virksomhet. Mulig uttak av overskudd fra boligområdet vil kreve vedtak i Bystyret.

Husleieinntekter og driftsutgifter for boliger inngår i dag i budsjett og regnskap for virksomhet Bygg og eiendom ved seksjon Regulering og teknisk drift. Virksomhetens driftsoverskudd fra husleieinntekter går direkte til drift av skolebygg, sykehjem og andre kommunale bygg. Endret organisering for boligforvaltningen betyr utfordringer i kommende handlingsplanperioder fordi bortfall av denne overføringen må kompenseres i virksomhetens driftsrammer.

Vedlegg

- 1 Oversikt over organisering av boligforvaltning* i ASSS-kommunene
- 2 Kostra driftsregnskap Fredrikstad kommune for funksjon 265 Kommunalt disponerte boliger

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

3. Vurdering av eventuelt fremtidig eiendomsselskap. Kommuneadvokaten i Fredrikstad, oktober 2008.
4. Vurdering av fremtidig eiendomsselskap. Bystyret, sak 97/2008, behandlet 11.09. 2008.

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken: Bolig KF eller ny virksomhet for boligforvaltning

Mulig foretaksorganisering innen eiendomsforvaltning ble tatt opp i juni 2008 ved behandling av HP 2009-2012. Bystyret bestilte da en sak for vurdering av eiendomsselskap fra 2009. Slik sak ble lagt frem for Bystyret i september 2008 og det ble gjort følgende vedtak:

1. *I tråd med HP 2009-2012, side 12 pkt. 16 legger rådmannen [...] fram et grunnlagsdokument til vurdering av et eventuelt fremtidig eiendomsselskap for Fredrikstad kommune.*
2. *Dokumentet avgrenses til en kortfattet vurdering av de prinsipielle sidene ved opprettelsen av et kommunalt foretak, slik at fordeler, ulemper og muligheter kartlegges.*

Kommuneadvokaten utarbeidet et notat om vurdering av eiendomsselskap, men det har ikke vært videre politisk behandling av sak om eiendomsselskap.

I desember 2009, ved behandling av HP 2010-2013 og budsjett 2010 (BST sak 127/09) ble det gjort følgende vedtak om utredning av kommunalt foretak (KF) for boliger:

Rådmannen bes utarbeide tilstrekkelig grunnlag for at dagens utleieboliger kan vurderes organisert i KF. Saken legges frem for Bystyret første halvår 2010.

Rådmannen legger nå frem sak om organisering av boligforvaltningen, det vil si eierskap, drift og forvaltning av kommunalt eide boliger og innleie av boliger fra det private marked. Rådmannen har valgt å legge frem to alternativer til ny organisering: Bolig KF eller boligforvaltning som egen virksomhet. Det er ikke vurdert foretaksorganisering eller andre organisasjonsendringer for forvaltning av grunneiendommer og øvrig kommunal bygnings-

masse. Organisering av bestillerfunksjonen, det vil si de organer som tildeler boliger, omfattes ikke av saken. Det blir imidlertid anbefalt at innleie av boliger i det private markedet, en oppgave som i dag ligger hos boligkontoret, overtas av boligforvaltningen.

Det har ikke vært etablert prosjektgrupper eller lignende som ledd i saksforberedelsene, men det har vært endring av saksbehandler og saksforberedelsene har derfor tatt noe tid. Det har vært gjennomført et konsultasjonsmøte med representant for NKF FOBE¹, et møte med konsulentfirma som leverer selvkostberegninger, et møte med ledelsen ved Bergen Bolig og Byfornyelse KF og et møte med økonomiansvarlig ved Frevar KF. Opplysninger om organisering av boligforvaltningen i ASSS-kommunene er innhentet ved en enkel rundspørring i august 2010.

Saken behandles av teknisk utvalg som avgir innstilling til formannskapet. Saken blir også lagt frem for samarbeids- og arbeidsmiljøutvalget ved Regulering og teknisk drift, administrasjonsutvalget, sosial- og omsorgsutvalget, eldrerådet og rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Kommunal boligforvaltning

Det er en lovpålagt oppgave for kommunen å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser i boligmarkedet. Kommunens ansvar er regulert i Sosialtjenesteloven og i Lov om sosiale tjenester i NAV. Ansvaret gjelder både spesialtilpassede boliger (omsorgsboliger og bofellesskap) hvor det er lagt til rette for ulik grad av tilsyn og pleie, og standardboliger for utleie til vanskeligstilte. I den videre fremstilling er betegnelsen boliger brukt både for spesialtilpassede boliger og for standardboliger.

Kommunen kan ivareta sitt ansvar for boliger til vanskeligstilte ved å tilby kommunalt eide boliger eller ved å leie inn boliger fra private utleiere eller andre som tilbyr boliger for vanskeligstilte. Når kommunen leier ut boliger inngås leieavtale mellom leietaker og kommunen som utleier, det vil si en privatrettslig avtale som reguleres av husleieloven.

Det mest vanlige er at ansvaret for tildeling av boliger ligger hos omsorg- og sosialtjenestene, mens eierskap, forvaltning og drift av kommunens boliger har annen organisering. Opplysninger om organisering av boligforvaltningen i ASSS-kommunene er innhentet ved en enkel rundspørring i august 2010 (vedlegg 1).

Husbanken har tilskuddsordninger for boliger for vanskeligstilte. Både kommuner, selskaper og stiftelser kan søke om slike tilskudd. Husbanken kan kreve tilskudd tilbakebetalt dersom boliger overtas av ny eier eller disponeres til nye målgrupper.

Status for boligforvaltning i Fredrikstad kommune

Virksomhet Bygg og eiendom (BE) ved Seksjon for regulering og teknisk drift (RTD) har ansvar for utbygging, eierskap, drift og forvaltning av kommunalt eide boliger. Omsorgstjenestene, sosialtjenestene og barnevernstjenesten² er bestillere av kommunale boliger, står for tildeling av boligene og leier inn boliger på det private utleiemarkedet når de kommunale boligene ikke dekker behovet.

En stilling i stab hos Bygg og eiendomssjef har vært avsatt til eierstrategiprojektet, et prosjekt som ble satt i gang i 2005 for utbygging av kommunale boliger. Per februar 2011 er stillingen ubesatt. Renholdsavdelingen i BE har ansvar for renhold av fellesarealer og personalarealer i omsorgs- og serviceboliger. Utbyggingsavdelingen i BE har prosjektlederansvar ved bygging av kommunale boliger. Styringsorgan for byggeprosjektene er den faste plan- og byggekomitéen.

Øvrig eierskap, drift og forvaltning av kommunalt eide boliger ivaretas av avdeling FDV (ForvaltningDriftVedlikehold) i BE. Tre forvalterstillinger er direkte knyttet til boligområdet.

¹ Norsk Kommunalteknisk Forening. Forum for Bygg og Eiendom.

² Boliger for mindreårige flyktninger.

Avdeling FDV har ansvar for eierskap, drift, vedlikehold og utleie av boligene. Avdelingen har også drifts- og forvaltningsansvar for alle kommunale bygg og for lokaler for alle kommunens virksomheter. Avdelingen har i flere år manglet ressurser til å ivareta dette ansvaret på en tilfredsstillende måte. Det er et stort vedlikeholdsetterslep både for boliger og for øvrig bygningsmasse. Avdelingen har heller ikke tidsmessige administrative systemer for forvaltning av bygningsmassen.³

Per 31.12.2010 disponerte Fredrikstad kommune 1.268 boliger, hvorav 959 er kommunalt eide. Boligene tilsvarer ca 63.500 m² boareal. I tillegg kommer 15.000 – 20.000 m² fellesareal og personalareal i omsorgsboliger og bofellesskap. Det vil si at boligmassen omfatter mellom 80.000 og 90.000 m². Tabellen under viser fordeling for ulike boligtyper og ulike brukergrupper.

Kommunale boliger 31.12.2010:

	Eldre og funksjonsh.	Psykisk utviklingsh.	Psykiatri	Rus	Sosialboliger	Totalt
Kommunalt eid bolig	408	137	47	12	125	729
Kommunal andel borettslag	88	4	21		117	230
Tildelingsrett borettslag	189	24			56	269
Tildelingsrett Blå Kors	0			30		30
Innleie for fremleie *	0				10	10
Totalt	685	165	68	42	308	1 268

* Administreres av boligkontoret

I vedtatte investeringsplaner for 2005-2011 er det bevilget over 260 millioner kroner til utbygging av utleie- og omsorgsboliger. Ytterligere 140 millioner kroner er satt av i investeringsplanene for perioden 2012-2014. Boliginvesteringene blir finansiert med tilskudd fra Husbanken, fondsmidler fra salg av kommunale boliger og lån som finansieres med husleieinntekter. I investeringsbeløpene inngår også rammefinansierte personaldeler i omsorgsboliger. Inntekter fra utleie av egne boliger (og kommunale andeler i borettslag) ga i 2010 en leieinntekt på 57 millioner kroner.

Husleieinntekter og driftsutgifter for boliger inngår i budsjett og regnskap for virksomhet BE. Kapitalkostnader, verdier og gjeld knyttet til boligmassen inngår i kommunens driftsregnskap. Det utarbeides ikke separat resultatregnskap med balanse for de kommunale utleieboligene. Momskompensasjon på investeringer innen boligområdet er tilført kommunens driftsregnskap på samme måte som momskompensasjon på øvrige investeringer.

Kommunens regnskap innen ulike områder rapporteres til staten gjennom Kostra-rapporteringen. Oversikt for Kostra driftsregnskap for funksjon 265 Kommunalt disponerte boliger følger som vedlegg 2. I Kostra funksjon 265 inngår direkte driftsutgifter, driftsinntekter og avskrivninger for kommunalt disponerte boliger. Forsikringer, forvaltningsutgifter i eiendomsforvaltningen og andre felleskostnader inngår ikke. Av oversikten fremgår at kommunen i 2008–2010 har hatt et netto driftsoverskudd mellom fire og syv millioner kroner årlig for Kostra tjeneste 265. For virksomhet Bygg og eiendom har driftsoverskuddet på Kostra tjeneste 265 vært i størrelsesorden fem millioner kroner etter intern belastning for kalkulatoriske renter og avdrag.

Kommunestyret vedtok i 2004 at husleier for kommunale boliger skal være gjengs leie (sak 10/2004). Gjengs leie innebærer justering av husleiene til et leienivå som tilsvarer det leienivået som er etablert ved "leie av lignende husrom på lignende avtalevilkår". Det ble i 2004/2005 gjennomført en justering som representerte en husleieøkning på 10-11 millioner kroner. En hovedbegrunnelse for innføring av gjengs leie i 2004 var at økte leieinntekter skulle brukes til standardforbedringer og styrking av vedlikehold for boligmassen. Inntektsøkningen i 2004 ble imidlertid ikke disponert som planlagt, men for en stor del brukt til å dekke reduserte driftsrammer for drift av øvrig bygningsmasse – det vil si brukt til drift av skolebygg, sykehjem og andre kommunale bygg.

³ I HP 2011-2013 er det satt av investeringsmidler til nytt FDV-system, men det er heller ikke i 2011 satt av driftsmidler til planlagt vedlikehold.

Etter husleiejusteringen i 2004 har husleiene kun vært justert ihht konsumprisindeksen (KPI). For at husleienivået fortsatt skal være gjengs leie er det behov for ny justering av husleiene.

Mulig ny organisering: Boligforvaltning som egen virksomhet

Boligforvaltningen kan skilles ut fra øvrig eiendomsforvaltning ved at det etableres en egen virksomhet ved seksjon RTD. Det vil si at boligforvaltningen får egen ledelse som rapporterer til kommunalsjef for regulering og tekniske tjenester. Styringsorgan blir teknisk utvalg. Som egen virksomhet vil boligforvaltningen få eget ansvarsnummer i regnskapet og eget driftsbudsjett. Virksomheten blir en resultatenhet på samme måte som øvrige virksomheter i kommunen. Fordeling av driftsrammer og resultatkrav for seksjon RTD vedtas av teknisk utvalg. Organisering som resultatenhet innenfor virksomhetsmodellen betyr imidlertid ikke at området får eget resultatregnskap.

Kommunens virksomheter har eget driftsregnskap, men ingen egen verdibalanse og normalt heller ikke eget regnskap for kapitalkostnader. Verdier, gjeld og kapitalkostnader for kommunens virksomheter inngår i kommunens samlede finansregnskap og verdibalanse. Normalt vil en rekke felleskostnader heller ikke inngå i driftsregnskapet for en virksomhet.

For å få oversikt over reelle inntekter og utgifter for en virksomhet eller avdeling kan det tas i bruk en selvkostberegning. En selvkostberegning betyr at kommunen lager en selvkostkalkyle og utarbeider et selvkostregnskap. Ved organisering som egen virksomhet, med eget driftsbudsjett og eget ansvarsnummer, kan det innføres en selvkostberegning for boligområdet. En slik beregning kan i tillegg til driftsinntekter og driftsutgifter omfatte finanskostnader, investeringskostnader og avskrivninger. For VARF-området er kommunen forpliktet til å føre selvkostregnskap og avregne over- og underskudd mot egne fond. Frevar KF utarbeider selvkostregnskap for VARF-området. I 2010 ble det også tatt i bruk en selvkostmodell for beregning av forslag til byggesakgebyrer og gebyrer ved reguleringssaker.

Med en selvkostberegning vil det være mulig å få bedre oversikt over reelle utgifter og inntekter knyttet til drift, forvaltning og investeringer for kommunale boliger. En helhetlig oversikt forutsetter imidlertid at det blir gjort en gjennomgang av boligporteføljen og finansieringen av denne på tilnærmet samme måte som ved etablering av åpningsbalanse for et mulig KF.

Etablering av egen virksomhet for boligområdet forutsetter at det etableres samarbeidsordninger med BE, det vil si virksomheten som boligforvaltningen skilles ut fra. BE har videre en egen vedlikeholdsavdeling med fagarbeidere som for en stor del arbeider med klargjøring og reparasjon av boliger. Det er ikke forutsatt at denne avdelingen skal overføres til en eventuell ny virksomhet for boligforvaltningen. Fagarbeiderstillingene ved vedlikeholdsavdelingen utgjør kun en liten del av virksomhetens totale bruk av håndverkstjenester. Både boligforvaltningen og gjenværende del av BE vil ha behov for kjøp av et større volum håndverkstjenester enn det egne fagarbeidere representerer.

Mulig ny organisering: Bolig KF

Et kommunalt foretak er en del av kommunen, men er skilt ut som en egen enhet. Ved etablering av et kommunalt foretak for boligforvaltningen vil man få et tydelig skille mellom økonomien i foretaket og økonomien knyttet til øvrig kommunal virksomhet.

Reglene for kommunalt foretak kom inn i kommuneloven i 1999. Selskapslovgivningens prinsipper ble lagt til grunn for bestemmelsene om kommunale foretak, men et kommunalt foretak er definert som del av kommunen og er ikke eget juridisk rettssubjekt. Det var ingen politisk uenighet om regler for kommunalt foretak da saken ble behandlet i Stortinget. Representanter for Høyre og FrP fremholdt imidlertid at å skille ut forretningsmessig virksomheter i egne selskap, i første rekke til aksjeselskap, kan være å foretrekke. Arbeiderpartiet og SV ga uttrykk for at kommunale foretak skal være et alternativ til å organisere deler av kommunen som er av forretningsmessig art, uten å måtte benytte aksjeselskap som form.

Styret for et kommunalt foretak har i utgangspunktet samme ansvar og myndighet som styret for et aksjeselskap, men med begrensninger som har sammenheng med at foretaket rettslig og økonomisk er en del av kommunen. Kommunale foretak som driver næringsvirksomhet skal føre regnskap etter regnskapsloven, det vil si regnskap etter samme prinsipper som et privat selskap, med egen balanse og eget resultatregnskap. Verdier, gjeld og kapitalkostnader for området vil inngå i regnskapet for det kommunale foretaket. Et eventuelt uttak av overskudd fra et kommunalt foretak vil derfor kreve vedtak i Bystyret.

Opprettelse av kommunalt foretak skjer ved vedtak i Bystyret. Bystyret er overordnet organ, fastsetter vedtekter og velger foretakets styre. Til foretakets styre kan velges Bystyrets medlemmer, ansatte i administrasjonen eller eksterne styremedlemmer. Rådmannen og hans stedfortreder kan ikke velges til foretakets styre.⁴ Foretaket skal ha en daglig leder som rapporterer til foretakets styre. Rådmannen har normalt ikke instruksjonsmyndighet overfor ledelsen i et kommunalt foretak, men kan instruere om at iverksettelsen av en sak skal utsettes til Bystyret har behandlet saken. Rådmannen har også rett til å uttale seg før foretakets styre behandler viktige saker.⁵

Siden et kommunalt foretak er del av kommunen, det vil si samme juridiske person, vil regler for offentlige anskaffelser ikke komme til anvendelse ved kjøp og salg av tjenester mellom det kommunale foretaket og andre deler av kommunen. En del sentrale forhold ved mulig organisering av boligforvaltning som KF er listet opp under. Oversikten er ikke uttømmende.

Drift/organisering ved mulig KF Bolig:

- Foretaket vil ha ansvar for eierskap, vedlikehold, drift, forvaltning og utleie av kommunens boligmasse. Ansvar for innleie fra det private markedet kan også legges til foretaket.
- Foretaket har eget styre og egen daglig leder. Bystyret er overordnet organ og behandler årsregnskap og budsjett for foretaket.
- Bystyret oppnevner representanter til foretakets styre.
- Rådmannen vil normalt ikke ha instruksjonsmyndighet overfor foretakets ledelse.
- Foretaket har eget resultatregnskap og egen verdibalanse.
- Inntekter generert av foretaket går til å dekke utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold av boligmassen.
- Bruk av et mulig overskudd fra foretaket krever vedtak i Bystyret.

Etablering av mulig KF Bolig:

- Det engasjeres prosjektleder og etableres en styringsgruppe for etableringsprosessen.
- Bystyret fastsetter vedtekter og oppnevner styre.
- Det utarbeides åpningsbalanse for foretaket. Verdiene i kommunens boligportefølje overføres til foretaket.
- Det utarbeides bemanningsplan for foretaket.
- Ansatte i stillinger som er direkte knyttet til boligområdet, det vil si en rådgiverstilling og tre forvalterstillinger ved BE, overføres til foretaket.
- Det tas stilling til om eller i hvor stor grad foretaket skal kjøpe administrative og bygningsfaglige tjenester fra kommunen. Det inngås avtaler om mulig kjøp av slike tjenester.
- Det inngås avtaler mellom foretaket og kommunen om (intern)husleie for personalarealer og eventuelle fellesarealer som ikke er dekket i husleiene.

I det som er angitt over er det forutsatt at omsorgstjenestene og sosialtjenestene er bestillere og tildeler boliger på samme måte som med dagens organisering. Ansvarsfordeling og rutiner

⁴ Kommuneloven, § 65 punkt 3. (Endret ved lov 19. juni 2009 nr. 88)

⁵ For oversikt over regler for kommunal selskapsorganisering, se bl.a. publikasjonen: Kommunal selskapsorganisering, økonomiske og juridiske vurderinger. Kommuneforlaget, 2002.

mellom bestiller og mulig KF er et av de praktiske forhold som må gjennomgås før eventuell etablering av et kommunalt foretak. Det vil blant annet være nærliggende å vurdere om ansvar for inneleie av boliger fra det private markedet bør legges til foretaket.

For etablering av åpningsbalanse vil det være nødvendig å gjøre en verdivurdering av boligporteføljen. Videre må det innhentes juridisk kompetanse og revisorkompetanse. Kostnader ved etablering av kommunalt foretak for boliger, inkludert engasjering av prosjektleder, er vurdert til å ligge i størrelsesorden 1,5 til 2 millioner kroner. Før foretaket er etablert må kostnader belastes kommunens driftsregnskap. Etter at foretaket er etablert kan oppstartkostnader belastes foretaket direkte.

Erfaring fra andre kommuner tilsier at det tar et år eller mer fra det utarbeides en foreløpig åpningsbalanse og frem til etablering av et nytt KF.

Økonomiske konsekvenser

Det foregår i dag en overføring av driftsoverskudd fra boligområdet til drift av andre kommunale bygg. Endret organisering vil få konsekvenser for denne form for overføring av driftsmidler.

Ved mulig organisering som egen virksomhet må driftsbudsjett for den nye virksomheten skilles ut med eget budsjett og regnskap. Dersom en større del av innbetalingsoverskudd fra husleiene skal tilfalle boligområdet må resterende del av virksomhet Bygg og eiendom kompenseres for dette.

Dersom boligforvaltningen organiseres som egen virksomhet eller som KF må gjenværende deler av BE kompenseres for bortfall av leieinntekter. Disponering av et eventuelt overskudd fra et mulig Bolig KF må vedtas av Bystyret.

Endringer i organisering krever ressurser. Etableringskostnad for opprettelse av egen virksomhet er ikke beregnet. Etableringskostnad for KF er anslått til 1,5 til 2 millioner kroner. Belastning av det nye foretakets budsjett vil først kunne skje etter at foretaket er etablert, det vil si tidligst i 2012. Oppstartkostnader som påløper i 2011 vil måtte dekkes innenfor vedtatte driftsrammer for 2011. Bystyret vil imidlertid ha mulighet til å kreve inndekking i ettertid ved å kreve en tilsvarende overføring etter at foretaket er etablert.

Både organisering som egen virksomhet og organisering som KF vil kreve større administrative ressurser enn dagens organisering. På sikt forutsettes at dette vil gi mer effektiv drift og bedre utnyttelse av ressurser.

Ansattes medbestemmelse

Saken legges frem for i samarbeids- og arbeidsmiljøutvalget ved RTD og i administrasjonsutvalget. Uttalelser fra utvalgene vil følge saken ved videre behandling. Siden et KF er del av kommunen vil ansatte i foretaket være ansatt i kommunen og de vil omfattes av det samme sentrale avtaleverk som andre kommunalt ansatte. For de personer/stillinger som skal overføres til foretaket må det gjennomføres drøftinger med tillitsvalgte. Slike drøftinger er forutsatt gjennomført som del av etableringsprosessen ved eventuell opprettelse av kommunalt foretak.

Vurdering

Ved vurdering av alternativer for organisering av boligforvaltningen har rådmannen lagt vekt på følgende forhold:

- Kommunen leier ut boliger og krever inn husleie. Dette er privatrettslige avtaler mellom leietakere og kommunen som utleier, hvor kommunen som utleier har ansvar for vedlikehold og forvaltning av boligene. Leietakere er innbyggere som ikke selv kan ivareta sine interesser i boligmarkedet eller de har behov for boliger med omsorgstjenester. Det

bør være et tydelig skille mellom økonomien knyttet til boligforvaltningen og økonomien knyttet til annen kommunal virksomhet.

- Valgt organisering må gi incitament til effektiv drift og god utnyttelse av ressurser.
- Fordelene ved ny organisering må være større enn de kostnader som følger av organisasjonsendringen.

Vurdering av behov for endret organisering for boligforvaltning

Ansvar for eierskap, drift og forvaltning av utleieboliger er i dag lagt til FDV-avdelingen i BE. Ansvar for forvaltning av boliger er ikke skilt ut med eget driftsbudsjett og området har ikke egen ledelse. Det blir ikke satt opp en egen verdibalanse for boligområdet. Det er ingen politisk behandling av budsjett og regnskap som viser om – eller i hvor stor grad – kommunen tar ut overskudd fra boligområdet. Etter rådmannens vurdering gir ikke dette et godt nok skille mellom økonomien i boligområdet og øvrig kommunal økonomi.

Boligforvaltningen har ikke egen ledelse, har ikke eget budsjett og mangler ressurser til planmessig drift og til vedlikehold av boligene. Dette er ikke noe godt utgangspunkt for å gi incitament til effektiv drift og god utnyttelse av ressurser. Rådmannen mener derfor at det er behov for endringer innen boligforvaltningen, både ut fra økonomiske og organisasjonsmessige forhold.

Vurdering av organisering av boligforvaltning som egen virksomhet

Som egen virksomhet vil boligforvaltningen utgjøre en egen kommunal resultatenhhet, med driftsramme/resultatkrav som vedtas av seksjonens politiske styringsorgan, det vil si teknisk utvalg. Det vil også være mulig å innføre en selvkostkalkyle som omfatter finanskostnader, investeringskostnader og avskrivninger. Et slikt selvkostregnskap vil imidlertid ikke være omfattet av de samme regler som for VARF-området, og bruk av husleieinntekter vil i større grad være avhengig av kommunens totaløkonomi. Ved organisering som egen virksomhet vil økonomien i boligforvaltningen bli skilt ut i større grad enn i dag, men det vil være vanskelig å få et like tydelig skille som ved etablering av et kommunalt foretak.

Som egen virksomhet vil boligforvaltningen få egen ledelse som rapporterer til kommunalsjef. Rådmannen mener dette må forventes å bidra til mer effektiv drift og bedre utnyttelse av ressurser.

Etablering av egen virksomhet for boligforvaltning forutsetter at det etableres samarbeidsordninger med BE, det vil si virksomheten som boligforvaltningen må skilles ut fra. Dette bør ikke by på større problemer enn andre typer samarbeid og bruk av fellesløsninger innenfor og på tvers av seksjoner i kommunen. Dersom det viser seg at det er hensiktsmessig at den nye virksomheten kjøper alle håndverkstjenester eksternt vil vedlikeholdsavdelingen ved BE kunne disponeres til reparasjoner og nødvendige arbeider ved andre kommunale bygg.

Organisering som egen virksomhet vil kreve noe større administrative ressurser enn dagens organisering, ved at virksomheten må få en egen ledelse. Et selvkostregnskap som gir en helhetlig oversikt over økonomien innen området vil kreve en omfattende gjennomgang av boligporteføljen. Som ved alle typer omorganiseringer vil selve endringsprosessen også kreve interne ressurser. Opprettelse av egen virksomhet vil også gi utfordringer i handlingsplanperioden i forhold til inntektsgrunnlaget for gjenværende del av virksomhet BE.

Vurdering av organisering som kommunalt foretak for boligforvaltning

Kommunelovens regler for kommunale foretak er utformet med sikte på å være et tilbud om organisering av forretningsmessig virksomhet, samtidig som virksomheten rettslig og økonomisk er en del av kommunen. Ved organisering som kommunalt foretak må det utarbeides et eget resultatregnskap og en egen balanse for boligforvaltningen. Dette må behandles av et eget styre og godkjennes av Bystyret. Det vil si at de problemstillinger som er behandlet i det ovenstående, om behov for oversikt over faktisk resultat og disponering av

inntekter fra området, blir regulert av regler for kommunale foretak. Det vil fortsatt være mulig å ta ut et eventuelt overskudd fra boligområdet - det vil si å ta ut avkastning av den kapital som kommunalt eide boliger representerer – men det må gjøres ved vedtak i Bystyret. Organisering som KF vil gi et tydelig skille mellom økonomien i boligområdet og økonomien i øvrig kommunal virksomhet.

Rådmannen vurderer at det er grunn til å tro at en organisering som kommunalt foretak – med resultatregnskap som legges frem for Bystyret – vil gi et sterkere incitament til effektiv drift enn organisering innenfor virksomhetsmodellen.

Etablering av et kommunalt foretak vil være en forholdsvis omfattende prosess og kreve ressurser. Drift av et kommunalt foretak krever også større administrative ressurser enn organisering innenfor virksomhetsmodellen. Videre må bortfall av leieinntekter kompenseres i rammene til RTD og BE. Ved eventuell etablering av KF bolig vil det være opp til foretakets ledelse i hvor stor grad man vil inngå avtaler om kjøp av støttefunksjoner fra andre deler av kommunen. Det vil altså være noe usikkerhet knyttet til konsekvensene for øvrig kommunal virksomhet.

Anbefaling

Rådmannen legger til grunn at det å sikre et klart skille mellom boligforvaltningen og øvrig kommunal virksomhet er vesentlig for effektiviteten i boligforvaltningen og tilliten til kommunen. Eksempelvis vil et overskudd på boligforvaltningen og eventuell overføring av midler til annen kommunal virksomhet, bli mer synliggjort. Brukerne og allmennheten kan lettere se om husleiene går til vedlikehold og drift av boligene eller subsidiering av annen kommunal virksomhet. Boligforvaltningen bør derfor skilles ut som egen virksomhet eller kommunalt foretak.

Hvilken av disse to løsningene man så skal velge synes mindre klart. Går vi fra virksomhet til kommunalt foretak vil de administrative kostnaden bli større. Det er et spørsmål om denne kostnadsøkningen kan forsvare fordelene som oppstår. Fordelene kan sies å være at skillet mellom boligforvaltningen og kommunens øvrige virksomhet blir enda tydeligere, og at håndteringen av et eventuelt overskudd blir gjenstand for en mer eksplisitt politisk behandling i og med at bystyret må behandle denne disponeringen i egen sak knyttet til behandlingen av foretakets regnskap. Politisk behandling blir mao løftet fra teknisk utvalg til Bystyret. Dersom Bystyret velger en foretaksmodell, er det rådmannens oppfatning at styret bør gjøres så lite som loven tillater for å holde de administrative kostnadene lavest mulig.

Fredrikstad kommune har gode erfaringer med det kommunale foretaket FREVAR, vår eneste virksomhet som er organisert på denne måten. (Borg havn er organisert som et interkommunalt foretak etter IKS-loven). For å få full effekt av opprettelsen av en ny administrasjon med et nytt styre, må arbeidsoppgavene både være naturlige å skille ut og ha et volum av et visst omfang. Porteføljen på boligforvaltningen tilfredsstiler begge disse kriteriene.

En ulempe er at et fagmiljø i kommunen deles opp og reduseres. Dette er meget uheldig hvis det som blir igjen i kommunen blir mindre enn det som er hensiktsmessig i forhold til å bevare et godt fagmiljø. Fagmiljøet vil nok bli svekket i kommunen, men volumet blir ikke så lite at det bør gå ut over kvaliteten. Kommunens byggforvaltning vil fremdeles være av de større.

Valg av løsning avhenger av hvor tydelig man ønsker at skillet mellom boligforvaltning og resten av kommunen skal være, og hva slags politisk styring man ønsker. Rådmannens innstilling bygger på at det er ønskelig med et svært tydelig skille og en direkte politisk styring på bystyrenivå via et eget styre.

Etablering av kommunalt foretak tar normalt et år eller mer. Rådmannen anbefaler likevel at det tas sikte på etablering av kommunalt foretak for boligforvaltningen fra 01.01.2012.

Vedtekter og valg av styre bør behandles av Bystyret høsten 2011. Stillinger som har hovedoppgaver direkte knyttet til boligforvaltningen anbefales overført til det kommunale foretaket. Rådmannen ber videre om fullmakt til å oppnevne styringsgruppe og engasjere prosjektleder for etableringsprosessen.

I utgangspunktet mener rådmannen at etableringskostnader bør belastes det nye foretaket, det vil si dekkes av husleieinntektene. Kommunens økonomireglement gir imidlertid ikke rom for disponering av inntekter i et ennå ikke opprettet foretak - og årets husleieinntekter er disponert i inneværende års budsjett. Kommunestyret har imidlertid bevilget midler til omstilling i 2011. Boligsosial strategi er blant de tiltak som er nevnt spesielt. Samtidig ser rådmannen at kommunen har behov for omstillingsmidlene til intern omstilling og andre tiltak. Rådmannen vil derfor anbefale at oppstartutgifter som påløper i 2011 dekkes over omstillingsmidler, men at det samtidig forutsetter at midlene tilbakeføres etter at foretaket er etablert.



Vedlegg til løpenr. 85714/2010, saksnr. 2008/12609

Oversikt over organisering av boligforvaltning* i ASSS-kommunene

Kommune	Organisering av boligforvaltning	Kommentarer
Bergen	Bergen Bolig og Byfornyelse KF. Kommunalt foretak med ansvar for boliger og bolig- og miljøforbedrende tiltak	Bergen Bolig og Byfornyelse KF har ansvar for eierskap, vedlikehold, drift, forvaltning og utleie av boliger. Boligkontor/sosialkontor har ansvar for tildeling av boliger.
Drammen	Drammen eiendom KF. Kommunalt foretak som omfatter både boliger og annen eiendom.	Drammen eiendom KF har ansvar for eierskap, vedlikehold, drift, forvaltning og utleie av boliger. En boliggruppe i kontor for tjenestetildeling samordner tildeling av boliger til ulike grupper.
Kristiansand	Kristiansand boligforetak KF	Kommunalt foretak etablert fra 01.01.2007. Foretaket fungerer som driftsenhet for boliger fra tre eiere, kommunen og to stiftelser, til sammen 1900 boliger. Foretakets formål er tilpasset formålene i stiftelsene.
Oslo	Omsorgsbygg Oslo KF. Kommunalt foretak som omfatter både boliger og bygg for pleietjenester, omsorgstjenester, barnehager og kulturtilbud.	Omsorgsbygg har ansvar for eierskap, vedlikehold, drift, forvaltning og utleie av boliger. Bydelene har ansvar for tildeling av boliger.
Stavanger	Stavanger eiendom. Kommunal virksomhet	Stavanger eiendom har ansvar for eierskap, vedlikehold, drift, forvaltning og utleie av boliger. Fysisk drift og vedlikehold utføres i hovedsak av Stavanger Bygghold KF, etter bestilling fra Stavanger eiendom. Levekår har ansvar for tildeling av de kommunale boligene og evt. oppfølging av brukere/leietakere
Tromsø	Resultatenhet eiendom. Kommunal virksomhet.	Resultatenhet eiendom har ansvar for eierskap, vedlikehold, drift og forvaltning av boliger. Boligene leies ut samlet til resultatenhet boligkontoret. Resultatenhet boligkontoret har ansvar for tildeling av boliger og står som utleier av boligene.
Trondheim	Avdeling byutvikling ved Trondheim eiendom. Kommunal virksomhet.	Avdeling byutvikling har ansvar for eierskap, vedlikehold, drift, forvaltning og utleie av boliger. Avdeling helse og velferd har ansvar for tildeling av boliger. Det blir vurdert om kommunale boliger skal bli leid ut samlet til avdeling helse og velferd. Bystyret i Trondheim har vedtatt ny husleiemodell som innebærer en form for selvkostmodell. Siktemålet er å oppnå en mest mulig lukket økonomi for kommunens inntekter og utgifter for utleieboligene.

* Forvaltning av kommunale omsorgs- og utleieboliger. Kun kommuner som har svart er med i oversikten.



Vedlegg til løpenr. 85714/2010, saksnr. 2008/12609

**Kostra driftsregnskap Fredrikstad kommune for funksjon 265
Kommunalt disponerte boliger. ⁶**

	2010 ⁷	2009	2008
Ansvar 4116 Bygg og eiendom (BE) ⁸			
Husleie borettslag	11 516 484	11 626 020	11 087 800
Andre driftsutgifter	27 033 593	24 032 401	23 993 992
Merverdiavgift som kompenseres	4 249 956	3 718 697	2 807 350
Tap på fordringer	143 237	119 797	154 410
Sum driftsutgifter ansvar BE	42 943 270	39 496 915	38 043 552
Husleieinntekter	-57 161 065	-56 730 451	-54 081 380
Internt skadeoppgjør	-54 350	-	-
Intern overføring. Kompensasjon Bruket/Løkkeberg ⁹	-764 636	-1 030 461	-882 480
Kompensasjon for merverdiavgift	-4 249 956	-3 718 697	-2 807 350
Sum driftsinntekter ansvar BE	-62 230 007	-61 479 609	-57 771 210
Netto inntekt ansvar BE før kalkulatoriske renter og avdrag	-19 286 737	-21 982 694	-19 727 658
Utgift kalkulatoriske renter og avdrag ¹⁰	14 383 000	17 249 000	14 655 000
Netto inntekt BE etter kalkulatoriske renter og avdrag	-4 903 737	-4 733 694	-5 072 658
Driftsutgifter andre ansvar ¹¹	3 863 587	5 209 343	2 507 469
Inntekt kalkulatoriske renter og avdrag, ansvar regnskap	-14 383 000	-17 249 000	-14 655 000
Sum andre ansvar	-10 519 413	-12 039 657	-12 147 531
Netto inntekt funksjon 265 før avskrivninger, eks tiltakspakke 2009	-15 423 150	-16 773 351	-17 220 189
Tiltakspakken 2009 (KP2009) - kommunale boliger			
Utgifter vedlikehold boliger		2 520 486	
Merverdiavgift som kompenseres		568 059	
Sum utgift tiltakspakken		3 088 545	
Statstilskudd		-3 088 000	
Kompensasjon for merverdiavgift ¹²		-568 059	
Sum inntekt tiltakspakken		-3 656 059	
Netto inntekt tiltakspakken		-567 514	
Netto inntekt funksjon 265, før avskrivninger	-15 423 150	-17 340 865	-17 220 189
Kostra avskrivninger (ansvar regnskap)	11 096 499	10 844 222	10 026 475
Kostra funksjon 265. Netto driftsinntekt Fredrikstad kommune	-4 326 651	-6 496 643	-7 193 714

⁶ Kostra funksjon 265 inkluderer utgifter og inntekter for kommunalt disponerte boliger der det inngås leiekontrakt. Forsikringer og forvaltningsutgifter i eiendomsforvaltningen inngår ikke.

⁷ Foreløpige regnskapstall per 03.02.2011

⁸ Driftsavdeling og renholdsavdeling, ansvar 411620 og 411630

⁹ Intern overføring. Kompensasjon for differanse mellom leieutgift borettslag og leieinntekt.

¹⁰ Intern overføring fra BE til ansvar regnskap, til dekning av renter og avdrag investeringer.

¹¹ Ansvar 538520 Boligkontor og andre ansvar.

¹² Inntekter fra mva-kompensasjon tiltakspakken ble disponert til andre formål, ihht vedtak BST sak 17/09.

Kostra nøkkeltall

Folkemengde

73 638

72 760

Netto driftsutgift til kommunalt disponerte boliger per innbygger i kroner

-88

-99

Saksnr.: 2011/3138
Dokumentnr.: 1
Løpenr.: 20294/2011
Klassering: F02
Saksbehandler: Rigmor Huth

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Eldrerådet	01.03.2011	
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	28.02.2011	11/11
Sosial- og omsorgsutvalget	01.03.2011	8/11

Etablering av palliativ enhet i Fredrikstad kommune

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Sosial og omsorgsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. Det etableres en palliativ enhet med 5 plasser ved Smedbakken sykehjem fra høsten 2011
2. De økte kostnadene for helårsdrift av palliativ enhet innarbeides i HP 2012 – 2015
3. Opphold i palliativ enhet er kostnadsfritt for brukeren

Fredrikstad, 18.2.2011

Sammendrag

Saken omhandler etablering av en palliativ enhet ved et sykehjem i Fredrikstad kommune. Ved utvelgelsen av sykehjem har det vært lagt vekt på tilgjengelighet til enheten, behov for bygningsmessige endringer og at det skal bli en minst mulig reduksjon av antall langtidsplasser i sykehjem i seksjonen.

Vedlegg

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- 1 Tiltaksplan - lindrende behandling og omsorg ved livets slutt.
Vedtatt i Sosial- og omsorgsutvalget 5.3.2009 sak 12. (saksnr 2009/3737-2)
- 2 Notat vedrørende etablering av enhet for lindrende behandling, datert 10.09.2009 (saksnr. 2009/3737-9)

Saksopplysninger

Tiltaksplan for lindrende behandling og omsorg ved livets slutt ble behandlet i Sosial og omsorgsutvalget 5.3.2009, utvalgssaksnr. 12/09, utvalget fattet følgende vedtak:

1. Tiltaksplan - lindrende behandling og omsorg ved livets slutt tas til orientering
2. Tiltaksplanens punkt 5 justeres og tiltakene innarbeides i budsjett og handlingsplan for Fredrikstad kommune 2010.

Endringene ble gjort på side 15, Aktiviteter/tiltak:
Planlegge oppstart av en enhet med inntil 8 plasser i et av våre sykehjem.
Innen: Oppstart skjer innen 01.03.10

Oppstart ble utsatt og tatt opp til ny behandling i Sosial og omsorgsutvalgets møte den 21.1.2011, utvalgssaksnr. 4/11:
2.a. Rådmannen utreder plassering av palliativ enhet med inntil 5 plasser med oppstart høsten 2011.
Det ble avsatt kr. 2 200 000 til etableringen.

I 2009 etter det første vedtaket i Sosial og omsorgsutvalget ble det gjennomført en vurdering av plasseringen av en palliativ enhet. 5 sykehjem ønsket å drifte en slik enhet. Fra 2006 til 2008 var det blitt gjennomført et prosjekt i seksjonen som hadde som mandat å øke kunnskapen om temaet i seksjonen. Prosjektgruppa besto av representanter fra sykehjem, åpen omsorg og boveiledning, samt tillitsvalgt og kommuneoverlege, gruppen var ledet av spesialkonsulent i staben. Denne gruppa gjorde en vurdering av de 5 sykehjemmene som ønsket å drifte en palliativ enhet.

Ved to av sykehjemmene var det behov for bygningsmessige endringer, på de samme sykehjemmene ville det også bety en større reduksjon av antall plasser totalt.

Ved de to andre sykehjemmene var det ikke behov for bygningsmessige endringer, noe reduksjon av antall plasser ville det også være her, men i mindre grad. Den ene enheten var beliggende i 4 etasje, den andre enheten hadde en gunstigere beliggenhet i bakkeplan. Gruppa valgte Smedbakken sykehjem som det beste valget, enheten ligger riktignok i 2.etg., men sykehjemmet ligger i en skråning slik at det på den ene siden er rett ut på bakkeplan, mens det på den andre siden er en veranda, enheten har egen inngang. Enheten ligger i tilknytning til en somatisk langtidsavdeling og det er enkelt å samarbeide personalmessig med denne avdelingen, samtidig som det kan være en lukket selvstendig enhet. Det siste er en fordel for de yngre brukerne av en slik enhet. Sykehjemmet har også en sentral geografisk plassering i Fredrikstad kommune.

Sykehjemmet har god tilgang på fagpersoner.

Enheten har i dag 6 årsverk, i tiltaksplanen ble det vedtatt en pleiefaktor på 1,5, det vil si at årsverkrammen blir 7,5 årsverk. Det blir en økning med 1,5 årsverk.

Enheten må oppjusteres noe på utstyrsiden.

Økonomiske konsekvenser

Konsekvenser inntekter:

Enheten har i dag 8 beboere, alle har langtidsvedtak. I 2010 betalte beboerne på Smedbakken sykehjem i snitt kr. 10 900.- per måned per plass. Det er noe ulik praksis, men de fleste kommuner tar ikke betalt for opphold i palliativ enhet. Det vil da si at for Smedbakkens vedkommende blir det et inntektstap på ca. kr. 1 000 000.- på årsbasis. I 2011 kan man regne en halvårs effekt, altså ca. kr. 500 000.-. Årsaken til det er at man i god tid må begynne å trappe ned antall langtidsbeboere ved enheten, i en mellomperiode er det gunstig å bruke plassene til korttidsopphold slik at plassene blir benyttet fram til oppstart 1.9.11.

Korttidsopphold betales enten med kr. 129 per døgn eller de er kostnadsfrie for bruker, det er oppholdets karakter som bestemmer om det tas egenandel eller ikke.

Behov for utstyr:

Det er behov for innkjøp av møbler da dette er langtidsplasser som beboerne har møblert selv. Det vil også være behov for innkjøp av medisinsk utstyr som sug, smertepumpe, pulsoksymeter (apparat som måler surstoffmengden i blodet), forstøver (apparat som hjelper ved pustebesvær), ernæringspumper og utstyr til surstoffbehandling samt overmadrasser med god liggekomfort for å motvirke trykk og sårdannelse. Det vil også bli behov for et enkelt blodprøveanalyseapparat og flere intravenøsstativ.

Det er et samlet behov for utstyr som beløper seg til ca. kr. 500 000, dette blir en kostnad i etableringsfasen.

Driftskostnader:

- **Legemidler:** Erfaringer fra andre palliative enheter viser en meget høy kostnad på legemidler, svært mange legemidler som har god effekt på å lindre symptomer i denne fasen har høye kostnader. I Trondheim har man gjennom flere år sammenlignet legemiddelkostnadene med ordinære langtidsavdelinger og det viser seg at kostnadene i en palliativ enhet er 3 dobbel i en palliativ enhet. Legemiddelkostnadene i en ordinær sykehjemsavdeling er ca. kr. 15 000, i en palliativ avdeling vil kostnadene bli kr. 45 000 per plass per måned. Det utgjør kr. 150 000 med helårseffekt.
- **Kompetanse:** Det er viktig med høy kompetanse i en slik enhet, Helsedirektoratet anbefaler en høy sykepleierdekning, det skal være sykepleier tilstede på kveld, natt, helger og helligdager, det er også behov for noen med videreutdanning i palliasjon eller kreftsykdommer. Enheten blir styrket med 1,5 årsverk samt at det tilstrebes en høyere andel med spesialkompetanse.

Det vil bli et behov for kompetansehevende tiltak for de ansatte i enheten, det bør derfor settes av midler til dette.

I 2008 behandlet sosial og omsorgsutvalget en norm for sykehjemsleger i Fredrikstad kommune her ble det vedtatt en norm på 3:1 i palliativ enhet, det vil si at man her har behov for 15 legetimer per uke per 5 plasser. Det utgjør en 40 % stilling.

Samlet oversikt over kostnadene:

	I enheten per dags dato	Tillegg v/etablering og 4 mnd drift	Økte kostnader helårseffekt
Årsverk	3 300 000	500 000	1 800 000
Endre kompetansen		80 000	
Legedekning	45 000	100 000	300 000
Drift	168 000		
Legemidler	120 000	60 000	150 000
Behov for utstyr		550 000	
Behov for kompetanseheving		100 000	30 000
Inntektstap	- 1 046 400	- 500 000	- 1 000 000
Samlet:		1 890 000	3 280 000

I den midterste kolonnen er det antydnet en etableringskostnad på ca.kr. 1 900 000, dette er svært foreløpige tall og restbeløpet holdes av til eventuelle økte kostnader.

Ansattes medbestemmelse

Vil være representert i prosjektgruppen ved sykehjemmet.

Vurdering

Enheten ved Smedbakken sykehjem egner seg best til etableringen av en palliativ enhet i Fredrikstad kommune. Enheten har egen inngang og det er ikke behov for bygningsmessige endringer. Behovene for kompetanse og utstyr vil være lik uansett hvilket sykehjem som blir valgt.

Enheten har 8 plasser, derfor har enheten også mulighet for utvidelse dersom det blir aktuelt. De nasjonale retningslinjene har en mal på beregning av behovet for palliative plasser, en kommune på Fredrikstads størrelse anbefales å ha fra 9 - 12 plasser, å starte med 5 plasser er en god begynnelse.

Helsedirektoratet har gjort beregninger hva en palliativ plass i sykehjem koster kontra en ordinær plass, tallene er fra Havstein sykehjem i Trondheim og viser regnskapstall fra 2006. En palliativ plass koster her nesten det dobbelte av hva en ordinær sykehjemsplass koster. (IS-1521 Palliative enheter på sykehjem med fokus på kreftpasienter)