



Vefsn kommune

April 2019

FR1052

FORORD

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført denne forvaltningsrevisjonen på oppdrag fra Vefsn kommunes kontrollutvalg i perioden september 2018 til april 2019.

Kontrollutvalget skal påse at forvaltningsrevisjon gjennomføres, jf. lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 77 nr. 4. Forvaltningsrevisjon innebærer å gjøre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger, jf. § 7 i forskrift om revisjon i kommuner og fylkeskommuner.

Revisjonsteamet har bestått av oppdragsansvarlig Margrete Haugum og prosjektmedarbeider Merete Montero. Anna Ølnes og Johannes O. Nestvold har vært interne kvalitetssikrere. Revisor har vurdert egen uavhengighet overfor Vefsn kommune, jf. kommuneloven § 79 og forskrift om revisjon i kommuner og fylkeskommuner kapittel 6.

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført i henhold til Norges Kommunerevisorforbund (NKRF) sin standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001.

Vi vil takke alle som har bidratt med informasjon i prosjektet. En oversikt over tidligere gjennomførte prosjekter finnes på vår hjemmeside www.revisjonmidt norge.no.

Steinkjer 2.4.2019

Margrete Haugum

Oppdragsansvarlig revisor

SAMMENDRAG

Kontrollutvalget i Vefsn kommune bestilte 24.04.2018, sak 012/18 en forvaltningsrevisjon om boligutleie. Prosjektplan med følgende problemstillinger ble vedtatt 12.06.2018:

1. *Skjer tildelingen av kommunale boliger i tråd med retningslinjene og innfrir dagens leieboere tildelingskriteriene?*
2. *Har kommunen oversikt over behovet og skjer tildelingen i tråd med behovet for kommunal bolig?*
3. *Blir habilitetsreglene fulgt ved innleie av boliger og tildeling av boliger?*

Vefsn kommune har en boligsosial handlingsplan 2012-2016 og har satt i gang med utarbeidelse av en boligpolitisk handlingsplan. Vefsn kommune disponerer til sammen 402 boliger ved utgangen av 2018, hvor omkring en fjerdedel av disse eies av Vefsn kommunale boligstiftelse. Flere av kommunens boliger tilhører borettslag. Kommunen har også en avtale med Mosjøen sanitetsforening om leie av fem boliger. Kommunen har en tildelingsrett på borettslagsleiligheter som selges gjennom megler.

Vefsn kommunen leier ut til ulike målgrupper. Det er omsorgsboliger til eldre og kronikere, omsorgsboliger til mennesker med funksjonsnedsettelse, mennesker med psykiske lidelser, ungdommer, elever, enslige mindreårige flyktninger, flyktninger, kommunalt ansatte, sosialt og økonomisk vanskeligstilte.

Tildeling og tildelingskriterier

Retningslinjer for tildeling av boliger i Vefsn er vedlegg i den boligsosiale handlingsplanen 2012-2016. Den gir tildelingskriterier for ulike målgrupper. Fordelingsutvalget, som i dag omtales som tildelingsutvalget har avgjørelsesmyndigheten i tildelingene. Et kommunestyrevedtak fra 2012 gir enhetslederne for omsorgsdistrikt nord og sør, tildelingsrett for omsorgsboliger for eldre og kronikere, mens enhetsleder i miljøterapien gis tildelingsrett for omsorgsboliger til personer med funksjonsnedsettelse. Arbeidet er organisert slik at tjenestekontoret i kommunen er saksbehandlere for omsorgsboliger. Vefsn videregående skole tildeler hybler til elever, barne- og ungdomstjenesten tildeler boliger til enslige mindreårige flyktninger og boligkontoret tildeler til de andre målgruppene.

Retningslinjene for tildeling gir muligheten for å gjøre en helhetsvurdering av hvilke søkere som har størst boligbehov. De tre kriteriene som vektlegges i tildelingen er nåværende boforhold, botid i kommunen og inntekts- og formuesforhold.

Revisor finner at praksisen for saksbehandling og tildeling er i tråd med rutinebeskrivelsene og retningslinjene for tildeling av bolig, men at det mangler retningslinjer for noen av

målgruppene. Revisor påpeker at det er lite dokumentasjon av de vurderingene som gjøres i tildelingsmøtet og at dette er uheldig når retningslinjene åpner opp for å gjøre helhetlige vurderinger om hvilke søkere som har størst boligbehov.

Når det søkes om kommunal bolig gjøres det vurderinger i forhold til om søkerne oppfyller tildelingskriteriene. De som oppfyller kriteriene blir tildelt bolig og det skrives vanligvis en leiekontrakt på tre år. Det forekommer at noen blir stående på venteliste. Tildeling av omsorgsboliger er ikke tidsbegrenset. Det gjøres ikke nye vurderinger av om tildelingskriteriene er oppfylt i løpet av leieperioden.

Fornyelse av leiekontrakten er regulert i retningslinjene for tildeling av bolig. Kommunen har en praksis med å varsle leietakerne om mulighetene for fornyelse omkring tre måneder før leiekontrakten går ut. Boligsøker skal da søke senest seks uker før leiekontrakten går ut. Revisors oppfatning er at tildelingsutvalget bruker det skjønnet de har for å finne løsninger for leietaker som selv ikke er i stand til å ordne opp samt å benytte muligheten for å frita leier fra å søke på nytt. Når leiekontrakten har gått ut har boligkontoret andre virkemidler for å løse situasjonen og utkastelse kan være et alternativ. Det kan igjen føre til at vedkommende er uten fast bolig og søker bolig på nytt.

Behov for boliger

Av de 402 boligene som Vefsn kommune har benyttes omkring 80 av dem til målgrupper som kommunen strengt tatt ikke har noe ansvar for å skaffe bolig. Noen av disse boligene tilhører Vefsn kommunale boligstiftelse og er forbeholdt ungdommer. Samtidig er det slik at barne- og ungdomstjenesten og flyktningetjenesten må skaffe boliger i det private markedet fordi det mangler egnede boliger.

Vefsn kommune har et relativt stort antall boliger. Revisor vurderer at kommunen har en god, men ikke systematisert og dokumentert oversikt over behovet for boliger. Utfordringene ligger i standarden på noen av boligene og fleksibiliteten i forhold til behovet til ulike målgrupper.

I boligtildelingen må det tas en rekke hensyn både i forhold til tildelingskriterier, størrelse på bolig, lokalisering av bolig, leiers betalingsevne og andre forhold. Det betyr at resultatet av tildelingsmøtet blir å optimalisere tildeling på det gitte tidspunktet og at neste tildelingsmøtet har helt andre rammebetingelser for tildelingen. Det fører til at en og samme søknad ville blitt vurdert ulikt i de to møtene fordi tildelingsmøtet kan gjøre helhetsvurderinger og må prioritere. Revisor har ikke grunn til å tro at avslag vurderes ulikt, men at man blir satt på venteliste hvis det ikke er ledig en aktuell bolig på det bestemte tildelingsmøtet.

Kommunen har vanligvis mer kunnskap om søkere til omsorgsboliger fordi mange allerede mottar omsorgstjenester fra kommunen. Kommunen har en boligberedskap slik at alle som fyller kriteriene får tilbud.

Habilitet

Det har forekommet at ansatte har meldt seg inhabil i møter i tildelingsutvalget og inntaksmøtet. Revisors vurdering er at habilitet vurderes med utgangspunkt i forvaltningsloven, men at ansatte ikke har veldig god kunnskap om habilitetsreglene som ligger i kommunens etiske regelverk.

Barne- og ungdomstjenesten og flyktingetjenesten må noen ganger leie boliger i det private markedet for å dekke opp etterspørselen. I disse situasjonene er ikke habilitetsspørsmålet aktualisert og revisor har ikke funnet indikasjoner på inhabilitet i forbindelse med leieavtaler i det private markedet.

Konklusjon

Tildelingen av kommunale boliger skjer i tråd med retningslinjene for boligtildeling for de kommunale boligene, med unntak av boliger til kommunalt ansatte som er unntatt og boliger til elever og enslige mindreårige flyktinger hvor det ikke finnes kriterier. Tildelingsmøtets behandling og skjønnsutøvelse er mangelfullt dokumentert.

Vefsn kommune har en relativt bra oversikt over behovet for boliger og boliger tildeles søkere som etter en helhetsvurdering har størst behov for bolig.

Rutinene for vurdering av habilitet bygger på forvaltningslovens bestemmelser og ansatte har ikke veldig god kunnskap om habilitetsreglene som ligger i kommunens etiske regelverk. Det har vært lite fokus på habilitetsvurderinger ved innleie av boliger.

Anbefalinger

Revisor anbefaler rådmannen å vurdere og:

- tydeliggjøre retningslinjene for boligtildeling slik at det går klart fram hvilke målgrupper den gjelder for, hvilke kriterier som gjelder for de ulike målgruppene samt saksbehandling og beslutningsmyndighet for de ulike målgruppene
- etablere rutiner for dokumentasjon av saksbehandlingen og de faglige og skjønsmessige vurderingene som gjøres i tildelingsutvalget
- gjennomgå rutinene for innleie av boliger, og hvem som skal stå for innleie av boliger og habilitetsvurderinger i den sammenhengen

INNHOLDSFORTEGNELSE

Forord	3
Sammendrag.....	4
Innholdsfortegnelse	7
1 Innledning.....	9
1.1 Bestilling.....	9
1.2 Problemstillinger.....	9
1.3 Bakgrunn.....	10
1.4 Metode	11
2 Kommunale boliger i Vefsn.....	14
2.1 Vefsn boligstiftelse.....	15
2.2 Mosjøen og omegn boligbyggerlag.....	15
2.3 Innleie fra Mosjøen sanitetsforening	15
2.4 Ulike målgrupper av leietakere	16
3 Tildeling og tildelingskriterier.....	18
3.1 Problemstilling	18
3.2 Revisjonskriterier.....	18
3.3 Boligtildeling og tildelingskriterier.....	19
3.3.1 Saksbehandling ved tildeling.....	19
3.3.2 Oppfylning av tildelingskriterier.....	28
3.3.3 Fornyelse av boligtildeling.....	31
3.4 Vurdering.....	32
3.4.1 Saksbehandling og tildeling	32
3.4.2 Oppfylning av tildelingskriterier.....	34
3.4.3 Fornyelse av boligtildeling.....	35
4 Behov for boliger	36
4.1 Problemstilling	36
4.2 Revisjonskriterier.....	36
4.3 Behovet for boliger i Vefsn.....	36
4.3.1 Behovet for boliger i ulike målgrupper	36
4.3.2 Prioritering av de med størst boligbehov	39
4.4 Vurdering.....	40
4.4.1 Behovet for boliger.....	40
4.4.2 Prioriteringer	41
5 Habilitet	43
5.1 Problemstilling	43
5.2 Revisjonskriterier.....	43
5.3 Håndtering av habilitet i Vefsn	43
5.3.1 Rutiner for vurdering av habilitet og ansattes kunnskap om dem	43
5.3.2 Habilitet ved innleie av boliger.....	44
5.4 Vurdering.....	45

5.4.1	Rutiner for vurdering av habilitet og ansattes kunnskap om habilitetsrutiner	45
5.4.2	Habilitet ved innleie av boliger.....	46
6	Høring	47
7	Konklusjoner og anbefalinger	48
7.1	Konklusjon.....	48
7.2	Anbefalinger	49
	Kilder	50
	Vedlegg 1 – Utledning av revisjonskriterier.....	51
	Vedlegg 2 – Høringssvar	57

Tabell

Tabell 1.	Boligmassen	14
Tabell 2.	Søknader og saksbehandling	27
Tabell 3.	Tildelingskriterier	31

Figurer

Figur 1.	Organisasjonskart Vefsn kommune.....	11
----------	--------------------------------------	----

1 INNLEDNING

I dette kapittelet presenteres bestillingen av forvaltningsrevisjonen, problemstillinger, bakgrunn for forvaltningsrevisjonen og metode.

1.1 Bestilling

I kontrollutvalgsmøte 24.04.2018, sak 012/18 om bestilling av forvaltningsrevisjon vedtok kontrollutvalget å bestille en forvaltningsrevisjon innen boligutleie.

Temaet bolig er behandlet i overordnet analyse som ble framlagt for kontrollutvalget 03.05.2016. Her pekes det blant annet på en kraftig økning av kommunalt ikke-eide boliger. Dette er knyttet til at kommunen inngår leieavtaler med private/andre utleiere og at det må være et høgt fokus på blant annet habilitet i den sammenheng. I den overordnede analysen heter det at klare fullmaktsstrukturer, god intern kontroll og habilitet ved kommunens innleie av boliger må ha stort fokus for å sikre effektiv drift på området. I 2015 hadde kommunen 314 kommunalt eide boliger og 111 kommunalt ikke-eide boliger.

I den overordnede analysen fra 2016 er det lagt vekt på kommunens innleie av boliger og lite på tildeling av boliger. I samme møtet (03.05.2016) vedtok kontrollutvalget plan for forvaltningsrevisjon hvor boligutleie, nærmere avgrenset til boligsosial politikk ble tatt inn i planen som et område for forvaltningsrevisjon.

Behandlingen i kontrollutvalgsmøtet 24.04.2018 har vært utgangspunkt for denne prosjektplanen i tillegg til at temaet om innleie av bolig fra overordnet analyse er tatt inn. I dette kontrollutvalgsmøte var det et ønske om å fange opp hvilke rutiner kommunen har for å ha oversikt over leietakerne og vurderinger omkring de oppfyller tildelingskriteriene. De ønsket også å få belyst om kommunen har noen form for oversikt over framtidig behov og hvordan behovet ivaretas ved tildeling av boliger. Kontrollutvalget ønsket også å få belyst om habilitetsreglene blir fulgt ved tildeling av bolig.

1.2 Problemstillinger

Basert på bestillingen fra kontrollutvalget og den overordnede analysen er følgende problemstillinger utledet:

1. *Skjer tildelingen av kommunale boliger i tråd med retningslinjene og innfrir dagens leieboere tildelingskriteriene?*
2. *Har kommunen oversikt over behovet og skjer tildelingen i tråd med behovet for kommunal bolig?*
3. *Bli habilitetsreglene fulgt ved innleie av boliger og tildeling av boliger?*

1.3 Bakgrunn

Vefsn kommune har som andre kommuner et ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til ulike grupper i befolkningen. I helse- og omsorgsloven §3-7 *Boliger til vanskeligstilte*, står det at kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker. Sosialtjenesteloven omtaler også boliger til vanskeligstilte i §15, hvor det heter at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser i boligmarkedet. I husleielovens §11-1 er vanskeligstilte i boligmarkedet identifisert som personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

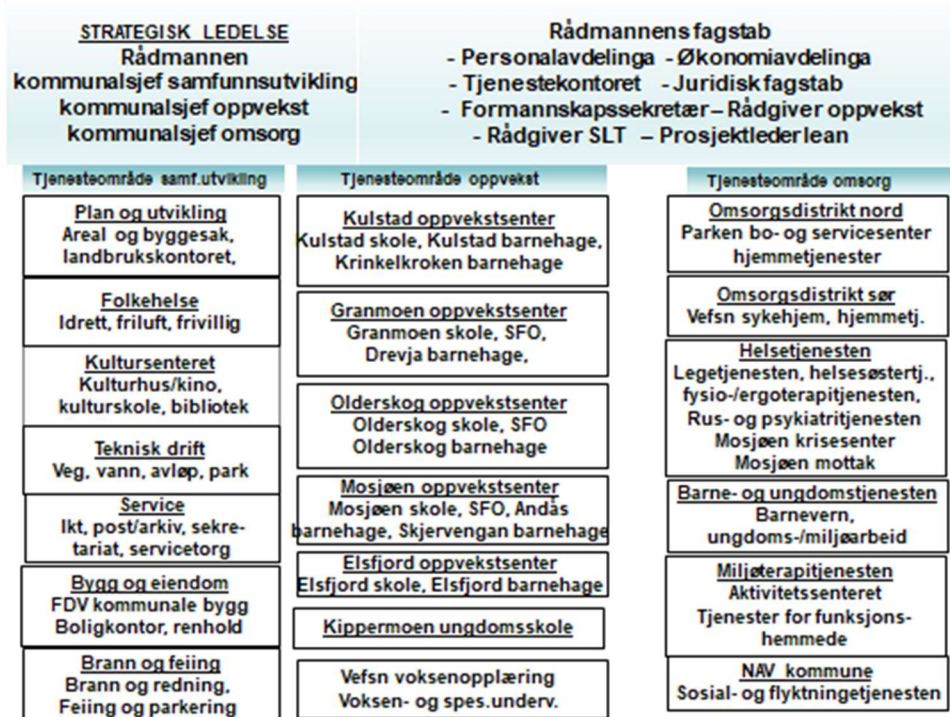
Vefsn kommune har en boligsosial handlingsplan 2012-2016 som blant annet inneholder tildelingskriterier. Det er igangsatt et arbeid med en ny boligpolitisk plan, men foreløpig gjelder planen for 2012-2016. Ifølge SSB disponerer Vefsn kommune 36 kommunale boliger per 1000 innbygger mot 21 per 1000 innbygger på landsbasis i 2017. Dette er basert på at totalt antall boliger i kommunen er 482 i 2017. Andelen nye søkere som har fått avslag er 34 prosent. Videre går det fram at det er 8 boliger med midlertidige botilbud mindre enn 3 måneder.

På Vefsn kommune sine hjemmesider framgår det at følgende boliger tilbys:

- Omsorgsboliger
- Boliger for sosialt/økonomisk vanskeligstilte
- Boliger for flyktninger
- Ungdomsboliger
- Boliger til kommunalt ansatte

Kommunale boliger berører ulike deler av kommuneorganisasjonen, jfr organisasjonskartet i figur 1. Boligkontoret er organisert under tjenesteområdet samfunnsutvikling, enhet bygg og eiendom. Boligkontoret har ansvaret for boligmassen og saksbehandler og tildeler boliger til flere av målgruppene.

Rådmannens fagstab består av økonomiavdeling, personalavdeling, rådgiver oppvekst, juridisk fagstab, politisk sekretariat, rådgiver SLT, tjenstekontoret og prosjektleder lean. Av disse stabsfunksjonene er det tjenstekontoret som har en rolle som saksbehandlere for tildeling av omsorgsboliger.



Figur 1. Organisasjonskart Vefsn kommune

1.4 Metode

I denne forvaltningsrevisjonen har revisor basert datainnsamlingen på gjennomgang av dokumenter og intervjuer.

Dokumenter slik som Boligsosial handlingsplan 2012-2016 med retningslinjer for tildeling av bolig er et viktig dokument i denne revisjonen, fordi det omtaler tildelingskriterier som inngår i revisjonskriterier. I tillegg har kommunens etiske reglement, ulike rutinebeskrivelser, boliglister, kontrakter og saksdokumenter fra tildelingsmøtet (vanskeligstilte) og inntaksmøtet (omsorg) inngått i datagrunnlaget. Revisor har fått ulike versjoner av boliglista som ikke har vært helt identiske. Videre er vedtekter og vedtak fra Vefsn kommunale boligstiftelse benyttet. Revisor har også benyttet informasjon som ligger på kommunens nettsider ettersom dette er den informasjonen mange innbyggere forholder seg til. Revisor har også sett på rapporten fra Agenda Kaupang som har vurdert behovet for omsorgsplasser og Helsetilsynets tilsynsrapport på kommunale tjenester til personer med samtidige rusproblem og psykisk lidelse som omtaler boligtilbudet til disse personene.

Revisor har gjennomført et oppstartsmøte med leder og en saksbehandler fra boligkontoret og kommunalsjef med ansvar for tjenesteområdet samfunnsutvikling. Videre er det gjennomført intervjuer med en representant for flyktningetjenesten som har ansvar for å skaffe boliger til flyktninger, en representant for barne- og ungdomstjenesten som har ansvar for enslige mindreårige flyktninger, saksbehandler som har ansvaret for arbeidet med Boligpolitisk

handlingsplan, en saksbehandler på tjenestekontoret som forbereder saker om tildeling av omsorgsbolig, en av enhetslederne for et av to omsorgsdistrikt som beslutter tildeling av omsorgsbolig og revisors kontaktperson ved boligkontoret som er saksbehandler der. Til sammen er åtte ansatte intervjuet, de fleste enkeltvis og to gruppeintervju. Det ble laget litt ulike intervjuguider som var tilpasset rollene til de revisor skulle intervju. Flere av de som er intervjuet har fått oppfølgingsspørsmål på epost som de har besvart. Det ble laget referat fra intervjuene og fem av seks intervju er bekreftet verifisert, mens det i forbindelse med purring på det siste intervjuet ble opplyst at hvis revisor ikke hørte noe før den nye fristens utløp ble referatet ansett som verifisert.

Revisor deltok som observatør i et tildelingsmøte i desember 2018. Revisor skrev notater underveis i denne observasjonen som inngår i datagrunnlaget. Revisor har gjort noen stikkprøver for å undersøke eventuelle forbindelser mellom saksbehandlere i kommunen og utleiere av boliger til kommunen. Her er www.proff.no benyttet for å undersøke om personer kan ha felles eierinteresser i selskap eller om de har styreverv i samme selskap. Det er gjort stikkprøver på facebook for å undersøke koblinger mellom personer.

Revisor vurderer at det er samlet inn tilstrekkelig data fra ulike deler av kommuneorganisasjonen til å besvare problemstillingene. Revisor har underveis vurdert å intervju flere personer, men har kommet fram til at dette antakelig gir begrenset tilleggsinformasjon. Revisor har benyttet muligheten for å stille oppklarende spørsmål til flere og spesielt kontaktpersonen på boligkontoret etter hvert som nye spørsmål har dukket opp.

Følgende dokumenter er benyttet som datagrunnlag:

- Boligosial handlingsplan 2012-2016. Vefsn kommune, 14.03.2011
- Vedtekter Vefsn kommunal boligstiftelse, endret 2009
- Årsberetning 2016, Vefsn kommunal boligstiftelse
- Boliglist som inngår som grunnlag for krav om momskompensasjon, november 2018
- Boligliste, utskrift fra fdvu.net hos Facility Management AS, 25.09.2018
- Boligliste, utskrift fra fdvu.net hos Facility Management AS, 03.10.2018
- Boligliste oppdelt på målgrupper og Vefsn kommune og Vefsn kommunale boligstiftelse, udatert
- Søknadsskjema til kommunal bolig
- Boligliste, Boliger i VK og VKBS og Boligkontoret sine borettslagsleiligheter, udatert
- Avtale mellom Vefsn kommune, Bygg og eiendom og Vefsn kommunale Boligstiftelse, 15.02.2018
- Avtale mellom Vefsn kommune og Mosjøen Sanitetsforening, 28.11.2002

- Husleiekontrakt vanskeligstilte
- Rutinebeskrivelse: Tildeling og salg av borettslagsandeler i borettslag hvor Vefsn kommune har tildelingsrett, ID4425, revidert 7.5.2018
- Rutinebeskrivelse: Rutine for tildeling av omsorgsbolig, ID4572, revidert 29.10.2018
- Rutinebeskrivelse: Rutinebeskrivelse boliger, versjon 13.02.2017 og versjon 31.01.2019
- Rutinebeskrivelse: Rutinebeskrivelse fakturering, 07.02.2017
- Rutinebeskrivelse: Rutinebeskrivelse kontrakter, 13.02.2017
- Rutinebeskrivelse: Håndtering av vold og trusler på arbeidsplassen, udatert
- Husordensregler Campingvegen
- Husordensregler for kommunale boliger i Vefsn kommune
- Søkerlister og boliglister for perioden mai 2018 til oktober 2018 samt ei liste fra 2017, møtet revisor deltok på 3.12.2018 og søkerliste på omsorgsboliger fra et møte i januar 2019 og tilhørende møtebok.
- Tildeling omsorgsboliger, Kommunestyresak 108/12, 30.05.2012

2 KOMMUNALE BOLIGER I VEFSN

I dette kapitlet beskrives boligmassen som kommunen har disposisjonsrett over.

Tabell 1 under viser eierskapet til de ulike boligene som kommunen disponerer fordelt på ulike målgrupper. Dette er boliger som kommunen eier, borettslagsleiligheter som kommunen eier, boliger som eies av Vefsn kommunal boligstiftelse og boliger som boligkontoret leier inn. Disse boligene er fordelt på ulike målgrupper. Noen av boligene er til disposisjon for flere målgrupper og derfor er noe av fordelingen et øyeblikksbilde fra årsskiftet 2018-2019. Kommunens boligmengde har vært stabil, men kommunen er i ferd med å selge noen boliger.

Tabell 1. Boligmassen

Tekst	Kommunen eier	Boligbyggerlag	Kommunal boligstiftelse	Innleie	Sum
Eldre og kronikere	84		32	5	121
Mennesker med funksjonsnedsettelse	56		4		60
Mennesker med psykiske lidelser	23				23
Ung/elever	39*		48		87
Flyktninger	16	14			30
Kommunalt ansatte	1	1			2
Andre	29	42	8		79
Sum	248	57	92	5	402

*24 boliger til elever fra videregående skole og 15 boliger til enslige mindreårige flyktninger og flyktninger

Kilde: Bearbeidet etter oversikter fra Vefsn kommune

Oversikten viser at Vefsn kommune disponerer 402 boliger. Kommunen kjøpte for 4-5 år siden 28 leiligheter av privat utbygger. Kommunen har også et eget anlegg for skoleelever med 24 hybler i Campingvegen. Flyktingetjenesten har også et hybelbygg i Campingvegen som kommunen kjøpte for noen år siden og pusset opp med formål om å benytte det til flyktninger. I denne bygningen bor i dag både voksne og mindreårige flyktninger.

I intervjuet med flyktingetjenesten opplyses det at flyktingetjenesten har inngått en avtale med en utleier av et toetasjes bolighus med fire leiligheter. Flyktingetjenesten leier tre av leilighetene og framleier disse til flyktninger. Flyktingetjenesten opplyser at de har en tilsvarende ordning med en annen utleier. Barne- og ungdomstjenesten leier et hus som fram til sommeren 2019 brukes som bofellesskap for enslige mindreårige flyktninger og som er bemannet. I tillegg leier barne- og ungdomstjenesten per i dag fem private hybler. Det har ikke vært nok boliger i det kommunale systemet. Barne- og ungdomstjenesten har i hovedsak bruk

for hybler og kommunen har stort sett leiligheter og større boenheter. Disse boligene som flyktningetjenesten og barne- og ungdomstjenesten leier inn inngår ikke i boliglista til boligkontoret og heller ikke i oversikten i tabell 1.

Noen av omsorgsboligene, personer med psykiske lidelser og boligene som disponeres av miljøtjenesten (personer med psykisk utviklingshemming) er bemannet og i tillegg finnes det vaktordninger/oppfølgingstjeneste i noen boliger.

Vefsn kommune har tildelingsrettighet på 71 borettslagsleiligheter i form av at de lager en prioritert liste over aktuelle boligkjøpere til leiligheter. Dette er leiligheter som selges gjennom megler til en regulert pris. Dette er ikke kommunalt eide boliger.

2.1 Vefsn boligstiftelse

Vefsn boligstiftelse ble stiftet i 1987 av Vefsn kommune, for å bygge boliger uten å belaste kommunen. Vefsn kommune forvalter selskapet. Det er 92 boliger som tilhører Vefsn kommunale boligstiftelse (Årsberetning 2016).

Vefsn boligstiftelse har 48 leiligheter og boliger hvor formålet er utleie til ungdommer. De resterende boligene er omsorgsboliger, sosialboliger og eldreboliger hvor noen er tilpasset brukere med spesielle behov.

Formålet med utleieleiligheter til ungdommer er å skape et utleietilbud for ungdom som i en viss livsfase ikke har inntekt til å kjøpe egen bolig, men som senere kan være i stand til det. Utleieboligene er gjennomgangsboliger med begrenset botid på 3-5 år.

Vefsn boligstiftelse har ingen egen administrasjon. Stiftelsen har en avtale med Vefsn kommune og kjøper tjenester til daglig ledelse fra kommunen. (Avtale 15.02.2018) Det er boligkontoret som står for den daglige ledelsen.

2.2 Mosjøen og omegn boligbyggerlag

57 av de kommunale boligene tilhører boligmassen til Mosjøen og omegn boligbyggerlag. Dette er i hovedsak boliger til flyktninger og vanskeligstilte.

2.3 Innleie fra Mosjøen sanitetsforening

Vefsn kommune leier boliger til omsorgsformål av Mosjøen sanitetsforening. Vefsn kommune har en kontrakt med Mosjøen sanitetsforening om leie av fem boliger med fellesareal i Meyers gate 2. Den opprinnelige leieavtalen er signert i 2002 (Avtale 28.11.2002) og ny avtale er signert høsten 2018.

2.4 Ulike målgrupper av leietakere

På Vefsn kommune sin hjemmeside finnes det informasjon om kommunale boliger og hvilke målgrupper som de kommunale boligene er tiltenkt. Det omtales litt ulike målgrupper på ulike deler av kommunens hjemmeside. Revisor har sammenstilt informasjon fra intervjuer, boligoversikter og kommunes hjemmeside for å identifisere de ulike målgruppene for kommunal bolig.

Under presenteres en oversikt over målgrupper for kommunale boliger i Vefsn:

- Omsorgsbolig for eldre og kronikere
- Omsorgsbolig for mennesker med funksjonsnedsettelse
- Boliger til mennesker med psykiske lidelser
- Flyktninger
- Enslige mindreårige flyktninger
- Ungdommer under 30 år (boligstiftelsen)
- Elever ved Mosjøen videregående skole (hybler i Campingveien)
- Sosialt/økonomisk vanskeligstilte
- Kommunalt ansatte

Omsorgsboliger for eldre og kronikere

Omsorgsboliger for eldre er universelt utformet og tilrettelagt slik at beboeren skal kunne motta heldøgns omsorg etter behov. Noen av omsorgsboligene har bemanning. Omsorgsboliger utgjør over en fjerdedel av de kommunale boligene i Vefsn.

Omsorgsboliger for mennesker med funksjonsnedsettelse

Miljøterapien har ansvar for det kommunale tilbudet til personer med funksjonsnedsettelse. Noen boliger til personer med psykisk utviklingshemming er tilpasset bestemte brukergrupper, mens andre boliger kan passe for flere brukergrupper. Alle boligene har bemanning eller tilsyn. Kommunen har relativt mange personer med psykisk utviklingshemming med behov for bolig, noe som skyldes at flere av disse bodde tidligere på institusjon i Mosjøen og har blitt boende i kommunen etter HVPU-reformen¹ hvor personer med psykisk utviklingshemming skulle bosettes i egen bolig.

¹ HVPU står for helsevernet for psykisk utviklingshemmede

Boliger til mennesker med psykiske lidelse

Vefsn kommune har noen boliger som i utgangspunktet er beregnet på personer med rus- og psykiske utfordringer. Noen av disse boligene har tilsyn.

Ungdomsboliger

Vefsn kommune har ungdomsboliger som eies av Vefsn kommunale boligstiftelse og som forvaltes av Vefsn kommune og inngår i den boligmassen som Vefsn kommune forvalter. Disse 48 boligene ligger i tre tun og er i utgangspunktet ungdomsboliger, men inntil en fjerdedel av dem kan disponeres til andre målgrupper.

Flyktninger og enslige mindreårige flyktninger

Barne- og ungdomstjenesten har ansvaret for bosetting av enslige mindreårige flyktninger, og disponerer to av husene med hybler i Campingvegen. Flyktningetjenesten som er en del av NAV, har ansvaret for å bosette flyktninger over 18 år og familier. De har tilgang til noen av hyblene i Campingvegen samt at de har tilgang til andre deler av kommunens boligmasse. Både barne- og ungdomstjenesten og flyktningetjenesten har opprettet leiekontrakter med private utleiery for å dekke opp behovet.

Elever

Vefsn kommune stiller fire hus i Campingvegen med til sammen 24 hybler til disposisjon for Mosjøen videregående skole, som de leier ut videre til skoleelever. Disse boligenhetene disponeres av campingplassen på sommeren.

Sosialt/økonomisk vanskeligstilte

Målgruppen sosialt og økonomisk vanskeligstilte tildeles boliger som både kommunen eier og som tilhører Mosjøen og omegn boligbyggerlag. Noen av boligene tilhørende Vefsn kommunal boligstiftelse leies også ut til denne målgruppen.

Boliger til kommunalt ansatte

Kommunen har et begrenset antall boliger til kommunalt ansatte. Antallet har gått ned de siste årene og noen av disse boligene er tildelt andre målgrupper.

Tildelingsrett borettslagsleiligheter

Kommunen har i tillegg en tildelingsrett på borettslagsleiligheter. Dette er ikke kommunale boliger, men søkerne søker til kommunen for å bli prioritert for å få kjøpe. Boligene selges gjennom megler.

3 TILDELING OG TILDELINGSKRITERIER

Dette kapittelet handler om kommunens tildeling av kommunale boliger og om leierne oppfyller tildelingskriteriene.

3.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling for tildeling og tildelingskriterier:

Skjer tildelingen av kommunale boliger i tråd med retningslinjene og innfrir dagens leieboere tildelingskriteriene?

3.2 Revisjonskriterier

Sosialtjenesteloven, helse- og omsorgstjenesteloven og husleieloven har alle bestemmelser om boliger til vanskeligstilte og danner et utgangspunkt for revisjonskriteriene. Revisor har i utarbeidelse av revisjonskriteriene om tildeling og tildelingskriterier lagt vekt på kommunens egne retningslinjer som er hentet fra boligsosial handlingsplan 2012-2016 og vedlegget som heter *Retningslinjer for tildeling av bolig*. Utledningen av revisjonskriteriene finnes i vedlegg ett.

Følgende revisjonskriterier er utledet for denne problemstillingen:

- **Saksbehandling ved tildeling av kommunal bolig skal følge tildelingskriteriene**
 - skje i fordelingsutvalget, av enhetslederne i omsorgsdistrikt nord og sør eller enhetsleder for miljøterapien
 - for tre år (annet må begrunnes)
 - begrunnet i faglige og skjønnsmessige vurderinger
 - framsettes på kommunens søknadsskjema
- **Boliger skal tildeles søkere som fyller tildelingskriteriene**
 - uten fast bopel/egnet bolig
 - bodd i kommunen i minst 2 år
 - ikke tilstrekkelig inntekt/formue
 - omsorgsboliger – brukere med behov for hjemmesykepleie eller hjemmehjelp og med en bo og livssituasjon som gjør at det er vanskelig å bo hjemme
 - ungdomsbolig – egne kriterier
- **Fornyelse av boligtildeling må følge tildelingskriteriene**
 - Søknad må framsettes minst 6 uker før kontrakten opphører
 - Mislighold må være opprettet før ny tildeling
 - Mulig å fritta for å søke om fornyelse

3.3 Boligtildeling og tildelingskriterier

3.3.1 Saksbehandling ved tildeling

I oppstartsmøtet klarlegges det at boligkontoret har ansvaret for boligtildeling. Boligkontoret er organisert under bygg og eiendom, som har ansvar for drift og forvaltning av kommunale bygninger inkludert boliger til vanskeligstilte. Boligkontoret har ansvar for det tekniske, juridiske og økonomiske (forvaltning, drift og vedlikehold) for alle kommunale boliger.

I *retningslinjene for tildeling av boliger i Vefsn* går det fram at fordelingsutvalget behandler søknad om bolig og at rådmannen kan endre fordelingsutvalgets sammensetning. Når søker signerer på søknadsskjemaet samtykker søker i at søknaden behandles i fordelingsmøtet mellom boligkontoret, rus- og psykiatritjenesten, flyktningetjenesten, NAV, utredningskontoret, omsorgstjenesten og miljøterapijenesten.

Boligkontoret får løpende inn søknader på kommunale boliger fra målgruppene rus- og psykiatri, ungdom, flyktninger, sosialt/økonomisk vanskeligstilte og henvendelser om boliger til kommunalt ansatte. Søknadene behandles av boligkontoret og besluttes i tildelingsmøtet.

Tildeling av omsorgsboliger og boliger til personer med funksjonsnedsettelse håndteres av tjenestekontoret som er organisert under rådmannens stab. Når det gjelder tildeling av omsorgsboliger har man i kommunestyrevedtak i sak 108/12 *Tildeling omsorgsboliger*, 30.05.2012 tildelt enhetslederne i omsorgsdistriktene i fellesskap tildeling av omsorgsboliger tilrettelagt for heldøgns pleie og omsorg på navngitte adresser. I samme vedtak er enhetsleder for miljøterapijenesten gitt ansvaret for tildeling av omsorgsboliger tilrettelagt for heldøgns pleie og omsorg på andre gitt adresser.

Revisor har fått tilsendt fire rutinebeskrivelser som boligkontoret har. Det er:

- Rutinebeskrivelse bolig
- Rutinebeskrivelse kontrakter
- Rutinebeskrivelse fakturering
- Rutine for Vefsn kommune – Håndtering av vold og trusler på arbeidsplassen

Revisor fikk først en rutinebeskrivelse for boliger fra boligkontoret, datert 13.02.2017 og senere en oppdatert versjon datert 31.01.2019. Her beskrives blant annet klargjøring før bolig-tildelingsmøter og det framgår at det klargjøres to ulike lister til tildelingsmøtet. En søknadsliste og en boligliste. Etter boligtildelingsmøtet skannes listen med tildelinger/ avslag og arkiveres i saksbehandlingssystemet. Om *tildelinger* i rutinebeskrivelsen står det at boligkontoret, rus- og psykiatritjenesten og NAV tildeler boliger i fellesskap, og at de ved å foreta tildelinger i fellesskap får kjennskap til flere forhold som kan være viktig og informativt.

Under overskriften *vedtak bolig* i rutinebeskrivelsen for boliger er det gjort endringer i den oppdaterte versjonen som samsvarer med den praksisen som er i dag. Endringen som har skjedd er at boligkontoret nå skriver vedtak, avslag og forlengelser på boliger for vanskeligstilte, ungdomsboliger og flyktningeboliger. Som før er det tjenestekontoret som skriver vedtak på omsorgsboliger til eldre og kronikere når enhetslederne i omsorgsdistrikt nord og sør har besluttet tildelingen. Leder ved miljøterapi-tjenesten tildeler omsorgsboliger til mennesker med funksjonsnedsettelse og vedtaket skrives ved enheten. Rus- og psykiatri-tjenesten skriver vedtak på tildeling til personer med psykiske lidelser, som er besluttet i tildelingsmøtet. Tidligere var det slik at NAV skrev vedtak og avslag på søknader til flyktninger og vanskeligstilte. Dette besluttet kommunalsjefen å gå bort fra, blant annet fordi NAV har eget saksbehandlingssystem og det var utfordringer med at de ikke alltid prioriterte å sende vedtak om boligtildeling. Selve beslutningen tas i tildelingsmøtet hvor NAV deltar.

På kommunens nettside om tjenestebeskrivelse av kommunal bolig opplyses det at kommunen skal behandle saken så snart som mulig. Hvis den ikke avgjøres innen en måned, skal søkeren ha skriftlig beskjed om det. Her redegjøres det også for klagemuligheten. Revisor har ikke undersøkt nærmere praksisen med å gi beskjed innen en måned hvis det ikke er tildelt bolig.

Omsorgsboliger

Søknad om omsorgsbolig behandles av tjenestekontoret og tildelingen besluttes av enhetslederne i omsorgsdistrikt nord og sør. Søknad om omsorgsbolig framsettes på skjemaet om søknad om bistand fra helse og omsorgstjenesten. I dette skjemaet må det begrunnes hvorfor det søkes om bistand. Det opplyses at ved søknad om omsorgsbolig må opplysninger om formue vedlegges, eksempelvis skattemelding. I skjemaet informeres det om saksbehandlingen og at det er tjenestekontoret som gjør vurderinger og at det ofte blir foretatt kartleggingsbesøk i hjemmet. Ved signering samtykkes det til at Vefsn kommune kan innhente nødvendige og relevante opplysninger fra eksempelvis fastlege, sykehus og skatteetaten og at det er mulig å begrense og trekke tilbake samtykket.

Kommunen har en egen rutine for tildeling av omsorgsbolig (ID4572). Av denne rutinen går det fram at det lages en boligsøker liste som legges fram i inntaksmøtet og enhetslederne fatter vedtak om omsorgsbolig. Vedtaket føres i møtebok og tjenestekontoret skriver vedtak på omsorgsbolig ut fra denne. Revisor har fått møtebok og boligsøkerliste fra et møte i januar 2019. Her går det fram at det er åtte ledige boliger og ingen søkere på lista etter tildelingen i møtet. Av møteboka framgår det at enhetslederne i omsorgsdistrikt nord og sør tildeler opphold ved sykehjem og omsorgsboliger. I det aktuelle møtet ble det tildelt to omsorgsboliger og en søker fikk avslag på søknad om omsorgsbolig. Saksbehandler opplyser at det i protokollen

skrives åpne vedtak med rød skrift. Dette er innvilgede korttidsopphold der det ikke er besluttet varighet på oppholdet. Innen 14 dager skal vedtak om varighet fattes. Dette vil oftest gjelde pasienter som får sykehjemsplass etter sykehusopphold. Protokollen deles inn avdelingsvis og under annet nederst, skrives vedtak på omsorgsboliger, innvilgninger og avslag. Saksbehandler ved tjenestekontoret opplyser at det hender at søkere takker nei til tildelt bolig og da begrunnes det i at de ønsker en annen beliggenhet.

En av begrunnelsen for at enhetslederne i omsorgsdistrikt nord og sør fikk ansvaret for å tildele omsorgsboliger med heldøgns pleie og omsorg i kommunestyresak 108/12, var for å kunne gjøre ukentlige tildelinger for å forebygge økt press på tjenestetilbudet.

Saksbehandler forteller at i forkant av inntaksmøtet har tjenestekontoret foretatt en kartlegging ofte i samarbeid med fysioterapeut, ergoterapeut, hjemmetjenesten og eventuelt andre aktuelle. I forbindelse med søknaden etterspørres vanligvis ligning, men ved åpenbare omsorgsbehov er det ikke alltid ligning etterspørres. Inntaksmøtets diskusjoner handler om type bolig, behov for bemanning, nærhet til aktivitetstilbud, muligheten for å kunne gi gode tjenester og økonomi.

Mulighet for salg og kjøp av ny bolig skal også vurderes før en tildeler omsorgsbolig. Tjenestekontoret har arbeidet med å informere eldre på et tidligere tidspunkt i livsløpet enn tidligere om å selge egen bolig og kjøpe leilighet med livsløpsstandard. Noen ganger oppfordres eldre til å flytte for at kommunen skal kunne gi dem gode tjenester, men de blir gjerne boende så lenge at de ikke er i stand til å forestå salg av boligen selv. For å kunne gi de tjenestene som det er behov for og for å utsette behovet for sykehjemsplass, tildeles da ofte bolig selv om vedkommende har økonomi til å skaffe seg tilpasset leilighet selv. Saksbehandler opplyser at før det kan tildeles omsorgsbolig bør aktuelle tiltak i egen bolig være utprøvd/ vurdert. Dette gjøres ved en tverrfaglig vurdering av saksbehandler på tjenestekontoret og eventuelt ergoterapeut.

Det er inntaksmøte hver uke og boligkontoret deltar annenhver uke. De ukene boligkontoret deltar gjøres det en oppdatering av oversikten over ledige boliger. Inntaksutvalget består av de to enhetslederne (omsorgsdistrikt nord og sør), en fra tjenestekontoret, avdelingsledere for korttidsavdelingene og leder for boligkontoret. Inntaksutvalget for omsorgsboliger bruker den lista over ledige boliger som boligkontoret utarbeider. Lista over ledige omsorgsboliger som ble framlagt på tildelingsmøtet i begynnelsen av desember 2015 var på 15 boliger.

Saksbehandler ved tjenestekontoret opplyser at det er god tilgang på boliger og at flere står ledig i øyeblikket. Det kan skyldes at det private markedet har dekt et behov for boliger for eldre.

Noen av omsorgsboligene er gamle, i dårlig forfatning og har ikke livsløpsstandard. I tillegg er de små og ikke i forhold til dagens standard. I Elsfjorden er det omsorgsboliger som det ikke er behov for og som kan benyttes for andre målgrupper. Dette er også tilfelle med noen andre omsorgsboliger og slike forhold kan bli avklart i inntaksmøtet. Disse boligene tildeles da på ettårs kontrakt til andre målgrupper.

Tildeling av omsorgsboliger til personer med funksjonsnedsettelse, gjøres av enhetsleder i miljøterapien. Det er bare bemannede boliger som tilbys personer med funksjonsnedsettelse, og disse tildelingene er vanligvis uten tidsbegrensning. Saksbehandler ved tjenestekontoret opplyser at de foretar vanlig saksbehandling og kartlegger behov for bolig og hvilken type bolig det eventuelt er behov for. Tjenestekontoret har et eget fora med miljøterapien der slike søknader tas opp.

Søknadsskjema til boliger for flyktninger, vanskeligstilte, rus- og psykiatri og ungdomsboliger

Vanskeligstilte, flyktninger, mennesker med psykiske lidelser og ungdommer søker på søknadsskjemaet til kommunal bolig. I tillegg til opplysninger om søker må de også oppgi opplysninger om familie og om de har husdyr. Videre blir de blant annet bedt om å oppgi om de tidligere har leid kommunal bolig, oversikt over disponible inntekter, nåværende boforhold og begrunnelse for søknaden. I begrunnelsen kan de krysse av for helse, funksjonshemming, uegnet bolig, uten bolig, ungdom under 30 år, flyktning eller annet. I tillegg kan de gi en nærmere begrunnelse, en beskrivelse av hvilken bolig de mener at de trenger og en begrunnelse for at de ønsker å bo bestemte steder i kommunen. På kommunens nettside under tjenestebeskrivelsen er det lenke til elektronisk søknadsskjema om kommunal bolig. Denne lenken tar mulige søkere videre til en side for samtykke til behandling av personopplysninger i skjemaløsningen og ID-portens innloggings side. Det ligger også ute en lenke til et papirbasert skjema, men denne ligger bare under fanen selvbetjening/skjema på nettsiden. Revisor har googlet seg fram til et eget søknadsskjema til ungdomsbolig fra 2011 som ligger på internett, men som antas å være utdatert.

Ved signering av søknaden gir søkerne blant annet samtykke til at de er innforstått med at søknaden behandles i fordelingsmøtet mellom boligkontoret, rus- og psykiatritjenesten, NAV, utredningskontoret, omsorgstjenesten og miljøterapien.

Tildelingsmøtet

Tildelingen av boliger til ungdommer, mennesker med psykiske lidelser, flyktninger og vanskeligstilte gjøres i tildelingsmøtet. Dette møtet holdes hver 14. dag så fremt det er saker. Revisors gjennomgang av saker fra mai til november viser at det er avholdt møter hver 14. dag med unntak av ferietiden. Her møter boligkontoret, NAV og representant fra rus og psykiatri. I

disse møtene legges det fram to lister. En liste over søkere og en liste over ledige boliger. Listen over søkere inneholder dato for når søknaden er mottatt, navn, fødselsdato, antall voksne og barn, type bolig, husdyr, saksbehandler og et felt for å legge inn kommentarer. Feltene type bolig og saksbehandler er nesten ikke benyttet. Boliglisten inneholder nummer på boligen, adresse, antall rom og areal, husleie, om nøkler er mottatt, tilstandsrapport, når boligen er klar til utleie, et felt som heter tildeles/kommentar og til sist et felt om det er søkt borettslaget. Det siste feltet er lite benyttet.

I møtet er alle originale søknadene om bolig med slik at man har mulighet til å se nærmere på opplysningene i søknaden. Møtedeltakerne får ingen sakspapirer i forkant av møtet. Saksbehandler ved boligkontoret opplyser at de som deltar i møtene ofte har kjennskap til søkerne, og hvis de ikke har det så undersøkes saken nærmere og beslutningen tas på neste møte.

I oppstartsmøtet kommer det fram at retningslinjene for tildeling av bolig er tydelig, men det er likevel vurderinger som må gjøres. Boligtildelingen ble lettere etter at den boligsosiale handlingsplanen ble vedtatt og man fikk muligheten til å se hele boligmassen under ett og ikke bare oppdelt i forhold til de enkelte målgruppene. Boligtildelingen ble også lettere fordi man i forbindelse med boligsosial handlingsplan i 2012 opprettet samarbeidet mellom boligkontoret, rus og psykiatri og NAV. Nå er det en arbeidsgruppe som jobber godt sammen med tildelingene.

Når tildelingsmøtet har blitt enig om tildeling eller avslag skriver leder for boligkontoret beslutningen øverst i høyre hjørne på søknaden *avslag* eller nummeret på boligen som er tildelt. Etterpå får saksbehandler ved boligkontoret søknaden og ansvaret for å skrive vedtaket. Det føres ingen egen protokoll fra møtet. I møtet kan det føres på nye opplysninger i kommentarfeltet både på boliglista og søkerlista, men det er ingen systematikk i hva som blir skrevet og ikke. Boliglista skal ifølge rutinen skannes og legges på sak 18/2888 (tidligere sak 16/1235) i kommunens saksbehandlingssystem. I arkivet mangler det protokoller fra omkring november 2017 til slutten av 2018. Saksbehandler ved boligkontoret sier at dette skyldes lav bemanning en periode og forglemmelse i en annen periode.

Søkerlista inneholder i tillegg til søknadene en oversikt over søknader om forlengelse av kontrakt/klager, utgåtte kontrakter og utkastelser. Til det møtet revisor deltok på sto det 16 søkere på lista. To søknader var datert mer enn et halvt år tilbake, men det var naturlig årsaker til dette. Halvparten av søknadene var kommet i løpet av siste måned før tildelingsmøtet. Sju av søkerne oppga at de var uten fast bolig.

Boliglista er delt inn i seksjonene miljøtjenesteteam, flyktning, enslige mindreårige, student, psykiatri/rus, sosial, ungdom og omsorg. Lista inneholder boliger som er eller blir ledige eller hvor man venter på svar fra noen som er tilbudt bolig. Rutinebeskrivelse boliger sier at det skal

foretas ukentlige oppdateringer av status på boenhetene. Noen av boligene på lista må ryddes, vaskes eller pusses opp før de kan leies ut igjen. Hvis omsorgsboligene holdes utenfor er det 24 boliger på lista. Noen av disse er tildelt og man venter svar om vedkommende takker ja til tilbudet, noen vet man blir ledig og noen er under oppussing, altså er ikke alle 24 boligene klare til å fordeles i møtet.

Det tildelingsmøtet revisor deltok på var preget av at det var en vanskelig søkerliste med søkere som man visste ikke kunne plasseres i en hvilken som helst bolig. Dette handler både om størrelse på boliger i forhold til behovet samt hvordan nabolaget passer til søkeren. Revisors oppfatning av tildelingsmøte var at tildelingen framsto som et krevende puslespill. I tildelingsmøtet kom det også fram at det er flere av søkerne og leierne som det er vanskelig å få kontakt med og som gjør at ting blir uavklart. I tildelingsmøtet var det tydelig at saksbehandlerne tilsammen sitter på mye kunnskap om enkeltpersoners behov og som legges til grunn i vurderingene av tildeling av bolig.

I tildelingsmøtet trekkes tildelingskriteriene fram i diskusjonen. Spesielt ble søkerens botid og tilknytning til Vefsn diskutert. Om søkerne hadde kjæledyr ble også diskutert fordi det ikke er anledning til å ha kjæledyr i alle boligene. I retningslinjene for tildeling av bolig står det at innvilgelse av søknad om bolig skjer på grunnlag av en faglig og skjønnsmessig vurdering i forhold til gjeldende kriterier. Videre at vedtak om innvilgelse eller avslag på søknad meddeles skriftlig med begrunnelse og med hvenisning til gjeldende retningslinjer.

Etter tildelingsmøtene skriver saksbehandler ved boligkontoret vedtakene for flyktninger, ungdommer og vanskeligstilte. Rus- og psykiatritjenesten skriver vedtakene for boliger til personer med psykiske lidelser. Ofte avventes det noen dager med å skrive vedtak til man har innflyttingsdato klar. Revisor har sett ett avslag og det er begrunnet og det opplyses om klagemuligheten.

En bolig er innflyttingsklar når boligkontoret har fått nøklene og gått igjennom boligen og sjekket for feil og mangler og eventuelt utbedret dem. Det hender at boligkontoret ikke får nøklene og da kan det ta opptil tre til fire måneder før den er innflyttingsklar. Dette skyldes at saken må sendes Namsmannen og dette er en prosess som tar tid på grunn av svarfrister. Når boligen er frigitt må den ofte tømmes og vaskes og i verst fall pusses opp, noe som igjen tar tid. Slike boliger tildeles ikke før boligkontoret vet at boligen er i sluttfasen av klargjøringen.

Boligkontoret benytter en standard husleiekontrakt for vanskeligstilte. I kontraktsformularet står det at leiekontrakten er inngått for bestemt tid og opphører uten oppsigelse den Det betyr at dato for opphør må fylles inn når leiekontrakten skrives. I retningslinjene for tildeling av bolig er hovedregelen at tildelingen er en midlertidig hjelp for tre år, men at tildeling kan skje for

kortere tidsrom. I oppstartsmøtet opplyses det at kommunen har tidsbegrensede leieavtaler på tre år, med unntak av de som bor i omsorgsbolig som har ubegrenset leieavtale. Lederne for omsorgsdistrikt nord og sør kan beslutte tildeling av korttidsopphold. Før det skrives kontrakt på kommunalt eide borettslagsleiligheter må disse avtalene godkjennes av borettslagets styre. Sammen med leiekontrakten følger det også husordensregler. Husordensreglene gjelder for alle kommunale boliger i Vefsn, med unntak av boligene i Campingvegen som har egne husordensregler.

Flyktninger

Flyktingetjenesten og sosialtjenesten hører til NAV og alle fem som jobber i flyktingetjenesten er involvert i boligtildeling. Flyktingetjenesten søker på vegne av flyktninger som er underveis til Vefsn og de kan hjelpe de som er i kommunen med å fylle ut søknadsskjemaet. Flyktingetjenesten melder inn behovet for boliger til boligkontoret når de vet hvilket behov flyktingene som kommer har. Noen bosatte flyktninger kan også søke på egen hånd fordi de ønsker å skifte bolig.

Flyktingetjenesten opplyser at de ikke har kriterier for tildeling, men at det gjøres individuelle vurderinger basert på skjønn. De enkelte søknadene diskuteres med sosialtjenesten og boligkontoret. Tildelingen besluttes i tildelingsmøtet. Flyktingetjenesten er ikke representert direkte, men indirekte gjennom NAV sine representanter i tildelingsmøtet.

Enslige mindreårige flyktninger

Barne- og ungdomstjenesten har ansvaret for enslige mindreårige flyktninger. De har fått tildelt ei blokk med hybler i Campingveien til enslige mindreårige flyktninger, som de betaler for og disponerer. Barne- og ungdomstjenesten må finne løsninger for de enslige mindreårige flyktingene som kommer til kommunen og det benyttes ikke søknadsskjema for dem.

Elever ved Mosjøen videregående skole

I Campingveien er det to bygninger med hybler som tilbys elever på videregående skole, og disse byggene disponeres av campingplassen på sommeren. Mosjøen videregående skole informerer sine elever om forskjellige botilbud i Vefsn, deriblant hybelhusene i Campingvegen. Mosjøen videregående skole har en kontaktperson for elever som har behov for hybel og vedkommende tildeler hybler forløpende. Kontaktpersonens erfaring er at det er meget stor etterspørsel etter hybler for skoleelever. Kontaktpersonen videreformidler til kommunen hvilke elever som skal ha leiekontrakt. Vefsn kommune har det juridiske, økonomiske og tekniske ansvaret for boligutleien i Campingvegen, mens Mosjøen videregående skole har ansvaret for det psykososiale miljøet ved hyblene.

Hvis elevene har husleierestanse fra tidligere leieforhold må dette ordnes opp i før de får ny kontrakt. Kontaktpersonen ved Mosjøen videregående skole opplyser at hvis de kjenner elevene fra tidligere, eksempelvis at de har gått på vg1, så undersøkes det om de har stort fravær eller anmerkninger på adferd og uro. Ut over dette gjøres det ingen vurdering av søkere og det finnes ikke noe søknadsskjema.

Boliger til kommunalt ansatte

På Vefsn kommune sin hjemmeside finnes det informasjon om boliger til kommunalt ansatte under Tjenester A-Å/kommunal bolig/skjema. Her står det at kommunen har et svært begrenset antall boliger til kommunalt ansatte og tilbyr disse fortrinnsvis ved nyansettelser i rekrutteringsstillinger. Forespørsel om dette skal skje via enhetsleder, som igjen videreformidler behovet til boligkontoret. Retningslinjene for deling av boliger i Vefsn gjelder ikke boliger til kommunalt ansatte.

Borettslagsandeler

Det finnes også en rutine på tildeling og salg av borettslagsandeler i borettslag hvor Vefsn kommune har tildelingsrett (ID4425). Dette er ikke kommunale boliger, men kommunen har altså tildelingsrett. Formålet med rutinene er å sørge for at boligene tildeles søkere som har behov for denne typen bolig og som av forskjellige årsaker har begrenset mulighet til å kjøpe bolig på det tradisjonelle markedet. Dette omfatter tildeling og salg av borettslagsleiligheter på følgende adresser Hagen 1 – Wergelandsveien 4, Hagen 2 – Holbergsgt. 2, Skjervgata 30 og Litjenget, Vefsnvegen 91-137. Her er det eiendomsmegler som informerer tjenestekontoret om at en andel er ledig. Ledige leiligheter lyses ut av megler i lokalavisa og på kommunens nettside. Revisor har ikke funnet slik utlysning på kommunens nettsider, noe som kan skyldes at det ikke var noen aktiv utlysning på det tidspunktet det ble undersøkt. Det deles ut søknadsskjema på visning og det kan fås ved henvendelse til kommunen.

På kommunens hjemmeside ligger det et eget søknadsskjema om eldre-/trygdeboliger i borettslag eller søknad om omsorgsbolig i borettslagene Hagen og Litjenget. Søknadsskjemaet har videre samme utforming som det ordinære søknadsskjemaet om omsorgsbolig. Det framgår ikke av søknadsskjemaet at dette er boliger som skal selges til søkerne.

I intervjuet med tjenestekontoret og omsorgsleder opplyses det at dette er boliger som er bygd tidlig på 90-tallet på en bygslet tomt fra Vefsn kommune. Dette er boliger som søkerne kjøper seg inn i til en indeksregulert pris til innbyggere som har behov. Videre nevnes det i intervjuet at styret i borettslaget ønsker mer innflytelse, men at dette er vanskelig i forhold til taushetsplikt.

Tjenestekontoret mottar søknader og utarbeider søkerliste. I rutinebeskrivelsen (ID 4425) heter det at inntaksutvalget tildeler leilighet ut fra søkermassen og setter opp prioritetsliste på tre personer. Saksbehandler ved tjenestekontoret forteller at inntaksutvalget vurderer søkerne og setter opp prioritetsliste på tre personer som sendes megler. Kommunen har ikke egne kriterier for disse boligene. I vurderingene av søknader til disse boligene er det ikke tid til hjemmebesøk fordi selger ønsker at salget skal gå raskt, men legeattest legges ved og noen ganger har tjenestekontoret allerede opplysninger om søkerne. Selve salget håndteres av megler og tjenestekontoret informeres i ettertid. I intervjuet kommer det fram at rutinen er endret til at det er kommunen som skal sende brev til de som får avslag og ikke boligbyggerlaget.

I tabell 2 under er søknadsskjema, saksbehandler, kontraktstid og beslutter for ulike målgrupper oppgitt.

Tabell 2. Søknader og saksbehandling

Målgruppe	Søknadsskjema	Saksbehandler	Kontraktstid	Beslutter
Omsorgsboliger til eldre og kronikere	Søknad om bistand fra helse og omsorgstjenesten	Tjenestekontoret	Ubegrenset	Enhetsleder omsorgsdistrikt nord eller sør
Omsorgsboliger til mennesker med funksjonsnedsettelse	Søknad om bistand fra helse og omsorgstjenesten	Tjenestekontoret	Vanligvis ubegrenset	Enhetsleder miljøterapi-tjenesten
Mennesker med psykiske lidelser	Søknadsskjemaet til kommunal bolig	Boligkontoret	3 år	Tildelingsmøtet
Flyktninger	Søknadsskjemaet til kommunal bolig	Flyktingetjenesten/ Boligkontoret	3 år	Tildelingsmøtet
Enslige mindreårige flyktninger				Barne- og ungdomstjenesten
Ungdom (boligstiftelsen)	Søknadsskjemaet til kommunal bolig	Boligkontoret	3 år	Tildelingsmøtet
Elever			skoleåret	Mosjøen videregående skole
Kommunalt ansatte		Boligkontoret	3 år	Tildelingsmøtet
Sosialt og økonomisk vanskeligstilte	Søknadsskjemaet til kommunal bolig	Boligkontoret	3 år	Tildelingsmøtet
Borettslagsandeler		Tjenestekontoret	Kjøper	Enhetsleder omsorgsdistrikt nord og sør beslutter Megler gjennomfører beslutningen

Kilde: Data bearbeidet av Revisjon Midt-Norge SA

3.3.2 Oppfylging av tildelingskriterier

I kommunen er det i 2018 igangsatt et arbeid med en boligpolitiskplan, som omhandler både kommunale og private boliger, mens den eksisterende boligsosiale planen 2012-2016 omhandler kun kommunale boliger. Leder for arbeidet forteller at de har fokus på ulike målgrupper som er leietakere for å få innspill fra dem. I arbeidet skal man se nærmere på tildelingskriterier på grunn av at det er en oppfatning at det er kultur og ikke kriterier som ligger til grunn for tildelingen. Det er en oppfatning at noen boliger er for noen målgrupper. I utgangspunktet er det ønskelig at det er en blanding av brukere, og det kan være en utfordring.

Dagens tildelingskriterier er gitt i vedlegget til Boligsosial handlingsplan for 2012-2016 og gjelder inntil ny boligpolitisk plan er vedtatt. Hele vedlegget heter for Retningslinjer for tildeling av boliger i Vefsn. Det er et eget punkt (punkt 7) om *Forhold som tillegges vekt ved tildeling*. Dette er følgende tre forhold;

- Uten fast bopel eller egnet bolig
- Folkeregistrert botid i Vefsn kommune de to siste årene eller annen nær tilknytning (unntak flyktninger)
- Inntekts- og eller formuesforhold som tilsier at de har vanskeligheter med å skaffe seg bolig selv

I retningslinjene framgår det at de ikke gjelder for tildeling av tjenestebolig (punkt 1). I dette punktet er det også en bestemmelse om at de boliger som kommunen eier og /eller disponerer anses som en felles enhet og fordeles til enhver tid av tildelingsutvalget til de søkere som etter en helhetsvurdering har størst boligbehov.

Tildelingsutvalget vurderer søknader fra målgruppene personer med psykiske lidelser, flyktninger, ungdommer og sosialt og økonomisk vanskeligstilte. Vurdering av disse søknadene gjøres med utgangspunkt i de tre tildelingskriteriene foran, med unntak av ungdomsboliger som har egne tildelingskriterier i tillegg, vedtatt av styret i Vefsn kommunal boligstiftelse 10.03.2016. Tildelingskriteriene er:

1. Tildeling skjer av utvalg oppnevnt av Vefsn kommune
2. 25 prosent av leilighetene kan tildeles funksjonshemmede, flyktninger og andre særlige vanskeligstilte
3. Søker skal i hovedsak være i alderen 18-30 år og leietaker/søker kan i særlig vanskeligstilte saker være over 30 år

Utleiereglene er:

- Botid skal i hovedsak være 3 år. Etter søknad kan det gis ny kontrakt

- 1 måneds oppsigelse
- Fremleie tillates ikke
- Husdyrhold tillatt etter søknad
- Styret kan fravike reglene for utleie/tildeling i spesielle tilfeller
 - Søknad skrives på Vefsn kommune sitt skjema og sendes til boligkontoret

Av de boligbeskrivelsene revisor har sett er 48 av boligene som tilhører Vefsn kommunale boligstiftelse ungdomsboliger og at 25 prosent av disse kan tildeles andre vanskeligstilte. Revisor har ikke funnet noe grunnlag for at disse boligene er øremerket ungdommer. I dag er ni av de 48 ungdomsboligene utleid til andre målgrupper enn ungdommer, noe som utgjør knapt 20 prosent. Totalt har Vefsn kommunale boligstiftelse 92 boliger.

Informasjon om boliger til kommunalt ansatte ligger på nettsidene til kommunen. Her står det at aktuelle søkere skal henvende seg til enhetsleder. Dette er enhetsleder for den avdelingen som søkeren skal begynne å jobbe i. Praksisen er at enhetsleder tar kontakt med boligkontoret og må bekrefte at det er nødvendig ut fra at det er vanskelig å skaffe søkere til stillingen. Søkeren blir så bedt om å benytte kommunens søknadsskjema og søke. Boligkontoret forsøker å skaffe bolig hvis enhetsleder bekrefter at det er nødvendig.

I søkerlista som legges fram for tildelingsutvalget er det et kommentarfelt hvor det er gitt ytterligere opplysninger. Her framgår det blant annet om søker er uten bopel eller andre forhold omkring dagens bosituasjon. I kommentarfeltet er det ikke opplysninger om tilknytning til Vefsn kommune eller økonomiske forhold. I tildelingsmøtet som revisor deltok på i desember 2018 var det to søkere som hadde takket nei til tilbudt bolig og bad om ny bolig eller ønsket fortsatt å stå på lista.

I det møtet revisor var tilstede kjente en eller flere av saksbehandlerne til søkerne fra tidligere og bidro med supplerende opplysninger i møtet, blant annet søkerens tilknytning til Vefsn kommune. I møtet hadde leder for boligkontoret med seg alle aktuelle søknader slik at det var mulig å se nærmere på opplysninger gitt i søknaden. Saksbehandlerne kjennskap til søkerne samt opplysninger på søknadsskjemaet bidro med mer utfyllende opplysninger om enkelte av søkerne. Noen av møtedeltakerne spurte ved et par tilfeller om vedkommende søker oppfylte kriteriene for tildeling av bolig og da spesielt i forhold til botid i Vefsn og om søker hadde økonomi til å ordne bolig selv. Det ble ikke presentert nærmere økonomiske tall i diskusjonen.

Saksbehandler ved boligkontoret ga uttrykk for at det er ganske fleksibelt i tildeling av bolig. Vedkommende opplever det som viktig at man i tildelingsmøtet kan diskutere søkerens boligbehov for det hender at NAV har fått høre en historie og boligkontoret har fått høre en annen.

For omsorgsboliger vurderes behovet i forhold til retningslinjenes punkt 4, som sier at omsorgsboliger kan tildeles brukere med behov for kommunale tjenester og en bosituasjon som gjør at det er vanskelig å bo hjemme. Søknaden, hjemmebesøk og innhenting av opplysninger fra hjemmetjenesten og lege danner grunnlag for vurderingene. Noen ganger er omsorgsbehovet så stort at tjenestekontoret ikke etterspør ligning. For å kunne gi de tjenestene det er behov for og for å utsette behov for sykehjemsplass, tildeles bolig selv om vedkommende har økonomi til å skaffe seg en tilpasset leilighet. Diskusjonene i inntaksmøtet kan handle om hvilke boliger som skal tildeles hvem. Mange ønsker boliger nært aktivitetstilbud og da kan det bli diskusjoner om hvem som bør få disse boligene. I perioder hvor det er ledige boliger er enhetslederne litt mindre streng i tildelingen.

I intervju fortelles det at i utgangspunktet er ikke tildelingen av omsorgsboliger tidsbegrenset, men dette gjelder ikke boliger som tildeles ektepar, der bare den ene har omsorgsbehov. Her har kommunen iverksatt en ny ordning for å unngå at en frisk ektefelle blir boende i en omsorgsbolig etter at den syke har gått bort. Denne ordningen innebærer å tilby en annen kommunal bolig, men ingen av leiekontraktene har gått ut så kommunen vet ikke hvordan dette vil fungere i praksis.

Tildelingen til enslige mindreårige flykninger håndteres av barne- og ungdomstjenesten. Det er ingen tildelingskriterier fordi dette er en gruppe som må skaffes bolig.

Mosjøen videregående skole håndterer tildelingen av hybler i Campingveien til elever ved Mosjøen videregående skole. Skolen tildeler hybler løpende og har ikke tildelingskriterier.

Tjenestekontoret lager en prioritert liste til megler over søkere til borettslagsandeler. Her er det ingen tildelingskriterier, men formålet med ordningen er å sørge for at boligene tildeles søkere som har behov for denne typen bolig og som av forskjellige årsaker har begrenset mulighet til å kjøpe bolig på det tradisjonelle markedet. Kommunen har en egen rutine på området (ID 4425).

I tabell 3 er tildelingskriterier for de ulike målgruppene oppsummert.

Tabell 3. Tildelingskriterier

Målgruppe	Kriterier
Eldre og kronikere	Bo og livssituasjon som gjør det vanskelig å bo hjemme
Personer med psykisk utviklingshemming	Bo og livssituasjon som gjør det vanskelig å bo hjemme
Personer med psykiske lidelser	Uten fast bolig, tilknytning til Vefsn, økonomi
Flyktninger	Skjønnsmessig vurdering
Enslige mindreårige flyktninger	
Ungdom (boligstiftelsen)	Under 30 år
Elever	Elev
Boliger til kommunalt ansatte	Ansatt i kommunen
Sosialt og økonomisk vanskeligstilte	Uten fast bolig, tilknytning til Vefsn, økonomi
Borettslagsandeler	Formål – de som har begrenset mulighet til å kjøpe boliger i det frie markedet

Kilde: Data bearbeidet av Revisjon Midt-Norge SA

For de målgruppene som har blitt vurdert, fått innvilget bolig og skrevet kontakt, blir det ikke gjort noen vurdering av om kriteriene oppfylles så lenge man er innenfor kontraktstiden.

I husleiekontrakten til vanskeligstilte på boligmarkedet er tvungen fravikelse regulert. Denne kontrakten benyttes til alle målgruppene. Tvungen fravikelse kan kreves dersom leien ikke blir betalt og dersom boligen ikke fraflyttes når leietiden er løpt ut. Tvungen fravikelse skjer omtrent ti ganger i året og halvparten av disse blir kastet ut. Saksbehandler opplyser at tvungen fravikelse som hovedregel skyldes manglende betaling av husleie eller utgått leiekontrakt. Noen av disse kommer igjen som søkere, mens andre ikke vil. Det finnes noen som takker nei til tilbud om kommunal bolig og da finner de seg noe privat eller ordner seg selv, og da er de ute av boligkontoret sitt system.

3.3.3 Fornyelse av boligtildeling

Fornyelse av leieavtale er omtalt i retningslinjene for tildeling av boliger i Vefsn. Her heter det i punkt 12.3 at søknad om fornyelse av leieavtale må vurderes etter gjeldende retningslinjer og må framsettes innen seks uker før kontraktens utløp. Tildelingsutvalget kan frita leier fra å søke om fornyet avtale dersom utvalget er kjent med at beboerens totale livssituasjon tilsier at leieforholdet bør videreføres.

Punkt 12.1 regulerer at søkere som har fått tilbudt bolig og takket nei, ikke har rett til å få behandlet ny søknad før tidligst etter et halvt år med mindre det foreligger nye, avgjørende opplysninger. Dette gjelder også søkere som har fått avslag og ikke benyttet seg av klageretten. Punkt 12.2 handler om bytte av bolig og at hovedreglene er at bytte ikke innvilges,

men det finnes unntak. Bytte kan innvilges hvis det kan dokumenteres at boligen er uegnet på grunn av helsemessige årsaker, at det har vært endringer i husstandens størrelse, tjenestebehovet har endret seg eller andre tungtveiende grunner som tilsier bytte av bolig. Av de samme årsakene kan tildelingsutvalget tilby leier annen bolig ved utløpet av kontraktstiden uten at det foreligger ny søknad.

I oppstartsmøtet opplyses det at i tilfeller der leietaker ikke er i stand til å finne ny bolig blir leieavtalen fornyet og at flyktninger ofte får fornyet leieavtaler i flere omganger. Saksbehandler ved boligkontoret opplyser at kommunen også kan bidra til å finne andre løsninger som å informere om startlån og hjelp fra Husbanken til å skaffe egen bolig, noe man har erfart har fungert bra.

Saksbehandler ved boligkontoret forteller at det hender at beboere ikke flytter ut når kontrakten er utløpt. Boligkontoret varsler beboerne tre måneder før kontraktstidens utløp. Noen beboere vil ikke flytte ut, noen spekulerer og noen har gyldig grunn til å forlenge. I noen tilfeller må boligkontoret ha hjelp av Namsmannen til å foreta tvungen fravikelse. Revisor har ikke sett nærmere på om de som får tildelt bolig har utestående husleie, men har vurdert det slik at dette blir fulgt opp eventuelt i samarbeid med NAV og Namsmannen ettersom de praktiserer tvungen fravikelse.

I søkerlista som ble framlagt i det tildelingsmøtet revisor deltok på var det to utgåtte kontrakter med utløpsdato to og fem måneder tidligere. Begge sakene var oversendt Namsmann. Til dette møtet forelå det ingen søknader om forlengelse.

3.4 Vurdering

3.4.1 Saksbehandling og tildeling

Saksbehandlingen ved tildeling av kommunale boliger skal følge tildelingskriteriene. Dette innebærer at tildelingen skal skje i tildelingsutvalget, tildelinger er for tre år, begrunnet i faglige og skjønnsmessige vurderinger og at kommunens søknadsskjema skal benyttes. For omsorgsboliger har enhetsleder i omsorgsdistriktene og miljøterapienheten myndighet til å beslutte tildeling av bolig.

I retningslinjene for tildeling av bolig er avgjørelsesmyndigheten lagt til fordelingsutvalget. Fordelingsutvalget er en betegnelse som ikke brukes lengre. I rutinebeskrivelse boliger benyttes betegnelse tildelingsmøtet. I praksis skjer fordelingen av tildelingsutvalget for målgruppene personer med psykiske lidelser, flyktninger, ungdommer og vanskeligstilte i tildelingsmøtet. For omsorgsboliger er praksisen at det gjennomføres et inntaksmøte og det er enhetslederne i omsorgsdistrikt nord og sør som har avgjørelsesmyndighet. For personer med

funksjonsnedsettelse er det enhetsleder i miljøterapien som har avgjørelsesmyndighet. Denne praksisen med avgjørelsesmyndighet til andre enn fordelingsutvalget er en korrigerende av retningslinjene gjort i kommunestyrevedtak 108/12. Dette er fulgt opp i rutinen for tildeling av omsorgsbolig, ID 4572, hvor det er enhetsleder som fatter vedtak. Praksisen er i tråd med rutinebeskrivelsene og retningslinjene for tildeling av bolig.

Tildeling av boliger til elever, enslige mindreårige flyktninger og kommunalt ansatte gjøres ikke i henhold til retningslinjene for tildeling av bolig i Vefsn. Boligene til kommunalt ansatte er unntatt i retningslinjene, mens tildelingen til de to andre målgruppene ikke følger retningslinjene eller er omtalt i dem. Her tildeler boligkontoret boligene (hyblene) til barne- og ungdomstjenesten og Mosjøen videregående skole, slik at de kan disponere dem. Retningslinjene omtaler ikke alle målgruppene som i dag bor i kommunale boliger. Det er ikke retningslinjer for tildeling av borettslagsandeler som inntaksutvalget gjør. Revisor oppfatter det som uheldig at det ikke finnes retningslinjer eller kriterier for tildelingsretten for tilrettelagte leiligheter i borettslag.

Det finnes et søknadsskjema for omsorgsboliger og et søknadsskjema for de andre målgruppene som søker bolig. Søknadsskjemaet for omsorgsbolig omhandler også andre omsorgstjenester. Revisors finner at et av de to kommunale skjemaene brukes og flyktninger får bistand til å fylle ut skjemaet av flyktingetjenesten. Elever og enslige mindreårige flyktninger benytter ikke søknadsskjema.

Revisor finner at den saksbehandlingen som skjer ved boligkontoret og tjenestekontoret følger retningslinjene for boligtildeling når det gjelder vurdering av søknader. Tjenestekontoret utarbeider et saksgrunnlag basert på hjemmebesøk, som grunnlag for tildeling av omsorgsbolig. Det skrives protokoll fra møtene i inntaksutvalget, men ikke i tildelingsutvalget. Revisors vurdering er at tildelingsutvalget legger til grunn faglige og skjønnsmessige vurderinger, men at de ikke blir dokumentert, ut over de stikkordene som skrives i kommentarfeltet på søkerlista. Revisor vurderer det som uheldig at det ikke finnes mer dokumentasjon fra tildelingsmøtet, slik at de faglige og skjønnsmessige begrunnelsene som gjøres kommer tydelig fram og kan gjenfinnes.

Når vedtak om tildeling er fattet og søker har takket ja, har boligkontoret ansvar for å skrive kontrakt. Det samme kontraktsformularet brukes til alle målgruppene hvor boligkontoret inngår kontrakten og her er det mulig å sette inn en dato for opphør av leietiden. Revisor har forstått det slik at kontraktene i utgangspunktet har en varighet på tre år og ikke tidsbegrenset for omsorgsboliger. Boligkontoret benytter anledningen til å skrive kortere leiekontrakter hvis de leier ut boliger som egentlig er beregnet på en annen målgruppe. Dette er i henhold til rutinen.

3.4.2 Oppfylging av tildelingskriterier

Boliger skal tildeles søkere som oppfyller tildelingskriteriene som er beskrevet i retningslinjer for tildeling av kommunale boliger. Disse kriteriene er at søkere skal være uten fast bopel eller egnet bolig, søkere skal ha bodd i kommunen i minst 2 år og at søker ikke har tilstrekkelig økonomi.

Det er ikke tildelingskriterier for tildeling av boliger til enslige mindreårige flyktninger, skoleelever og kommunalt ansatte, med unntak av at boliger for kommunalt ansatte fortrinnsvis skal tildeles nyansatte i rekrutteringsstillinger. Det er heller ikke kriterier for hvordan man skal prioritere søkere på borettslagsandeler.

Når det gjelder tildelingskriterier for gruppene flyktninger, ungdommer, personer med psykiske lidelser og vanskeligstilte gjelder kriteriene i retningslinjene for tildeling av boliger i Vefsn. Noen av søkerne kan befinne seg i flere av disse målgruppene. Det er presisert i retningslinjene at botid i Vefsn ikke gjelder for flyktninger. Revisor oppfatter på bakgrunn av innsamlet data at det er enkelt å forholde seg til kriteriene om bopel og botid i Vefsn kommune samt alder når det gjelder ungdomsboliger. De økonomiske vurderingene er vanskeligere å ta stilling til, eksempelvis å sette en søker sin økonomi opp mot en annen søker sin økonomi. Det er relativt objektivt om noen er uten bolig og har bodd i kommunen i 2 år. Det er en mer subjektiv vurdering om søker ikke har økonomi til å skaffe seg egen bolig. Innvilgelse av bolig skjer, ifølge retningslinjene, på grunnlag av en faglig og skjønnsmessig vurdering i forhold til gjeldende kriterier (punkt 11 i retningslinjene) og at boligene fordeles til de søkere som etter en helhetsvurdering har størst boligbehov (punkt 2 i retningslinjene). Dette gir tildelingsutvalget og inntaksmøtet rom for å gjøre faglige og skjønnsmessige vurderinger som ikke bare er knyttet til tildelingskriteriene, men også til søkerens totale livssituasjon. Noen av kriteriene er besvart i søkerlista som boligkontoret utarbeider. Revisors inntrykk fra observasjonen i tildelingsmøtet er at vurderingskriteriene benyttes og at kriteriene suppleres med faglige og skjønnsmessige vurderinger.

Retningslinjene for tildeling av bolig har egne bestemmelser for omsorgsboliger. Her finnes en tilleggsbestemmelse fra kommunestyrevedtak 108/12 som gir enhetslederne i omsorgsdistrikt nord og sør og miljøterapienesten myndighet til å tildele omsorgsboliger tilrettelagt for heldøgns pleie og omsorg. Det heter at før tildeling skal det være vurdert andre tiltak, eksempelvis ombygging og salg av bolig. Her informerer kommunen, men har ingen myndighet til å be søkere selge boligen og kjøpe en leilighet med livsløpsstandard. For tildeling av bolig til personer med hjelpebehov handler det i flere tilfeller om å utsette flyttingen. Inntaksutvalget mente at de kanskje innvilget søknader i større grad når det var ledig kapasitet.

Revisor er av den oppfatning at retningslinjene for tildeling av boliger ikke er tydelig på hvilke kriterier som gjelder for hvilke målgrupper og at det ikke finnes kriterier for alle målgruppene. Selv om kriteriene skal legges til grunn åpner retningslinjene for faglig og skjønnsmessige vurderinger, og en helhetsvurdering av hvilke søkere som har størst behov.

Når en søker har fått innvilget bolig for tre år, gjøres det ingen vurdering av om tildelingskriteriene er oppfylt i leieperioden. Tildelingskriteriene vurderes på tildelingstidspunktet og eventuelt på nytt hvis det er snakk om en forlengelse eller ny tildeling.

3.4.3 Fornyelse av boligtildeling

I retningslinjene for tildeling av bolig reguleres fornyelse av boligkontrakten. Dette omfatter at leietaker må framsette en ny søknad minst seks uker før kontakten opphører og mislighold må være opprettet før tildeling, og at det er mulig å frita fra å søke om fornyelse. Omsorgsboliger omfattes ikke av bestemmelsene om fornyelse fordi disse kontraktene ikke er tidsbegrenset.

Boligkontoret varsler leietakerne omkring tre måneder før leietiden går ut. Revisor ser muligheten for at en vanskelig livssituasjon kan gjøre at leietaker ikke responderer på melding om at leieforholdet opphører og ikke klarer å framsette søknad minst seks uker før gjeldende leiekontrakt utgår. Retningslinjene for tildeling gir tildelingsutvalget mulighet til å frita leier fra å søke om fornyelse hvis leietakerens livssituasjon tilsier at leieforholdet bør videreføres. Dette gjør at det finnes muligheter for forlengelse selv om fristen på seks uker ikke overholdes. Revisors oppfatning er at tildelingsutvalget bruker det skjønn de har for å finne løsninger for leietaker som selv ikke er i stand til å ordne opp samt å benytte muligheten for å frita leier fra å søke på nytt. Revisor vurderer det slik at manglende oppfølging fra leietakerne ikke får noen konsekvenser for leietakere som har en livssituasjon som tilsier at leieforholdet bør videreføres.

Når leiekontrakten har gått ut har boligkontoret andre virkemidler for å løse situasjonen og utkastelse kan være et alternativ. Det kan igjen føre til at vedkommende er uten fast bolig og søker bolig på nytt. Revisor oppfatter at kommunen følger opp misligholdte leiekontrakter og benytter seg av muligheten for tvungen fravikelse som er regulert i husleiekontrakten.

4 BEHOV FOR BOLIGER

Temaet for dette kapitlet er hvordan Vefsn kommune arbeider for å ha oversikt over behovet for kommunale boliger.

4.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling om behovet for boliger:

Har kommunen oversikt over behovet for boliger og skjer tildelingen i tråd med behovet for kommunal bolig?

4.2 Revisjonskriterier

Følgende revisjonskriterier er utledet for denne problemstillingen:

- **Kommunen bør ha oversikt over behovet for boliger i de ulike målgruppene**
- **Boligene skal fordeles til de som etter en helhetsvurdering har størst boligbehov**

4.3 Behovet for boliger i Vefsn

4.3.1 Behovet for boliger i ulike målgrupper

I oppstartsmøtet kommer det fram at kommunen har 406 boliger inkludert omsorgsboliger og at antallet har vært stabilt over lengre tid. Revisors opptelling og boligliste tilsendt fra boligkontoret i januar 2019 viser 402 boliger, hvorav 92 eies av Vefsn kommunale boligstiftelse. Videre ble det høsten 2018 opplyst at kommunen er i ferd med å selge to boliger og en tredje vurderes lagt ut for salg. Det henvises til et gammelt kommunestyrevedtak om at boligene skulle selges når de som bodde der flyttet ut, og de har nå flyttet ut.

Det opplyses i oppstartsmøtet at kommunene har flere boliger pr innbygger enn andre kommuner og at de har kort ventetid for de som trenger det mest. På tidspunktet for oppstartsmøtet, september 2018, var det ingen lang venteliste. Få på venteliste betyr at det er under 10 personer, mens over 20 personer er mange. Etter tildelingsmøtet som revisor deltok på i desember 2018 var det flere søkere som ikke fikk tildelt bolig og som ble stående på venteliste. Fram til 2012 var det slik at boligene var kategorisert i forhold til målgruppene, men senere er boligmassen sett under ett og boliger som er ledig leies ut.

Boligoversiktene viser at ikke alle boligene er like fleksible å sjonglere mellom ulike målgrupper. Dette gjelder blant annet boliger med bemanning både til eldre og kronikere, personer med funksjonsnedsettelse, personer med psykiske lidelser og enslige mindreårige flyktninger. Det er spesielt gruppene flyktninger, kommunalt ansatte og vanskeligstilte som er fleksibel å bosette i ulike boliger. Hyblene i Campingveien er for elever ved videregående skole og enslige

mindreårige flyktninger. Ungdommer under 30 år kan passe inn i flere av målgruppene enn bare ungdomsbolig.

I arbeidet med boligpolitisk plan vil behovet for boliger framover baseres på informasjon som de kan få fra boligkontoret, og signalene er at det ikke ser ut til å være behov for å øke antallet. Det er mer snakk om å oppgradere boliger og endre bruk av eksisterende boliger. Vefsn kommune har en relativt stor andel kommunale boliger, og oppfatningen i kommunen er at det ikke er for mange. Kommunen har en god dekning av boliger basert på selvkost og det fungerer bra. En utfordring er å ha variasjon i type bolig og leiepriser. En del av boligene i sentrum har en høy leiepris og er for de som er godt bemidlet. Det er behov for å utvikle botilbud for en større del av befolkningen med andre og billigere boliger.

Saksbehandler ved boligkontoret opplyser at det er ingen boliger som blir stående tomme lenge. Den perioden de står tomme avhenger av tilgangen på nøklene og vedlikeholdsbehovet. Boligene står tomme når de pusses opp og dette kan ta fra noen dager til noen måneder. Anslagsvis 70-80 prosent av boligene må vedlikeholdes ved utflytting og det er veldig store forskjeller på hva som må gjøres. I dette inngår også veldig små forbedringer som for eksempel å montere en list, male en vinduskarm eller bytte postkasse.

Det hender at noen sier opp boligen, men at de likevel ikke flytter ut og boligkontoret får ikke kontakt med vedkommende. Noen leietaker tør ikke å ta telefonen, noen kommuniserer kun på SMS, mail eller Facebook. Boligkontoret kan oppsøke beboerne, men ikke uten vesentlig grunn. Boligkontoret kan oppsøke dem og ringe på om det er noe de observerer fra utsiden. Mange beboere har oppfølging fra andre kommunale instanser som boligkontoret kan få melding fra, eller som de kan melde bekymring til om de ser noe som gir grunn til bekymring.

Ved boligkontoret blir noen beboere veiledet over til kjøp av bolig, spesielt de som er i målgruppen for å få startlån fra Husbanken. Startlån er en mulighet til finansiering av bolig for varig vanskeligstilte, som ikke får finansiering i ordinære kredittinstitusjoner. Boligkontoret mener at det er i alles interesse å få egen bolig. De oppfordrer og informerer leietakere som har stabil inntekt om å begynne å spare og orientere seg i boligmarkedet. Det å leie bolig over tid kan være en fattigdomsfelle, men for mange er det eneste mulighet dersom de er uten inntekt eller har stor gjeld.

I oppstartsmøtet fortelles det at mange boligsøkere helst vil bo i sentrum. Dette kan ha sammenheng med dårlig økonomi, at man ikke har bil eller ønsker nærhet til skole. De nye boligene ligger utenfor sentrum og de er derfor dyrere å leie enn de i sentrum på grunn av standarden.

Saksbehandler ved boligkontoret forteller at det er sesongbasert når søknader kommer inn. Etter ferier er det for eksempel flere søknader på grunn av samlivsbrudd. Behovet på sikt er knyttet til eldrebølgen og den foreslåtte omstruktureringen i omsorgssektoren med flere omsorgsboliger og færre sykehjemsplasser. Det er ingen store endringer i etterspørselen etter ungdomsboliger. Mosjøen videregående skole har ingen oversikt over behovet for hybler, men erfarer at det ikke er problem å fylle opp hyblene i Campingveien.

Boligkontoret har ingen prognose eller annen dokumentasjon på behovet for boliger framover.

Behovet for omsorgsboliger

I oppstartsmøtet kom det fram at det er spesielt boliger til eldre som det forventes en større etterspørsel etter.

Det er 121 omsorgsleiligheter og seks omsorgsleiligheter i Elsfjorden. I intervjuet opplyses det at det har vært en nedgang i behovet de siste årene. Det kom 28 nye boliger i 2015 som ble oppfylt da, men nå står noen av dem ledig. I perioder er det god kapasitet på sykehjemmet, men dette svinger veldig og i perioder må kommunen betale for å ha utskrivningsklare pasienter liggende på sykehuset. Tildelingen av sykehjemsplasser og omsorgsboliger blir avgjort i samme møte og da har man mulighet til å se behovene i sammenheng. Dette bedret seg også da boligkontoret ble med i møtene fordi de har oversikt over boligene og det gir muligheter for å legge mer gjennomgående planer.

Utviklingen av omsorgstjenester i Vefsn kommune er vurdert av Agenda Kaupang, som har konkludert med at kommunen har for lavt antall omsorgsboliger og for mange sykehjemsplasser. Det er foreslått å redusere antall sykehjemsplasser med 36 og øke bemannede omsorgsboliger med 17. I dag er 29 omsorgsboliger bemannet. I kommunestyrets vedtak i sak 119/18, *Anbefalinger for utvikling av omsorgstjenester i Vefsn kommune*, den 21.11.2018, vedtas en pakke av endringer som blant annet innebærer nedbygging av 36 institusjonsplasser og omgjøring av omsorgsboliger i Austerbygdveien til bemannede omsorgsboliger uten å oppgi antall.

Det er ikke venteliste på omsorgsboliger. Kommunen har ikke ønsket å ha det og hvis det ikke er ledig omsorgsbolig får søkeren avslag. Det gis avslag når søkeren ikke oppfyller kriteriene og hvis søkeren allerede bor i omsorgsbolig. Kommunen har etter 2017 en boligberedskap på 5-8 boliger slik at alle som fyller kriteriene får tilbud. Omsorgstjenesten er stort sett kjent med søkerne gjennom de tjenestene som allerede mange har, og har således god oversikt over det kortsiktige behovet. Ikke alle søkerne er kjent for enheten. Kommunen har akutt plasser, det er korttids plasser og en hybel som beredskap.

Behovet for boliger til personer med psykiske lidelser

Agenda Kaupang (2018) finner at det er lavere forekomst av psykiske helseplager og rus i Vefsn enn landsgjennomsnittet. Saksbehandler ved boligkontoret opplyser at det innenfor rus og psykiatri er et jevnt behov.

Behovet for boliger til flyktninger

Vefsn kommune bosetter omtrent like mange flyktninger som de har gjort i mange år. I 2018 er det 27 flyktninger som bosettes etter avtale med IMDI². I 2015 og 2016 kom det ekstra mange som følge av krisen i Syria. Representanten fra flyktingetjenesten ser en tendens til flere overføringsflyktninger, altså flyktninger som ikke kommer via flyktningsmottak, men som skal bosettes direkte og krever mer oppfølging. Flyktingetjenesten opplyser at de hele tiden har klart å skaffe boliger. Noen av boligene har hatt for dårlig standard og da har man etter hvert funnet andre boliger. Flyktingetjenesten opplyser at i perioder hvor det ikke er ledige kommunale boliger så etterspør de boliger i det private boligmarkedet.

Det er 25 enslige mindreårige flyktninger høsten 2018 og framover vet ikke barne- og ungdomstjenesten hvordan det blir, men foreløpig ser det ikke ut til at det skjer noe med det første. Når kontrakten på dagens bofellesskap går ut skal man fortsatt ha et bofellesskap I Campingveien hvor en av hyblene benyttes til personalet, nattevakt og vakttelefon. De andre, anslagsvis 10 til 15 personer, skal bosettes i kommunale boliger eller i det frie markedet.

Boliger til kommunalt ansatte

I den boligsosiale planen fra 2012 står det at det er 15 personal/tjenesteboliger og at etterspørselen etter dem er liten. I oppstartsmøtet ble det opplyst at det var åtte tjenesteboliger og at disse leies ut til andre målgrupper. I boligoversiktene som revisor har fått er det to boliger som er kategorisert som boliger til kommunalt ansatte. I oppstartsmøtet ble det opplyst at når kommunestyret for noen år siden ønsket å få ned antall boliger var det først og fremst tjenesteboliger man siktet til.

4.3.2 Prioritering av de med størst boligbehov

I oppstartsmøtet fortelles det at det til tider finnes folk som ikke har bolig. Det er stort gjennomtrekk av leietakere, så det er ingen som er uten bolig i lengre tid. Det er noen som frivillig velger å være uten fast bopel.

² Integrerings – og mangfoldsdirektoratet

Representanten fra flyktningetjenesten forteller at barnefamilier med små barn blir prioritert. Det samme blir personer med funksjonshemming med spesielle behov. Personer med helseproblematikk blir også prioritert. Flyktningetjenesten er ikke med på boligtildelingsmøtene. Det er ansatte fra NAV som ivaretar flyktingene der og sakene diskuteres i forkant med NAV som møter i tildelingsmøtet. Det kan være uenighet om prioriteringen av brukerne.

I tildelingsmøtet må møtedeltakerne prioritere. Det ble uttalt i møtet hvor revisor deltok at de ikke hadde hatt en så vanskelig søkerliste tidligere og da med referanse til at det er mange søkere som ikke kan tilbys bolig hvor som helst og at de ledige boligene ikke passer søkerne. I gjennomgangen vurderes flere av søkerne til å være i stand til å skaffe seg bolig selv, mens andre søkere er slike personer som private utleiery vil styre unna. I diskusjonen kommer det fram at det er også noen tidligere planer om flytting og plassering av beboere som det må tas hensyn til. Revisor oppfatter at det er størst fokus på søkere som ikke har bolig eller har en utilfredsstillende bosituasjon ofte i kombinasjon med andre personlige utfordringer.

4.4 Vurdering

Et overordnet spørsmål om behovet for boliger og prioritering, er spørsmålet om hvilke grupper kommunen har et ansvar for å bistå innbyggerne med å skaffe bolig. Kommunens ansvar for å medvirke til å skaffe vanskeligstilte boliger er regulert i sosialloven og helse- og omsorgsloven. De gruppene som ikke berøres av dette lovverket og som Vefsn kommune tildeler boliger til er ungdomsboligene gjennom Vefsn kommunale boligstiftelse, hybler til elever i Campingveien og tjenesteboliger. Til sammen er dette 80 boliger/hybler av 402. Ifølge den boliglista som revisor har fått benyttes noen av tjenesteboligene og ungdomsboligene til målgrupper hvor kommunen har et ansvar for å medvirke til å skaffe bolig. Samtidig er det slik at barne- og ungdomstjenesten og flyktningetjenesten må skaffe boliger i det private markedet for flyktinger.

4.4.1 Behovet for boliger

Kommunen bør ha en oversikt over behovet for boliger for de ulike målgruppene for å klare å ha en boligmasse som er dimensjonert etter behovet.

Kommunen har en relativt god oversikt over behovet for boliger i et perspektiv på et par år, og kjenner til svingninger i behovet gjennom året, men revisor finner ikke at denne oversikten er systematisert og dokumentert. Den største usikkerheten er knyttet til flyktinger hvor kommunen har små muligheter til å forutse en plutselig økning i behovet, noe som oppsto med flyktingene fra Syria i 2015/2016.

Det har vært en bevisst handling fra kommunen å bygge ned tilbudet av tjenesteboliger og revisor finner også at tjenesteboliger er tildelt andre målgrupper. Kommunen har benyttet seg av muligheten for å tildele boliger litt på tvers av målgruppene slik at flere får dekket behovet for bolig. Dette har også ført til at kommunen ikke har vært så sårbar for svingninger i behovet i ulike målgrupper.

Når det gjelder omsorgsboliger har kommunen en relativt god oversikt ettersom mange potensielle søkere allerede mottar kommunale tjenester. I tillegg har kommunen fått utført en utredning om det framtidige behovet for sykehjemsplasser basert på kunnskap og politikk på området. Innenfor omsorg erfarer kommunen at behovet kan svinge og at man til tider har ledige boliger.

Innenfor omsorg arbeider de med å motivere eldre til å kjøpe seg leiligheter med livsløpsstandard slik at det har muligheter til å bli boende hjemme lengre og dermed redusere behovet for kommunale omsorgsboliger. Bygging av leiligheter i sentrum samt tildelingsretten til boligbyggerandeler kan ha gjort at flere eldre har flyttet til leiligheter med livsløpsstandard og dermed utsetter behovet for omsorgsbolig.

Revisor vurderer at kommunen har en god, men ikke systematisert og dokumentert oversikt over behovet for boliger og at kommunen har et relativt stort antall boliger. Utfordringene ligger i standarden på noen av boligene og fleksibiliteten i forhold til behovet til ulike målgrupper.

4.4.2 Prioriteringer

Boligene skal etter en helhetsvurdering tildeles de som har størst behov. Revisors inntrykk er at tildelingsmøtet gjør en helhetlig vurdering av de ulike søkeres behov for bolig. Det kan likevel være vanskelige vurderinger fordi ulike behov settes opp mot hverandre.

Tildelingsmøtet benytter seg av muligheten for å la søkere stå på venteliste i påvente av ledig bolig, men ventelista er ikke veldig lang. Boliglista som legges fram i tildelingsmøtet inneholder både innflyttingsklare boliger og boliger hvor kontrakten med forrige leieboer er utløpt. Etter utløpt leiekontrakt må det kanskje gjennomføres en utkastelsesprosess som tar tid og i tillegg må kanskje boligen vedlikeholdes før nye leieboere kan flytte inn. Tildelingsmøtet avventer tildeling til at de har dato for innflytting.

Det er slik at hvert tildelingsmøte har en unik søker- og boligliste som tildelingsmøtet har som utgangspunkt for boligtildelingen. I boligtildelingen må det tas en rekke hensyn både i forhold til tildelingskriterier, størrelse på bolig, lokalisering av bolig og leiers betalingsevne og andre forhold. Det betyr at resultatet av tildelingsmøtet blir å optimalisere tildeling på det gitte tidspunktet og at neste tildelingsmøte har helt andre rammebetingelser for tildelingen. Det

fører til at en og samme søknad kan bli vurdert ulikt i de to møtene fordi tildelingsmøtet kan gjøre helhetsvurderinger og må prioritere. Revisor har ikke grunn til å tro at avslag vurderes ulikt, men at man blir satt på venteliste hvis det ikke er ledig en aktuell bolig på det bestemte tildelingsmøtet.

Når det gjelder tildeling av omsorgsboliger til eldre og kronikere og personer med funksjonsnedsettelse, har inntaksmøtet større kunnskap om søkerne fordi de fleste allerede mottar kommunale tjenester. I tillegg har kommunen relativt bra med sykehjems plasser og omsorgsboliger og benytter seg av muligheten for å tildele korttidsopphold på sykehjemmet. For omsorgsboliger er det enhetslederene i omsorgsdistrikt nord og sør som beslutter tildeling i ukentlige møter. Innenfor tildeling av omsorgsboliger opereres det ikke med ventelister, søknadene blir enten innvilget eller avslått. Kommunen har en boligberedskap slik at alle som fyller kriteriene får tilbud.

Revisors vurderinger er at retningslinjenes muligheter for å bruke faglige og skjønnsmessige vurderinger samt å tildele boliger til søkere som etter en helhetsvurdering har størst boligbehov gjør at tildelingsutvalget og inntaksmøtet har muligheter til å prioritere og at personer som er uten bolig kommer høgt opp i prioriteringene sammen med personer som har pleiebehov.

5 HABILITET

I dette kapitlet undersøkes rutiner og praksis omkring habilitet i tildeling av bolig og ved innleie av boliger.

5.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling for temaet habilitet:

Blir habilitetsreglene fulgt ved innleie av boliger og tildeling av boliger?

5.2 Revisjonskriterier

Følgende revisjonskriterier er utledet for denne problemstillingen:

- **De som behandler søknader og tildeler boliger bør ha rutiner for vurdering av habilitet og ansatte må ha kunnskap om innholdet av disse rutinene**
- **Habilitetsregler må følges ved innleie av boliger**

For ordens skyld vil vi opplyse om at anskaffelsesloven og anskaffelsesforskriften ikke gjelder for kontrakter om leie av eksisterende bygninger, jf. § 2-4 i anskaffelsesforskriften.

5.3 Håndtering av habilitet i Vefsn

5.3.1 Rutiner for vurdering av habilitet og ansattes kunnskap om dem

I oppstartsmøtet opplyses det at boligkontoret ikke har egne rutiner for habilitetsvurdering, men at de følger forvaltningsloven. Det opplyses at det sjelden er habilitetsutfordringer. En saksbehandler fortalte om et tilfelle hvor vedkommende kjente den ene søkeren godt og deltok dermed ikke i behandlingen av den saken.

Innenfor inntaksutvalget (omsorgsboliger) gjøres det habilitetsvurderinger innimellom og da er rutinen at man fratrer. Dette skjer flest ganger når det gjelder sykehjemsplasser. I intervjuet fortelles det at inntaksutvalget har en regel på at hvis naboer eller foreldre til venner er søkere så melder man seg inhabil.

I intervjuet med saksbehandler ved tjenestekontoret fortelles det også om en sak hvor kommunalsjefen var inhabil og da skrev rådmannen under på saken og tjenestekontoret gjorde vurderinger i saken og den ble da veldig faktabasert.

I kommunens etiske retningslinjer er det en egen bestemmelse om at ansatte skal unngå å komme i situasjoner som kan medføre konflikt mellom kommunens interesser og personlige interesser, slik at tilliten til deres upartiskhet svekkes. Videre står det at dette kan også gjelde

tilfeller som ikke rammes av forvaltningslovens habilitetsbestemmelser. Ingen av de som er intervjuet har henvist til habilitetsreglene i kommunens etiske retningslinjer.

5.3.2 Habilitet ved innleie av boliger

Vefsn kommune eier de fleste kommunale boliger selv eller gjennom boligstiftelsen som er heleid av Vefsn kommune. Det finnes en avtale mellom Vefsn kommune ved bygg og eiendom og Vefsn kommunale boligstiftelse fra 15.02.2018, som regulerer at Vefsn kommune, Bygg og eiendom på vegne av Boligstiftelsen har ansvar for drift av stiftelsens boligportefølje. Avtalen gir Vefsn kommune også oppgaven med tildeling av boliger.

I oppstartsmøtet opplyses det at boligkontoret ikke leier inn boliger for videre utleie. Det orienteres om kontrakten med Mosjøen sanitetsforening om leie av 5 boliger med fellesareal i Meyers gate 2 og at man holder på å fremforhandle en ny kontrakt med Mosjøen sanitetsforening med ønsket varighet på fem år. Disse boligene inngår i den oversikten som boligkontoret har som utgangspunkt for tildeling av boliger.

Flyktningetjenesten må leie boliger i det private markedet når det ikke er kommunale boliger ledig. De har forsøkt å annonsere, men får ikke respons. De benytter seg derfor av kontakter de har med potensielle utleiery. Revisor har fått oversendt kontrakter med utleiery som er signert flyktningetjenesten som leietaker. Revisor har gjort stikkprøver for å finne ut om utleiery har relasjoner til ansatte i kommunen som kan føre til inhabilitet. Dette er ikke avdekket. Det er også noen som tar kontakt med flyktningetjenesten for å tilby utleiebolig. Det er omtrent 20 flyktninger som bor i bolig som er leid på det private markedet i dag. Det er vanlig at kommunen leier, for så å framleie til flyktningene, fordi enkelte utleiery vil ha kommunen som mellomledd. Disse boligene har variabel standard og av og til må folk flyttes fordi boligen er for dårlig.

Barne- og ungdomstjenesten som har ansvar for enslige mindreårige flyktninger er avhengig av å skaffe hybler i det private markedet. Når de leier hybler bruker de kontaktpersoner fra tidligere og de har to til tre faste utleiery som de har benyttet over flere år. Barne- og ungdomstjenesten opplever dette som et greit samarbeid. Det er ikke vanlig at enslige mindreårige flyktninger flytter inn på hybel i private hus. Barne- og ungdomstjenesten vet om utleiery som tar imot flyktninger og som er villige til å leie ut til enslige mindreårige flyktninger. Dette er gjerne boligutleiery som vil ha kontrakt med kommunen. Barne- og ungdomstjenesten har ikke gått ut offentlig for å få tak i hybler. De kjenner også til at det har blitt leid ut boliger med dårlig standard. Barne- og ungdomstjenesten opplyser at de ikke har opplevd habilitetsutfordringer. Noen ganger har de fått tilbud fra utleiery om å ha hybler stående til disposisjon, men det er

ikke så vanlig at det blir gjort. Barne- og ungdomstjenesten formidler bolig til enslige mindreårige flyktninger, hvor flyktingene selv blir stående som leietaker. Revisor har sett en slik kontrakt.

Tidligere har barne- og ungdomstjenesten ønsket at kommunen skulle stå som leietaker av hybler i det private markedet for de enslige mindreårige. Nå har de snudd og vil at de mindreårige selv skal stå som leietakere for at det skal forplikte dem litt. Det stilles en huseleiegaranti gjennom barnevernet som styrer de mindreåriges økonomi.

Barne- og ungdomstjenesten leier et hus som benyttes som bofellesskap med plass til 17 enslige mindreårige flyktninger og hvor det er døgnbemanning. Denne leiekontrakten er signert av rådmannen. Ved utgangen av 2018 er det 12 enslige mindreårige flyktninger som bor der. Det ble skrevet kontakt på leie av dette huset høsten 2016 og den løper fram til juni 2019 og da skal man ut av huset. Det var en arbeidsgruppe som høsten 2016 så på hvordan man kunne huse de 21 mindreårige flyktingene som kom. Det var litt hast for å ta unna behovet og det var ikke mange alternativer å velge mellom. Barne- og ungdomstjenesten er misfornøyd med både utleier og huset som benyttes som bofellesskap og det er uaktuelt å leie av vedkommende senere.

5.4 Vurdering

5.4.1 Rutiner for vurdering av habilitet og ansattes kunnskap om habilitetsrutiner

Boligkontoret og tildelingsutvalget bør ha rutiner for vurdering av habilitet og ansatte må ha kunnskap om innholdet av disse rutinene. I forbindelse med møte i tildelingsutvalget og inntaksmøtet har ansatte meldt seg inhabil. De ansatte henviser til habilitetsreglene i forvaltningsloven som er de retningslinjene de forholder seg til og nevner ikke habilitetsreglene som ligger i kommunens etiske retningslinjer. Dette kan tyde på at habilitetsbestemmelsene i de etiske retningslinjene ikke er godt kjent i kommuneorganisasjonen. Revisors vurdering er at det finnes rutiner for vurdering av habilitet, men at ansatte ikke har veldig god kunnskap om habilitetsreglene som ligger i det etiske regelverket.

I den saken hvor kommunalsjefen var inhabil, ble saken forberedt av saksbehandlere og vedtaket ble fattet av rådmannen. Forvaltningslovens § 6 tredje ledd sier at om en overordnet tjenestemann er inhabil, så kan avgjørelsen i saken heller ikke treffes av en direkte underordnet tjenestemann i samme forvaltningsorgan, noe som omtales som avledet inhabilitet. Veilederen for habilitet i kommuner og fylkeskommuner sier at konsekvensen av denne regelen er at dersom en leder av en kommunal etat er inhabil, vil samtlige ansatte ved

etaten være inhabil til å treffe avgjørelse i saken. Men saken vil fortsatt kunne forberedes av ansatte i etaten. Revisors vurdering av denne saken er at den ble håndtert riktig når saksbehandler forberedte saken og rådmannen fattet vedtaket.

5.4.2 Habilitet ved innleie av boliger

Vefsn kommune eier sammen med Vefsn kommunal boligstiftelse de aller fleste boligene som tilbys boligsøkere. Boligkontoret har ansvaret for boligmassen.

Ut over boligkontorets boliger må flykningetjenesten og barne- og ungdomstjenesten leie boliger i det private markedet for å dekke opp etterspørselen. I disse tilfellene er det flykningetjenesten og barne- og ungdomstjenesten som står for det praktiske med å finne tak i bolig. Barne- og ungdomstjenesten har gått over til å la leietakerne selv være kontraktspart i stedet for kommunen. I flykningetjenesten og barne- og ungdomstjenesten sitt arbeid med å framskaffe boliger er ikke habilitetsspørsmålet aktualisert. Revisor har gjort noen stikkprøver og har ikke funnet indikasjoner på inhabilitet i forbindelse med avtaler om private boliger.

6 HØRING

En foreløpig rapport ble sendt på høring til rådmannen i Vefsn kommune 25. februar 2019. Revisjon Midt-Norge SA mottok svar fra rådmannen 22. mars 2019. Høringsbrevet er vedlagt rapporten (vedlegg 2). Revisor har korrigert faktafeil i tråd med tilbakemeldingene fra rådmannen. Disse faktafeilene har ført til noen justeringer av vurderingene spesielt i kapittel 3.4.1 og en mindre justering i konklusjonen på den første problemstillingen.

7 KONKLUSJONER OG ANBEFALINGER

7.1 Konklusjon

Revisor har konkludert i forhold til de tre problemstillingene som er belyst i forvaltningsrevisjonen.

1. Skjer tildelingen av kommunale boliger i tråd med retningslinjene og innfrir dagens leieboere tildelingskriteriene?

Tildelingen av kommunale boliger skjer i tråd med retningslinjene for boligtildeling for de kommunale boligene, med unntak av boliger til kommunalt ansatte som er unntatt og boliger til elever og enslige mindreårige flyktninger. Det finnes heller ikke tildelingskriterier for tildeling av borettslagsandeler. Retningslinjene for tildeling som finnes åpner for faglig og skjønnsmessige vurderinger og en helhetsvurdering av hvem som har størst behov. Tildelingsmøtets behandling og skjønnsutøvelse er mangelfullt dokumentert.

Objektive tildelingskriterier er enklere å vurdere enn subjektive og sammen med mulighetene for å utøve skjønn og gjøre helhetsvurderinger er det ikke grunnlag for å si at dagens leieboere ikke oppfyller tildelingskriteriene.

Kommunen opererer ikke med ventelister på omsorgsboliger, men har en boligberedskap.

2. Har kommunen oversikt over behovet og skjer tildelingen i tråd med behovet for kommunal bolig?

Vefsn kommune har en relativt bra oversikt over behovet for boliger, men den er ikke systematisert og dokumentert. Boliger tildeles søkere som etter en helhetsvurdering har størst behov for boliger.

3. Blir habilitetsreglene fulgt ved innleie av boliger og tildeling av boliger?

Rutinene for vurdering av habilitet bygger på forvaltningslovens bestemmelser og ansatte har ikke veldig god kunnskap om habilitetsreglene som ligger i kommunens etiske regelverk. Det har vært lite fokus på habilitetsvurderinger ved innleie av boliger.

7.2 Anbefalinger

Revisor anbefaler rådmannen å vurdere og:

- tydeliggjøre retningslinjene for boligtildeling slik at det går klart fram hvilke målgrupper den gjelder for, hvilke kriterier som gjelder for de ulike målgruppene samt saksbehandling og beslutningsmyndighet for de ulike målgruppene
- etablere rutiner for dokumentasjon av saksbehandlingen og de faglige og skjønnsmessige vurderingene som gjøres i tildelingsutvalget
- gjennomgå rutinene for innleie av boliger, og hvem som skal stå for innleie av boliger og habilitetsvurderinger i den sammenhengen

KILDER

Agenda Kaupang, 2018: Utvikling av omsorgstjenester i Vefsn kommune. Oktober 2018 Vefsn kommune. Rapport 1020409

Avtale mellom Vefsn kommune og Mosjøen Sanitetsforening, 28.11.2002

Avtale mellom Vefsn kommune, Bygg og eiendom og Vefsn kommunale Boligstiftelse, 15.02.2018

Boligsosial handlingsplan 2012-2016

Forskrift om revisjon i kommuner og fylkeskommuner mv FOR-2004-06-15-904

Forskrift om offentlige anskaffelser (anskaffelsesforskriften) FOR-2016-08-12-974

Lov om behandlingsmåte i forvaltningssaker (forvaltningsloven) LOV 1967-02-10

Lov om husleieavtaler (husleieloven) LOV-1999-03-26-17

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m (Helse- og omsorgstjenesteloven) LOV-2011-06-24-30

Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) LOV-1992-09-25-107

Lov om offentlige anskaffelser (anskaffelsesloven) LOV-2016-06-17-73

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsordningen (sosialtjenesteloven) LOV-2009-12-18-131

Retningslinjer for tildeling av boliger i Vefsn

Vefsn kommunes etiske retningslinjer

Årsberetning 2016, Vefsn kommunal boligstiftelse

VEDLEGG 1 – UTLEDNING AV REVISJONSKRITERIER

Ifølge forskrift om revisjon i kommuner og fylkeskommuner (§7) skal det etableres revisjonskriterier for gjennomføring av forvaltningsrevisjon. Revisjonskriterier er de krav og forventninger som forvaltningsrevisjonsobjektet skal revideres i forhold til. Disse kriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området. Slike autoritative kilder kan være lov, forskrift, forarbeider, rettspraksis, politiske vedtak (mål og føringer), administrative retningslinjer, samt statlige føringer og praksis. I denne forvaltningsrevisjonen har vi benyttet oss av følgende kilder til revisjonskriterier:

- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m (Helse- og omsorgstjenesteloven) LOV-2011-06-24-30
- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsordningen (sosialtjenesteloven) LOV-2009-12-18-131
- Lov om husleieavtaler (husleieloven) LOV-1999-03-26-17
- Lov om behandlingsmåte i forvaltningssaker (forvaltningsloven) LOV 1967-02-10
- Boligsosial handlingsplan 2012-2016
- Retningslinjer for tildeling av boliger i Vefsn
- Vefsn kommunes etiske retningslinjer

Tildeling og tildelingskriterier

Sosialtjenesteloven, helse- og omsorgstjenesteloven og husleieloven har alle bestemmelser om boliger til vanskeligstilte, henholdsvis § 15, § 3-7 og § 11-1. Sosialtjenesteloven, helse- og omsorgstjenesteloven pålegger kommunene å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte. Helse- og omsorgstjenesteloven peker på vanskeligstilte som de som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker. Sosialtjenesteloven peker på vanskeligstilte som personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Bestemmelsene i Husleielovens § 11-1 gjelder utleie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet eller annen bolig som kommunen vedtar å leie ut til vanskeligstilte. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i husleieloven personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

Bestemmelsene i denne paragrafen gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak som er avtalt etter paragrafen her, eksempelvis opptak av husstandsmedlemmer og framleie.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9-3. Det er ikke adgang til å inngå mer enn én tidsbestemt avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. Dersom det foreligger tungtveiende grunner, kan det likevel inngås flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. En tidsbestemt leieavtale inngått i strid med bestemmelsene her, skal anses som tidsubestemt.

Uten hinder av bestemmelsene i § 3-7 kan det avtales at leier av bolig som nevnt i første ledd skal yte et lån til utleieren, dersom stat, fylkeskommune eller kommune er utleier.

Det betyr at leiekontrakten eller annen skriftlig dokumentasjon til leier må opplyse om det gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet for at bestemmelsene i denne paragrafen skal gjelder (§11-1). Spesielt relevant er muligheten for å inngå tidsbestemt leieavtale som er mindre enn tre år uten hinder av § 9-3.

Vefsn kommunen har en boligsosial handlingsplan 2012-2016 som er under revidering, men er fortsatt gjeldene. *Retningslinjer for tildeling av boliger i Vefsn* er et vedlegg til planen. Disse retningslinjene gir blant annet kriterier for tildeling.

Punkt to i retningslinjene sier at kommunale utleieboliger er et virkemiddel for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet og er som hovedregel en midlertidig hjelp for 3 år. Kortere tid kan tildeles for utprøving av boevne eller når andre særskilte behov legges til grunn. Kommunale boliger kan også gis på varig basis med grunnlag i omsorgsbehov.

Punkt tre sier at boliger som kommunen eier/disponerer anses som en felles enhet og fordeles til enhver tid av tildelingsutvalget til de søkere som etter en helhetsvurdering har størst behov.

Punkt fire omhandler omsorgsboliger og at disse kan tildeles brukere med behov for hjemmesykepleie og med en bo- og livssituasjon som gjør det vanskelig å bo hjemme. Når det gjelder tildeling av omsorgsboliger har man i kommunestyrevedtak i sak 108/12 *Tildeling omsorgsboliger*, 30.05.2012 tildelt enhetslederne i omsorgsdistriktene i fellesskap tildeling av omsorgsboliger tilrettelagt for heldøgns pleie og omsorg på navngitte adresser. I samme vedtak er enhetsleder for miljøterapien gitt ansvaret for tildeling av omsorgsboliger tilrettelagt for heldøgns pleie og omsorg på andre gitt adresser.

Punkt fem regulerer at søkere må være over 18 år og dersom de er under 18 år skal innvilgelse skje i samarbeid med verge og tjenesteapparatet. Flyktninger med bosettingsvedtak fra kommunen har rett til kommunal bistand til bolig. Tilsvarende gjelder ved familiegjenforening, der her-boende har vært bosatt i mindre enn fem år og ikke selv disponerer eller kan skaffe seg tilfredsstillende bolig.

Punkt seks stiller krav om at søknad om bolig framsettes på fastsatt skjema.

Punkt sju omtaler forhold som tillegges vekt ved tildeling. Det er 1) at søker er uten fast bopel eller egnet bolig og har liten mulighet til å skaffe seg alternativ bolig på grunn av sykdom eller andre sosiale problemer. 2) at søker som hovedregel skal ha hatt folkeregistrert botid i Vefsn kommune de siste to årene, eller ha annen nær tilknytning til kommunen. Kravet gjelder ikke flyktninger som mottas av Vefsn kommune. 3) at søkere med inntekts- og/eller formuesforhold som tilsier at de uten vanskeligheter selv kan skaffe seg hensiktsmessig bolig tildeles ikke bolig. Søkere som har overdratt bolig eller annen formue som gave/forskudd på arv i de siste to år, får som hovedregel avslag på søknad.

Punkt åtte slår fast at skyldig husleie til kommunen for tidligere leieforhold må være ordnet opp før ny søknad om bolig kan tildeles. Her kan kommunen stille krav om at det skal inngås frivillig økonomisk forvaltning etter Lov om sosiale tjenester, før søknad behandles.

Punkt elleve sier at innvilgelse av søknad om bolig skjer på grunnlag av en faglig og skjønnsmessig vurdering i forhold til gjeldende kriterier. Vedtak om innvilgelse eller avslag på søknad meddeles skriftlig med begrunnelse og med henvisning til gjeldende retningslinjer.

I retningslinjenes punkt 15 står det blant annet at søknader hvor søker åpenbart ikke tilfredsstillende de krav som framkommer i disse retningslinjene, kan avvises av driftsenhetsleder uten behandling i tildelingsutvalget.

Vefsn boligstiftelse er heleid av Vefsn kommune. Formålet til boligstiftelsen er å erverve og eller forestå oppføring av trygdeboliger/sosialboliger/gjennomgangsboliger og eventuelle andre boliger å stå for utleie av disse. I tillegg har stiftelsen som formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasje) når de skal brukes til felles formål for leietakerne eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med stiftelsens øvrige virksomhet.

I vedtektene står det at leilighetene skal tilvises av Vefsn kommune, at styret fastsetter husleie og at det skal betales et depositum som er fastlagt av styret.

Styret som stiftelsens øverste organ vedtok i styremøte 10.03.2016 tildelingskriterier for ungdomsboliger og utleieregler. Tildelingskriteriene er:

1. Tildeling skjer av utvalg oppnevnt av Vefsn kommune
2. 25 prosent av leilighetene kan tildeles funksjonshemmede, flyktninger og andre særlige vanskeligstilte
3. Søkere skal i hovedsak være i alderen 18-30 år og leietaker/søker kan i særlig vanskeligstilte saker være over 30 år.

Om utleiereglene står det at de reguleres av husleieloven og kommunens retningslinjer.

- Botid skal i hovedsak være på 3 år. Etter søknad kan det gis ny kontrakt
- 1 måneds oppsigelse
- Fremleie tillates ikke
- Husdyrhold tillatt etter søknad
- Styret kan fravike reglene for utleie/tildeling i spesielle tilfeller
 - Søknad skrives på Vefsn kommune sitt skjema og sendes til boligkontoret

Spesielt om elev- og studentboliger

Husleieloven har i § 11-2 bestemmelser om elev- og studentboliger. For at bestemmelsene om blant annet muligheten for å inngå tidsavgrensede leieavtaler skal gjelde må leieren få opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som etter vedtak av kommunen skal brukes til elever eller studenter.

Spesielt om tjenestebolig

Husleieloven har i § 11-3 egne bestemmelser om tjenestebolig. Denne bestemmelsen gjelder ved utleie av bolig som leieren har leid i egenskap av arbeidstaker, når leieren har fått skriftlig opplyst at avtalen gjelder bolig som er nevnt her og at dette gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Når det gjelder vurderinger av om dagens leieboer innfrir kravene, er det relevant å se på vurderinger som gjøres i forbindelse med fornyelse av leiekontrakt. Når en leier først har fått innvilget bolig så skrives det vanligvis kontrakt for tre år. Uavhengig av hva som skjer i denne treårs perioden har leieren en gyldig leiekontrakt. Spørsmålet om leieren innfrir kravene til bolig aktualiseres når kontrakten løper ut og det blir spørsmål om fornyelse av leieforholdet.

Utleidede revisjonskriterier:

- **Saksbehandling ved tildeling av kommunal bolig skal følge tildelingskriteriene**
 - skje i fordelingsutvalget, av enhetslederne i omsorgsdistrikt nord og sør eller enhetsleder miljøterapi-tjenesten
 - for tre år (annet må begrunnes)
 - begrunnet i faglige og skjønnsmessige vurderinger
 - framsettes på kommunens søknadsskjema
- **Boliger skal tildeles søkere som fyller tildelingskriteriene**
 - uten fast bopel/egnet bolig
 - bodd i kommunen i minst 2 år
 - ikke tilstrekkelig inntekt/formue

- omsorgsboliger – brukere med behov for hjemmesykepleie eller hjemmehjelp og med en bo og livssituasjon som gjør at det er vanskelig å bo hjemme
- ungdomsbolig – egne kriterier
- **Fornyelse av boligtildeling må følge tildelingskriteriene**
 - Søknad må framsettes minst 6 uker før kontrakten opphører
 - Mislighold må være opprettet før ny tildeling
 - Mulig å fritta for å søke om fornyelse

Behov for boliger

Kommunens ansvar for å medvirke til å skaffe vanskeligstilte boliger etter sosialloven, helse- og omsorgsloven og husleieloven innebærer at kommunen bør ha en viss oversikt over behovet for boliger framover fordelt på ulike målgrupper, fordi noen målgrupper stiller bestemte krav til boliger. Kommunen bør ha en oversikt for å kunne medvirke til boligtildeling for vanskeligstilte, jfr. sosialtjenesteloven og helse- og omsorgsloven. Dette handler blant annet om hvordan kommunen kan ta høyde for endringer i behovet og hvor fort. Hvis en kommune må bygge boliger vil det ta lang tid, mens innleie av boliger vil være enkelt å gjøre raskt. I den boligsosiale handlingsplanen 2012-2016 er et av målene at kommunen bør ha oversikt over boligbehovet i de ulike målgruppene.

Utlede revisjonskriterier:

- **Kommunen bør ha oversikt over behovet for boliger i de ulike målgruppene**
- **Boligene skal fordeles til de som etter en helhetsvurdering har størst boligbehov**

Habilitet

De alminnelige reglene om inhabilitet for den offentlige forvaltningen fremgår av forvaltningsloven §§ 6 – 10, og hovedregelen fremgår av § 6. Habilitetsbestemmelsene gjelder for *offentlige tjenestemenn*, som ifølge lovens § 2 første ledd bokstav d er definert som *en embetsmann eller annen som er ansatte i staten eller en kommunes tjeneste*. Det er det konkrete tilknytningsforholdet mellom tjenestemannen og saken eller sakens parter som fører til inhabilitet. Det som den inhabile må avstå fra å *tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe en avgjørelse i en forvaltningssak*.

Vefsn kommune har etiske retningslinjer som er vedtatt av kommunestyret 14.12.2016, sak 123/16. Punkt 4.2 handler om habilitet. Her heter det blant annet at kommunens folkevalgte

og ansatte skal unngå å komme i situasjoner som kan medføre konflikt mellom kommunens interesser og personlige interesser, slik at tilliten til deres upartiskhet svekkes. Dette kan også gjelde tilfeller som ikke rammes av forvaltningslovens habilitetsbestemmelser. Videre står det: *Dersom en folkevalgt eller ansatt er usikker på om rollesammenblanding eller personlige interesser kan påvirke avgjørelsen i en sak en har faglig ansvar for, eller for øvrig deltar i behandlingen av, skal problemstillingen tas opp med overordnede.*

Den enkelte har selv ansvaret for å opplyse om egen inhabilitet og tre til side når saken krever det.

Et av målene i boligsosial handlingsplan 2012-2016 er å samarbeide med eksterne boligetablerere slik at disse kan bistå kommunen til enhver tid og ha tilstrekkelig antall botilbud med heldøgns helse- og sosialtjenester. I dette samarbeidet er det relevant å vurdere habilitet.

Utlede revisjonskriterier:

- **De som behandler søknader og tildeler boliger bør ha rutiner for vurdering av habilitet og ansatte må ha kunnskap om innholdet av disse rutinene**
- **Habilitetsregler må følges ved innleie av boliger**

VEDLEGG 2 – HØRINGSSVAR

Tilbakemelding forvaltningsrevisjon boligtildeling

Vedr. retningslinjer for tildeling av boliger:

Det må bare beklages at revisor ikke har fått tilsendt kommunestyrets vedtak av 30.05.2012 hvor retningslinjene for tildeling av omsorgsboliger ble endret. Dette vedtaket har betydning for revisors beskrivelser i kap. 3.3.1 *Saksbehandling ved tildeling* og revisors vurdering i kap. 3.4.2 *Saksbehandling og tildeling*. Kommunestyrets vedtak følger vedlagt.

For øvrig har vi følgende merknader til rapporten

Side 11: «*Tabell 1 under viser eierskapet til de ulike boligene som kommunen disponerer fordelt på ulike målgrupper*». Begrepene som brukes i tabellen er «Omsorg», «Miljøterapi-tjenesten», «Psykisk helse», «Personalboliger»

Problem: «Omsorg» er et overordnet begrep på de tjenestene som tilbys hovedsakelig til eldre og personer med alvorlige og livslange sykdommer

«Miljøterapi-tjenesten» er et overordnet begrep på de tjenestene som tilbys mennesker med medfødt eller ervervet funksjonsnedsettelse, for eksempel Downs syndrom.

«Psykisk helse» er et overordnet begrep på de tjenestene som tilbys mennesker med psykiske lidelser

Personalboliger er objekter som leies ut til kommunalt ansatte.

Forslag:

Tekst	Komm. eier	Boligbygg..	osv		
Ømsørg Eldre og kronikere					
Miljøterapij en esten Mennesker med funksjonsnedsettelse (pu m.fl.)					
Psykisk helse Mennesker med psykiske lidelser					
Personalboliger Kommunalt ansatte					

Side 12: «Vefsn kommune har også en tildelingsrettighet på noen borettslagsleiligheter i form av.....»

Forslag:tildelingsrettighet på 71 borettslagsleiligheter i....

2.3 Innleie fra Mosjøen sanitetsforening.

Ny avtale signert høsten 2018

Side 13: «Under presenteres en oversikt over målgrupper for kommunale boliger i Vefsn»

Forslag: Begrepsbruk på side 13 og 14 endres i samsvar med endringsforslag for tabell 1, side 11.

«Omsorgsboliger er boliger som er tilpasset bevegelseshemmede og tilrettelagt slik at.....»

Forslag:

Omsorgsboliger for eldre er universelt utformet og tilrettelagt slik at.....

Side 14, under Elever: Vefsn kommune stiller 4 hus i Campingvegen med til sammen 24 hybler..... (ikke to som anført i rapporten)

Side 16, siste linje: «Som før er det tjenestekontoret som tildeler og....Miljøterapitjenesten tildeler og....Rus- og psykiaritjenesten skriver vedtak...»

Problem: Det er ikke samsvar mellom denne teksten og opplysninger om saksbehandler og beslutter i Tabell 2, side 24.

Forslag: Teksten samordnes med tekst i tabell 2.

S. 18. , 3. avsnitt: «Det er møte i inntaksutvalget annenhver uke og ...» Det er inntaksmøte hver uke. Boligkontoret deltar hver 2. uke. Oppdatering av oversikt over ledige boliger når boligkontoret er tilstede.

Side 23, Borettslagsandeler – 1. avsnitt:

Vedr tildeling av leilighet i borettslag. «Revisor har ikke funnet slik utlysning på kommunens nettside». Det er mest sannsynlig fordi det på aktuelt tidspunkt ikke var utlyst bolig.

nest siste linje: ...»og så blir det en vurdering om søkeren har råd til boligen.»

Tjenestekontoret er ikke involvert i slike vurderinger.

Forslag: Teksten strykes.

Side 24, Tabell 2: Søknader og saksbehandling

Forslag: Målgruppe Omsorgsbolig, Personer med psykisk utviklingshemming, Rus og psykiatri og Personalboliger endres i samsvar med forslag for tabell 1, se ovenfor.

For Borettslagsandeler er det Enhetsleder omsorgsdistrikt Nord eller Sør som er beslutter. Megler gjennomfører beslutningen

Side 27, Tabell 3: Tildelingskriterier

For Ungdom (boligstiftelsen) bør det under kriterier også anføres at 25 % av boligmassen kan tildeles andre særlig vanskeligstilte.

Side 39, nest siste avsnitt:

«...omsorgsleder nord og sør som beslutter tildeling, og de har da mulighet til å gjøre vedtak når behovet oppstår, og ikke må vente på inntaksmøtet.» Ja, enhetsledere tildeler. Dette skjer i inntaksmøtet. Presiseringen er at dette kan skje på inntaksmøtet uten at repr. fra boligkontoret er tilstede. Tildeling skjer ikke utenom inntaksmøte.

Ellers kan nevnes at både tittel omsorgsleder og enhetsleder brukes i utkastet.

Side 39, nest siste avsnitt: *«Innenfor tildeling av omsorgsboliger opereres det ikke med ventelister, søknadene blir enten innvilget eller avslått»*

Presisering: Søknader om omsorgsbolig fra brukere som bor i omsorgsbolig og fra personer som ikke fyller kriterier for tildeling av omsorgsbolig, blir avslått. Kommunen har etter 2017 en «boligberedskap» på 5-8 boliger slik at alle som fyller kriteriene får tilbud.



Postadresse: Postboks 2565, 7735 STEINKJER

Hovedkontor: Fylkets Hus, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidtnorge.no