



Tilrettelegging for midlertidige boliger

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Vivian Roppen	Arkivsak: 26/6582
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Journalpost: 26/38052

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
	Styre for Ålesund kommunale eidegom KF	

Innstilling:

Ålesund kommunestyre vedtar følgende:

1. Kommunale boliger som Ålesund kommunale eidegom KF forvalter, kan leies ut og stilles til disposisjon for NAV til bruk som nødboliger. NAV kan fremleie boligene i egen avtale med leietaker.
2. Utleie av nødboliger vil fravike kommunens vedtatte retningslinjer for utleie av bolig samt vedtatt prismodell med gjengs leie.
3. Ordningen forutsetter at det inngås en gjensidig forpliktende samarbeidsavtale mellom ÅKE, NAV og Kommunalområde helse som definerer vilkårene for samarbeidet.
4. Det skal opprettes en Husleieavtale mellom NAV og ÅKE. Fastsettelse av husleie skal være slik at ÅKE får dekket kostnadene til forvaltning, drift og vedlikehold i tråd med oppgavene og ansvaret som blir avtalt.
5. Inngåelse og signering av videre avtaler gjøres innenfor den myndighet som er gitt til og fordelt hos respektive parter.

Saksgang:

Saken legges fram for Ålesund kommunale eidegom KF sitt styre som innstiller saken til Ålesund kommunestyre for endelig behandling.

Samandrag:

ÅKE vil fra 01.09.26 stille til disposisjon for- og drifte noen boliger som NAV kan leie ut som midlertidige boliger/nødboliger etter regelverket i sosialtjenesteloven. NAV, Kommunalområde Helse og ÅKE vil i denne sammenheng inngå en forpliktende

samarbeidsavtale. En slik ordning dekkes av formålet til foretaket, men ordningen vil fravike kommunestyrets vedtatte retningslinjer for utleie som gjelder for ordinære kommunale boliger etter husleieloven. I tillegg vil prismodellen med gjengs leie fravikes. Dette krever kommunestyrets godkjenning.

Saksopplysninger:

Kommunen er pliktig til å ha tilgjengelig bolig til bostedsløse i en nødsituasjon, ofte (og heretter) omtalt som nødboliger, jf. Sosialtjenesteloven § 27 «*Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.* NAV forvalter denne oppgaven i Ålesund kommune. Aktuell sak gjelder NAV sitt behov for å fremskaffe boliger til akutt bostedsløse for å kunne gi et midlertidig botilbud.

NAV har hittil disponert nødboliger i Aarsæthervegen 6 og hos Blåkors. Etter politisk vedtak i november 2025 utløper kommunens avtale med Blåkors den 31.08.26. Med avviklingen av tilbudet hos Blåkors vil NAV sin portefølje av nødboliger ikke lenger være tilstrekkelig til å dekke behovet. Kommunen ønsker at NAV benytter seg av kommunens egen boligmasse for å kompensere for de tapte nødboligene.

ÅKE forvalter boligmassen til Ålesund kommune (til sammen ca.1150 boliger) og er forespurt av NAV og kommunalområde Helse om å fremskaffe nødvendige nødboliger.

NAV, Kommunalområde Helse og ÅKE har gjennomført flere drøftingsmøter for å finne boliger som er best mulig egnet for å dekke behovet for nødboliger fremover

Vurderinger:

Kommunalområde Helse, NAV og ÅKE har i fellesskap blitt enige om at Aarsæthervegen 6 fortsatt skal benyttes som midlertidig botilbud. Dagens behov tilsier at det i tillegg må etableres tre akuttboliger fra den kommunale boligmassen for å opprettholde tilbudet på samme nivå som tidligere. Behovet kan endre seg og vil være gjenstand for videre dialog mellom partene.

Rundskriv til lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen punkt 4.27.2.2. stiller krav til det midlertidige botilbudet. I punktet er det fastslått at «*Det midlertidige botilbudet må ha en forsvarlig standard. Det skal normalt være god tilgang til bad og toalett, mulighet for matlaging og vask av tøy. Tjenestemottaker skal ha rett til privatliv og kunne motta besøk.*»

Nødboligene vil være møblerte og leieforholdet vil være inkludert strøm. Dette avviker fra kommunens leieavtaler for ordinære boliger som er umøblerte og der leietaker må ha eget strømabonnement.

ÅKE vil få ansvar for å drifte nødboligene slik at de oppfyller lovkravet. Dette vil utløse mer ressurskrevende tilpassinger for driften i fire avdelinger; Renhold, Eiendomsdrift, Byggforvaltning og Utleie. I noen tilfeller vil sikkerhetsvurdering kunne tilsi økt personalbruk.

Å benytte eksisterende boligmasse til akuttboliger vil påvirke tilgangen på boliger for vanskeligstilte i kommunen, ettersom boliger brukt til akuttboliger ikke vil være tilgjengelig som ordinære utleieboliger. Behovet for nødboliger slik det er definert per nå, er begrenset og at det dermed lar seg gjøre å stille ønsket antall boliger til disposisjon.

For å sikre at nødboligene er tilgjengelige for utleie i størst mulig grad, at leieforholdene blir av kort varighet, samt å ivareta det generelle bomiljøet i nabolaget, må kommunen ha tett oppfølging av både boligene og leietakerne. Det er derfor avgjørende at alle parter stiller med ressurser og kompetanse innenfor respektive ansvarsområder. Det er utarbeidet forslag til en forpliktende samarbeidsavtale mellom involverte kommunale parter som skal ivareta oppgave- og ansvarsfordeling. Enighet om denne samarbeidsavtalen er en forutsetning for at skissert modell blir iverksatt.

Økonomiske / juridiske / andre driftsmessige og organisatoriske konsekvensar:

Sosialtjenesteloven §27 pålegger kommunen, via NAV, å finne midlertidig botilbud for bostedsløse. Etter boligsosialloven har kommunen ansvar for å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å både skaffe seg og beholde en egnet bolig. Kommunen har også ansvar etter Helse og Omsorgstjenesteloven §3-7 å medvirke til å skaffe bolig til personer som på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for det. I rundskriv til sosialtjenesteloven er der også satt krav til standard for nødboliger, pkt. 4.27.2.2.

I ÅKEs vedtekter § 2 står det: «*Føretaket skal ivareta ei sikker og god forvaltning av kommunen sine bustadar for vanskelegstilte innbyggjarar gjennom utleige av desse*». Utleie av boligmassen til midlertidige/kortere avtaler (forvaltet av NAV) mener vi er innenfor formålet i gjeldende vedtekter.

Forvaltning av slike boliger vil ha en større kostnad og annen leiemodell enn forvaltning av boliger utleid på ordinære vilkår, normalt med tre års varighet. Nødboliger leies ut møblert, i en kortere periode, arbeidsoppgavene vil bli flere og kostnadene blir totalt sett høyere. Dette må dekkes inn gjennom husleien. NAV opptrer som leietaker og inngår leieavtale med ÅKE, der kostnads-dekkende husleie er fastsatt. NAV vil deretter ha boligene tilgjengelig for fremleie til personer med behov for nødbolig. NAV inngår og fastsetter egne vilkår i leieavtale med den enkelte bostedsløse. Husleieloven kommer ikke til anvendelse for slike leieforhold.

Konklusjon med grunngiving:

Kommunens avtale med Blå Kors er vedtatt avviklet og utløper 31.08.2026. ÅKE vil fra 01.09.26 stille til rådighet og drifte nødboliger for NAV. Boligene kan dermed leies ut av NAV etter sosialtjenesteloven § 27 om Midlertidig botilbud.

Denne ordningen forutsetter at NAV, Kommunalområde Helse og ÅKE omforenes om en forpliktende samarbeidsavtale som definerer partenes oppgaver og ansvar for oppfølging av både bolig og leietaker i leieperioden. Formålet med avtalen er å ivareta boligen, leietaker og å sikre kortest mulig opphold i boligen på midlertidige vilkår.

NAV og ÅKE inngår en egen leieavtale med leievilkår som definerer bl.a. tilgjengelig areal, husleie og leveranse i tilknytning til boligene. Avtalene tegnes mellom to profesjonelle parter og vil ikke baseres på Husleieloven. Videre vil kommunens retningslinjer for utleie av boliger samt kommunens prismodell med gjengs leie fravikes (forklart over).

Et vilkår for denne avtalen er at den får dekket sine kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av nødboligene. Vilkårene for fremleie, dvs. NAV sin utleie av nødboligen, vil reguleres i egen avtale mellom NAV og leietaker.

Siden saken krever egne vilkår og avtaler som fraviker vedtatte retningslinjer for prissetting og utleie av kommunale utleieboliger, som normalt følger Husleieloven, så ber vi om styrets og kommunestyrets godkjenning i saken.

Det bes om at administrasjonen selv kan fremforhandle og inngå nødvendige avtaler som regulerer samarbeidet mellom involverte parter i kommunen.

Bjørnar Helland
dagleg leiar