

REFERAT Råd for funksjonshemmede d. 04-09-2023

Mødedato Mandag d. 04. september 2023 kl. 15:00

Mødested Antonette Braarvig

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Møtedokumenter..... | 3 |
| Godkjenning av innkalling til møte 04.09..... | 8 |
| Godkjenning av protokoll fra møtet 06.06.23..... | 10 |
| Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse..... | 12 |
| Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger..... | 25 |
| Kulturstrategi 2023 - 2030..... | 37 |
| Prinsipper for utforming og plassering av ledelinjer..... | 42 |
| Forslag til nytt reglement for Råd for funksjonshemmede..... | 44 |
| Årsmelding Råd for funksjonshemmede 2022..... | 46 |

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Komplett innkalling: Råd for funksjonshemmede (04.09.2023)



PROTOKOLL RÅD FOR FUNKSJONSHEMMEDE

Dato: 04.09.2023
Sted: Antonette Braarvig
Behandlede saker: 35/23 - 42/23
Møtets varighet: Kl. 15.00 til
Møteleder: Leder i utvalg Reidar Dahlmann

Til stede:

Trond Vidar Thorsen
Trond Sandvik Simonsen
Charlotte Wesenberg
Marianne Schill Reinsnes
Marianne Trydal Skeie
Owe Kvalvaag
Fred Ivar Haugen
Stefan Ch. W. Avila
Jørgen Johansen for Reidunn Gøthesen Scherpf
Reidar Dahlmann

Til stede fra administrasjonen:

Kjetil Paulsen, Økonomirådgiver
Jørgen Skauge, Rådgiver Kultur og innbyggerdialog
Helmer Espeland, Rådgiver Parkvesenet
Vibeke Wold Sunde, Rådgiver By- og stedsutvikling
Ole Martin Kyllø, sekretær



35/23 Godkjenning av innkalling til møte 04.09.23
(ark.nr. 2023001895)

Råd for funksjonshemmedes vedtak:

Innkallingen til møtet 04.09.23. er godkjent
(enst.)

36/23 Godkjenning av protokoll fra møtet 06.06.23
(ark.nr. 2023001895)

Råd for funksjonshemmedes vedtak/innstilling

Protokoll fra møtet 06.06.23. er godkjent
(enst.)

37/23 Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse
(ark.nr. 2023015429)

- Lov endret
- Betingelser er endret
- Ønsker felles eierskap

Råd for funksjonshemmedes innstilling:

[Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand Boligstiftelse, org. nr. 950 065 141.](#)

Rådet for funksjonshemmede stiller krav om at opphevelsen ikke får negative konsekvenser for beboerne i boligene.
(enst.)

38/23 Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger
(ark.nr. 2023015429)

Råd for funksjonshemmedes vedtak/innstilling

[Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger org. nr. 959 245 711.](#)

Rådet for funksjonshemmede stiller krav om at opphevelsen ikke får negative konsekvenser for beboerne i boligene.
(enst.)

39/23 Kulturstrategi 2023 – 2030 – Kultur i alt vi gjør
(ark.nr. 2023017158)

- 11 innspill kommet inn
- Ikke tiltak i strategiplaner
- 6. plass i kulturindeks
- Visjon: "Kultur i alt vi gjør"
- Utfordringer

Råd for funksjonshemmedes innstilling:

Bystyret vedtar Kulturstrategien «Kultur i alt vi gjør» 2023 – 2030.
(enst.)

40/23 Prinsipper for utforming og plassering av ledelinjer
(ark.nr. 2023001895)

Råd for funksjonshemmedes innstilling:

Råd for funksjonshemmede har gitt innspill til utforming og plassering av ledelinjer i sitt møte 04.09.23.
(enst.)

41/23 Forslag til nytt reglement for Råd for funksjonshemmede
(ark.nr. 2023001895)

Råd for funksjonshemmedes vedtak/innstilling

Rådet mener at i punkt 2 bør det presiseres syn, hørsel, bevegelse og kognitiv funksjonsnedsettelse.

Rådet for funksjonshemmede ønsker at det kommer inn i reglementet at rådet skal arrangere en temadag i året.

42/23 Årsmelding Råd for funksjonshemmede 2022
(ark.nr. 2023001895)

Råd for funksjonshemmedes vedtak:

Rådet for funksjonshemmede vedtar sin årsmelding for 2022
(enst.)

Eventuelt

- Politistasjonen - HC-parkering? Finnes ikke parkering for noen nå. RFF har ikke uttalt seg om dette.
- Kunstsiloen - Ledelinjer. Virker som korrigeringene de har gjort er en forbedring.

Punkt 35/23: Godkjenning av innkalling til møte 04.09.



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023001895
Saksbehandler Ole Martin Kyllø

| Behandlet av | Møtedato | Saknr |
|----------------------------|------------|-------|
| 1 Råd for funksjonshemmede | 04.09.2023 | 35/23 |

GODKJENNING AV INNKALLING TIL MØTE 04.09.

RÅD FOR FUNKSJONSHEMMEDE HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 04.09.2023 SAK 35/23

Råd for funksjonshemmedes vedtak:

Innkallingen til møtet 04.09.23. er godkjent
(enst.)

07.09.2023

Punkt 36/23: Godkjenning av protokoll fra møtet 06.06.23

Bilag

Protokoll Råd for funksjonshemmede 06.06.23



Dato 25. august 2023
Saksnr.: 2023001895-47
Saksbehandler Ole Martin Kyllø
Godkjent av

Saksgang
Råd for funksjonshemmede

Møtedato
04.09.2023

Godkjenning av protokoll fra møtet 06.06.23

Forslag til vedtak

[Protokoll fra møtet 06.06.23. er godkjent](#)

Vedlegg:

Punkt 37/23: Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Bilag

Vedtak Form, 13092023, Sak 106/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedtak NÆR, 05092023, Sak 42/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedtak Eldrerådet, 14092023, Sak 57/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedtak byst, 20092023, Sak 144/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedtak HELSEUTV, 22082023, Sak 28/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedlegg 1 Bystyresak B117-1966

Vedlegg 2 Stiftelsesloven

Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport Boligstiftelsen

Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Boligstiftelsen

Vedlegg 5 Liste over Boligstiftelsens boliger



Dato 7. august 2023
Saksnr.: 2023015429-5
Saksbehandler Kjetil Paulsen
Godkjent av Brede Skaalerud
Tone Iglebæk
Terje Fjellvang
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Helseutvalget
Råd for funksjonshemmede
Nærings- og eierskapsutvalget
Formannskapet
Eldrerådet
Bystyret

Møtedato

22.08.2023
04.09.2023
05.09.2023
13.09.2023
14.09.2023
20.09.2023

Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Forslag til vedtak

[Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand Boligstiftelse, org. nr. 950 065 141.](#)

Sammendrag

Den 29. november 2022 ble det vedtatt en endring i lov av 15. juni 2001 nr. 59 om stiftelser (stiftelsesloven). Stiftelsesloven fikk da nytt kapittel 6 A *Opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommuner*. Endringen trådte i kraft 1. januar 2023. Endringen er tidsbegrenset og gjelder til 31. desember 2028.

Lovendringen gjelder for stiftelser som har til formål å tilby boliger til personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom en slik stiftelse er opprettet av én eller flere kommuner, gir lovendringen kommunen(e) hjemmel til å treffe vedtak om å oppheve stiftelsen, jf. Stiftelsesloven § 55 b jf. § 55 a. Ved opphevelse vil både formuesmassen og gjeldsforpliktelser overføres til oppretterkommunen(e), jf. § 55 e.

Etter kommunedirektørens vurdering omfattes Kristiansand Boligstiftelse (heretter kalt Boligstiftelsen) av lovendringen. Kommunedirektøren er også av den oppfatning at Boligstiftelsen er opprettet av Kristiansand kommune. Opphevelsen vurderes ikke å ha betydning for grunnlovsvernet etter Grunnloven §§ 97, 105 eller 116. Kristiansand kommune har derfor hjemmel til å vedta opphevelse av stiftelsen.

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Boligstiftelsen. Kommunedirektørens innstilling er basert på at den opprinnelige begrunnelsen for opprettelsen av stiftelsen har utspilt sin rolle, at organisering av boliger for

vanskeligstilte i en stiftelse gjør det vanskeligere for kommunen, både politisk og administrativt, å oppnå boligpolitiske mål, og at det økonomisk verken er fordelaktig for kommunen eller leietakerne av boligene.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 Bystyresak B117/1966
- Vedlegg 2 Stiftelsesloven
- Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport med vedlegg
- Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Boligstiftelsen
- Vedlegg 5 Liste over Boligstiftelsens boliger

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bakgrunn for lovendringen

Nærings- og fiskeridepartementet redegjør i Prop.135 L (2021-2022) *Endringer i stiftelsesloven (opphevelse av boligstiftelser opprettet av kommuner)* for bakgrunnen for lovendringen. Kommunedirektøren gjengir hovedpunktene her.

På 60- og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet.

En medvirkende årsak til at kommuner opprettet boligstiftelser i siste halvdel av 80-tallet, var at det forelå økonomiske incentiver for kommunene til å skille ut forvaltningen av boliger til vanskeligstilte i en boligstiftelse. I St.prp.nr. 102 (1986-1987) *Vilkår på husbanklån til utleieboliger* ble regjeringens politikk for å skaffe flere utleieboliger til særlig vanskeligstilte grupper, behandlet og vedtatt av Stortinget. Stortinget besluttet at Husbanken skulle ha en forsøksordning med utleielån som fra juli 1987 gjorde fullfinansiering av utleieboliger mulig. Utleielånet var rente- og avdragsfritt i ti år, og deretter var betingelsene som for etableringslån. Utleielån kunne gis til boliger som var eiet av stiftelser, eventuelt kommuner eller organisasjoner med sosial profil. Botiden skulle være begrenset, boligene skulle ha et lite areal (ca. 50 m²), og var først og fremst forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.

Utover på 90-tallet opprettet fortsatt kommuner enkelte boligstiftelser, men denne bruken av stiftelsesformen for boligformål avtok etter hvert mer og mer. Det har i løpet av den senere tid ikke blitt opprettet nye boligstiftelser av kommuner.

Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. 1980-loven åpnet for at Kongen kunne unnta stiftelser som var opprettet av offentlige organer fra lovens virkeområde. Denne bestemmelsen ble ikke videreført i 2001-loven, og sammen med lovfestingen av selvstendighetskravet for stiftelser medførte det at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.

En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. Bruk av stiftelsesformen i seg selv setter rammer for stiftelsens virksomhet, som ikke har vært optimale med tanke på realiseringen av formålet. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.

Flere kommuner og boligstiftelser opprettet av kommuner har søkt Stiftelsestilsynet om å oppheve stiftelsen og overføre midlene til kommunen. I tilfeller der kommunen har begrunnet søknad om opphevelse med at det er mer hensiktsmessig at kommunen overtar driften, har stiftelsene gjennomgående fått avslag på søknaden både i Stiftelsestilsynet og hos klageinstansen i klageomgangen.

Bakgrunn for Kristiansand kommunes valg av stiftelsesmodellen i 1966

Boligstiftelsen ble opprettet 21. september 1966 av Kristiansand kommune. Stiftelsen ble i sin tid opprettet for at kommunen skulle komme i posisjon til å motta statlig tilskudd til etablering av boliger til særskilte grupper. Stiftelsen skulle fungere som et virkemiddel for å ivareta kommunens til enhver tid gjeldene boligpolitiske oppgaver.

Fra saksforberedelsene framkommer det at opprettelsen av Stiftelsen skjedde «i forståelse med Husbanken», og at kommunen «ved å velge formen boligstiftelse ville oppnå samme finansieringsmuligheter i Husbanken som borettslag». Kommunen stilte på sin side full garanti for Stiftelsen overfor Husbanken. Det framgår også at valget av stiftelse som organisasjonsform var motivert av at kommunen skulle ha en «klar rett til å tildele leilighetene».

Kristiansand kommunes uttalelser til forslag om lovendring

I Kristiansand kommunes hørings svar til Nærings- og fiskeridepartementet støttet formannskapet departementets forslag om en ny lovhjemmel som gir adgang til at kommunale boligstiftelser kan oppheves, se formannskapssak 118/20 behandlet 16. september 2020¹.

Kristiansand kommune mente at dersom stiftelsene bringes til opphør og overføres til kommunen vil driften og utleien av boligene fortsette som før, men kommunen vil få mer fleksibilitet med tanke på å tilpasse den totale boligmassen etter dagens behov og på den måten tilby bedre tjenester til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Kristiansand kommune påpekte også at ved omdanning til opphør av en kommunal boligstiftelse må en vurdere formålet ut fra intensjonen bak stiftelsens formål og hvordan gjeldende praksis er for hvem stiftelsen skaffer boliger, og ikke bare en vurdering av ordlyden i formålsangivelsen.

Juridisk grunnlag

Rettslig utgangspunkt

Stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bestemmer virkeområdet for lovendringen:

«Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for stiftelser som

- a. har til formål å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig, og
- b. er opprettet av én eller flere kommuner.(...)»

Det følger videre av stiftelsesloven § 55 b første ledd første punktum at

«En kommune som har opprettet en stiftelse som nevnt i § 55 a, kan innen 31. desember 2028 treffe vedtak om at stiftelsen skal oppheves med de virkninger som følger av § 55 e.»

Om saksbehandlingen anviser stiftelsesloven § 55 c første og andre ledd følgende:

«Før kommunen treffer vedtak etter § 55 b, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen. Rapporten skal minst angi

- a. hvordan kommunen planlegger å bruke eiendelene i stiftelsen
- b. konsekvenser for stiftelsens kreditorer
- c. konsekvenser for ansatte i stiftelsen
- d. hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen
- e. plan for gjennomføring av opphevelsen
- f. fordeling av stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser dersom stiftelsen er opprettet av to eller flere kommuner, eller dersom oppretterkommunen har opphørt å eksistere.

¹ [118/20 Høring - opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommunen](#)

Som vedlegg til rapporten skal følge stiftelsens vedtekter, siste årsregnskap og eventuell årsberetning og revisjonsberetning for stiftelsen. Det samme gjelder mellombalanse for stiftelsen, dersom rapporten utarbeides mer enn seks måneder etter balansedagen for det senest fastsatte årsregnskapet.»

Stiftelsesloven § 55 e lyder slik:

«Når vedtaket om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntreer følgende virkninger:

- a. stiftelsen er opphevet
- b. stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen
- c. andre virkninger som er bestemt i rapporten etter § 55 c.»

Vurdering av vilkåret om stiftelsens formål, jf. § 55 a første ledd bokstav a
Boligstiftelsen har til formål å eie boliger for leie til Kristiansand kommune eller andre rettssubjekter. (...) Det rettssubjekt som leier boligene av stiftelsen skal leie boligene ut til eldre og funksjonshemmede (vedtektene § 3). Vedlagt følger Boligstiftelsens vedtekter.

Fra stiftelsesdokumentene framkommer det at organisasjonsform er valgt «For at kommunen til enhver tid kan få hånd om tildeling av leilighetene...» Det er med andre ord kommunens retningslinjer for tildeling av boliger som er gjeldende for hvem som kan bo i stiftelsens boliger innenfor kategorien eldre og funksjonshemmede. Kommunens retningslinjer for tildeling av kommunale boliger (vedtatt i helseutvalget 7. juni 2022)² viser at det er vanskeligstilte på boligmarkedet som tildeles kommunal bolig.

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bokstav a for oppfylt.

Vurdering av vilkåret om stiftelsens oppretter, jf. § 55 a første ledd bokstav b
Kristiansand bystyret vedtok i bystyresak 117 i 1966 å opprette Boligstiftelsen. Vedtakspunkt 1 saken lyder:

1. Kristiansand kommune oppretter en boligstiftelse ved navn Kristiansand Boligstiftelse.

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 b første ledd bokstav b for oppfylt.

Økonomiske konsekvenser

Fakta

Kristiansand Boligstiftelse har en eiendomsportefølje som består av 554 boenheter fordelt på 33 eiendommer, inkludert 2 boliger som forvaltes på vegne av et legat. Eiendommene er, i forbindelse med eiendomstakseringen for eiendomsskatt, vurdert til en samlet verdi på om lag 943 mill. kr. Kristiansand kommune leier i dag alle boenhetene fra Boligstiftelsen og fremleier disse til leietakere som har søkt om kommunal bolig og fått dette innvilget av kommunen. Andelen boliger som kommunen leier av Boligstiftelsen utgjør 26 prosent av det totale antall boliger kommunen disponerer for utleie.

Gjeldende leieavtale mellom Boligstiftelsen og Kristiansand kommune ble inngått høsten 2022 og gjelder ut 2023. Leieavtalen er vedlegg til saken.

Fra og med 2007 har det vært en leieavtale mellom Boligstiftelsen og Kristiansand Boligselskap KF/Kristiansand kommune. Kristiansand Boligselskap KF ble opprettet med virkning fra 2006, hvor et av formålene med opprettelsen av foretaket var at de kommunalt opprettede boligstiftelsene skulle bringes til opphør, og inngå i

² [24/22 Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig](#)

boligporteføljen til Kristiansand Boligselskap KF. Inngåelse av leieavtalen var et skritt på veien for å ha en felles forvaltning, drift, vedlikehold og utleie av boligene som kommunen disponerte. På grunn av Stiftelsestilsynets avslag på å bringe tilsvarende stiftelser til opphør, lyktes ikke kommunen med å oppheve stiftelsen, men praksis med en leieavtale har bestått. De siste årene har leieavtalen hatt en gyldighet på et år av gangen i påvente av avklaringene med arbeidet om endringer i stiftelsesloven.

Leieavtalen som ble inngått for 2023 innebærer at kommunen betaler en årlig leie på 18,87 mill. kr. Kristiansand kommune har ansvaret for, og bærer kostnadene ved, forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. Leieprisen skal dekke stiftelsens utgifter til renter, avdrag, forsikring, regnskapsføring, revisjon, lønn til daglig leder, styrehonorar og andre eierkostnader.

I leieavtalen er det inntatt at Boligstiftelsen; *kan dersom det er formålstjenlig velge at enkelteindommer tas ut av denne leieavtalen for å leies ut til annen forvalter. Leieprisen skal i et slikt tilfelle reguleres forholdsmessig.* Boligstiftelsen har ikke benyttet seg av denne muligheten og kommunen leier alle stiftelsens boliger.

Vurdering

Boligene som Boligstiftelsen eier har en takstverdi på om lag 943 mill. kr. Dette er verdier som er bygd opp i stiftelsen gjennom overføring fra kommunen ved opprettelsen, kommunale husleiekontrakter, husbanktilskudd og andre offentlige tilskudd. Gjennom det meste av Boligstiftelsens historie har det vært et nært samarbeid med kommunens egen boligforvaltning. Tildeling og forvaltning av boligene har fulgt de samme prinsipper og det har vært liten organisatorisk avstand. Dette må sees i sammenheng med opprinnelsen til Boligstiftelsen, hvor hensikten ikke var et organisatorisk skille i seg selv, men en tilpasning til statlig virkemiddelapparat.

Kommunen fremleier i dag alle boligene som leies av Boligstiftelsen til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunene har, jf. lov 20. desember 2022 nr. 121 om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (trer i kraft 1. juli 2023), ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. I loven defineres vanskeligstilte som «personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og som derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig». Kommunen er ikke forpliktet til å eie boliger for utleie til denne målgruppen, men kommunen har ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, og som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, gis bistand. Kommunen har egne retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig hvor hovedregelen er at boliger leies ut til innbyggere som av sosiale eller helsemessige forhold er vanskeligstilt i dagens boligmarked.

Kommunedirektørens vurdering er at en videreføring av Boligstiftelsen, vil gjøre situasjonen mer utfordrende for både kommunen og de som er de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligstiftelsens formål er ikke tilpasset til de gruppene som det i dag er størst behov for boliger til. Dette gjelder særlig barnefamilier og personer med rus og psykiatrilidelser. Det vil føre til at kommunen må skaffe flere boliger på markedet for å kunne utføre sine lovpålagte oppgaver. Dette vil drive kostnadene oppover og føre til økt husleie for kommunale leietakere. Alternativt at kostnadsøkningen helt eller delvis dekkes av kommunen, og da på bekostning av andre behov for velferdstjenester kommunen skal dekke. Ved en oppløsning av Boligstiftelsen vil kommunen selv få hånd om boligmassen og kan benytte den som i dag, og selv kunne foreta endringer i sammensetningen etter skiftende behov.

Sammenlignet med kommunen vil en boligstiftelse ha svakere økonomiske rammebetingelser. En stiftelse kan ikke søke om investeringstilskudd til bygging av omsorgsboliger fra Husbanken, men har tidligere kunnet søkt om tilskudd og lån til ordinære utleieboliger for vanskeligstilte. Dette forutsetter en tilvisningsavtale med kommunen, jf. Husbankens bestemmelser. Tilskudd til utleieboliger er avvirket i 2023, men midlertidig innført igjen, da som et tiltak til å fremskaffe flere boliger til flyktninger. Dette er en målgruppe som ikke kommer inn under Boligstiftelsens formål.

Bransjeaktører som Boligstiftelsen vil kunne få samme rentebetingelser i Husbanken som kommunen, forutsatt en tilvisningsavtale. For lån i øvrige banker vil en stiftelse, generelt sett, få dårligere lånebetingelser enn kommunen, selv med kommunal garanti.

Ved en opphevelse av Boligstiftelsen vil kommunen overta stiftelsens gjeld. Samtidig vil husleien som kommunen betaler til Boligstiftelsen i dag falle bort. Enkelte mindre kostnader som styrehonorar, revisjon, kontingenter etc. vil opphøre. Besparelsene for slike kostnader ved en opphevelse av Boligstiftelsen er beregnet til ca. 500.000 kr. Det er også grunn til å tro at forsikringspremien vil reduseres fra dagens nivå dersom eierskapet overføres til kommunen.

Boligstiftelsen opplyser at utgifter til renter og avdrag som kommunen overtar er lavere enn det som kommunen betaler i husleie til Boligstiftelsen i dag. Differansen er oppgitt til omtrent 8 mill. kr. Disse midlene kan kommunen ved en opphevelse av Boligstiftelsen bruke til vedlikehold i kommunal regi og vil øke vedlikeholdet i forhold til det som kommunen bruker i dag. Boligstiftelsen opplyser at den selv har utført oppgradering og vedlikehold for disse midlene de seneste årene slik at det ikke vil føre til et økt vedlikehold sett under ett.

Økonomisk vil altså en oppløsning av Boligstiftelsen sannsynligvis føre til:

- Lavere kostnader som følge av at kommunen selv får råderett over boligene. Dette vil redusere behovet for større kjøp av boliger på markedet. I tillegg gir det større fleksibilitet med å tilpasse boligsammensetning til behov.
- Bedre økonomiske rammebetingelser med hensyn til lån og tilskudd ved oppgradering og investering i nye boliger.
- Lavere årlige kostnader for de boligene som i dag leies av Boligstiftelsen, jf. bortfall av enkelte kostnader og lavere utgifter til renter og avdrag.

Rapport om Boligstiftelsen

Rettslig utgangspunkt

Det følger av stiftelsesloven § 55 c at før kommunen treffer vedtak om opphevelse, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen og forelegge rapporten med vedlegg for styret og ansatte i stiftelsen for uttalelse. Fristen for uttalelse etter første punktum skal være minst fire uker.

Rapport

Kommunen oversendte rapporten til styret og ansatte i Boligstiftelsen for uttalelse den 7. juni 2023, med frist for å gi uttalelse den 5. juli 2023. Kommunedirektøren mottok uttalelsen fra styret og ansatte den 4. juli 2023.

Under gjennomgåring kommunedirektøren innholdet i rapporten sammen med Boligstiftelsens uttalelse til rapporten, jf. § 55 c første og andre ledd. Rapport er vedlagt saksfremlegget.

I sitt høringssvar viser stiftelsene til manglende tilbakemelding fra kommunen på deres henvendelse om videre utvikling av boligmassen. Det etterlyses oversikt over hvilke boliger som bør fases ut, brukes til annet formål, avhendes og behov for tilpasninger/oppgraderinger. Kommunedirektøren vil påpeke at dette er et kontinuerlig arbeid med skiftende behov og prioriteringer. Dagens organisering med ulike eiere vanskeliggjør denne planleggingen, nettopp fordi det er krevende å se behovet i sammenheng og hvilket mulighetsrom hver enkelt eier har til å dekke det behovet.

Hvordan planlegger kommunen å bruke eiendelene i Boligstiftelsen

Helse og mestring tildeler alle kommunale boliger i dag, uavhengig om disse er i Boligstiftelsens eller kommunens eie. Det er kommunens vedtatte retningslinjer for tildeling av kommunal bolig som da legges til grunn. Ved overføring av eiendelene fra

Boligstiftelsen til kommunen skal disse nyttes til samme formål som i dag – det vil si utleieboliger for de som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vedlagt følger en liste over Boligstiftelsens boliger.

Boligstiftelsen skriver i sin tilbakemelding at de er bekymret for at det som i dag er trygge boligkomplekser for eldre og funksjonshemmede vil kunne få inn beboere som ikke passer inn i anleggene og som vil kunne påføre dagens beboere en uro og utrygghet. Boligstiftelsen skriver at vedtektene har gitt deres beboere en trygghet for gode og trygge bomiljøer.

Kommunedirektøren viser til at det er mange avveieringer og til dels motstridende hensyn som kommunene må vurdere når en kommunal bolig skal tildeles. Videre er dette et omskiftelig bilde og forhold knyttet til beboere kan endre seg i løpet av leieforholdet. Kommunen må alltid hensynta sammensetning av beboere og det generelle bomiljøet, dette inngår som en del av vurdering når boliger skal tildeles. Det fremgår også av *retningslinjer for tildeling av kommunal bolig* under pkt 3.1 *Prioritering*.

«Hensyn knyttet til sammensetning av beboere og det generelle bomiljøet inngår som en del av vurderingen. Det kan tas hensyn til at noen bomiljøer stiller spesielle krav til sammensetning av beboere.»

I henhold til de samme retningslinjer skal det tilbys oppfølgingstiltak der det er klare holdepunkter for at leietager har behov for dette for å mestre bosituasjonen.

Kommunedirektøren vil likevel ikke underkjenne at det kan oppstå motsetninger mellom leietagere av kommunal bolig eller overfor andre naboer. Det må her påpekes at en stor andel av de aktuelle boligene er i relativt store boligkomplekser med opptil 70 boenheter hvor det er spesielt viktig å hensynta sammensetning av beboere. Det må samtidig nevnes at motsetninger mellom naboer heller ikke er et ukjent fenomen i det ordinære boligmarkedet.

Kommunen er imidlertid forpliktet til å ha et tilbud til alle vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er en del av kommunens samfunnsoppdrag, og en viktig oppgave vi utfører på vegne av fellesskapet.

Som tydeliggjort, senest i Økonomiplan 2023-2026, har kommunen store utfordringer som følge av at nåværende boligmasse ikke i tilstrekkelig grad er tilpasset de innbyggere som kommunen er forpliktet til å hjelpe.

Vedtektene og formålet med Boligstiftelsen reflekterer i dag ikke de utfordringene kommunen står overfor og begrenser dermed handlingsrommet når den kommunale boligmassen skal utvikles og bedre innrettes mot de innbyggere som har krav på bistand fra kommunen.

Boligstiftelsen uttrykker videre en bekymring for at en opphevelse av Boligstiftelsen vil medføre dårligere vedlikehold på stiftelsens eiendommer.

Kommunedirektøren erkjenner at det er et vedlikeholdsetterslep i den boligmassen som kommunen forvalter, og det er en ambisjon om å øke det totale vedlikeholdsbudsjett til disse boligene. Dersom bystyret vedtar å oppheve Boligstiftelsen foreslår kommunedirektøren at det i en overgangsperiode avsettes midler til vedlikehold av Boligstiftelsens boliger på samme nivå som det er i dag. Som Boligstiftelsen skriver i sin tilbakemelding, er det ikke foretatt investeringer i nye boliger i stiftelsen de siste 20 årene. Det betyr at det er en eldre boligmasse som trenger mer vedlikehold på et generelt grunnlag. Arbeidet med boligsosial handlingsplan og kartlegging av behov for boliger framover, vil deretter legge føringer for hvilke boliger som skal prioriteres på sikt.

Over tid er det ønskelig at det er tilstrekkelig med vedlikeholdsmidler til alle boligene som kommunen disponerer. Målet er boligene skal ha en nøktern, men god og forsvarlig standard. Rammene for vedlikeholdet fastsettes av bystyret. Endrede rammer til

vedlikehold kan oppnås med at kommunen har en bedre tilpasset portefølje, det vi si selge uegnede boliger og redusere ledighet, øke inntekten fra utleie av boligene eller øke de kommunale bevilgningene. Ved en opphevelse av Boligstiftelsene vil vedlikeholdet på kort sikt kunne økes med ca. 8 mill. kr i kommunal regi som beskrevet ovenfor.

Konsekvenser for stiftelsens kreditorer

Boligstiftelsen har langsiktig gjeld til Husbanken. Ved en opphevelse av Boligstiftelsen vil gjeldsforpliktelsen overføres til Kristiansand kommune. I tillegg har Boligstiftelsen et langsiktig lån til Kristiansand kommune på ca. 2,9 mill. kr.

Boligstiftelsens tilbakemelding er at dette er korrekt beskrevet.

Konsekvenser for ansatte i stiftelsen

Boligstiftelsen har selv opplyst til kommunen at det er en ansatt i Boligstiftelsen. Opphør av stiftelsen og overføring av aktiva og passiva til kommunen innebærer at det foreligger en virksomhetsoverdragelse etter arbeidsmiljøloven § 16-1. De ansattes rett til å få sine lønns- og arbeidsvilkår med seg over til kommunen vil i så fall reguleres av reglene i arbeidsmiljøloven kapittel 16.

Stiftelsen skriver i sin tilbakemelding at stiftelsen forventer at dersom Kristiansand kommune velger å legge ned stiftelsen, vil den ansattes lønns- pensjon og arbeidsvilkår bli ivaretatt.

Hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen *Rettslig utgangspunkt*

Vedtak om opphevelse skal meldes til Stiftelsesregisteret uten ugrunnet opphold, jf. § 55 b andre ledd første punktum. Når Stiftelsestilsynet har fått melding om vedtak om opphevelse skal det prøve om vedtaket er i samsvar med §§ 55 a til 55 c før vedtaket registreres i Stiftelsesregisteret. Dersom Stiftelsestilsynet finner at vedtaket ikke er i samsvar med de nevnte bestemmelsene, skal vedtaket nektes registrert, jf. § 55 d. Når vedtak om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntreer følgende virkning: Stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen, jf. § 55 e bokstav b.

Overføring av eiendeler til kommunen

Boligstiftelsens egenkapital, i form av kontanter og verdipapirer, vil overføres til kommunen ved opphevelse av stiftelsen.

Boligstiftelsen nevner i sin tilbakemelding at de forutsetter at stiftelsens kapital i form av bankinnskudd på opphevelses tidspunktet skal nyttes til samme formål som i dag, det vil si eldre og funksjonshemmede.

Kommunedirektøren støtter at Boligstiftelsens kapital brukes til formålet. By- og stedsutvikling i samarbeid med Helse og mestring kan utvikle en plan over hvordan midlene best brukes til å vedlikeholde boliger som skal beholdes og nyttes til dagens formål framover i tid.

Hjemmelen til eiendommene eid av Boligstiftelsen overføres til kommunen ved at det utstedes skjøte som tinglyses. Det må i den forbindelse betales tinglygingsgebyr på 585 kroner.

Hovedregelen er at alle må betale dokumentavgift ved tinglysning av dokument som overfører fast eiendom. Stortinget vedtok imidlertid i Sttingsvedtak om særavgifter for 2023 et fritak for dokumentavgift ved overføring av hjemmel til fast eiendom fra kommunal stiftelse til kommune, jf. forskrift 13. desember 2022 nr. 2205 om Dokumentavgift I § 2 første ledd bokstav l. Fritaket trådte i kraft 8. mai 2023, jf. forskrift 4. mai 2023 nr. 669.

Overføring av rettigheter og plikter til kommunen

Det foreligger ingen kjente rettigheter eller plikter, med unntak for:

- Kjerrheia 15 (Kollen Borettslag). To leiligheter som forvaltes på vegne av Haugland Møller og Nottosens legat.

Boligstiftelsen har ikke kommentert dette punktet, men i praksis er det kommunen som forvalter disse to boligene for legatet allerede i dag siden kommunen leier alle boligene fra Boligstiftelsen. Dette vil kommunen videreføre ved en opphevelse av stiftelsen.

- Pilotprosjekt Steinkleiva 15. Boligstiftelsen er med i et pilotprosjekt om velferdsteknologi i serviceboliger. I4helse ferdigstiller rapport for pilotprosjektet i oktober 2023. Konklusjonen i rapporten vil avklare prosjektets videre forløp.

Boligstiftelsen skriver i sin tilbakemelding at stiftelsens mål er at Kristiansand kommune skal bli en foregangskommune i dette arbeidet, og at andre kommuner i landet kan dra nytte av erfaringene. Stiftelsen har avsatt 10 mill. kr til gjennomføring av prosjektet. Boligstiftelsen ber derfor om at det avsettes nødvendige ressurser i form av personer som kan fullføre prosjektet. Stiftelsen foreslår at dagens styre og ledelse gis mandat til å slutføre prosjektet.

Kommunedirektøren er positive til å finne en løsning for å ferdigstille prosjektet i henhold til de forpliktelser som er inngått. Rapporten som er meldt skal være klar i oktober vil avklare det videre arbeidet i prosjektet, og vil gi nærmere avklaringer om tidsrammen for prosjektet og ressursbehovet. Fra tidspunktet for en eventuell opphevelse av Boligstiftelsen er det naturlig at det er kommunen som viderefører arbeidet med prosjektet.

Stiftelse som organisasjon

Den andelen av boligene som kommunen disponerer og som leies fra boligstiftelsen ligger utenfor kommunens direkte kontroll. En stiftelse har ingen eiere slik som for eksempel et aksjeselskap. Stiftelsen er et selveiende rettssubjekt. Hvis kommunen oppretter en stiftelse følger det av selvstendighetskravet at kommunen ikke lenger har råderett over verdien som er overført til stiftelsen. Bystyret kan derfor ikke utøve direkte styring overfor stiftelsens virksomhet. Den er heller ikke underlagt annen demokratisk kontroll.

Virksomheten rammes inn av stiftelsens formål, som skal komme frem av vedtektene. Det er Stiftelsestilsynet i Førde som fører tilsyn med styrene av stiftelser i Norge. Et styre i en stiftelse kan endre vedtektene, dvs beskrivelsen av stiftelsens formål, forutsatt at dette godkjennes av Stiftelsestilsynet. Kommunen, som oppretter, kan ikke endre vedtektene for en stiftelse.

Uttalelse fra rådene (Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentrådet og Ungdommens bystyre)

Saken er presentert for Eldrerådet og Råd for funksjonshemmede. Rådene har behandlet saken i sine utvalg og deres vedtak følger saken.

Barn og unges interesser

Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter

Klima- og miljøkonsekvenser

Kommunedirektøren vurderer at en opphevelse av Boligstiftelsen ikke vil føre til konsekvenser for klima- og miljø ut over dagens situasjon. Kommunen har i dag et kontraktsmessig ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. FDV-ansvaret vil videreføres ved en overføring av eiendommene fra Boligstiftelsen til kommunen, og utføres i henhold til de miljøkrav som gjelder for kommunens øvrige eiendomsforvaltning.

HMS/Folkehelse

Vurdering

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Boligstiftelsen. Kommunedirektørens konklusjon er basert på vurdering av følgende historiske, boligsosiale og økonomiske forhold:

- På 60- og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet. Kristiansand kommune opprettet Boligstiftelsen i 1966 for å oppnå boligsosiale mål med lavere årlig økonomisk belastning enn hva tilfellet ville vært om kommunen selv skulle erverve og bygge boliger. Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. Dette medførte at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.
- En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser, i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid, har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.
- Det er Stiftelsestilsynet, og ikke bystyret, som fører tilsyn med stiftelsen. For kommunedirektøren har det derfor vært viktig at en opphevelse av boligstiftelsen vil bidra til å styrke den demokratiske styringen og kontrollen med kommunens boligpolitikk. Kommunale utleieboliger er en viktig del av kommunens boligsosiale arbeid. En tilbakeføring av formuesmassen fra boligstiftelsen til kommunen gir økt handlingsrom for bystyret til å disponere midlene på tjenestebehov i tråd med den demokratiske beslutningsprosessen.
- Hvem som defineres som vanskeligstilte på boligmarkedet er i endring og samsvarer ikke med Boligstiftelsens opprinnelige formål. For at kommunen på best måte skal bistå de som er mest vanskeligstilte på boligmarkedet i dag, vil det være hensiktsmessig å se boligressursene samlet. På den måten vil kommunen bedre kunne tilby riktige boliger ut fra behovet til de som er mest vanskeligstilt på boligmarkedet. En opphevelse av Boligstiftelsen vil også gi større muligheter for å nyttiggjøre Husbankens virkemiddelapparat for hele boligporteføljen.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand Boligstiftelse, org. nr. 950 065 141.

Punkt 38/23: Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Bilag

Vedtak NÆR, 05092023, Sak 41/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedtak Form, 13092023, Sak 107/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedtak Eldrerådet, 14092023, Sak 58/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedtak byst, 20092023, Sak 145/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedtak HELSEUTV, 22082023, Sak 29/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedlegg 1 Bystyresak B183-90

Vedlegg 2 Stiftelsesloven

Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport Utleiestiftelsen

Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Utleiestiftelsen

Vedlegg 5 Liste over Utleiestiftelsens boliger



Dato 7. august 2023
Saksnr.: 2023015429-6
Saksbehandler Kjetil Paulsen
Godkjent av Brede Skaalerud
Tone Iglebæk
Terje Fjellvang
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Helseutvalget
Råd for funksjonshemmede
Nærings- og eierskapsutvalget
Formannskapet
Eldrerådet
Bystyret

Møtedato

22.08.2023
04.09.2023
05.09.2023
13.09.2023
14.09.2023
20.09.2023

Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Forslag til vedtak

[Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger org. nr. 959 245 711.](#)

Sammendrag

Den 29. november 2022 ble det vedtatt en endring i lov av 15. juni 2001 nr. 59 om stiftelser (stiftelsesloven). Stiftelsesloven fikk da nytt kapittel 6 A *Opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommuner*. Endringen trådte i kraft 1. januar 2023. Endringen er tidsbegrenset og gjelder til 31. desember 2028.

Lovendringen gjelder for stiftelser som har til formål å tilby boliger til personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom en slik stiftelse er opprettet av én eller flere kommuner, gir lovendringen kommunen(e) hjemmel til å treffe vedtak om å oppheve stiftelsen, jf. Stiftelsesloven § 55 b jf. § 55 a. Ved opphevelse vil både formuesmassen og gjeldsforpliktelser overføres til oppretterkommunen(e), jf. § 55 e.

Etter kommunedirektørens vurdering omfattes Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger (heretter kalt Utleiestiftelsen) av lovendringen. Kommunedirektøren er også av den oppfatning at Utleiestiftelsen er opprettet av Kristiansand kommune. Opphevelsen vurderes ikke å ha betydning for grunnlovsvernet etter Grunnloven §§ 97, 105 eller 116. Kristiansand kommune har derfor hjemmel til å vedta opphevelse av stiftelsen.

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Utleiestiftelsen. Kommunedirektørens innstilling er basert på at den opprinnelige begrunnelsen for opprettelsen av stiftelsen har utspilt sin rolle, at organisering av boliger for

vanskeligstilte i en stiftelse gjør det vanskeligere for kommunen, både politisk og administrativt, å oppnå boligpolitiske mål, og at det økonomisk verken er fordelaktig for kommunen eller leietakerne av boligene

Vedlegg:

Vedlegg 1 Bystyresak B183-90

Vedlegg 2 Stiftelsesloven

Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport Utleiestiftelsen

Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Utleiestiftelsen

Vedlegg 5 Liste over Utleiestiftelsens boliger

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bakgrunn for lovendringen

Nærings- og fiskeridepartementet redegjør i Prop.135 L (2021-2022) *Endringer i stiftelsesloven (opphevelse av boligstiftelser opprettet av kommuner)* for bakgrunnen for lovendringen. Kommunedirektøren gjengir hovedpunktene her.

På 60-og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet.

En medvirkende årsak til at kommuner opprettet boligstiftelser i sistehalvdel av 80-tallet, var at det forelå økonomiske insentiver for kommunene til å skille ut forvaltningen av boliger til vanskeligstilte i en boligstiftelse. I St.prp.nr. 102 (1986–1987) *Vilkår på husbanklån til utleieboliger* ble regjeringens politikk for å skaffe flere utleieboliger til særlig vanskeligstilte grupper, behandlet og vedtatt av Stortinget. Stortinget besluttet at Husbanken skulle ha en forsøksordning med utleielån som fra juli 1987 gjorde fullfinansiering av utleieboliger mulig. Utleielånet var rente- og avdragsfritt i ti år, og deretter var betingelsene som for etableringslån. Utleielån kunne gis til boliger som var eiet av stiftelser, eventuelt kommuner eller organisasjoner med sosial profil. Botiden skulle være begrenset, boligene skulle ha et lite areal (ca. 50 m²), og var først og fremst forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.

Utover på 90-tallet opprettet fortsatt kommuner enkelte boligstiftelser, men denne bruken av stiftelsesformen for boligformål avtok etter hvert mer og mer. Det har i løpet av den senere tid ikke blitt opprettet nye boligstiftelser av kommuner.

Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. 1980-loven åpnet for at Kongen kunne unnta stiftelser som var opprettet av offentlige organer fra lovens virkeområde. Denne bestemmelsen ble ikke videreført i 2001-loven, og sammen med lovfestingen av selvstendighetskravet for stiftelser medførte det at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.

En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. Bruk av stiftelsesformen i seg selv setter rammer for stiftelsens virksomhet, som ikke har vært optimale med tanke på realiseringen av formålet. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.

Flere kommuner og boligstiftelser opprettet av kommuner har søkt Stiftelsestilsynet om å oppheve stiftelsen og overføre midlene til kommunen. I tilfeller der kommunen har begrunnet søknad om opphevelse med at det er mer hensiktsmessig at kommunen overtar driften, har stiftelsene gjennomgående fått avslag på søknaden både i Stiftelsestilsynet og hos klageinstansen i klageomgangen.

Bakgrunn for Kristiansand kommunes valg av stiftelsesmodellen i 1990

Utleiestiftelsen ble opprettet 26. september 1990 av Kristiansand kommune. I saksframstillingen fremgår det at behovet for boliger til ulike grupper vanskeligstilte ikke er dekket i kommunen, og at søkerlisten for bolig er økende. For å bidra til å dekke behovet for boliger, anbefales det at kommunen bør bygge boliger for søkergruppen, hovedsakelig funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte familier, enslige forsørgere og

etablerende etter institusjonsopphold. I tillegg til gjennomgangsboliger til de flyktninger kommunene vedtar å ta imot.

Stiftelsesformen anbefales som en hensiktsmessig måte å organisere bygging og drift av utleieboligene. *En vil da få styringen med boligene slik at de brukes til de målgruppene de er tiltenkt og gir mulighet for gunstig belåning.*

Fra sakspapirene framgår det tydelig at det er kommunen som har ansvar for å skaffe flere boliger for utleie, men at stiftelsesformen velges på grunn av Husbankens gunstige låneordninger med avdragsfrihet og rentebetingelser. Fra bystyrets vedtak heter det at «*Boligutvalgets medlemmer oppnevnes som stiftelsens styre*» og «*Stiftelsen arbeider innen de økonomiske rammer som hvert år blir bestemt ved vedtak av Kristiansand bystyre*».

Kristiansand kommunes uttalelser til forslag om lovendring

I Kristiansand kommunes hørings svar til Nærings- og fiskeridepartementet støttet formannskapet departementets forslag om en ny lovhjemmel som gir adgang til at kommunale boligstiftelser kan oppheves, se formannskapssak 118/20 behandlet 16. september 2020¹.

Kristiansand kommune mente at dersom stiftelsene bringes til opphør og overføres til kommunen vil driften og utleien av boligene fortsette som før, men kommunen vil få mer fleksibilitet med tanke på å tilpasse den totale boligmassen etter dagens behov og på den måten tilby bedre tjenester til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på Boligmarkedet.

Kristiansand kommune påpekte også at ved omdanning til opphør av en kommunal boligstiftelse må en vurdere formålet ut fra intensjonen bak stiftelsens formål og hvordan gjeldende praksis er for hvem stiftelsen skaffer boliger, og ikke bare en vurdering av ordlyden i formålsangivelsen.

Juridisk grunnlag

Rettslig utgangspunkt

Stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bestemmer virkeområdet for lovendringen:

«Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for stiftelser som

- a. har til formål å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig, og
- b. er opprettet av én eller flere kommuner.(...)»

Det følger av videre av stiftelsesloven § 55 b første ledd første punktum at

«En kommune som har opprettet en stiftelse som nevnt i § 55 a, kan innen 31. desember 2028 treffe vedtak om at stiftelsen skal oppheves med de virkninger som følger av § 55 e.»

Om saksbehandlingen anviser stiftelsesloven § 55 c første og andre ledd følgende:

«Før kommunen treffer vedtak etter § 55 b, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen. Rapporten skal minst angi

- a. hvordan kommunen planlegger å bruke eiendelene i stiftelsen
- b. konsekvenser for stiftelsens kreditorer

¹ [118/20 Høring - opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommunen](#)

- c. konsekvenser for ansatte i stiftelsen
- d. hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen
- e. plan for gjennomføring av opphevelsen
- f. fordeling av stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser dersom stiftelsen er opprettet av to eller flere kommuner, eller dersom oppretterkommunen har opphørt å eksistere.

Som vedlegg til rapporten skal følge stiftelsens vedtekter, siste årsregnskap og eventuell årsberetning og revisjonsberetning for stiftelsen. Det samme gjelder mellombalanse for stiftelsen, dersom rapporten utarbeides mer enn seks måneder etter balansedagen for det senest fastsatte årsregnskapet.»

Stiftelsesloven § 55 e lyder slik:

«Når vedtaket om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntreer følgende virkninger:

- a. stiftelsen er opphevet
- b. stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen
- c. andre virkninger som er bestemt i rapporten etter § 55 c.»

Vurdering av vilkåret om stiftelsens formål, jf. § 55 a første ledd bokstav a
 Utleiestiftelsen har til formål å eie boliger for leie til Kristiansand kommune eller andre rettssubjekter. (...) Det rettssubjekt som leier boligene av stiftelsen skal leie boligene ut til vanskeligstilte boligsøkende (vedtektene § 3). Vedlagt følger stiftelsens vedtekter.

Fra stiftelsesdokumentene framkommer det at stiftelses-formen anbefales «En (kommunen) vil da få styring med boligene slik at de benyttes til de målgrupper de er tiltenkt»

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bokstav a for oppfylt.

Vurdering av vilkåret om stiftelsens oppretter, jf. § 55 a første ledd bokstav b
 Kristiansand bystyret vedtok i bystyresak 183/90 i 1990 å opprette Utleiestiftelsen.

Vedtaks punkt 1 saken lyder:

1. Kommune oppretter en boligstiftelse med firmanavn Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger.

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 b første ledd bokstav b for oppfylt.

Økonomiske konsekvenser

Fakta

Utleiestiftelsen har en eiendomsportefølje som består av 247 boliger. Eiendommene er, i forbindelse med eiendomstakseringen for eiendomsskatt, vurdert til en samlet verdi på om lag 474 mill. kr. Kristiansand kommune leier i dag alle boenhetene fra Utleiestiftelsen og fremleier disse til leietakere som har søkt om kommunal bolig og fått dette innvilget av kommunen. Andelen boliger som kommunen leier av Utleiestiftelsen utgjør 12 prosent av det totale antall boliger kommunen disponerer for utleie.

Gjeldende leieavtale mellom Utleiestiftelsen og Kristiansand kommune ble inngått høsten 2022 og gjelder ut 2023. Leieavtalen er vedlegg til saken.

Fra og med 2007 har det vært en leieavtale mellom Utleiestiftelsen og Kristiansand Boligselskap KF/Kristiansand kommune. Kristiansand Boligselskap KF ble opprettet med virkning fra 2006, hvor et av formålene med opprettelsen av foretaket var at de

kommunalt opprettede boligstiftelsene skulle bringes til opphør, og inngå i boligporteføljen til Kristiansand Boligselskap KF. Inngåelse av leieavtalen var et skritt på veien for å ha en felles forvaltning, drift, vedlikehold og utleie av boligene som kommunen disponerte. På grunn av Stiftelsestilsynets avslag på å bringe tilsvarende stiftelser til opphør, lyktes ikke kommunen med å oppheve stiftelsen, men praksis med en leieavtale har bestått. De siste årene har leieavtalen hatt en gyldighet på et år av gangen i påvente av avklaringene med arbeidet om endringer i stiftelsesloven.

Leieavtalen som ble inngått for 2023 innebærer at kommunen betaler en årlig leie på 8,175 mill. kr. Kristiansand kommune har ansvaret for, og bærer kostnadene ved, forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. Leieprisen skal dekke stiftelsens utgifter til renter, avdrag, forsikring, regnskapsføring, revisjon, lønn til daglig leder, styrehonorar og andre eierkostnader.

I leieavtalen er det inntatt at Utleiestiftelsen; *kan dersom det er formålstjenlig velge at enkelteindommer tas ut av denne leieavtalen for å leies ut til annen forvalter. Leieprisen skal i et slikt tilfelle reguleres forholdsmessig.* Utleiestiftelsen har ikke benyttet seg av denne muligheten og kommunen leier alle stiftelsens boliger.

Vurdering

Boligene som Utleiestiftelsen eier har en takstverdi på om lag 474 mill. kr. Dette er verdier som er bygd opp i stiftelsen gjennom overføring fra kommunen ved opprettelsen, kommunale husleiekontrakter, husbanktilskudd og andre offentlige tilskudd. Gjennom det meste av Utleiestiftelsens historie har det vært et nært samarbeid med kommunens egen boligforvaltning. Tildeling og forvaltning av boligene har fulgt de samme prinsipper og det har vært liten organisatorisk avstand. Dette må sees i sammenheng med opprinnelsen til Utleiestiftelsen, hvor hensikten ikke var et organisatorisk skille i seg selv, men en tilpasning til statlig virkemiddelapparat.

Kommunen fremleier i dag alle boligene som leies av Utleiestiftelsen til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunene har, jf. lov 20. desember 2022 nr. 121 om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (trer i kraft 1. juli 2023), ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. I loven defineres vanskeligstilte som «personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og som derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig». Kommunen er ikke forpliktet til å eie boliger for utleie til denne målgruppen, men kommunen har ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, og som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, gis bistand. Kommunen har egne retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig hvor hovedregelen er at boliger leies ut til innbyggere som av sosiale eller helsemessige forhold er vanskeligstilt i dagens boligmarked. Retningslinjene ble vedtatt i helseutvalget 7.juni 2022.²

Sammenlignet med kommunen vil en boligstiftelse ha svakere økonomiske rammebetingelser. En stiftelse kan ikke søke om investeringstilskudd til bygging av omsorgsboliger fra Husbanken, men har tidligere kunnet søkt om tilskudd og lån til ordinære utleieboliger for vanskeligstilte. Dette forutsetter en tilvisningsavtale med kommunen, jf. Husbankens bestemmelser. Tilskudd til utleieboliger er avvirket i 2023, men midlertidig innført igjen, da som et tiltak til å fremskaffe flere boliger til flyktninger. Bransjeaktører som Utleiestiftelsen vil kunne få samme rentebetingelser i Husbanken som kommunen, forutsatt en tilvisningsavtale. For lån i øvrige banker vil en stiftelse, generelt sett, få dårligere lånebetingelser enn kommunen, selv med kommunal garanti.

Ved en opphevelse av Utleiestiftelsen vil kommunen overta stiftelsens gjeld. Samtidig vil husleien som kommunen betaler til Utleiestiftelsen i dag falle bort. Enkelte mindre kostnader som styrehonorar, revisjon, kontingenter etc. vil opphøre. Besparelsene for slike kostnader ved en opphevelse av Utleiestiftelsen er beregnet til ca. 500.000 kr. Det

² [24/22 Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig](#)

er også grunn til å tro at forsikringspremien vil reduseres fra dagens nivå dersom eierskapet overføres til kommunen.

Utleiestiftelsen opplyser at utgifter til renter og avdrag som kommunen overtar er lavere enn det som kommunen betaler i husleie til Utleiestiftelsen i dag. Differansen er oppgitt til omtrent 2 mill. kr. Disse midlene kan kommunen ved en opphevelse av Boligstiftelsen bruke til vedlikehold i kommunal regi og vil øke vedlikeholdet i forhold til det som kommunen bruker i dag. Utleiestiftelsen opplyser at den selv har utført oppgradering og vedlikehold for disse midlene de seneste årene slik at det ikke vil føre til et økt vedlikehold sett under ett.

Økonomisk vil altså en oppløsning av Utleiestiftelsen sannsynligvis føre til:

- Lavere kostnader som følge av at kommunen selv får råderett over boligene. Dette vil redusere behovet for større kjøp av boliger på markedet. I tillegg gir det større fleksibilitet med å tilpasse boligsammensetning til behov.
- Bedre økonomiske rammebetingelser med hensyn til lån og tilskudd ved oppgradering og investering i nye boliger.
- Lavere årlige kostnader for de boligene som i dag leies av Utleiestiftelsen, jf. bortfall av enkelte kostnader og lavere utgifter til renter og avdrag.

Rapport om Utleiestiftelsen

Rettslig utgangspunkt

Det følger av stiftelsesloven § 55 c at før kommunen treffer vedtak om opphevelse, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen og forelegge rapporten med vedlegg for styret og ansatte i stiftelsen for uttalelse. Fristen for uttalelse etter første punktum skal være minst fire uker.

Rapport

Kommunen oversendte rapporten til styret og ansatte i Utleiestiftelsen for uttalelse den 7. juni 2023, med frist for å gi uttalelse den 5. juli 2023. Kommunedirektøren mottok uttalelsen fra styret og ansatte den 4. juli 2023.

Under gjennomgår kommunedirektøren innholdet i rapporten sammen med Utleiestiftelsens uttalelse til rapporten, jf. § 55 c første og andre ledd. Rapport er vedlagt saksfremlegget.

I sitt høringssvar viser stiftelsene til manglende tilbakemelding fra kommunen på deres henvendelse om videre utvikling av boligmassen. Det etterlyses oversikt over hvilke boliger som bør fases ut, brukes til annet formål, avhendes og behov for tilpasninger/oppgraderinger. Kommunedirektøren vil påpeke at dette er et kontinuerlig arbeid med skiftende behov og prioriteringer. Dagens organisering med ulike eiere vanskeliggjør denne planleggingen, nettopp fordi det er krevende å se behovet i sammenheng og hvilket mulighetsrom hver enkelt eier har til å dekke det behovet.

Hvordan planlegger kommunen å bruke eiendelene i Utleiestiftelsen

Helse og mestring tildeler alle kommunale boliger i dag, uavhengig om disse er i Utleiestiftelsens eller kommunens eie. Det er kommunens vedtatte retningslinjer for tildeling av kommunal bolig som da legges til grunn. Ved overføring av eiendelene fra Utleiestiftelsen til kommunen skal disse nyttes til samme formål som i dag – det vil si utleieboliger for de som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vedlagt følger en liste over Utleiestiftelsens boliger.

Utleiestiftelsen uttrykker en bekymring for at en opphevelse av Utleiestiftelsen vil medføre dårligere vedlikehold på stiftelsens eiendommer.

Kommunedirektøren erkjenner at det er et vedlikeholdsetterslep i den boligmassen som kommunen forvalter, og det er en ambisjon om å øke det totale vedlikeholdsbudsjett til disse boligene. Dersom bystyret vedtar å oppheve Utleiestiftelsen foreslår kommunedirektøren at det i en overgangsperiode avsettes midler til vedlikehold av Utleiestiftelsens boliger på samme nivå som det er i dag. Som Utleiestiftelsen skriver i sin tilbakemelding, er det ikke foretatt investeringer i nye boliger i stiftelsen i perioden 2005 til 2020. Det betyr at det er en eldre boligmasse som trenger mer vedlikehold på et generelt grunnlag. Arbeidet med boligsosial handlingsplan og kartlegging av behov for boliger framover, vil deretter legge føringer for hvilke boliger som skal prioriteres på sikt.

Over tid er det ønskelig at det er tilstrekkelig med vedlikeholdsmidler til alle boligene som kommunen disponerer. Målet er boligene skal ha en nøktern, men god og forsvarlig standard. Rammene for vedlikeholdet fastsettes av bystyret. Endrede rammer til vedlikehold kan oppnås med at kommunen har en bedre tilpasset portefølje, det vil si selge uegnede boliger og redusere ledighet, øke inntekten fra utleie av boligene eller øke de kommunale bevilgningene. Ved en opphevelse av Utleiestiftelsene vil vedlikeholdet på kort sikt kunne økes med ca. 2 mill. kr i kommunal regi som beskrevet ovenfor.

I sin tilbakemelding skriver Utleiestiftelsen at: «Utleiestiftelsen har, i motsetning til kommunen, valgt å la leieboere kjøpe boligene de leier.» Dette har Utleiestiftelsen sett på som en viktig faktor for å skape trygghet for beboerne og ikke minst barn i familien, og Utleiestiftelsen har et ønske om at kommunen fortsetter denne praksisen.

Det er ikke riktig at kommunen ikke gir beboer muligheten til å kjøpe boligen de leier dersom de søker om det. Alle slike søknader vurderes individuelt, men det er forhold som må være avklart for at en kommunalt eid bolig skal kunne selges. Boligen må være seksjonert, og det er ikke alltid tilfellet da kommunen eier mange komplekser. Det er også flere boliger som har tilskudd eller lån fra Husbanken som forutsetter at boligen skal brukes til utleiebolig.

Kommunedirektøren er positiv til at leietakere som søker om å kjøpe boligen de leier skal få anledning til det, dersom forutsetningen for et salg er til stede. I den grad dagens praksis skal endres skal den videreutvikles og forsterkes som et boligsosialt virkemiddel. Dette vil inngå som tema i kommende Boligsosiale handlingsplan.

Konsekvenser for stiftelsens kreditorer

Utleiestiftelsen har langsiktig gjeld til Husbanken. Ved en opphevelse av Utleiestiftelsen vil gjeldsforpliktelsen overføres til Kristiansand kommune.

Utleiestiftelsens tilbakemelding er at dette er korrekt beskrevet.

Konsekvenser for ansatte i stiftelsen

Utleiestiftelsen har selv opplyst til kommunen at det er en ansatt i Utleiestiftelsen. Opphør av stiftelsen og overføring av aktiva og passiva til kommunen innebærer at det foreligger en virksomhetsoverdragelse etter arbeidsmiljøloven § 16-1. De ansattes rett til å få sine lønns- og arbeidsvilkår med seg over til kommunen vil i så fall reguleres av reglene i arbeidsmiljøloven kapittel 16.

Stiftelsen skriver i sin tilbakemelding at stiftelsen forventer at dersom Kristiansand kommune velger å legge ned stiftelsen, vil den ansattes lønns- pensjon og arbeidsvilkår bli ivaretatt.

Hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen Rettslig utgangspunkt

Vedtak om opphevelse skal meldes til Stiftelsesregisteret uten ugrunnet opphold, jf. § 55 b andre ledd første punktum. Når Stiftelsestilsynet har fått melding om vedtak om opphevelse skal det prøves om vedtaket er i samsvar med §§ 55 a til 55 c før vedtaket registreres i Stiftelsesregisteret. Dersom Stiftelsestilsynet finner at vedtaket ikke er i samsvar med de nevnte bestemmelsene, skal vedtaket nektes registrert, jf. § 55 d.

Når vedtak om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntreer følgende virkning: Stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen, jf. § 55 e bokstav b.

Overføring av eiendeler til kommunen

Utleiestiftelsens egenkapital, i form av kontanter og verdipapirer, vil overføres til kommunen ved opphevelse av stiftelsen.

Utleiestiftelsen nevner i sin tilbakemelding at de forutsetter at stiftelsens kapital i form av bankinnskudd på opphevelses tidspunktet skal nyttes til samme formål som i dag, det vil si boliger for vanskeligstilte.

Kommunedirektøren støtter at Utleiestiftelsens kapital brukes til formålet. By- og stedsutvikling i samarbeid med Helse og mestring kan utvikle en plan over hvordan midlene best brukes til å vedlikeholde boliger som skal beholdes og nyttes til dagens formål framover i tid.

Hjemmelen til eiendommene eid av Utleiestiftelsen overføres til kommunen ved at det utstedes skjøte som tinglyses. Det må i den forbindelse betales tinglygingsgebyr på 585 kroner.

Hovedregelen er at alle må betale dokumentavgift ved tinglysning av dokument som overfører fast eiendom. Stortinget vedtok imidlertid i Stortingsvedtak om særavgifter for 2023 et fritak for dokumentavgift ved overføring av hjemmel til fast eiendom fra kommunal stiftelse til kommune, jf. forskrift 13. desember 2022 nr. 2205 om Dokumentavgift I § 2 første ledd bokstav l. Fritaket trådte i kraft 8. mai 2023, jf. forskrift 4. mai 2023 nr. 669.

Overføring av rettigheter og plikter til kommunen

Det foreligger ingen kjente rettigheter eller plikter.

Utleiestiftelsen gir i sin tilbakemelding opplysninger om to boligkomplekser, Bråvannstien 4-10 og Andøyveien 21 b-i, hvor hjemmelen til eiendommene ikke er overført til Utleiestiftelsen. Det er kun utstedt to generalfullmakter. Hjemmelen til disse to eiendommene vil ikke kunne overføres til kommunen som beskrevet i stiftelsesloven. Det må i tilfellet tinglyses skjøte og det vil påløpe dokumentavgift på 2,5 %, anslått til mellom 1,3 mill. kr og 1,5 mill. kr. Alternativt kan generalfullmakten transporteres til kommunen.

I første omgang mener kommunedirektøren det er hensiktsmessig at generalfullmakten transporteres til kommunen.

Stiftelse som organisasjon

Den andelen av boligene som kommunen disponerer og som leies fra Utleiestiftelsen ligger utenfor kommunens direkte kontroll. En stiftelse har ingen eiere slik som for eksempel et aksjeselskap. Stiftelsen er et selveiende rettssubjekt. Hvis kommunen oppretter en stiftelse følger det av selvstendighetskravet at kommunen ikke lenger har råderett over verdien som er overført til stiftelsen. Bystyret kan derfor ikke utøve direkte styring overfor stiftelsens virksomhet. Den er heller ikke underlagt annen demokratisk kontroll.

Virksomheten rammes inn av stiftelsens formål, som skal komme frem av vedtektene. Det er Stiftelsestilsynet i Førde som fører tilsyn med styrene av stiftelser i Norge. Et styre i en stiftelse kan endre vedtektene, dvs beskrivelsen av stiftelsens formål, forutsatt at dette godkjennes av Stiftelsestilsynet. Kommunen, som oppretter, kan ikke endre vedtektene for en stiftelse.

Uttalelse fra rådene (Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentrådet og Ungdommens bystyre)

Saken er presentert for Eldrerådet og Råd for funksjonshemmede. Rådene har behandlet saken i sine utvalg og deres vedtak følger saken.

Barn og unges interesser

Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter

Saken er presentert for Eldrerådet og Råd for funksjonshemmede. Rådene har behandlet saken i sine utvalg og deres vedtak følger saken.

Klima- og miljøkonsekvenser

Kommunedirektøren vurderer at en opphevelse av Utleiestiftelsen ikke vil føre til konsekvenser for klima- og miljø ut over dagens situasjon. Kommunen har i dag et kontraktsmessig ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. FDV-ansvaret vil videreføres ved en overføring av eiendommene fra Utleiestiftelsen til kommunen, og utføres i henhold til de miljøkrav som gjelder for kommunens øvrige eiendomsforvaltning.

HMS/Folkehelse

Vurdering

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Utleiestiftelsen. Kommunedirektørens konklusjon er basert på vurdering av følgende historiske, boligsosiale og økonomiske forhold:

- På 60- og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet. Kristiansand kommune opprettet Utleiestiftelsen i 1990 for å fremskaffe flere utleieboliger for vanskeligstilte boligsøkende, og samtidig benytte seg av Husbankens gunstige finansieringsordninger. Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. Dette medførte at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.
- En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser, i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid, har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.
- Det er Stiftelsestilsynet, og ikke bystyret, som fører tilsyn med stiftelsen. For kommunedirektøren har det derfor vært viktig at en opphevelse av Utleiestiftelsen vil bidra til å styrke den demokratiske styringen og kontrollen med kommunens boligpolitikk. Kommunale utleieboliger er en viktig del av kommunens boligsosiale

arbeid. En tilbakeføring av formuesmassen fra Utleiestiftelsen til kommunen gir økt handlingsrom for bystyret til å disponere midlene på tjenestebehov i tråd med den demokratiske beslutningsprosessen.

For at kommunen på best måte skal bistå de som er mest vanskeligstilte på boligmarkedet i dag, vil det være hensiktsmessig å se boligressursene samlet. På den måten vil kommunen bedre kunne tilby riktige boliger ut fra behovet til de som er mest vanskeligstilt på boligmarkedet. En opphevelse av Utleiestiftelsen vil også gi større muligheter for å nyttiggjøre Husbankens virkemiddelapparat for hele boligporteføljen.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger, org. nr. 959 245 711.

Punkt 39/23: Kulturstrategi 2023 - 2030

Bilag

Vedtak KULTUR, 29082023, Sak 51/23, Kulturstrategi 2023 – 2030 – Kultur i alt vi gjør

Vedtak Senior, 17082023, Sak 52/23, Kulturstrategi 2023 – 2030 – Kultur i alt vi gjør

Vedtak byst, 20092023, Sak 151/23, Kulturstrategi 2023 – 2030 – Kultur i alt vi gjør

Kristiansand kommunes kulturstrategi 2023 - 2030

Høringsinnspill samlet



Dato 19. juni 2023
Saksnr.: 2023017158-1
Saksbehandler Jørgen Skauge
Godkjent av Gunn-Heidi Gabrielsen
Camilla Jarlsby

Saksgang

Kulturutvalget
Bystyret
Råd for funksjonshemmede
Eldrerådet

Møtedato

29.08.2023
20.09.2023
04.09.2023
17.08.2023

Kulturstrategi 2023 – 2030 – Kultur i alt vi gjør

Forslag til vedtak

[Bystyret vedtar Kulturstrategien «Kultur i alt vi gjør» 2023 – 2030.](#)

Sammendrag

Strategien skal ligge til grunn for kommunens kulturpolitikk. *Kultur i alt vi gjør* er ment å være helhetlig og overordnet for å favne all kunst og kultur i kommunen, både innad i organisasjonen og for kulturaktørene og publikum.

Formålet med kulturstrategien er å ha en overordnet og strategisk plan som gir retning for det profesjonelle kunst- og kulturlivet i Kristiansand. Gjennom samarbeid mellom kunst- og kulturaktører, academia, næringsliv og politikere skal den sikre en bærekraftig utvikling av kulturlivet.

Etter endelig vedtak vil designet gjøres av kunstner Ylve Thon og trykkes i begrenset opplag på Kristiansand Kunsthall sin risoprint. Strategien vil også være tilgjengelig digitalt.

Kulturstrategien kort forklart:

- Formålet med kulturstrategien er å ha en overordnet og strategisk plan som gir retning for det profesjonelle kunst- og kulturlivet i Kristiansand.
- Kulturstrategien er skrevet på bakgrunn av et stort antall innspillmøter med kulturlivet i Kristiansand.
- Visjonen *Kultur i alt vi gjør* skal sikre at kommunen har et levende kulturliv som beriker innbyggerne gjennom hele livsløpet både i sentrum og nærmiljøene.
- Strategien har tre gjennomgående strategier; *kvaliteter, mangfold og bærekraft* som preger satsingsområdene.
- Satsingsområdene er
 - Smartere sammen
 - Kompetent
 - Internasjonalt orientert

- Synlighet, identitet og stolthet

Vedlegg:
Kristiansand kommunes kulturstrategi 2023 - 2030
Høringsinnspill samlet

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Mandatet for kulturstrategi for Kristiansand kommune ble vedtatt av Kulturutvalget 16.oktober 2020 (sak 65/20) og var en oppfølging av planstrategien, vedtatt 5.mars 2019 av Fellesnemda.

Bestillingen var en strategi som skal ha et klart formål, gi en utfordringsbeskrivelse for feltet og presentere satsingsområder, veivalg og strategier for det profesjonelle kulturfeltet i Kristiansand. I etterkant av vedtatt strategi skal det følges opp med en handlingsplan for en kortere tidshorison.

Kulturstrategien er skrevet på bakgrunn av en lang og grundig prosess med dialog og innspill fra kunstnere, organisasjoner, institusjoner og enkeltpersoner. Grunnlaget for dokumentet er hentet fra de 21 innspillmøtene som ble gjennomført i perioden oktober 2020 – januar 2022.

Arbeidsprosessen

Kulturdirektøren har vært ansvarlig for utarbeidelsen av kulturstrategien og har ledet styringsgruppen bestående av direktør for kultur og innbyggerdialog og områdets kommunalsjefer.

Arbeidsgruppen har bestått av fire kulturfaglige rådgivere, rådgiver fra Business Region Kristiansand og rådgiver fra Klima og arealutvikling.

Referansegruppen har bestått av 16 representanter fra institusjoner, kompetansesentre, festivaler, produsenter, bransjeaktører og utøvende kunstnere i tillegg til rådgivere fra kommunalområdene Oppvekst, Kristiansand Eiendom og Kultur- og innbyggerdialog.

Innspillmøtene på tvers av kunstsjangre og innenfor hver sjanger har sikret innspill fra over 250 representanter fra institusjoner, kulturaktører, det frie feltet og bransjerepresentanter i Kristiansand.

Innbyggerne utenfor kulturlivet har hatt muligheten til å sende innspill pr brev eller via QR-koder på sentralt plasserte innspillkasser på fritidsklubber og bibliotekene både sentralt og i bydelene. Det kom inn 19 slike innspill.

Høringsprosess

Forslag til ny kulturstrategi ble lagt ut på høring av kulturdirektøren den 5.juni 2023 til 3.juli 2023 (fire uker). Plandokumentet ble delt på kommunens hjemmeside og i andre kommunale kanaler og sendt på e-post til 226 organisasjoner, kulturarbeidere og kunstnere. Det har kommet inn elleve skriftlige innspill. De skriftlige innspillene er lagt ved i sin helhet med kommentar fra administrasjonen. Kort oppsummert var det i hovedsak forslag til tiltak eller språklige rettelser til dokumentet som ble sendt inn i tillegg til ros av strategiens innhold og eller prosess.

Videre arbeid

Strategien skal ligge til grunn for kommunens kulturpolitikk. *Kultur i alt vi gjør* er ment å være helhetlig og overordnet for å favne all kunst og kultur i kommunen, både innad i organisasjonen og for kulturaktørene og publikum.

Kultur i alt vi gjør må realiseres og følges opp i direktørområdenes egne planer, og prioriteres inn i økonomiplanarbeidet. Ansvar for dette legges direkte til direktør for kultur og innbyggerdialog. Øvrige direktørområder har et felles ansvar for å få på plass tiltak som bidrar til å oppfylle kulturstrategiens visjon, *Kultur i alt vi gjør*.

Gjennom samarbeid med de store institusjonene, det frie profesjonelle feltet, academia og næringsliv skal kommunen med sine rådgivere og kulturenheter videreutvikle kunst- og kulturlivet i Kristiansand.

Økonomiske konsekvenser

Ingen. Eventuelle tiltak for å støtte opp rundt kulturstrategien kommer i handlingsplanen og integreres i arbeidet med økonomiplanen.

Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter

Det har blitt gjennomført 21 innspillmøter i perioden. Innspillmøtene har vært åpne for påmelding og gjennomført både digitalt og fysisk.

Innspillmøtene på tvers av kunstsjangre og innenfor hver sjanger har sikret innspill fra over 250 representanter fra rådene, institusjoner, kulturaktører, det frie feltet og bransjerepresentanter i Kristiansand.

Innbyggerne utenfor kulturlivet har hatt muligheten til å sende innspill pr brev eller via QR-koder på sentralt plasserte innspillkasser på fritidsklubber og bibliotekene både sentralt og i bydelene. Det kom inn 19 slike innspill.

Det er gjennomført en åpen høringsprosess som resulterte i elleve innspill.

Klima- og miljøkonsekvenser

Kulturstrategien har ingen direkte klima- og miljøkonsekvenser, men inneholder strategier og satsingsområder som har til hensikt å bevisstgjøre og redusere kulturens klima- og miljøkonsekvenser.

HMS/Folkehelse

Det legges til grunn at en satsing på det helhetlige kulturlivet igjennom hele livsløpet for innbyggerne både i sentrum og nærmiljøene vil styrke folkehelsen.

Vurdering

Kulturstrategien vil styrke kommunens kulturpolitikk og er ment å være helhetlig og overordnet for å favne all kunst og kultur i kommunen, både innad i organisasjonen, for kulturaktørene og publikum.

Formålet med kulturstrategien er å ha en overordnet og strategisk plan som gir retning for det profesjonelle kunst- og kulturlivet i Kristiansand. Gjennom samarbeid mellom kunst- og kulturaktører, academia, næringsliv og politikere skal *Kultur i alt vi gjør* sikre en bærekraftig utvikling av kulturlivet.

Strategien må realiseres og følges opp i direktørområdenes egne planer, og prioriteres inn i økonomiplanarbeidet for å styrke kulturlivet og utviklingen av hele kommunen.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Bystyret vedtar Kulturstrategien «Kultur i alt vi gjør» 2023- 2030.

Punkt 40/23: Prinsipper for utforming og plassering av ledelinjer



Dato 25. august 2023
Saksnr.: 2023001895-48
Saksbehandler Ole Martin Kyllø
Godkjent av

Saksgang
Råd for funksjonshemmede

Møtedato
04.09.2023

Prinsipper for utforming og plassering av ledelinjer

Forslag til vedtak

Råd for funksjonshemmede har gitt innspill til utforming og plassering av ledelinjer i sitt møte 04.09.23.

Sammendrag

Parkvesenet vil melde inn en sak angående prinsipper for utforming og plassering av ledelinjer, til møtet i rådet for funksjonshemmede den 4. september.

Tematikken ønskes diskutert med utgangspunkt i et forslag til landskapsplan for Tangvall, utsnitt med forslag til ulike løsninger vises under. Park ønsker råd knyttet til hvilke løsninger for ledelinjer som fungerer best.

Representant fra Parkvesenet vil være tilstede i møtet for å legg fram saken.

Vedlegg:

Punkt 41/23: Forslag til nytt reglement for Råd for funksjonshemmede

Bilag

Forslag til nytt reglement RFMNF



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023001895
Saksbehandler Ole Martin Kyllø

| Behandlet av | Møtedato | Saknr |
|----------------------------|------------|-------|
| 1 Råd for funksjonshemmede | 04.09.2023 | 41/23 |

FORSLAG TIL NYTT REGLEMENT FOR RÅD FOR FUNKSJONSHEMMEDE

RÅD FOR FUNKSJONSHEMMEDE HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 04.09.2023 SAK 41/23

Råd for funksjonshemmedes vedtak/innstilling

Rådet mener at i punkt 2 bør det presiseres syn, hørsel, bevegelse og kognitiv funksjonsnedsettelse.

Rådet for funksjonshemmede ønsker at det kommer inn i reglementet at rådet skal arrangere en temadag i året.

07.09.2023

Punkt 42/23: Årsmelding Råd for funksjonshemmede 2022

Bilag

Vedtak KULTUR, 27092023, Sak 57/23, Årsmelding Råd for funksjonshemmede 2022

Vedtak byst, 25102023, Sak 36/23, Årsmelding Råd for funksjonshemmede 2022

Årsmelding for Rådet for funksjonshemmede 2022



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023001895
Saksbehandler Ole Martin Kyllø

| Behandlet av | Møtedato | Saknr |
|----------------------------|------------|-------|
| 1 Råd for funksjonshemmede | 04.09.2023 | 42/23 |
| 2 Kulturutvalget | 27.09.2023 | |
| 3 Bystyret 2023-2027 | 11.10.2023 | |

ÅRSMELDING RÅD FOR FUNKSJONSHEMMEDE 2022

RÅD FOR FUNKSJONSHEMMEDE HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 04.09.2023 SAK 42/23

Råd for funksjonshemmedes vedtak/innstilling

Rådet for funksjonshemmede vedtar sin årsmelding for 2022 (enst.)

07.09.2023