

Samarbeidsmodell med utbyggere for å skaffe kommunen utleieboliger

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for levekår		
Utvalg for teknikk og miljø		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Saksbehandler: Kathrine Vollevik Knudsen

Arkivsaknr.: 2016/3378-1

RÅDMANNENS INNSTILLING:

- 1) Askøy godkjenner prinsipp om bruk av samarbeidsmodell mellom utbyggere, husbank og kommunen, som hjelpemiddel til å skaffe tilstrekkelig med utleieboliger for kommunens boligforvaltning.
- 2) Askøy kommune kan inneha rollen som leietaker og fremleier, ved leie av bolig til enslig mindreårige flyktninger, som etableres i private leieforhold.

SAMMENDRAG

Askøy kommunes boligmarked består for en stor del av boliger med inntil 4 leiligheter. Det er lite små leiligheter. Samtidig er flesteparten av dem som trenger hjelp til å skaffe seg bolig eneshusholdninger. Som et ledd i gjennomføringen av Husbankens Velferdsprogram (som Askøy kommune deltar i), er det ønskelig å kunne ta i bruk virkemiddelet omtalt som «Bergensmodellen» der det inngås et samarbeid med utbyggere for å få skaffet flere egnede utleieleiligheter.

Avgjøres av: K

Behandles i følgende utvalg: UFL, UTM, F, K

Videre saksgang:

Saksopplysninger:

Askøy kommunes boligmarked består for en stor del av boliger med inntil 4 leiligheter. Det er få små leiligheter. Samtidig er flesteparten av dem som trenger hjelp til å skaffe seg bolig enesholdninger. Som et ledd i gjennomføringen av Husbankens Velferdsprogram (som Askøy kommune deltar i), er det ønskelig å kunne ta i bruk virkemiddelet omtalt som «Bergensmodellen», der det inngås et samarbeid med utbyggere for å få skaffet flere egnede utleieleiligheter.

Pr i dag anskaffer Bygg og bolig boliger ved å følge med på salg på det åpne marked, og kjøpe i det ordinære boligmarkedet. Det er få egnede boliger til salgs. Samtidig er det ofte de samme boligene eksisterende leietakere i de kommunale boligene (som hatt tilskudd og/ eller lån fra kommunen) har mulighet til å anskaffe. Kommunen opplever da å bli en konkurrent til de leietakere som vi ønsker skal få skaffe seg egen bolig.

Når det bygges boliger for kommunal utleie kan Husbanken gi utleietilskudd. Dette kan pr i dag ikke utbetales til private utbyggere. Imidlertid er det en åpning for dette, om kommunestyret fatter prinsippvedtak om samarbeid mellom kommunen og større aktører i boligmarkedet. Også omtalt som «Bergensmodellen».

«Bergensmodellen» er et samarbeid mellom kommunen, boligbyggelag, andre utbyggere og Husbanken om etablering og drift av utleieboliger. Kommunen kan få tildelingsrett for inntil ca 1/3 av de totalt etablerte boligene. Boligbyggelaget etablerer boligene og står for utleievirksomheten. Husbanken finansierer boligene med lån og tilskudd, og kommunen får tildelingsrett til den del av boligene som tilsvarende tilskuddsutmålingen. Denne modellen belaster ikke kommunens investeringsbudsjett, og leietakerne får rett til kommunal og statlig bostøtte. En slik avtale mellom kommunen og utbygger vil ha en varighet på 20 år (nedskrivningstiden på boligtilskuddet fra Husbanken). Husleiene fastsettes etter Husleielovens bestemmelser om gjengs leie.

Inngåelse av avtaler etter et slikt prinsippvedtak er ikke underlagt bestemmelsene i Lov om offentlige anskaffelser.

Modellen gir kommunen mulighet til både å eie og leie i større utbyggingsprosjekt, fortrinnsvis i borettslag og eierseksjonsform.

Vurdering:

Askøy kommune må finne ulike måter å anskaffe flere egnede utleieboliger på. Det er for få tilgjengelige boliger i det ordinære markedet. Et alternativ er å bygge selv, men dette krever en organisasjon som kan stå for utbyggingen, samt at investeringene vil måtte tas av de årlige kommunale rammene i økonomiplanen. Videre ville kommunen måtte vurdere å selge ut igjen noen enheter dersom utbyggingen omfattet et større utbyggingsprosjekt, for å unngå en opphopping av kommunale leieboliger et sted/ i et strøk/ et boligkompleks.

En løsning hvor en utbygger bygger, får tilskudd og står for forvaltningen av utleie, men kommunen har tildelingsrett, gir kommunen tilgang på boliger i mulige områder der det foreligger behov. I tillegg vil det ikke belaste kommunens rammer i økonomiplanen. Det kan også hjelpe utbygger å komme i gang i aktuelle prosjekt.

Dersom kommunestyret fatter vedtak om bruk av samarbeid etter «Bergensmodellen» vil det annonseres og informeres på kommunens hjemmesider at Askøy kommune kan benytte denne modellen. Interesserte utbyggere kan ta kontakt med kommunen tidlig i sin planlegging av utbygging på Askøy. Deretter vil kommunen vurdere henvendelsene som kommer inn med

hensyn på lokalisering i kommunen, innretningen og størrelsen på prosjektet i forhold til antallet enheter opp til maks begrensning.

Avtaler fremmes for politisk behandling. Målsettingen for å inngå slike avtaler er å dekke det aktuelle behovet for kommunale utleieboliger til enhver tid. Det vil her kunne være aktuelt med kjøp/ leie av flere enheter, som vil gå utover rådmannens økonomiske fullmakter til å kjøpe/ leie enkelteiendommer.

Praksis ved leie av bolig i det private markedet i Askøy kommune i dag, er at det er bruker selv som står som leietaker. Askøy kommune hjelper med et eventuelt depositum. Det kan være enklere å oppnå et leieforhold i det private markedet dersom Askøy kommune er leietaker, og fremleier til bruker. Rådmannen ønsker å ha denne muligheten når et slikt leieforhold anses som beste løsning for den aktuelle bruker. Slik praksis vil bli brukt unntaksvis, hvor det ikke er mulig å oppnå direkteleie for den enkelte bruker.

Folkehelseperspektiv:

Det er god folkehelse å ha tilgang til egen bolig. Og et grunnleggende behov som må være på plass før eventuelle andre kommunale tjenester innenfor helse, psykiatri, rus kan tilbys og dras nytte av.

Økonomi:

En løsning som skissert her vil ikke belaste rammene i økonomiplanen. Kommunen påføres heller ikke utgifter med forvaltningen av utleieboligene. Det forutsettes at kommunen uansett ville hatt en plikt til å hjelpe og skaffe husly.

Kleppestø, 27.05.2016

Eystein Venneslan
Rådmann

Ivar Ådlandsvik
Kommunalsjef