

| | |
|----------------|----------------------------|
| Arkivsaknr: | 2016/1421 |
| Arkivkode: | |
| Saksbehandler: | Wenche O. Bergheim-Evensen |

Saksgang

Råd for likestilling av funksjonshemmede
Eldrerådet
Levekårsutvalget
Plan og eiendomsutvalget
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

15.02.2017
15.02.2017
13.02.2017
13.02.2017
23.02.2017
09.03.2017

Boliginvesteringsprogram 2017-2020

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Gildeskål kommunes Boliginvesteringsprogram for 2017-2020 vedtas slik det foreligger i denne sak.
2. Kommunens boligstiftelse Gildebo ivaretar på vegne av Gildeskål kommune, utbyggingen av utleieboliger iht. vedtatt Boliginvesteringsprogram 2017-2020.

Vedlegg

- 1 Kartdata - boliginvesteringsprogram 2017-2020 (nr. 1a - 6b)
- 2 Vedtekter Gildebo Boligstiftelse

Bakgrunn for saken:

Gildeskål kommune har administrativt og politisk fokus på å være en aktiv aktør på boligområdet. Dette gjelder som tilrettelegger, eier, leietaker og pådriver for boligbygging.

Kommunestyret vedtok 20.09.16 kommunens boligpolitiske plan. Oppsummert boligbehov ble der skissert som følger:

«Gildeskål har et mål om 2.250 innbyggere i 2027, dette ligger noe over dagens prognoser. Med utgangspunkt i befolkningstall pr 01.01.16 (2.043) innebærer dette en gjennomsnittlig økning på ca. 20 innbyggere pr. år i kommuneplanperioden. Ut fra et gjennomsnittlig anslag på 3 personer pr boenhet tilsier dette ca. 7 boenheter pr år. Av erfaring viser det seg at forholdsvis mange av flyktingene og nyrekrutterte ansatte er enslige, samtidig ser vi at boligsosiale behov øker. Antall boenheter bør derfor justeres opp til anslagsvis 12-15 pr år.

Dette betyr at kommunen for å realisere kommuneplanens mål har behov for anslagsvis 120-150 flere boenheter i perioden 2017-2027 for å dekke befolkningsvekst og økte boligsosiale behov. Flyktingene vil utgjøre en vesentlig del av denne veksten. Med fratrukket for boenheter som planlegges ferdigstilt i privat regi og potensielt kommunalt/privat boligtomtesalg, +/- 40 boenheter/ tomter jf kap. 2.2, ligger kommunen an til et totalt behov på ca. 80-110 nye boenheter/ tomter i perioden 2017-2027. Oppsummeringen av de enkelte brukergrupper nedenfor viser at dette tallet er reelt og faktabasert ut fra de behov vi ser i dag, og det etterslep av boenheter som foreligger særlig mht. flyktinger.

I anslagene er det ikke tatt høyde for at noen av våre innbyggere årlig faller bort. Dette burde tilsi en viss frigjøring av eneboliger til den yngre garde, men erfaringsmessig viser det seg ofte at disse boenhetene blir værende i familien og isteden benyttes som ferie-/fritidshus.»

Følgende bolig- og tomtebehov ble vedtatt:

| Økt boligbehov samlet | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Sum |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Omsorgsboliger for personer med utviklingshemming | 4 | | | | 4 |
| Omsorgsboliger eldre og funksjonshemmede | | | | | |
| Omsorgsboliger for personer med psykisk lidelse | 2 | | | | 2 |
| Småhus/leiligheter for personer med rus lidelse | | 2 | 2 | | 4 |
| Småhus/leiligheter til flyktinger 1 soverom | 15 | 4 | 4 | 4 | 27 |
| Småhus/leiligheter til flyktinger 2 soverom | 4 | 4 | 4 | 4 | 16 |
| Småhus/leiligheter vanskeligstilte | | 2 | | | 2 |
| Videregående skoleelever – hybelhus | | 5 | 5 | | 10 |
| Kommunalt ansatte | 5 | 5 | | | 10 |
| Andre | 3 | 3 | 3 | 3 | 12 |
| Kommunale byggeklare tomter | 5 | 5 | 5 | 5 | 20 |
| Sum | 38 | 30 | 23 | 16 | 107 |

I henhold til Handlingsdel med økonomiplan 2017-2020, vedtatt av Kommunestyret 15.12.16, skal rådmann fremme en egen sak om boligprogram tidlig i 2017. I denne tverrfaglige saksutredningen ønsker rådmann å komme med konkrete anbefalinger når det gjelder rekkefølge/prioritering i boligutbyggingsarbeidet, hvor det skal bygges og legges til rette, hva som skal bygges, hvem skal bygge og hvordan vi går frem.

Vurdering:

For å komme raskest mulig i gang der utfordringene er størst anbefaler rådmann følgende prioritering og faser for det videre arbeidet:

1. Boliger til flyktninger, ansatte/rekruttering og andre - og byggeklare tomter for de som vil bygge selv.
2. I 2017 vil kommunens totale boligmasse bli vurdert nærmere og «Vedlikeholdsplan for kommunale bygg og tekniske anlegg» utarbeidet. Denne vil gi retning for det videre arbeidet med utvikling av omsorgsboliger og ev småhus rundt Gibos.

Vedlikehold versus sanering må vurderes både ut fra en helhetlig økonomi og behovet for et fremtidig godt og faglig kvalitativt tilbud. Herunder muligheter for flere og bedre tilpassede enheter knyttet opp mot egen personalbase og/eller Gibos.

I påvente av valg av løsning og ferdigstilling av området rundt Gibos må det sees nærmere på midlertidige løsninger for de grupper som i denne perioden vil ha behov for omsorgsboliger eller småhus.

3. Parallelt med vurdering av omsorgsboliger/småhus i umiddelbar nærhet til Gibos, vurderes behovet for bygging av småhus fortrinnsvis i andre kommuner.
4. I dialog med Nordland fylkeskommune avklares fremtidig behov for boenheter til videregående skoleelever.

Utgangspunkt for arbeidet har vært å legge til rette for bosetting der forholdene ligger best til rette for dette. Et vesentlig moment i vurderingene har vært Kommuneplanens arealdel med fokus på fortetting og nærhet til eksisterende infrastruktur.

I tillegg er det sett på kapasiteten innenfor skole, bhg, SFO i de ulike områdene. Det er og gjort vurderinger rundt organiseringen av voksenopplæringens tilbud, med fokus på større geografisk spredning når det gjelder bosetting og integrering av flyktninger i kommunen, i første omgang på Nygård fra 2017 og ev Sandhornøy fra 2018.

Rådmann ønsker gjennom angitt prosessprioritering og konkret angivelse av hva som skal bygges hvor, å bidra til å ta gode valg i 2017, som ikke stenger for gode, helhetlige og fremtidsrettede løsninger senere i planperioden.

Hovedfokus i tabellen nedenfor er fase 1, boliger til flyktninger, ansatte/rekrutteringsbehov og andre - og byggeklare tomter for de som vil bygge selv. I tillegg er forslag mht. hybelhus også lagt inn for å sikre tomt til fremtidig bygging.

Gjennom flere leiligheter (toroms og treroms med enkel standard) til flyktninger, herunder en del enslige, frigjøres større boenheter til andre grupper som har behov for disse.

| Område | Kart | Planstatus | Boligtype *)/Tomter **) | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Sum |
|---|-------|--------------------------------|--|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| Boenheter Inndyr: | | | | | | | | |
| - 1 tomt Breihaugen | 1 a/b | Regulert | 1 firemannsbolig - to etasjer | 4 | | | | 4 |
| - 4 tomter Steinveien | 1 a/b | Regulert | 4 tomannsboliger - en etasje, mangler vei | | 4 | 4 | | 8 |
| - 1 tomt Solvikhaugen II (B6) | 1 a/b | Regulert Disp | 2 tomannsboliger - en etasje | | 4 | | | 4 |
| - 1 tomt Solvikhaugen II (B7) | 1 a/b | Under regulering, disp. 2 etg. | 1 firemannsbolig - to etasjer | | 4 | | | 4 |
| - 1 tomt Skeineshaugen ev 1 tomt ved GiV | 1 a/b | Regulert, disp. begge tomter | Modulhus - små toroms leiligheter - to etasjer | 16 | | | | 16 |
| - Utnytte areal bak hybelhus | 1 a/b | Dispensering | Nytt hybelhus | | 5 | 5 | | 10 |
| Boenheter Nygård: | | | | | | | | |
| - 2 tomter Ertenvåg boligområde | 2 a/b | Regulert | 2 firemannsboliger - to etasjer | 8 | | | | 8 |
| Boenheter Sandhornøy: | | | | | | | | |
| - 1 tomt Vasselheia, Våg | 3 a/b | Regulert | 2 tomannsboliger - en etasje | | 4 | | | 4 |
| Sum boenheter for bygging | | | | 28 | 21 | 9 | 0 | 58 |
| Byggeklare og ikke-byggeklare tomter Inndyr: | | | | | | | | |
| - 6 tomter Solvikhaugen II (2 byggeklare) | 4 | Under regulering | Investeringsmidler avsatt til klargjøring | | 2 | 4 | | 6 |
| Byggeklare tomter Nygård: | | | | | | | | |
| - 3 tomter Ertenvåg boligområde ***) | 5 a/b | Regulert | Krever noe bygging av adkomstvei | 3 | | | | 3 |
| - 3 tomter Ertenvåg boligområde | 5 a/b | Regulert | | 3 | | | | 3 |
| Byggeklare tomter Sandhornøy: | | | | | | | | |
| - 2 tomter Lekanger boligfelt | 6 a/b | 1 regulert/1 dispensering | 1 nabetomt har allerede dispensasjon | 2 | | | | 2 |
| Sum tomter | | | | 8 | 2 | 4 | 0 | 14 |
| Sum totalt | | | | 36 | 23 | 13 | 0 | 72 |

*) Boenheterne kommer i to typer; a) treromsleiligheter på 70-80 kvm med felles enkel standard og utforming b) toromsleiligheter på 25-30 kvm i form av modulenheter

**) I denne oversikten er det kun tatt med tomter i kommunal eie

***) Dersom en av tre byggeklare tomter ikke lar seg omsette, foreslås denne omdisponert til bygging av 1 firemannsbolig i 2018 - totalt er da 75 enheter planlagt.

Totalt er det konkret angitt 72 enheter i tabell ovenfor. Dersom det viser seg at en av de tre byggeklare tomtene i Ertenvåg boligområde ***) ikke lar seg omsette, foreslås denne omdisponert til bygging av 1 firemannsbolig i 2018 - totalt er da 75 enheter planlagt så langt. Utover dette kommer utredning av omsorgsboliger og ev småhus rundt Gibos med inntil 10 ekstra enheter jf boligpolitisk plan. Med basis i dette gjenstår det planlegging av 22 boenheter (107-75-10=22). Disse knytter seg hovedsakelig til flyktninger, i tillegg til ytterligere 7 byggeklare tomter.

I boligstiftelsen Gildebo sine vedtekter fremkommer det at stiftelsen er opprettet av Gildeskål kommune med formål om å forvalte, erverve og/eller oppføre samt avhende boliger for utleie og/eller salg. Her vektlegges og at stiftelsen har et særlig ansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte. Med bakgrunn i tidligere års organisatoriske grep, utbygginger og gitte lånegarantier, anser rådmannen det som naturlig at kommunen viderefører bruken av Gildebo Boligstiftelse som kommunens profesjonelle utbygger og boligforvaltningsaktør.

Parallelt med denne saken har det blitt jobbet med utarbeidelse av et anbudsgrunnlag iht. regler om offentlig anskaffelse, med forbehold om Kommunestyrets endelige godkjenning i denne sak. Dette for å sikre et best mulig økonomisk vurderingsgrunnlag så tidlig som mulig. I anbudsdokumentet er det tatt utgangspunkt i modulhus med små toroms leiligheter og tomannsboliger eller firemannsboliger med standardiserte treromsleiligheter fordelt på hhv en og to etasjer. Det er videre lagt opp til mulighet for opsjon på kjøp av flere standardenheter lenger frem i tid.

Husbanken gir kommunene og andre aktører flere finansieringsmuligheter basert på visse vilkår. For Gildeskål med behov for en vesentlig andel utleieboliger er det i denne sammenheng to ordninger som er aktuelle å benytte; grunnlån og tilskudd for utleieboliger. Tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger kan gis i kombinasjon med grunnlån.

Etterhvert er det og aktuelt å benytte seg av investeringstilskudd for omsorgsboliger, her gis tilskuddet kun til kommuner.

I Husbankens retningslinjer for grunnlån står følgende: «Grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, fremskaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Lånet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsettinger som ellers ikke vil bli oppnådd.» I retningslinjene for tilskudd til utleieboliger er formålet som følger: «Tilskudd skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Med vanskeligstilte menes blant annet bostedsløse, rusmiddelavhengige, flyktninger, personer med nedsatt funksjonsevne samt unge og barnefamilier med bolig- og finansieringsproblemer.»

For grunnlån til kommunale utleieboliger kan kommunen låne inntil 100 % av prosjekt-kostnadene som Husbanken godkjenner. Her kan også stiftelser som i sin tid er opprettet av kommuner og hvor kommunen har råderett på hvem som sitter i styret, kunne gis inntil 100 % finansiering.

For at Husbanken skal kunne behandle søknad om grunnlån, ordinær saksbehandlingstid er 3 uker, må den være komplett utfylt og inneholde følgende vedlegg:

- Kontrakt for kjøp eller oppføring av ny bolig
- Situasjonsplan hvor boligen(e) er inntegnet
- Plantegninger med angivelse av areal (BRA) etter NS 3940
- Fasade- og snitt-tegninger
- Varmetapsberegning – benytt gjerne Husbankens varmetapskalkulator
- Byggebeskrivelse

Kommunalbanken er et alternativ for låneopptak, her kan det og drives porteføljeforvaltning.

Husbanken kan gi tilskudd til utleieboliger til kommuner, stiftelser og andre som bidrar til etablering av kommunalt disponerte utleieboliger. For utleieboliger som er eid av andre enn kommuner skal det tinglyses en klausul om bruk av boligene og at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år. «Kommunal» boligstiftelse er ikke å regne som kommune i dette tilfellet, men som et privat rettssubjekt, som må ha avtale med kommune og hvor det må tinglyses en klausul om kommunal disposisjonsrett.

Kommuner som søker om tilskudd til mer enn ett prosjekt må sette disse opp i en prioritert rekkefølge. Kommunenes egne boligsosiale mål, samt føringer fra Husbanken legges til grunn for prioriteringen. Tilskuddet kan ikke overstige 40 % av godkjente prosjektkostnader, slik beregnet på Husbankens nettside. Gjennomsnittlig tilskudd ligger på 23-27 % (der kostnadene overstiger «gjengs leie»). Tilskuddet kan utbetales når prosjektet er ferdigstilt og tatt i bruk. Tilfredsstillende sikkerhet skal være etablert og påløpte kostnader skal være fakturert og dokumentert.

Normale byggekostnader i Gildeskål kommune pr i dag indikerer en kvm pris på kr. 23.000. For en treroms leilighet med enkel standard, på 80 kvm, blir kostnaden anslagvis 1,84 mill.

Med normalt 30 års avdrags-/løpetid for utleieboliger, flytende effektiv Husbank-rente pr i dag på 1,7 % og anslagsvise FDV kostnader (inkl kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold, administrasjon m.m.), vil en estimert husleie komme på rundt 8.000-9.000 pr mnd., alt etter hvordan man kalkulerer FDV kostnader. I tillegg kommer kostnader til oppvarming og tv-/nettabonnement. Tilskudd fra Husbanken til utleieboliger forutsetter kostnader utover «gjengs leie».

Rådmannen anbefaler at kommunen viderefører tidligere innført praksis, med bolig-/tomte-utvikling etter selvkostprinsippet. Dette for å sikre at den enkelte beboer kan klare utgiftene i det ordinære boligmarkedet. Det kan søkes om bostøtte dersom husstanden har lave inntekter og høye boutgifter. Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Bostøtten blir behovsprøvd ut fra forholdet mellom boutgifter og husstandens samlede inntekter.

Ved tidligere investeringer i regi av Gildebo har Gildeskål kommune gitt lånegaranti. Dette spørsmålet kan bli reist igjen, og rådmann vil da ev komme tilbake med egen sak om lånegaranti.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at skissert Boliginvesteringsprogram 2017-2020 for Gildeskål kommune vedtas slik det foreligger, og at kommunens boligstiftelse Gildebo på vegne av Gildeskål kommune, ivaretar utbyggingen av utleieboliger iht. til dette.