

Arkivsaknr:	2021/154
Arkivkode:	
Saksbehandler:	John Olaf Johansen/Geir Mikkelsen

Saksgang

Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

23.02.2021
09.03.2021

Leilighetsprosjektet i regi av Coop – Inndyr

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Gildeskål kommune stiller seg positive til midlertidige erverve / kjøp av en (1) leilighet for å bidra til å sikre realisering av leilighetene i Coop Nordland prosjektet på Inndyr.
2. Gildeskål kommune forutsetter at utbygger inntil ferdigstillelse fortsetter å arbeide med et ordinært salg av alle leilighetene. Dersom dette oppnås fristilles kommunen sin forpliktelse.
3. Gildeskål kommune forutsetter første prioritet blant «garantistene», dersom flere enn en av leilighetene selges før ferdigstillelse.
4. Gildeskål kommune forutsetter at boligene imøtekommer alle krav til universell utforming.

Bakgrunn for saken:

Coop er nå i gang med grunnarbeidene for ny butikk på Inndyr. I dette er det prosjektert inn 7 nye leiligheter på toppen av butikken. Leilighetene har nå ligget ute for salg en tid og salget har ikke gått slik forventet.

I den forbindelse ble ordfører og kommunedirektør innkalt til et møte 21. januar ang. realiseringen av leilighetene. I dette møtet ble det presentert at Eidissen Consult og Coop Nordland skulle gå til sine respektive beslutningsorgan med forespørsel om å stille garanti for

en leilighet hver i prosjektet. Samt at det da ble forespurt om Gildeskål kommune kunne være med i et felles løft i forhold til en leilighet. I tillegg til dette er det en interessant på en leilighet som de jobbet med, men ingen kjøpekontrakt var signert.

Det ble videre i møtet poengtert at det ikke var mulig å bygge disse leilighetene i ettetid. Dimensjonering og andre momenter vil komme inn i bildet da.

For å bidra til realisering av prosjektet ble kommunen bedt om å se på mulighetene for å garantere for en leilighet. Dette ville bidra til at prosjektet blir realisert ved godkjenning i styrene hos de to andre. Den 29. januar d.å. ble kommunen informert om at dette var behandlet i konsernstyret i Coop Nordland, samt styret i Eidissen Consult, med positive vedtak i begge styrer.

Vurdering:

Kommunedirektøren vurderer i utgangspunktet ikke at kommunen bør erverve en slik leilighet. Dette fordi kommunen ikke har et definert behov for et slikt erverv. Samtidig mener kommunedirektøren det kunne vært betimelig å først ta frem en prinsipiell sak til politisk behandling om retning vi politisk ønsker på kommunal deltagelse i boligutvikling i kommunen, på utsiden av de definerte lovmessige boliger forpliktelser vi har til noen av våre innbyggere. Leiligheten i Coop bygget vil utvilsomt falle på utsiden av «forpliktelse» begrepet slik kommunedirektøren vurderer.

Når kommunedirektøren likevel ber politikken om å vurdere å stille opp med et kjøp / «garanti» bygger dette på at prosjektet står ved en korsvei. Det er bare å erkjenne at det ordinære boligmarkedet p.t ikke har løst salgsbehovet til utbygger, og at de nå står ovenfor for et nødvendig valg. Dette valget er å realisere den nye butikken på Inndyr, med eller uten leiligheter. Dette er irreversibelt valg for utbygger.

Det betyr at vi må ta stilling til – om vi som kommune i fellesskap med de øvrige aktører, skal stille opp på en kortsiktig «dugnad» for å sikre realiseringen av disse leilighetene. Selv om vi alle helst hadde sett at de ordinære markedsmekanismer har løst for oss.

Dersom det er politisk ønskelig å få disse leilighetene realisert i kommunesentret, i forhold til stedsutviklingen, er vi tvunget til å ta stilling til om vi skal bidra i denne saken.

Kommunedirektøren erkjenner at kommunen har deltatt i flere prosjekter i å få etablert boliger, utenfor det som kommunen plikter til i forhold til boliger. Kommunen har i de senere år deltatt i både OPS avtaler, og har selv bidratt til boligbygging. Så i utgangspunktet er ikke det at Gildeskål kommune stiller opp som boligutviklingsaktører ukjent. Det er likevel bare å erkjenne at dette er «forpliktelser» kommunen tar på seg utenfor det kommunen etter loven skal forplikte seg til. Dette har vært gjort for å bidra til at det har blitt realisert nye boliger. Det er likevel med å forplikte oss i forhold til vedlikeholds utfordringer, og det påvirker funksjonen det ordinære boligmarkedet mv.

Slik nevnt kunne gjerne kommunedirektøren ønsket å komme med en betenkning og utredning til kommunestyret, hvor vi i fellesskap forsøker å legge opp en strategisk retning i hvordan kommunen skal opptre i forhold til denne typer prosjekter i fremtiden, om det er OPS avtaler, eller bygg i egen regi. Dersom det er politisk ønskelig, kan vi legge frem en slik sak til politisk behandling i løpet av våren 2021.

Det er kommunedirektørens vurdering, at eiendomsutviklerne erfaringer- at markedet sannsynligvis til slutt vil sikre omsetning av alle leilighetene. Vi vurderer derfor at når leilighetene er oppført vil det bli en helt annen interesse fra potensielle kjøpere ved at man har noe konkret å vise frem.

Kommunedirektøren forutsetter at utbygger vil arbeide med fullt trøkk med salget videre frem mot ferdigstillelse i Q2 2022, og at Gildeskål kommune fristilles fra dette vedtaket dersom man realiserer salg før denne tid. Kommunedirektøren foreslår også at forutsetter at kommunens «garanti» får første prioritet blant garantistillerne i forhold til realiserte salg.

Kommunedirektøren fordrer at alle boligene får universell utforming i tråd med de krav som stilles. Dette er spesielt påpekt i fra rådet for funksjonsnedsettelse – og er derfor et viktig krav fra Gildeskål kommune.

Økonomiske alternativer:

Kommunen har følgende alternativer å følge rent økonomisk dersom det er politisk ønskelig å inngå en slik avtale:

Kjøp – Kommunen stiller seg om kjøper en leilighet, dersom utbygger før ferdigstillelse ikke er i stand til å selge den i markedet. Deretter har kommunen selv hensikt å selge den videre så snart som mulig. I påvente av at kommunen selv klarer å selge enheten – vil leiligheten leies ut.

Leieinntekter er med på å finansiere renter og avdrag på lån som må tas opp for å finansiere kjøpet. Ved låneopptak på hele beløpet vil det påløpe renter og avdragsutgifter i størrelsesorden 16 000 pr måned. I tillegg har leilighetene omtrent kr 2500 i fellesutgifter pr måned. Samlet blir det en utgift på omtrent 18 500 pr måned.

Slik leiemarkedet er nå er det ikke grunn til å tro at leieprisen kan settes til 18 500 pr måned. Isolert sett vil kommunen derfor måtte påregne tap inntil leiligheten er solgt. Så det er viktig å understreke at hensynet til stedsutvikling vil i så måte komme foran det økonomiske aspektet ved dette alternativet.

Leieavtale – Kommunen kan inngå leieavtale på en leilighet, med den hensikt og framleie leiligheten, inntil Coop får solgt leiligheten. Leiepris må avtales.

Garanti - Det er også undersøkt om kommunen har anledning til å stille garanti for en leilighet for å sikre realisering av prosjektet. Kommuneloven er klar på at kommuner ikke kan stille kausjon eller annen økonomisk garanti så lenge det er næringsvirksomhet. Viser her til kommunelovens § 14-19 *Kommuner og fylkeskommuner kan ikke stille kausjon eller annen økonomisk garanti for virksomhet som drives av andre enn kommunen eller fylkeskommunen selv, hvis garantien innebærer en vesentlig økonomisk risiko eller er stilt for næringsvirksomhet.* Statsforvalteren er også kontaktet i denne saken og de bekrefter overnevnte.

Det er derfor kommunedirektørens anbefaling at vi evt. kjøper leiligheten dersom kommunen i 2022 må imøtekomme sin «garanti». Denne anbefalingen påfører oss en mulig økonomisk risiko slik beskrevet ovenfor. Dette er selvsagt isolert sett lite ønskelig, men vi velger likevel å foreslå at vi tar denne risikoen, siden alternativet er en butikk uten realisering av leilighetene.

Kommunedirektøren har ingen forslag til finansiering i denne saken. Dette fordi den eventuelle økonomiske forpliktelsen vil først påløpe i 2022. Det kan slik beskrevet skje at leilighetene blir solgt i perioden frem til ferdigstillelse, og at «garantien» fra kommunen bortfaller. Kommunedirektøren foreslår derfor at man kommer tilbake til finansieringen i budsjettet for 2022, samt at man i evt. prinsipp sak som nevnt ovenfor kan drøfte ulike modeller, hvor evt. salg av allerede eksisterende boliger brukes til finansiering av dette kjøpet.

Konklusjon:

Kommunedirektøren oppfatter at det er politisk at den nye butikken realiseres med leilighetene ut fra et stedsutviklingsperspektiv. Ettersom omstendighetene er slik beskrevet i saksfremlegget, er kommunen utfordret å bidra i et fellesskap for å sikre at dette skjer. Kommunedirektøren anbefaler derfor at Gildeskål kommune stiller opp med en «garanti» overfor de to andre nevnte aktørene for å sikre realiseringen av leilighetene i forbindelse med byggingen av den nye butikken.