



Sakspapir

«Beskrivelse»

«Paragraf»

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Vidar Bråthen	FE - 613	15/441

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
144/15	Formannskapet	PS	07.12.2015
088/15	Kommunestyret	PS	17.12.2015

Nytt tilbud om overtaking av Fedje Senter AS.

Vedlegg:

Nytt tilbud frå Fedje Senter AS.

nye planteikningar

Fedje Invest - frist for tilbod og oppdatert takst

Tilbod om overtaking av Fedje Senter AS

Tilbod om kjøp av Fedje Senter AS

Teikningar forslag ombygging Fedje senter

Saksutgreiing:

Bakgrunn

Fedje kommunestyre har utsett saka om ev overtaking av Fedje Senter AS til ein avtalt pris. K – sak 58/15. Kommunestyret ønskte å få fram alternative tilbod for kjøp av bustadar. Rådmann informerte om at dette ikkje ville vera mogleg å få lagt fram nytt saksgrunnlag før på nyåret.

Nye planteikningar og tilbod frå Fedje Invest AS v/ Terje Storemark motteke 25. november 2015.

Vurdering

Historikk.

Forankring – tilleggsinformasjon.

1. Nytt og endeleg tilbod frå Fedje Senter AS. To modellar for kjøp/overtaking.
2. Nye og detaljerte planar for innreiing av 6 bustadeiningar – deriblant bruk av delar av 2. etasje.
3. Forsterka påtrykk frå sentralt hald for å ta i mot nye flyktningar. Nye forventningstal.



Fedje kommune

Ønske:

Overtaking av eit nøkkelferdig bygg til avtalt pris etter dagens Husbank - standard. Tec10.

Behov:

Nye utleigebustader. Bustader for vanskeligstilte + flyktningbustadar. 6 einingar i alt.

Prisen er basert på takst lagt fram for kommunen sommaren 2015. Taksten vart gjennomført av byggmester Hugo Vedaa hausten 2013.

Fakta.

Tomteareal – 2.307 mål.

Næringsbygg over 2 plan. Bruksareal: 1. etasje: 492m² + ca. 180 m² i 2. etasje. Når det gjeld bruksareal nede, er det korrigert for bodar og gangareal. Samla bruksareal vert då 460 m² (nede) + 180m².

Takst / teknisk verdi. Kr 4.5 mill. kroner.

Første etasje var tenkt ominnreidd til 6 einingar el. 77 m² per eining i snitt. Bruken her kan tilpassast våre behov.

Kostnadskalkyle:

Takst	Pris 4.500
Ombygging og innreiing av 6 bustadeiningar	10.000

Alle tal er i heile tusen. Buffer- inntil 1. mill.

FØR: 5x2 + 1x1. Fem einingar med 2 soverom og ein eining med 1 soverom.

NÅ: 2x4 + 1x3 + 2x2 + 1x1. Meir fleksibelt.

Husvære	Storleik / bruksareal
Eining 1	89 m ² + uteareal og bod.
Eining 2	77 m ² + uteareal og bod.
Eining 3	110 m ² + uteareal og bod.
Eining 4	110 m ² + uteareal og bod.
Eining 5	77 m ² + uteareal og bod.
Eining 6	59 m ² + uteareal og bod.
Sum	522 m ² + uteareal og bod.
Fellesgang	20 m ²
Udisponert areal oppe	140 m ²
Bodar	30 m ² (6 x 5m ²)
Areal i alt	712 m ² + uteplassar og 6 parkeringsplassar.



Fedje kommune

2. etasje er disponibel for fri bruk. Delar av arealet vert tekne i bruk som soverom for to einingar – totalt ca. 40 m².

Førsteutkast av teikningar og kartgrunnlag gav ikkje eit fullverdig bilete av korleis anlegget kan utviklast. Dette var skisser / idear for mogleg innreiing – verken meir el. mindre. Nye og reviderte arbeidsteikningar er sendt kommunen i ettertid på bakgrunn av synspunkt / idear frå kommuneleiing og innspel / spørsmål frå kommunestyret.

Seljar presenterer to alt. løysingar.

- a. Tilrettelegging av bustadeiningar i 1. etasje. Ingen aktiv bruk av andre etasje.

Fast pris: 14.5 mill. kroner inkludert kvitevarer.

- b. Delar av andre etasje vert teken i bruk – totalt ca. 40 m² fordelt på to einingar. Det er lagt inn trappeløysing som vil ta litt av stovearealet nede.

Krav:

Kommunen ber om å få ein fast pris for innreiing av 6 einingar etter reviderte planar med uteplass mot vest for 3 av einingane.

Det er viktig at prosjektet får nødvendige godkjenning av Husbanken – inntil 40 % medfinansiering.

Tilbod.

Kjøper tilbyr kommunen å overta bygningsmasse med eigedom el. eit nøkkelferdig hus som tilfredsstiller dagens byggstandard og Husbanken sine reglar fullt ut – Tec10. Det omfattar mellom anna uteplass og utvendig bod for alle einingane.

Bygget skal stå ferdig til sommaren 2017. Prisen er gitt og huseigar tar all risiko. Alle einingane har livsløpsstandard.

I saksutgreiinga er det 3 tema er vurdert nærmare av administrasjonen:

Behov:

Husvære for vanskeligstilte herunder flyktningebustadar.

Pris.

Prisen må vere konkurransedyktig.

Samfunnsaktør.

Potensiale for nyskaping, næringsutvikling og eit livskraftig sentrum. Når private aktørar som her, utviser vilje til å satse offensivt for å få til nye aktivitetar i sentrum av Fedje og dette kan kombinerast



Fedje kommune

med gode kommunale prosjekt, er det viktig å ta del i dette arbeidet. Dette vil vere eit godt bidrag for å understøtte planane om revitalisering av Fedje sentrum.

Husbanken – finansiering.

Husbanken tilbyr inntil 40 % finansiering av nybygg el. kjøp av utleigebustadar til bruk for bustadsosiale utfordringar – deriblant husvære for flyktningar. Nivået på den prosentvise støtta er avhengig av leigenivået i kommunen. Viser til eigen modell lagt ut på HB sine heimesider. For å oppnå maks støtte, vil leigeprisane i snitt utgjera kr 7.500. For eigen del bør leigenivået differensierast ut frå storleik / talet på soverom. Tilskotet vert utbetalt når prosjektrekneskap ligg føre og anlegget er teke i bruk. Så lenge HB har disponible midlar tilgjengeleg for dette føremålet, er vi i posisjon for å utløysa dette tilskotet. Jo seinare på året prosjektet står ferdig, jo lengre vert ventetida. HB er avhengig av løyvingar i Stortinget. Ordinært vedlikehald og rehabilitering må utbyggjar sjølv bera.

Søknadsfrist: 1. april og 13. november.

Adresse: www.husbankeno

Kommunar > HB sine tilskotsordningar > utleigebygg.

I denne saka har kommuneleiinga vore i kontakt med Husbanken sine fagfolk når gjeld statleg medfinansiering. Prosjektet vårt vil møte velvilje i HB.

Ny tilnærming.

I ettertid ser vi at kommunen har kan ha behov eit meir variert bustadprogram enn først antatt. Vi ser at enkelte bustadsøklar har behov for større bustadeiningar enn det som låg inne i første bestilling.

Nye samtaler med eigar viser at det er fullt ut mogleg å ta i bruk 2 etasje for å kunne imøtekomma ønsket om større og meir funksjonelle einingar. Nye planteikningar viser at dette er praktisk mogleg. Tar vi i bruk delar av 2 etasje til bustadføremål, vil to av eininga nede kunne få to soverom ekstra + toalett i 2. etasje.

Prisforlangande : 1. mill. kroner ekstra.

Råd:

Ser for meg at det kan vera fornuftig at to av einingane får soverom og toalett i andre etasje. Dersom dette er aktuelt, vil kommunen sjølvstendig vera oppteken av å få til ei god løysing til beste våre framtidige leigetakarar.

Forventa resultat:



Fedje kommune

Positivt:

Auka fleksibilitet. Meir funksjonelle husvære.

Husbanken tar sin del av utbyggingskostnadene. Inntil 40% avhengig av det husleigenivået som vert fastsett.

Pris: kr 15.5 mill. kroner.

Finansiering:

Tilskot Husbanken 40%	6.200
Lån Husbanken Avdragstid: 25 år	9.300
Samla finansiering	15.500

Alle tal er i heile tusen.

Årlege renter og avdrag: Ca. kr 600.000.

Forventa årlege leigeinntekter: $\text{kr } 7.500 \times 12 \times 5 = \text{kr } 450.000$.

Vi bør ta høgde for at ein av einingane vil stå ledig til ei kvar tid.

Integreringstilskotet må dekkja inn differensen mellom kapitalkostnader og forventa årlege leigeinntekter – inntil kr 150.000 kvart år.

Minus:

Kjøpsprisen vert høgare. Husleiga vil ikkje dekkja kommunen sine kapitalkostnader fullt ut. Vi må inn med ein mindre eigenandel for å dekkja inn tilleggsarbeidet.

Auka risiko. Vi får ikkje dekkja inn tilleggskostnadene fullt ut, men integreringstilskotet vil kunne dekkja inn denne meirkostnaden.

Tilrettelegging av utleigebustader for våre vanskeligstilte – kvifor?

Vi har hatt god kontakt med biblioteksjef, helsesøster og fysioterapeut. Ingen av våre fagfolk ønska å leggja sine aktivitetar til butikklokalet. Nærleiken til skulen er viktig for fleire av våre tenester. I tillegg har vi hatt nytt kommunehus i tankane. Det er liten tvil om at det behov for nye og funksjonelle lokale, men når krybba er tom, er det vanskelege vegval som må til.

Kommunen har vurdert ulike løysingar, men når vi har konkludert slik som det er gjort, er det på ingen måte tilfeldig. For administrasjonen har det vore viktig å unngå at dette tiltaket skal gå utover andre kommunale tenester. Dersom bygget vert nytta til andre kommunale oppgåver, er det kommunen som fullt ut som må bera rekninga. Driftsbalansen vert då svekka med minimum 1. mill.



Fedje kommune

kroner kvart år i ein 25 års periode. (renter + avdrag). Andre utgifter kjem i tillegg. Dette har ikkje kommunen råd til.

Forventningar om integrering av flyktningar.

Kommunen har fått nye måltal som vi må ta høgde for i vår planlegging. På Solstrand i november fekk vart Regjeringa sine forventningstal lagt fram av fylkesmann og NAV.

Nye måltal:

	2016	2017
Flyktningar	12	14

I tillegg vert mange av kommunane bedne om å ta i mot einslege mindreårige. Dette er ei stor og krevjande gruppe som må plasserast. Dei aller minste kommunane har ikkje så langt fått denne type krav el. forventningar.

Råd:

Dette talgrunnlaget endrar seg heile vegen. Det er på ingen måte utenkjeleg at måltala vil endra seg i tida som kjem. Vi må vera merksame på det i vår planlegging lokalt. I tillegg må vi forventa familie – gjenforening.

Både og.

For kommuneleiinga vil det vera behov for å finna innkvarteringsløyisingar for å kunne imøtekoma styresmaktene sine målkrav. I ei overgangstid vil kommunen måtte leige eventuelt kjøpa andre bustader for å kunne husa våre nye feiingar på ein gode måte. Dette arbeidet er i full gang. Våre første flyktningar kjem i byrjinga av desember og nye flyktningar vil koma alt i 2016 – minimum 12. Det er vårt felles ansvar å ta hand om dette på ein god måte.

Råd:

Dette må gjennomførast på ein effektiv og smidig måte til beste for våre nye innbyggjarar.

Konklusjon

Slik denne saka står, er det to alt. modellar:

- Tilrettelegging av utleigebustader i første etasje.
- Innreiing av 2 soverom m/ trappeløysing til andre etasje for to av einingane + toalett.

Ombygging til utleigebustader for flyktningar og vanskeligstilte er ei sentral oppgåve å få til på ein god måte. Finansieringa er unik. Husbanken dekker inntil 40% av utbyggingskostnadene og leigeinntektene frå bebuarane tar det meste av rekninga. Tilskotet igjennom HB vil utløyse verdier som lettar gjennomføringa av prosjektet. Dette er noe vi vil kunne ha stor nytte av i framtida. Private aktørar utviser vilje til å satsa stort for å utvikla sentrum på Fedje. Dette er ei prisverdig innstilling.



Fedje kommune

Dette var eit vesentleg poeng i førre saksutgreiing.

Den siste planskissa er tilnærma optimal. (Modell B) Det opnar for større variasjon i leigemarknaden når vi her kan tilby store og mindre husvære.

Mi tilråding ligg fast. Eg ser det som fornuftig å tenkja offensivt så lenge dette ikkje går utover tenestetilbodet i kommunen. Når det gjeld endeleg utforming / innreiing av bygget, så vil vi ha høve til å koma med gode innspel. Planprogrammet slik det nå ligg føre, viser litt av det handlingsrommet vi har for å få til eit tenleg bygg til avtalte føremål. Samtaler og planskisser i ettertid viser at dette bør verta eit vellukka prosjekt. Fleksibiliteten er maksimal, kostnadene er akseptable og risikoen marginal. Dette prosjektet vil på ingen måte forstyrre andre viktige delar av kommunen sitt velferdstilbod.

Alt. b opnar for større fleksibilitet. Prisen for dette tilleggsarbeidet er akseptabel. Mitt råd er at kommunen vel dette alternativet.

Forslag til vedtak:

Fedje kommune overtar eit nøkkelferdig bygg m/ tilhøyrande eigedom til avtalt pris – stort kr 15.500.000. Alt. B. Full innreiing av 1. etasje og delvis bruk av andre etasje for 2 av bustadeiningane i tråd med tilbodet slik det ligg føre. Bygget tilfredsstiller alle byggtekniske krav + krav frå Husbanken. Bygget står innflyttingsklart til sommaren 2017.

Fedje kommune godkjenner finansieringsplanen slik han ligg føre. Finansieringsbehov: 15.5 mill. kroner.

Finansieringsplan:

Tilskot Husbanken: 6.2 mill. kroner

Lån i Husbanken: 9.3 mill. kroner

Avdragstid: 25 år. Rente f. t. 2.7 %.

Prosjektet vert innarbeidd i årsbudsjett og økonomiplan frå 2017.

Formannskapet - 144/15

F - behandling:

F - vedtak:

Fedje kommune overtar eit nøkkelferdig bygg m/ tilhøyrande eigedom til avtalt pris – stort kr 15.500.000. Alt. B. Full innreiing av 1. etasje og delvis bruk av andre etasje for 2 av bustadeiningane i



Fedje kommune

tråd med tilbodet slik det ligg føre. Bygget tilfredsstillar alle byggtekniske krav + krav frå Husbanken. Bygget står innflyttingsklart til sommaren 2017.

Fedje kommune godkjenner finansieringsplanen slik han ligg føre. Finansieringsbehov: 15.5 mill. kroner.

Finansieringsplan:

Tilskot Husbanken: 6.2 mill. kroner

Lån i Husbanken: 9.3 mill. kroner

Avdragstid: 25 år. Rente f. t. 2.7 %.

Prosjektet vert innarbeidd i årsbudsjett og økonomiplan frå 2017.

Vedteke med 4 mot 1 røyst. Tonje Gullaksen/H røysta mot framlegget.

Kommunestyret - 088/15

K - behandling:

Kristin Handeland reiste spørsmål ved Olav Nilsen Husa sin habilitet i å handsame saka etter Husa sitt innlegg. Husa fråtrødde medan kommunestyret vurderte habilitetsspørsmålet. Votering:

Kommunestyret fann Husa ugild i behandlinga av saka med 8 mot 6 røyster. Arbeiderpartiet sine 3 representantar, Kristeleg Folkeparti sine 3 representantar, Leknes og Herøy frå Høgre røysta for at Husa var ugild. Husa fråtrødde under behandlinga av resten av saka. Ingen vara.

K - vedtak:

Fedje kommune overtar eit nøkkelferdig bygg m/ tilhøyrande eigedom til avtalt pris – stort kr 15.500.000. Alt. B. Full innreiing av 1. etasje og delvis bruk av andre etasje for 2 av bustadeiningane i tråd med tilbodet slik det ligg føre. Bygget tilfredsstillar alle byggtekniske krav + krav frå Husbanken. Bygget står innflyttingsklart til sommaren 2017.

Fedje kommune godkjenner finansieringsplanen slik han ligg føre. Finansieringsbehov: 15.5 mill. kroner.

Finansieringsplan:

Tilskot Husbanken: 6.2 mill. kroner

Lån i Husbanken: 9.3 mill. kroner

Avdragstid: 25 år. Rente f. t. 2.7 %.

Prosjektet vert innarbeidd i årsbudsjett og økonomiplan frå 2017.

Vedteke med 10 mot 4 røyster. Framstegspartiet sine 2 representantar, Thomassen (Krf) og T.S. Gullaksen (H) røysta mot framlegget.