

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Arngunna Haga	- 613, - & 55	18/1084

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
16/2018	Utval for levекår	PS	22.05.2018
46/2018	Kommunestyret	PS	20.06.2018

Leige til eige - pilotprosjekt

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Meland kommune har for få kommunale bustader. Det har vore eit uttalt mål at kommunen ynskjer auka turnover i dei kommunale bustadane. Kommunen ynskjer og at fleire vert i stand til å kjøpa eigen bustad.

Husbanken si ordning med startlån skal hjelpe vanskelegstilte inn på bustadmarknaden. Rådmannen ser at det er søkjarar som får avslag på startlån sjølv om dei er i målgruppa for låneordninga. I all hovudsak skuldast avslag på startlån at søkjar ikkje fyller krav til betjeningsevne og eigenkapital på søknadstidspunktet. Enkelt sagt kan vi seie at dei ordningane vi har i dag, ikkje treff dei svakaste i kategorien varig økonomisk vanskelegstilte.

Norge har eit skattesystem som favoriserar bustadeigarar meir enn leigetakarar. I eit lengre tidsperspektiv er det meir gunstig å eige bustad framfor å leige. Leiemarknaden er i dag kjenneteikna av kortidsleige og mange små bustader. Flerie av de bustadsosiale verkemidla er innretta mot å hjelpe vanskelegstilte med å kjøpe eigen bustad. I tillegg til at eige av bustad er gunstig økonomisk, gir det for dei fleste større stabilitet og tryggleik.

Vurdering

Eit bustadsosialt tiltak Meland kommune ikkje har prøvd tidlegare, er ordninga «Leige til eige».

Husbanken har ordninga «Leige til eige» (sjå Husbanken sine sider), men rådmannen gjer kommunestyret merksam på at det ikkje fylgjer egne midlar frå Husbanken til ordninga. I ordninga «Leige til eige» må kommunen tenkje alternativt kring egne investeringsmidlar og nytta dei støtteordningar som alt ligg i Husbanken i dag. Husbanken forvaltar ikkje eit eige regelverk eller har utarbeidd egne rutiner for ordninga. Den enkelte kommune må difor utarbeide egne retningslinjer for «Leige til eige» i eigen kommune.

I «Leige til eige» fyller ikkje husstanden krava til betjeningsevne og/eller eigenkapital for å få lån per i dag, men er i målgruppa for leige av kommunal bustad. Kommunen vurderer at husstanden har eit potensiale for å eige bustaden på eit seinare tidspunkt. Kommunen skaffar ein bustad som er tilpassa noverande og framtidige behov for husstanden. Husstanden leiger i til dømes tre eller fem år før dei får mulighet til å kjøpa bustaden. Husleige tilsvarar kommunen sine utgifter knytt til den konkrete bustaden, slik at husstanden har mulighet til å spara eigenkapital i leigeperioden. Alternativt kan gjengs leige/marknadsleige nyttast, der overskot vert reflektert i ein redusert

kjøpspris. Kjøpet av bustaden etter tre eller fem år vert finansiert ved hjelp av oppspart eigenkapital, startlån eller lån i ordinær bank og eventuelt tilskot til etablering. Unge i etableringsfasen eller menneske som må nyetablere seg er ikkje i målgruppa for denne arbeidsprosessen. Denne ordninga er for dei som vert vurdert som varig økonomisk vanskelegstilte.

Intensjonane i ordninga «Leige til eige» er dei same som for alt bustadsosialt arbeid. Det som skil denne ordninga frå andre tiltak er at leigetakar får opsjon til å kjøpe bustaden han leiger til kostpris. Kommunen får dermed ikkje med eventuell prisstigning i marknaden.

Kommunar har utarbeidd ulike retningslinjer og rutiner for ordninga «Leige til eige». Rådmannen ynskjer difor i første omgang og prøva ut ordninga «Leige til eige» i ein eigen pilot med eit begrensa tal bueingar. Rådmannen vurderer at piloten vil gje naudsynt erfaring til å kunne vurdere om ordninga «Leige til eige» skal etablerast som fast ordning i Meland kommune.

Rådmannen ber kommunestyret støtte at kommunen nyttar alt budsjetterte investeringsmidlar til ordninga «Leige til eige». Rådmannen presiserer at det i denne omgang ikkje blir bedt om ytterlegare investeringsmidlar. Rådmannen vurderer at den økonomiske risikoen ved å investera i ordninga «Leige til eige» ikkje skil seg vestentleg frå investering i øvrige kommunale bustader. I eit folkehelseperspektiv understrekkjer Rådmannen at det å ha ein trygg busituasjon er ein føresetnad for eit godt og stabilt liv. Rådmannen vurderer vidare at ordninga «Leige til eige» ikkje har andre konsekvensar for miljø enn det andre investeringar i bustader har.

Konklusjon

Rådmannen ber Kommunestyret prøva ut ordninga «Leige til eige» i første omgang som ein pilot. I piloten vil kommunen investere i inntil fire bueingar til føremålet. Pilotarbeidet vil gi naudsynt erfaring og gje kommunestyret eit grunnlag for å kunne vurdere om ordninga «Leige til eige» skal etablerast som permanent ordning i Meland kommune og kan overførast til Alver kommune.

Framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtar at ordninga «Leige til eige» vert etablert som eit pilotprosjekt der kommunen kan investere inntil fire bueingar til føremålet. Piloten vil gje kommunen eit grunnlag til vurdere om ordninga «Leige til eige» skal etablerast som permanent ordning i Meland kommune.

Utval for levekår - 16/2018

ULK - behandling:

Leiar NAV Arngunna Haga orienterte.

ULK - vedtak:

Kommunestyret vedtar at ordninga «Leige til eige» vert etablert som eit pilotprosjekt der kommunen kan investere inntil fire bueingar til føremålet. Piloten vil gje kommunen eit grunnlag til vurdere om ordninga «Leige til eige» skal etablerast som permanent ordning i Meland kommune.

Kommunestyret - 46/2018

KS - behandling:

KS - vedtak:

Kommunestyret vedtar at ordninga «Leige til eige» vert etablert som eit pilotprosjekt der kommunen kan investere inntil fire bueingar til føremålet. Piloten vil gje kommunen eit grunnlag til vurdere om ordninga «Leige til eige» skal etablerast som permanent ordning i Meland kommune.