

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Erik Knag Johannesen	FE - 610	16/946

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
49/2016	Formannskapet	PS	18.05.2016
54/2016	Kommunestyret	PS	15.06.2016

Investeringsmidlar kommunale bustader 2016

Saksopplysningar:

Bakgrunn

I budsjettvedtak for 2016 er det lagt til følgjande verbalpunkt:

«Presisering angående bustader for vanskeligstilte – 10 mill. kr.

Midlane blir ståande unytta fram til rådmannen har lagt fram sak for kommunestyret, der ein vurderer følgjande:

1. Å inngå avtale med private tilbydarar for å sikre høvelege bustader til føremålet.
2. Vurdere noverande bruk av kommunale bustader med omsyn til tildeling, omløpshastighet, vedlikehald og organisering.»

Vurdering

Meland kommune disponerer per dato 109 kommunale bustader. 51 av desse er pleie- og omsorgsbustader, 47 er bustader for vanskeligstilte, og 9 private utleigebustader med tildelingsrett etter «Bergensavtalen». I tillegg til dette leiger kommunen 3 bustader til framleige. Kommunen disponerer i alt 13 private utleigebustader, noko som utgjer 12% av bustadene totalt sett. Av dei kommunalt eigde bustadene er 46 stykk 20 år eller eldre, og av desse 36 stykk 30 år eller eldre.

Folketalet i Meland er ifg. SSB p.t. 7787 personar. I snitt disponerer norske kommunar for tida mellom 20 og 21 kommunale utleigebustader per 1000 innbyggjarar. Meland kommune disponerer per i dag i underkant av 14 bustader per 1000 innbyggjar. Skulle Meland kommune lagt på landsgjennomsnittet måtte talet på disponerte bustader vore om lag 160. Dette utgjer en differanse på om lag 50 bustader.

I det følgjande blir dei to punkta i verbalpunktet til budsjettet vurdert kvar for seg.

Å inngå avtale med private tilbydarar for å sikre høvelege bustader til føremålet

«Bergensavtalen»

Den mest aktuelle avtaletypen er den såkalla «Bergensavtalen». Denne typen avtale har sitt opphav i eit samarbeidsprosjekt mellom bustadbyggjelaga i Bergen, Husbanken og Bergen kommune på 1990 talet. Den gjekk ut på at eksisterande kommunale utleigebustader blei seld til bustadbyggjelaga i Bergen, som overtok utleigeverksemda. «Bergensavtalen» blei politisk vedtatt i Bergen bystyre gjennom «Boligmelding 1993 – 1995» og «Boligmelding 1994 – 1996». Konseptet blei etter dette ført vidare til eit samarbeid om å skaffe fram nye utleigebustader. Modellen blei etter kvart nytta i mange kommunar, der lokale bustadbyggjelag skaffa bustader. Avtalane går i grove trekk ut på at utleigar får finansiering og tilskot frå Husbanken til kjøp/oppføring av utleigebustadene, og kommunen får tildelingsrett ved utleige av bustadene. Avtalane går over like mange år som avskrivning og nedbetaling av tilskot og lån frå Husbanken, typisk over 20 år. Husleiga skal byggje på såkalla gjengs leige, dvs på taksert leige utan marknadsregulering. Det er også reglar for indeksregulering av leigesatsane. Når avtaleperioden er over, sit utleigar igjen med ein nedbetalt eigedomsmasse som kan dipsonerast fritt. Avtalane er altså gunstige for den som ønskjer å bygge opp eigenkapital over tid.

Tilbakemeldingane frå Bergen og andre kommunar var at konseptet hadde fungert godt i mange år, administrasjonen meinte det var god grunn til å vidareføre dette konseptet til samarbeidsavtale med andre private utleigarar. Meland kommune gjorde i 2011 ein «Bergensavtale» om 6 bustader med Walde utleie AS. Dette var første gong «Bergensmodellen» vart nytta opp mot andre enn bustadbyggjelag.

I nemnde avtale mellom tidlegare Walde utleie AS (no Nesheim utleie AS) og Meland kommune er det oppstått tvist etter at det i 2014 blei fremja krav om vesentleg auke i husleiga for alle dei 6 aktuelle bustadane. Dette er teke opp eiga sak til formannskapet, «Forslag om endring av avtale – utleigebustader med tildelingsrett for Meland kommune».

Meland kommune har i 2012 også inngått «Bergensavtale» med Bolig for Alle AS, knytt til 3 bustader. Det har til no ikkje vore nokon tvist rundt drifta eller regulering av husleige der. Både Bolig for Alle AS og Nesheim utleie AS opererer innafor «Bergensavtalen» også i Bergen kommune.

Administrasjonen meiner at Meland kommune har erfart sårbare punkt knytt til «Bergensavtalen». Det er derfor nødvendig å arbeide vidare med både avtaleverk og krav til utleigar før ein eventuelt vidarefører denne modellen, med andre private aktørar på marknaden.

På eit seminar i regi av Husbanken 12. april 2016, der større utbyggjarar og bustadbyggjelag deltok, kom det fram at avtaleperioden på 20 år er noko lang for at modellen framleis skal vere interessant. Her er det Husbanken som evt. må endre reglane for tilskot, dersom avtaleperioden skal reduserast. Det kom også fram at det må vere eit visst volum i tal bustader for at det skal vere interessant å inngå avtale med kommunane. Bergen kommune sin politikk er t.d. at 125 bustader skal skaffast fram årleg ved bruk av denne modellen (av totalt 450).

Ved årets «Boliger for fremtiden» konferanse i regi av NKF, blei det mellom anna presentert prosjekt der kommunen tar større del i plan og prosjektdelen for å skaffe høvelege bustader både for finansiering med husbanklån, leige til eige og til utleige, med tilvisingsrett for kommunen. Dette er eit resultat av at byggebransjen ønskjer mindre risiko og ressursbruk på plan. Sandnes kommune presenterte ein modell der kommunen sel heilt ferdige detaljerte planar til utbyggjarane.

Etter dette finn administrasjonen at det bør vere aktuelt å inngå nye avtalar basert på «Bergensavtalen», men då i samband med utbygging av nye bustadområde. Denne oppfatninga deler også Husbanken og fleire andre kommunar.

Til no har Meland som nemnt inngått avtale med to tilbydarar, utan utlysing eller konkurranse. Dersom kommunen ønskjer å nytte denne modellen på meir permanent basis, bør tiltaket i utgangspunktet lysast ut i tråd med reglane for offentlege anskaffingar. Sidan det er få parallelle utbyggingsområde i kommunen og liten konkurranse om å få tildelt ein slike avtale, må utvelgingsmåten vurderast nærare i eiga sak.

Etter det ovanfor nemnde vil det ikkje vere mogleg å få til nye avtalar med tildelingsrett i 2016, anna enn om det skulle dukke opp enkelte husvære som Bustad for Alle AS måtte kunne tilby.

Leige til framleige

Kommunen har i nokon høve gjort avtalar om leige av private bustader eller sekundærhusvære til framleige. Dette gjeld berre eit fåtal bustader, og er å rekna for ei mellombels løysing i påvente av midlar til å kjøpe nye bustader. Leige til framleige er ikkje ei god løysing for kommunen, då administrasjonen ikkje har noko apparat til å administrere desse avtalane. Bergen kommune har etablert «Bergen bidrar», som er eit kontor der private huseigarar kan vende seg dersom dei har husvære som er aktuelle for utleige. Kontoret administrerer ordninga og koordinerer alle tenester som må involverast i kvart tilfelle, medrekna vurdering av standard og tekniske krav og vurdering av leigesatsar. Kommunen kan t.d. ikkje inngå avtale om husvære som ikkje er godkjent etter plan- og bygningslova.

Vurdere noverande bruk av kommunale bustader med omsyn til tildeling, omløpshastighet, vedlikehald og organisering.

Tildeling av kommunal bustad skjer gjennom vedtak etter lov om sosiale tenester, i regi av NAV, Pleie- og omsorgs-tenesta (PLOMS). Plan, utbygging og kommunalteknikk (PUK) har drift- og vedlikehalds- og forvaltningsansvaret for bustadene og sørger for at leigeavtalar m.m. er i orden.

Bustader som blir tildelt på sosialt grunnlag gjennom NAV, har leigeavtaler på 3 år og ein måned. Når leigeavtalen utgår, sender kommunen ut flyttevarsel. Dersom leigetakar framleis treng å bu i ein kommunal utleigebustad, skal det gjerast ein ny behovsprøving, som fører til eit nytt vedtak.

Nokre leigetakarar har frå gammalt av fått tidsubestemte leigeavtalar. Her har leigetakar eit vern mot oppseiing etter husleigelova (Husl.). For dei dette gjeld, kan bustaden likevel seiast opp dersom det ligg føre ein sakleg grunn, eller leigetakar elles ikkje stettar sine pliktar etter leigeavtalen. Desse avtalane vil bli fortløpande erstatta med tidsavgrensa avtalar.

Dei seinare åra er det gjort mykje for å sikre god omløp av dei kommunale bustadene, m.a. er det laga nye husleigeformular og det er etablert rutinar for meldingar om inn- og utflytting. Målet er at dei kommunale bustadene skal vere mest mogeleg utnytta. Samstundes må det vere noko ledig kapasitet for at kommunen skal ha bustad å tilby når ein innbyggjar har krav på det. Frå hausten 2014 blei det etablert eit fast møtepunkt mellom NAV, PLOMS, PUK og psykisk helse for å styrke dette samarbeidet og sikre effektiv koordinering av tenestetilbodet og forvaltninga.

Det er likevel ein del av leigetakarane i dei kommunale bustadene som trass i godkjent leigetid utover dei tre åra, ikkje har noko anna reelt alternativ. Kommunen har plikt til å syta for at dei som ikkje klarer seg sjølv, får hjelp med å skaffe seg ein trygg og god bustad. Varig svekka evne til å skaffe seg inntektsgeivande arbeid, eller sosiale, psykiske og rusrelaterte problem ligg ofte til grunn. Gruppa

unge med såkalla dobbeltdiagnose, dvs kombinasjonen rus og psykiatri, synes å auke mest som nye leigetakar.

Flyktningar får, som andre leigetakarar, husleigeavtaler for 3 år og 1 månad. Kor lenge den enkelte treng å bu i kommunal bustad varierer. Nokon vil trengje nytt vedtak når leigetida er ute, andre seier opp avtalen før det første vedtaket går ut.

Administrasjonen meiner det er god økonomi for kommunen å ha eit fast tilbod på kommunale bustader, men med ein mindre tilvekst årleg. Dei eldste bustadene bør fasast ut ved sal når dei vert ledige, dette reduserer vedlikehaldsbehovet og kostnader til fornying etter slitasje mm. Ved ei kontinuerleg utskifting vil kommunale bustader kunne få ei vekslande lokalisering i kommunen. Det er også tilrådeleg med ein fortynning, enkelte plassar i Frekhaug området. Husleigeinntektene dekkjer forvaltnings- og driftskostnadane.

Det meste av vedlikehalds- og reparasjonsarbeidet blir i dag gjennomført av kommunen si drifts- og vedlikehaldsavdeling. Dette held kostnadene nede. Med ein aldrande bustadmasse, kan det innan kort tid bli nødvendig å rehabilitere/sanere enkelte bygg.

Meland kommune søker tilskot frå Husbanken på alle nye bustader. Tilskotet har 20 års nedskriving. Etter nedskriving kan bustaden seljast. Kommunen får då utnytta tilskotsordninga best mogleg, samtidig som ein kan unngå ein gammal og vedlikehaldstung eigedomsmasse. Husbanken har hatt ein sterk auke i talet på søknader om tilskot, og rammene er ofte overskridne. Det kan derfor gå noko tid før ein får avklart søknadar om tilskot ved kjøp av eksisterande bustader.

Uavhengig av kva slags strategi ein vel må nye bustader stå klare før dei gamle kan seljast. Det vil her vere urealistisk å tru at ein eventuell salssum for ein eldre bustad vil dekkje kostnadene til ny bustad. Det trengs derfor investeringsmidlar, både til forskottering og til å dekkje differansen mellom kjøp og sal.

Vanskelegstilte har ofte utfordringar knytt til mobilitet. Desse må ha tilgang til servicetilbod og offentleg kommunikasjon. Det er derfor nødvendig å ha kommunale bustader i sentrale område. Samtidig ønskjer ein å skape gode bu- og oppvekstmiljø. Bustadene må derfor ikkje liggje for tett. Større klynger med kommunale bustader slik det er enkelte stader i dag, er ikkje ønskeleg i framtida. Det må her likevel gjerast unntak for enkelte grupper som treng bustader med fastare rammar eller nærleik til støtteapparatet.

Meland kommune må derfor ha nokon alternativ. I tillegg til vanlege kommunale bustader har kommunen også behov for akuttplasseringsbustader eller bustader med korte leigeavtaler for personar som trengjer hjelp i ein overgangsfase. Desse kan ha enkel standard og nøktern storleik, og ein må rekne med at desse i periodar vil stå ledige.

Konklusjon

Totalt sett aukar presset på dei kommunale bustadene som eit resultat av vekst i folketal, auke i talet på unge som treng hjelp og auke i talet på flyktningar som skal busetjast i kommunen.

Administrasjonen meiner det er aktuelt både å nytte modellen som «Bergensavtalen» byggjer på, og drive utleige av kommunale bustader – då med kontinuerleg rullering. For 2016 er det ikkje mogeleg å få i stand ein avtale som byggjer på «Bergensavtalen» pga. mangel på nye utbyggingsområde. Administrasjonen rår til at dei budsjetterte midlane i 2016 blir nytta til kjøp av bustader. Det er vanskeleg å sjå annan måte å ivareta kommunen si plikt til å syta for at dei som ikkje klarer seg sjølv, får hjelp med å skaffe seg ein trygg og god bustad. Dette gjeld også flyktningar.

Det bør lagast ei ny bustadmelding som kan gå meir i djupna på dei ulike modellane og legge ein strategi for den kommunale bustadpolitikken. Planen bør vera kortfatta og konkret, slik at rammene for å skaffe fram bustader for vanskelegstilte blir klarlagt i god tid før 2017.

Framlegg til vedtak:

«Formannskapet tar saka til orientering. Avsette midlar i investeringsbudsjettet for 2016 kan nyttast til kjøp av bustader. Administrasjonen kjem tilbake med ei bustadmelding for den kommunale bustadpolitikken, for behandling i samband med årsbudsjettet for 2017.»

Formannskapet - 49/2016

FS - behandling:

Avrøysting:

Framlegg til vedtak fekk 6 røyster for, (AP, H, KrF, SP, V), 1 røyst mot, (FrP), og er såleis vedteke.

FS - vedtak:

«Formannskapet tar saka til orientering. Avsette midlar i investeringsbudsjettet for 2016 kan nyttast til kjøp av bustader. Administrasjonen kjem tilbake med ei bustadmelding for den kommunale bustadpolitikken, for behandling i samband med årsbudsjettet for 2017.»

Kommunestyret - 54/2016

KS - behandling:

Fredrik Seliussen, H, bad kommunestyret vurdere hans habilitet ved handsaming av saka, grunna at han er deleigar i "Bolig for alle".

Fredrik Seliussen gjekk frå ved handsaming av habilitetsspørsmålet.

Steinar Erstad, H, tok sete ved handsaminga av habilitetsspørsmålet.

Ordførar gjorde framlegg om at Fredrik Seliussen vert erklært habil i saka.

Dette framlegget vart samrøystes vedteke.

Fredrik Seliussen vert erklært habil i saka.

Deretter tok Fredrik Seliussen sete.

Avrøysting:

Framlegget frå formannskapet fekk 23 røyster for, (AP, H, SP, KrF, V, MDG, BF), 4 røyster mot, (FrP), og er såleis vedteke.

KS - vedtak:

"Kommunestyret tar saka til orientering. Avsette midlar i investeringsbudsjettet for 2016 kan nyttast til kjøp av bustader. Administrasjonen kjem tilbake med ei bustadmelding for den kommunale bustadpolitikken, for behandling i samband med årsbudsjettet for 2017."