



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
	Formannskapet	06.06.2018
	Kommunestyret	

Godkjenning til å bruke tilvisingsavtalar som del av strategien for framskaffing av kommunale utleigebustader

Samandrag av saka:

Tilvisingsavtalar er ei ny avtaleform innført av Oslo kommune/Husbanken i 2014 som kjem i tillegg til kommunens andre strategiar for å framskaffe utleigebustader.

Fjell kommune har vore kontakta av fleire utbyggjarar som finner konseptet spanande og som ønskjer å gå i dialog med kommunen med sikte på å inngå avtale om tilvising av bustader.

Tilvisingsavtale er ei avtale mellom utbyggjar og kommunen om rett til å vise bustadsøklarar til dei bustadane som er omfatta av avtala. Avtala har ei varigheit på 20 år og gjev kommunen rettar men ikkje pliktar.

Ein privat utbyggjar vil kunne få gunstig finansiering av Husbanken dersom dei inngår avtale om tilvising med kommunen.

Rådmannen tilrår at kommunen opnar opp for bruk av tilvisingsavtalar som del av strategien for framskaffing av kommunale utleigebustader.

Innstilling:

Formannskapet godkjenner bruk av tilvisingsavtaler i tillegg til allereie godkjent strategi for å framskaffe fleire kommunale bustader.

Rådmannen får fullmakt til å inngå tilvisingsavtalar.

Straume, den 23.05.2018

Lillian Torsvik
Konst. rådmann

Grethe Bergsvik
Servicetorgsjef

Dokument vedlagt saka:

Mal- tilvisingsavtale

Saksopplysningar:

Fjell kommune har den seinare tid vorte kontakta av fleire utbyggjarar med spørsmål om høve til å inngå tilvisingsavtaler med kommunen.

Tilvisingsavtale er ein ny avtaleform som kjem i tillegg til kommunens andre strategiar for å framskaffe utleigebustader. Modellen bidreg til auka tilførsel av ordinære bustader i utleigemarknaden og gjev kommunen fleire kommunalt disponerte bustader.

Kommunen har i mange år praktisert samarbeid med Fjell bustadstifting i tråd med «bergensmodellen». I slike avtalar får utbyggjar tilskot og grunnlån frå Husbanken og bind kommunen i 30 år. Ved bruk av «bergensmodellen» pliktar kommunen å betale leige og straum for bustader ein ikkje finn leigetakarar til. Ei tilvisingsavtale bind ikkje kommune til slike pliktar.

Bakgrunnen for at tilvisingsavtalar ikkje vart teken med som strategi for framskaffing av kommunale utleigebustader i kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020 var at modellen framleis var under utvikling i tida planen vart vedteken. Det første pilotprosjektet vart gjennomført av Oslo kommune/Husbanken i 2014.

Ei tilvisingsavtale er ei skriftleg avtale mellom utleigar og ein kommune. Denne avtala gjev kommunen rett til å vise sine bustadsøkjarar til alle bustader i prosjektet og kommunen kan til ei kvar tid disponere inntil 40% av bustadane i prosjektet. Dette gjev fleksibilitet då det kan vere ulike bustader til ei kvar tid som vert ledig og disponibel for kommunen. Dette kan bidra til minska stigmatisering av leigetakarar til kommunalt disponerte bustader.

Kommunen er ikkje part i leigeavtala mellom leigetakar og utleigar. Dersom kommunen ikkje nyttar seg av sin rett til å tilvise bustaden står utleigar fritt til å leige ut bustaden til andre.

Tilvisingsavtala har ei varigheit på 20 år, med moglegheit til å heve denne ved vesentleg misleghald. Kommunen har ikkje økonomiske forpliktingar knytt til avtala og vil ikkje belaste kommunens sitt drift og investeringsbudsjett.

Utleigar på sin side vil få gunstig finansiering frå Husbanken i form av grunnlån.

Husbanken stiller strenge krav til prosjektets kvalitetar. For å få løyvd lån må utbyggjar leggje ved dokumentasjon på at selskapet skal drive med profesjonell utleige og med formål om å eige, forvalte og leige ut bustader.

Modellen bidreg til auka tilførsel av utleigebustader, då utleigar pliktar å drive profesjonell utleigeverksemd for alle bustadane omfatta av avtala uavhengig om kommunen nyttar seg av bustadane eller ikkje. Utleigar pliktar å følgje husleigelova og akseptere NAV garanti som tryggleikstilling for alle utleigebustadene også dei kommunen ikkje nyttar. Kommunen på sin side får fleire kommunalt disponerte bustader.

Denne modellen eignar seg best til bustadsøkjarar med mindre utfordringar, slik som barnefamiliar og økonomisk vanskelegstilte. Dette bidra positivt til at det vert frigjeven andre kommunale bustader til dei aller mest vanskelegstilte.

I vurderinga av kva prosjekt som skal arbeidast vidare med bør det leggjarst vekt på å finne gode bustader lokalisert i områder med få kommunale bustader, gode kollektivtilbod, gode offentlege og kommunale tenestetilbod, bustadstandard og planløysning, bustadforvaltning og leveringstid.

Vurdering:

Framskaffing av utleigebustader med tilvisingsavtale gjer kommunen høve til å skaffe fleire kommunalt disponerte utleigebustader.

Det er positivt med fleire private utleigeaktørar på marknaden i Fjell og tilvisingsavtala gjev fleksibilitet for begge partar. Avtala vil bidra til at utleigebustadane med tilvisingsavtale vert spreidd i ordinære og gode bumiljø. Kommunen pliktar ikkje å nytte seg av sine tilvisingsrettar, noko som er ein fordel dersom det ikkje er eigna bustadsøkjarar til aktuelle ledige bustader.

Tilvisingsavtale vil ikkje belasta kommunen sitt investeringsbudsjett og krev ikkje kostnadsdekking av husleige/straum ved tomgang.

Rådmannen tilrår at kommunen opnar opp for bruk av tilvisingsavtalar som del av strategien for framskaffing av kommunale utleigebustader.