



Sakspapir

SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Formannskap	18.10.2022	060/22
Kommunestyret	03.11.2022	080/22

Utleieboliger med tilvisningsavtale

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
04.10.2022	Boligplan 2022-2026 Værøy kommune	1351810

Kommunedirektørens innstilling:

1. Administrasjonen initierer et samarbeid med Husbanken og private utbyggere med formål om å bygge inntil 10 utleieboliger med kommunal tilvisningsrett.
2. Administrasjonen gjennomfører en prosjektkonkurranse utlysning i løpet av høsten 2022
3. Administrasjonen initierer et samarbeid med Husbanken med formål om å bygge boliger etter Husbankens «leie for eie» modell.

18.10.2022 Formannskap

FS- 060/22 Vedtak:

1. Administrasjonen initierer et samarbeid med Husbanken og private utbyggere med formål om å bygge inntil 10 utleieboliger med kommunal tilvisningsrett.
2. Administrasjonen gjennomfører en prosjektkonkurranse utlysning i løpet av høsten 2022
3. Administrasjonen initierer et samarbeid med Husbanken med formål om å bygge boliger etter Husbankens «leie for eie» modell.

03.11.2022 Kommunestyret

Enstemmig vedtatt.

KS- 080/22 Vedtak:

1. Administrasjonen initierer et samarbeid med Husbanken og private utbyggere med

formål om å bygge inntil 10 utleieboliger med kommunal tilvisningsrett.

2. Administrasjonen gjennomfører en prosjektkonkurranse utlysning i løpet av høsten 2022

3. Administrasjonen initierer et samarbeid med Husbanken med formål om å bygge boliger etter Husbankens «leie for eie» modell.

Saksopplysninger

Bakgrunn og problemstilling

Boligplan for Værøy kommune ble vedtatt av kommunestyret 16.06.22, *Boligplan 2022-2026* (KS-sak 046/22).

Boligplanen beskriver utfordringene og valg som kommunen står overfor når det gjelder boligtilgang, boligutvikling og boligsosiale forhold. Handlingsdelen beskriver tiltak for boligutviklingen i kommunen som oppfølging av planen ser administrasjonen på mulighetene for et tettere samarbeid mellom kommunale og private utbyggere for å levere kvalitetsboliger i gode bomiljø.

Kommunen har et økende behov for utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet og privat næringsliv beskriver også utfordringer med å finne boliger til sine ansatte. I Boligplanen beskrives tiltak for hvordan kommunen skal arbeide med slike utfordringer.

Handlingsdel målområde 1: Generell boligutvikling

Tiltak:

- 2.1: *Værøy kommune skal opptre som initiativtaker og koordinator når private aktører planlegger utbygging*
- 2.2: *Tilrettelegge for samarbeidsprosjekt*
- 2.3: *Bruke utbyggingsavtaler som virkemiddel for å klargjøre finansiering og fremdrift i utbyggingsprosjekter (Hamarøy-modellen/ Leie-til eie)*

Virkemiddel for samarbeidsprosjekter:

Tilvisingsavtale

I et utleieprosjekt med tilvisingsavtale får kommunen tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men bare en andel av utleieboligene, (inntil 40 %) er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet til enhver tid. De øvrige boligene i prosjektet kan leies ut på det åpne boligmarkedet med minimum fem års leiekontrakter.

I prosjekt med færre enn fem boliger får kommunen tilvisningsrett til alle boligene så lenge avtalen gjelder. For beboere som er tilvist fra kommunen skal leiekontrakten ha en varighet på minimum tre år i henhold til husleieloven.

Avtalen er fleksibel for utleier og kommunen. Kommunen har ingen plikt til å benytte tilvisningsretten. Dersom kommunen ikke benytte sin tilvisningsrett når boliger ledigstilles, kan eier/forvalter/utleier leie ut boligen på det åpne boligmarkedet iht. til oppgitte frister i tilvisingsavtalen.

Målgruppe

Tilvisingsavtaler anbefales når beboerne er økonomisk vanskeligstilt, men ikke trenger spesielle oppfølgingstjenester fra kommunen.

Avtalens varighet

Tilvisingsavtalen gjelder i 20 år fra utbetaling av lån til utleieboliger til vanskeligstilte fra Husbanken.

Finansiering av boligene

Det kan søkes lån til utleieboliger for vanskeligstilte i Husbanken. Låneutmålingen er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/kjøpesum. Husbanken gir ikke tilskudd i prosjekter med tilvisingsavtale.

Krav og hensyn ved valg av løsning

Hovedhensikten til tilvisningsavtaler er å øke antall disponible utleieboliger som kommunen kan henvise sine boligsøkere til. Prosjektet tar utgangspunkt i at private aktører, gjennom gunstige lån fra Husbanken, bygger boliger som kommunen for eksklusiv tildelingsrett til.

Private utbyggere vil kunne få finansiering 85% grunnlån fra Husbanken av den totale utbygging av utleieboliger. Kommunen belaster ikke sitt investeringsbudsjett, og har ingen forpliktelser i prosjektet, hverken økonomisk eller på annen måte, utover at man gis en rett til å tildele boligen til konkrete personer eller familier mener har behov for det. Tildelingsavtalen gjelder i 30 år fra utbetaling av lån.

Boligbehov i perioden 2023-2025:

- 5 boenheter 2 roms størrelse Ca. 45 kvm
- 5 boenheter 3 roms størrelse Ca. 60 kvm

Oppdraget kan fordeles over flere mindre prosjekter fordelt i tidsperioden. Det kan derfor være behov for flere leverandører for å oppfylle oppdraget. Dette vil kunne bedre muligheten for god integrering av utleieboliger med kommunal tilvisningsrett i ordinære bomiljøer. Det er ikke satt restriksjoner på prosjektets beliggenhet i kommunen.

En tilvisningsavtale gir kommunen rett til å henvise sine boligsøkere til utleieren, mens den enkelte leiekontrakt inngås mellom utleier og beboer/boligsøker. Kommunen er ikke part i eventuell leiekontraktinngåelse mellom eier/utleier og tilviste boligsøker. Eier/utleier og boligsøker inngår leiekontrakt etter husleielovens bestemmelser. Tilvisningsretten gir kommunen fleksibilitet i forhold til behov, samtidig som de vil kunne overholde målet om at sosialt vanskeligstilte skal inkluderes og bo spredt i ordinære bomiljø. Modellen er like egnet for små som store kommuner. Den kan gjøre det lettere å skaffe boliger også i områder hvor det er få kommunale boliger i dag, og bidrar til at flere kommunale utleieboliger med tilvisningsrett kan integreres i ordinære og gode bomiljø.

I utgangspunktet skal utbygger være en profesjonell utleier/aktør på boligmarkedet, men det er få eller ingen av disse i Værøy kommune i dag. Derfor må også nye aktører som viser til gode planer og konkret initiativ til å bli en aktiv og langsiktig aktør kunne vurderes. Det legges derfor til grunn at kommunen kan samarbeide med flere utbyggere avhengig av prosjektets størrelse og antall utleieboliger.

Et viktig krav kommunen stiller overfor utleier er at det utvikles stabile og attraktive bomiljøer. Det innebærer at utleier skal sørge for god forvaltning, drift og vedlikehold og utvikling av prosjekter i perioder hvor det er tilvisningsavtaler med kommunen. Nøkterne leiepriser vil være en forutsetning for samarbeidet. Det er en forutsetning at utbygger/utleier inngår en samarbeidsavtale med Værøy kommune. Husbanken vil ha den endelige avgjørelsen om den private utbyggeren tilfredsstiller kriteriene for ordningen.

Interessenter til utbygging skal inviteres via et planlagt utlyst prosjektkonkurranse. Denne konstallasjonen blir ikke berørt av regelverket om Offentlige anskaffelser, men en konkurranse vil ivareta best mulig likebehandling.

Det er også ønskelig å integrere «leie til eie» modellen i dette prosjektet. Her vil husbanken kunne bidra med hjelp for mulig gjennomføring. Denne modellen går ut på at leietaker får mulighet til å kjøpe boligen etter en leieperiode, der hele eller deler av avdrag inngår som egenkapital.