



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet - Bjugn kommune	26.05.2009
	Kommunestyret - Bjugn kommune	09.06.2009

Saksbehandler: Rita E. Sundet

Kommunale utleieboliger - kjøp eller bygging

Sakens bakgrunn og innhold:

Finanskrisen har gjort at Regjeringen har som mål å etablere enda flere utleieboliger, sykehjemsplasser og omsorgsboliger enn opprinnelig planlagt for 2009. Husbanken etterlyser derfor gode prosjekter som kan få tilskudd.

Regjeringen vil doble takten i kommunalt disponerte utleieboliger i 2009 og har tilført 250 friske millioner til Husbankens boligtilskudd. En styrket bostøtteordning gjør dessuten husleieinntektene sikrere i følge Husbanken.

Både kommuner og andre juridiske personer kan søke om tilskudd til oppføring eller kjøp av utleieboliger til husstander med svak økonomi.

Boligtiltak for bostedsløse er høyest prioritert. Videre er Ungbo-prosjekter og andre boligtiltak for unge og vanskeligstilte hvor det tilknyttes sosialfaglige tjenester, høyt prioritert. Det samme gjelder boliger til etablering av flyktninger. Bjugn kommune har fått tilskudd til flyktninger tidligere, og vil derfor neppe få slike midler nå.

Husbanken kan fullfinansiere prosjektene med lån og tilskudd. I utleieprosjektene kan det gis inntil 40 % i boligtilskudd, og et grunnlån med en løpetid på inntil 50 år.

Driften av boligene skal være på ikke-kommersiell basis, og det forutsettes vanligvis at kommunen deltar i driften gjennom styrerepresentasjon dersom andre enn kommunen skal eie boligene. Regelverket for tildeling av boligene skal godkjennes av Husbanken.

Husbankens midler kanaliseres fra personmarked til kommune, det gis derfor ikke boligtilskudd for videreformidling til enkeltpersoner i 2009. Det er fra i år altså bare mulig å gi lån til privatpersoner, ikke tilskudd.

Både bostøtte og boligtilskudd er virkemidler for å få flere utleieboliger i Kommunene i 2009.

For å fremskaffe kommunalt disponerte utleieboliger er Husbankens virkemidler:

- lån
- boligtilskudd
- investeringstilskudd
- bostøtte

Føringer for bruk av tilskuddet

- å sikre at personer som løslates fra fengselsopphold eller utskrives fra institusjon har et egnet botilbud ved utskriving.
- å kunne gi ungdom i overgangen fra barnevernstiltak hjelp til å skaffe seg egnet bolig
- sikre at ingen oppholder seg mer enn tre måneder i midlertidige botilbud.

Føringer for utmåling av tilskudd

Maksimalt tilskudd kan ikke overstige differansen mellom årlige utgifter og inntekter knyttet til investeringen i prosjektet. Normalt tilskudd er på 20% av godkjente anleggskostnader eller salgspris.

Retningslinjer fra boligtilskudd fra Husbanken (HB 8.B.1)

"Til utleieboliger som skal brukes til å forebygge og bekjempe bostedsløshet, og da særlig boligprosjekter for personer med utfordringer som krever et helhetlig hjelpeapparat, kan det gis tilskudd med inntil 40 prosent av godkjente anleggskostnader eller salgspris.

I de tilfeller hvor det utmåles tilskudd ut over 20 prosent skal følgende kriterier være oppfylt:

- tiltaket skal være forankret i kommunalt plandokument, eksempelvis boligsosial handlingsplan
- boligprosjektet skal bidra til å etablere varige boliger. Varig bolig forstås i denne sammenheng som en utleiebolig med tidsbestemt eller minimum tre års leieavtale. I spesielle tilfeller kan det godtas kortere leieforhold, jfr. Husleieloven § 11-2.
- det skal foreligge en beskrivelse av hvordan tjenestetilbudet i boligene skal gjennomføres.
- boligprosjekt skal ha funksjonell og god standard, slik at det blir et godt sted å bo.

Boligtilskuddet til utleieboliger blir tildelt av Husbanken til kommuner, stiftelser og andre aktører som etablerer utleieboliger for vanskeligstilte. Kommuner vurderer søknader fra private aktører og gir sin anbefaling til Husbanken før vedtak fattes.

Tilskuddet kommer leietakere til gode i form av lavere leie enn om kommunen må dekke hele beløpet.

Vurdering:

Bjugn kommune har 99 boliger til utleie pr i dag. Av dette er det:

- 23 boliger som er gjennomgangsboliger som hovedsaklig brukes til personer som flytter hit og har jobb, enten kommunalt nytilsatte eller andre. En del av disse boligene er i dag også leid ut til personer som er i en vanskelig situasjon av ulike

årsaker. For øyeblikket er det ingen ledige kommunale boliger tilgjengelig og en venteliste på 12 personer for å få leie kommunal bolig.

- 2 boliger som disponeres av barnevernet.
- 4 omsorgsboliger (psykiatri)
- 70 omsorgsboliger (åpen omsorg/helse)

NAV Bjugn har stort behov for å kunne disponere 2 boliger i Bjugn. NAV er de første som blir kontaktet når det er akutt behov for å skaffe bolig på kort varsel. Dette skjer når personer blir utskrevet fra institusjoner, som for eksempel fra Lade behandlingssenter og Østmarka. Pr. i dag må NAV Bjugn leie boliger til disse på campingplasser og hoteller i distriktet.

Denne løsningen blir svært dyr i lengden. NAV Bjugn har også behov for boliger til personer som er i en økonomisk vanskelig situasjon. Disse har man store problemer med å få leid inn i nåværende kommunale boliger, da de er usikre betalere.

Dersom det skal bygges flere utleieboliger, der NAV Bjugn disponerer inntil 2 leiligheter antar vi at Prestdalsfeltet evt. Ekorneveien i Kamhaugfeltet er mest aktuelt. Vedlagt følger kart over Prestdalsfeltet der det er 9 enkelttomter og et område markert med svart der det er 2 byggeklare tomter i et avgrenset område.

Boliger med 2 soverom anslås å koste kr. 1 700 000, alt inkludert. Ved bruk som vanlige utleieboliger uten tilsyn vil kommunen få 20% som tilskudd, altså kr. 340 000 og en egenandel/lån på kr. 1 360 000 pr leilighet.

Om NAV Bjugn står for en tilsynsordning med beboerne vil man kunne få kr. 680 000 (40%) i tilskudd og egenandelen/lån blir da kr. 1 020 000 pr leilighet.

Oppsummering:

Statsbudsjettet for 2009 har en tydelig bolig sosial profil, med utvidelse av bostøtten og økt satsing på kommunale utleieboliger.

Regjeringen foreslår å utvide bostøtteordningen med 300 millioner kroner i 2009.

Samtidig forventer Husbanken at kommunene følger opp med å framskaffe flere boliger til vanskeligstilte grupper, slik at bostøttesatsingen gir full effekt.

Et annet tiltak regjeringen introduserer for å legge til rette for økt tilvekst av kommunale utleieboliger, er å prioritere utleieboliger enda tydeligere innen boligtilskuddsordningen.

Husbanken har i år ikke satset på tilskudd til kommunene for viderefordeling til enkeltpersoner. Bjugn kommune får i 2009 verken penger til tilskudd til nyetablering eller tilpasning av bolig for private. Dette fordi satsingsområdet er flyttet til bygging eller kjøp av utleieboliger. Målsettingen for hele landet er at nye kommunale boliger økes fra 1000 i 2008 til 1500 i 2009.

Bjugn kommune disponerer i dag

- 23 boliger som er gjennomgangsboliger som hovedsaklig brukes til personer som flytter hit og har jobb, enten kommunalt nytilsatte eller andre. En del av disse boligene er i dag også leid ut til personer som er i en vanskelig situasjon av ulike årsaker. For øyeblikket er det ingen ledige kommunale boliger tilgjengelig og en venteliste på 12 personer for å få leie kommunal bolig.

- 2 boliger som disponeres av barnevernet.
- 4 omsorgsboliger (psykiatri)

For å kunne dekke behovet for utleieboliger med særlig fokus på ungdom, økonomisk vanskeligstilte og boliger som disponeres av NAV Bjugn (tidligere sosialkontorets ansvarsområde) vil en foreslå å søke Husbanken om tilskudd til bygging/kjøp av boliger. 3 -4 boliger til generell bruk for ungdom og andre som har vansker med å komme inn på det private boligmarkedet og 2 som NAV Bjugn disponerer og har en tilsynsordning med.

Dette vil utløse tilskudd på 20% av kostnaden på 3-4 boliger og 40% tilskudd for 2 boliger med tilsynsordning. Det forutsettes at disse inngår i en biligsosial plan.

Ordførerens innstilling:

Bjugn kommune søker Husbanken om tilskudd og lån til oppføring eller kjøp av inntil 6 utleieboliger hvorav 2 utleieboliger disponeres av NAV Bjugn som sikrer en tilsynsordning med leietakere.