

NOTAT

Vår ref.
7987/2009/252/RITSUN

Dato
22.04.2009

Til:
Tor Langvold Rådmannen
Birgit Wigdahl Døsvik Serviceavdelingen

Kommunale utleieboliger - eventuell bygging eller kjøp

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 har stort behov for å kunne disponere to boliger i Bjugn kommune. 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 foreksempel fra Lade behandlingssenter og Østmarka ol. Pr. i dag må vi leie boliger til disse på campingplasser og hoteller i distriktet.

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

Dersom det skal bygges flere utleieboliger, der NAV disponerer inntil 2 leiligheter antar vi at Prestdalsfeltet evt. Ekornveien 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 á la de boligene som er bygget på det såkalte Hansenfeltet på Mebostad (se vedlegg) har en kostnad på kr. 1 319 500. Ved bruk som vanlige utleieboliger uten tilsyn vil kommunen få 20% som tilskudd, altså kr. 263 900 og en egenandel på kr. 1 055 600 pr leilighet.

Om NAV står for en tilsynsordning vil man kunne få kr. 527 800 (40%) i tilskudd og egenandelen blir da kr. 791 700 pr leilighet.

Statsbudsjettet for 2009 har en tydelig boligsosial profil, med utvidelse av bostøtten, økt satsing på kommunale utleieboliger og tydelig prioritering av startlånet.

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.

Kommunale innsparinger må brukes til flere utleieboliger.

En utvidelse av bostøtteordningen vil gi betydelig flere husstander med svært lave inntekter krav på bostøtte. Bostøtten hjelper de med lavest inntekt å kunne etablere seg og bli boende i egnede boliger. Samtidig bidrar bostøtten til at kommunene sparer penger. Mange beboere som i dag er avhengige av kommunal bostøtte eller sosialhjelp vil nå få statlig bostøtte, og kommunenes utgifter til sosialhjelp vil bli redusert.

Husbanken er svært opptatt av at **midlene kommunene sparer** brukes til oppgradering av eksisterende og framskaffelse av nye utleieboliger for vanskeligstilte grupper.

Et annet tiltak regjeringen introduserer for å legge til rette for økt tilvekst av kommunale utleieboliger, er å prioritere utleieboliger enda tydeligere innenfor boligtilskuddsordningen. Måltallet for nye kommunale boliger økes fra 1000 i 2008 til 1500 i 2009.

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. Dette fordi satsingsområdet er flyttet til bygging eller kjøp av utleieboliger

Retningslinjer for boligtilskudd fra Husbanken (utdrag):

Formål

Boligtilskuddet skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Husbanken kan gi boligtilskudd til prosjekter som bidrar til:

- boligtiltak for bostedsløse, rusmisbrukere, flyktninger, funksjonshemmede og andre spesielt vanskeligstilte.
- å øke antallet av egnede utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tilsagn/vedtak om tilskudd forutsetter at det er tilgjengelige budsjettmidler.

Tilskuddet kan gis til:

b. Kommuner:

- etablering og utbedring av egne utleieboliger.
- Videretildeling til enkeltpersoner for boligetablering, utbedring og tilpasning, samt refinansiering.

c. Selskaper, stiftelser og lignende:

- etablering og utbedring av utleieboliger for vanskeligstilte.

e. Prosjektering og innstallering av heis i eksisterende boligeiendommer.

Det kan også gis tilskudd til konsulentbistand til prosjektering av heis og kostnadsoverslag for innstallering av heis.

Hvem gis tilskudd til (utdrag):

b. Kommuner

Ved tilskudd til utleieboliger skal det legges vekt på kommunens vurdering.

c. Selskaper, stiftelser og lignende

Ved tilskudd til utleieboliger skal det legges vekt på kommunens vurdering og anbefaling, samt prosjektets verdi ved fremtidig omsetting.

e. Tilskudd til posjektering og installering av heis

Tilskudd kan gis til eiere av eksisterende bolgeiendommer med minst tre etasjer.

Utmålingsregler:

Husbanken kan kreve at det inngår egenkapital/egeninnsats i finansieringen.

Tilskudd til kommuner, selskaper eller stiftelser o.l. til utleieboliger
Tilskuddet skal som hovedregel ikke overstige 20% av godkjente anleggskostnader eller salgspris.

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% av godkjente anleggskostnader eller salgspris.

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

- Tiltaket skal være forankret i kommunalt plandokument, eksempelvis boligsosial handlingsplan (det må vi ordne)
- 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.

Maksimalt tilskudd kan ikke overstige differansen mellom årlige utgifter og inntekter knyttet til investeringen i prosjektet. (For beregning av tilskuddet, se veileder.)

Det kan gis tilskudd til **dekning av driftsutgifter for kriseboliger med inntil 100% av godkjente driftsutgifter.** Med driftsutgifter menes tomgangsleie, kjøp av møbler, administrasjonskostnader og lignende.

Tilskudd til utredning og prosjektering

Tilskuddet kan dekke kostnader til **utredning** med inntil kr 12 000 per sak. Tilskuddet kan dekke kostnader til **prosjektering** med inntil kr 12 000 per sak.

Det kan i særskilte tilfeller gis høyere tilskudd.

Tilskudd til tilstandsvurdering og prosjektering/installering av heis Det kan gis tilskudd på inntil 50% av kostnadene til tilstandsvurdering trinn I og II samt prosjektering /installering av heis.

Presisering av øvrige vilkår.

Sikkerhet.

Unntak fra regelen om pantesikkerhet er tilskudd gitt til kommunale prosjekter, prosjekteringstilskudd, tilskudd til tilstandsvurdering og tilskudd til prosjektering av heis.

Krav til tilbakebetaling

Boligtilskuddet kan kreves tilbakebetalt eller gjøres rente og avdragspliktig dersom boligene disponeres til andre målgrupper enn forutsatt i formålet for tilskuddsordningen.

Tilskudd til utleieboliger avskrives med 5% pr fullført år.

Overdras boligen til ny eier i tilskuddets avskrivningsperiode, kan gjenstående tilskudd bli krevd tilbakebetalt, eventuelt gjøres rente og avdragspliktig. I særlige tilfeller f.eks. ved salg av bolig som fører til tap, kan kravet om tilbakebetaling av tilskudd frafalles.

Klageadgang

Husbankens vedtak.

Det er anledning til å klage på Husbankens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på tilskudd. Klage må være skriftlig og sendes det kontoret som har truffet vedtaket. Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over og hvilke endringer som ønskes. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet fram. Hvis klagen ikke gis medhold, sendes den til en uavhengig klagenemnd som er oppnevnt for husbanksaker.

Med hilsen

Rita E. Sundet
avdelingsleder