



Delprosjekt " Boliger og bomuligheter i Lurøy" - Lurøy Liv laga i nye daga

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
42/23	21.06.2023	Formannskapet
23/23	28.06.2023	Kommunestyret

Innstilling fra kommunedirektøren

- Lurøy kommune igangsetter et prosjekt «Boliger og bomuligheter» i Lurøy med mål om å tilrettelegge for økt privat boligbygging i kommunen.
- Vedlagte prosjektplan godkjennes.
- Det settes i gang et pilotprosjekt: Tilvisningsavtale for 5 boenheter på Indre-Kvarøy jfr saksutredningen. Tomt tilbys til kostpris (70 kr/m²).

Formannskapets behandling i møte 21.06.2023:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 21.06.2023:

Lurøy kommune igangsetter et prosjekt «Boliger og bomuligheter» i Lurøy med mål om å tilrettelegge for økt privat boligbygging i kommunen.

- Vedlagte prosjektplan godkjennes.
- Det settes i gang et pilotprosjekt: Tilvisningsavtale for 5 boenheter på Indre-Kvarøy jfr saksutredningen. Tomt tilbys til kostpris (70 kr/m²).

Kommunestyrets behandling i møte 28.06.2023:

Alf-Gøran Knutsen og Gjermund Olsen ba sin habilitet vurdert jf forvaltningsloven § 8. De ble erklært habile på dette stadiet.

Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret 28.06.2023:

Lurøy kommune igangsetter et prosjekt «Boliger og bomuligheter» i Lurøy med mål om å tilrettelegge for økt privat boligbygging i kommunen.

- Vedlagte prosjektplan godkjennes.
- Det settes i gang et pilotprosjekt: Tilvisningsavtale for 5 boenheter på Indre-Kvarøy jfr saksutredningen. Tomt tilbys til kostpris (70 kr/m²).

Saksutredning

Habilitet

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

Oppsummering

Dette er ett av flere delprosjekt under hovedprosjektet «Lurøy liv laga i nye daga»

Det er laget en prosjektplan som tar for seg hvordan administrasjonen ser for seg å organisere et delprosjekt som omhandler boliger og bomuligheter i Lurøy kommune.

Bakgrunn

Kommunestyret vedtok i budsjettsak for 2023:

«Boligbyggingen i kretsene må økes for å skape mulighetsrom for økt tilflytting. Lurøy kommunestyre ber om at det framlegges en plan for økt boligbygging som ivaretar de kretsvisе behov for både næringsliv og befolkning. Utredningen må også ta for seg ulike mulige samarbeid mellom kommunen og private aktører.»

På bakgrunn av blant annet dette vedtaket er det nå laget en prosjektplan som har en del måls:

Hovedmål:

- Øke privat boligbygging for å imøtekomme et stigende boligbehov.

Resultatmål:

- Stimulere til økt boligbygging uten at dette gjennomføres av Lurøy kommune
- Øke kunnskap om hvilke muligheter som finnes for å tilrettelegge for boligbygging slik at disse kan benyttes i utvikling av Lurøy kommune.
- Definere konkrete virkemidler som skal tas i bruk.

Fra samfunnsdelen så heter det:

- Nye boligtilbud bør fokusere på viktige trivselsfaktorer. Nærhet til tjeneste - og aktivitetstilbud i kretsene vil stimulere tjenester og tilbud, og øke attraktivitet på boligene.
- Lurøy kommune skal ha en boligplan for alle innbyggergrupper og som imøteser privat og offentlig sektors fremtidige behov. Kvalitet for alle.

Bolig regnes som en av de viktigste pilarene i velferdsstaten:

«Boligen dekker et av våre mest grunnleggende behov, og bolig er derfor den fjerde velferdspilaren ved siden av helse, utdanning og arbeid. Boligen bidrar til tilhørighet, den gir fysisk trygghet, den skaper identitet, og den er en viktig sosial arena. Og omvendt – det å bo dårlig eller være bostedsløs, påvirker livskvaliteten negativt. Det blir vanskeligere å ta imot og nyttiggjøre seg velferdstjenester, gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet. En utrygg bosituasjon vil også vanskeliggjøre integrering, og veien til kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker kan bli kortere (nasjonal strategi for sosial boligpolitikk 2021- 2024)»

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe i samfunnet, men et begrep som brukes om personer og familier som sliter med å få dekket boligbehovene sine. Vi definerer vanskeligstilte på boligmarkedet som dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten bolig
- står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

Mulige virkemidler for privat boligbygging

Startlån: Dette kan brukes til å kjøpe eller bygge bolig.

Startlån og tilskudd fra kommunen kan hjelpe den som har hatt langvarige problemer med å få lån i vanlig bank til å kjøpe eller tilpasse egen bolig. I noen tilfeller kan kommunen kombinere startlånet med et boligtilskudd. Kommunene kan også bruke startlån for å tiltrekke og beholde ansatte som er viktige for næringsliv og kommunen. Dette gir kommunene muligheten for å ta distriktpolitiske hensyn i behandlingen av søknader om startlån.

Lån i Husbanken: Kommunen kan velge å finansiere egenkapitalkravet (15%) til personer med betjeningsevne med startlån, slik at man kan låne resterende 85% hos Husbanken. Husbanken har egne lånemodeller for distriktsnorge og kan avvike krav om panteverdi så lenge krav om betjeningsevne er oppfylt.

Tilvisningsavtale:

Husbanken skriver:

«Kommunen kan benytte tilvisningsavtaler til å skaffe flere egnede utleieboliger i samarbeid med private utbyggere og Husbanken. Gjennom en slik langsiktig avtale har kommunen rett til å henvise vanskeligstilte personer og familier til 40 prosent av boligene i et prosjekt i minst 20 år.

Tilvisningsavtaler er aktuelt for både små og store kommuner, små og store prosjekter. Det skal være boliger med samme kvaliteter som selveierboliger i gode og trygge bomiljøer. I prosjekter med fire boliger eller færre, har kommunen tilvisningsrett til alle boligene til enhver tid. Boliger med tilvisningsrett er beregnet for boligsøkere som av ulike årsaker er økonomisk vanskeligstilt på boligmarkedet.»

Kommunen skal således ikke inn med hverken midler eller garantier i slike avtaler, for utbygger er betingelsene de får gjennom lån i Husbanken det utløsende. Utbyggere som deltar i prosjektet, vil kunne få inntil 85 % grunnlån fra Husbanken med inntil 50 års løpetid og 20 års fastrente. Ved samarbeidsavtale mellom kommunen og utbygger om tilvisning i 20 år, kan husbanklån gis til prosjektet. Kommunen har ingen økonomiske forpliktelser i prosjektet og har et samarbeid med utbygger regulert i en samarbeidsavtale.

For mer informasjon om tilvisningsavtaler kan Husbanken sine internettsider besøkes.

Fra leie til eie:

«Leie til Eie er et boligkonsept som gjør det mulig å leie din egen bolig før du kjøper den. Helt konkret innebærer det at du inngår en leieavtale og en opsjonsavtale hvor du har rett til å kjøpe boligen til en forhåndsbestemt pris. Når boligen er ferdig bygget kan du leie den i inntil 5 år.»

Husbanken skriver om ordningen:

«Flere skal kunne eie sin egen bolig, og flere skal få hjelp til å gå fra leie til eie ved hjelp av startlån. Særlig vanskeligstilte barnefamilier skal få bistand til å kjøpe egen bolig hvis de ikke greier det på egen hånd.»

Hvorfor bør flest mulig eie?

Det er mer gunstig å eie bolig framfor å leie den. Skattesystemet gir økonomiske fordeler til boligeiere. Boligen bidrar til å trygge husstanden for fremtida. Økonomisk trygghet bringes videre til barna i form av arv.

Studier viser at bomiljøer hvor de fleste eier boligene sine, tilbyr tryggere og mer stabile boforhold. Leiemarkedet med korttidsleie og små boliger gir sjelden den samme trygge rammen rundt barns oppvekst.

Men ikke alle kan eie med en gang. Noen må få tilbud om å leie først, enten kommunal bolig eller hos private.

Kommunen bør vurdere leie til eie-avtale med barnefamilier og andre husstander som er i målgruppe for kommunal bolig, og som ikke oppfyller kravene til å få boliglån i dag, men som kan bli i stand til å kjøpe bolig på sikt. Husstanden inngår da en opsjonsavtale om fremtidig kjøp, samtidig som den inngår leieavtalen med kommunen.

Slike avtaler er vanligvis på fem år, og gir husstanden mulighet til å kjøpe boligen til en forhåndsbestemt pris, hvis den ønsker å beholde boligen ved leietidens utløp.

Kommunen skaffer en bolig i tråd med husstandens nåværende og fremtidige behov.

Når leietiden utløper, får leietakerne tilbud om å kjøpe boligen til prisen den hadde da avtalen ble inngått. Kjøpet finansieres med oppspart egenkapital i leieperioden, startlån og/eller vanlig banklån og eventuelt tilskudd til etablering.

En kan også se for seg slike avtaler mellom husstander og utbyggere som samarbeider med kommunen om å skaffe flere boliger med tilvisningsavtaler.»

Hvordan kan Lurøy komme tilrettelegg/bidra slik at dagens leietakere i kommunale boliger selv får kjøpt eller bygd bolig? Flere har trolig økonomisk kapasitet til selv å eie bolig, men har ikke selv mulighet til å gjennomføre en slik anskaffelse.

Trenger de hjelp til å få vurdert økonomien? Hjelp til å bygge? Kontakt med husbanken/bank? Hjelp til kjøp? Leie før eie? Har Lurøy kommune boliger i dag som kan være aktuelle for dette?

Kjøp av boliger/leiligheter i prosjekterte utbygginger

Det må avklares om Lurøy kommune kanskje kan kjøpe leiligheter i nye boligprosjekter for å sørge for at entreprenør får grunnlag for å starte utbygging? Et generelt krav fra bankene er at et prosjekt må ha 60% forhåndssalg før en gjør beslutning om å iverksette bygging. Ved at Lurøy kommune kjøper så kan det kravet fortere oppnås og bygging kan starte tidligere.

Vurdering

Lurøy kommune har relativt sett mange utleieboliger, men stort sett alle er leid ut/disponert til enhver tid.

Vi har disse boligene pr i dag:

Utleieboliger	61 stk
Miljøterapi	11 stk
Omsorg/sosial	6 stk
Omsorgsboliger	55 stk
Avlastning omsorg	3 stk

Lurøy kommune er derfor ofte i den situasjonen at man ikke har ledig kapasitet til verken vanskeligstilte på boligmarkedet, eller ordinære søkere på bolig, herunder egne ansatte.

Utleiemarkedet er vanskelig, med stort sett få eller ingen private boliger, da med unntak av på Lovund hvor Hamnholmvalen eiendom har en betydelig mengde boenheter. Imidlertid så er det også stort behov for boliger på Lovund, så kretsen må også ivaretas.

Der er mye aktivitet rundt om i hele kommunen og en hører ofte at firmaer ikke finner boliger til nyansatte. Det samme gjelder Lurøy kommune som arbeidsgiver, det kan være utfordrende for nytilsatte å finne bolig.

Tilvisningsavtale – pilotprosjekt

Lurøy kommune har ikke noe erfaring med dette med tilvisningsavtaler.

Vi har en krets i kommunen som kan peke seg ut for hvor kommunen kan gjennomføre et pilotprosjekt der vi høster erfaring med ordningen. Det er Kvarøy. Lurøy kommune har trolig behov for boliger til våre ansatte. Det vært dialog om bygging av flere boliger fra Kvarøy lakseoppdrett as, de har jo et behov for flere boenheter. I denne omgang vurderes behovet til å være ca 5 boenheter. Lurøy kommune vil da få tilvisningsrett for 2 av disse.

Lurøy kommune har en boligtomt på Kvarøy.

Som et pilotprosjekt foreslås det at det lyses ut mulighet for tilvisningsavtale på Kvarøy, der tilbydere gis anledning til å kjøpe deler av denne boligtomten av Lurøy kommune til kostpris (dvs det som Lurøy kommune betalte for tomten inkl omkostninger) om de ønsker dette. Dette tilsvarer en pris på 70 kr/m² for råtomt (uten vann, avløp mm). Omkostninger vil tilkomme.

Konklusjon/anbefaling

Vedlagte prosjektbeskrivelse med fremdriftsplan anbefales godkjent.

Lurøy kommune lyser ut en tilvisningsavtale for 5 boenheter på Indre-Kvarøy.

Vedlegg

1 Prosjektplan : Boliger og bomuligheter i Lurøy