



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Formannskapet	16.06.2015	
Kommunestyret	30.06.2015	

Strategivalg for bygging på eiendommen gnr78 bnr 25 og 26 i Frosta kommune

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Frosta kommune velger å bygge ut eiendommen for ungbo-brukere og andre målgrupper i egenregi, alternativ 1.
2. Rådmannen fremmer anbudsgrunnlag til godkjenning på bakgrunn av skisser for bygninger på tomte som godkjennes som grunnlag for videre prosjektering og bygging på tomte. Det forutsettes medvirkning fra brukerrepresentant for Ungbo-prosjektet.
3. For å sikre framdrift og kjøp av tjenester til gjennomføring av pkt 2. Avsettes en økonomisk ramme på investering til Kr 150.000,- Dette finansieres med låneopptak som samordnes med øvrige låneopptak i 2015
4. Nødvendig investeringsramme med aktuell finansieringsplan innarbeides (12,1 mill.) i Budsjett 2016 og Økonomiplan for 2016-2019. Dersom byggestart etter anbudsprosess tilsier at det er behov for gjennomføring av deler av investeringen i 2015, fremmer rådmannen budsjettregulering på dette i 2015.
5. Dersom bosetting av flyktninger i 2015 ikke lar seg løse ved å leie boalternativer i markedet, bes rådmannen om å vurdere kjøp av aktuelle boliger til salg i markedet for utleie til flyktninger, og eventuelt fremme egen sak om dette i 2015.

Vedlegg

- 1 SaksFremlegg Stjørdal Borettslag Fosslåsen 2015
- 2 Borettslaget Fosslivegen 14 etablering og drift
- 3 Plantegning
- 4 Plantegning 2 etg
- 5 Snitt
- 6 Situasjonsplan
- 7 Sender e-post: 78_25 og 26 Frosta
Situasjonskart_Illustrasjonsplan 10 leiligheter
- 8 Epost 1 - Steinar Hansen
- 9 E-post 2 - Steinar Hansen

Bakgrunn for saken:

Saken har bakgrunn i følgende saker i KO:

Nr	Sak nr	Dato	Sakstittel
1	68/13	29.10.2013	Boligsosial handlingsplan - Sluttbehandling
2	76/13	17.12.2013	Budsjett 2014/økonomiplan 2014-2017
3	32/14	27.05.2014	Erverv av grunn til kommunalt utbyggingsformål
4	66/14	16.12.2014	Budsjett 2015 – Økonomiplan 2015-2018
5	23/15	05.05.2015	Bosetting av flyktninger - evaluering og videre framdrift av arbeidet

Saksopplysninger:

Rådmannen refererer kronologisk vedtakene i sakene av betydning for utbyggingsprosjektet på den tidligere eiendommen for Bunnprisbutikken. Dette for å synliggjøre politiske styringssignaler i saken, og behovet for å gjøre et endelig prinsippvalg før det mer ressurskrevende arbeidet med utarbeidelse av anbudsgrunnlag for å realisere utbygging tas i neste trinn. Saksnr, refererer seg til KO-sakene i tabellen over under bakgrunn for saken.

68/13 Boligsosial Handlingsplan

Endelig vedtak

Boligsosial handlingsplan for Frosta kommune 2013-17 vedtas som retningsgivende for det boligsosiale arbeidet i Frosta kommune.

De ulike tiltakene med de endringer som er foreslått i møte følges opp i videre behandling av budsjett og økonomiplan for perioden.

Forslag om nybygg av 5 ungbøenheter med plassering innarbeides i budsjettet for 2014.

76/13 (Vedtatte punkter av relevans for saken)

Pkt 2.1.: Investeringer

Rådmannens forslag til investeringsramme vedtas med følgende endringer

- *Boliger til flyktninger endres til kr 7 mill., og det vurderes samarbeid med private utbyggere*
- *Realisering av Ungbo-prosjektet framskyndes til 2014 i tråd med boligsosial handlingsplan.*
- *Administrasjonen bes ved alle kommunalt initierte boligprosjekter å vurdere eierformen selvstendige borettslag og borettslag med spesielle innskuddsbetingelser og vedtekter som gir kommunal tildelingsrett.*

32/14 Erverv av grunn til kommunalt utbyggingsformål (gnr 78 bnr 25 og 26)

Endelig vedtak:

1. *Framlagte forslag til kjøpekontrakt for erverv av Gnr 78 Bnr 25 og 26 godkjennes*

2. *Budsjettert ramme til Ungbo Kr 5.750.000 og boliger til flyktninger sees under et, og som evt. bidrag til utbygging av eiendommen i egen regi.*
3. *Bruk av leilighetene til ulike målgrupper avgjøres endelig opp mot utarbeidelse av anbudsgrunnlag – egnethet til ulike målgrupper.*
4. *Ved utarbeiding av anbudsgrunnlag skal rådmannen utrede utbygging i egen regi samt også vurdere utbygging som offentlig-privat samarbeid, eksempelvis som Hamarøy-modellen. Ved utarbeiding av revidert finansieringsplanen må muligheten for støtte fra Husbanken i de ulike utbyggingsalternativene avklares.*
5. *Administrasjonen bes utrede mulighetene for å lokalisere tilbudet på Elvarheim nærmere sentrum.*

66/14 Budsjett 2015 og økonomiplan 2015-2018

Investeringsramme Ungbo er ikke videreført i Budsjett 2015, da et prinsippvedtak utbygging i egenregi eller i offentlig privat samarbeid med forpliktelse til kommunal leie må gjøres før anbudsform og finansieringsbehov kan avklares

Oppsummert må følgende belyses/utredes i denne saken:

1. 5 ungboenheter sammen med leiligheter til andre målgrupper skal realiseres på ervervet tomt
2. Administrasjonen bes ved alle kommunalt initierte boligprosjekter å vurdere eierformen selvstendige borettslag og borettslag med spesielle innskuddsbetingelser og vedtekter som gir kommunal tildelingsrett.
3. Bruk av leilighetene til ulike målgrupper avgjøres endelig opp mot utarbeidelse av anbudsgrunnlag - egnethet til ulike målgrupper.
4. Ved utarbeiding av anbudsgrunnlag skal rådmannen utrede utbygging i egen regi samt også vurdere utbygging som offentlig-privat samarbeid, eksempelvis som Hamarøy-modellen. Ved utarbeiding av revidert finansieringsplanen må muligheten for støtte fra Husbanken i de ulike utbyggingsalternativene avklares.
5. Administrasjonen bes utrede mulighetene for å lokalisere tilbudet på Elvarheim nærmere sentrum. (Følges nå opp som del av prosjektplanen for utredning av helsehus 2015)

I tillegg til vedtakene over har kommunestyret den 5.5.15 i sak 23/15 **Bosetting av flyktninger – evaluering og videre framdrift av arbeidet gjort følgende vedtak:**

Evaluering av arbeidet med å bosette flyktninger i 2014 tas til orientering. Elementer fra evalueringa blir retningsgivende for arbeidet i framtida.

Frosta kommune bosetter 10 flyktninger i 2015 og 2016 slik som IMDI oppfordrer til. Eventuell familiegjenforening kommer i tillegg.

Arbeidet med integrering av alle innbyggere med utenlandsk opprinnelse samles og organiseres som en egen avdeling i sentraladministrasjonen. Det utarbeides egne rutiner for dette arbeidet etter reglene i introduksjonsloven.

Frosta kommunes målsetting er at alle i målgruppa skal få mest mulig likeverdige tjenester.

Ved betydelig familiegjenforening vurderes mottakstall for 2016 på nytt. Mottak 2016 forutsetter at boliger blir tilgjengelig.

Vedtaket innebærer en mer varig omfattende bosetting enn tidligere, med behov for en mer aktiv kommunal strategi ift. tilrettelegging for bosetting og integrering. På kort sikt i 2015 satses det på å leie og gjøre en evt. vurdering av kjøp av aktuelle egnede eiendommer i markedet. I tillegg vil det være behov for å vurdere videre utbygging med tanke på bosetting i 2016, og eventuell familiegjenforening som kommer.

Eiendommen 78/25, 26 er egnet for bebyggelse av totalt 10 boenheter 5 til ungbo og 5 til øvrige målgrupper med størrelse på ca 50 m2 pr enhet. Det vises til Vedlegg Nr. 7. i saken som viser situasjonsplan og tomteutnyttelse for et bygg i 2 etasjer.

Behov sentrumsnære leiligheter til ungdom med behov for kommunale tjenester/oppfølging, eldre med behov for pleie (nærheten og synergi med tjenesteleveranse fra fagpersonell på Frostatunet) og bosetting av flyktinger og andre med behov for kommunal bolig.

Ungbo leiligheter og boliger for flyktinger til utleie, kan utløse maksimalt 40% tilskudd fra Husbanken, avhengig av kostnad og utleiepris. Ved kjøp av 4 mannsbolig i 2014 ble Frosta kommune etter søknad tildelt ca 37 % tilskudd ift investert sum. En kan her operere med ulike scenarier for tilskuddsnivå: 20%, 30% og 40% som en synliggjør i analysen.

Vurdering:

For å analysere saken opp mot de styringssignaler ift. forholdet mellom kommunalt og privat eierskap som er gitt i vedtaks form opp mot behovet for bosted for ulike målgrupper, ser rådmannen følgende alternativer.

1. Utbygging og eierskap i **kommunal regi**, med utleie til Ungbo brukere, flyktinger og andre
2. Etablering av **borettslag** med kommunal tildelingsrett ift ungbo-brukere og eldre med behov for omsorgsbolig. Kommunen kan maksimalt ha 30 % av andelene, max ha 3 boliger av 10 i et eventuelt borettslag. I denne modellen kan Frosta kommune på linje med en nesten tilsvarende sak (Borettslag i Fosslivegen 18 i Stjørdal kommune, jfr. Vedleggene Nr.1-6). Stå for utbygging/investering, etablering av interimstyre/økonomisk plan og overføring av eiendommen med verdier og gjeld til et borettslag som tar ansvar for framtidig drift og vedlikehold
3. Realisere prosjektet ihht. «**Hamarøymodellen**». Gå ut på anbud i en OPS (offentlig privat samarbeid) –modell hvor kommunen forplikter seg til å leie en del av leilighetene på langsiktig basis. Eierskap til tomt kjøpt for 2,5 mill må avklares spesielt.

Modell 1 og 3 vil være mest ytterliggående, og modell 2 en slags mellomløsning

Modell/+, -	1. Kommunal regi	2 .Borettslag	3. Hamarøymodellen OPS
Fordeler	Gir mest forutsigbarhet ift økonomi og fleksibilitet ift bruk til ulike målgrupper Gir mulighet for å selge	Husbrukeren blir mer ansvarlig for egen bolig, tar del i styring og ansvar for vedlikehold	Alt ansvar i investering og drift overlates til leverandør ift kravspesifikasjon i anbud.

	<p>frigjorte kommunale boliger andre steder</p> <p>Attraktiv sentrumsnær tomt med stor sannsynlighet for utleie</p> <p>Størst fleksibilitet ift. målgrupper</p>	<p>Reduserer kommunal lånebehov,</p> <p>Muligheten er å kombinere ungbo-brukere med omsorgsboliger til eldre. Kan da frigjøre plasser på Nertunet til evt. flyktninger</p>	
Ulemper	<p>Kommunal lånegjeld øker, men kan kompensere med å selge eldre boliger med oppgraderingsbehov.</p>	<p>Kan ha maksimalt 30% kommunalt eierskap ift andeler/leiligheter. Gir mindre mulighet til å bygge for helhetlig kommunalt behov, selv om det kan innføres kommunal tildelingsrett til en målgruppe</p> <p>Vanskelig å kombinere formål Ungbo og flyktninger, da det neppe er aktuelt for flyktninger å kjøpe slike midlertidige leiligheter (familiegjenforening, andre bosteder aktuelle på sikt) Skal man etablere borettslag bør det gjelde for hele eiendommen</p> <p>Behovet for boliger til flyktninger må løses i annen sammenheng evt. nertunet eller andre prosjekter</p>	<p>Økonomiske estimater vil på forhånd være usikre. Kan bli dyrere eller billigere ift etablering ihht alternativ 1.</p> <p>Usikkerhet ift økonomisk kompensasjon for tomteverdi</p> <p>Fungere best om leverandørene stiller med tomt og konkurrerer på like vilkår</p>

Dersom man bygger for ungbobrukere og flyktninger vil en kunne oppnå inntil 40% tilskudd på hele utbyggingssummen. Kombinasjonen Ungbo og omsorgsleiligheter gir også tilsvarende tilskudd, og kan gi grunnlag for borettslag, men kommunen kan her maksimalt eie 3 leiligheter i borettslaget. Det er ikke generelle omsorgsleiligheter kommunen har behov for, men omsorgsleiligheter for demente, som utredes som en hensiktsmessig del av frostasenteret som del av helsehussaken.

På generelt grunnlag er rådmannens vurdering er at Frosta kommune bør investere i utbygging i 10 enheter i egenregi, alternativ 1. Dette vil sannsynligvis være det økonomisk mest gunstige ift å forplikte seg på langsiktig tilbakeleie fra en privat utbygger ihht. Hamarøymodellen. Denne modellen er i utgangspunktet utviklet i distriktene hvor private utbyggere ser større risiko med å ta initiativ til å etablere bolig/leiligheter for utleie ut fra bl.a. befolkningsutvikling og nærings- og sysselsettingsgrunnlag. Ved at kommuner tar en vesentlig del av risikoen ved å forplikte seg til langsiktig leie i en OPS (Offentlig Privat Samarbeid) anbudsprosess, reduseres den private utbyggers økonomiske risiko. Lavere konkurranse om utbyggingsprosjekter i distriktene kan medføre dyrere utbygging. Private utbyggere har heller ikke så gode lånebetingelser som kommunal virksomhet. Dette er likevel forbundet med usikkerhet ift markedet på Frosta og om det slår positivt eller negativt ut ift. egenregi.

Rådmannen forstår også ønske om å redusere kommunalt låneopptak særlig på områder hvor det ikke er selvkost/sikre utleieinntekter, samt mtp. andre viktige investeringsutfordringer (helsehus, kommunale barnehager m.v.) som står for tur.

Etablering av Borettslag med innskudd/salg av andelsleiligheter kan være en mellomløsning som er et alternativ, men er ikke det primære rådmannen anbefaler. Målgruppen bør da være Ungbo-brukere og omsorgsleiligheter for eldre, med kommunal tildelingsrett. Men i denne løsningen kan ikke kommunen eie mer enn 30%, maks 3 leiligheter ihht. borettslagsloven

Økonomiske konsekvenser:

	Kommunal utbygging			Borettslag (3 bo-enheter)
Tilskuddsgrad Husbanken	20 %	30 %	40 %	20 %
Investering - Tomt	2 500	2 500	2 500	750
Investering - Bygning	12 100	12 100	12 100	3 630
Lånefinansiering prosjektet	11 680	10 220	8 760	3 504
Driftsvirkninger				
Renter/Avdrag	669	586	502	201
FDV	150	150	150	45
Adm.kostnader				4
SUM Driftsvirkninger	819	736	652	250
<i>Husleie pr. mnd (etter tilsk)</i>	<i>6 256</i>	<i>5 622</i>	<i>4 981</i>	<i>6 264</i>
Endring lånegjeld etter gjeldende vedtak	9 180	7 720	6 260	1 004
Forutsetning:				
Investeringskostnad - 10 boenheter, 50 kvm, 22.000 pr. kvm + 10 % usikkerhet				
Rentekostnad på 4,0 % (10 års swap + 0,4 pp margin + usikkerhet 1,4 pp)				
Avdrag - annuitet lagt til grunn i beregningen - 30 år.				
FDV - kr. 300 pr. kvm pr. år				
Evt. tilskudd vil kunne endre lånefinansiering for borettslag. I tillegg vil rente og avdragsutgifter bli avgjort av finansieringsløsning hos borettslaget. Beregning gjort med annuitet 20 % tilskudd.				
Husleie estimat - fullfinansiering med 1 mnd ledighet pr. år				

Når det gjelder samlet driftsvirkning vil det ikke være store forskjeller på kort sikt. Fordelen med mindre gjeldsbelastning vil gi mindre renterisiko.

Det må her gjøres en avveining mellom behovet for disposisjonsrett over alle leiligheter (ut over ungbo/omsorgsbehov) og behovet for mindre gjeldsbelastning. Dagens situasjon med vedtak om mottak av flere flyktninger i tillegg til ungbo-behovet tilsier et større kommunalt ansvar for boliger og fleksibel disponering av boligene samlet sett framover. Flyktningene som i første omgang ikke kommer til å eie, men leie bolig/leilighet, må sikres bosetting delvis i dette bygget og/eller ift. andre muligheter. Skulle behovet bli mindre i tiden som kommer, vil det da være en svært aktuell strategi å selge gamle boliger, nedbetale gjeld med inntektene, og da sitte igjen med nyere attraktive botilbud i sentrum for utleie.

Frosta har hatt en positiv befolkningsutvikling og tomter i sentrum er attraktive. I tillegg er synergi med nærhet og effektiv drift ift. tjenestebehov for brukerne fra bemanningen på Frostatunet lagt til grunn som viktig ved kjøp av den aktuelle tomte.

Investering i attraktive nye bomuligheter i sentrum i egenregi vurderes å være et økonomisk lavrisikoprojekt. Rådmannen mener utbygging i kommunal regi etter anbudsrunder vurderes å gi mest forutsigbarhet og fleksibilitet ift bruk opp mot behovet for bomuligheter som kommunen bør ta et ansvar overfor.

Konsekvenser for folkehelse:

Helhetlige og gode bomuligheter, i denne sammenheng med nærhet til handels- og helhetlig tjenestetilbud, vurderes å fremme folkehelse.

Uansett hvilken strategi man velger for utbygging for den kommunale eiendommen (78/25 og 26), vil bomulighetene på denne eiendommen ikke være tilgjengelige før i 2016. Dette innebærer at dersom bosetting av flyktninger i 2015 ikke lar seg løse med leie av boliger, kan behovet for kjøp av noen leiligheter allerede i 2015 måtte vurderes (jfr 2014). Dette er bakgrunnen for at rådmannen foreslår eget punkt i forslaget til vedtak (pkt.5.), slik at kommunestyret tar prinsipielt stilling til aktuell framgangsmåte og prioritering av boligspørsmålet for målgruppen.

Det vil også kunne påvirke hvilke helhetlige løsninger man kan få til, og hvem som bør tilbys leilighet ved realisering av dette prosjektet. Noen av flyktningene kan etter hvert få behov for annen bomulighet enn små leiligheter. Det kan hende at det blir mer hensiktsmessig at noen som i dag bor i kommunal bolig kan tilbys leilighet i nybygg på 78/25, 26, og at den kommunale boligen som frigis kan være bedre egnet for bosetting av flere flyktninger sammen. Det er slik fleksibilitet rådmannen mener vi nå har behov for å få til best mulig tilpasning overfor ulike målgrupper med boligbehov framover.

I tillegg mener rådmannen det i denne saken er viktig å sette av nødvendige ressurser til ferdigstilling av grunnlaget for å gå ut på anbud/realisere byggeprosjektet. Dette gjelder uavhengig av hvilken strategi som besluttes ift. utbygging og drift foran, alternativene 1-3. Det bør settes av en ramme på inntil 150.000 eks MVA til kjøp av tjenester, ferdigstilling av anbudsgrunnlag, arkitekttjenester, evt. forberede organisatorisk grunnlag.

Konklusjon:

1. Frosta kommune velger å bygge ut eiendommen for ungbo-brukere og andre målgrupper i egenregi, alternativ 1.
2. Rådmannen fremmer anbudsgrunnlag til godkjenning på bakgrunn av skisser for bygninger på tomte som godkjennes som grunnlag for videre prosjektering og bygging på tomte. Det forutsettes medvirkning fra brukerrepresentant for Ungbo-prosjektet.
3. For å sikre framdrift og kjøp av tjenester til gjennomføring av pkt 2. Avsettes en økonomisk ramme på investering til Kr 150.000,- Dette finansieres med låneopptak som samordnes med øvrige låneopptak i 2015
4. Nødvendig investeringsramme med aktuell finansieringsplan innarbeides (12,1 mill.) i Budsjett 2016 og Økonomiplan for 2016-2019. Dersom byggestart etter anbudsprosess tilsier at det er behov for gjennomføring av deler av investeringen i 2015, fremmer rådmannen budsjettregulering på dette i 2015.
5. Dersom bosetting av flyktninger i 2015 ikke lar seg løse ved å leie boalternativer i markedet, bes rådmannen om å vurdere kjøp av aktuelle boliger til salgs i markedet for utleie til flyktninger, og eventuelt fremme egen sak om dette i 2015.

Arne Ketil Auran
Rådmann