



SAKSFRAMLEGG

Kjøp av leiligheter Olbergsmoen

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	24.10.2024
	Kommunestyre	07.11.2024

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:

Saken fremmes uten innstilling.

Begrunnelse

Det å legge til rette for «Prøvebo» og «Leie til eie» på Olbergsmoen kan bli et viktig incitament i arbeidet med å rekruttere nye innbyggere. Det som taler imot å gjennomføre tiltaket er den økonomiske inngangs-billetten i lys av kommunens økonomiske situasjon.

Saksopplysninger:

Noresund Fjordutsikt AS og Sandvold Boliger AS oppfører nå 17 leiligheter i to lavblokkbygninger på Olbergsmoen. I tillegg til dette skal det settes opp en firemannsbolig, noe som kan starte umiddelbart hvis kommunen kjøper to av leilighetene. Hvis ikke kommunen kjøper to leiligheter så vil oppføringen av firemannsboligen bli utsatt, av hensyn til økonomisk risiko.

Prisen for leilighetene i Ariel firemannsbolig, er 2.750.000,-pr leilighet. Disse har et bruksareal på 50m2 med to soverom (vedlagt presentasjon). Disse leilighetene vil passe veldig godt i et totalmarkeds behov (kommunalt og privat).

Krødsherad kommune ønsker å tilby et variert botilbud for å tiltrekke nye innbyggere, men å komme inn på boligmarkedet, spesielt for yngre mennesker, er krevende. Høy rente og krav om egenandel gjør at dette er omtrent umulig uten en kausjonist i bakhånd. Leilighetene på Olbergsmoen er i så måte et nytt tilbud, hvor det kan åpnes opp for prøvebo og leie til eie.

Prøvebo innebærer en avtale for en tidsbestemt periode, i den hensikt å avklare om leietaker trives og kan se for seg å etablere seg permanent i bygda. Leilighetene kan tilbys til en subsidiert pris for en avtalt leieperiode, med et krav om å melde flytting til kommunen. Prøvebo er en fin måte å markedsføre kommunen, og er godt virkemiddel for å motivere leietakere til å etablere seg permanent i bygda. I etterkant av prøveboperioden kan det gis tilbud om å kjøpe leiligheten, evt gå over til leie til eie.

Leie til eie innebærer en leiekontrakt for en tidsbestemt periode. Etter endt periode kan leietaker kjøpe boligen med fratrekk i kjøpspris for det som er betalt i leieperioden. Kjøpsprisen settes på samme nivå som da man inngikk leieforholdet. Ordningen kan medføre at leietaker får med seg en eventuell prisvekst som en bonus. Leie til eie har ingen subsidier på leiepris og normalt en lengre avtaleperiode enn prøvebo.

Retningslinjer og vilkår for prøvebo og leie til eie vil bli utarbeidet under byggeperioden, og fremlagt kommunestyret for orientering

Prøvebo er en ordning som finnes i flere kommuner, og som har bidratt til å tiltrekke nye innbyggere. Hattfjelldal kommune trekkes fram med et eksempel fra 2023:

For 5.000 kroner per måned kan man prøvebo i en flott bolig i Hattfjelldal, i tillegg til å leie kontorplass på Fjellfolkets Hus for bare 500 kroner per måned i en prøveperiode på opptil to måneder. Kommunen mottok over 40 henvendelser om prøvebolig og kontorplass. Tilbudet er kommunisert gjennom ulike kanaler som Spotify, podkaster, Google, Facebook og Instagram.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren tolker kommestyrets diskusjoner og vedtak dithen at det skal satses på å øke kommunens attraktivitet og derigjennom skape vekst og utvikling, helt konkret nye innbyggere. Tiltaket med å tilby attraktive leiligheter på Olbergsmoen i ulike konsepter vurderes som viktig å ha i tiltaksbanken for å nå det overordnede målet om tilflytting.

Et variert og tiltalende boligtilbud er et virkemiddel for å øke bosetningen i kommunen. Ved å kjøpe to leiligheter på Olbergsmoen, herunder kunne tilby prøvebo og leie til eie, så presenterer kommunen et tilbud som pr i dag ikke eksisterer. Erfaringene som høstes ved å tilby prøvebo og leie til eie på Olbergsmoen, vil være relevant å videreføre på Krøderen. Ved å kjøpe to leiligheter på Olbergsmoen tar kommunen en aktiv rolle i eiendomsutviklingen i bygda. Dette vurderes å være positivt for innbyggere, innflyttere og kommunens omdømme og attraktivitet. Tiltaket er omtalt i boligstrategien.

Økonomiske vurderinger

Kjøp av leiligheter representerer en betydelig investering for kommunen. På kort sikt vil dette kreve bruk av låneopptak, som forventes finansiert gjennom leieinntekter og fremtidig salg. I tillegg bør det vurderes om leilighetene skal tilbys til subsidierte priser, eller om det kan etableres en balanse mellom markedspris og kommunale incentiver.

Det har tidligere blitt vurdert å selge rekkehuset på Noresund mht finansiering av boligkjøp på Olbergsmoen. Dette ble vurdert med en antakelse om en potensiell salgssum på rundt 10 000 000 kr. I etterkant av dette så foreligger det en takst som antyder salgsverdi på ca 5 000 000 kr. Med bakgrunn i at taksten er lavere enn antatt, samt at kommunen pr i dag ikke har et annet botilbud til dagens leietakere, så er det vurdert å ikke være hensiktsmessig å selge rekkehuset på nåværende tidspunkt. Det kan også opplyses om at kommunen har ca 600 000 kr i leieinntekter på rekkehuset årlig.

Oppsummeringsmessig balanserer sakens kjerne mellom en satsing på vekst og utvikling, noe som ville vært kjærkomment hvis det lyktes, og det å redusere framtidig økonomisk risiko. Kommunedirektøren ser at det å gjennomføre tiltaket nå er et godt tidspunkt med tanke på byggingen som pågår på Olbergsmoen, og det ligger i konseptene at nedbetalingen av investeringen vil skje over tid gjennom ekstern innbetaling. På den annen side er det en viss usikkerhet ved om tilbudet vil bli benyttet, fungere etter intensjonen og når innbetalingene vil komme. Det kan bli anledning til å realisere denne muligheten også senere, og det kan argumenteres for å avvente til gjeldstoppen er nådd noen år fram i tid. Kommunedirektøren har ikke klart å komme fram til en entydig konklusjon, og fremmer derfor saken uten innstilling.

Vedlegg

1

Olbergsmoen