



SAKSFRAMLEGG

Kjøp av leiligheter Olbergsmoen

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	03.04.2025
	Kommunestyre	10.04.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:

- Det kjøpes 2 leiligheter i firemannsboligen Ariel på Olbergsmoen til kr. 2 750 000,- pr. stk. Totalt kr 5 500 000,-.
- Kjøpet finansieres via låneopptak, med 40 års nedbetalingstid.

Begrunnelse:

Krødsherad kommune har som mål å øke tilflyttingen og tilby attraktive boligmuligheter, jf. Temaplan for boligutvikling. For mange, særlig unge, er det vanskelig å komme inn på boligmarkedet. Med høy rente og krav til egenkapital, er det krevende uten økonomisk støtte. Dette initiativet svarer på det behovet.

Ved å kjøpe to leiligheter på Olbergsmoen, legges det til rette for konsepter som *prøvebo* og *leie til eie*, som bidrar til et mer tilgjengelig boligmarked og en styrking av kommunens tiltrekningskraft.

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. Med bakgrunn i dette så vurderes den økonomiske risikoen som lav over tid.

Saksopplysninger:

Generelt om Olbergsmoen

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 opp hvis kommunen kjøper to av leilighetene. Hvis ikke kommunen kjøper to leiligheter så vil oppføringen av firemannsboligen bli utsatt.

Prisen for leilighetene i Ariel firemannsbolig, er 2 750 000,-pr leilighet. Disse har et bruksareal på 50m2 med to soverom (vedlagt presentasjon).

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.

Detaljer om leilighetene:

- Pris: 2 750 000,- pr. leilighet (Ariel)
- Størrelse: 50 m² BRA
- 2 soverom
- Godt egnet både for privat og kommunalt marked

Økonomi

Overordnet vil et låneopptak for kjøp av leiligheter medføre en økt gjeldsbelastning for kommunen som må bæres over tid. Det vil også være et økonomisk tap hvis boligene blir stående tomme. Det vurderes likevel at kjøp av nye leiligheter vil beholde sin verdi over tid og være mulig å avhende med mindre til ingen verditap.

Administrasjon har undersøkt med Husbanken om tilskudd til kjøp av boliger.

Dette har Husbanken svart negativt på, da det ikke gis tilskudd til kjøp av nye boliger. Husbanken oppfordrer imidlertid kommunen til å søke tilskudd på midler til å opparbeide mer kunnskap og innsikt om hvordan Krødsherad kan tiltrekke seg nye innbyggere.

Tidligere politisk behandling av leilighetskjøp på Olbergsmoen

Administrasjonen har tidligere fremmet sak om kjøp av leiligheter på Olbergsmoen i formannskapsmøte 24.10.2024, PS 134/2024. Der ble følgende vedtatt :

«Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre utredning. Spesielt bes det om at det sees nærmere på:

- 1. Det utarbeides retningslinjer og vilkår for «prøvebo» og «leie til eie», samt et utkast til utleiepriser og en økonomisk framstilling av leieinntekter sett opp mot utgifter (både finansutgifter og driftsutgifter som f.eks. kommunale avgifter, osv.)*
- 2. Administrasjonskostnader ved å selv drifte konseptene «prøvebo» og «leie til eie».*
- 3. En markedsføringsstrategi for konseptene, evt. se på dette i samarbeid med Sandvold.*
- 4. Ta en utsjekk på om Sandvold/Ringerike Boligbyggelag kan/burde stå som aktør i forbindelse med gjennomføringen av slike konsepter.*
- 5. En plan for evaluering av begge konseptene, slik at om man går for et slikt prosjekt, kan lære av erfaringene til evt. neste mulighet og videreutvikling av konseptene lokalt».*

Saken som nå fremlegges svarer ut vedtaket i PS 134/2024

1. Retningslinjer og vilkår for prøvebo og leie til eie, med økonomisk framstilling

Prøvebo

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 et godt virkemiddel for å motivere leietakere til å etablere seg permanent i bygda. I etterkant eller underveis i prøveperioden kan det gis tilbud om å kjøpe leiligheten, evt gå over til leie til eie.

Utkast til retningslinjer og vilkår for Prøvebo:

- *Subsidiert pris under prøvebo- 6 000,- pr. mnd. V/A, renovasjon, strøm internett vil komme i tillegg.*
- *Søkere under 35 år vil bli prioritert.*
- *Gjelder ikke for de som allerede har bolig eller er bosatt i kommunen .*
- *Søkere må melde flytting til kommunen.*
- *Søknadsfrist er 5. juni hvert år.*
- *Minste kontraktstid for Prøvebo settes til 6mnd.*
- *Maks kontraktstid for prøvebo settes til 2 år.*
- *Evaluerings med leietakere etter 1 år eller endt kontraktstid.*

Økonomisk framstilling Prøvebo

Etter undersøkelser av gjennomsnittsinntekt etter skatt i alderen 20-35 år kan denne estimeres til kr. 28 550,- (342 600 per år). Dette forutsetter at det bor 1 person i husholdningen. Om de bor 2 personer eller flere i husholdningen så vil regnestykket se annerledes ut. Dette er hensyntatt når leiepris er vurdert.

Forskjellen på prøvebo og leie til eie er at boligen er i kommunen sitt eie etter endt kontraktstid. Kostnadsestimatet for kommunen vil månedlig bli som følger ved prøvebo:

Løpende utgifter per måned:	kr	13 500,-
Foreslått månedsbeløp prøvebo:	kr	7 500,-
Kommunens økonomiske tap (subsidiert sum):	kr	6 000,-

Prøvebo har en varighet på inntil 24 måneder som gir kommunen en merkostnad på $24 \times 6000 = 144\,000,-$. Samtidig beholder kommunen leiligheten etter endt leieperiode, og vil også ha glede av en eventuell prisstigning.

Leie til eie:

Leie til eie innebærer en leiekontrakt for en tidsbestemt periode. Etter endt periode kan leietaker kjøpe leiligheten med fratrekk i kjøpspris for det som er betalt i leieperioden. Kjøpsprisen settes på samme utgangsnivå som da man inngikk leieforholdet. Ordningen kan medføre at leietaker får med seg en eventuell prisvekst som en bonus, og en rentefri «avbetaling» på kjøpesum i leieperioden.

Leie til eie har som regel ingen subsidier på leiepris og normalt en lengre avtaleperiode enn prøvebo. Kommunen kan også tilby startlån for ordningen ved et eventuelt utkjøp av leiligheten.

Retningslinjer for leie til eie:

- *Ingen egenandel ved kontraktsinngåelse.*
- *3mnd. depositum ved kontraktsinngåelse.*
- *Ordningen gjelder for alle, både innbyggere i Krødsherad og tilflyttere.*

- *Søkere under 35 år vil bli prioritert.*
- *Søkere må melde flytting til kommunen*
- *3-5 års leieavtale- leiekontrakt med valgfri kjøpsrett under leieperioden. V/A, renovasjon, strøm internett vil komme i tillegg.*
- *Forhåndsbestemt pris før kontraktsinngåelse for et evt. utkjøp.*
- *Leiebetaling trekkes av på kjøpesum etter bestemt antall år, eller når beboer velger å benytte kjøpsrett (eksempel 9 000 kr. Pr mnd. -3 års kontrakt- 324 000,- trekkes av på salgssum som er avtalt ved kontraktsinngåelse).*
- *Om beboer ikke ønsker å benytte kjøpsrett, går leieavtale ut ved kontrakts slutt som en normal leieavtale.*
- *Krødsherad kommune kan leie ut leiligheten i samme konsept videre, med ny beboer om ikke kjøpsrett benyttes.*
- *Evaluerer etter endt kontrakt og ved utkjøp av bolig. Kredittvurdering vil bli foretatt før utkjøp kan skje.*

Økonomisk framstilling leie til eie:

Alternativ 1:

Leiebeløp kr 13 500,- per måned. Alle utgifter for kommunen dekkes opp. Utkjøpspris etter 3 år kr 2 264 000,-

Alternativ 2:

Leiebeløp kr 9 000,- per måned. Kommunen går med kr 4 500,- i underdekning per måned. Utkjøpspris etter 3 år kr 2 426 000,-

Totalsum for kommunen over 3 år blir ved utkjøp etter endt leieperiode lik, uavhengig av hvilket alternativ som velges, fordi innbetalt leiesum trekkes i fra kjøpesum, noe som i praksis innebærer at en lavere månedsleie vil medføre en høyere utkjøpspris.

Hvis leietaker ikke ønsker å kjøpe leiligheten så vil alternativ 2 medføre en merkostnad for kommunen på kr 54 000,- pr år.

2. Administrasjonskostnader ved å selv drifte konseptene «prøvebo» og «leie til eie».

Driften av prøvebo og leie til eie forventes å ikke i særlig grad ville medføre ekstra administrasjonskostnader. Det vil kreve noe merarbeid, men det er håndterlig innenfor dagens budsjettrammer og organisasjon.

3. Markedsføringsstrategi

Administrasjonen vil markedsføre ordningen via kommunens egne kanaler- Facebook, Instagram og kommunens hjemmeside.

Sandvold Boliger er også forespurt om samarbeid om markedsføring ved et eventuelt kjøp fra kommunen. Dette stiller de seg positiv til, og da vil markedsføring også bli ivaretatt via deres kanaler.

4. Muligheten for at Noresund Fjordutsikt AS og Sandvold Boliger AS kan stå som aktør i forbindelse med gjennomføringen.

Administrasjonen har henvendt seg til utbygger. Det er ikke aktuelt for de å stå for, eller ha delansvar for gjennomføringen av prøvebo og leie til eie.

5. En plan for evaluering av begge konseptene

Det legges opp til evaluering av selve ordningen med leietakere, videre må det evalueres om ordningen bidrar til å styrke kommunens attraktivitet, herunder økonomisk bærekraft. Dette er viktig for å vurdere om ordningen skal videreføres og eventuelt utvides, eksempelvis på Krøderen.

Kommunedirektørens vurdering:

Kjøp av leiligheter på Olbergsmoen vurderes som et spennende tiltak i Krødsherads arbeid med befolkningsvekst og attraktivitet. Det skaper et nytt og unikt botilbud, og er i tråd med vedtatt boligstrategi. Erfaringer kan også brukes i andre deler av kommunen, som på Krøderen.

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. Med bakgrunn i dette så vurderes den økonomiske risikoen som lav over tid, men det vil være en kostnadsside.

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 ca. 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.

Oppsummert 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, noe som reduserer framtidig økonomisk risiko.

Krødsherad kommune er langt nede på attraktivitetsskalaen for norske kommuner. Dette kan være et skritt i riktig retning for å bedre dette.

Vedlegg