



## Saksframlegg

| Utvalg  | Utvalgssak | Møtedato |
|---|------------|----------|
| Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne |            |          |
| Eldrerådet                                    |            |          |
| Ungdomsrådet                                  |            |          |
| Komite Levekår                                |            |          |
| Komite plan                                   |            |          |
| Formannskapet                                 |            |          |
| Kommunestyret                                 |            |          |

### Romprogram –18 nye kommunale boliger på Lillemoen

#### Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

1. Fremlagte mulighetsstudie for 18 nye kommunale boliger godkjennes, og arbeidet med forprosjekt påbegynnes.
2. Boligene søkes realisert innenfor en ramme på 42 millioner kr. inkl. mva og skal innarbeides i økonomiplan for 2017 – 2020.

#### Vedlegg:

Vedlegg:  
Arcideco - Kostnadsoverslag  
Mulighetsstudie  
Situasjonskart - utomhus

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Boligsosial handlingsplan

#### Saksopplysninger

Rullering av boligsosial handlingsplan er under utarbeidelse og vil bli lagt fram for politisk behandling i løpet av våren 2016. Boligbehovet for kommende 4 års periode er kartlagt, og

det er behov for å tilføre kommunen nye kommunale utleieboliger. Det er utarbeidet en mulighetsstudie for utvikling av 18 kommunale utleieboliger på kommunal tomt ved Lillemoen, som ligger vedlagt.

Ny boligmasse er primært tiltenkt å imøtekomme boligbehovet for bosetting av flyktninger. Husbanken har blitt orientert om våre planer, men det er på dette stadiet ikke omsøkt tilskudd for tiltaket, men det legges opp til at prosjektet skal fylle Husbankens retningslinjer og krav. Husbankens prioriteringer handler om god kvalitet, egnede bomiljøer og bosetting av flyktninger.

Det er også drøftet med Husbanken løsninger som unngår at alle 18 boligene bosettes av én homogen gruppe mennesker. Stjørdal kommune må foreta interne omrokninger og behovsvurderinger blant eksisterende leietakere, som igjen medfører at man oppnår diversitet i de nye boligene. Dette betyr at det ikke blir kun flyktninger i de nye boligene, men at det skal være en variasjon av leietakere med tanke på integrering. Videre vil det si at kommunen har muligheten til å gjøre nødvendig flyttinger internt i de kommunalt disponerte boligene (inkludert de innleide boligene), for en best mulig utnyttning av kommunens portefølje. Det skal bygges 18 leiligheter, fordelt som 8 stk. 1-roms, 5 stk. 3-roms og 5stk. 4-roms. Det planlegges med universell utforming for leilighetene som er 3-roms og større. Et byggeprosjekt for 18 leiligheter vil (justert for pris i 2017) ha en forventet projektkostnad på 42 mill. kr. inkl. mva. (minus et evt. tilskudd fra Husbanken).

## **Vurdering**

### Målgruppe og boligsosialt arbeid

I arbeidet med rullering av boligsosial handlingsplan er det kartlagt at kommunen har behov for å øke sin portefølje av kommunale utleieboliger, da kommunen i 2015 måtte leie inn 81 enheter for bosetting av flyktninger på det private leiemarkedet. Kun 2 av 60 førstegangs bosatte flyktningene ble tildelt kommunal utleiebolig. Ved familiegjennforeninger var bildet snudd, hvor 12 av 15 familier ble etablert i kommunal utleiebolig. Økt antall familiegjennforeninger har økt presset på større kommunale boliger.

Det er derimot flere faktorer som spiller inn når en ser på årsaken til at kommunen har for få boliger. Den senere tid er det satt stort fokus på oppfølging av den enkelte leietaker i kommunal utleiebolig. Høsten 2015 ble bolig tjenesten opprettet med bistand fra Fylkesmannen, som innvilget 3 prosjektstillinger. Målsetting med prosjektet er å bistå den enkelte leietaker med boligkarriere for å kunne kjøpe egen bolig, og samtidig gjøre kommunal utleiebolig tilgjengelig for andre som fyller kriteriene for slik bolig. Økt bosetting av flyktninger og at kommunen er i vekst, er også faktorer som bidrar til at presset på de kommunale utleieboligene øker.

I slutten av 2015 ble det revet 4 eldre kommunale utleieboliger til fordel for oppføring av 12 nye omsorgsboliger på samme tomt som medfører en netto økning på 12 omsorgsboliger. Det er som erstatning for de 4 revne kommunale utleieboligene gjort kjøp av 3 nye boliger, slik at netto reduksjon var på 1 kommunal utleiebolig. I sentrumsplan er 18 kommunale utleieboliger planlagt revet, da området er regulert til parkeringsformål. Dette forsterker og tydeliggjør også behovet for flere kommunale utleieboliger.

Kommunen må tilstrebe å ha nok og riktig boligmasse. Kommunen bør anskaffe flere boliger i planperioden 2016-2019 for å redusere behovet for innleie av private boliger. I forslag til ny boligsosial handlingsplan (pkt. 9.8) fremgår det at innleide boliger har en høyere husleiepris enn kommunens egne utleieboliger. En økt husleie vil kunne medføre økt supplerende sosialhjelp, som også vil øke kommunens kostnader. Det er derfor viktig for Stjørdal kommune å tilstrebe et tilstrekkelig antall egne boliger som forebyggende tiltak for bostedsløshet. Kommunen vil på sikt se resultatene fra prosjektarbeid i bolig tjenesten, om en

klarer å øke rotasjonen i boligene. Det er derfor viktig at Etat omsorg v/Boligtjenesten sammen med Etat teknisk drift v/enhet eiendom har et felles fokus på boligarbeidet ved å kartlegge behov, vurdere kjøp og salg, samt utvikle eksisterende boligmasse der dette er mulig.

Planlegging og oppføring av nye boliger tar tid og det legges derfor frem en egen sak til politisk behandling om bygging av nye kommunale utleieboliger, før rullering av boligsosial handlingsplan 2016-2019 er vedtatt.

#### Oversikt over dagens boligmasse:

Kommunen har pr. i dag 164 kommunale utleieboliger, fordelt slik:

| 1-roms | 2-roms | 3-roms | 4-roms | 5-roms | 6-roms/større |
|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| 6      | 112    | 13     | 27     | 3      | 3             |

I tillegg leier kommunen inn 81 enheter på det private boligmarkedet for bosetting av flyktninger, samt 18 enheter for enslige mindreårige flyktninger.

#### Utnyttelse av kommunal tomt:

Stjørdal kommune har en sentrumsnær tomt som ligger ved fjernvarmeanlegget på Lillemoen, nærmere bestemt deler av gnr/bnr 107/406.

Denne tomten på ca. 8 daa er regulert til B/O/F «annet kombinert formål», hvor det fremgår av reguleringsbestemmelsene at *«området nyttes til boliger eller barnehage med tilhørende anlegg som boder og areal for søppelhåndtering, samt annen felles funksjoner, og til friområde»*. I tillegg skal det for felt B/O/F *«være et sammenhengende friområde for lek på minimum 5000 m<sup>2</sup>. Friområdet kan reduseres til 2500 m<sup>2</sup> dersom det blir etablert barnehage i området, og barnehagens uteområde blir tilgjengelig for allmennheten.»*

Etat teknisk drift v/enhet eiendom har i samråd med arkitekt vurdert tomten til å ha kapasitet til 18 boliger, og fremdeles ivareta kravet til 5000 m<sup>2</sup> med friområde.

Det er gjort vurderinger av flere ulike bebyggelsesmønstre, som hvert har sine fordeler og ulemper. Det endelige forslaget i mulighetsstudien baserer seg på 2 bygg i en vinkel, som har høy utnyttelsesgrad, samtidig som det gir gode solforhold/uteareal og minst mulig grad av institusjonspreg.

Tomten grenser mot sentrumssone (Sone A) og ligger i gul sone ift. fly og trafikkstøy, men det er uproblematisk å ivareta krav til støy for boliger i prosjekteringsfasen.

Det er tidligere også undersøkt støykonsekvenser ift. utbygging av en barnehage, men det ble funnet at det krever til dels store tiltak for å ivareta støykrav til uteareal for barna.

Kommuneoverlegen har også uttalt seg negativt til å benytte denne tomten til barnehageformål.

#### Leilighetene

Som følge av en tomteanalyse og en vurdering av ulike bebyggelsesmønstre, ble det valgt to bygg i en vinkelløsning i 2 plan. Reguleringsplan (utnyttelsesgrad og høyde) gjør at det ikke kan bygges formålstjenlig høyere enn 2 plan.

Etat omsorg har hatt en intern behovskartlegging, og funnet at basert på eksisterende boligmasse er det et behov for små og større leiligheter. Det er pr. i dag mange 2-romsleiligheter i Stjørdal kommune, men få ettroms og 3-/4-roms.

Det er derfor funnet plass til 18 leiligheter, i følgende fordeling:

8 stk. 1-roms leiligheter, 37 - 44 m<sup>2</sup> BRA, pluss 8 m<sup>2</sup> balkong og 5 m<sup>2</sup> utebod.

5 stk. 3-roms leiligheter, 76 m<sup>2</sup> BRA, pluss 18 m<sup>2</sup> balkong og 5 m<sup>2</sup> utebod.

5 stk. 4-roms leiligheter, 90 m<sup>2</sup> BRA, pluss 18 m<sup>2</sup> balkong og 5 m<sup>2</sup> utebod.

Det planlegges med universell utforming for leilighetene som er 3-roms og større. Det er planlagt med heis i bygg B for å ivareta kravet om universell utforming, men ikke i bygg A da det kun er små ettromsleiligheter i 2. plan.

Alle leilighetene har en utebod på 5 m<sup>2</sup>, og det er egen parkeringsplass til alle leilighetene. Det planlegges med en tilknyttet nedgravd renovasjonsløsning.

#### Finansering:

Det er i mulighetsstudien benyttet tall fra Holte som grunnlag for kostnadsoverslaget.

Holte har en av Norges mest anerkjente prisbøker, og det gir oss følgelig et godt grunnlag for å si noe om forventet prosjektkostnad.

Det er i kostnadsoverslaget estimert at prosjektet skal ha en ramme på 38.921.000 kr som inkluderer mva., i tillegg til forventede tillegg samt en sikkerhetsmargin på ca. 10 %.

Disse tallene er beregnet med utgangspunkt i Holtes tall fra 01.05.2014. Ser man på SSB sin boligprisindeks (landsbasis) så har det vært en endring på 4,6 % fra Q4 i 2014 til Q4 i 2015.

Forventet byggestart for prosjektet er ikke før i 2017 og det legges derfor til grunn en økning på ca. 7 %, som gir en ny total ramme på kr. 41.645.470 inkl. mva. Det blir derfor satt en øvre ramme på 42 millioner kroner i prosjektet.

#### Tilskudd fra Husbanken og husleievurdering

Boligene er planlagt med utgangspunkt i at man skal søke om tilskudd fra Husbanken.

Husbanken tilbyr «tilskudd til utleieboliger», hvor det gis tilskudd etter følgende kriterier:

*«Utmålingen skal være basert på økonomien i prosjektet og beregnes på grunnlag av følgende variabler:*

- *husleie = gjengs leie*
- *FDV: som en prosentandel av husleien. Godkjente prosjektkostnader*
- *ledighet: to prosent av husleien*
- *fastsatt avkastning: åtte prosent av totalkapitalen*

*Maksimalt tilskudd skal ikke overstige det som er nødvendig for å sikre fastsatt avkastning når gjengs leie legges til grunn. Tilskuddet kan ikke overstige 40 prosent av godkjente prosjektkostnader»*

Leilighetene skal klausuleres som kommunale utleieboliger, og vil derfor måtte være et selvfinansierende prosjekt. Husleiepris blir derfor beregnet med bakgrunn i den faktiske prosjektkostnaden (i tillegg til FDV-kostnader).

For å beregne husleie har vi tatt utgangspunkt i Husbankens kalkulator for beregning av tilskudd, i tillegg til en enkel LCC-analyse (livssyklus-kostnader). Vi har videre hentet inn gjennomsnittlig gjengs leie i Stjørdal for tilsvarende leiligheter og lagt dette inn i Husbankens verktøy for simulering av forventet tilskudd. I vår simulering endte vi opp på et tilskudd på 30 %, noe som gir en husleiepris på mellom 4500 og 11500 fra minste til største leilighet. Det er viktig å presisere at disse husleieprisene også tar høyde for at boligene skal være selvfinansierende. Husleieprisene kan ikke endelig fastsettes før prosjektets kostnader er mer kjent.

#### Borettslag

Et av Stjørdal kommunes siste vedtatte byggeprosjekter, er byggingen av 12 omsorgsboliger i Fosslivegen. Boligene i Fosslivegen ble vedtatt oppført som et borettslag, og det er derfor også her drøftet om borettslag kan være en alternativ driftsform for boligprosjektet på Lillemoen. Det er Rådmannens vurdering at det på nåværende tid er et større behov for tilgjengelige utleieboliger, især også siden det her er ønskelig å søke om tilskudd fra

Husbanken på bygging av kommunale leiligheter for flyktninger. Disse er også i en målgruppe som i liten grad vil ha anledning til og selv kjøpe bolig når de bosettes for første gang. Behovet for å flytte ut i egen eid bolig, kommer mer naturlig på et senere tidspunkt i «boligkarrieren».

Rådmannen vektlegger også at det er et større behov for kortsiktige 1-3 års leieperioder for å avhjelpe bosetningsproblematikken som Stjørdal kommune vil oppleve i de kommende år.

#### Fremdrift:

Når denne saken er behandlet i politiske fora, og dersom Rådmannens innstilling vedtas, blir det etablert en prosjekteringsgruppe, som engasjeres på anbud.

Byggeprosjektet vil deretter videre ledes av prosjektleder på Etat teknisk drift v/enhet eiendom.

Som en del av prosjekteringsgruppen vil det også bli etablert og tilknyttet en gruppe av representanter som ivaretar sluttbruker- og driftsperspektivet.

Det legges opp til at byggeprosjektet gjennomføres som en totalentreprise.

Byggearbeidet forventes oppstartet i løpet av første halvår 2017.