

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2015-2019) d. 20-09-2017

Mødedato Onsdag d. 20. september 2017 kl. 15:30

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 12.09.17.....	3
Tilskudd til Kristiansand Boligselskap ved eventuelt kjøp av serviceboliger fra Kristiansand boligst	5

Punkt 78/17: Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 12.09.17

Bilag

Vedtak KOMMUN, 20092017, Sak 78/17, Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 12.09.17

Protokoll Kommunalutvalget 12.09.2017



Dato 12. september 2017
Saksnr.: 201700006-65
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
20.09.2017

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 12.09.17

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 12.09.17.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 12.09.17

Punkt 79/17: Tilskudd til Kristiansand Boligselskap ved eventuelt kjøp av serviceboliger fra Kristiansand boligstiftelse

Bilag

Vedtak KOMMUN, 20092017, Sak 79/17, Tilskudd til Kristiansand Boligselskap ved eventuelt kjøp av serviceboliger fra Kristiansand boligstiftelse



Dato 8. september 2017
Saksnr.: 201711677-1
Saksbehandler Terje Fjellvang

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
12.09.2017

Tilskudd til Kristiansand Boligselskapet ved eventuelt kjøp av serviceboliger fra Kristiansand boligstiftelse

Sammendrag

Bystyret vedtok 1. desember 2016 boligsosial handlingsplan der salg av serviceboliger som det ikke lenger er behov for, var omtalt. Kristiansand boligstiftelse har fulgt vedtaket opp og ønsker å avhende 205 leiligheter som i dag leies av Kristiansand Boligselskap KF.

Styret i Kristiansand Boligselskap KF behandlet tilbudet i møte 19.06.17 og fattet med 4 mot 3 stemmer følgende vedtak:

1. Styret i Kristiansand boligselskap KF gir daglig leder fullmakt til å forhandle frem nødvendige avtaler for at styret senere kan vurdere eventuelt kjøp av serviceboligene
2. Styret i Kristiansand boligselskap KF gir daglig leder fullmakt til å forhandle nye låneavtaler for å sikre finansiering av kjøpet.
3. Avtalen må avklares med Stiftelsestilsynet.

Daglig leder i boligselskapet orienterte kommunalutvalget om saken i møte 09.08.17. Hensikten med orienteringen var å få signaler fra kommunalutvalget før rådmannen legger frem forslag til handlingsprogram. Kommunalutvalget ønsket en egen sak.

På møtet i kommunalutvalget ble det også stilt spørsmål om leieøkning og konsekvenser for sosialhjelpsutbetalinger. Dette er forhold som rådmannen og daglig leder kommer tilbake til i forslag til budsjett for neste år.

Rådmannen mener det er det beste for beboerne er at kommunen fortsatt eier leilighetene frem til leieforholdet opphører. De fleste som bor på disse adressene har tidsbestemte leiekontrakter. Det er en økonomisk risiko for boligselskapet ved å kjøpe boligene, men det er også en mulig økonomisk oppside. Samlet sett anbefaler rådmannen at kommunalutvalget gir sin tilslutning til at boligselskapet går videre med kjøpsprosessen. Rådmannen vil i så fall innarbeide et tilskudd til boligselskapet slik at boligselskapets økonomi ikke påvirkes av kjøpet (i underkant av 5 mill. kr årlig hvert år i HP perioden).

Forslag til vedtak

1. Kommunalutvalget anbefaler at Kristiansand Boligselskap KF kjøper 205 serviceboliger fra Kristiansand Boligstiftelse.
2. Kommunalutvalget anbefaler at Kristiansand kommune gir tilskudd til Kristiansand Boligselskap KF slik at driftsbudsjettet til Boligselskapet ikke påvirkes av et oppkjøp

Tor Sommerseth
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Bakgrunn for saken

Bystyret vedtok 1. desember 2016 boligsosial handlingsplan der salg av serviceboliger som det ikke lenger er behov for, var omtalt. Kristiansand boligstiftelse har fulgt vedtaket opp og ønsker å avhende 205 leiligheter som i dag leies av Kristiansand Boligselskap KF.

Styret i Kristiansand Boligselskap KF behandlet tilbudet i møte 19.06.17 og fattet med 4 mot 3 stemmer følgende vedtak:

1. Styret i Kristiansand boligselskap KF gir daglig leder fullmakt til å forhandle frem nødvendige avtaler for at styret senere kan vurdere eventuelt kjøp av serviceboligene
2. Styret i Kristiansand boligselskap KF gir daglig leder fullmakt til å forhandle nye låneavtaler for å sikre finansiering av kjøpet.
3. Avtalen må avklares med Stiftelsestilsynet.

Daglig leder i boligselskapet orienterte kommunalutvalget om saken i møte 09.08.17. Hensikten med orienteringen var å få signaler fra kommunalutvalget før rådmannen legger frem handlingsprogrammet for 2018-21.

Etter kommunalutvalgets møte har boligselskapet innhentet en juridisk vurdering av advokat Prytz som konkluderer med at salg av boliger er i strid med vedtektene i stiftelsen siden formålet er «eie og leie boliger, ikke salg».

Vurdering av boligene til Kristiansand Boligstiftelse

Helse – og sosialsektoren har vurdert hvor mange serviceboliger det er behov for de neste år, hvor mange som bør selges ut og hvilke adresser som er mest aktuelle å beholde. Til sammen anså man at 249 boliger bør selges ut.

Årsaken til gjennomgangen skyldes redusert etterspørsel

- Boligene anses ikke som like «tidsmessige»
- Nye boliger i det private markedet er tilrettelagt for denne gruppens behov
- Økt kjøpekraft i denne gruppen gjør at flere dekker sitt behov i det private boligmarkedet
- Kommunens tildelingsrutiner er under revidering og det er helsetilstand og ikke alder i seg selv som er av betydning ved tildeling av servicebolig

HS har utredet om byggene eller tomtene kan brukes til andre formål og funnet at det er vanskelig.

Mange ledige serviceboliger

Per 5. september 2017 er det 85 ledige serviceboliger av de 643 serviceboligene som Kristiansand boligstiftelse eier og som Kristiansand Boligselskap KF leier ut. Av de 205 serviceboligene som skal selges, er 34 ledige per 5. september 2017.

Tidligere erfaringer ved salg til Kristiansand Boligselskap og opprettelse av borettslag

For Egshaugen 7 og 9 har det allerede vært et oppkjøp av serviceboliger fra Kristiansand boligstiftelse til Kristiansand boligselskap KF. Boligselskapet har der solgt ut leiligheter etter hvert som de er blitt ledige, med unntak av de som er besluttet beholdt som boliger for vanskeligstilte. Denne prosessen har fungert bra og har sikret at beboerne i kommunale boliger får bo trygt og under samme forutsetninger som for andre kommunale boliger frem til leieforholdet utløper.

Verdivurderinger for 205 serviceboliger

Kristiansand Boligstiftelse ønsker å selge serviceboligene samlet og ønsker primært å selge til kommunen for på best mulig vis sikre beboernes interesser. Stiftelsen har gjennomført verdivurdering for alle adressene som nå er aktuelle. Kristiansand boligstiftelse tilbyr nå kommunen ved Boligselskapet å kjøpe 205 leiligheter med en kvantumsrabatt på 10 % i

forhold til avholdt takst. Total kjøpesum til Boligstiftelsen vil da være 179,7 mill. kr for bygningene inkludert tomta for Kjerrheia 12.

Det er noen avklarte forhold vedr. reguleringsmessig status for enkelte av eiendommene som det vil bli jobbet videre med før eventuelt salg gjennomføres.

Daglig leders vurdering av forslaget om at Kristiansand Boligselskap KF kjøper boligene
Boligstiftelsen vil selge boligene med en klausul om at byggene selges med leietakere og inngåtte leiekontrakter. Det innebærer at leietakere med tidsubestemte kontrakter kan bo i leiligheten så lenge de selv ønsker og at leienivået skal følge kommunens leienivå for kommunale boliger. Verditaksten gjenspeiler at beboer fortsatt kan bli boende i.h.h.t. inngått kontrakt. Det vil være en viss usikkerhet knyttet til hvordan en ekstern kjøper vil forholde seg til leiekontraktene. Husleieloven paragraf 9-5 punkt b) gir utleier en mulighet til å si opp tidsubestemte leieavtaler *dersom riving eller ombygging gjør at husrommet må fravikes*.

Daglig leder i boligselskapet mener at det beste for beboerne er at kommunen fortsatt eier leilighetene frem til leieforholdet opphører. De fleste som bor på disse adressene har tidsubestemte leiekontrakter, kun fire beboere har etter nye rutiner i 2017 fått tidsbegrenset kontrakt som gjelder fra 1 til 3 år.

Om det blir et økonomisk positivt utfall å kjøpe boligene for så å selge, vil bl.a. avhenge av hvor lenge gjenstående leieforhold vil vare per leilighet og hvor lenge de eventuelt står tomme.

Det å kjøpe flere boliger nå som det er så mange ledige, kan virke motsetningsfylt. Daglig leder i boligselskapet mener likevel overstående argumentasjon om at beboerne er bedre sikret om kommunen overtar og at de skal selges fortløpende når de er ledige, er mer tungtveiende grunn.

Rådmannens vurdering

Rådmannen mener det er det beste for beboerne er at kommunen fortsatt eier leilighetene frem til leieforholdet opphører. De fleste som bor på disse adressene har tidsubestemte leiekontrakter. Det vil være en viss usikkerhet knyttet til hvordan en ekstern kjøper vil forholde seg til leiekontraktene. Husleieloven paragraf 9-5 punkt b) gir utleier en mulighet til å si opp tidsubestemte leieavtaler *dersom riving eller ombygging gjør at husrommet må fravikes*. Det er en økonomisk risiko for boligselskapet ved å kjøpe boligene, men det er også en mulig økonomisk oppside. Samlet sett anbefaler rådmannen at kommunalutvalget gir sin tilslutning til at boligselskapet går videre med kjøpsprosessen. Rådmannen vil i så fall innarbeid et tilskudd til boligselskapet slik at boligselskapets økonomi ikke påvirkes av kjøpet (i underkant av 5 mill. kr årlig hvert år i HP perioden). Tilskuddet skal betales tilbake prisjustert når prosjektet går med overskudd.

Dersom stiftelsen selger leilighetene til en privat aktør vil boligselskapets økonomi bli belastet. Disse leilighetene har isolert sett gitt et netto bidrag til selskapet på om lag i samme størrelsesorden som det foreslått tilskuddet fra bykassen til boligselskapet. Selv om disse leilighetene har gitt et netto bidrag til boligselskapet nå, må det i vurderingen av forholdet mellom stiftelsen og boligselskapet/bykassen også tas hensyn til at stiftelsen har fritak fra eiendomsskatt, symbolsk festeavgift på eiendommene og at boligselskapet/bykassen yter tjenester som ikke stiftelsen betaler fullt ut for.

Boligselskapet har vedtatt at avtalen må avklares med Stiftelsestilsynet og boligselskapet har innhentet en juridisk vurdering av advokat Prytz som konkluderer med at salg av boliger er i strid med vedtektene i stiftelsen siden formålet er eie og leie boliger, ikke salg. Stiftelsen har siden den ble opprettet, kjøpt og solgt boliger for til enhver tid sikre at boligmassen er tilpasset formålet med stiftelsen. Omtalen av salg av boligeiendommer inngår i den ordinære

rapporteringen til stiftelsestilsynet. Rådmannen mener det ikke er grunnlag for konklusjonen til advokat Prytz.

Det er boligstiftelsen som forholder seg til stiftelsestilsynet og vil rapportere et ev. salg til boligselskapet er gjennomført. Daglig leder i boligstiftelsen kan ikke se på hvilke grunnlag stiftelsestilsynet skulle ha innvendinger mot det foreslått salget. Rådmannen kan derfor ikke se at boligselskapet bør stille som et krav at avtalen skal avklares i forkant av salget.