

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2015-2019) d. 27-09-2016

Mødedato Tirsdag d. 27. september 2016 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Program for møtet.....	3
Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 13.09.16.....	5
Østre Ringvei 77 - salg.....	7

Punkt 58/16: Program for møtet

MØTEINNKALLING TIL KOMMUNALUTVALGET

Dato: 27.09.2016 kl. 09.00
Sted: Formannskapssalen

Innkalling gjelder bare medlemmer. Varamedlemmer møter etter særskilt innkalling.

Forfall medels snarest til Formannskapssekretæren tlf 38 24 34 79 / 98 28 79 38

PROGRAM FOR MØTET:

Kl. 09.00 – 09.45 «Life after hate», forebygging av radikaliserings og voldelig ekstremisme ved Christian Picciolini (tidligere leder av skinhead bevegelsen i USA) og besøk av den Amerikanske ambassaden, kriminalitetsforebyggende koordinator Johanne M. Benitez Nilsen

SAKSKART			Side
58/16	201600008-57	Program for møtet	1
59/16	201600008-56	<u>Kommunalutvalgssak:</u> Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 13.09.16	2
		Sektor 5 – Teknisk:	
60/16	201610644-1	<u>Kommunalutvalgssak:</u> Østre Ringvei 77 - salg	Feil! Bokmerke er ikke definert.

Harald Furre
ordfører
(sign.)

Punkt 59/16: Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 13.09.16

Bilag

Protokoll Kommunalutvalget 13.09.16.docx



Dato 19. september 2016
Saksnr.: 201600008-56
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
27.09.2016

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 13.09.16

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 13.09.16.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 13.09.16

Punkt 60/16: Østre Ringvei 77 - salg

Bilag

Vedlegg 1 - 1. BO Vilkår.pdf

Vedlegg 2 Kartutsnitt - reg.plan.pdf

Dato 20. september 2016
Saksnr.: 201610644-1
Saksbehandler Nils Erik Hessen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
27.09.2016

Østre Ringvei 77 - salg

Sammendrag

Kommunen ønsker å selge Østre Ringvei 77. Eiendommen hjemler inntil 40 boenheter. Prosjektet skal realiseres snarest og minimum 24 boligenhetene skal videreselges til førstegangsetablerere i henhold til Kristiansandsmodellen - 1. BO. Dette innebærer at kommunen avstår fra å inntektsføre hele kjøpesummen og sikrer beløpene med pant i fremtidige boenheter klausulert med 1. BO vilkår. Estimert lånevolum er ca 9 mill.

Kristiansand Eiendom har vurdert å bygge boenhetene i egen regi, men har etter en risikovurdering konkludert med at det er mest hensiktsmessig å la private entreprenører/husleverandører løse denne oppgaven.

Målsetningen er at det skal tilbys boligobjekter til en rimelig inngangsbillett og med gode kvaliteter. Vi anbefaler at tilbyderne selv velger de konseptuelle løsninger og slik optimaliserer løsninger for målgruppen.

Eiendommen legges ut for salg på vilkår som skal sikre gode boligkvaliteter, fremdrift og en størst mulig andel 1. BO finansiering, tilrettelagt for førstegangsetablerere.

Forslag til vedtak

1. Eiendommen legges ut for salg
2. Målsetningen er at andelen boligobjekter til førstegangsetablerere skal være på minimum 24 enheter. Vilkår i hht modellens tildelingskriterier.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Hans-Christian Gram
Eiendomssjef

Vedlegg:

1. BO vilkår
2. Kartutsnitt

Bakgrunn for saken

Bystyret har opprettet Kristiansandsmodellen gjennom sak 109/03 for å hjelpe førstegangsetablerere inn i boligmarkedet og gitt Kommunalutvalget fullmakt til å fatte vedtak for de enkelte prosjekt.

Salgsobjektet

Bystyret har vedtatt detaljreguleringsplanen for Østre Ringvei 77 og planen omfatter 40 boenheter som kan realiseres med leiligheter i forskjellige størrelser og noen rekkehus, fordelt på tre tomter/felter.

Hensikten med plan arbeidet har vært å legge til rette for nye boenheter med muligheter for en rimelig inngangsbillett. Utbyggingen kan bidra til kommuneplanens målsetninger i det disse er lokalisert med kort vei til «alle» nødvendige fasiliteter, tett på eksisterende off. infrastruktur. Det er vedtatt rekkefølgekrav som forutsetter opparbeidelse av friområde F1, i «Jungelen» hvor deler allerede er påbegynt.

1.BO konseptet

Kristiansandsmodellen, – senere markedsført som 1. BO (førstebo) ordningen, hjelper kommunen løpende førstegangsetablerere inn i boligmarkedet.

Etter gjeldende låneforskrifter må lånekunder som kjent disponere min. 15% i egenkapital for å oppnå ordinært banklån.

1.BO lånet, – sammen med låntakers ev. egenkapital, må derfor dekke opp dette egenkapitalkravet.

Som kjent stiller modellen opp fire enkle krav som må oppfylles for å bli godkjent som eier av en 1.BO enhet.

- Du må være mellom 18 og 35 år på tildelingstidspunktet.
- Du må ha bodd sammenhengende i Kristiansand de siste fem år. Unntak fra botid er dokumenterte studieopphold utenfor kommunen.
- Du må etablere deg i egen eiet bolig for første gang. Det vil si at du ikke har eid bolig før.
- Du må kunne dekke boutgiftene av egen inntekt og dokumentere dette.

1.BO lånet finansieres i praksis ved at kommunen avstår fra å kreve inn hele salgssummen. Lånet sikres med 2 pri. pant i boenheten. Lånet er vederlagsfritt så lenge førstegangsetablereren eier og bebor boligen. Ved 2. hånd omsetning reguleres lånet i tråd med eiendomsindeksen for boligtypen basert på Eiendom Norges eiendomsindeks for Kristiansand.

På denne måten følger består 1.BO lånet over tid, som en relativ andel av eiendommens verdi og videreføres til nye førstegangskjøpere ved fremtidige omsetninger. Kommunen skal ha forkjøpsrett.

Boligmarkedet for målgruppen i 1.BO

Vi har registrert at det er omsatt elleve «1.BO enheter» i 2. hånd markedet så langt i år.

Vi har videre bedt om en kommentar fra noen av byens eiendomsmeglere som har omsatt 1.BO leiligheter for bedre å kunne gi oss et bilde av behovet for ordningen og hvordan prosjektrisikoen vurderes.

Tilbakemeldinger gir støtte til oppfatningen av at det ikke har blitt lettere for målgruppen å finansiere sin første bolig. Et prosjekt med gunstig inngangsverdi vil åpenbart være etterspurt, men det er også vesentlig at ordningen markedsføres mot banker ettersom 1.BO lånets vilkår ikke er like godt kjent for alle.

Kjøpegruppen i nybyggprosjekter generelt er oftest i alderen 50+, med mindre det er snakk om leiligheter mellom 35 og 50 m². Det er en fordel for målgruppen at objektene lokaliseres sentralt med nærhet til utdanningsinstitusjoner.

Når det gjelder antall personer som utgjør målgruppen anslår vi grovt ca 50-150 personer, men dette er svært usikre tall. Fra meglerhold rapporteres det opp mot 15-20 interessenter på enkelte visninger. Et større prosjekt med tilhørende profilering/markedsføring vil trolig nå en større gruppe.

Krav til tilbyder/kjøper

Kristiansand Eiendom har vurdert å bygge boenhetene i egen regi, men har etter en risikovurdering konkludert med at det er hensiktsmessig å la private entreprenører/hus-leverandører løse denne oppgaven.

Offentlig eiendom skal etter gjeldende regelverk omsettes til markedspris etter forutgående god markedsføring.

Som selger kan kommunen stille større krav til kjøper enn hva reguleringsplan og bestemmelser gir grunn til å kreve og målsetningen er som nevnt over at det skal tilbys boligobjekter med en rimelig inngangsbillett med normalt gode kvaliteter. Vi forutsetter derfor at salgsvilkårene overfor beboerne skal godkjennes av kommunen.

Omfang

I alt 40 boenheter kan realiseres etter gjeldende plan. Reguleringsplanen legger videre opp til en viss variasjon av boligtype, rekkehus med noe større enheter og som det ikke er naturlig å låse til førstegangsetablerere.

Overskuddet i prosjektet finansierer 1. BO lånene. Salgsprisen kommunen oppnår for området vil derfor kunne bli en begrensende faktor.

Vi anbefaler at prosjektet setter som målsetning at minimum 60%, 24 enheter, blir reservert til førstegangsetablerere. Med et utgangspunkt i en markedspris på ca 50 000 kr/BRA-S vil 1.BO lånene utgjøre ca 375 000,- for en leilighet på ca 50m². For 24 enheter i alt ca 9 mill kr. omfattet av ordningen.

Fremdrift

Kjøper vil bli pålagt å utarbeide en forpliktende fremdriftsplan, med fokus på prosjekterings- og salgsfase, byggefase og entydig frist for ferdigstilling.

Forhåndssalg

Det er normalt finansieringskrav hos for de fleste utbyggerne at prosjekter må oppnå et forhåndssalg på min. 50% før bygging igangsettes. Det finnes nå forsikringsordninger som kan senke andelen noe.

Dette kan være en utfordring ettersom det for mange unge blir for uforutsigbart å investere i prosjekter som først skal stå ferdig om 1 – 2 år.

Konklusjon

Eiendommen legges ut for salg på vilkår som sikrer gode boligkvaliteter, fremdrift og med minimum 24 enheter reservert for førstegangsetablerere basert på modellens tildelingskriterier. Øvrige enheter selges uten bindinger.