



Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Hasse Victor Ekman		23/475

Torggården - status august 2023

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
23/083	Formannskap	PS	29.08.2023
23/063	Kommunestyret	PS	05.09.2023

Forslag til vedtak:

1. Beslutning om hvordan kommunen skal håndtere den økonomiske situasjonen rundt engasjementet i Torggården fattes i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2024.
2. Kommunedirektøren utreder muligheten for at kommunen kan overta boligene direkte, ved at borettslaget avvikles.
3. Kommunen fortsetter å forsøke å leie ut næringslokalene, og åpner samtidig for at lokalene kan selges dersom rett anledning åpner seg.

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Kommunestyret vedtok følgende i sak 23/037:

1. *Skiptvet kommune beholder foreløpig alle 27 omsorgsboliger i Torggården gjennom Torggården Borettslag. Kommunedirektøren intensiverer innsatsen med å fylle de resterende boligene gjennom å se på mulige omrokeringer internt.*
2. *Kommunedirektøren utarbeider en gjennomføringsmodell for salg av 5-10 leiligheter i Torggården borettslag, som igangsettes dersom punkt 1 i vedtaket ikke fører til at leilighetene blir fylt opp.*
3. *Skiptvet kommune beholder foreløpig næringslokalene i Torggården med utleie som formål. Lokalene markedsføres på finn.no, via banner på bygget, samt eventuell oppsøkende virksomhet.*

4. *Kommunedirektøren utarbeider en gjennomføringsmodell for salg av næringslokalene, som igangsettes dersom det ikke lar seg gjøre å gjennomføre punkt 3 i vedtaket*
5. *Resterende beløp kr 10.632.948 lånefinansieres.*
6. *Kommunedirektøren fremmer ny sak knyttet til punktene 1-4, samt videre utvikling av området i første møterunde etter sommeren.*

I denne saken vil kommunedirektøren redegjøre for hvordan punktene 1-4 er fulgt opp. Vedrørende utvikling av området vil det bli ettersendt informasjon om dette.

Vurdering:

Omsorgsboligene

Det er nå seks ledige leiligheter i Torggården. Alle nye tildelinger går nå til Torggården. Fokus på Torggården har ført til at det nå er 8 boliger ved Sollia som er ledige (kommunen har fem ledige boliger og helselaget har tre ledige boliger). En av boligene ved Sollia vil bli utleid til flyktninger i løpet av kort tid.

Kommunedirektøren hadde før sommeren tett kontakt med Husbanken for å avklare muligheter knyttet til utbetaling av investeringstilskudd og midlertid bruk av boligene som ikke er tatt i bruk til andre formål. Den 30.6.2023 sendte kommunen søknad til Husbanken om å få utbetalt investeringstilskudd på de leilighetene som er tatt i bruk, samt forespørsel om at de leilighetene som ikke er tatt i bruk kan benyttes til andre formål (primært flyktninger) inntil de tas i bruk til det formålet de opprinnelig var tenkt (omsorgsboliger).

Skiptvet kommune har fått positiv tilbakemelding på søknaden. I brev datert 17.08.2023 skriver Husbanken:

«Husbanken har på bakgrunn av de særskilte forhold; den krevende økonomiske situasjonen for kommunen og utfordringer med bosetting av flyktninger, vedtatt følgende:

1. *Skiptvet kommunes søknad om delutbetaling av investeringstilskuddet imøtekommes, dvs for 21 solgte boliger tilsvarende 78% av tilskuddet som utgjør kr 33.348.000,-.*
2. *Resterende investeringstilskudd kr 9.528.000,-, tilsvarende 22%, utbetales når de seks-6- siste boligene er solgt og tatt i bruk for målgruppen.*
3. *Skiptvet kommune gis mulighet til midlertidig (inntil et -1- år, dvs ut august 2024) å bosette flyktninger i de resterende seks - 6 - omsorgsboligene.*
4. *En forutsetning for innstillingen er at kommunen forplikter seg til å gjøre en god vurdering av beboersammensetningen og sender Husbanken en plan innen 3 mnd. for hvordan de seks boligene innen et år er solgt til den tiltenkte målgruppen.»*

Dette er veldig gode nyheter for kommunen. Det er nå mulig å gå videre og finne en varig løsning for prosjektet. For å kunne gjennomføre som planlagt, må borettslaget ta opp lån. Det er i dag kommunen som står for finansieringen av boligene. Investeringstilskuddet må

også overføres til borettslaget. Her vil det mangle 9.528.000 kr så lenge boligene ikke er tatt i bruk til tiltenkt formål (omsorgsboliger). Denne summen må mellomfinansieres av borettslaget.

Borettslaget får også merverdiavgiftskompensasjon for boligene (i utgangspunktet estimert til 17,4 mill). Denne kompensasjonen vil komme i årlige rater over 10 år, men kun for den delen av boligene hvor beboer med korrekt vedtak har flyttet inn. Så lenge ikke alle boligene er innflyttet, vil ikke borettslaget ha rett på full merverdiavgiftskompensasjon og disse pengene går da tapt. Dette betyr at borettslaget må finansiere et høyere lånebeløp. Man kunne tenkt seg at kommunen forskutterte denne kompensasjonen, men det vil by på regnskapstekniske utfordringer, da kommunen ikke kan låne penger til formål som ikke fører til varige verdier. Borettslaget har ikke søkt om lån i påvente av situasjonen rundt investeringstilskuddet og man vet derfor ikke om borettslaget faktisk vil få lån i denne størrelsen.

Selv om borettslaget får innvilget lån, får full merverdiavgiftskompensasjon og får utbetalt hele investeringstilskuddet, må borettslaget finansiere et lån på 64,7 mill samt felleskostnader. Kommunedirektøren mener det er et spørsmål om modellen er mulig å gjennomføre slik den opprinnelig var tenkt, og vil beskrive dette nærmere nedenfor.

Bokostnader

Kommunedirektøren problematiserte i saken om Torggården i juni at borettslaget som er etablert for å håndtere omsorgsleilighetene ikke ville overleve dersom ikke leiekostnadene for den enkelte leilighet ble hevet betydelig (minimum 50% økning). Det økonomiske utgangspunktet for borettslaget er at leie og felleskostnader som beboerne betaler inn dekker alle kostnadene som borettslaget har. Dette betyr at beboernes månedlige kostnader for boligen vil endre seg i takt med rentenivå og kostnad for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader).

Avtalene med de som bor i borettslaget er inngått på et for lavt månedlig leiebeløp. En gjennomsnittlig bolig i borettslaget skulle opprinnelig ha en leiekostnad på kr 10.000 per måned. Utgangspunktet for en slik leie var et rentenivå på 2%. Regner man en rente på 4% på denne gjennomsnittlige boligen, øker leiekostnaden fra kr 10.000 til kr 14.500 per måned. Felleskostnader er også satt lavere i det opprinnelige regnestykket enn det som er lagt til grunn fra borettslagets side nå. Dette utgjør ca kr 1.000 per måned per leilighet. Med disse forutsetningene blir månedlig leie da minimum kr 15.500. Slik det er i dag, med en effektiv rente på over 5% øker beløpet raskt til kr 18.000. Til sammenlikning er månedlig husleie i Sollia kr 7.113 for 2023. Dette er inkludert kommunale avgifter, men eksklusiv strøm / oppvarming.

Når det gjelder de fem unge brukerne i Tårnbygget, mener kommunedirektøren at det ikke vil være mulig å øke leien ytterligere. Når det gjelder de ordinære omsorgsboligene er det ikke foretatt noen vurdering av om det er mulig for andelseierne å håndtere en økning av leienivået slik det er beskrevet i denne saken. Siden alle de 27 leilighetene er i samme borettslag, er det også et spørsmål om hvorvidt de fem unge brukerne kan behandles forskjellig fra resten av andelseierne i borettslaget. Et alternativ kan være å etablere et nytt borettslag for disse fem brukerne, men dette endrer ikke det bildet som er gitt her av at «noen» må betale den økte kostnaden ved boligene.

Kommunen har valgt en borettslagsmodell der andelshaverne kun betaler en inngangspris på kr 5.000, altså uten et reelt innskudd. Dette betyr at andelshaverne kun betaler en månedlig husleie. I slike modeller andre steder i landet er det ikke uvanlig at de som skal inn i borettslaget betaler et mer reelt innskudd, f.eks. rundt 1 - 2 mill kroner. Hadde denne løsningen vært valgt, ville den månedlige husleien vært betydelig lavere. På den annen side forutsetter en slik løsning at de som skal inn i borettslaget har kapital tilgjengelig for å kjøpe bolig.

Så lenge boligene er organisert i et borettslag (Torggården Borettslag), har ikke kommunen noe formelt ansvar for hvordan borettslaget håndterer sin egen økonomi. Dette ansvaret ligger til borettslagets styre. Likevel er det slik kommunedirektøren ser det liten tvil om at kommunen bærer ansvaret for at borettslaget har en fornuftig økonomi, da borettslaget er etablert av kommunen for å håndtere omsorgsboligene. Kommunedirektøren ser følgende mulige veier videre:

1. Modellen fortsetter slik den er etablert. Det betyr at borettslaget fortsetter som egen selvfinansierende juridisk enhet og at beboerne betaler sin andel av borettslagets totale kostnader. Kommunedirektøren vurdert borettslagets økonomi slik at den månedlige leiekostnaden da vil øke med 50% - 75% for hver andelseier, og vil senere variere med rentenivå og størrelsen på felleskostnadene.
2. Borettslaget avvikles og kommunen overtar eierskapet til leilighetene. Dette gjør at kommunen har direkte kontroll med hvordan leilighetene disponeres, og kan håndtere dette på samme måte som omsorgsleilighetene i Sollia. I en slik modell vil kommunen finansiere leilighetene og sette en leiepris i forbindelse med behandlingen av kommunens årlige budsjettbehandling. Kommunen har da anledning til enten å ta markedspris for leilighetene eller sette et lavere beløp.

Denne drøftingen berører dermed et sentralt tema: Hvordan skal leieprisene for omsorgsleiligheter i Skiptvet settes? Skal husleie settes ut ifra de faktiske kostnadene som påløper på hver leilighet, eller skal andre kriterier benyttes? Dersom ikke beboerne betaler alle kostnader knyttet til boligen, må kommunen finansiere det mellomværende. Det er ikke avsatt midler til dette i kommunens budsjett.

For å komme videre er det nødvendig å konkludere i disse spørsmålene. Siden svaret på spørsmålene er nært knyttet til kommunens økonomi i årene fremover, anbefaler kommunedirektøren at dette endelig avgjøres i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2024. Fram til dette vil kommunedirektøren gjøre en vurdering av hvordan alternativ 2 ovenfor kan realiseres.

Behov for leiligheter på kort og lang sikt

Kommunedirektøren vurderte også behov for leiligheter på kort og lang sikt i sak 23/037. Per 21.08 2023 er det seks leiligheter ledige i Torggården og åtte ledige leiligheter ved Sollia, totalt 14 ledige leiligheter. Kommunedirektøren har dialog med Helselaget om situasjonen.

Kommunedirektøren har laget en gjennomføringsmodell for salg av leiligheter i Torggården, både for salg av fem leiligheter og salg av ti leiligheter. For å gjøre leilighetene attraktive i markedet har kommunedirektøren vurdert det slik at hele etasjer bør selges (slik at det ikke blandes borettslag og andre i samme etasje). Dette betyr at noen beboere må flytte (det bor noen i alle etasjer).

1. Salg av fem leiligheter i 5. etg.

En beboer må flytte. Dette anses som gjennomførbart, med praktisk bistand til flytting. Megler foreslår å tette en dør på hvert bad for å øke brukbarheten, samt å utvide kjøkken med en til to skapmoduler for økt normalbruk. Kostnad: Ca 60 - 90.000 pr bolig. Alle boenheter er seksjonert i matrikkel og har eget seksjonsnummer tilknyttet hovedbygningene. Det er derfor ingen komplisert tinglysningsaktivitet som blir nødvendig. Nødvendige vedtak i sameiet og borettslaget er nødvendig for hjemmelsoverføringer og tilhørighet gjennom ekstraordinært årsmøte/generalforsamling. Begge steder har kommunen flertall i styret. Nødvendig med tilbud fra minst tre eiendomsmeglere, med en antatt kostnad på ca 80.000 pr boenhet. Tidsperspektiv: To måneder fra vedtak til leilighetene kan tilbys i markedet.

1. Salg av ti leiligheter i 4. og 5. etg.

Fem beboere må flyttes. Dette kan være utfordrende, siden det ikke er flere ledige ett-roms leiligheter i Omtankebygget. Kompensasjoner av betydning må påregnes, for eksempel dekning av husleiedifferanse mellom ett- og toroms. Megler foreslår å tette en dør på hvert bad for å øke brukbarheten. Megler foreslår også å utvide kjøkken med en til to skapmoduler for økt normalbruk. Kostnad: Ca 60 - 90.000 pr bolig. Alle boenheter er seksjonert i matrikkel og har eget seksjonsnummer tilknyttet hovedbygningene. Det er derfor ingen komplisert tinglysningsaktivitet som blir nødvendig. Nødvendige vedtak i sameiet og borettslaget er nødvendig for hjemmelsoverføringer og tilhørighet gjennom ekstraordinært årsmøte/generalforsamling. Begge steder har kommunen flertall i styret. Nødvendig med

tilbud fra minst tre eiendomsmeglere, med en antatt kostnad på ca 75.000 pr boenhet.
Tidsperspektiv: To måneder fra vedtak til leilighetene kan tilbys i markedet.

I sak 23/037 beskrev kommunedirektøren muligheten for å avhende 5 til 10 leiligheter i Torggården. I saken stod det at et salg vil kunne føre til et direkte tap i forhold til byggekostnad på rundt 5 mill kr. ved salg av fem leiligheter, det dobbelte ved salg av 10 leiligheter. Endelig salgsbeløp er helt avhengig av hvordan markedet responderer på salg av 5-10 leiligheter i bygget. En omgjøring av leilighetene til normalbruk og kostnad til megler vil ligge på rundt 150.000 - 200.000 per leilighet. For salg av fem leiligheter vil dette bety en kostnad fra 750.000 – 1.000.000, og det dobbelte for salg av 10 leiligheter. Dette betyr at kommunen må være forberedt på et tap på 6 – 12 mill kroner dersom boligene selges i markedet, avhengig av antall leiligheter som selges. Regnestykket kan bli både bedre og dårligere enn dette.

Kommunedirektøren anbefaler at salg av leilighetene vurderes som en siste utvei. På sikt vil det være behov for boligene. Kommunedirektøren vil også se nærmere på alternativ bruk av boligene ved Sollia.

Næringslokaler

Næringslokalene er ikke utleid. Det har vært noen henvendelser på lokalene, men disse har ikke ført videre. Det er sendt søknad/interesse til Vinmonopolet om etablering basert på tidligere politisk vedtak.

Kommunedirektøren har vurdert om det er kommunal virksomhet som kan flytte inn i disse lokalene, og at dette kan føre til å eiendom frigjøres andre steder, men har foreløpig ikke funnet en økonomisk fornuftig og praktisk intern løsning på dette.

Slik kommunedirektøren ser det er det usikkert om det er salg eller utleie som vil være den beste økonomiske løsningen for kommunen. Kommunedirektøren mener derfor det mest fornuftige er å holde alle dører åpne, og fortsette en strategi der kommunen både forsøker å leie ut, men også åpner for at lokalene er til salgs dersom det skulle komme potensielle aktører på banen. Lokalene kan avverteres både som «til leie» og «vurderes solgt».

Spisested

De arbeidene kommunen skal gjøre knyttet til spisestedet ferdigstilles tidlig i september. Dette foregår for tiden samtidig med driverens egne innredningsarbeider som vil ferdigstilles noe senere da dette skal monteres utenpå kommunens leveranse. I tillegg kommer ulike

leverandører med sitt utstyr som skal på plass før kafeen kan tas endelig i bruk. Det er også nødvendig med noen dager til prøvedrift for innkjøring av maskiner, utstyr og personell. Det er søkt om serverings- og skjenkebevilling, som behandles i hovedutvalg helse og kultur 22. august og kommunestyret 5. september.

Driveren vil annonsere åpningsdag i god tid før åpning.

Videre utvikling

Kommunedirektøren har avtalt møte den 24. august med Skiptvet Sentrumsutvikling AS som er avtalepart i samarbeidsavtalen om utvikling av Torggården-området. Kommunedirektøren vil komme tilbake til formannskap og kommunestyre med mer informasjon etter møtet.

Formannskap - 23/083

FS - behandling:

Solli Borgersen (H) ønsket svar på tidsavgrensningen, som er satt til ett år, i forbindelse med at leiligheter i Torggården skal benyttes til bosetting av flyktninger.

Kommunedirektøren svarte: Dette er en frist Husbanken har satt. Det er et ønske fra kommunen at fristen skal forlenges.

Innstilling enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

1. Beslutning om hvordan kommunen skal håndtere den økonomiske situasjonen rundt engasjementet i Torggården fattes i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2024.
2. Kommunedirektøren utreder muligheten for at kommunen kan overta boligene direkte, ved at borettslaget avvikles.
3. Kommunen fortsetter å forsøke å leie ut næringslokalene, og åpner samtidig for at lokalene kan selges dersom rett anledning åpner seg.

Kommunestyret - 23/063

KS - behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

KS - vedtak:

1. Beslutning om hvordan kommunen skal håndtere den økonomiske situasjonen rundt engasjementet i Torggården fattes i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2024.
2. Kommunedirektøren utreder muligheten for at kommunen kan overta boligene direkte, ved at borettslaget avvikles.
3. Kommunen fortsetter å forsøke å leie ut næringslokalene, og åpner samtidig for at lokalene kan selges dersom rett anledning åpner seg.

Vedlegg

Fremdrift byggetrinn 2