

## SLUTTRAPPORT BOLIGUTVIKLING i NORD TROMS 01.05.15-30.04.18

**Til:**  
**Styringsgruppa**

**Fra:**

**Dato: 05.03.18**

<b>Kommune:</b>	<b>Kvænangen, Nordreisa, Skjervøy, Kåfjord, Lyngen og Storfjord</b>
<b>Prosjektnavn:</b>	<b>Boligutvikling i Nord-Troms</b>
<b>Prosjektleder:</b>	Torbjørn Tuoremaa
<b>Leder i styringsgruppen:</b>	Rådmanns utvalget
<b>Kontaktperson i fylkeskommunen:</b>	Sølvi Pedersen
<b>Kontaktperson i Husbanken :</b>	Merete Berg Fagerhaug
<b>Forankring av prosjektet (flere kryss er mulig)</b>	X a) Styringsgruppe X b) Forankring i befolkningen X c) Samarbeid med andre aktører lokalt, regionalt eller nasjonalt
<b>Mål og eventuelle delmål med prosjektet. I hvilken grad har prosjektet nådd eller er prosjektet på vei til å nå sine mål?</b>	<p><b>Hovedmål:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bidra til at boligbygging blir en del av stedsutviklingen i kommunene</li><li>- Kommunene skal få høyre bolig politisk kompetanse</li><li>- Økt fokus på kompetanse i boligutvikling og utbygging i kommunene</li></ul> <p><b>Delmålene:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1. Utvikling av modeller for boligforsyning</li><li>- 2. Næringsutvikling, kompetansetilførsel, attraktiv bomiljø</li><li>- 3. Bidra til at institusjonelle boligarealer kan ha flere funksjoner, f eks base for kommunale tjenester, kompetanseutvikling, arbeidsprøving.</li><li>- 4. kommunene skal etablere og videreutvikle godt samarbeidsforhold med alliansepartnere og samfunnsaktører som Husbank, næringsliv, mm.</li><li>- 5. utfordringer i fremtiden</li></ul> <p><b>Status hovedmål:</b></p> <p>For at informere om prosjektets mål ble det laga et startseminar i Tromsø høsten 2015. Der ble det informert om målene for prosjektet og delmålene. For at vise på hva dette kan innebære for kommunene så hadde vi forelesere fra Uit som fortalte om stedsutvikling og Husbanken viste på finansierings modeller for bolig bygging i Nord Troms det var også forelesere fra utbygger leddet.</p> <p>Alle seks kommuner var representert med ledelse og administrasjon. I to kommuner har bolig bygging og forvaltning blid lagt ut på interkommunale selskaper Nybo stiftelse i Nordreisa kommune og ungo AS i Kåfjord kommune. I Nordreisa så har man en stiftelse som idag har et avtale med kommunen om boligbygging i kommunen. I Kåfjord har man bildet et AS som skal drive og forvalte bolig massen som kommunen har eid. Ungbo er også utbygger i samarbeid med kommunen.</p>

	<p>Det har blid en høyre fokus på stedsutvikling i kommunene, man ser mer på hvordan man for eksempel kan utvikle eksisterende boligfelt anpasset for alle som ønsker seg en boplass. I tradisjonelle boligfelt med eneboliger settes det opp leilighetsbygg som gir mulighet for flere at bo. Det planeres også inn fellesarealer såsom plass for lek og naturlige møtes steder for beboere. En videreutvikling av boligfelt er etablering av møteplasser i form av mindre kafeer og mulighet for mindre næringsvirksomhet.</p> <p>Den boligpolitiske kompetansen er på god vei at få en fast grunn i kommunene, flere kommuner har laget nye bolig politiske planer for fremtiden, det har innebåret at man har vært nødd til at gå igjennom hva behovet er og hvilket behov av boliger / leiligheter kommer kommunene at ha i fremtiden. Man har også had fokus på hvor man kan etablere flere boliger og hvilken målgruppe som skal bo på den plass man vil etablere boliger. Man prøver at bygge nye boliger / leiligheter i nærhet av tettbebyggelse og butikker, mm. Dette har også gitt kommunene en høyre kompetanse i boligutvikling.</p> <p>Man kan si at kommunene har tatt et nytt beslut om boligutvikling Her tenker man på at få en god bomiljø for alle. Integrering har vært et viktig tema under prosessen. Her har man også sed på de forskjellige behovene som innbyggere har behov av. Dette har skjedd i samarbeid mellom kommunenes administrasjon og NAV samt politiske innspill.</p> <p>Denne prosedyre tar tid at gjennomføre men er et viktig verktøy og det gir en bedre kjennskap over innbyggene og behovene for hver kommune som lager en bolig politisk plan. Husbanken i Hammerfest har bidratt med kompetanse og erfaring i hvordan man lager en god Bolig politisk plan.</p> <p>Husbanken har gitt kommunene et verktøy på ulike modeller som kan brukes vid bolig bygging, det er Hamarøy modellen, leie til eie , tilvisnings avtaler og investerings tilskudd for omsorgs boliger / sykehjem. Alle disse modeller gir kommunene en god finansiering av bolig bygging og bygging av omsorgsboliger / sykehjem. Det er lagt opp så at det skal skapes et samarbeidsavtale med utbyggere som tar over prosjekt finansieringen og kommunene skriver et leie avtale med utbyggere på 20 år , kommunene slipper FDV og lånefinansiering av prosjektene . Dette gjelder ikke omsorgsboliger og sykehjem, her tar hver kommune opp et lån med tilskudd fra husbanken.</p>
--	--

	<p><b>Delmål:</b></p> <p><b>1. Utvikling av modeller for boligforsyning:</b></p> <p>Tidligere bygde kommunene boliger i egen regi og fikk ta hand om FDV som ble etterlatt i de fleste kommuner, når man skal vedlikeholde de boliger som ble bygd på -60 og -70 tallet så blir kostnadene veldig høye. En del kommuner har solgt en del boliger men bolig massen er fortsatt ganske høy med store behov av opprustning til dagens standard. I de fleste kommunale boliger bor det 1 – 2 personer hvilket gjør at det finnes behov av boplass for innbyggere som idag ikke kommer inn i boligmarkedet på grunn av bla økonomiske årsaker. Det har i samarbeid med kommuneledelsene, Husbanken og eksterne aktører blid sett på forskjellige modeller som passer inn i boligforsyning i Nord Troms.</p> <p>For at oppgradere eksisterende boligmasse til dagen standard TEK 10 finnes det finansieringsmuligheter i form av grunnlån fra Husbanken, denne modell blir ikke brukt veldig mye da det kreves store investeringskostnader for at klare kravene til Husbanken med bla universell utforming og energi/ miljø.</p> <p>For rehabilitering gis ikke tilskudd fra Husbanken.</p>
--	---

Hamarøy modellen er en populær modell for at få bygd flere boliger / leiligheter i kommunene. Denne modell gir kommunene en mulighet at fremskaffe leiligheter til vanskeligstilte og flyktninger. Det gis tilskudd og grunnlån fra Husbanken hvilket gjør at leiekostnaden for kommunene blir relativt lave. kommunene blir leietakere i denne modellen som stiller krav om at det bygges like mange leiligheter for det åpne markedet som det antall kommunen skal leie.

Modellen leie til eie er en interessant modell som er tenkt for eksisterende boliger. Kommunen skriver et avtale med en bruker som etter 3 års sparing og vedlikehold av boligen skal kunne ha nok med kapital for at kunne betale in egenandel på 15 % til bank og på den måten kunne eie boligen. Denne modell kan videreutvikles med at man lager et samarbeidsavtale med en interessert utbygger som setter opp boliger etter kommunens behov. Utbygger tar opp lån for boligene og skriver avtale med de brukere om sparing og for vedlikehold med de brukere som er i behov av en bolig / leilighet på 3 år . etter disse årene så kan boligen / leiligheten overtas av bruker og utbygger kan løse inn lån.

Modellen tilvisnings og tildelingsavtale er andre former som er bra for kommuner som trenger flere leiligheter. Når kommunene skriver samarbeidsavtale så er det utbygger som fremskaffer tomt og leiligheter. Tilvisnings / tildelings avtale finansieres av Husbanken. Leieavtalen skrives mellom utbyggere og leietakere i et tilvisningsavtale. I tildelingsavtale skrives leiekontrakt mellom kommunen og utbyggere. her er det krav om minst 40 % av leilighetene. Denne modellen om tilvisningsavtale kommer at tas i bruk under 2017 – 2018 av noen kommuner i Nord Troms. Det har også blid brukt i Skjervøy kommune.

Under 2016 har vi sed på en modell som er vanlig i byer og det er boligbyggelag, denne modell krever et stort antall leiligheter for at få økonomi i et prosjekt, i dag er det for lite behov av større boligfelt som bør ligge til grunn før boligbyggerlag i kommunene.

Disse modellene her oven er lagd for at kommunene skal få en rimelig finansieringsmulighet av bolig bygging. De fleste modeller er for at kommunene skal kunne tilby vanskeligstilte en boplass.

Det mangler i dag ordninger for at kommunene skal kunne tilby unge barn familier mulighet at skaffe seg en bolig / leilighet i sin hjemkommune. Det finnes startlån men det har blid problem hos mange banker at godkjenne samfinansiering med start lån som egen andel.

Det har blid oppført / pågår ca 41 leiligheter til i dag med disse modellene og kommunene har et ønske om oppstart av ca 40 leiligheter under 2018.

Et stort problem for de som skal komme og jobbe midlertidig i en kommune er bristen på en plass at bo i under jobbperioden. Kommunene sliter med at skaffe en boplass for disse. Her borde man tenke på en ny modell for midlertidig boende som også kunne brukes som prøvebolig for folk som tenker seg at flytte inn i kommunene. Dette burde kunne finansieres med grunnlån og tilskudd på samme linje som Hamarøy modellen. Kommunen får bygd prøveboliger og utbyggeren bygger samme antall for det åpne markedet.

## **2. Næringsutvikling, kompetansetilførsel, attraktiv bomiljø:**

I samband med nyetablering av boliger i kommunene var det mange som trodde at det kommer at gis arbeider til det lokale miljøet, det har blid en del arbeider for lokale entreprenører men kanskje ikke så mye som det var håp om i begynnelsen. Det kreves en del egenkapital for at bygge boliger. Idag er det få bedrifter som har den økonomiske kraften at klare boligbygging i Nord Troms.

Da man bygger boliger og finansierer det med vanlige banklån under byggetiden så kreves det at man har eget kapital på 20 % av prosjektkostnaden. En måte å klare av dette og tilføre nok med kapital er at lokale entreprenører går sammen og på den måten kan konkurrere med andre bedrifter. I prosjekter hvor kommunene er samarbeidspartner så er det et krav om at total entreprenør skal bruke lokale underentreprenører og at FDV overtas av lokale entreprenører. I de kommuner som ligger i nærheten av hverandre så går det at utvikle eks. vaktmester tjenester, mm.

Da det planeres boligfelt bør det avsettes plass for næringsetablering i form av mindre butikker, kafeer, mm.

Når kommunene starter med boligutvikling så kreves det at man får den kompetansen som kreves for å lage og følge opp boligplaner for vanskeligstilte og andre samfunnsgrupper. I dag er det Husbanken som har en bred kunnskapsbank. Husbanken arbeider med å hjelpe kommunene med den kompetansen som kreves for å lage alt fra boligsosiale planer til bolig politiske planer og også finansierings modeller som passer hver kommune. I Nord Troms kommunene har det også vært mulighet å få og gi kunnskap til hverandre i form av felles seminarer hvor Husbank og næringsliv har vært representert. Prosjektgruppa med representanter fra hver kommune har og er en viktig del i fortsatt boligutvikling da de har bygd på kompetansen som skal være en viktig plattform for videre boligutvikling. For å få til en god og fremgangsrisk boligutvikling så kreves det et godt samarbeid med kommunenes ledelse og administrasjon samt en politisk vilje å samarbeide.

Attraktiv bomiljø er forskjellig på hvem man spør, det kan være spredt boligbygging med store ute arealer og det kan være tett bebyggelse. I en undersøkelse blant 10 klasser i Storfjord kommune så svarte 50 % at en attraktiv bomiljø ligger utenfor sentrum men i nærheten. 6 % svarte at de ville bo langt fra sentrum men nær sjøen. De fleste av ungdommene har vokst opp i enebolig. På spørsmål om hvordan de vil bo i fremtiden så svarte 63 % at de ønsket bo i leilighet. En attraktiv bomiljø virker på de fleste i undersøkelsen være leilighet med nærhet til kafe og butikker. En god bomiljø er også plass for naturlige møteplasser, felles arealer. Dette viser på at fremtidig boligbygging bør være leiligheter med vel gjennomtenkt arealdisponering.

### **3. Bidra til at institusjonelle boligarealer kan ha flere funksjoner**

Kommunene har ikke gjennomført noe omsorgsboligprosjekt de siste årene men det planlegges prosjekt i bla Nordreisa og Storfjord kommune. I Nordreisa skal det bygges omsorgsbolig med heldøgnsvakt og i Storfjord kommune planlegges omsorgsboliger og boliger for rus og psykiatri integrert i boligfelt. Alle prosjekter skal ha flere funksjoner, det skal bygges arealer for kommunale tjenester, trivselsskapende fora og opplærings arena.

### **4. kommunene skal etablere og videreutvikle godt samarbeidsforhold med samfunnsaktører som Husbank, næringsliv, mm.**

Kommunene har tatt til seg dette med å bygge flere boliger da man ser effekten av dette, man skaper mulighet for de enkelte innbyggere å stanna kvar i kommunen og ser muligheten å få flere tilflyttere til kommunene da man kan tilby en bolig.

Alt dette er mulig da man får et godt samarbeid mellom de ulike etatene i kommunene samt et godt samarbeidsklima mellom kommune ledelsen og politikerne.

Da man fått dette så er det lettere å informere innbyggere om kommunenes vilje å være med å utvikle et samarbeid med næringslivet og skape en boligutvikling i kommunene.

Da man skal starte med boligutvikling i kommunene så finnes det ansatte i teknisk administrasjon som vet hvordan man kan komme seg videre med boligbygging, de har ofte en kontakt med Husbanken som er en viktig samfunnsaktør da det gjelder finansiering av boliger for utsatte innbyggere,

det kan være økonomiske problemer eller andre innbyggere som er vanskeligstilte. Husbanken har en bred kunnskap om boligutvikling og om passende finansieringsmodeller for kommunene. Her er det viktig at kommunene ber husbanken følge med i et utbyggingsprosjekt fra start så skaper man et godt samarbeidsforhold mellom partene.

Ibland kan det være vanskelig å finne utbyggere i den egne kommunen og da må man prøve å finne noen over kommunegrensen hvilket er ganske normalt i Nord Troms kommunene. At utvikle et samarbeidsavtale med utbyggere, entreprenører i Finland og Sverige styrker muligheten at få levert boliger og arbeidskraft til kommunene.

For at overføre resultater og verdier for prosjektet har det blid gjennomført seminarer hvor alle kommuner og andre viktige samfunnsaktører deltatt. Disse seminarer har vært viktig for at spre kunnskap om videre boligutvikling. Det har også blid holdt seminarer i kommunene for at spre kunnskap til næringsliv og andre aktører.

#### **5. utfordringer i fremtiden**

- At få tak i utbyggere med økonomiske ressurser som klarer et byggeprosjekt hvor det kreves 20 % i eget kapital.
- At kommunene planerer for flere leilighets bygg på regulerte områder

At det er nye tilskuddsordningen fra Husbanken fra 2018, de kommuner som tenker starte byggeprosjekter under 2018 med tilskudd så er det nye bestemmelser, det er en ny og forenklet modell som vid utmåling av tilskudd skjer etter faste satser per kvadratmeter. Det er nå kr 6000/ m<sup>2</sup> opp til maksimal tilskudds utmåling på 80 kvm bolig. At kommunene kan lage søknader om lån / tilskudd fra Husbanken er viktig.

- At kommunene tilsetter en «Bolig gruppe» den gruppa bør bestå av minst tre - fire personer: en planlegger, en med særskilt ansvar for boligutvikling, en person fra NAV med god kjennskap om NAVs virkemiddel – apparat. Tanken med en sånn gruppe er at man får en tverrfaglighet i en god bolig politisk planlegging. Her bør også finnes personer med beslutningsmyndighet som Rådmann / Ordfører.
- At kommunene tilsetter noen ansvarlig prosjektleder at følge opp byggeprosjektene sammen med ekstern prosjektleder for at kunne følge med byggeregnskap og fremdrift. Ekstern prosjektleder / byggeleder bør rapportere oppdragsgiver tett under pågående prosjekt.
- At kommunene planerer byggeprosjektene med tanke på stedsutvikling, et godt bomiljø. integrering.
- At det legges inn i budsjett for fremtidige kostnader for FDV. Her bør man se på at kanskje legge sammen kommunale boliger i de kommuner som ikke har bildet aksjeselskap eller noen annen ordning for forvaltning. Man bør se på lønnsomheten i forvaltning av boliger i flere kommuner drevet av et selskap.
- At kommunene ferdigstiller Bolig politisk plan og vedtar dette i kommunestyre. Det er også viktig at man kan gjennomføre en kontroll av boligenes standard i eksisterende boligmasse for kunne fastlegge



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Presentasjon av Boligprosjektet åt « Företagarna i Gällivare» her ble prosjektet presentert åt flere foretakere i kommunen og bl.a. finansieringsmodeller og samarbeidsmodellen mellom kommune – Husbank - Fylkeskommune.</li><li>• Presentasjon Boligprosjektet Övertorneå kommune, Tornedalen. Samme presentasjon som åt Tornedalsrådet.</li><li>• Presentasjon av prosjektet åt Finske foretak i Övertorneå.</li></ul>