Arkivsak-dok. 178 - 15 

Saksbehandler: Kristine N. Meinkøhn

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 16.12.2015

**SALG AV KOMMUNALE BOLIGER**

Som et ledd i SEKF sitt mål om å utøve helhetlig eierskap, forvaltning og utvikling av kommunens bygg foretas her en vurdering av salg av kommunale boliger.

I denne saken vurderes salg av kommunale gjennomgangsboliger og salg av presteboliger.

**Salg av kommunale gjennomgangsboliger**

Boligtjenesten og SEKF har hatt en gjennomgang av boligporteføljen og utarbeidet en liste over boliger som en anser det som hensiktsmessig å avhende.

**Boenhet 1-12, jfr vedlegg 1:**

Dette er eneboliger med to eller flere boenheter hvor kommunen eier hele bygningen. Eiendommene bærer preg av manglende vedlikehold av bygningskropp og uteareal og fremstår som lite presentable. Det anses som en bedre løsning å erstatte disse boenhetene med nyere seksjoner i boligsameier hvor utvendig vedlikehold administreres av organiserte sameier.

**Boenhet 13 – 44:**

Dette er borettslagsandeler fordelt på tre ulike borettslag. Begrunnelsen for at en vurderer salg er høye fellesutgifter (kr 7000-8000) som følge av at borettslagene har svømmebasseng og idrettsanlegg som belastes månedlige fellesutgifter. De kommunale husleiesatsene (kr 4790-6920) er lavere enn månedlige fellesutgifter. Dette er en dårlig økonomisk løsning og leietakerne benytter seg heller ikke av de tilbud som kostnadene knytter seg opp mot.

**Salg av presteboliger**

I styresak 107 – 15 Opphør av boplikt for prester – tilbakesalg av presteboliger, vedtok styret følgende:

* Det innhentes tilbud på taksering av presteboligene fra 3 meglerhus.
* Presteboligene kan selges til prestene for takst.
* Presteboliger som er fraflyttet og står tomme kan omdisponeres eller selges på det åpne markedet.
* Ved tilbud av salg til prester settes tilbudsperioden til 6 mnd

Etter dette er èn av de 8 presteboligene kommunen eier innløst av presten som leide der. En prest har signalisert at han ønsker å leie frem til januar 2017 for så å innløse boligen til takst. En tredje bolig er solgt på det åpne markedet og nok en prestebolig er planlagt annonsert for salg etter nyttår. De gjenværende 4 boligene er det fortsatt leieforhold på, men blir muligens frigjort i løpet av 2016.

SEKF har sammen med boligtjenesten funnet det mest hensiktsmessig å selge presteboligene da store eneboliger ikke er den beste løsningen for å bosette personer som tilfredsstiller kravene til å få leie kommunal gjennomgangsbolig. Det er ikke behov for store boliger til barnefamilier da det er få/ingen av disse på boligkontorets ventelister. Kommunen får også flere større enheter med flere soverom til disposisjon i løpet av neste år når et større kommunalt boligprosjekt ferdigstilles (Welhavensvei).

På den annen side så ser man at boligmarkedet endrer seg. Omsetningstiden har gått opp og boligprisene går ned. Videre er det en kjent sak at kommunen har store utfordringer med å bosette det stadig økende antallet av flyktninger. Presteboligene er fortsatt ikke optimale til å bosette flyktninger. Dette er store boenheter med flere soverom. 90 % av flyktningene er unge, enslige menn. Det krever både fysisk tilrettelegging av boligen og oppfølging fra kommunale tjenester for å etablere og drive bokollektiv i presteboligene. Boligkontoret og flyktningeenheten er likevel positive til å ta presteboligene i bruk for å bosette flyktninger dersom SEKF beslutter å leie boligene ut til dem.

**Vurderinger:**

Boligene tenkes solgt etter hvert som leieforholdene utløper/boligkontoret finner bedre boligløsninger for leietaker. Salgene vil således fordele seg ut i tid slik at avhendelsesprosessen ikke vil bli særlig synlig hverken for det åpne boligmarkedet eller for de kommunale leietakerne. Om boligene skal selges eller ikke må fortløpende vurderes. Her må fordeler og ulemper vurderes opp mot hverandre. Er boligmarkedet labert kan det for enkelte av boenhetene eksempelvis svare seg å ruste boligen opp framfor å selge.

Der kommunen har mottatt tilskudd fra Husbanken (tilskudd til utleieboliger) og eiendommen er disponert som kommunal gjennomgangsbolig i mindre enn 20 år før den selges, kan Husbanken kreve at gjenstående tilskudd blir tilbakebetalt ved salg, eventuelt gjøres om til rente- og avdragspliktig lån.

Også salg av presteboligene må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det bør tas en befaring av boligene etter hvert som de frigis til kommunen hvor SEKF og de involverte enheter foretar en kost-nytte vurdering. Er salgsmarkedet dårlig og boligkontoret/flyktningeenheten anser boligen som fornuftig til å bosette flyktninger, kan det være fornuftig å inngå en leieavtale på eiendommen.

En må også være klar over at FDV-midlene SEKF mottar fra Opplysningsvesenets fond faller bort når leieavtalene med prestene utgår. SEKF vil etter dette også være økonomisk ansvarlig for forvaltning, drift og vedlikehold av boligene.

**Forslag til vedtak:**

* Daglig leder i SEKF gis fullmakt til å vurdere å avhende kommunale gjennomgangsboliger som er listet opp/vist til i vedlegg 1 etter hvert som leieavtalene utløper, samt fullmakt til å vurdere salg/utleie av hver enkelt prestebolig etter hvert som den stilles til kommunens disposisjon.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 09.12.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder