Arkivsak-dok. 34 - 16 

Saksbehandler: Kristine N. Meinkøhn

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 16.03.2016

**Leie-til-eie modell - Bate boligbyggelag**

**Bakgrunn for saken:**

Bate boligbyggelag har presentert en leie-til-eie modell for SEKF. Formålet med modellen er å finne alternative løsninger for de som skal etablere seg i et vanskelig boligmarked i vår region.

I samarbeid med Sandnes Tomteselskap KF har Bate vurdert en tomt på Maudland, Hommersåk, som aktuell for et slikt prosjekt.

Prosjektet består av 24 boliger fordelt på:

* Type A: 2roms – 49 m2 BRA 8 stk antatt salgspris: kr.1.950.000,-
* Type B: 3roms – 68 m2 BRA 16 stk antatt salgspris: kr.2.450.000,-

8 av disse vil være til leie og resterende til eie.

**Saksopplysninger:**

Bate markedsfører dette som løsningen for de unge, førstegangsetablerende som mangler egenkapital. Modellen virker slik at Bate boligbyggerlag bygger rimelige boliger, Sandnes Tomteselskap KF står for rimelig tomt og Husbanken tilbyr rimelig finansiering (75% grunnlån for alle andeler, 25% startlån for eie og 25% lånetilskudd for leie- til eie).

De første årene leies leiligheten til langt lavere leie enn vanlig. Noe av det som betales i leie går til å dekke fellesutgifter, resterende går til avdrag. Etter 3 – 6 år tilbys leietaker å kjøpe leiligheten. Det som er betalt ned på leiligheten trekkes fra på prisen. I løpet av leietiden har leietaker også god anledning til å spare, for så å innløse boligen når 3 – 6 år er gått.

Selskapsformen er Borettslag. Det er 8 leiligheter (30 %) som inngår i leie-til-eie modellen. Disse andelene eies av et aksjeselskap med formål utleie/salg. De resterende 70 % selges direkte til personlige andelseiere. Det etableres et eget AS som eies av SEKF og Bate boligbyggelag med 50% hver. Det skytes inn i alt kr. 50.000,- i aksjekapital. Disse går til dekning av andelene som kjøpes av selskapet.

Bate boligbyggelag sitt heleide datterselskap Real Prosjektutvikling AS står for utbyggingen og leverer boligene ferdig til avtalt pris og kvalitet. Det er Bate som vil forestå salg av andelene og utleie av disse etter retningslinjer fastsatt av Sandnes kommune. Bate vil etter oppføring av prosjektet bistå med forretningsførsel, utleie og vedlikehold av prosjektet.

**Vurderinger:**

SEKF har sammen med boligtjenesten vurdert modellen og boligene og er positive til denne måten å fremskaffe rimelige boliger på.

I dette konkrete prosjektet blir boligene bygget på Maudland på Hommersåk. Erfaringsmessig så er ikke etterspørselen blant kommunens startlånskunder etter leiligheter på Hommersåk særlig stor. Andre bydeler, og da særlig mer sentrumsnære områder, fremstår som mer attraktive for unge i etableringsfasen. Et annet vesentlig moment i vurderingen er at det i april 2014 kom innstramminger i kriteriene for å kvalifisere som startlånskandidat i kommunen. Det er nå et vilkår for startlån at søker er **varig** vanskeligstilt. Med denne innskjerpingen faller en stor gruppe av søkere bort fra søkerlisten. (Et eksempel er unge, nyutdannede mennesker. Da disse har anledning til å bo hjemme i en 2 – 5 års periode og spare midler til boligkjøp så er de ikke å anse som **varig** vanskeligstilte). Markedet har også gjort at det er lettere å være kjøper i boligmarkedet i dag enn det var for ca 1,5 år siden. Prisene på boenheter er gått betydelig ned og det er sjeldnere med budrunder hvor boliger selges over takst. Dette gjør at det er lettere for førstegangsetablerere å finne bolig på det åpne markedet. Dette vil igjen føre til at et leie-til-eie prosjekt med rimelige boenheter på Hommersåk ikke er like attraktivt som det ville vært når boligmarkedet var på et annet nivå.

**Oppsummering:**

Generelt sett er SEKF og Boligtjenesten i Sandnes kommune positive til leie til-eie-modellen.

I det konkrete tilfellet som Bate boligbyggerlag nå har presentert, 8 leiligheter på Maudland i Hommersåk, ser vi imidlertid at det kan bli vanskelig å få startlånskandidater til å ville inngå leie-til-eie kontrakt. Begrunnelsen for denne vurderingen er hovedsakelig beliggenheten på leilighetene, men hvor også innskjerpinger i vilkårene for startlån, samt at boligmarkedet generelt gjør det mer usikkert for SEKF å gå inn i et slikt prosjekt på nåværende tidspunkt.

**Forslag til vedtak:**

* SEKF ønsker ikke å inngå i et AS med Bate boligbyggelag om leie-til-eie av 8 boenheter på Maudland, Hommersåk.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 09.03.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder