

Arkivsak-dok. 011 - 18

Saksbehandler: Kristine N. Meinkøhn

Behandles av:

Møtedato: 23.01.2018

Sandnes Eiendomsselskap KF

Evaluering av Rossåsenprosjektet

Bakgrunn for saken:

Rossåsenprosjektet er et boligsosialt initiert boligprosjekt som består av 4 tomannsboliger hvorav 6 seksjoner er solgt til vanskeligstilte og 2 seksjoner ble beholdt som kommunale utleieboliger.

Det har vært flere forslag til metode for å fremskaffe boligene fra idefase og frem til ferdig realisert prosjekt. Målet har likevel vært fast i hele prosessen, nemlig å fremskaffe rimelige boliger til de mest vanskeligstilte i kommunen.

Sandnes kommune har ikke tradisjon for å bygge boliger for videresalg. Prosjektet anses som et pilotprosjekt. Det ble gitt støtte fra Husbanken til delvis finansiering av prosjektledelse, og formannskapet vedtok i sak 81/14 at erfaringer med Rossåsen-pilotprosjekt skulle evalueres høsten 2017.

SEKF og boligsosial handlingsplangruppe kommer derfor med en evaluering av prosjektet nå som boligene har stått ferdige i nærmere 3 år.

Saken gjelder:

Boligsosial handlingsplan gruppa startet arbeidet med å utarbeide et boligkonsept for fremskaffelse av rimelige boliger allerede i 2008-2009.

Formålet bak pilotprosjektet var at kommunen så behov for å bistå økonomisk vanskeligstilte å fremskaffe egne boliger i et marked hvor boligprisene var høye og ventelisten for å få kommunal bolig var lang. I samarbeid med Husbanken planla boligsosial handlingsplangruppa et boligprosjekt hvor tanken var at det skulle ansettes egen ekstern prosjektleder. Boligprosjektet skulle gjennomføres delvis som modulbygging og delvis som egeninnsats av de som kjøpte bolig i prosjektet.

Husbanken skulle gi økonomisk tilskudd til prosjektet via sine tilskuddsordninger og kommunen skulle bistå med rimelig tomt til boligene.

Opprinnelig modell ble senere skrinlagt bl.a. da det var uklarheter rundt ansvarsforholdet i byggeprosessen. I tillegg var det vanskelig å få ansatt ekstern prosjektleder som ville ta på seg denne typen prosjekt.

Det ble besluttet at Sandnes Tomteselskap skulle kjørte prosjektkonkurranse på et utbyggingsområdet selskapet disponerte i Rossåsen. Prosjektkonkurransen ble utarbeidet i samarbeid med boligsosial handlingsplangruppa. I ettertid ble Eiendom (SEKF fra 2014) gitt ansvaret for å gjennomføre prosjektet. Bygging ble startet i mars 2013 og ble overtatt av SEKF i februar 2014.

Kostnadene for boligprosjektet inkl. mva og tomt utgjør kr 19,1 mill. Det ble solgt 3 stk leiligheter på 64 kvm til kr 1,7 mill pr stk og 3 stk leiligheter på 136 kvm til kr 3.080.000,- pr stk.

Salgskostnader:

Antall	Kvm	Salgspris	Kontrakt	Omk.	Total pris
3	64	1.700.000,-	15.000,-	14.175,-	3x 1.729.175,-
3	136	3.080.000,-	15.000,-	14.175,-	3x3.109.175,-
Kommunalt eid	64	1.700.000,-			1.700.000,-
Kommunalt eid	136	3.080.000,-			3.080.000,-
Totalt 8 leiligheter					19.120.000,-

Kontraktbetingelser og kriterier for tildeling

Boligtjenesten foresto tildelingen av boligene. I samsvar med målsettingen med prosjektet ble 6 av boligene solgt, 2 ble beholdt som kommunale utleieboliger. Boligene som ble solgt ble prioritert til beboere som bodde i kommunal bolig og som i utgangspunktet ikke hadde økonomi til å kjøpe bolig til markedspris, de mest økonomisk vanskeligstilte. Deretter var målgruppen andre økonomisk vanskeligstilte som ikke fikk lån i bank. Boligtjenesten foretok grundig kartlegging for å finne de kandidatene som burde prioriteres.

Prisene på boligene var under markedspris. Får å sikre prioritet i henhold til målgruppen og for å motvirke eventuell spekulasjon med hensyn til videresalg, ble det i kjøpekontrakten tatt inn en klausul om boplikt på hhv 3/5 år.

Kommunen har mottatt kompetansetilskudd fra Husbanken for utviklingen av dette pilotprosjektet. Med å innføre en boplikt ble også Husbankens kriterier som er satt til prosjektet ivaretatt.

Vurderinger:

Generelt anses prosjektet som et viktig boligsosialt prosjekt. Resultatene er rimelige og gode boliger i samsvar med målsettingen for pilotprosjektet. 6 kommunale leietakere, herunder også barnefamilier, ble i stand til å kjøpe og eie egen bolig. Dette medførte da også at 6 eksisterende kommunale utleieboliger ble tilgjengelige for andre med behov for kommunal leid bolig. I tillegg ble det tilført 2 nye boliger. Alle disse momentene er viktige boligsosiale grep.

Forholdet mellom Sandnes kommune og entreprenør reguleres etter NS 8407, mens forholdet mellom Sandnes kommune og kjøperne av boligene reguleres etter avhendingsloven.

SEKF overtok boligene fra entreprenør og videresolgte så 6 av 8 boliger «as is». Det ble reklamert på flere forhold fra kjøpernes side etter overtakelse av boligene. SEKF ble et «mellomledd» for disse reklamasjonene. Å vurdere hva som var berettiget å reklamere på iht. kontrakt mellom SEKF og entreprenør og hva som var berettiget å reklamere på iht. kontrakt mellom SEKF og kjøper var svært ressurskrevende. Det ble utført en rekke befaringer og møter mellom representant fra SEKF, entreprenør og kjøpere.

Kjøperne var i dette tilfellet tidligere leietakere av kommunale boliger. Flere av kjøperne har vært tydelige på at de ikke synes de fikk god nok oppfølging etter overtakelse/innflytting i boligene.

Det var nok heller ikke foretatt tilstrekkelige interne vurderinger/avklaringer i forkant vedrørende hvordan, og av hvem, kjøperne skulle følgers opp i boligene etter overtakelse.

Avklaringer som burde vært tatt på et tidlig tidspunkt i prosessen:

- Har SEKF kapasitet til å følge opp reklamasjoner?
- Har kjøperne tilstrekkelig informasjon om hva som kreves av eier av bolig/krav til vedlikehold av bolig? Og hvem har i så fall ansvar for å gi kjøperne slik veiledning?
- Kunne kjøperne overtatt boligene direkte fra entreprenør?
Bustadoppføringsloven gir i utgangspunktet forbrukeren, dvs. kjøper, bedre vern enn det avhendingsloven gjør.

Oppsummering:

Pilotprosjektet anses som vellykket da hovedformålet med å fremskaffe rimelige boliger til vanskeligstilte i kommunen ble innfridd.

Boligmarkedet har endret seg til kjøpers fordel etter at Rossåsenprosjektet startet opp. Det er derfor ikke samme behov for boligsosialt initierte boligprosjekter i dag som for få år siden. Men boligmarkedet svinger og det er et viktig at også kommunen bidrar på de områder de kan for å bistå vanskeligstilte i boligmarkedet.

Skulle kommunen stå som selger av boliger også i et fremtidig prosjekt bør det tilrettelegges for at selskapet har bemanning til å følge opp slike boligprosjekter også i tiden etter overtakelse (reklamasjoner). Det bør også tas høyde for et visst risikopåslag ved beregning av salgspris pr boenhet.

Det er ressurskrevende å følge opp boligprosjekt med tanke på veiledning og oppfølging ved reklamasjoner ved overtakelse og ved senere reklamasjoner.

Dersom flere slike prosjekt skal iverksettes bør det utredes alternative måter å overdra boligene på. Ett alternativ er at kjøperne inngår kontrakt direkte med totalentreprenør. Kjøper kan da inngå kjøpsavtale etter bustadoppføringsloven og SEKF/Sandnes kommune får ikke ansvar for å følge opp reklamasjoner.

Sandnes tomteselskap KF er en viktig aktør i boligmarkedet i Sandnes. De fremskaffer byggeklare tomter som det arrangeres prosjektkonkurranse på for å fremskaffe rimelige boliger, «Sandnesmodellen». Selskapet har på denne måten bidratt til flere rimelige boliger til førstegangsetablerere. Det bør ses på muligheten for å videreutvikle/spisse denne modellen inn mot det boligsosiale arbeidet ved eventuelle nye boligprosjekter for vanskeligstilte i kommunen. Det kan være fornuftig å ta utgangspunkt i «Sandnesmodellen», men hvor en i tillegg lar utforming (kravspesifikasjon) og tildelingskriterier skje i tett samarbeid med boligjenesten.

Forslag til vedtak:

- Saken tas til orientering
- Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 16.01.2018

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg