SLUTTRAPPORT BOLIGUTVIKLING i NORD TROMS 01.05.15-30.04.18

|  |  |
| --- | --- |
| Til: Styringsgruppa |  |
| Fra: |  |
| Dato: 05.03.18 |  |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Kommune:** | **Kvænangen, Nordreisa, Skjervøy, Kåfjord, Lyngen og Storfjord** |
| **Prosjektnavn:** | **Boligutvikling i Nord-Troms** |
| **Prosjektleder:** | Torbjørn Tuoremaa |
| **Leder i styringsgruppen:** | Rådmanns utvalget |
| **Kontaktperson i fylkeskommunen:** | Sølvi Pedersen |
| **Kontaktperson i Husbanken :** | Merete Berg Fagerhaug |
| **Forankring av prosjektet** (flere kryss er mulig) | X a) Styringsgruppe  X b) Forankring i befolkningen  X c) Samarbeid med andre aktører lokalt, regionalt eller nasjonalt |
| **Mål og eventuelle delmål med prosjektet. I hvilken grad har prosjektet nådd eller er prosjektet på vei til å nå sine mål?** | **Hovedmål:**   * Bidra til at boligbygging blir en del av stedsutviklingen i kommunene * Kommunene skal få høyre bolig politisk kompetanse * Økt fokus på kompetanse i boligutvikling og utbygging i kommunene   **Delmålene:**   * 1. Utvikling av modeller for boligforsyning * 2. Næringsutvikling, kompetansetilførsel, attraktiv bomiljø * 3. Bidra til at institusjonelle boligarealer kan ha flere funksjoner, f eks base for kommunale tjenester, kompetanseutvikling, arbeidsprøving. * 4. kommunene skal etablere og videreutvikle godt samarbeidsforhold med alliansepartnere og samfunnsaktører som Husbank, næringsliv, mm. * 5. Utfordringer i fremtiden   **Status hovedmål:**  For at informere om prosjektets mål ble det laga et startseminar i Tromsø høsten 2015.  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 ungbo 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.  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.  Den boligpolitiske kompetansen er på god vei at få en fast grunn i kommunene, flere kommuner har laget nye bolig politiske planer for fremtiden.  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. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Metodikk i prosjektet**  **Ekstern kommunikasjon og deltakelse på samlinger med utgangspunkt i prosjektet** | **Delmål**:   1. **Utvikling av modeller for boligforsyning**:   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. Husbanken og eksterne aktører har sett på forskjellige modeller som passer inn i boligforsyning i Nord Troms.  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.  For rehabilitering gis ikke tilskudd fra Husbanken.  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.  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 har blitt 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 jobbeperioden. 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  **2. Næringsutvikling, kompetansetilførsel, attraktiv bomiljø:**  I samband med nyetablering avboliger i kommunene var det mange som trodde at det kommer at gis arbeider til det lokale miljøet, det har blitt 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.  Når kommunene starter med boligutvikling så kreves det at man får den kompetansen som kreves for at lage og følge opp boligplaner for vanskeligstilte og andre samfunnsgrupper. I dag er det Husbanken som har en bred kunnskapsbank. Husbanken arbeider med at hjelpe kommunene med den kompetansen som kreves for at 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 at få og gi kunnskap til hverandre i form av felles seminarer hvor Husbank og næringsliv har vært representert.  Attraktiv bomiljø er forskjellig på hvem man spør, det kan være spred boligbygging med store ute arealer og det kan være tett bebyggelse. I en undersøkelse bland 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 at bygge flere boliger da man ser effekten av dette, man skaper mulighet for de enkelte innbyggere at stanna kvar i kommunen og ser muligheten at 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 gott samarbeidsklima mellom kommune ledelsen og politikerne.  Da man skal starte med boligutvikling i kommunene så finnes det ansatte i teknisk administrasjon som vet hvordan man kan komme seg videre med bolig bygging, de har ofte en kontakt med Husbanken som er en viktig samfunnsaktør da det gjelder finansiering av boliger for utsatte innbyggere,  For at overføre resultater og verdier for prosjektet har det blitt 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 kommunene tilsetter en «Bolig gruppe» den gruppa bør bestå av minst tre - fyre 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 gott 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 en gjengsleie som blir et viktig dokument dersom man vil høye leieprisen i et boligfelt.      * Kommunene bør se på annen alternativ byggemetode i fremtiden da det kan skje forandringer i samfunns strukturen og det kan være behov att flytte boliger til de plasser innbyggere vil bo på.   Hver kommune har hatt en prosjektmedarbeider i 15 % stilling, som har den lokale kontakten med befolkningen, politikere, administrasjon og næringsliv i egen kommune. Det har vært status møter på plass i kommunene samt lokale seminarer med politikere, administrasjon og næringsliv. Det har vært et årlig seminar for alle som jobbet med prosjektet og forelesninger av Husbank, næringsliv, UiT, Fylkeskommunen og Svensk næringsliv.   * Presentasjon boligprosjektet vid forsknings seminar Olderdalen. * Kurs i Prosjektlederens rolle. Oslo. * Konferanse med Fylkeskommune og Husbank om Boligutvikling. Tromsø. Prosjektet var invitert for at høre hva Husbanken og Fylkeskommunen hadde for planer om Boligutvikling i Nord Troms , det ble presentert tanker om hvordan kommunene kan legge opp en Bolig politisk plan. * Konferanse Husbank Hammerfest.. Grunnlånemodeller**.** Syftet med møtet var at Husbanken presenterte ulike finansieringsmodeller for fremtiden da Tilskuddsordningen opphører under 2017. * Seminar Boligutvikling i Nordreisa kommune. Det var et seminar i samarbeide med prosjektet hvor det ble presentert kommunens behov av boliger og det ble presentert ulike utbyggings modeller bl.a Hamarøymodellen. * Seminar med husbanken Bodø (prosjektsekretær) Presentasjon av prosjekter hvor Husbanken har deltatt i, pilot prosjekter og fremtidige planer på gode og økonomiske prosjekter. Finansierings modeller. * Seminar deltakerkommuner i Tromsø. Presentasjon av prosjektet Boligutvikling i Nord Troms, status og hva skal gjøres under neste periode samt forelesere fra andre regioner samt fra Svensk næringsliv. * Presentasjon Boligprosjekt Storfjord kommune. I samarbeid med kommunen ble det gjennomført en informasjonsdag om boligutvikling i kommunen, hvordan gå videre med det som fremkommer i kommunens boligpoliske plan . Legge inn kostnader for reparasjon av eksisterende boliger og nye boliger – finansiering av dette. * Presentasjon av Boligprosjektet i Tornedalsrådet Torneå , Finland. Her ble Bolig prosjektet presentert og det var et ønske at ev. utbyggere skulle vise interesse for vårt prosjekt. * 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. * Presentasjon Boligprosjektet Övertorneå kommune, Tornedalen. Samme presentasjon som åt Tornedalsrådet. * Presentasjon av prosjektet åt Finske foretak i Övertorneå. |
|  |  |