



Saksutgreiing

Arkivreferanse: 2023/746-1

Saksbehandlar: Sølvi Lemstad Hiller

Saksgang

Saksnummer	Møtedato	Utval
		Hovedutval for miljø og samfunnsutvikling
		Formannskap
		Kommunestyret

Retningslinjer for rekrutterings- og prøvebustader - Skjåk kommune

Saksutgreiing

Prosjektet er forankra i eit høyringsinnspel frå Regionrådet i Nord-Gudbrandsdal, relatert til NOU 2020:15: "Det handlar om Norge – utredning om konsekvensar av demografiutfordringar i distrikta". Dette var føringane frå Regionrådet:

- Regionrådet ynskjer at det frå sentralt hald vert lagt til rette for at Skjåk kommune kan prøve ut ein pilot der kommunen i første omgang investerer i fire konkrete bustadar der målet er å tilby nye innbyggjarar utleigebustadar som etter nokre års tid kan konverterast til eige bustader.
- Det er ynskjeleg at Skjåk kommune får prøve ut Husbanken sitt "frå leige- til eige" prinsipp til dette formålet. Gjennom dette prosjektet vil nye innbyggjarar få kunne "prøvebu" ein bustad før dei bestemmer seg om dei ynsker å kjøpe bustaden.

Regionrådet meiner eit slikt tiltak vil kunne ha stor betydning for å rekruttere relevant arbeidskraft til næringslivet i regionen.

Bustadane er ikkje tenkt å vere gjennomgangsbustadar med korttids leigekontraktar, men ei langsiktig bustadinvestering.

Skjåk kommune har ønsket å konkret prøve ut dette som modell, og vil kunne vere forsøkskommune for eit slikt prosjekt. Det konkrete byggjeprojektet vil vere ein del av ei større prosjektramme der ein ser på konkrete faktorar for å auke tilflyttinga til regionen.

Prosjektet er ergo utforma som eit "leige til eige"-konsept som eit distriktpolitisk verkemiddel for bustadutvikling i Skjåk.

Det vises til saksutgreiing i sak 2021/1394, der det vart løyva investeringsramme for bygging av rekrutteringsbustader i Skjåk.

Bustadene er nå under bygging, og første trinn – med ein tomannsbustad som er ferdig til sommaren 2023.

Det er nå, i Kommunestyret den 25.5.23, satt av ytterlegere pengar til ferdigstilling av neste tomannsbustad.

Rundt nyttår står vi med fire boligenheiter tilpassa familiar og retta mot rekrutering arbeidskraft. Dette er nokså unikt i Noreg.

Ein treng nå å få på plass konkrete retningslinjer og gode system for å forvalte ordninga, som er bakgrunnen for dette saksframlegg.

Vurdering

Skjåk kommune sine rekrutterings-boligar er unike både med hensyn til antal, føremål og tenking. Kommunedirektøren meina at det blir særskilt viktig å halde seg til føremålet og ha is i magen viss boligane mot formodning blir ståande tomme ei tid. Klarar vi å halde oss til det som vert planlagt vil vi kunne lykkast med satsinga. Dette må stå som ein grunnpilar i det vidare arbeidet.

På denne bakgrunn vil ein foreslå utforminga av retningslinjer og system for forvaltninga som følgjer:

Forvaltninga av ordninga

Kommunestyret vedtar retningslinjene for ordninga.

Det etablerast ei bustadgruppe, som ut frå retningslinjene gjer tildelinga av bustadene samt forvaltar ordninga som heilheit.

Forslag til samansetting av bustadgruppa:

Kommunedirektør
Kommunalsjef miljø- og samfunnsutvikling
Næringssjef
Kommunalsjef helse- og oppvekst

Retningslinjer:

Formålet med ordninga:

Støtte ei berekraftig utvikling for Skjåk-samfunnet, ved å bidra til å auke og trygge busetnad og styrke rekruttering av etterspurt arbeidskraft og kompetanse til bygda.

Kven kan søkje?

Søker må oppfylle ein av følgjande

- Ha tilbod om lønna arbeid i form av fast stilling (må kunne dokumenterast)
- Tilbod om vikariat/midlertidig tilsetting av minst 1 års varigheit eller
- vere sjølvstendig næringsdrivande.

Målgruppe og vilkår for tildeling:

Ordninga sikter seg primært inn mot:

- Personar med ein intensjon om å busette seg og arbeide i Skjåk
- Personar som tilfører etterspurt arbeidskraft/kompetanse/ressursar til Skjåk
- Personar med folkeregistrert adresse utanfor Skjåk.
Personar med folkeregistrert adresse i Skjåk kan også søke, men må da som hovudregel kunne dokumentere arbeid/studiar utanfor Skjåk i minst 2 år.
- Husstandar med fleire medlemmer
- Aldersgruppe 25-45
- Lærlingar

Bustadgruppa skal foreta en rangering av søkarar ut frå vilkåra for tildeling og gjere ein samla vurdering.

Det skal i den samla vurderinga leggest vekt på om tildeling av rekrutteringsbustaden oppfyller det grunnleggjande formålet med ordninga.

Revidering/ending av ordninga:

Retningslinjer og vilkår for tildeling kan reviderast av Kommunestyret.

Eksempel på tilfelle der det anbefalast revidering av vilkåra i ordninga er:

- Om man ikkje får søkarar eller nok søkarar som oppfyller vilkåra for tildeling
- Om ordninga visar seg å ha negative og/eller utilsikta verknader
- Om føresetnadene for ordninga eller bustadmarknaden i Skjåk er blitt vesentleg endra

Sats for husleige kan som hovudregel endrast/regulerast årleg eller ved inngåing av ny kontrakt med ny leigetakar. Unntak for dette er om endringa er til leigetakers fordel.

Kjøpsprisar kan endrast årleg eller ved inngåing av ny kontrakt med ny leigetakar. Unntak for dette er om endringa er til kjøpars fordel.

Kommunestyret kan delegere den årlege fastsetting og regulering av både leige- og kjøpspris til Kommunedirektøren.

Leige – retningslinjer

Hovudreglar:

- leigetakar kan leige i inntil 3 år
- Leigetakar har opsjon på å løyse inn kjøpekontrakt etter 1 år, 2 år og 3 års leigeperiode.

Leigekontrakt utløp uansett etter 3 år og leigetakar må da flytte frå bustaden om kjøp/eie ikkje ønskes etter 3 års leigeperiode.

HUSLEIGE - prinsipp:

1. Leigepris skal være på et rimeleg nivå, også samanlikna med gjeldande priser i Skjåk.
2. Leigepris skal være uendra i leigeperioden om den blir på 1 år. Elles kan den regulerast årleg eller evt. på annan tidspunkt om det er til leigetakers fordel.

3. Leigepris fastsettast ved start av leigeperioden og kan regulerast når leigekontrakten utløpar og kontrakt med ny leigetakar inngåast.
4. Driftsutgifter til bustaden som for eksempel oppvarming, elektrisitet og renovasjon inngår ikkje i leigeprisen og må betalast særskilt til leverandør av desse tenesta.

Forslag til leigepris for oppstart i 2023: kr. 10.000 per måned per bustad.

Kjøp – retningslinjer

Hovudreglar:

- Følger leie-til eie prinsipp etter modell av Husbanken
- Føresetnad om leige i minst eit år
- Kjøper må bli buande i bustaden og arbeide i Skjåk i minst 2 år etter kjøpstidspunktet.

Om kjøper flytter frå Skjåk og sel og/eller leiger ut bustaden før 2 år er gått, vil som hovudregel 50% av leige frå leigeperioden krevjast tilbakebetalt til Skjåk Kommune.

Bustadgruppa kan gjere unntak frå denne regelen om særskilte grunner tilseier det. Særskilte grunner kan vere forhold som kjøper ikkje rimelegvis rår over eller kunne forvente på kjøpstidspunktet.

KJØPSPRIS – prinsipp

1. Kjøpspris fastsettast som: takst minus 50% av leigeutgifter frå leigeperioden
2. Takst: skal fastsettast som gjennomsnittleg takstverdi av bustaden frå to uavhengige takstselskap

Søkarar som får tildelt rekrutteringsbustad etter ordninga får også tilbod om:

- Kontorplass i kontorfellesskap
- Barnehageplassar
- Andre gunstige ordningar særskilte for Skjåk, som for eksempel moglegheit til å søkje næringsfondet.
- Tilbod om å delta i fadderprogram for nye tilflyttarar og familiar.

Vedlegg:

Eksempel på målgruppe og økonomiske utslag for ordninga:

Føresetnader i utrekninga:

Byggekostnad per bustad: 4,7 mill. kr. Eksemplane meint som illustrasjon og er forenkla, t.d. er det ikkje tas omsyn til tidsverdi/renteverdi

Takst etter 1 år: 4 mill. kr Takst etter 2 år: 4,1 mill. kr Takst etter 3 år: 4,3 mill. kr
Husleige i år 1: 10.000 kr/mnd Husleige år 2: 11.000 kr/mnd Husleige år 3: 12.000 kr/mnd

3 ulike eksempel:

1. Familie med 2 voksne og 2 barn, ein i barnehagealder og ein i skulealder
begge voksne har fulltidsjobb i Skjåk og er under 40 – samla inntekt 1.000.000

Familien leiger bustad i 2 år og trivast så godt i Skjåk og i bustaden at dei vil kjøpe denne.

Takst på bustaden fastsettast til 4,1 mill. kr.

Kjøpspris blir da: $4,1 \text{ mill. kr} - 50\% \times (\text{husleige år 1} + \text{husleige år 2}) =$

$4,1 \text{ mill. kr} - 50\% \times (120.000 \text{ kr} + 132.000 \text{ kr}) = 4,1 \text{ mill. kr} - 50\% \times (252.000 \text{ kr}) =$

$4,1 \text{ mill. kr.} - 126.000 \text{ kr} = 3.974.000 \text{ kr}$

Kva blir Skjåk Kommunes utgifter for ordninga?

Byggekostnad minus kjøpspris = $4.700.000 - 3.974.000 = 726.000$

Forenkla reknestykke for tilflytting av familien:

Netto skatteinntekter frå to voksne i fulltidsjobb med samla bruttoinntekt 1 mill.

- Utgifter til barnehage og skoleplass
- Helseutgifter for familien (kommunale teneste)

2. Lærling i fulltidsjobb

Bor alene – inntekt 700.000

Leige i 1 år, kjøper så bustaden

Kjøpspris: $4 \text{ mill. kr} - 120.000 \text{ kr} = 3,88 \text{ mill. kr}$

Kva blir Skjåk Kommunes utgifter?

Byggekostnader minus kjøpspris = $4,7 \text{ mill. kr} - 3,88 \text{ mill. kr} = 820.000$

Forenkla reknestykke for tilflytting av 1 lærling

Netto skatteinntekt av 800.000 - Helseutgifter(kommunale teneste)

3. 1 sjølvstendig næringsdrivande med sambuar som ikkje er yrkesaktiv.

Tar med seg bedrifta med 5 arbeidsplassar til Skjåk

Kjøper bustaden etter 3 år

Kjøpspris: takst år 3 – minus 50% av husleige for de siste 3 år =

$4,3 \text{ mill. kr.} - 50\% (120.000 + 132.000 + 144.00) \text{ kr} = 4.102.000 \text{ kr}$

Kva bli Skjåk kommunes utgifter?

Byggekostnader minus kjøpspris = $4,7 \text{ mill. kr} - 4,102 \text{ mill. kr} = 598.000 \text{ kr.}$

Forenkla reknestykke for tilflytting av person med til saman 5 arbeidsplassar

Netto skatteinntekt for 5 personar

- helseutgifter (kommunale teneste) for husstand og tilsette

Kommunedirektøren si tilråding

1. Kommunestyret vedtar at forvaltning av ordninga med rekrutteringsbustader i Skjåk Kommune skjer etter retningslinjene og prinsipp i saksframlegget.
2. Ordninga med rekrutteringsbustader, med retningslinjer og vilkår for tildeling inkludert prisar og prinsipp for leige og kjøp, kan endast og reviderast av Kommunestyret. Unntak er dei avgrensingar som følgjer av allereie inngåtte årlege leigekontraktar.
3. Det etablerast ei bustadgruppe, beståande av Kommunedirektør, Kommunalsjef Miljø- og Samfunnsutvikling, Kommunalsjef Helse- og Oppvekst og Næringssjef.
4. Kommunestyret delegera den årlege fastsetting og regulering av både leige- og kjøpspris til Kommunedirektøren.
5. Bustadgruppa får ansvar for å foreta tildeling av bustader etter søknad og forvalte ordninga som heilheit etter prinsippa og retningslinjene i saksframlegget. Det skal i tvilstilfelle leggjast vekt på at tildeling av bustader oppfyller det grunnleggjande formålet med ordninga.
6. Vidare oppfølging av saka delegerast til formannskapet.