



KORRIGERT MØTEINNKALLING AV 12.01.12

Formannskapet

Dato: 16.01.2012 kl. 18:00
Sted: Formannskapssalen
Arkivsak: 12/00025

Mulige forfall meldes snarest til gruppelederen i partiet.

SAKSKART		
<ul style="list-style-type: none">• Godkjenning av innkalling• Godkjenning av sakliste• Godkjenning av møteprotokoll fra forrige møte		
Saker til behandling		
<u>1/12</u>	11/03065-10	Behandling av søknad om dispensasjon fra kommuneplan-Holm skole - 37/2
<u>2/12</u>	11/01777-41	Behandling av fylkemannens klage på vedtak om dispensasjon fra kommuneplan gnr 59/18 - Kirkebyveien, 1484 Hakadal
<u>3/12</u>	11/01777-44	Behandling av søkers klage på avslag etter Jordloven for gnr 59/18 - Kirkebyveien, 1484 Hakadal
<u>4/12</u>	11/01950-17	FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN FOR UTVIDELSE AV HAKADAL KIRKEGÅRD
<u>5/12</u>	11/02710-14	Førstegangs behandling av forslag til detaljreguleringsplan for Haugerlia - 9/8
<u>6/12</u>	11/02066-9	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - Bruksendring fra hytte til helårsbolig
<u>7/12</u>	11/02008-23	Klage vedtak om tvangsmulkt ved Gbnr. 50/1
<u>8/12</u>	11/04578-1	Samarbeidsavtale mellom kommunene og Akershus universitetssykehus HF

<u>9/12</u>	11/00028-61	Boligprosjekt Rotnesbeite - 8 leiligheter for mennesker med nedsatt funksjonsevne
Eventuelt		

Nittedal, 12.01.2012

Hilde Thorkildsen

Hilde Westrin Thorkildsen
ordfører

9/12 Boligprosjekt Rotnesbeite - 8 leiligheter for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Arkivsak-dok. 11/00028-61
Arkivkode. 0
Saksbehandler Anne Gunn Aurås

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	16.01.2012	9/12
2 Kommunestyret	30.01.2012	2/12

SAMMENDRAG:

Å kunne eie egen bolig, påvirket aktivt med valg av boform og hvem en vil bo sammen med har stor betydning i hvert enkelt menneskers liv. Det har de siste årene blitt en trend at mennesker med nedsatt funksjonsevne har fått realisert sine drømmer om å eie bolig, for eksempel gjennom å etablere borettslag med andre de vil bo sammen med.

I Nittedal er det 15 mennesker med nedsatt funksjonsevne som er i ferd med å etablere seg utenfor foreldrehjemmet. 8 av disse skal bli eiere av egen bolig i Kruttverket borettslag i løpet av 2012. De 7 andre har planer om å eie egen bolig i Rotnesbeite boligprosjekt. Det har vært et konkret boligprosjekt siden begynnelsen av 2010 med mange møter underveis hvor Nittedal kommune primært ønsker at beboer skal eie egen bolig og har bidratt med en kontaktperson underveis.

Kruttverket Borettslag er etter vår oppfatning den beste modell og en ideell løsning for å eie egen bolig. I denne modellen har Husbankens virkemidler med tildeling av personrettet tilskudd på kr 1 050 000 per beboer vært grunnlag for opprettelsen. Modellen består av at pårørende til beboerne oppretter et borettslag, beboerne finansierer sin egen bolig gjennom Husbanklån på differansen mellom salgsprisen og det personrettede tilskudd på kr 1 050 000. Husbanken gir lån så lenge prosjektet er godkjent.

Ytterligere sju personer trenger bolig og en personalbase til omsorgstjenester. I Rotnesbeite er en seksjon på åtte leiligheter inkludert en personalbase satt av og spesialtilpasset formålet.

I desember 2011 fikk Rotnesbeite tilbakemelding fra Husbanken om at de ikke har tilstrekkelig penger til å dekke Rotnesbeite boligprosjekt med tilskuddsmidler. Dette strider etter rådmannens vurdering imot NOU 2011:15 Rom for alle «Målet om at flest mulig skal kunne eie boligen sin er en hjørnestein i boligpolitikken». Det at det ikke foreligger tilstrekkelig tilskuddsmidler i Husbanken, vanskeliggjør en realisering av Rotnesbeite Borettslag, hvor beboerne selv eier leilighetene.

Husbanken kan ikke lenger tilby tilsvarende finansieringsmodell som i Kruttverket borettslag. Det tilskudd som tilbys nå er investeringstilskudd til omsorgsboliger og kan kun gis til kommuner. Beløpet er også lavere enn det persorettede tilskuddet som er gitt til Kruttverket borettslag.

Usikkerhet om finansieringen gjør de 7 beboerne som er innstilt på å bo sammen urolige.

Rådmannen foreslår derfor at kommunen sikrer en kommunal finansiering av de 8 leilighetene i Rotnesbeite, slik at de ikke blir solgt på det åpne marked i februar 2012. Dette innebærer at kommunen sikrer finansiering av 8 leiligheter i Rotnesbeite, stifter et borettslag og selger til hver av disse til 7navngitte beboerne. Styret i Borettslaget og Nittedal kommune lager en klausul i vedtektene vedrørende tildelingsrett.

Forslag til løsning er derfor at kommunen forskutterer kr. 16 100 000 når prosjektet står ferdig høsten 2013.

INNSTILLING:

1. Nittedal kommune reserverer med intensjon om å kjøpe 8 leiligheter i Rotnesbeite boligprosjekt med kostnadsramme på kr 16.100.000 inklusiv personalbase kr 2.279.000.
2. Investeringen finansieres ved salgsinntekter på kr 9.012.000, disposisjonsfond med kr 2.279.000 og investeringstilskudd kr.4.809.000
3. Nittedal kommune søker Husbanken om investeringstilskudd iht. «Omsorgsplan 2015». Investeringstilskudd har en sats på kr.687.000,- per boenhet, dette vil tilsvare kr. 4 809 000
4. Rådmannen vil arbeide videre for å påvirke statens virkemidler, slik at Husbankens tilskuddsordninger videreføres i 2013 med personrettet tilskudd og Husbanklån til beboer. Dersom Husbankens retningslinjer endres kommer rådmannen tilbake til Formannskapet og Kommunestyret med en ny sak.
5. Nittedal kommune lager en forpliktende avtale med beboerne for kjøp

RÅDMANNEN I NITTEDAL,

Anne-Birgitte Sveri

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Vedlegg:

1. Oversikt på priser per boenhet i Rotnesbeite boligprosjekt

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Utrykte vedlegg fås ved henvendelse til ordførerens sekretær

SAKSFRAMSTILLING:**Bakgrunn for saken:**

Høsten 2009 tok Nittedal kommune initiativ til et åpent informasjonsmøte vedrørende etablering av borettslag for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Bakgrunn for dette initiativ fra kommunen var en økning av yngre boligsøkere med nedsatt funksjonsevne til Nittedal kommune. Og at det forelå en statlig satsning fra Husbanken med mulighet for å søke på økonomiske virkemidler for å etablere seg i egen bolig.

I første del av 2010 hadde en gruppe pårørende kontakt med Nittedal kommune vedrørende ønske om å etablere borettslag for sine sju barn. I mars 2011 var et konkret prosjekt i Rotnesbeite aktuelt, med muligheter for inngå en avtale om å kjøpe 8 leiligheter inklusiv personalbase.

I denne forbindelse søkte Nittedal kommune Husbanken om personrettede tilskuddsmidler, men får avslag med bakgrunn i at det ikke er tilstrekkelig økonomiske rammer for dette innenfor Husbankens rammer i 2011. Rådmannen blir orientert om saken og skriver et brev til Husbanken med kopi til kommunaldepartementet og ber Husbanken om å sørge for økte rammer til denne type tiltak med virkning i 2011. Nittedal kommune søker på nytt om personrettede tilskuddsmidler for Rotnesbeite for 2012 og får avslag i desember 2011.

Framtiden for dette boligprosjektet er per dato usikker i henhold til finansiering for beboerne og deres pårørende. Forventninger om å kunne eie egen bolig er stor, i et slikt boligprosjekt har de selv påvirket aktivt med valg av boform og hvem de vil bo sammen med.

Det er av uvurderlig betydning for den enkelte og deres familie å oppleve inkludering og bli verdsatt som en medborger i lokalsamfunnet. Dette er mennesker som trenger både bolig og tilrettelagte omsorgstjenester fra Nittedal kommune både på kort- og lang sikt.

Med bakgrunn i Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven), § 3-7. Boliger til vanskeligstilte, orienterer vi om følgende: «Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker».

I følge NOU 2011:15 Rom for alle; mener utvalget at fordelene ved boligeie er så stor at å eie må gjøres mulig for flere. Dette kan også være en måte å avlaste offentlige budsjetter på, ikke minst på lengre sikt.

Det er lagt ned et omfattende forarbeid fra pårørende og deres barn. Det er også store forventninger til prosjektet fra alle deltagere og deres pårørende. Dersom Nittedal kommune ikke bidrar til dette prosjektet vil deltagerne kunne kreve at kommunen fremskaffer et annet sted å bo.

Saksopplysninger

Pårørende til sju boligsøkere ønsker å etablere borettslag og har planer om å kjøpe seg et inn i et ferdig prosjektert sameie i Rotnesbeite med totalt 27 leiligheter, deres behov er 7 leiligheter og 1 leilighet til personalbase. Leilighetene ligger sentralt i Nittedal og er lett tilgjengelige i forhold til offentlig kommunikasjon, butikker og offentlige bygg.

Leilighetene er ca. 60 m² per boenhet og planlagt ferdigstilt høsten 2013. Pårørendegruppen har allerede etablert et samarbeid med utbygger for å klargjøre kjøp av de 8 leilighetene.

Nittedal kommune søkte Husbanken om personrettet tilskudd på kr 1 050 000 for at prosjektet skal bli realisert. Boligtilskuddet er avgjørende og en viktig del av toppfinansieringen i boligprosjektet.

I møte med Husbanken 02.12.2011 ble Nittedal kommune og pårørende informert om at Husbanken ikke gir tilskuddsmidler til Rotnesbeite boligprosjekt med begrunnelse at Husbanken ikke lenger har tilstrekkelig tilskuddsmidler. Pårørende ønsker nå at Nittedal kommune kan være med å realisere boligprosjektet. Nittedal kommune har utredet ulike alternativer i forhold til eierforhold og finansiering med fordeler og ulemper dette har.

Forhold til eksisterende plandokument

Nittedal kommunes boligsosiale plan skal tas opp som sak i januar 2012 med orientering om status og med oppfølging videre høsten 2012.

Økonomiske konsekvenser

Ved den opprinnelige modellen vil følgende situasjon vært aktuelt:
Kr 1 050 000 (personrettet tilskudd) + Husbanklån(differanse).

Da dette nå ikke er mulig, blir modellen slik:

Nittedal kommune får kr 4 809 000 i investeringstilskudd til omsorgsboliger, hvor vi er berettiget til å motta kr 687.000,- per boenhet fra Husbanken. Kjøp av personalbase kommer i tillegg. Nittedal kommune får ikke investeringstilskudd til denne basen. Dette innebærer kostnader for Nittedal kommune på kr 2 279 000.

Modellen som nå må velges i Rotnesbeite medfører en reduksjon i overføring av tilskudd fra Husbanken på ca. kr 400 000 per beboer. Når beboerne skal

fullfinansiere sin leilighet, øker deres lånekostnader med dette beløpet. For kommunen medfører dette en større andel både i form av administrasjons- og driftskostnader. Kommunen skal også eie personalbasen. Denne er en del av prosjektet i Kruttverket borettslag.

Løsningen innebærer at Nittedal kommune kjøper personalbasen for kr 2 279 000 og forskutterer beløpet som gjenstår med kr. 9 012 000. Beløpet på kr 9 012 000 vil tilbakebetales ved salg av 7 leiligheter til beboerne. Beboerne vil finansiere sitt kjøp i all hovedsak ved hjelp av Husbanklån etter en individuell vurdering.

Kostnadene påløper når Rotnesbeite boligprosjektet står ferdig høsten 2013.

Miljøkonsekvenser

Håndteres i samarbeid med utbygger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (beredskap)

Ikke relevant

Konsekvenser for universell utforming (Diskriminerings og tilgjengelighetsloven)

Alle 8 leiligheter godkjennes i tråd med krav om universell utforming av Husbanken.

Rådmannens vurdering

Ved finansiering av 8 leiligheter er Nittedal kommune i stand til å bosette mennesker med nedsatt funksjonsevne og støtte opp om et omfattende forarbeid fra pårørende. De pårørende og deres barn har store forventninger om å kunne eie egen bolig og i et slikt boligprosjekt har de selv kunne påvirke aktivt med å ta valg av boform og hvem de vil bo sammen med.

Sju mennesker med nedsatt funksjonsevne trenger bolig og en base for å motta omsorgstjenester. I Rotnesbeite er det en seksjon på åtte leiligheter inkludert en personalbase som er tilpasset dette formålet.

Forslag til løsning er at kommunen stifter et borettslag og selger til hver av disse 7 navngitte beboerne. Styret i Borettslaget og Nittedal kommune lager en klausul i vedtektene vedrørende tildelingsrett og at boligene ikke kan selges til markedspris.

Rådmannens forslag er at kommunen kjøper 8 leiligheter med en kostnadsramme på kr. 16 100 000. Rådmannen gis fullmakt til å reservere disse leilighetene i februar 2012, med intensjon om kjøp i 2013.

Rådmannen vil arbeide videre med organisering og utrede tiltaket, herunder momskompensasjon. Videre forutsetter rådmannen at det vil bli utarbeidet en forpliktende avtale mellom Nittedal kommune og de sju navngitt beboerne.

Forslag til alternativer

Ikke utredet

Konsekvensene

Konsekvensene ved å ikke følge rådmanns anbefalinger er at leilighetene blir solgt på det åpne markedet. Nittedal kommune må investere og bygge nye omsorgsboliger i Ulvefaret 2, som trolig vil ha en betydelig økt kostnadsramme for kommunen. Kostnadene for bygging av Ulvefaret 1 var i 2010 kr 26 000 000.

Vedlegg til sak



pris leiligheter.docx