

Saksframlegg

RANHEIMSVEIEN 149 - KOMMUNAL TOMT TIL DISPOSISJON FOR
FUNKSJONSHEMMEDE HUSSTANDER SOM BYGGER BOLIG I PRIVAT REGI.

Arkivsaksnr.: 06/31926

Forslag til vedtak:

Formannskapet vedtar at Trondheim kommune bortfester kommunal tomt i Ranheimsveien 149 til stiftende borettslag klausulert for husstander med funksjonshemming og med behov for stor grad av tjenesteoppfølging.

Formannskapet slutter seg for øvrig til prinsipp og vilkår for tilskuddsfinansiering fra kommunen som fremgår av saksfremlegget.

Formannskapet vedtar at det innvilges tilskudd inntil kr. 150.000 til profesjonell prosjektledelse, og at tilskuddet dekkes over konto for avsetning av oppstartingstilskudd for omsorgsboliger.

Innledning

Vi viser til sak 292/06 – Subsidiering av tomter til funksjonshemmede, som ble utsatt i formannskapetets møter 12.09.2006 og 26.09.2006. Formannskapet har bedt om egen sak som gjelder Ranheimsveien 149 spesielt i stedet for en prinsipiell sak om subsidiering av tomter for funksjonshemmede som vil være berettiget til kommunal bolig, men som ønsker å bygge bolig i privat regi.

Bakgrunn

Ranheimsveien 149 er en kommunal tomt som er så stor at den kan romme to bofellesskap for personer med behov for tjenester. På den ene delen av tomta skal kommunen bygge et bofellesskap for seks til åtte personer som har behov for bolig og heldøgns omsorgstjenester. Den andre delen av tomta er aktuell for fem unge, funksjonshemmede personer hvis foreldre ønsker å bygge i privat regi på vegne av sine barn som alle har/vil ha behov for heldøgns omsorgstjenester.

Dette er personer i 16-18 årsalderen som vil bli uføretrygdet ved fylte 18 år. Når de fyller 20 år, vil de få status som ufør i ung alder, noe som medfører forhøyet trygdeinntekt og høyere statlig bostøtteutmåling i forhold til personer med ordinær uføretrygd. De er således forutsatt å greie bokostnadene sine selv ved hjelp av egen inntekt og statlig bostøtte. De vil ikke bli kommunale leietakere og dermed ikke aktuelle for kommunal bostøtte.

Med dagens trygde- og bostøttesatser kan hver av dem greie å finansiere en bolig til ca 1,5 mill kr. forutsatt et personrettet boligtilskudd på ca. 500.000 kr. og et grunnlån over 25 år på ca. 1 mill kr. Boligtilskuddet vil gå av den årlige tilskuddsrammen som kommunen mottar fra Husbanken for videre tildeling til personer med varig lav inntekt og/eller funksjonshemming. Det individuelle tilskuddsnivået i dette tilfellet er ikke ekstraordinært stort, særlig tatt i betraktning at personene har omfattende funksjonshemminger som betinger fysisk godt tilrettelagte boliger. Summen på 1,5 mill kr innbefatter ikke tomtekostnader. Etter foreldrenes oppfatning er det nødvendig med 1,5 mill kr. til byggeriet isolert. Dette vil man ikke vite eksakt før prosjektet har vært ute på anbud. Nivået på lån og boligtilskudd fra kommunen vil bli tilpasset anbudsnivået etter den samme behovsvurdering som benyttes ved alle saker der kommunen yter boligfinansiering.

Husbanken har, etter søknad fra kommunen, allerede gitt tilsagn om 1,4 mill kr. i boligtilskudd til fellesarealet for boligene. Dette tilskuddet kommer i tillegg til det individuelle tilskuddet som vil bli gitt fra kommunen.

Tomtespørsmålet

Administrasjonen har flere ganger vært i dialog med foreldrene vedrørende eventuell subsidiering av tomta. Trondheim byteknikk oppgir kostnaden for den aktuelle tomta til 2,470 mill kr. Tomta vil da være utskilt til en separat tomt på 1900 m². Boligprosjektet kan klare seg med litt mindre areal, men fradeling i hensiktsmessige tomter vil gi denne størrelsen.

Det er på det rene at de unge funksjonshemmede ikke har betjeningsevne for tomtekostnaden i sin helhet. Hvorvidt de vil være i stand til å betjene deler av den vil avhenge av kostnadene til selve byggeriet. Foreldrenes ønske er at kommunen stiller gratis tomt til disposisjon for formålet. Rådmannens utgangspunkt er at de unge må betale den andelen av tomtekostnaden som de har råd til ut fra ordinær kredittvurdering.

Trondheim kommune

Resterende del av tomotekostnaden vil i tilfelle måtte dekkes via tilskudd fra den kommunale enheten som har ansvar for programområdet, Boligenheten.

Bortfeste av tomta kan være et alternativ til salg. Kommunen ønsker primært ikke å opprette nye festeforhold. Trondheim kommune benytter likevel bortfesting av kommunale tomter til private barnehager og i andre spesielle tilfeller. Vi vurderer at tomta i dette tilfellet bør bortfestes. Det er flere grunner til dette:

- Boligene vil bli bygget og driftet i sammenheng med kommunale boliger som også skal benyttes til personer med behov for heldøgns omsorgstjenester.
- Tjenestene i den aktuelle boligen vil bli styrt fra tjenestebasen i den kommunale boligen selv om det vil være et mindre personalareal også i det private anlegget.
- De private boligene vil gjennom krav fra kommunen bli klausulert for funksjonshemmede med store tjenestebehov. Det vil også bli stilt krav om prisregulering av innskuddet for å sikre at det betydelige, offentlige tilskuddet som vil bli gitt også kommer senere beboere til gode. Det vil også bli stilt krav om forkjøpsrett for kommunen innenfor de rammer som borettslagsloven setter.
- Boligene bygges i stedet for kommunale boliger til og av personer som alternativt ville fått kommunal bolig. På grunn av sin nærhet til det kommunale boliganlegget og sin avhengighet av driftsdelen som ligger i denne delen, er det ikke unaturlig at tomta forblir i kommunens eie. Dersom det – mot formodning – skulle bli aktuelt med kommunal overtakelse av boligene, vil det være en fordel at tomta er kommunalt eid.
- Boliganlegget vil være nabo til ytterligere tre kommunale boliger med/uten stasjonære tjenester.

Rådmannen anbefaler på denne bakgrunn at tomta bortfestes.

Rent praktisk vil den delen av tomta som kommunen skal bygge på bli fradelt og deretter ervervet fra Trondheim byteknikk. Kjøpet finansieres over kommunens investeringsbudsjett for utleieboliger. Den andre tomta vil bli bortfestet til de unge funksjonshemmede som forutsettes å organisere boligene i et borettslag. Tomta vil bli bortfestet til ordinær pris, basert på markedspris. Festeavgiften vil bli en driftsutgift for borettslaget og inngå i felleskostnadene for beboerne sammen med renter og avdrag på felleslånet samt øvrige drifts-, forvaltnings- og vedlikeholdskostnader.

Nivået på festeavgiften vil måtte inngå i beregningen av finansieringsbistand og kan medføre et noe høyere boligtilskudd. Utgiftene for beboerne vil også bli del av de bostøttene som medtas i beregning av statlig bostøtte.

Boligene

Foreldrene og administrasjonen har blitt enige om størrelser på de private boligene, fellesareal og personalareal. De er også enige i de vilkår om klausulering og prisregulering som kommunen vil sette som betingelse for tilskuddsfinansieringen.

De private boenhetene vil bli fullverdige boliger på 50 m² BOA (boligareal). Fellesareal vil bli på 100 m² og omfatte et lite personalareal (10m²), inngangsparti/gangareal samt et sosialt fellesareal på 45-50 m². Det vil bli garasje med fasiliteter for rullestoler/utstyr og private boder. Hele anlegget vil bli utformet etter prinsippet om universell utforming og ivareta nødvendige krav til brannsikkerhet. Personalarealet vil være borettslagets eiendom som leies ut til Helse- og velferdstjenesten. Det vil derfor ikke være rimelig å gi tilskudd til dette arealet som dermed må lånefinansieres.

Tilskudd til prosjektledelse

Trondheim kommune

Rådmannen har stor respekt for private som påtar seg det ansvaret og merbelastningen som bygging av boligene innebærer. Foreldrene er svært innstilt på høy grad av egeninnsats der dette er mulig – for dermed å redusere kostnadsnivået. Fra kommunens side er det ønskelig å stille krav om profesjonell prosjektledelse som vilkår for kommunale bidrag. Det ligger i dette ingen underkjennelse av foreldrenes egen evne til å drive prosjektet. Kravet begrunnes i at det er en stor byggesak med fem boenheter som både skal utvikles og gjennomføres, og den skal koordineres med det kommunale byggeprosjektet som skal gjennomføres parallelt. I og med at det ytes store offentlige tilskudd skal både kvalitet og kostnader være synlige og sammenlignbare med tilsvarende kommunale boligprosjekt av hensyn til likhetsbehandling og eventuell presedens. Profesjonell prosjektledelse koster, og rådmannen finner det rimelig at det ytes separat tilskudd til formålet ettersom det er et kommunalt krav. Tilskudd til prosjektledelse foreslås innvilget med inntil 150.000 kr. og dekkes av kommunens avsetning fra oppstartingstilskudd til omsorgsboliger fra Husbanken. I bystyresak 0167/99 av 30.09.99 – Retningslinjer for bruk av oppstartings- og kompensasjonstilskudd til omsorgsboliger i Trondheim kommune, ble det vedtatt at tilskudd kan ytes private som bygger selv til personer som alternativt ville fått et kommunalt boligtilbud. I tillegg til tilskudd til prosjektledelse vil de unge kunne søke om tilsvarende tilskudd til prosjektering. Det følger av det samme bystyrevedtaket at private som selv tar ansvar for boligsaken, og som ellers ville fått kommunal bolig, kan få tilskudd til prosjektering med inntil 15 timers arkitekt hjelp eller lignende per enhet.

Rådmannen i Trondheim, 14.desember 2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Anne Aaker
boligsjef

Anne K.Dogger
saksbehandler