

MØTEINNKALLING

Utvalg: Kommunestyre
Møtested: Kommunestyresalen, Hamnvik
Møtedato: 31.05.2010 **Tid:** Kl 17.00

Eventuelt forfall meldes til tlf. 77 09 90 00
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Tittel
16/10	10/326	FELLESMØTE KOMMUNESTYRET/STYRET IBESTAD EIENDOM
17/10	10/208	SØKNAD OM GARANTI FOR LÅN2 MILL. KR - IBESTAD EIENDOM AS

Hamnvik, 25.05.2010

Marit Johansen
ordfører

FELLESMØTE KOMMUNESTYRET/STYRET IBESTAD EIENDOM

Saksbehandler: Helge Høve
 Arkivsaksnr.: 10/326

Arkiv: 614

Saksnr.: Utvalg
 16/10 Kommunestyre

Møtedato
 31.05.2010

Rådmannens innstilling:**Vedlegg:**

1. Notat av 07.04.2010 til formannskapet

Saksutredning:

Jeg viser til generalforsamling i Ibestad Eiendom AS der det ble bestemt at rådmann og daglig leder i Ibestad Eiendom skulle lage et opplegg for et fellesmøte mellom Ibestad kommunestyre som generalforsamling og styret i Ibestad Eiendom AS. Rådmann og daglig leder har hatt et møte der aktuell diskusjonstema for fellesmøtet ble satt opp.

Jeg har deretter vurdert de enkelte tema og kommet med tilrådning til kommunestyret. Min vurdering og tilrådning er ikke diskutert med daglig leder, men er formidlet til selskapet.

Et fellesmøte mellom generalforsamling og styre i et 100 % kommunalt selskap er en noe spesiell konstruksjon og det er derfor viktig at det er klare kjøreregler for møtet. Det spesiell er for det første at kommunestyret må skille rollene som kommunestyre og som generalforsamling. Jeg kan illustrere det ved å vise til tema nr 3 – En boligforvalter i kommuner – det er Ibestad kommunestyre som bestemmer hvordan kommunens boliger skal forvaltes. For det andre er det viktig at generalforsamlingen ikke skal detaljstyre styret i selskapet, men kun gi overordnede styringssignaler. Det er imidlertid viktig at det blir gitt klare styringssignaler. Tema 6 er forhold som strengt talt dette møte ikke bør bry seg om da det er mer informasjon om saker som avklares mellom rådmann og daglig leder i Ibestad Eiendom AS.

Jeg har valgt kun å gi en tilrådning til kommunestyret i de foreslått temaer – det er derfor ikke noe innstilling fra rådmannen i tradisjonell forstand.

Jeg har tidligere laget et notat til formannskapet som er vedlagt der enkelte tema utdypes nærmere. Formannskapet har tatt notatet til etterretning uten å ha drøftet det.

1. Organisasjonsform, styre etc.

Rådmannen har i sitt notat til kommunestyret anbefalt at Ibestad Eiendom AS opprettholdes som et eget selskap.

Dersom Ibestad Eiendom skal være kommunens redskap i boligforvaltningen, må det være større grad av samordning mellom Ibestad kommune som har det overordnede samordningsansvar i hele kommunen og Ibestad Eiendom som har et sektoransvar. Derfor

bør styret i Ibestad Eiendom utgå fra formannskapet ved at 3 av formannskapets medlemmer utgjør styret. Alternativet kan det oppnevnes et administrativt styre som ledes av rådmannen.

Så vidt rådmannen erfarer ønsker styret i Ibestad Eiendom å fortsette nåværende ordning med et styre som velges på fritt grunnlag.

Tilrådning fra rådmannen:

- a) Ibestad Eiendom AS opprettholdes som et eget selskap**
- b) Styret velges blant formannskapets medlemmer**

2. Lån/refinansiering

For å sikre økt kapital i framtida skal Ibestad Eiendom refinansiere sine lån slik at de løper med inntil 25 års avdragstid. Dette vil gradvis øke selskapets likviditet.

Ibestad kommune garanterer for lån til nye boligprosjekter.

Tilrådning fra rådmannen

Ibestad Eiendom refinansierer låneportefølge slik at avdragstida økes.

3. En boligforvalter i kommunen

Etter rådmannens oppfatning er det ikke gunstig med to kommunale boligforvaltere. Dersom Ibestad Eiendom opprettholdes som eget selskap, bør kommunens 8 omsorgsboliger overføres til Ibestad Eiendom. Det kan være forskjellige former for overføring – fra overdragelse av eiendommene til at Ibestad Eiendom forvalter boligene på vegne av Ibestad kommunen. Dersom kommunestyret slutter seg til dette, fremmer rådmannen en egen sak om betingelser etc.

Tilrådning fra rådmannen

- a) Det skal være en kommunal boligforvalter i kommunen**
- b) Rådmannen fremmer sak om overføring av kommunens boliger til Ibestad Eiendom.**

4. Flere boliger

Så lenge det ikke finns et boligmarked i kommunen som fungerer slik at det er ledige boliger for personer som vil flytte til kommunen eller på annet vis vil ha behov for boliger, må Ibestad Eiendom til en hver tid ha ledig/ledige boliger. Dette vil bety at det i perioder vil være ledige boliger – kostnadene med dette vil ikke Ibestad Eiendom ha likviditet til å dekke. Det vill imidlertid ikke være økonomisk mulig å ha ledige boliger i alle tettsteder i kommunen.

Ibestad Eiendom bør derfor skaffe flere boliger gjennom å bygge nye boliger eller å kjøpe eksisterende boliger som rehabiliteres. Ibestad Eiendom bør søke Husbanken om tilskudd til oppføring av boliger for vanskeligstilte.

Tilrådning fra rådmannen

- a) **Ibestad Eiendom skal til være kommunens utøvende organ slik at boligsøkere kan skaffes bolig.**
- b) **Ibestad Eiendom realiserer dette gjennom å bygge nye boliger og rehabilitering av eksisterende boliger.**
- c) **Ibestad Eiendom skal utrede/søke om tilskudd til oppføring av boliger til vanskeligstilte.**

5. Eventuelt salg av boliger

I en situasjon med mangel på ledige boliger bør Ibestad Eiendom i utgangspunktet ikke selge boliger. I spesielle tilfeller kan det imidlertid være aktuell eks. som et ledd i kommunens behov for å beholde nøkkelpersonell. Så lenge en av utfordringene i kommunen er at heltidsboliger omgjøres til fritidsboliger bør Ibestad Eiendom kun selge boliger med klausul om at selskapet skal ha forkjøpsrett til markedspris (salgstakst) i 10 år. Det skal ikke være en pliktig forkjøpsrett, men kun en rettighet.

Tilrådning fra rådmannen:

Dersom Ibestad Eiendom i spesielle tilfeller skal selge en bolig skal det tinglyses en klausul på eiendom om at Ibestad Eiendom har forkjøpsrett til markedspris i 10 år. Det skal være fritt opp til Ibestad Eiendom å benytte seg av forkjøpsretten.

6. Andre forhold

Oversikt over ledige boliger og leiligheter på det private markedet

Ibestad Eiendom skal ha oversikt over ledige boliger og leiligheter på det private markedet slik at boligsøkere kan henvende seg til et kontor for å få en oversikt over ledige boliger. Ledige boliger kan annonseres gratis på kommunens hjemmeside (allerede opprettet). Ibestad kommune skal ha ansvar for tomtepolitikk i kommunen.

Ibestad Eiendom ønsker kontor på rådhuset

Rådmannen er kjent med dette ønske og vil vurdere det. I så fall må noen flytte ut.

Informasjon om bostøtte

I følge opplysninger fra Husbanken er det grunn til å tro at ikke alle som vil være berettiget bostøtte får det. Ibestad kommune bør derfor sørge for at aktuelle målgrupper blir informert om bostøtteordningen. Dette vil kunne ha betydning for størrelsen på husleia Ibestad Eiendom vil kunne kreve inn.

Kjøp av tjenester

Ibestad Eiendom ønsker å kjøpe vedlikeholdstjenester fra Ibestad kommune. I den grad det er ledig kapasitet bør Ibestad kommune legge til rette for dette.

SØKNAD OM GARANTI FOR LÅN 2 MILL. KR - IBESTAD EIENDOM AS

Saksbehandler: Helge Høve
 Arkivsaksnr.: 10/208

Arkiv: 614

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
95/10	Formannskap	19.05.2010
17/10	Kommunestyre	31.05.2010

Rådmannens innstilling:

Ibestad kommune stiller selvskyldnerkausjon for et lån på inntil 2 mill. kroner med tillegg av 10% av den til enhver gjenstående hovedstol til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger.

Garantiansvaret reduseres i takt med nedbetalingen på lånet som nedbetales over 25 år.

Behandling/vedtak i Formannskap den 19.05.2010 sak 95/10**Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling til kommunestyret:

Ibestad kommune stiller selvskyldnerkausjon for et lån på inntil 2 mill. kroner med tillegg av 10% av den til enhver gjenstående hovedstol til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger.

Garantiansvaret reduseres i takt med nedbetalingen på lånet som nedbetales over 25 år.

Vedlegg:

1. Søknad om kommunal selvskyldnergaranti for lån – Ibestad Eiendom AS

Saksutredning:

Styret i Ibestad Eiendom AS har vedtatt å ta opp et lån på 2 mill. kroner til rehabilitering av bolig i Nøysomheten (boligen der tidligere kommuneoverlege bodde) og blant annet skifting av tak på 4 enheter. Selskapet søker i brev av 13.04.2010 om garanti fra Ibestad kommune for et lån på 2 mill. kr i Kommunalbanken AS. Boligen i Nøysomheten skal rehabiliteres slik at det blir to leiligheter.

Det tilligger ikke rådmannen å vurdere rehabiliteringsprosjektet nærmere, men jeg vet at det er mangel på boliger i kommunen og dersom det kan skaffes to oppgraderte leiligheter for ca 1,4 mill. kr synes styrets beslutning å være fornuftig.

Siden Ibestad Eiendom AS er kommunens redskap for boligforvaltning og eies 100% av kommunen vil rådmannen tilrå at kommunen stiller garanti for låneopptaket. Gjennom en kommunal garanti oppnår Ibestad Eiendom langt bedre betingelser enn et pantelån eks. i en privat bank.