

Arkivsak-dok. 26/14890-1
Saksbehandler Robin Ørjan Brynildsen

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Råd for personer med funksjonsnedsettelse 2023 - 2027	10.09.2026	21/26
Eldrerådet 2023 - 2027	10.09.2026	17/26
Hovedutvalg for velferd og folkehelse 2023 - 2027	17.09.2026	
Formannskapet 2023 - 2027	24.09.2026	
Bystyret 2023 - 2027	08.10.2026	

Videreutvikling av kommunens boligportefølje «Hannestadtunet, Alfa Karlsens vei og Myrvoldveien»

Innstillingssak.
Medsaksbehandlere:

Kommunedirektørens innstilling:

1. Sarpsborg kommune etablerer borettslag for de nå kommunalt eide boligene på Hannestadtunet, Alfa Karlsens vei og Myrvoldveien.
2. Etableringen skal gjennomføres gradvis ved at beboere som ønsker det og har økonomiske forutsetninger for det, kan kjøpe boligen de bor i.
3. Beboere som ikke ønsker eller har mulighet til å kjøpe egen bolig, skal kunne fortsette å leie av kommunen. Ingen skal miste boligen eller bli bostedsløse som følge av gjennomføringen.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige juridiske, tekniske, økonomiske og organisatoriske avklaringer for etablering av borettslagene innenfor de rammene bystyret har vedtatt.

Vedlegg:

Sammendrag:

Saken gjelder framtidig organisering av og eierskap til 64 kommunale boliger på Hannestadtunet, Alfa Karlsens vei og Myrvoldveien. Den beskriver to alternative modeller for den videre forvaltningen av boligene.

Alternativ 1 innebærer at kommunen beholder boligene og viderefører dagens modell med ansvar for drift, vedlikehold og framtidige investeringer.

Alternativ 2 innebærer en gradvis etablering av borettslag, hvor beboere som ønsker det og har økonomiske forutsetninger for det, kan kjøpe boligen de bor i. De som ikke ønsker eller har mulighet til å kjøpe, skal kunne fortsette som leietakere.

De 64 boligene har en samlet estimert markedsverdi på om lag 114–115 millioner kroner. I Handlingsplan og budsjett 2026–2029 er det for 2027 lagt til grunn samlede salgsinntekter fra kommunale boliger på 90 millioner kroner. Av dette er det anslått at om lag 36 millioner kroner skal komme fra salg av rundt 20 av boligene på Hannestadtunet, Alfa Karlsens vei og Myrvoldveien.

Dersom kommunen velger å beholde de 64 boligene, kan andre kommunale boliger prioriteres for salg på kort sikt. Dette kan bidra til å opprettholde planlagte salgsinntekter i 2027. På lengre sikt vil imidlertid de 64 boligene tas ut av det planlagte nedsalget. Kommunen har ikke ytterligere boliger som kan erstatte disse innenfor dagens plan. Et slikt valg vil derfor redusere det samlede framtidige nedsalget og forventede salgsinntekter, og må ses i sammenheng med kommunens investeringsbudsjett og handlingsregel.

Kommunedirektøren vurderer at alternativ 2 best ivaretar kommunens boligpolitiske mål og gir den beste balansen mellom boligsosiale hensyn, økonomisk bærekraft og en langsiktig utvikling av boligporteføljen.

Utredning:

Bystyret vedtok i Handlingsplan 2023-2026 salg av 395 kommunale boliger innen 2030. Kommunen har så langt solgt 189 boenheter, fordelt på 121 boliger, av et samlet mål på 395 boliger. Det er inngått 30 leie-til-eie-avtaler, hovedsakelig med eksisterende leietakere som gjennom blant annet startlån har fått mulighet til å kjøpe egen bolig.

Som en del av det videre nedsalget vurderes Hannestadtunet, Alfa Karlsens vei og Myrvoldveien, til sammen 64 boliger. Etablering av borettslag og gradvis salg vil kunne gi dagens leietakere mulighet til å kjøpe, samtidig som kommunen reduserer framtidige vedlikeholds- og investeringsforpliktelser og frigjør kapital.

De 64 boligene inngår i kommunens planlagte nedsalg fram mot 2030. Dersom boligene tas ut av nedsalget, kan andre kommunale boliger prioriteres for salg på kort sikt. På lengre sikt har kommunen imidlertid ikke ytterligere boliger som kan erstatte de 64 boligene innenfor dagens plan.

Gjennom arbeidet med nedsalg av kommunale boliger har det blitt tydeligere at kommunen står overfor en viktig boligpolitisk avveining. Kommunen skal redusere antallet kommunalt eide boliger, samtidig som det fortsatt er behov for boliger som er godt egnet for vanskeligstilte på boligmarkedet og personer med behov for kommunale helse- og omsorgstjenester. I det videre nedsalget er det derfor viktig å vurdere den enkelte boligens og boligområdets egnethet opp mot kommunens framtidige behov.

Kommunen har de senere årene arbeidet målrettet med å utvikle en mer bærekraftig boligportefølje. Gjennom prosjektet «Kommunale utleieboliger» har bystyret lagt til grunn at kommunens boliger skal brukes mer målrettet for å møte framtidige boligbehov, legge til rette for økt boligeierskap og redusere framtidige vedlikeholds- og investeringsforpliktelser.

Sarpsborg kommune står overfor betydelige demografiske og økonomiske endringer, som påvirker framtidens boligbehov. Flere eldre skal kunne bo hjemme lenger, samtidig som behovet for boliger til vanskeligstilte og andre prioriterte grupper forventes å øke. Dette stiller nye krav til hvordan kommunens boligportefølje utvikles og forvaltes.

Samtidig representerer den kommunale boligporteføljen betydelige verdier, men også et omfattende ansvar for drift, vedlikehold og framtidige investeringer. For å sikre et bærekraftig økonomisk handlingsrom er det nødvendig å vurdere hvilke boliger kommunen fortsatt skal

eie, og hvilke boligbehov som i større grad kan løses gjennom andre modeller enn kommunalt eierskap. Dette må vurderes opp mot kommunens langsiktige boligpolitiske mål.

Målet er ikke at kommunen skal eie færrest mulig boliger, men at kommunen skal eie de boligene som best møter framtidige boligsosiale behov.

Saken handler derfor ikke om å redusere kommunens boligsosiale ansvar, men om å videreutvikle boligporteføljen slik at kommunens boliger og økonomiske midler brukes mer målrettet for å møte framtidige behov.

Boligpolitiske utfordringer

Kommunens boligpolitikk skal bidra til at innbyggerne kan mestre egen bosituasjon gjennom ulike livsfaser. Det innebærer å tilby kommunale boliger til dem som trenger det, samtidig som flere gis mulighet til å etablere seg i eid bolig når forutsetningene er til stede.

Utviklingen i befolkningen og boligmarkedet gjør at kommunen må tenke mer helhetlig om hvordan de kommunale boligene brukes. En betydelig del av kapitalen er bundet opp i eksisterende boliger som krever løpende vedlikehold og framtidige investeringer. Dette begrenser kommunens økonomiske handlingsrom og muligheten til å møte framtidige boligbehov.

En trygg og egnet bolig er en grunnleggende forutsetning for helse, mestring og deltakelse i samfunnet. Dette er også i tråd med prinsippene i FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD), som understreker retten til å velge bosted og leve selvstendig med nødvendig støtte. For noen vil en kommunal bolig være et midlertidig tilbud på veien mot en mer varig løsning. For andre vil den være et langsiktig hjem hvor nødvendige helse- og omsorgstjenester kan gis. Kommunens boligpolitikk må derfor ivareta ulike behov og ulike livssituasjoner.

Målet er at flest mulig skal kunne oppnå en stabil bosituasjon. For dem som har økonomiske forutsetninger for det, bør kommunen legge til rette for overgangen fra leie til eie. Samtidig skal kommunen fortsatt tilby gode og trygge utleieboliger til innbyggere som har behov for det.

For å møte framtidige boligbehov må kommunen ikke bare forvalte den eksisterende boligporteføljen, men også vurdere hvordan den kan utvikles på en måte som styrker både de boligsosiale målene og kommunens langsiktige økonomiske bærekraft.

Strategiske alternativer

Alternativ 1 – Videreføre dagens modell

Kommunen beholder eierskapet til boligene og viderefører dagens drift, vedlikehold og investeringer. Dette gir kommunen full kontroll over boligene og fortsatt leieinntekter, men innebærer samtidig fortsatt kapitalbinding og ansvar for framtidig vedlikehold og investeringer. Alternativet innebærer også at de 64 boligene tas ut av det planlagte nedsalget. Andre kommunale boliger kan prioriteres for salg på kort sikt, men på lengre sikt har kommunen ikke ytterligere boliger som kan erstatte disse innenfor dagens plan.

Alternativ 2 – Etablere borettslag

Kommunen etablerer borettslag som ny eiermodell for boligene på Hannestadtunet, Alfa Karlsens vei og Myrvoldveien. Modellen kombinerer boligsosiale mål med muligheten for boligeierskap og et gradvis nedsalg av kommunens andeler.

Borettslagsmodellen gir beboerne mulighet til å kjøpe boligen de bor i, samtidig som de som ikke ønsker eller har mulighet til å kjøpe, kan fortsette som leietakere. Ingen skal miste boligen eller bli bostedsløse som følge av omorganiseringen. Boligeierskap skal være en mulighet – ikke en forventning.

Gjennomføringen skal skje gradvis og i tett dialog med beboerne. De som vurderer å kjøpe, skal få nødvendig informasjon, rådgivning og individuell vurdering av sine økonomiske forutsetninger.

Det vil som en del av etableringen bli vurdert om Husbankens finansieringsordninger kan benyttes i finansieringen av borettslagene. Startlån kan være aktuelt for kjøpere som oppfyller gjeldende vilkår. Ved etablering av borettslagene overføres ansvaret for fellesarealer og ytre vedlikehold til borettslagene. Kommunens økonomiske ansvar reduseres deretter gradvis etter hvert som kommunens andeler selges.

Økonomi

De tre eiendommene omfatter til sammen 64 boliger med en estimert samlet markedsverdi på om lag 114–115 millioner kroner og årlige leieinntekter på om lag 6,9 millioner kroner.

Ved videreføring av dagens modell beholder kommunen boligene og leieinntektene, men også det fulle ansvaret for framtidig vedlikehold og investeringer. Tilstandsvurderingene viser et kjent vedlikeholds- og investeringsbehov på minst 38 millioner kroner for de tre eiendommene. I tillegg kommer ordinære drifts- og eierutgifter og eventuelle tiltak som ikke inngår i dagens beregninger.

I Handlingsplan og budsjett 2026–2029 er det for hvert år fra 2027 til 2030 lagt til grunn samlede salgsinntekter fra kommunale boliger på 90 millioner kroner per år. I 2027 er det anslått at om lag 36 millioner kroner skal komme fra salg av rundt 20 av de 64 boligene på Hannestadtunet, Alfa Karlsens vei og Myrvoldveien. I 2026 er det budsjettet med et salg på 115 millioner kroner. Det er krevende å få solgt boliger i markedet til en akseptabel pris, og det ligger an til at antall boliger for salg i 2026 ikke oppnås. Dette følges opp i tilstandsrapport for 2. tertial.

Dersom alternativ 1 velges, kan andre kommunale boliger prioriteres for salg på kort sikt for å bidra til å opprettholde de planlagte salgsinntektene i 2027. På lengre sikt vil imidlertid de 64 boligene tas ut av det planlagte nedsalget. Kommunen har ikke ytterligere boliger som kan erstatte disse innenfor dagens plan. Dette vil redusere det samlede framtidige nedsalget og forventede salgsinntekter og må ses i sammenheng med kommunens investeringsbudsjett og handlingsregel.

Ved etablering av borettslag vil ansvaret for fellesarealer og ytre vedlikehold overføres til borettslagene. Kommunen vil fortsatt motta leieinntekter fra de andelene den beholder, men vil samtidig måtte dekke felleskostnader og kostnader knyttet til kommunens ansvar som utleier. Størrelsen på disse kostnadene vil bli nærmere beregnet som en del av etableringen av borettslagene.

Det legges i alternativ 2 opp til et gradvis nedsalg fram mot 2030. Salgstakten må tilpasses beboernes situasjon og vil blant annet avhenge av hvor mange beboere som ønsker og har økonomisk mulighet til å kjøpe. Kommunen må derfor påregne at enkelte andeler fortsatt kan være i kommunalt eie og leies ut også etter denne perioden. Ingen skal miste boligen eller bli bostedsløse som følge av nedsalget.

Ved et gradvis nedsalg vil kommunen realisere verdiene i boligene over tid. Etter hvert som andelene selges, reduseres kommunens leieinntekter, men også kommunens framtidige økonomiske ansvar knyttet til eierskap, vedlikehold og investeringer.

Den endelige økonomiske effekten vil avhenge av blant annet salgstakt, oppnådde salgspriser, etableringskostnader, felleskostnader og hvor mange andeler kommunen fortsatt eier etter 2030.

Alternativ 1 innebærer fortsatt eierskap og leieinntekter, men også at de 64 boligene tas ut av det planlagte nedsalget og at kommunen beholder ansvaret for framtidig vedlikehold og investeringer. Kommunen har ikke alternative boliger i tilsvarende omfang å selge på lengre sikt. Alternativ 2 innebærer en gradvis realisering av eiendomsverdiene og et redusert økonomisk ansvar etter hvert som andelene selges.

Kommunedirektørens vurdering

Sarpsborg kommune skal også i framtiden eie og forvalte en betydelig kommunal boligportefølje. Samtidig må kommunen vurdere hvordan boligene best kan brukes for å møte framtidige behov og sikre en bærekraftig og langsiktig forvaltning.

Alternativ 1 gir kommunen fortsatt kontroll over boligene og leieinntektene, men innebærer samtidig fortsatt kapitalbinding og fullt ansvar for framtidig vedlikehold og investeringer. På kort sikt kan andre kommunale boliger prioriteres for salg for å bidra til å opprettholde planlagte salgsinntekter i 2027. På lengre sikt innebærer alternativet at de 64 boligene tas ut av kommunens planlagte nedsalg. Kommunen har ikke ytterligere boliger som kan erstatte disse innenfor dagens plan. Dette vil påvirke framtidige salgsinntekter og kommunens økonomiske handlingsrom.

Kommunedirektøren vurderer at alternativ 2 best ivaretar kommunens boligpolitiske mål. Modellen kombinerer hensynet til dagens beboere med muligheten for økt boligeierskap, samtidig som kommunen kan realisere verdier i boligporteføljen og det økonomiske ansvaret reduseres gradvis etter hvert som andelene selges.

Gjennomføringen innebærer usikkerhet knyttet til blant annet boligmarkedet, rentenivå, juridiske avklaringer og beboernes interesse for å kjøpe. Risikoen vurderes som håndterbar gjennom en trinnvis gjennomføring, tett oppfølging og løpende evaluering. Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn at alternativ 2 legges til grunn for det videre arbeidet.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

I Handlingsplan og budsjett 2026–2029 er det for 2027 lagt til grunn samlede salgsinntekter fra kommunale boliger på 90 millioner kroner. Av dette er det anslått at om lag 36 millioner kroner skal komme fra salg av rundt 20 av de 64 boligene på Hannestadtunet, Alfa Karlsens vei og Myrvoldveien.

Dersom boligene beholdes (alternativ 1), vil 64 boliger tas ut av det planlagte nedsalget, uten at kommunen har alternative boliger som kan selges. Dette vil påvirke framtidige salgsinntekter. Kommunen beholder samtidig leieinntektene fra boligene, men også det økonomiske ansvaret for framtidig vedlikehold og investeringer.

Ved etablering av borettslag (alternativ 2) legges det opp til et gradvis nedsalg fram mot 2030. Det er for 2027 anslått salg av rundt 20 boliger, med forventede salgsinntekter på om lag 36 millioner kroner. Faktiske salgsinntekter vil avhenge av framdriften i etableringen av borettslagene, salgstakten, oppnådde salgspriser og hvor mange beboere som ønsker og

har økonomisk mulighet til å kjøpe. Etter hvert som andelene selges, reduseres kommunens leieinntekter, samtidig som kommunens framtidige økonomiske ansvar knyttet til eierskap, vedlikehold og investeringer reduseres.

Miljø:

Endringen i eierform vurderes i seg selv å ha begrensede miljømessige konsekvenser. Boligene og områdene videreføres med dagens boligformål. Et tydelig og langsiktig vedlikeholdsansvar i borettslagene kan bidra til en mer planmessig forvaltning av bygningsmassen.

Folkehelse:

En trygg og stabil bosituasjon er en grunnleggende forutsetning for god helse, mestring og deltakelse i samfunnet. Prosjektet legger til rette for at dagens beboere kan opprettholde et trygt boforhold, samtidig som flere gis mulighet til å etablere seg i eid bolig. Dette vurderes å ha positive folkehelsemessige konsekvenser.