



Dato: 06.12.2016 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 16/37843 J.post ID: 16/233620
Saksbehandler: Liv Birgit Hansteen
Saksansvarlig: Kristine Hjellup Horne

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Formannskapet	13.12.2016	208/16
Formannskapet	18.04.2017	069/17
Formannskapet	16.05.2017	107/17
Formannskapet	06.06.2017	128/17
Formannskapet	13.06.2017	135/17
Kommunestyret	21.06.2017	074/17

Kommunal politikk for rimelige boliger

Kommunestyret-21.06.2017- 074/17

Vedtak:

Sak om kommunal politikk for rimelige boliger tas til orientering med følgende endringer/tillegg:

Mål

1. Bærum kommune tar et større ansvar for boligpolitikken gjennom tomte- og eiendomskjøp.
2. Kommunen må skape / sørge for forutsigbarhet for alle aktørene i boligmarkedet gjennom sine vedtak og planer.
3. Det settes årlige mål for andelen rimelige boliger.
4. Øke antall boliger for nøkkelpersonell i kommunen og yngre førstegangs kjøpere.
5. Øke antall ordinære utleieboliger

Boliger som omfattes av bestemmelser i dette vedtaket og senere forbundne vedtak, må bebos av den som eier / leier den. Boligene kan ikke fremleies. Maksimalt antall beboere per bolig kan tallfestes. Boligen kan ikke være sekundærbolig.

Tiltak

1. Rådmannen skal ha redskap for aktivt tomte- og eiendomskjøp til kommunale arealbehov.
2. Gi rom for boligprosjekter med lavere kvalitetskrav og høyere arealutnyttelse for å oppnå rimeligere ordinære boliger til eie eller leie formål.
3. I fremtidige areal-, område- og kommunedelplaner må det kunne forutsettes at det skal kunne

reguleres for kommunale boliger med kommunal tilbakekjøpsrett.

4. Kommunen må som reguleringsmyndighet i større grad stille krav i areal- og reguleringsplaner om rekkefølgebestemmelser og sammensetning, størrelser og standard på boliger og kommunal forkjøps- og tilbakekjøpsrett av kommunale boliger. Krav om bilpoolordninger og andre miljøtiltak må også inn plan- og reguleringsarbeidet

5. Det kan gis rom for lavere parkeringsdekning der målet er rimeligere boliger for å få ned produksjonskostnadene.

6. Det er vesentlig at eventuelle reduksjoner i parkeringsdekningen ledsages av forpliktende avtaler om etablering og deltakelse i bilpoolordninger.

7. I reguleringsplaner med mer enn 25 boliger skal inntil 20% være leiligheter mellom 30 og 50 kvm.

8. For å nå målene om en jevn geografisk fordeling av boliger til kommunens målgrupper skal det åpnes opp for bruk av kommunal forkjøpsrett. I reguleringsplaner med flere enn 20 boliger skal inntil 10% kunne ha vilkår om forkjøpsrett

9. Kommunen må være en aktiv forhandler med private utbyggere for å søke å oppnå tilbakekjøpsordninger forvaltet av kommunen, boligsammensetning, bilpoolordning og andre miljøtiltak.

10. Kommunen skal være en viktig samarbeidspartner og legge til rette for tiltak og prosjekter som bidrar til flere rimelige utleieboliger for ungdom. Stiftelsen utleieboliger for ungdom opprettet av kommunestyret på 80 tallet er et eksempel på en slik samarbeidspartner.

11. Kommunen må vurdere bruk av etableringslån og/eller etableringstilskudd til gitte grupper boligsøkere.

12. Ordningen fra "leie til eie" videreføres.

13. Rådmannen bes komme med en sak for boligpolitikk for ungdom under 35 år. Der boligene blir klausulerte med alderskrav også ved videresalg, samt forbud for utleie.

Formannskapet-13.06.2017- 135/17

Innstilling:

Sak om kommunal politikk for rimelige boliger tas til orientering med følgende endringer/tillegg:

Mål

1. Bærum kommune tar et større ansvar for boligpolitikken gjennom tomte- og eiendomskjøp.

2. Kommunen må skape / sørge for forutsigbarhet for alle aktørene i boligmarkedet gjennom sine vedtak og planer.

3. Det settes årlige mål for andelen rimelige boliger.

4. Øke antall boliger for nøkkelpersonell i kommunen og yngre førstegangs kjøpere.

5. Øke antall ordinære utleieboliger

Boliger som omfattes av bestemmelser i dette vedtaket og senere forbundne vedtak, må bebos av den som eier / leier den. Boligene kan ikke fremleies. Maksimalt antall beboere per bolig kan tallfestes. Boligen kan ikke være sekundærbolig.

Tiltak

1. Rådmannen skal ha redskap for aktivt tomte- og eiendomskjøp til kommunale arealbehov.

2. Gi rom for boligprosjekter med lavere kvalitetskrav og høyere arealutnyttelse for å oppnå rimeligere ordinære boliger til eie eller leie formål.

3. I fremtidige areal-, område- og kommunedelplaner må det kunne forutsettes at det skal kunne reguleres for kommunale boliger med kommunal tilbakekjøpsrett.

4. Kommunen må som reguleringsmyndighet i større grad stille krav i areal- og reguleringsplaner om rekkefølgebestemmelser og sammensetning, størrelser og standard på boliger og kommunal forkjøps- og tilbakekjøpsrett av kommunale boliger. Krav om bilpoolordninger og andre miljøtiltak må også inn plan- og reguleringsarbeidet
5. Det kan gis rom for lavere parkeringsdekning der målet er rimeligere boliger for å få ned produksjonskostnadene.
6. Det er vesentlig at eventuelle reduksjoner i parkeringsdekningen ledsages av forpliktende avtaler om etablering og deltakelse i bilpoolordninger.
7. I reguleringsplaner med mer enn 25 boliger skal inntil 20% være leiligheter mellom 30 og 50 kvm.
8. For å nå målene om en jevn geografisk fordeling av boliger til kommunens målgrupper skal det åpnes opp for bruk av kommunal forkjøpsrett. I reguleringsplaner med flere enn 20 boliger skal inntil 10% kunne ha vilkår om forkjøpsrett
9. Kommunen må være en aktiv forhandler med private utbyggere for å søke å oppnå tilbakekjøpsordninger forvaltet av kommunen, boligsammensetning, bilpoolordning og andre miljøtiltak.
10. Kommunen skal være en viktig samarbeidspartner og legge til rette for tiltak og prosjekter som bidrar til flere rimelige utleieboliger for ungdom. Stiftelsen utleieboliger for ungdom opprettet av kommunestyret på 80 tallet er et eksempel på en slik samarbeidspartner.
11. Kommunen må vurdere bruk av etableringslån og/eller etableringstilskudd til gitte grupper boligsøkere.
12. Ordningen fra "leie til eie" videreføres.
13. Rådmannen bes komme med en sak for boligpolitikk for ungdom under 35 år. Der boligene blir klausulerte med alderskrav også ved videresalg, samt forbud for utleie.

Formannskapet-06.06.2017- 128/17

Vedtak:

Saken utsettes.

Formannskapet-16.05.2017- 107/17

Vedtak:

Realitetsbehandling av saken utsettes til formannskapets møte 06.06.2017.

Formannskapet-18.04.2017- 069/17

Vedtak:

Saken utsettes.

Formannskapet-13.12.2016- 208/16

Vedtak:

Saken behandles over to møter. Mellom første og andre gangs behandling avholdes seminar knyttet til blant annet Sandnesmodellen i et Bærumsperspektiv. Rådmannen kommer med forslag til tid og innhold.

Rådmannens forslag til vedtak

Sak om kommunal politikk for rimelige boliger tas til orientering.

SAKEN I KORTE TREKK

De boligpolitiske grepene i Norge har som mål å gjøre flest mulig i stand til å skaffe seg eller leie bolig på egen hånd, ut fra egne ønsker og behov. Boligprisene i vår region er de høyeste i landet, og det er krevende å komme inn på boligmarkedet. I flere politiske vedtak er det kommet ønsker om en sak som redegjør for hva kommunen kan gjøre for å bidra til å sikre rimeligere boliger. Rådmannen vil i denne saken gi en oversikt over rollefordelingen i boligmarkedet, hva som er kommunens direkte ansvar og beskrive de virkemidler kommunen har til rådighet. Rådmannen legger frem saken som grunnlag for drøfting om ambisjonsnivå og valg av eventuelle nye virkemidler for en kommunal boligpolitikk.

Prinsipielt er rollefordelingen i boligpolitikken mellom stat, kommuner og private som følger:

”Staten fastsetter de boligpolitiske mål og juridiske rammevilkår, tilbyr økonomisk bistand til spesielle formål og bidrar med tiltak for å heve kompetansen. Kommunene planlegger og tilrettelegger for bygging og utbedringer av boliger og boligområder, og har ansvaret for at også vanskeligstilte har et boligtilbud. Private eier, bygger og forvalter boligmassen.”

(St.meld.nr. 23, 2003-2004, side 85)

Dette kan igjen presiseres i følgende oppgavefordeling:

Staten:

- Ansvaret for å trekke opp de sentrale målene og hovedretningslinjene i boligpolitikken
- Gir lover og rammebetingelser for andre aktører
- Gir gunstig finansiering og støtte via Husbanken
- Stimulerer forskning og informasjon

Kommunene:

- Ansvaret for å bidra til klargjøring av arealer for nybygging og utbygging, planarbeid
- Byggesaksbehandling
- Ansvar for husstander med svak økonomisk evne og hushold som av andre grunner ikke kan skaffe seg en bolig på de ordinære boligmarkedene

Private, herunder boligsamvirket:

- Finansierer og utformer byggeprosjekter og (tildels) utarbeider detaljplaner
- Prosjekterer og oppfører boliger.
- Forvalte deler av boligmassen

Slik oversikten over viser er kommunens rolle primært knyttet til plan- og byggesaksbehandlingen for det ordinære boligmarkedet og til å skaffe boliger til spesielle grupper (boligsosiale virkemidler). Rådmannen vil i denne saken ha fokus på virkemidler overfor det ordinære boligmarkedet. Denne saken vil derfor ikke omhandle temaer knyttet til anskaffelse, forvaltning og formell organisering av det kommunale boligområdet (velferds- og omsorgsboligerboliger, psykiatriboliger og flyktningeboliger). I tillegg til redegjørelsen gitt i FSK- 39/16, kommer det egne saker om disse

temaene som oppfølging av eiendomsstrategien, jfr vedtak i FSK - 149/15. Saken tar heller ikke opp den seneste tids aktuelle spørsmål knytter til boligene i Skytterdalen og erfaringene rundt «gjengs leie». Her trengs det avklaringer og vurderinger som gjør at det må fremmes egne saker om disse forholdene, jfr også vedtak i handlingsprogram 2017-2020.

Saken omhandler rimelige utleieboliger som generelt virkemiddel, men går ikke spesifikt i dybden i forhold til temaet heller ikke særskilt temaet rimelige utleieboliger på Fornebu. Her er det behov for en egen sak som vurderer erfaringene så langt, ser på behov for mulige endringer i praksis for tildeling og beskriver fremtidige utfordringer med tanke på hva det betyr for de kommunale utleieboligene at det samlede antall boliger på området skal økes betydelig. Jfr FSK- 22/13 og 39/16.

Om boligmarkedet.

I september 2016 kostet det i gjennomsnitt kr. 57 000 pr m² for en brukt leilighet i Bærum kommune, mens en helt nyoppført leilighet koster i gjennomsnitt kr. 74 000 pr m². I snitt er en nyoppført bolig 30 % høyere priset enn en bolig som er eldre enn 10 år. De rimeligste selveierboligene i markedet vil alltid være brukte boliger. Mulighetene for boliger med relativt rimelige boutgifter er dessuten større i leiemarkedet enn eiemarkedet.

Sammenligningen mellom dagens husholdningssammensetning og boligmassen tyder på at det er et underskudd på leiligheter og et overskudd på familieboliger i Bærum. Kommunen har mange forholdsvis store boliger samtidig som flertallet av husholdningene er små (1 eller 2 personer). Dagens høye etterspørsel etter leiligheter antas å øke ytterligere, særlig gjelder det leiligheter med urbane kvaliteter. Det er sannsynlig at Bærum fremover også vil få en økning av familiehusholdninger. Dagens overskudd av familieboliger bør kunne dekke det økte behovet, dersom det bygges nye leiligheter som frigjør eksisterende familieboliger.

Kommunal boligpolitikk.

Rådmannens vurdering er at kommunen på en tilfredsstillende måte håndterer kommunens primær ansvar innenfor det ordinære boligmarkedet gjennom en god kompetanse og beredskap innenfor sin plan- og byggesaksbehandling. Kommuneplanens arealdel viser at kommunen har arealreserver for forventet boligbygging i et 20 års perspektiv. I en sammenligning mellom større kommuner av behandlingstiden for reguleringsplaner, kom Bærum relativt godt ut, selv om det er rom for forbedringer. For byggesaksbehandlingen overholdes de lovpålagte tidsfristene og gjennom et målrettet LEAN-arbeid reduseres tidsbruken ytterligere.

Overfor utfordringene knyttet til prisnivå i boligmarkedet oppfatter rådmannen at kommunen har begrensede virkemidler. I saken gjennomgås noen tiltak som kan vurderes tatt i bruk. Det gjelder de virkemidlene som er beskrevet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og mer aktiv bruk av virkemidlene som subsidierer leieboeren. Det må understrekes at virkemidlene samlet sannsynligvis ikke vil ha store konsekvenser for hvordan boligmarkedet i kommunen oppleves. Virkemidlene som omtales er som følger:

Tiltak innfor plan- og bygningsloven:

- Fordelingsnorm for å fastsette boligstørrelser i nye prosjekter
- Bruk av forkjøpsrett av boliger til markedspriss
- Variasjon i krav til kvalitet
- Aktiv tomtekjøp (Sandnesmodellen)

Tiltak som subsidierer beboeren:

- Utleieboliger for ungdom
- Fra leie til eie – mulighet til utkjøp av velfredsboliger
- Leie før eie – Husbankordning for grupper som over tid kan være i stand til å kjøpe leilighet
- Startlån fra Husbanken

Rådmannen begrenser seg i denne saken til å beskrive virkemidlene og ikke gi anbefalinger om valg. Hvis det er ønskelig å vurdere å ta i bruk en eller flere av virkemidlene, vil rådmannen anbefale at det bes om en nærmere redegjørelse av disse. De er knyttet stor usikkerhet til effekten av tiltakene, og flere av dem vil kunne ha uheldige bivirkninger. Noen tiltak vil medføre at kommunen går mer aktivt inn som markedsaktør, og vil dermed også måtte ta risiko som følger med å være markedsaktør i boligbyggingen, både når det gjelder relasjonen til private utbyggere og svingninger i markedet. Kommunen bør heller ikke komme i en situasjon der den gjør så store inngrep i rammevilkårene for lokal boligbygging, at andre utbyggere blir påholdne.

DEL 2- mer OM SAKEN

1. Bakgrunn for saken

I sak FSK -149/15: «Eiendomsstrategi 2015-2025 – videre oppfølging», har Rådmannen blant annet meldt følgende under overskriften **Boligmarkedet og kommunens boligvirksomhet:**

Kommunens boligvirksomhet tjener flere formål, boligmassen er stor (ca 2000 boliger) og variert.

Det er økende behov for flere boliger.

- *Det vil raskt legges frem en sak som orienterer boligmarkedet i Bærum, om dagens boligvirksomhet i kommunen (omfang og status, erfaringer og utfordringer) og hvordan dette vil bli fulgt opp videre.*
- **Kommunal eiendomspolitikk som redskap for å bidra til å «sikre rimelige» boliger legges frem som sak i 2.kvartal 2016.**
- *Kommunens delstrategi for kommunale utleieboliger vil i 2. kvartal 2016 redegjøre for hvilke strategiske grep som må tas for å fremskaffe boliger i tråd med behovet, og forvalte disse på en optimal måte.*
- *I 4. kvartal 2016 vil Rådmannen vurdere og anbefale fremtidig formell organisering av boligområdet i kommunen gjennom en sak om funksjonelt og helhetlig eierskap og organisering innen boligområdet.*

Denne saken følger opp den del av vedtaket som er uthevet.

Det er også fattet vedtak om temaet i andre sammenhenger. I FSK-136/14, «Noen boligpolitiske spørsmål» ble det bl.a. vedtatt at:

- *Rådmannen bes vurdere å etablere et redskap for strategisk tomtekjøp for å kunne ha en mer aktiv og strategisk politikk vedrørende fremtidig erverv av tomter til sosial infrastruktur, ny boligbygging og annet kommunalt arealbehov.*
- *Det bør også vurderes om kommunen skal innføre en politikk/strategi som gir Rådmannen mulighet til å inngå strategiske samarbeidsavtaler med større utbyggere (jfr Sandnes-modellen).*
- *Rådmannen bes vurdere muligheten av å etablere ungdomsboliger etter Gullhellakonseptet i Asker kommune.*

I KST- 02/10 «Oppfølging av boligmeldingen 2008» ble det bl.a. vedtatt at:

- *Det utarbeides en egen strategi om samarbeid med eksterne parter i boligsosialt arbeid.*
- *Rådmannen bes utrede ulike modeller for kommunalt tomteerverv og boligkjøp som kan gi praktiske og økonomiske fordeler på kort og lang sikt, i tråd med svingninger i markedet.»*

Ved behandling av FSK- 39/16 «Orientering om ulike boligtema, status og planer for videre

oppfølging» ble følgende vedtatt oversendt Rådmannen:

- *Fastpris-boliger for de som ikke kan inn på det ordinære boligmarkedet. Boliger som er rimelige og ikke fritt omsettelige. Boliger må selges tilbake til kommunen til fastpris. Fastpris er lik inngangsverdi regulert med konsumprisindeksen.*

Oversendelsen vurderes nærmere som et av virkemidlene i denne saken.

2. Om saken

Saken konsentrerer seg om hvilken rolle Bærum kommune kan ha når det gjelder å bidra til at det innen kommunens grenser kan bygges og tilbys boliger som det er aktuelt og mulig for å anskaffe eller leie innenfor det ordinære boligmarkedet. Nedenfor redegjør Rådmannen nærmere om boligsituasjonen i kommunen, om hva en «rimelig bolig» kan være, om mulige målgrupper for en kommunal politikk på dette området og om ulike måter kommunen kan gjøre seg gjeldende på i boligpolitikken. Til slutt gir Rådmannen sin vurdering av konsekvenser og effekter dette vil kunne få. Først gir Rådmannen en vurdering av boligpolitikken i Norge og de utfordringer den gir for en kommunes ønske om å bidra til at det kan bli enklere for flere å eie eller leie bolig på egen hånd.

3. Boligpolitikk

Ca 80% av voksne personer i Norge bor i en bolig som eies av husstanden. I 2012 var det 38% av de enslige og 68% av de som levde i et parforhold i aldersgruppen 25-29 år, som eide boligen sin. De seneste års utvikling i boligpriser, rentenivå og inntekt innebærer at evnen til å betjene boliglånet til en gitt bolig, i gjennomsnitt er uendret (2013).

Å eie bolig er blitt den fremste spare- og investeringsformen i landet. Det fører til at ønsket om å kjøpe og eie egen bolig, er svært utbredt.

Det er store forskjeller i prisnivå på boliger, både mellom kommuner og innad i kommuner. Ikke alle vil tidlig i sin bokarriere ha råd til å bo så sentralt som de vil, men mange kan ha råd til å bo i den kommunen de ønsker.

Noen har til tider boligbehov de ikke får dekket. Andre har ikke fast bosted. Mange kommer seg raskt ut av vanskelige bosituasjoner på egen hånd. Noen trenger hjelp fra det offentlige. For dem er det etablert ulike ordninger som kan bidra til at de kommer seg videre eller at de får mer sammensatt og langvarig bistand til å bo.

De boligpolitiske grepene i Norge har som mål å gjøre flest mulig i stand til å skaffe seg eller leie bolig på egen hånd, ut fra egne ønsker og behov. Til det er det utviklet et marked for bygging, kjøp og salg av bolig. I det store og det hele er det boligmarkedet som avgjør hva som bygges og hvor det bygges, basert på hva som etterspørres og hvilke behov folk har. Lokal boligpolitikk spiller en rolle, men er ikke det eneste politikkområde som påvirker boligmarkedet.

Områder som finanspolitikk, skattepolitikk, regionalpolitikk, arbeidsmarkedspolitikk, miljøpolitikk og samferdselspolitikk spiller med og gjør at kommunens direkte rolle i dette bildet blir relativt liten, selv om den i stor grad styrer arealpolitikken.

Det er likevel naturlig at kommuner vil ønske å kunne bidra til at de som ønsker det, kan ha mulighet til å etablere seg i boligmarkedet lokalt. Det kan handle om å sørge for at det bygges nok boliger, at boligen kan fylle grunnleggende behov og at boligene som bygges, er varierte og dekker det spekteret av etterspørsel som finnes. Som oftest vil slike bidrag være tilstrekkelig for de fleste, enten det handler om å eie eller leie bolig.

For noen er det problematisk å skaffe seg bolig der de ønsker å bo. De seneste årenes utvikling med lav rente, økt etterspørsel, relativt lite boligbygging (i hele Oslo-området) og kraftig prisøkning pr m², har sannsynligvis gjort problemene større, selv om bildet ikke er entydig. I en slik situasjon blir det synliggjort at boligpolitikk utøves innenfor rammer som kommuner i relativt liten grad har herredømme over. Det er de nasjonale prioriteringene som påvirker markedet mest. Lokale tiltak påvirker i liten grad. Kommuner kan konsentrere seg om tiltak for særskilte målgrupper.

Oslo bystyret nedsatte i vår et hurtigarbeidende boligvekstutvalg. Utvalget la fram sine forslag 29.11.16. Boligvekstutvalgets mandat var å fremme kort- og langsiktige forslag til tiltak som vil bidra til økt boligbygging samt å evaluere leilighetsnormen og om den fungerer etter hensikten. Utvalgets 59 forslag er sortert under følgende temaer:

- hinderkartlegging og mulige tiltak knyttet til vedtatte planer
- kostnadselementer og boligprodusentenes utbyggingskapasitet inkl. tidsbruk
- forslag til forenklinger i regelverk og prosesser
- styrket offentlig engasjement i gjennomføring av boligprosjekter
- kommuneplanens muligheter og erfaringer med bruk av kommuneplanen

De 3 første temaene handler mye om tempo i boligbygging og saksbehandling. De 2 siste temaer er mer relevant for denne saken. Boligvekstutvalget anbefaler at Oslo kommune tar en mer aktiv rolle som grunneier og at de vurderer bruk av forkjøpsrett for å sikre god spredning av kommunale boliger og en oppmykning av Oslo sin bruk av leilighetsnorm der fokus har vært å sikre tilstrekkelig med større familieleiligheter indre by..

Å bo i Bærum er dyrt i norsk målestokk. Inngangsbilletten er høy. Det gjelder både når man ønsker å eie og leie bolig. For en del kan det være vanskelig å skaffe seg sin første bolig i kommunen. Men Bærum er del av et stort bolig- og arbeidsmarked. Innenfor dette området er det store variasjoner i boligpriser. De fleste som er i posisjon til å kjøpe bolig, kan gjøre det innenfor det store området. Da er det også senere enklere å flytte til Bærum for dem som ønsker det.

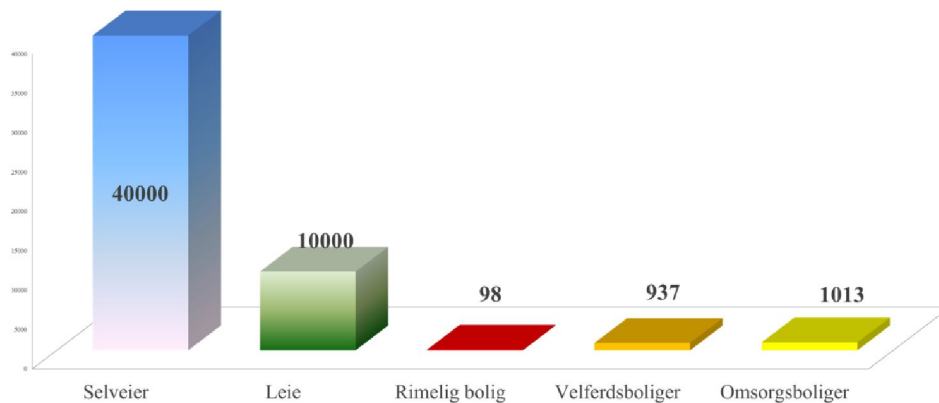
Fra Bærum kommunes side er det avgjørende å ha et fungerende boligmarked og program for boligbygging som i stor grad gjør det mulig for dem som vil og/eller har behov for det, å kunne bosette seg i kommunen.

Når utviklingen i boligmarkedet tilsier det, er det ønskelig å vurdere om det er mulig med en kommunal innsats som kan bidra til at det bygges boliger som kan omsettes rimeligere enn markedet tilsier og virkemidler som gjør det mulig for flere å bosette seg i kommunen. Slik innsats kommer i tillegg til de ulike statlige virkemidlene som er etablert for å bidra til å skaffe egen bolig til mennesker i etableringsfasen.

Denne saken handler om å vurdere lokale boligpolitiske grep, om kommunens rolle som aktør i et voksende boligmarked, om å vurdere risiko og om å fastsette nærmere de målgrupper som kommunens politikk for rimelige boliger bør konsentreres om.

4. Boligsituasjonen i Bærum

I Bærum bor det omkring 50.000 husstander. 40.000 av disse bor i selveierbolig, mens omkring 10.000 bor i leid bolig. De kommunale velferdsboligene og omsorgsboliger utgjør til sammen omkring 2000 boenheter. I tillegg finnes det per i dag nær 100 rimelige utleieboliger, fordelt på 71 i stiftelsen Ungdomsboliger i Bærum (UBB) og nær 30 på Fornebu.



Ett av kommunens fire hovedmål er å «sikre en balansert samfunnsutvikling som er mangfoldig, grønn og urban». Mangfold er et mangefasettert begrep som i denne sammenhengen kan inkludere variasjon i boligtyper/størrelser, sosiale forhold, livsstil og økonomiske forhold.

Av Bærums ca. 50 000 husholdninger utgjør familier med hjemmeboende barn ca. 20 000, eller 40 %. Aleneboende og par uten hjemmeboende barn utgjør ca. 27 000. Typiske familieboliger (eneboliger, konsentrert småhus) utgjør om lag 33 000 boliger, eller 66 % av boligmassen. Dette tyder på at Bærum har et overskudd av familieboliger. Samtidig har Bærum 27 000 husholdninger uten hjemmeboende barn, men kun 16 000 leiligheter.

Sammenligningen mellom dagens husholdningssammensetning og boligmassen tyder på at det er et underskudd på leiligheter og et overskudd på familieboliger i Bærum. Kommunen har mange forholdsvis store boliger samtidig som flertallet av husholdningene er små (1 eller 2 personer).

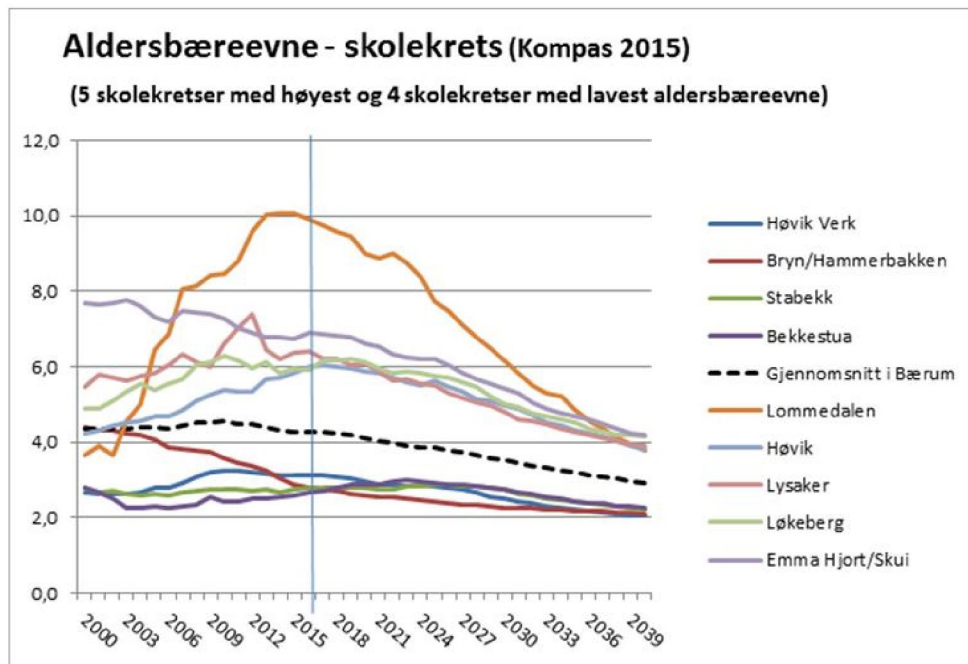
Boligpreferanseundersøkelser viser at det er store forskjeller mellom aldersgruppene, at et flertall av folk over 50 ønsker å bo i leilighet, og at denne andelen øker med alderen.

Befolkningsprognosene viser at aldersgruppene over 50 år øker mest i planperioden. Dagens høye etterspørsel etter leiligheter antas derfor å øke ytterligere. Bærum har en særlig mangel på leiligheter med urbane kvaliteter.

Det er sannsynlig at Bærum fremover også vil få en økning av familiehusholdninger. Dagens overskudd av familieboliger bør kunne dekke det økte behovet, dersom det bygges nye leiligheter som frigjør eksisterende familieboliger. Boligkjedeanalysen som er bestilt i forbindelse med kommuneplanens arealdel, vil belyse dette forholdet nærmere.

· **Aldersbæreevne**

Med aldersbæreevne som indikator, ser vi at det er stor variasjon mellom skolekretsene i Bærum. Aldersbæreevne er antall innbyggere i yrkesaktiv alder per innbygger 67 år og eldre. Tendensen er en synkende aldersbæreevne. I de kretsene med lavest aldersbæreevne i dag, vil indikatoren synke fra omkring 3 i yrkesaktiv alder per eldre til nærmere 2. Innenfor hver krets, vil det være områder der andelen eldre er enda høyere.



Boligpreferanser

En boligpreferanseundersøkelse for Oslo og Akershus viser at førstegangsetablerere i alderen 20-29 år, ønsker små leiligheter i et bomiljø med urbane kvaliteter. Denne gruppen flytter ofte og boligpris er viktig for valg. Prisutviklingen på små leiligheter viser at betalingsevnen og -viljen er høy.

Prisutvikling selveier og leiemarked

Med unntak av finanskrisen og et lite fall i 2013 har boligprisene steget jevnt og trutt i mange år. I følge den samme statistikken har boligprisene i Bærum steget med hele 14,5 prosent siste år. Dette har gitt et høyt boligprisinivå, og boligprisene i Bærum er blant landets høyeste.

I september 2016 kostet det i gjennomsnitt kr. 57 000 pr m² for en brukt leilighet i Bærum kommune, mens en helt nyoppført leilighet koster i gjennomsnitt kr. 74 000 pr m². Dette gjør Bærum til den kommunen med nest høyeste boligpriser etter Oslo. I snitt er en nyoppført bolig 30 % høyere priset enn en bolig som er eldre enn 10 år. En helt nyoppført leilighet på Bekkestua har en m² pris som er dobbelt så høy som en brukt leilighet på Rykkinn/Bærums Verk. Tabellen nedenfor gir en enkel oversikt over prisforskjeller.

Nyoppførte leiligheter	Bruktbolig
Gjennomsnitt nyoppført leilighet pr m ² : 74 000 kr Gjennomsnittpris ny leilighet Fornebu pr m ² : 82 500 kr Gjennomsnittpris ny leilighet Vøyenenga pr m ² : 54 000 kr	Gjennomsnitt pris bruktbolig pr m ² : 57 000 kr

I følge Utleiemeglerens leieprisstatistikk har leieprisene i Asker og Bærum økt relativt kraftig de siste årene, men det har vært stor variasjon mellom antall rom. I følge denne statistikken kostet det i 2016 i gjennomsnitt 6900 kroner i månedsleie for en ett-roms, 11 300 kroner for en to-roms og 14 000 kroner for en tre-roms.

5. Rimelige boliger?

En nyoppført bolig kan vanskelig bli rimelig pr m². Høye tomtepriser og byggekostnader i Bærum gjør det umulig. En rimelig ny bolig må være å forstå som en bolig som på grunn av subsidier, reduserte krav eller andre årsaker kan omsettes rimeligere enn markedsprisen. Kommuner som Sandnes og Asker har f.eks. som mål å skaffe nye boliger som er minimum 10 % rimeligere enn andre nye boliger i samme område. Erfaringene fra Sandnes viser at de gjennom «Sandnes-

modellen» har klart å skaffe nye boliger som er omkring 15 % rimeligere enn tilsvarende nye boliger i samme område. (Mer om Sandnes-modellen på <http://www.sandnes-tomteselskap.no/om-oss>)

Gjennom at det bygges et større antall «små» boliger i kommunen, kan flere få råd til å kjøpe. Ikke fordi prisen pr m2 er lavere, men fordi den samlede inngangsbilletten blir billigere. Pålegg om å bygge flere små boligenheter, kan (muligens) gi flere muligheter til å skaffe egen bolig.

Det er mulig å snevre inn definisjonen av «rimelige boliger» til at den blir tydeligere rettet mot målgrupper som av økonomiske årsaker har vanskeligheter med å etablere seg i boligmarkedet. Da vil en rimelig bolig være en egnet (ny eller brukt) bolig som kan finansieres innenfor de rammene et startlån gir. Erfaringen er at mange som mottar tilsagn om startlån fra Husbanken, ikke er i stand til å få kjøpt en egnet bolig i Bærum på bakgrunn av Bæruns høye boligpriser. Slik innsnevring vil ha liten praktisk betydning.

De rimeligste selveierboligene i markedet vil uansett være brukte boliger. Mulighetene for boliger med relativt rimelige boutgifter er dessuten større i leiemarkedet enn eiemarkedet. Boliger som leies ut gjennom stiftelsen Ungdomsboliger i Bærum (UBB) og kommunens boliger på Fornebu, har leiepriser som er nær 50 % under gjengs leie.

- **Eksisterende tiltak for rimelige utleieboliger**

Stiftelsen UBB leier i dag ut 71 boliger. Gjennomsnittlig botid er omkring 3 år. 1/3 flytter ut før maksimal leietid på 3 år, 1/3 flytter etter 3 år, mens 1/3 får forlenget leieforholdet. Lærlinger er hyppige leietagere. Alle boliger er utleid. UBB er i gang med bygging av ytterligere 65 boliger på Emma Hjorth.

Emma Hjorth Boligstiftelse er en selvstendig stiftelse som leier ut rimelige boliger til ansatte i Vestre Viken HF og ansatte i pleie- og omsorgssektoren i Bærum kommune og Asker kommune. Stiftelsen disponerer 261 boliger, hvorav drøyt halvdelen er utleid til ansatte i Bærum kommune. Stiftelsen er villig til å prioritere mangelpersonell ved tildeling til kommuneansatte. Virksomheten er ikke kommersiell. Husleie fastsettes etter selvkostprinsippet. Kommunen er fra 2015 representert i styret.

Ved utgangen av 2014 hadde kommunen 82 personalboliger. Disse leies ut til gjengs leie med en maksimal leietid på 3 år. I eierutvalgssak 48/14 ble det besluttet at kommunale tjenesteboliger som ikke leies ut innen 3 måneder etter klargjøring, omdisponeres til utleieboliger for vanskeligstilte. Ledighet har ført til at kommunen i dag har 49 personalboliger. Det er for tiden svak etterspørsel etter dette tilbudet, da husleie som er subsidiert av arbeidsgiver, utløser skatteplikt for leietaker.

- **Målgrupper for en kommunal politikk for rimelige boliger**

Når det gjelder målgrupper for kommunal bistand til å eie boliger, er de i dag begrenset til dem som omfattes av Husbankens ordninger for startlån. Det har vært etablert ordninger med «tvungen sparing» knyttet til tidsbegrensede utleieforhold, for å gjøre det mulig å erstatte «leie» med «eie» etter at leietiden går ut. Slike løsninger kan være aktuelle å vurdere på nytt.

Når det gjelder utleieboliger har kommunen mer egen erfaring med å tilrettelegge for målgrupper. Både stiftelsen «Ungdomsboliger i Bærum» og kommunens egne utleieboliger på Fornebu har kriterier for hvem som kan søke og få tildelt en utleiebolig. Kriteriene er forskjellige. UBBs kriterier fungerer slik at disse boligene stort er utleid. På Fornebu er det behov for se på nytt på kriteriene. Utleieboligene i Bærum har som hovedmål å være springsbrett til å bli i stand til å eie egen bolig. Med de prismekanismene og støtteordningene som finnes, skal også lavinntektsgrupper i fast

arbeid kunne kjøpe egen bolig, om ikke nødvendig i (sentrale strøk) av Bærum. I praksis fungerer det ikke alltid slik.

I NOU 2011: 15 «Rom for alle» blir antall vanskeligstilte med en ikke tilfredsstillende boligsituasjon i landet anslått å være om lag 150 000 (2009). I Bærum har 5,1 % inntekt under 50 % av median (fattigdomsgrensen etter OECD-skala). Dette tilsvarer ca. 6000 personer. 5,3 % av innbyggere under 18 år bor i husholdninger med inntekt mindre enn 50 % av median. Dette tilsvarer ca. 1500 barn og unge. Det antas at mange av disse hører til blant dem som ikke har en tilfredsstillende boligsituasjon.

På landsbasis er følgende grupper overrepresentert i gruppen uten tilfredsstillende boligsituasjon, jfr samme utredning: Aleneboende, innvandrere og personer med ustabil tilknytning til arbeidslivet. De fleste er leietakere. Mange av dem faller innenfor de grupper av befolkningen som kan omfattes av boligsosiale ordninger. Noen står utenfor. Målgrupper kommunen har for rimelige utleieboliger, er ikke definert slik at de sammenfaller med representasjonen på landsbasis.

Studenter er en målgruppe som har midlertidige behov for rimelig bolig. Selv om antall vanlige studentboliger øker, er det fortsatt mange som er avhengig av å leie i det private markedet.

Unge i etableringsfasen kan ha glede av rimelig bolig for en periode. Samtidig er det ikke entydige signaler på at denne målgruppen trenger bistand fra kommunen for å skaffe seg bolig.

For begge gruppene vil det være et realistisk mål å etablere seg i det ordinære boligmarkedet. For disse 2 gruppene kan rimelig utleiebolig for en periode kunne være en god hjelp med vilkår om sparing for å opparbeide egenkapital til kjøp av bolig.

For personer med lav inntekt, som ikke kvalifiserer til bostøtte og som er i fast arbeid, vil den svake inntektssituasjonen som hovedregel være varig. En rimelig utleiebolig for en periode, vil oftest ikke hjelpe i forhold til å etablere seg i det ordinære boligmarkedet. Det man kan spare opp av egenkapital ved å bo rimelig, blir gjerne mer enn spist opp av prisstigningen på boliger.

Personalboliger kan være og har vært et godt tiltak for rekruttering av ansatte til arbeidsoppgaver i kommunen det normalt er vanskelig å skaffe kompetente medarbeidere til. Med nye skatteregler er dette forandret. Etterspørselen er ikke som den var tidligere.

6. Virkemidler i en politikk for rimelige boliger

De virkemidler som er tilgjengelige for kommunen, kan deles inn i tre kategorier:

- **Bruk av plan- og bygningsloven**

Kommunen styrer hvor det kan bygges boliger primært gjennom kommuneplanens arealdel. Gjennom bruk av plan- og bygningsloven kan kommunen også påvirke hva som kan bygges. I tillegg kan kommunen gjennom utbyggingsavtaler også sikre seg forkjøpsrett til boliger.

- **Tiltak som kan bidra til rimeligere boliger**

I dagens marked er prisene høye. Det finnes ulike virkemidler som kan bidra til rimeligere boliger. Dette innebærer at kommunen må ta en mer aktiv rolle og også være villig til å ta markedsrisiko.

- **Tiltak som subsidierer beboeren**

Særlig Husbankens låne- og støtteordninger faller inn under denne kategorien. Kommunale individrettede støtteordninger kan også være aktuelle.

Nedenfor følger en gjennomgang av tiltak innenfor de ulike kategoriene, med beskrivelse og

vurdering av dem og kort om alternative muligheter.

Bruk av plan- og bygningsloven - 1

Bestemmelser om fordelingsnorm for boligstørrelser som i areal og antall rom skal sikre balansert boligsammensetning

Bestemmelsene i Plan- og bygningsloven § 12-7 5. ledd

I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

- *antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov,*

Beskrivelse

Kommuneplanen innebærer utbyggingsretninger med bygging nært kollektivknutepunkt. Dette betyr i utgangspunktet bygging på de dyreste tomtene. For å vurdere det framtidige boligbehovet i kommunen er det i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel gjort en sammenligning mellom husholdningstyper og boligmassen, jfr avsnittet foran om boligsituasjonen.

Flere kommuner, bl.a. Asker, stiller krav om minimum andel boliger i bestemte størrelser, som regel for å sikre en andel små leiligheter i nye utbygginger. Dette er ikke et tiltak som sikrer lavere pris per m², men små leiligheter kan bidra til å gi flere (unge) muligheten til en inngang i boligmarkedet. Dette kan bidra til en større alders-, inntekts- og livsfasevariasjon i bomiljøet, noe som er ønskelig ut fra et bærekraftsperspektiv. Gode og varierte naboskap kan naturlig stimulere til (uorganisert) frivillig innsats der unge og eldre hjelper hverandre.

Bærum benytter ikke slike bestemmelser i dag. Kommunens krav til lysforhold og utomhusareal/maksimal utnyttelse fører til variasjon i boligstørrelser i det enkelte prosjekt. Utover kvalitetskravene, overlates det til utbygger å bestemme hvilke boligstørrelser som skal bygges, dvs. utbygger får optimalisere sin fortjeneste. Dersom kommunen stiller krav om størrelser, vil dette kunne redusere utbyggers fortjeneste.

I Asker kreves det at i reguleringsplaner med mer enn 150 boliger skal minimum 20 % være leiligheter mellom 30 og 50 m² mens 20 % skal være minimum 80 m². Realitetene i Bærum er trolig i nærheten av å være innenfor disse kravene i dag. Dersom minimumskravene settes høyere, kan dette i ytterste konsekvens få betydning for utbygges gjennomføringsvilje.

Rådmannens vurdering

Det er et poeng å sikre en variert sammensetning av boligstørrelser når nye områder bygges ut. Rådmannen mener det kan være riktig å vurdere bruk av bestemmelser om minimumsandeler for ulike boligstørrelser. Det vil særlig være minimumsandelen for små leiligheter som er interessant. Dette vil over tid kunne gi flere relativt rimelige boliger. Det kan også i en lengre horisont være i samsvar med husholdningsstrukturen i kommunen og være klimaklokt.

Hvor sterk styringen av minimumsandeler bør være, må vurderes. Størrelsen på minimumsandelen og hvilke reguleringsplaner slike krav skal gjøres gjeldende for, må sees nærmere på. I denne sammenheng er det viktig å skape forutsigbarhet for utbyggere. Saksforholdet kan evt. beskrives

og vurderes i kommuneplanen.

Alternativer

Det er et alternativ å videreføre dagens praksis, der variasjonen i boligstørrelser følger av krav til lysforhold, utomhusareal/maksimal utnyttelse og utbyggers ønsker.

Bruk av plan- og bygningsloven - 2

Forkjøpsrett - utbyggingsavtaler som gir kommunen eller andre fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris

Bestemmelsene i Plan- og bygningsloven

Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming - § 17-3 1. og 2. ledd

- *Fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser og sikring av minstestørrelse*
- *Krav til utforming som kan vedtas i plan (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper)*
- *Forkjøpsrett for en andel av boligene til markedspris*

Beskrivelse

Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende for enkelte boligtyper. Tiltaket gir ikke i seg selv rimeligere boliger, men vil sikre kommunen tilgang til bl.a. velferdsboliger. Hva utbyggere tenker om en slik ordning, varierer nok med markedet. Er boligmarkedet godt, kan forkjøpsretten bli oppfattet litt negativt. I et dårligere marked vil kommunal forkjøpsrett kunne oppfattes som positivt, fordi det vil kunne bidra til et tilstrekkelig forhåndssalg på prosjekter, som dermed kan igangsettes.

Det er vedtatt at kommunen skal søke å ha en geografisk spredning på kommunens utleieboliger. Forkjøpsrett vil være et virkemiddel som kan bidra til å sikre en slik spredning. Forkjøpsretten er ingen kjøpsplikt. Kommunen vil uansett vurdere kjøp i forhold til de behov som er til stede.

Rådmannens vurdering

Ved å åpne opp for denne type forkjøpsrett, kan det oppnås mål om en jevn geografisk fordeling av boliger til kommunens prioriterte målgrupper. Den siste tids erfaringer, kan også tyde på at det samlet sett vil være en fordel med variert beboersammensetning når nye bomiljøer etableres.

Kommunal forkjøpsrett kan være et tveegget sverd og bør anvendes med varsomhet. Det samlede antall boenheter som bygges i et prosjekt, bør være av en viss mengde. I noen kommuner er det fastsatt at forkjøpsrett bør inngå som vilkår i reguleringer med flere enn 20 boenheter. Om dette er en naturlig grense i Bærum, er ikke vurdert ferdig, men kan tjene som illustrasjon.

Det vil hele tiden være behov for å øke eller fornye antallet boliger til kommunal utleie, jfr generell befolkningsvekst og tiltaket «leie til eie». At denne prosessen kan komme inn i en ramme der forkjøpsrett kan benyttes, vil bidra til å forenkle kommunens arbeid med å planlegge og sikre nødvendig antall boliger.

Alternativer

En videreføring av dagens praksis vil kunne føre til at kommunen ikke vil kunne kjøpe direkte fra utbygger i enkelte prosjekter. Kommunen vil, slik markedet har sett ut så langt, allikevel kunne sikre seg et tilstrekkelig antall utleieboliger, men ikke nødvendigvis med den spredning og variasjon som

optimalt er ønskelig.

Tiltak som kan bidra til rimeligere boliger - 1

Varierte krav til kvalitet

Beskrivelse

Gjennom klausuler ved salg av kommunal tomt, lavere kvalitetskrav ved regulering og/eller samarbeid med utbygger, er det mulig for kommunen å bidra til lavere byggekostnad. Dette kan være knyttet til lavere parkeringsnorm, reduserte krav til utomhusarealer (høyere utnyttelse), fasader og innvendig standard. Avtaler kan sikre at dette kommer beboer til gode både første gang og eventuelt ved videresalg. Dette kan være et tiltak som kan brukes for å gi muligheter til boligkjøpere som ellers har vanskelig for å etablere seg.

Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) har oppført 26 boliger med nøktern kvalitet for ungdom under 35 år på Gullhella. Leilighetene ble solgt under markedspris til boligbyggelagets medlemmer i denne aldersgruppen, og med tinglyst gjenkjøpsrett for ABBL. Boligbyggelaget kan benytte gjenkjøpsretten for å videreføre subsidiene til neste kjøper. Kjøpesummen blir i tilfelle justert i forhold til endringene i KPI og en årlig prisoppgang stipulert til 4 prosent.

Forslaget som ble vedtatt oversendt Rådmannen i formannskapssak 39/16 , jfr innledningen, beskriver en ordning som kan minne om Gullhella-eksemplet fra Asker. En ordning som beskrevet i denne oversendelsen, kan ligne et leieforhold, ettersom kjøp- og salgspris er fast regulert. Tiltaket vil kunne gi varige løsninger til dem som tildeles en slik bolig. I et stigende marked, vil det imidlertid kunne bli en boligfelle, der det vil være vanskelig for beboere å komme videre i boligmarkedet, f.eks. når husstandsstørrelsen endres. Man kan havne i en «innlåsningsfelle».

Rådmannens vurdering

Som beskrevet tidligere, vil en nyoppført bolig, uansett hvilke kvalitetskrav som stilles, ikke være rimeligere enn bruktboliger i samme kategori og område. Selv om nye boliger, som på Gullhella i Asker, selges under markedspris, er de fortsatt dyrere enn tilsvarende brukte boliger. Og fordi videresalg er regulert med gjenkjøpsrett, er det risiko for at beboerne havner i en «innlåsningsfelle» som gjør det vanskelig for dem å komme videre i boligmarkedet. Den boligpolitiske betydningen av slike boliger kan dermed bli liten.

Kommunens tomtereserver innenfor vedtatte utbyggingsretninger er begrensede. Salg av klausulerte tomter, vil uansett være en begrenset mulighet.

Mulighet for variasjon i kravene til kvalitet kan også komme i konflikt med behovet for at boliger som bygges fremover, skal ha høye miljøkrav.

Alternativer

Det er mulig å gjøre forsøk med dette. Rådmannen kan få i oppdrag å vurdere aktuelle tomter og detaljere utformingen av en slik modell.

Tiltak som kan bidra til rimeligere boliger - 2

Aktivt tomtekjøp/opsjonsavtaler

Beskrivelse

Flere kommuner er aktive som markedsaktør, bl.a. Sandnes. På 70- og 80-tallet var slikt kommunalt engasjement trolig enda mer vanlig, gjerne organisert gjennom tomteselskaper. Rammene var også annerledes, bl.a. med Husbanken i en annen olle enn i dag.

I Sandnes innebærer ordningen at kommunen gjennom Sandes tomteselskap KF:

- *Erverver areal til fremtidig boligbygging via opsjonsavtale*
- *Detaljregulerer områdene*
- *Opparbeider ekstern og intern infrastruktur – byggeklare tomter*
- *Legger byggeklare tomter ut for salg til markedspris til boligbyggere*
- *Inviterer boligbyggere til orienteringsmøte*
- *Prekvalifisering av deltakere, 3-4 boligbygger som går videre.*
- *Boligbyggere gir pris på nøkkelferdig hus*
- *Den boligbygger som leverer beste pris og beste løsning vinner*
- *Vinneren selger husene til avtalt pris*
- *Salget skjer iht. kommunens vedtatte salgskriterier*

Modellen har ifølge tomteselskapet gitt boliger som har vært 15 % under markedspris for tilsvarende ny bolig i samme område. Det er ingen klausuler vedr prisen ved videresalg.

Arbeidet er organisert gjennom Sandnes tomteselskap KF. Foretaket har et mål om en markedsandel på minst 40 % innen utbudet av tomtearealer i Sandnes kommune. Tiltaket kan kombineres med reduserte krav til kvalitet, slik beskrevet foran.

Rådmannens vurdering

Aktivt tomtekjøp kan gi noe rimeligere nyboliger, men det innebærer også at kommunen, uansett organisering av tomteselskap, må ta markedsrisiko og reguleringsrisiko ved å kjøpe eiendom. Utvikling av tomter og prosjekter blant annet gjennom regulering, kan gi merverdi. Videresalg med forutsetninger om variert kvalitet, avgrensede målgrupper og begrensning på salgspris, vil gi en lavere tomteverdi enn uten slike begrensninger. Dette er dermed en form for subsidiering.

Tiltaket vil etter Rådmannens vurdering, ikke nå brukergrupper som er definert som fattige og som har størst problemer med å etablere seg i det ordinære boligmarkedet, siden boligene i denne modellen erfaringsmessig uansett vil være dyrere enn bruktboliger. I tillegg er det få ledige tomter til disposisjon om man ikke omregulerer LNF-arealer. Det er dermed ikke realistisk å gjennomføre dette i et omfang som vil påvirke det generelle prisnivået i boligmarkedet. Konsekvensen kan være at det er noen få som får en kommunalt subsidiert inngang i boligmarkedet. Rådmannen mener derfor at dette virkemiddelet ikke bør benyttes.

Alternativer

Rådmannen har ikke gjort en konkret vurdering av områder eller tomter, hvor det vil være aktuelt å foreta tomtekjøp. I utgangspunktet vil det bare være arealer innenfor vedtatte utbyggingsretninger, som vil være aktuelle for boliger i noe omfang. Dersom dette virkemiddelet ønskes benyttet, må Rådmannen få oppdrag om å utrede dette nærmere. Det kan være hensiktsmessig å vente til Oslo kommune har fullført den utredning om ikke-kommersiell boligbygging som nå er startet opp, jfr <https://www.leieboerforeningen.no/Aktuelt/tabid/277/ID/2274/ikke-kommersielle-utleieboliger-i-Oslo.aspx>.

Tiltak som kan bidra til rimeligere boliger - 3

Utleieboliger for ungdom / rimelige utleieboliger

Beskrivelse

UBB og Bærum kommune disponerer i alt omkring 100 rimelige utleieboliger. Med en gjennomsnittlig botid på 3 år, får 30-35 nye husstander tilgang til rimelig utleiebolig årlig. Dette tallet vil øke, både fordi UBB skal bygge på Emma Hjort og fordi kommunen vil kunne kjøpe flere boliger på Fornebu.

Utleieboliger for ungdom har kommunen forsøkt i Skytterdalen. En kombinasjon av beliggenhet, antall enheter og mangelfull oppfølging, førte til at dette ikke var et særlig vellykket tiltak. Dette utelukker ikke at dette kan forsøkes igjen, der de erfaringer kommunen har gjort, benyttes for å forbedre konseptet.

Studenter og ungdom i etableringsfasen vil ha nytte av tidsavgrensede rimelig utleieboliger. For å unngå en leiefelle, der det blir minst like vanskelig å komme over i eiermarkedet etter endt leieperiode, bør rimelige utleieboliger også omfatte tvungen sparing.

Rådmannens vurdering

Rimelige utleieboliger bør videreføres, men Rådmannen anbefaler en følgeevaluering av ordningen der det kartlegges hvem som benytter ordningen og hvordan boligkarriere fortsetter etter endt leieforhold. Rådmannen er usikker på hvor effektiv ordningen er. I lys av dette, mener Rådmannen det ikke vil være riktig å utvide utleieporteføljen ytterligere gjennom å etablere utleieboliger for ungdom, utover de som bygges av Stiftelsen ungdomsboliger i Bærum og de boliger kommunen kjøper på Fornebu.

Vilkår knyttet til kommunens utleieboliger inkl. krav om tvungen sparing, vil bli vurdert i en egen sak.

Rådmannen foreslår ikke nye bygg med utleieboliger for ungdom (delvis finansiert av Husbanken).

Alternativer

Husbanken har gunstige ordninger for finansiering av utleieboliger for ungdom. Det er derfor mulig å vurdere dette på nytt. Rådmannen mener kommunen har forutsetninger for å lykkes bedre med dette fremover, basert på de (dårlige) erfaringer som er gjort knyttet til lokalisering, antall, blanding av målgrupper og boligoppfølging i Skytterdalen.

Når det gjelder alternative tiltak for rimelige utleieboliger generelt, vises til punktet ovenfor. Kommunen - som tomte- og markedsaktør - kan også velge å bygge selv for å leie ut.

Tiltak som subsidierer beboeren – 1 og 2

Fra leie til eie

Beskrivelse

Beboere i velferdsboliger som er eldre enn 20 år kan gis mulighet til å kjøpe bolig til en takst som settes av en offentlig godkjent takstmann. Etter 20 er Husbankens klausul knyttet til finansieringen av boligen opphørt.

Hittil har kommunen praktisert ordningen slik at beboer bare har fått tilbud om å kjøpe den bolig man leier. De senere år har 10-12 husstander årlig benyttet denne muligheten. Det er mulig å utvide ordningen, slik at leietagere, som har mulighet til å kjøpe en rimelig bolig, også kan tilbys andre kommunale utleieboliger som er eldre enn 20 år.

Rådmannens vurdering

Rådmannen mener kommunen kan bli bedre på å få overført beboere i velferdsboligene til ordinære boligmarkedet. Ordningen «fra leie til eie» kan være et effektivt tiltak. Leietagere i kommunal velferdsbolig gis gjennom denne ordningen mulighet til å kjøpe den boligen de bor, alternativt kjøpe en annen velferdsbolig som kommunen eier. På den måten sikres en varig boligløsning.

Rådmannen mener det bør være realistisk å doble antall husstander som kjøper velferdsbolig fra 10-12 per år de siste årene til 20-25 per år. Kommunen må på sin side skaffe nye velferdsboliger til erstatning for de som selges. Disse vil være dyrere, men utløse husbankfinansiering og ha bedre standard.

Alternativ

Det åpenbare alternativet, vil være å videreføre dagens praksis.

Det er også mulig å vurdere alternativ bruk av kommunale boliganlegg. For flere av de eldre boliganleggene med nedslitte boliger, vurderer Rådmannen både salg av hele eiendommen og alternativ kommunal bruk som innebærer nybygging.

Leie før eie

Beskrivelse

Denne modellen er ment for husstander som ikke har eierpotensiale i dag, men som kommunen ser har potensiale på lengre sikt. Modellen kan være aktuell overfor en liten gruppe som vurderes å ha eierpotensial på sikt, men som ikke oppfyller kravene til betjeningsevne til startlån i dag. Det er i følge Husbanken ingen kommuner som så langt har funnet det riktig å gå inn på denne modellen.

Rådmannen vurdering

Rådmannen mener det ikke er grunnlag for å etablere den nye Husbankordningen «leie før eie». De øvrige virkemidlene fra Husbanken er i utgangspunktet tilstrekkelige. Ingen andre kommuner har gått inn på ordningen. Husbanken erkjenner selv at ordningen kan innebære en «innlåsningsfelle» der det blir vanskelig å komme seg videre i boligkarrieren.

Tiltak som subsidierer beboeren - 3

Startlån fra Husbanken

Beskrivelse

Kommunen fordeler startlån fra Husbanken til omkring 100-130 husstander per år. Inntektsgrensene for startlån er kr. 450.000 for enslige og kr. 850.000 for ektepar. Startlånet utgjør omkring 1,7 mill. i gjennomsnitt. Betjeningsevnen avgjør lånebeløp og det viser seg at mange ikke klarer å kjøpe bolig innenfor sitt finansieringstak. Boligprisene innebærer at det er relativt få husstander som har god nok økonomi til å betjene startlån (og andre lån) men allikevel så lav inntekt at de kan motta bostøtte. Botilskudd (etableringstilskudd) fra Husbanken benyttes i begrenset grad.

I tillegg til dette er det i Bærum ca. 1600 husstander som mottar i gjennomsnitt 2700 pr mnd. i statlig bostøtte fra Husbanken.

Rådmannens vurdering

Rådmannen mener husstander med varig lave inntekter som trenger bistand til å skaffe bolig, primært skal ha hjelp til en varig boligløsning. Dette vil for de fleste være en eid bolig. Husbankens startlån er det viktigste virkemiddelet for denne gruppen.

Selv om det for tiden er en situasjon der det er vanskelig å få de ulike reglene for startlån til å samsvare på en god måte for flere, er startlån det beste virkemiddelet for familier som kan skaffe og trenger egen bolig. Kommunen bør søke å finne gode løsninger her, både sammen med Husbanken om med de aktuelle boligsøkerne. Kommunen bør i tillegg vurdere mulighetene for mer aktiv bruk av botilskudd (etableringstilskudd).

Alternativer

Startlån hjelper innbyggere som er nærmest til å få behov for en kommunal velferdsbolig inn i det ordinære boligmarkedet. Mange som mottar tilsagn om startlån, klarer allikevel ikke å finne en egnet bolig innenfor sin finansieringsramme. Det er mulig kommunen skal sette av mer ressurser, evt. knyttet til seg frivillig «kjøpshjelp», for å hjelpe mottakere av startlån i kjøpsprosessen.

Det er også tenkelig å supplere startlån og etableringstilskudd fra Husbanken med et kommunalt etableringstilskudd. Et slikt tiltak vil etter Rådmannens vurdering være enkelt å administrere og en direkte målrettet støtte til enkeltpersoner i en definert målgruppe. Rådmannen tror en slik direkte individrettet støtte kan være en bedre løsning enn tiltak som aktivt tomtekjøp/opsjonsavtaler.

7. Rådmannens	samlede	vurdering	og	anbefalinger
---------------	---------	-----------	----	--------------

Rådmannen begrenser seg i denne saken til å beskrive virkemidlene og ikke gi anbefalinger om valg. Hvis det er ønskelig å vurdere å ta i bruk en eller flere av virkemidlene, vil rådmannen anbefale at det bes om en nærmere redegjørelse av disse. De er knyttet stor usikkerhet til effekten av tiltakene, og flere av dem vil kunne ha uheldige bivirkninger. Noen tiltak vil medføre at kommunen går mer aktivt inn som markedsaktør, og vil dermed også måtte ta risiko som følger med å være markedsaktør i boligbyggingen, både når det gjelder relasjonen til private utbyggere og svingninger i markedet. Kommunen bør heller ikke komme i en situasjon der den gjør så store inngrep i rammevilkårene for lokal boligbygging, at andre utbyggere blir

Behandlingen i møtet 21.06.2017 Kommunestyret

Forslag fremmet av Bjørn Agnar Larsen, R

1. Det skal systematisk arbeides for å opprette en boligsektor med regulerte priser under markedsnivå
2. Boligene skal forvaltes i borettslag med tilbakekjøpsplikt ved salg slik at innehaver ikke involveres i videresalg. Lavere pris skal følge boligen.
3. I tillegg kan deler av boligene forvaltes av stiftelser med formål om å utleie basert på kostnader og uten uttak av profitt.
4. Kommunen bør også eie og forvalte noen av boligene.
5. Kommunene er garantist for borettslagenes og utleieselskapenes økonomi.
6. Ved utbygging med mer enn 10 boenheter skal planene inkludere fra 20 til 50 prosent boliger som forvaltes i henhold til punkt 2 og 3
7. Andelen boliger som forvaltes utenfor markedet kan være lavere i deler av Bærum med relativt lav markedspris på boligene.
8. Utbygging av flere boliger i samme område ses i sammenheng når det vurderes om utbyggingen omfattes av kravet til rimelige boliger.
9. De rimelige boligene skal normalt ikke belastes med rene tomtekostnader.
10. De rimelige boligene skal spres innenfor utbyggingsområdet.
11. Rammer for utbygging, som høyde, volum, antall leiligheter, størrelse fastsettes i utbyggingsavtaler som vedtas før endelig ramme for utbyggingen fastlegges.

Forslag fremmet av Harald Sævareid, SV

1. Bærum kommune, alene eller i samarbeid med andre aktører, etablerer et selskap for klausulerte boliger i Bærum. Selskapet skal organiseres slik at kjøpere kjøper av selskapet, ikke selger. Dermed bortfaller eventuelle problemer med svart økonomi.
2. 20% prosent av større byggeprosjekter skal inngå i ordningen med klausulerte boliger.
3. Kommunen utvikler egne boligprosjekter med klausulerte boliger.
4. Rådmannen legger fram en sak om boplikt i kommunen. Det må legges begrensninger i retten til å la boliger stå ubebodd utover kortere perioder.

Habilitetsvurdering

Før behandling av saken ble habilitetsspørsmål vedrørende representanten Gisle Bjugn (H) vurdert. Begrunnelsen er at han er styreleder i stiftelsen Utleieboliger i Bærum. Kommunestyret fant, med henvisning til kommuneloven §40 nr 3 og forvaltningsloven §6, 1 e, jf §2, 1 e, at representanten ikke var inhabil.

Votering:

Bjørn A. Larsens forslag 1-11 fikk 3 stemmer (R, 2SV) og falt.
Harald Sævareids forslag 1-4 fikk 3 stemmer (2SV, R) og falt.

Innstillingen vedrørende **Mål:**

punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

punkt 2 ble vedtatt mot 6 stemmer (4Frp, Pp, R)

punkt 3, 4 og 5 ble vedtatt mot 5 stemmer (4Frp, Pp)

Innstillingen vedrørende **Tiltak:**

punkt 1, 12 og 13 ble vedtatt mot 1 stemme (Pp)

punkt 2, 5, 6 og 7 ble vedtatt mot 6 stemmer (4Frp, Pp, R)

punkt 3, 4, 8, 9, 10 og 11 ble vedtatt mot 5 stemmer (Frp, Pp)

Kommunestyret-21.06.2017- 074/17:

Vedtak:

Sak om kommunal politikk for rimelige boliger tas til orientering med følgende endringer/tillegg:

Mål

1. Bærum kommune tar et større ansvar for boligpolitikken gjennom tomte- og eiendomskjøp.
2. Kommunen må skape / sørge for forutsigbarhet for alle aktørene i boligmarkedet gjennom sine vedtak og planer.
3. Det settes årlige mål for andelen rimelige boliger.
4. Øke antall boliger for nøkkelpersonell i kommunen og yngre førstegangs kjøpere.
5. Øke antall ordinære utleieboliger

Boliger som omfattes av bestemmelser i dette vedtaket og senere forbundne vedtak, må bebos av den som eier / leier den. Boligene kan ikke fremleies. Maksimalt antall beboere per bolig kan tallfestes. Boligen kan ikke være sekundærbolig.

Tiltak

1. Rådmannen skal ha redskap for aktivt tomte- og eiendomskjøp til kommunale arealbehov.
2. Gi rom for boligprosjekter med lavere kvalitetskrav og høyere arealutnyttelse for å oppnå rimeligere ordinære boliger til eie eller leie formål.
3. I fremtidige areal-, område- og kommunedelplaner må det kunne forutsettes at det skal kunne reguleres for kommunale boliger med kommunal tilbakekjøpsrett.
4. Kommunen må som reguleringsmyndighet i større grad stille krav i areal- og reguleringsplaner om rekkefølgebestemmelser og sammensetning, størrelser og standard på boliger og kommunal forkjøps- og tilbakekjøpsrett av kommunale boliger. Krav om bilpoolordninger og andre miljøtiltak må også inn plan- og reguleringsarbeidet
5. Det kan gis rom for lavere parkeringsdekning der målet er rimeligere boliger for å få ned produksjonskostnadene.
6. Det er vesentlig at eventuelle reduksjoner i parkeringsdekningen ledsages av forpliktende avtaler om etablering og deltakelse i bilpoolordninger.
7. I reguleringsplaner med mer enn 25 boliger skal inntil 20% være leiligheter mellom 30 og 50 kvm.
8. For å nå målene om en jevn geografisk fordeling av boliger til kommunens målgrupper skal det åpnes opp for bruk av kommunal forkjøpsrett. I reguleringsplaner med flere enn 20 boliger skal inntil 10% kunne ha vilkår om forkjøpsrett
9. Kommunen må være en aktiv forhandler med private utbyggere for å søke å oppnå tilbakekjøpsordninger forvaltet av kommunen, boligsammensetning, bilpoolordning og andre miljøtiltak.

10. Kommunen skal være en viktig samarbeidspartner og legge til rette for tiltak og prosjekter som bidrar til flere rimelige utleieboliger for ungdom. Stiftelsen utleieboliger for ungdom opprettet av kommunestyret på 80 tallet er et eksempel på en slik samarbeidspartner.
11. Kommunen må vurdere bruk av etableringslån og/eller etableringstilskudd til gitte grupper boligsøkere.
12. Ordningen fra "leie til eie" videreføres.
13. Rådmannen bes komme med en sak for boligpolitikk for ungdom under 35 år. Der boligene blir klausulerte med alderskrav også ved videresalg, samt forbud for utleie.

Behandlingen i møtet 13.06.2017 Formannskapet

Forslag fremmet av Torbjørn Espelien, Frp

Rådmannen bes komme med en sak for boligpolitikk for ungdom under 35 år. Der boligene blir klausulerte med alderskrav også ved videresalg, samt forbud for utleie.

Forslag fremmet av Bjørn Agnar Larsen, R

1. Det skal systematisk arbeides for å opprette en boligsektor med regulerte priser under markedsnivå
2. Boligene skal forvaltes i borettslag med tilbakekjøpsplikt ved salg slik at innehaver ikke involveres i videresalg. Lavere pris skal følge boligen.
3. I tillegg kan deler av boligene forvaltes av stiftelser med formål om å utleie basert på kostnader og uten uttak av profitt.
4. Kommunen bør også eie og forvalte noen av boligene.
5. Kommunene er garantist for borettslagenes og utleieselskapenes økonomi.
6. Ved utbygging med mer enn 10 boenheter skal planene inkludere fra 20 til 50 prosent boliger som forvaltes i henhold til punkt 2 og 3
7. Andelen boliger som forvaltes utenfor markedet kan være lavere i deler av Bærum med relativt lav markedspris på boligene.
8. Utbygging av flere boliger i samme område ses i sammenheng når det vurderes om utbyggingen omfattes av kravet til rimelige boliger.
9. De rimelige boligene skal normalt ikke belastes med rene tomtekostnader.
10. De rimelige boligene skal spres innenfor utbyggingsområdet.
11. Rammer for utbygging, som høyde, volum, antall leiligheter, størrelse fastsettes i utbyggingsavtaler som vedtas før endelig ramme for utbyggingen fastlegges.

Forslag fremmet av Kjell Maartmann-Moe, Ap

Fellesforslag Arbeiderpartiet, Høyre, Venstre, MDG, SV, KrF, fremmet av Kjell Maartmann-Moe (Ap)/Bjørn Røtnes (H)

Mål

1. Bærum kommune tar et større ansvar for boligpolitikken gjennom tomte- og eiendomskjøp.
2. Kommunen må skape / sørge for forutsigbarhet for alle aktørene i boligmarkedet gjennom sine vedtak og planer.
3. Det settes årlige mål for andelen rimelige boliger.
4. Øke antall boliger for nøkkelpersonell i kommunen og yngre førstegangs kjøpere.
5. Øke antall ordinære utleieboliger

Boliger som omfattes av bestemmelser i dette vedtaket og senere forbundne vedtak, må bebos av den som eier / leier den. Boligene kan ikke fremleies. Maksimalt antall beboere per bolig kan tallfestes. Boligen kan ikke være sekundærbolig.

Tiltak

1. Rådmannen skal ha redskap for aktivt tomte- og eiendomskjøp til kommunale arealbehov.
2. Gi rom for boligprosjekter med lavere kvalitetskrav og høyere arealutnyttelse for å oppnå rimeligere ordinære boliger til eie eller leie formål.
3. I fremtidige areal-, område- og kommunedelplaner må det kunne forutsettes at det skal kunne reguleres for kommunale boliger med kommunal tilbakekjøpsrett.
4. Kommunen må som reguleringsmyndighet i større grad stille krav i areal- og reguleringsplaner om rekkefølgebestemmelser og sammensetning, størrelser og standard på boliger og kommunal forkjøps- og tilbakekjøpsrett av kommunale boliger. Krav om bilpoolordninger og andre miljøtiltak må også inn plan- og reguleringsarbeidet
5. Det kan gis rom for lavere parkeringsdekning der målet er rimeligere boliger for å få ned produksjonskostnadene.
6. Det er vesentlig at eventuelle reduksjoner i parkeringsdekningen ledsages av forpliktende avtaler om etablering og deltakelse i bilpoolordninger.
7. I reguleringsplaner med mer enn 25 boliger skal inntil 20% være leiligheter mellom 30 og 50 kvm.
8. For å nå målene om en jevn geografisk fordeling av boliger til kommunens målgrupper skal det åpnes opp for bruk av kommunal forkjøpsrett. I reguleringsplaner med flere enn 20 boliger skal inntil 10% kunne ha vilkår om forkjøpsrett
9. Kommunen må være en aktiv forhandler med private utbyggere for å søke å oppnå tilbakekjøpsordninger forvaltet av kommunen, boligsammensetning, bilpoolordning og andre miljøtiltak.
10. Kommunen skal være en viktig samarbeidspartner og legge til rette for tiltak og prosjekter som bidrar til flere rimelige utleieboliger for ungdom. Stiftelsen utleieboliger for ungdom opprettet av kommunestyret på 80 tallet er et eksempel på en slik samarbeidspartner.
11. Kommunen må vurdere bruk av etableringslån og/eller etableringstilskudd til gitte grupper boligsøkere.
12. Ordningen fra "leie til eie" videreføres.

Votering:

Bjørn Agnars Larsens forslag fikk 1 stemme (Rødt) og falt.

Torbjørn Espeliens forslag ble vedtatt mot 1 stemme (Rødt).

Fellesforslaget vedrørende **Mål:**

punkt 1 ble enstemmig vedtatt

punkt 2 ble vedtatt mot 2 stemmer (Frp, Rødt)

punkt 3, 4 , 5 ble vedtatt mot 1 stemme (Frp)

Fellesforslaget vedrørende **Tiltak:**

punkt 1 og 12 ble enstemmig vedtatt.

punkt 2, 5, 6 og 7 ble vedtatt mot 2 stemmer (Frp, Rødt)

punkt 3, 4, 8, 9, 10 og 11 ble vedtatt mot 1 stemme (Frp)

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-13.06.2017- 135/17:

Innstilling:

Sak om kommunal politikk for rimelige boliger tas til orientering med følgende endringer/tillegg:

Mål

1. Bærum kommune tar et større ansvar for boligpolitikken gjennom tomte- og eiendomskjøp.
2. Kommunen må skape / sørge for forutsigbarhet for alle aktørene i boligmarkedet gjennom sine vedtak og planer.
3. Det settes årlige mål for andelen rimelige boliger.
4. Øke antall boliger for nøkkelpersonell i kommunen og yngre førstegangs kjøpere.
5. Øke antall ordinære utleieboliger

Boliger som omfattes av bestemmelser i dette vedtaket og senere forbundne vedtak, må bebos av den som eier / leier den. Boligene kan ikke fremleies. Maksimalt antall beboere per bolig kan tallfestes. Boligen kan ikke være sekundærbolig.

Tiltak

1. Rådmannen skal ha redskap for aktivt tomte- og eiendomskjøp til kommunale arealbehov.
2. Gi rom for boligprosjekter med lavere kvalitetskrav og høyere arealutnyttelse for å oppnå rimeligere ordinære boliger til eie eller leie formål.
3. I fremtidige areal-, område- og kommunedelplaner må det kunne forutsettes at det skal kunne reguleres for kommunale boliger med kommunal tilbakekjøpsrett.
4. Kommunen må som reguleringsmyndighet i større grad stille krav i areal- og reguleringsplaner om rekkefølgebestemmelser og sammensetning, størrelser og standard på boliger og kommunal forkjøps- og tilbakekjøpsrett av kommunale boliger. Krav om bilpoolordninger og andre miljøtiltak må også inn plan- og reguleringsarbeidet
5. Det kan gis rom for lavere parkeringsdekning der målet er rimeligere boliger for å få ned produksjonskostnadene.
6. Det er vesentlig at eventuelle reduksjoner i parkeringsdekningen ledsages av forpliktende avtaler om etablering og deltakelse i bilpoolordninger.
7. I reguleringsplaner med mer enn 25 boliger skal inntil 20% være leiligheter mellom 30 og 50 kvm.
8. For å nå målene om en jevn geografisk fordeling av boliger til kommunens målgrupper skal det åpnes opp for bruk av kommunal forkjøpsrett. I reguleringsplaner med flere enn 20 boliger skal inntil 10% kunne ha vilkår om forkjøpsrett
9. Kommunen må være en aktiv forhandler med private utbyggere for å søke å oppnå tilbakekjøpsordninger forvaltet av kommunen, boligsammensetning, bilpoolordning og andre miljøtiltak.
10. Kommunen skal være en viktig samarbeidspartner og legge til rette for tiltak og prosjekter som bidrar til flere rimelige utleieboliger for ungdom. Stiftelsen utleieboliger for ungdom opprettet av kommunestyret på 80 tallet er et eksempel på en slik samarbeidspartner.
11. Kommunen må vurdere bruk av etableringslån og/eller etableringstilskudd til gitte grupper boligsøkere.
12. Ordningen fra "leie til eie" videreføres.
13. Rådmannen bes komme med en sak for boligpolitikk for ungdom under 35 år. Der boligene blir

klausulerte med alderskrav også ved videresalg, samt forbud for utleie.

Behandlingen i møtet 06.06.2017 Formannskapet

Det ble tilslutning til at saken utsettes til behandling i formannskapets møte 13.06.2017.

Formannskapet-06.06.2017- 128/17:

Vedtak:

Saken utsettes.

Behandlingen i møtet 16.05.2017 Formannskapet

Forslag fremmet av Kjell Maartmann-Moe, Ap

- 1) Bærum kommune må ta større ansvar for boligpolitikken gjennom tomte- og eiendomskjøp og som boligutbygger.
- 2) Rådmannen skal ha redskap for aktivt tomte- og eiendomskjøp til boligbygging og annet kommunalt arealbehov.
- 3) I fremtidige areal-, område- og kommunedelplaner må det avsettes områder til boliger med kommunal tilbakekjøpsrett.
- 4) Kommunen må tillate fortetning inntil 500 meter fra kollektivknutepunktene og utvalgte kollektivstasjoner, ved å legge slike utbyggingssoner inn i arealplanen.
- 5) Kommunen må som reguleringsmyndighet i større grad stille krav i areal- og reguleringsplaner om rekkefølgebestemmelser og sammensetning, størrelser og standard på boliger og om boliger med kommunal tilbakekjøpsrett. Krav om bilpoolordninger og andre miljøtiltak må også inn i plan- og reguleringsarbeidet.
- 6) Kommunen må være aktiv forhandler med private utbyggere for oppnå boliger med tilbakekjøpsordninger forvaltet av kommunen, variert boligsammensetning, bilpoolordninger, andre miljøtiltak m.v.
- 7) Kommunen må vurdere bruk av etableringslån og/eller etableringstilskudd til gitte grupper boligsøkere.

Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H

Som overordnet mål i kommunens boligpolitikk for rimeligere boliger er det ønskelig med følgende føringer:

- Viktig å skille mellom ordinære eie/leie boliger og kommunale velferdsboliger/ omsorgsboliger
- Viktig at kommunen skaper forutsigbarhet for aktørene i boligmarkedet gjennom sine vedtak og planer
- Øke andelen ordinære utleieboliger.
- Ha en god miks i den sosiale boligsammensetningen.
- Flere boliger under 50kvm.
- Flere boliger tilpasset for yngre førstegangs kjøpere, eneshusholdninger, førstegangsetablerer og nøkkelpersonell.
- Det kan gis rom for lavere parkeringsdekning der målet er rimeligere boliger for å få ned produksjonskostnadene. Det er vesentlig at eventuelle reduksjoner i parkeringsdekningen ledsages

av forpliktende avtaler om etablering og deltakelse i bilpoolordninger.

· Nye leilighetsprosjekter skal vurderes tilrettelagt for bilpool løsninger som følge av en strammere parkeringsdekning.

1. Bruk av plan- og bygningsloven-1

I reguleringsplaner med mer enn 25 boliger skal minimum 20% være leiligheter mellom 30 og 50 kvm.

2. Bruk av plan- og bygningsloven-2

For å nå målene om en jevn geografisk fordeling av boliger til kommunens målgrupper skal det åpnes opp for bruk av kommunal forkjøpsrett. I reguleringsplaner med flere enn 20 boliger skal inntil 10% kunne ha vilkår om forkjøpsrett hvis ønskelig.

3. Tiltak som kan bidra til rimeligere boliger -1

Det gis rom for at boligprosjekter kan ha lavere kvalitetskrav og høyere arealutnyttelse der hensikten er å bygge rimeligere ordinære boliger til eie eller leie formål.

4. Tiltak som kan bidra til rimeligere boliger- 2

Det er ikke ønskelig med en etablering av tomteselskap etter Sandnes modellen.

5. Tiltak som kan bidra til rimeligere boliger-3

Kommunen skal være en viktig samarbeidspartner og legge til rette for tiltak og prosjekter som bidrar til flere rimelige utleieboliger for ungdom. Stiftelsen utleieboliger for ungdom opprettet av kommunestyret på 80 tallet er et eksempel på en slik samarbeidspartner.

Kommunens primæroppgave er som reguleringsmyndighet, og skal ikke forestå forvaltningen for bygging- og/eller kjøp av ordinære utleieboliger. Det ikke ønskelig om etablering av vilkår om tvungen sparing. Ordinære utleieboliger skal i all hovedsak settes ut til profesjonelle aktører i markedet som kan forestå både vedlikehold og utleiedelen.

6. Tiltak som subsidierer beboeren - 1 og 2

Ordningen fra "leie til eie" videreføres.

7. Tiltak som subsidierer beboeren -3

Kommunen innfører en ordning med et kommunalt etableringstilskudd i tillegg til startlån og etableringstilskudd fra Husbanken.

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

1. Øke andelen 2- og 3-roms leiligheter på 40 m²-50 m² med planløsning som muliggjør å bli boende med små barn.

2. Rådmannen bes komme med en sak for boligpolitikk for ungdom under 35 år. Der boligene blir klausulerte med alderskrav også ved videresalg, samt forbud for utleie.

Det ble tilslutning til behandling av saken over to møter; debatt og fremsettelse av forslag i gjeldende møte, mens realitetsbehandlingen utsettes til formannskapets møte 06.06.2017.

Formannskapet-16.05.2017- 107/17:**Vedtak:**

Realitetsbehandling av saken utsettes til formannskapets møte 06.06.2017.

Behandlingen i møtet 18.04.2017 Formannskapet**Forslag fremmet av Harald Sævareid, SV**

Formannskapet ønsker en utdyping rundt følgende:

1. Rådmannen bes legge fram en modell med fastprising av politet. Boliger hvor kommunen er utbygger. Det må legges inn ulike muligheter for eventuelle subsidieringen og sikring av klausulerringer.
2. Rådmannen bes problematisere over skattelegging som et element i boligprisstigningen.

Harald Sævareid
SV

Saken ble utsatt.

Formannskapet-18.04.2017- 069/17:**Vedtak:**

Saken utsettes.

Behandlingen i møtet 13.12.2016 Formannskapet**Forslag fremmet av Lisbeth Hammer Krog, H**

Saken behandles over to møter. Mellom første og andre gangs behandling avholdes seminar knyttet til blant annet Sandnesmodellen i et Bærumsperspektiv. Rådmannen kommer med forslag til tid og innhold.

Votering:

Ordførerens forslag ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-13.12.2016- 208/16:**Vedtak:**

Saken behandles over to møter. Mellom første og andre gangs behandling avholdes seminar knyttet til blant annet Sandnesmodellen i et Bærumsperspektiv. Rådmannen kommer med forslag til tid og innhold.

