



Dato: 29.01.2019 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: J.post ID:
29.01.2019 18/29460 18/254077
Saksbehandler: Stein Erik Skilhagen
Saksansvarlig: Øyvind Moberg Wee

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Ungdomsrådet	04.02.2019	007/19
Hovedutvalg for barn og unge	12.02.2019	012/19
Hovedutvalg for bistand og omsorg	13.02.2019	009/19
Formannskapet	26.02.2019	035/19
Kommunestyret	27.03.2019	043/19

Boligpolitikk for ungdom under 35 år

Kommunestyret-27.03.2019- 043/19

Vedtak:

1. Kommunestyret slutter seg til de forslag til konkrete prosjekter for etablering av rimelige boliger for ungdom under 35 år, som er beskrevet i punkt 5 i saken.
2. Rådmannens forslag til klausulvilkår ved kjøp og videresalg legges til grunn for den endelige utforming av vilkårene.
3. Saken tas for øvrig til orientering.

Formannskapet-26.02.2019- 035/19

Innstilling:

1. Kommunestyret slutter seg til de forslag til konkrete prosjekter for etablering av rimelige boliger for ungdom under 35 år, som er beskrevet i punkt 5 i saken.
2. Rådmannens forslag til klausulvilkår ved kjøp og videresalg legges til grunn for den endelige utforming av vilkårene.
3. Saken tas for øvrig til orientering.

Vedtak:

Rådmannen bes frem til kommunestyrets behandling av saken utarbeide et kortfattet notat med en oversikt over de boligpolitiske virkemidler vi samlet sett har vedtatt for ungdom under 35 år. Ref kommunestyrets vedtak i juni 2017, formannskapetets vedtak i november 2017 og formannskapetets vedtak i februar 2019. Rådmannen bes om å inkludere mulige virkemidler som fremkommer etter dialogen med de private boligbyggere som er nevnt i saken. Oppsummeringen skal omfatte vedtatte virkemidler både for kommunale tomter og den løpende boligbygging som skjer i privat regi.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-13.02.2019- 009/19

Innstilling:

1. Kommunestyret slutter seg til de forslag til konkrete prosjekter for etablering av rimelige boliger for ungdom under 35 år, som er beskrevet i punkt 5 i saken.
2. Rådmannens forslag til klausulvilkår ved kjøp og videresalg legges til grunn for den endelige utforming av vilkårene.
3. Saken tas for øvrig til orientering.

Hovedutvalg for barn og unge-12.02.2019- 012/19

Innstilling:

1. Kommunestyret slutter seg til de forslag til konkrete prosjekter for etablering av rimelige boliger for ungdom under 35 år, som er beskrevet i punkt 5 i saken.
2. Rådmannens forslag til klausulvilkår ved kjøp og videresalg legges til grunn for den endelige utforming av vilkårene.
3. Saken tas for øvrig til orientering.

Ungdomsrådet-04.02.2019- 007/19

Rådets anbefaling:

1. Kommunestyret slutter seg til de forslag til konkrete prosjekter for etablering av rimelige boliger for ungdom under 35 år, som er beskrevet i punkt 5 i saken.
2. Rådmannens forslag til klausulvilkår ved kjøp og videresalg legges til grunn for den endelige utforming av vilkårene.
3. Saken tas for øvrig til orientering.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret slutter seg til de forslag til konkrete prosjekter for etablering av rimelige boliger for ungdom under 35 år, som er beskrevet i punkt 5 i saken.
2. Rådmannens forslag til klausulvilkår ved kjøp og videresalg legges til grunn for den endelige utforming av vilkårene.
3. Saken tas for øvrig til orientering.

SAKEN I KORTE TREKK

Kommunestyret har i vedtak av 21. juni 2017 – som siste punkt i sak 074/17 om «Kommunal politikk for rimelige boliger» - bedt rådmannen fremme sak om boligpolitikk for ungdom under 35 år. Denne saken er rådmannens forslag til oppfølging av vedtaket.

Saken baserer seg på de ulike premisser kommunestyret har lagt til grunn i sitt vedtak, blant annet føringer om klausuler som forbud mot fremleie og alderskrav ved videresalg. I del 2 er hele vedtaket er gjengitt.

Saken redegjør først for hvordan kommunestyrets vedtak kan følges opp gjennom reguleringsbestemmelser og avtaler med private utbyggere som ønsker å tilby «rimelige» boliger i markedet. Den redegjør i denne sammenheng for virkemidler som gjør det mulig å bygge boliger som kan omsettes og videreselges «rimelig».

Deretter redegjør saken for hvordan vedtaket kan følges opp ved at kommunalt eide tomter kan bli virkemidler for «rimelige» boliger, for eksempel gjennom modellen for «mixed housing», jfr. formannskapetets vedtak i FSK sak 215/18 (jp 18/249501). Det blir også vurdert hvordan det kan etableres ordninger som gjør at slike boliger også ved videresalg kan omsettes rimeligere enn normal markedspris.

Av hensyn til avklaring av prosesser med Husbanken, som har gått parallelt med arbeidet med denne saken, fremmes den noe forsinket i forhold til opprinnelig tidsplan.

2 .Innledende vurdering

Rådmannen legger til grunn at «boligpolitikk for ungdom under 35 år» i denne sammenheng gjelder *nyoppførte boliger* for salg. Spørsmål om utleieboliger er berørt i andre deler av kommunestyrets vedtak. I sak 074/17 er det også redegjort for at de rimeligste boligene i Bærum uansett vil være å finne i markedet for bruktboliger.

Bærum kommunes boligpolitiske hovedrolle er å forme og styre rammevilkårene for boligbygging i kommunen. Rådmannens utgangspunkt er at kommunen bør være forsiktig med å ta på seg aktive aktørroller i boligmarkedet. Norge har et i all hovedsak privat boligmarked og lovverk som regulerer dette.

Bærum kommune har ikke tradisjon for å være byggherre for boliger som skal utvikles og selges i det åpne markedet. Selv når utbygging skal skje på en kommunal tomt, bør prosjektene lyses ut i åpen konkurranse slik at det blir private utbyggere som har ansvar for oppføring, markedsføring og salg av prosjektet. Kommunen bør i hovedsak begrense sin rolle som aktør til det som handler om å tilby boligordninger til personer som av ulike grunner trenger hjelp med bolig. De fleste slike boliger er utleieboliger som tildeles etter vedtak. Det er også etablert ordninger med utleieboliger som tildeles unge boligsøkere etter søknad.

1. Bruk av reguleringsbestemmelser og avtaler med private utbyggere

Det kan imidlertid være aktuelt at kommunen som planmyndighet – i tråd med kommunestyrets vedtak – kan gi rom for boligprosjekter som på ulike måter gjør at det blir mulig å tilby en andel «rimelige» boliger i markedet. Med hjemmel i bestemmelser i Plan- og bygningsloven kan kommunen sette krav om sammensetning av boliger i et felt og på den måten sikre tilbud av også mindre leiligheter. Kommunen kan ikke som planmyndighet kreve at leilighet klausuleres for viss grupper eller knyttes til definert prisstruktur eller videresalg . Kommunen kan forhandle frem utbyggingsavtaler som kan gi kommunen forkjøpsrett til boliger til markedspris.

Rådmannen viser til nærmere omtale i del 2 av ulike tilnærminger til hva som kan bidra til at boliger kan omsettes «rimelig». Mange av dem er kommet frem i møter som rådmannen har hatt med aktører i boligmarkedet.

Kommunen kan gjerne gi signaler om at det er ønskelig at det blir utviklet boliger av denne typen i Bærum, men rådmannen forutsetter at det er opp til utbyggere selv å ta initiativ.

1. Regulering og salg av kommunalt eide tomter der det kan bygges «rimelige» boliger

Mens saken har vært forberedt, har prosesser med Husbanken skapt rom for å tenke nytt rundt rammebetingelser for å utvikle boligprosjekter for ulike formål på nye måter. Konseptet «Mixed housing» er vokst frem. Det handler om å utnytte tomter der det skal bygges omsorgsboliger for eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne. Er disse tomtene store nok, kan det, i tillegg til omsorgsboligene, også bygges boliger som kan selges i det private markedet. Slike løsninger egner seg best å utvikle på tomter som kommunen eier eller anskaffer til formålet.

Tomtene reguleres av kommunen og selges til private utbyggere. Kommunen legger inn de premisser som skal legges til grunn for tomtens fremtidige bruk, ikke bare at det skal bygges et visst antal omsorgsboliger som kommunen skal overta, men også at en andel av de øvrige boligene, skal selges «rimelig» til ungdom under 35 år.

Kommunen disponerer også tomter som ikke egner seg for formålsbygg og/eller omsorgsboliger. De

kan imidlertid være godt egnet til blant annet nærings- og boligformål. Det tenkes særlig på sentrale tomter av en viss størrelse. Slike tomter bør vurderes nærmere med tanke på å finne løsninger som gjør at en viss andel boliger kan omsettes «rimelig» til førstegangskjøpere under 35 år.

Kommunen har gjennom Bærum kommunale eiendomsselskap (BKE AS) et redskap for å kunne utvikle denne type kommunalt eide tomter. Vedtektene for BKE AS beskriver selskapet som et av ..«*Bærum kommunes verktøy for forvaltning av kommersielle næringsseiendommer, gjennomføring av kommunens strategiske eiendomskjøp og eiendomsutvikling... BKE AS kan gjennomføre hele eller deler av aktuelle prosjekter som tenkes utviklet på kommersielle vilkår til kommersielle formål...*»

Rådmannen har sett på og vurdert ulike slike tomter, jfr vedlegg. De er vurdert opp mot kommunens arealstrategi, ikke minst beliggenhet i forhold til knutepunkt og nærhet til kollektivtilbud. Den tomten som peker seg ut mest aktuell i første omgang, er den som ligger ved Gjønnes stasjon. Det har vært ytret ønske om å etablere flere plasser for innfartsparkering på tomten, men den har med sannsynlighet kapasitet også til boliger og næring. Utbygging vil trolig kunne skje først når lenken til E-18 er ferdigstilt, men det vil også ta tid å utvikle tomten.

2. Forslag til konkrete prosjekter

Rådmannen foreslår i denne omgang at følgende to områder prioriteres med sikte på å bygge boliger som kan være aktuelle for førstegangskjøpere under 35 år.

- a. Formannskapetets vedtak om å starte regulering av kommunens tomt i Vallerveien 146 etter konseptet om mixed housing, følges opp. Prosjektet selges til og realiseres av en privat boligutbygger etter konkurranse. En viss andel av boligene som skal selges i markedet, legges ut som «rimelige» boliger til ungdom under 35 år. I Vallerveien 146 kan det bli snakk om ca 15 boenheter.
- b. Kommunens tomt ved Gjønnes t-banestasjon vurderes utviklet med tanke på utvidet innfartsparkering og etablering av boliger. Eiendommen er på 4 660 m². Tomten kan overdras til Bærum kommunale Eiendomsselskap (BKE AS) som kan stå for utvikling og realisering av prosjektet. En andel av boligene kan tilbys i markedet som «rimelige» boliger til førstegangskjøpere under 35 år med klausuleringsvilkår. Utvikling av eiendommen må sees i sammenheng med E18 og bygging av Gjønnestunnelen.

1. Klausulering ved kjøp og videresalg av «rimelige» boliger.

Ved etablering av prosjekter med «rimelige» boliger med utgangspunkt i kommunalt eide tomter, kan kommunen ivareta sine interesser gjennom nødvendige avtaler og klausuleringvilkår. Disse må knyttes til den enkelte bolig. Avtaler og vilkår fastsettes i forkant og inngå som premisser for salg, regulering, prosjektutvikling og forvaltning på den enkelte tomt.

Generelt er det pluss- og minussider ved alle former for klausulering. Ikke minst er det viktig å ha forståelse for den økonomiske risikoen ulike former for slike vilkår innebærer, også for boligkjøper. Dette må tas hensyn til i de klausuleringene som utarbeides. Det er viktig at klausuleringene er transparente og bygger på dokumenterbare faktorer.

Ved førstegangssalg bør de «rimelige» boligene tilbys til fastpris. Denne bør ligge minst 15 % under pris pr m² for tilsvarende øvrige boliger i prosjektet. Det kan settes vilkår om at kjøper selv skal bo i leiligheten og at det er forbud mot utleie.

Prisregulering ved senere salg bør naturlig skje i henhold til prisutviklingen i boligmarkedet. Bransjen og andre aktører utarbeider ulike indekser som kan brukes i denne sammenheng. Det sikreste vil være å bruke en indeks som i størst mulig grad følger det lokale boligmarkedet.

Rådmannen vurderer at Eiendom Norges boligprisindeks for Asker/Bærum kan brukes i denne sammenheng. Prisfastsettelse for boligen ved senere salg vil da følge både vekst og nedgang i boligprisene lokalt.

Klausuleringene bør også beskrive andre variabler som skal tas med i vurderingen av ny prisfastsettelse

og hvilke de eventuelt skal være. Praksis er noe ulik. Noen beregner påslag/fradrag for oppgradering/ påkostninger og slitasje i tillegg til prisindeksen. Andre gjør ikke det, og begrunner det med at det kan være vanskelig å bedømme den faktiske langsiktige verdiøkning/-forringelse av ulike tiltak. Av dette kan det følge at det kun blir boligens «inngangsverdi» som legges til grunn for indeksreguleringen.

Vilkår for prisregulering ved omsetning av boligene bør dokumenteres slik at de er bindende. Det kan skje ved at de inngår i borettslagets/sameiets vedtekter, at det opplyses om dem i kjøpekontrakten og at de tinglyses på boligen. Ved videresalg av boligene stilles det krav til at kjøper på tidspunktet for hjemmelsoverføring, er under 35 år, at kjøper selv skal bo i leiligheten og at det er forbud mot utleie.

I del 2 redegjør rådmannen nærmere for ulike alternative klausuleringsvilkår for denne typen boliger. Alternativene er eksempler fra hhv Sandnes og Oslo. Rådmannen har vært opptatt av at klausuler må være så langsiktige og objektive som mulig og at de forutsetninger som legges til grunn, kan dokumenteres.

4. Forslag til klausuleringsvilkår

Med basis i vurderingene ovenfor foreslår rådmannen følgende bestemmelser for boliger som bygges på **kommunens** tomter:

- a. For å kunne kjøpe «rimelig» bolig må kjøper være under 35 år på tinglysningstidspunktet, og ikke eie annen eiendom. Personer som har arbeidssted i Bærum eller har minst 3 års botid i Bærum, har fortrinnsrett til kjøp. Boligene tilbys til fastpris som er minst 15 % pr m² lavere enn tilsvarende boliger i markedet.
- b. Ved videresalg av bolig legges følgende til grunn:
 - Boligen selges til opprinnelig fastpris justert for Eiendom Norges prisindeks for boliger i Asker og Bærum. Boligen kan kun selges til personer under 35 år. Det stilles krav om at hjemmelshaver selv skal bo i leiligheten. Personer som har arbeidssted i Bærum eller minst 3 års botid i Bærum, har fortrinnsrett ved kjøp. Dersom det er flere interesserte med fortrinnsrett, foretas loddrekning for å avgjøre hvem skal tilbys å kjøpe boligen.
 - For å forhindre at tilbudet blir utnyttet til spekuljonskjøp, betinger Bærum kommune seg tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett til leiligheten til prisregulert kjøpesum hvis kjøper under pkt.a ikke melder seg innen 30 dager etter kunngjøring om salg.

Eventuelle tilsvarende vilkår ved kjøp og videresalg av boliger på private tomter, kan enten avtales mellom kommune og utbygger som premiss for utbygging og/eller være et forhold som reguleres mellom boligkjøper og utbygger uten avtale med kommunen.

5. Intern prosess og ekstern medvirkning

I starten av arbeidet med saken, inviterte rådmannen ulike private boligutbyggere til presentasjon og samtaler av ulike løsninger og muligheter for å kunne bygge/omsette boliger slik at de oppfattes som «rimelige». Denne kommunikasjonen med «markedet» har vært nyttig for å se det handlingsrommet som finnes både kvalitetsmessig, organisatorisk og finansielt dersom målet er å kunne tilby rimelige boliger.

6. Konsekvenser av beslutningene

For å kunne være en samarbeidspartner og initiativtaker må kommunen ha god kunnskap om utviklingen i boligmarkedet, ha kapasitet til å forhandle med utbyggere, inngå avtaler og spille en rolle ved eventuelt tilbakekjøp/videresalg av leiligheter. Det vil muligens kreve både juridisk, planfaglig, økonomisk og forvaltningsmessig kompetanse utover det kommunen har i dag.

7. Vedleggene

For å synliggjøre noe av det grunnlag vurderingene i denne saken er basert på, er det lagt ved noe dokumentasjon om mulige kommunale tomter som er sett på og om utvikling av priser og indekser i

boligmarkedet. I tillegg er det lagt ved en utredning til KS om kommunen som aktiv boligpolitisk aktør. Denne omtaler blant annet kommunens ansvar for en lokal boligpolitikk som dekker et bredt behov.

Vedlegg:

18.05.28 - oversikt over mulige tomter - workshop	4261318
18.11.28 - Prissrapport solgte leiligheter siste år	4261319
18.06.27 - boligprisutvikling i Oslos utbyggingsområder - prognosesenteret	4261320
18.09.07 - kommunen som aktiv boligpolitisk aktør - asplanviak	4261321

DEL 2 – MER OM SAKEN:

Kommunestyret sak 074/17 - 21.06.2017

Kommunestyrets vedtak lyder i sin helhet slik.

«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
6. 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.»

Rådmannens forståelse av kommunestyrets vedtak

Kommunestyrets samlede vedtak i juni 2017, gir innspill til kommunens boligpolitikk både for det som gjelder boliger til primære kommunale behov (utleie/velferd) og det som omhandler boliger for omsetning i markedet. Vedtaket gir rom for å ta i bruk flere typer virkemidler i arbeidet med å skape grunnlag for at det i Bærum kan tilbys «rimelige» selveierboliger til ungdom under 35 år. Vedtaket peker på virkemidler som kan handle om:

- årlige mål for andel rimelige boliger
- antallet boliger som bygges med tanke på nøkkelpersonell og yngre førstegangskjøpere
- kvalitetskrav og arealutnyttelse
- å søke å oppnå tilbakekjøpsordninger ved behov - forvaltet av kommunen
- bilpoolordninger og andre miljøtiltak
- parkeringsdekning
- bruk av etableringslån og/eller etableringstilskudd – finansieringsformer

Kommunestyret legger generelt til grunn at det til kjøp av alle typer «rimelige» boliger knyttes klausuler om at kjøper må bo i boligen, at den ikke kan være sekundærbolig eller utleies. Spesifikt til denne saken er det i tillegg angitt en klausul som handler om alderskrav også ved videresalg. I vedtaket brukes formuleringen «ungdom under 35 år» som målgruppe. Det er en sammensatt gruppe. Rådmannen anbefaler at aldersbegrensningen opprettholdes og at tiltaket i tillegg primært rettes mot dem som ikke allerede eier egen bolig.

«Rimelige» boliger?

Rimelige boliger er et relativt begrep og avhenger av det generelle boligmarkedet. Bærum har høye boligpriser og selv en rimelig bolig i Bærum, har høy pris sammenlignet med tilsvarende boliger andre steder i landet. I denne sammenheng bør «rimelig» bolig forstås som en bolig som omsettes til lavere pris enn markedet lokalt normalt ville tilby. For å kvalifisere som rimelig bør den samlede kostnaden for en bolig minst ligge 15 % lavere enn normal markedspris.

Prisutviklingen i boligmarkedet de seneste årene, har ført til at finansdepartementet har gitt forskrift for krav til egenkapital og begrensninger for opplåning ved kjøp av bolig. Det er fastsatt egne krav for Oslo. For kjøp av bolig i Bærum gjelder de krav om omhandler landet generelt. Forskriften er midlertidig og gjelder nå frem til 31.12.2019. Det stilles krav om 15 % egenkapital. Situasjonen har ført til at det er fokus på behovet for å kunne bygge og tilby boliger til yngre og førstegangsetablerere som ikke kan oppfylle egenkapitalkravet. Boligtilbydere utvikler ulike modeller som kan svare på yngre menneskers behov og bidra til å redusere inngangsbilletten til boligmarkedet. Slike modeller kan basere seg på fysiske løsninger i boligen eller på finansielle

ordninger basert på avtaler mellom utbygger og kjøper. Dette gjelder både hvordan selve boligdelen kan organiseres, men også via dele-ordninger.

Med utgangspunkt i denne utviklingen, har rådmannen invitert utbyggere (OBOS, Selvaag Bolig, USBL og Møllergruppen) til samtale om muligheter og problemstillinger knyttet til det å kunne tilby «rimelige» boliger. I invitasjonen har det vært understreket at samtalene kun er av gjensidig informerende karakter og ikke innebærer at kommunen er forpliktet på samarbeid i et videre utviklingsarbeid.

Etter disse møtene kan begrepet «rimelige» boliger forstås som at:

- Boligene er planlagt og bygget med enklere krav til arealer og tekniske løsninger enn det som er vanlig. De kan dermed selges til lavere pris enn «normal» markedspris i et område. For å nå riktig målgruppe i slike sammenhenger, må det utarbeides kriterier for hvem som kan være kjøpere. **Boligkvaliteten** gjør finansieringen rimeligere.
- Utbygger har gjort avtale og/eller etablert ulike ordninger for «deletjenester» som reduserer behovet for at alle må eie alt selv. Kjøp av bolig innebærer også plikt til å ta del i disse ordningene. Eksempler på deleordninger som er under etablering er mobilitetsløsninger (bilpool, andre transportmidler) og utstysordninger (for eksempel fritids- og sportsutstyr). Slike ordninger kan også redusere arealbehovet i boligkomplekset. **Fellesløsninger** reduserer familiers kapitalbehov.
- Boarealet har «vanlige» krav til kvalitet og løsninger, men er organisert på en slik måte at det enkelt lar seg gjøre å leie ut en del av boligen. En slik bolig kan egne seg for unge i etableringsfasen fordi den kan «vokse» etter hvert som behovet for areal øker. **Forventet leieinntekt** forenkler finansieringen.
- Utbygger erverver tomter til en «rimelig» kostnad eller grad av tomteutnyttelse øker. Dermed kan utbygger tilby rimelige boliger uten risiko for fortjeneste og marginer. **Total prosjektkostnad** gjør den enkelte bolig rimeligere.
- Boliger omsettes etter en «Leie til eie»-modell som legger til rette for at unge boligkjøpere uten tilstrekkelig egenkapital, kan komme inn på boligmarkedet. Utbygger og kjøper inngår da en leieavtale som strekker seg over en på forhånd angitt makstid. Leietaker har i denne perioden anledning til å kjøpe boligen til en på forhånd fastsatt pris. Verdistigning i leieperioden inntil egenkapitalkravet er dekket, tilfaller kjøper. Det er ingen kjøpsplikt dersom egenkapitalkravet ikke oppnås. **Mulighet til å bygge opp egenkapital** i leieperioden øker evnen til å kjøpe egen bolig.
- Boliger kan selges med delt eierskap mellom boligbygger og kjøper. Dette gjør kjøpers inngangsbillett rimeligere. Ordningen må kombineres med en avtale om at kjøper etter en viss periode forplikter seg til å kjøpe hele boligen. **Inngangsbilletten** gjør det rimeligere å skaffe seg bolig.
- Utbygger kan velge å legge ut deler av et område med nye boliger, til lavere pris enn det som ville være normal markedspris i området. Dette er et virkemiddel som kan bidra til å skape etterspørsel i boligområder som er under nyetablering eller skal transformeres fra andre formål. De «rimelige» boligene har samme kvalitet som andre nye boliger i området vil få. Kjøp av slike boliger vil som oftest kobles mot tilbakekjøpsrett ved videresalg. **Markedsføringsbehovet** gjør boliger «rimeligere».
- Boligen legges ut til salg med en fast pris som ligger under forventet markedspris for området med ca 15 %. Utbygger/eller kommunen har tilbakekjøpsrett og betingelsene for det hele er regulert slik at med prisstigning i markedet, vil både selger og kjøper «vinne» på ordningen. Tilsvarende deler partene også på risikoen. Denne formen for tilbud om rimelige boliger, prøves nå ut på områder som skal transformeres fra eldre industri til nye boligområder. OBOS Bostart er eksempel på dette. **Betingelsene ved videresalg** gjør boligen rimeligere.

- Kommunale tomter kan brukes til å realisere konseptet «mixed housing». Det vises til sak om dette behandlet i formannskapet 20.11.2018, jpnr 18/249501. Mixed housing betyr at det sammen med omsorgsboliger for eldre og/eller mennesker med nedsatt funksjonsevne, kan etableres andre typer boliger som kan selges på det åpne markedet eller målrettes for enkelte grupper boligkjøpere, for eksempel ungdom under 35 år. Forutsetningen er at tomtene kan utnyttes bedre enn om det kun bygges omsorgsboliger for mennesker med spesielle behov på dem. **Økt utnyttelse av tomteareal** kan gjøre boligen rimeligere.

Alternative klausuleringsvilkår

Nedenfor er det redegjort kort for det viktigste fra to ordninger ved kjøp og videresalg der inngangsbilletten til egen bolig har vært redusert. I den første er klausuleringsvilkårene begrenset til tre års varighet. Etter det kan boligen omsettes på vanlige markedsvilkår. Den andre ordningen har ikke slik begrensning, men gir utbygger rett til tilbakekjøp etter fastsatte bestemmelser. Hvis utbygger ikke benytter seg av sin rett, kan boligene omsettes uten klausulering.

I tillegg redegjøres det kort for hvordan en slik ordning kan praktiseres for de tilfeller der boligene er bygget på opprinnelig kommunale tomter.

Alt 1: Tildelingsregler og prisregulering basert på modell fra Sandnes Tomteselskap

- Søker må være under 35 år og bekrefte at boligens formål er eget bruk.
- Søker må svare på om søker eier bolig fra før, og bekrefte at ved eid bolig legges denne boligen for salg.
- Søkere som tidligere har kjøpt bolig til «rimelige» vilkår, er ikke kvalifisert.
- Dersom boligen selges før det har gått tre år fra signert kjøpekontrakt, kan ikke boligen selges for en pris høyere enn det den ble kjøpt for med tillegg for indeksregulering etter KPI, meglromkostninger samt dokumenterte oppgraderinger.

Alt 2: Tildelingsregler og prisregulering ordningen Obos Bostart.

- Ved salg/hjemmelsoverføring har utbygger forkjøpsrett til boligen.
- Dersom utbygger benytter sin rett til å kjøpe boligen, skal opprinnelig kjøpesum reguleres i henhold til en indeksregulert prisutvikling som har vært siden eier kjøpte leiligheten.
- Den indeksregulerte kjøpesummen (med fradrag for andelens fellesgjeld hvis borettslag), utgjør kjøpesummen (prisregulert kjøpesum).

Den prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom utbygger benytter sin kjøpsrett, gir således andelseier en indeksregulert prisutvikling på andelen, være seg enten prisstigning eller prisfall.

Kommunen kan stille krav om denne type bestemmelser til en andel boliger ved større boligprosjekter som skal bygges i Bærum. Det vil være utbygger som forvalter de ordninger som er bestemt for hvert prosjekt og deler risikoen med den som kjøper bolig.

Alt 3: Mulige tildelingsregler og prisregulering for boliger på opprinnelig kommunal tomt.

- Kjøp av «rimelig» bolig forutsetter at kjøper er under 35 år på tinglysningstidspunktet, og at kjøper ikke eier annen eiendom. Personer som har arbeidssted i Bærum eller har minst 3 års botid i Bærum, har fortrinnsrett til kjøp. Boligene tilbys til fastpris som er minst 15 % pr m² lavere enn tilsvarende boliger i markedet.
- Ved videresalg av bolig legges følgende til grunn:
 - a. Boligen selges til opprinnelig fastpris justert for Eiendom Norges prisindeks for boliger i Asker og Bærum. Boligen kan kun selges til personer under 35 år. Det stilles krav om at hjemmelshaver selv skal bo i leiligheten. Personer som har arbeidssted i Bærum eller minst 3 års botid i Bærum, har fortrinnsrett ved kjøp. Dersom det er flere interesserte med fortrinnsrett, foretas loddtrekning for å avgjøre hvem som skal tilbys kjøp av boligen.

- b. For å forhindre at tilbudet blir utnyttet til spekulasjonkjøp, betinger Bærum kommune seg tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett til leiligheten til prisregulert kjøpesum hvis kjøperen under pkt. a ikke melder seg innen 30 dager etter kunngjøring om salg.

Mulige tilleggsbestemmelser i mixed housing-prosjekter.

- Bestemmelsene gjelder for alle boliger som ikke er omsorgsboliger.
- Det gjelder intern forkjøpsrett i borettslaget/sameiet. En slik ordning innebærer mulighet for boligkarriere innenfor borettslaget/sameiet.

Behandlingen i møtet 27.03.2019 Kommunestyret

Forslag fremmet av Harald Sævareid, SV

Bærum kommunen må være ansvarlig utbygger og stå for omsetningen av klausulerte boliger. Det er viktig at kommunen har kontroll med utbyggingen og omsetningen. Ved omsetning av klausulerte boliger må det ikke være direkte kontakt mellom selger og kjøper. Alle boliger må selges tilbake til kommunen som så videreformidler.

Boliger selges første gang til totale byggekostnader pluss max. 7 %

Boligprisene reguleres i forhold til konsumprisindeksen i hele byggets levetid. Det kan gis tillegg for oppussing og noe trekk ved skader og forfall.

Klausulering av boligene og prisene er permanente

Forslag fremmet av Stein Stugu, R

1) Bærum kommune søker kommunal og moderniseringsdepartementet om dispensasjon fra plan og bygningsloven for å innarbeide en andel rimelige boliger med kontrollert omsetning inn i utbygging i Bærum.

2) Rimelige boliger må ha en pris minst 40 % under markedet for tilsvarende boliger i utbyggingsområdet. Administrasjonen bes legge fram en utredning av hvordan det kan gjennomføres og i så fall hvor stor del av boligene i et område som vil være rimelige og hvor stor andel som må selges til normal markedspris

3) Det utarbeides et underlag som ser pris og tilbud om boliger for ungdom i sammenheng med leiepris på kommunens øvrige boliger. Her ser man også på hvordan denne prisen er i forhold til lønnsnivået i kommunale og tilsvarende private stillinger for ufaglært og faglært arbeidskraft. Hva skal til for at kommunen skal ha et tilbud som i pris gjør det mulig å bo i Bærum for en husholdning med en inntekt uten noen form for supplerende stønad.

4) Saken utsettes inntil punkt 1 og 2 og 3 er gjennomført og foreligger som en del av saksgrunnlaget.

5) Det utarbeides et utkast til brev til Regjering og Storting der det påpekes det urimelige i at kommuner kun har forkjøpsrett til 10 % av boligene i et utbyggingsområde til markedspris. I et

område som Bærum er det med på å sementere store geografiske klasseskiller. Det gjør det mindre attraktivt for kommune å kjøpe boliger i de område behovet for en inkluderende boligutvikling er størst, dvs. de prisene er høyest. Kommunen bør derfor ha forkjøpsrett til reduserte priser basert på dekning av byggekostnader.

Forslag fremmet av Signe Bakke Sølberg Johannessen, MDG

Det innarbeides et nytt punkt i listen over tiltak:

For å fremme flere boligformer som passer aldersgruppen under 35 år, skal kommunen sette i gang et prøveprosjekt med boliger der fellesarealer utnyttes i stor grad for å redusere leien eller pris.

Votering:

Stein Stugus forslag fikk 6 stemmer (1R, 3MDG, 2SV) og falt.

Harald Sævareids forslag fikk 3 stemmer (2SV, R) og falt.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Signe Bakke S. Johannessens forslag oversendes rådmannen.

Kommunestyret-27.03.2019- 043/19:

Vedtak:

1. Kommunestyret slutter seg til de forslag til konkrete prosjekter for etablering av rimelige boliger for ungdom under 35 år, som er beskrevet i punkt 5 i saken.
2. Rådmannens forslag til klausulvilkår ved kjøp og videresalg legges til grunn for den endelige utforming av vilkårene.
3. Saken tas for øvrig til orientering.

Behandlingen i møtet 26.02.2019 Formannskapet

Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H

Rådmannen bes frem til kommunestyrets behandling av saken utarbeide et kortfattet notat med en oversikt over de boligpolitiske virkemidler vi samlet sett har vedtatt for ungdom under 35 år. Ref kommunestyrets vedtak i juni 2017, formannskapetets vedtak i november 2017 og formannskapetets vedtak i februar 2019. Rådmannen bes om å inkludere mulige virkemidler som fremkommer etter dialogen med de private boligbyggere som er nevnt i saken. Oppsummeringen skal omfatte vedtatte virkemidler både for kommunale tomter og den løpende boligbygging som skjer i privat regi.

Forslag fremmet av Harald Sævareid, SV

1. Bærum kommunen må være ansvarlig utbygger og stå for omsetningen av klausulerte boliger.
Det er viktig at kommunen har kontroll med utbyggingen og omsetningen. Ved omsetning av klausulerte boliger må det ikke være direkte kontakt mellom selger og kjøper. Alle boliger må selges tilbake til kommunen som så videreformidler.
2. Boliger selges første gang til totale byggekostnader pluss max. 7 %
3. Boligprisene reguleres i forhold til konsumprisindeksen i hele byggets levetid. Det kan gis tillegg for oppussing og noe trekk ved skader og forfall.
4. Klausulering av boligene og prisene er permanente

Votering:

Harald Sævareids forslag fikk 1 stemme (SV) og falt.
Innstillingen pkt 1 og 3 ble enstemmig vedtatt.
Innstillingen pkt 2 ble vedtatt mot 1 stemme (SV).
Ole Kristian Udnes' forslag ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-26.02.2019- 035/19:**Innstilling:**

1. Kommunestyret slutter seg til de forslag til konkrete prosjekter for etablering av rimelige boliger for ungdom under 35 år, som er beskrevet i punkt 5 i saken.
2. Rådmannens forslag til klausulvilkår ved kjøp og videresalg legges til grunn for den endelige utforming av vilkårene.
3. Saken tas for øvrig til orientering.

Vedtak:

Rådmannen bes frem til kommunestyrets behandling av saken utarbeide et kortfattet notat med en oversikt over de boligpolitiske virkemidler vi samlet sett har vedtatt for ungdom under 35 år. Ref kommunestyrets vedtak i juni 2017, formannskapetets vedtak i november 2017 og formannskapetets vedtak i februar 2019. Rådmannen bes om å inkludere mulige virkemidler som fremkommer etter dialogen med de private boligbyggere som er nevnt i saken. Oppsummeringen skal omfatte vedtatte virkemidler både for kommunale tomter og den løpende boligbygging som skjer i privat regi.

Behandlingen i møtet 13.02.2019 Hovedutvalg for bistand og omsorg**Forslag fremmet av Bjørn Agnar Larsen, R**

1) Bærum kommune søker kommunal og moderniseringsdepartementet om dispensasjon fra plan og bygningsloven for å innarbeide en andel rimelige boliger med kontrollert omsetning inn i utbygging i Bærum.

2) Rimelige boliger må ha en pris minst 40 % under markedet for tilsvarende boliger i utbygningsområdet. Administrasjonen bes legge fram en utredning av hvordan det kan gjennomføres og i så fall hvor stor del av boligene i et område som vil være rimelige og hvor stor andel som må selges til normal markedspris

3) Saken utsettes inntil punkt 1 og 2 er gjennomført og foreligger som en del av saksgrunnlaget.

4) Det utarbeides et utkast til brev til Regjering og Storting der det påpekes det urimelige i at kommuner kun har forkjøpsrett til 10 % av boligene i et utbygningsområde til markedspris. I et område som Bærum er det med på å sementere store geografiske classeskiller. Det gjør det mindre attraktivt for kommune å kjøpe boliger i de område behovet for en inkluderende boligutvikling er størst, dvs. de prisene er høyest. Kommunen bør derfor ha forkjøpsrett til reduserte priser.

Votering:

Larsens forslag nr. 1, nr .2, nr.3 og nr. 4 fikk 1 stemme (R).
Rådmannens forslag nr. 1 ble vedtatt mot 4 stemmer (2 Frp, 1PP, 1R)
Rådmannens forslag nr. 2 ble vedtatt mot 4 stemmer (2Frp, 1 PP, 1 R)
Rådmannens forslag nr. 3 ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-13.02.2019- 009/19:

Innstilling:

1. Kommunestyret slutter seg til de forslag til konkrete prosjekter for etablering av rimelige boliger for ungdom under 35 år, som er beskrevet i punkt 5 i saken.
2. Rådmannens forslag til klausulvilkår ved kjøp og videresalg legges til grunn for den endelige utforming av vilkårene.
3. Saken tas for øvrig til orientering.

Behandlingen i møtet 12.02.2019 Hovedutvalg for barn og unge

Forslag fremmet av Halvdan Skard, Ap

Forslag til erstatning for pkt 2 i rådmannens forslag:

2. Følgende klausulvilkår ved kjøp og videresalg av boliger for ungdom under 35 år legges til grunn for den endelige utforming av vilkårene:

1) Bestemmelser for boliger som bygges på **kommunens** tomter:

a. For å kunne kjøpe «rimelig» bolig må kjøper være under 35 år på tinglysningstidspunktet, og ikke eie annen eiendom. Det stilles krav om at hjemmelshaver selv skal bo i leiligheten. Personer som har arbeidssted i Bærum eller har minst 3 års botid i Bærum, har fortrinnsrett til kjøp. Boligene tilbys til fastpris som er minst 15 % pr m2 lavere enn tilsvarende boliger i markedet.

b. Ved videresalg av bolig legges følgende til grunn:

· Boligen selges til opprinnelig fastpris justert for Eiendom Norges prisindeks for boliger i Asker og Bærum. Boligen kan kun selges til personer under 35 år. Det stilles krav om at hjemmelshaver selv skal bo i leiligheten. Personer som har arbeidssted i Bærum eller minst 3 års botid i Bærum, har fortrinnsrett ved kjøp. Dersom det er flere interesserte med fortrinnsrett, foretas loddtrekning for å avgjøre hvem skal tilbys å kjøpe boligen.

· For å forhindre at tilbudet blir utnyttet til spekulasjonskjøp, betinger Bærum kommune seg tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett til leiligheten til prisregulert kjøpesum hvis kjøpere under pkt.a ikke melder seg innen 30 dager etter kunngjøring om salg.

2) Eventuelle tilsvarende vilkår ved kjøp og videresalg av boliger på **private** tomter, kan enten avtales mellom kommune og utbygger som premiss for utbygging og/eller være et forhold som reguleres mellom boligkjøper og utbygger uten avtale med kommunen.

Forslag fremmet av Halvdan Skard, Ap

Rådmannen bes legge fram en plan for en mer offensiv gjennomføring av kommunestyrets vedtak (074/17) om flere rimelige boliger for ungdom.

Forslag fremmet av Anne Lene W. Hojem, H

Hovedutvalget ber rådmannen fremlegge et notat med vurdering av Arbeiderpartiets to forslag.

Notatet bes foreligge før formannskapetets behandling av saken.

Forslag fremmet av Erik Tørrissen, Frp

Rådmannen skriver i saken at boligene tilbys til fastpris som bør ligge minst 15% under pris pr. m2 for tilsvarende øvrige boliger i prosjektet.

Rådmannen bes fremlegge et notat som redegjør for hvem som betaler regningen for tiltaket.

Kommunen, utbygger eller øvrige beboere?

Notatet bes foreligge før formannskapetets behandling av saken.

Øyvind Moberg Wee fra strategi- og utviklingsenheten orienterte innledningsvis om saken.

Votering:

Rådmannens forslag ble vedtatt med 13 mot 2 stemmer (Frp).

Forslagene fra Skard *følger saken uten votering.*

Forslag fra Hojem *oversendes rådmannen uten votering.*

Forslag fra Tørrissen *oversendes rådmannen uten votering.*

Hovedutvalg for barn og unge-12.02.2019- 012/19:

Innstilling:

1. Kommunestyret slutter seg til de forslag til konkrete prosjekter for etablering av rimelige boliger for ungdom under 35 år, som er beskrevet i punkt 5 i saken.
2. Rådmannens forslag til klausulvilkår ved kjøp og videresalg legges til grunn for den endelige utforming av vilkårene.
3. Saken tas for øvrig til orientering.

Behandlingen i møtet 04.02.2019 Ungdomsrådet

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Ungdomsrådet-04.02.2019- 007/19:

Rådets anbefaling:

1. Kommunestyret slutter seg til de forslag til konkrete prosjekter for etablering av rimelige boliger for ungdom under 35 år, som er beskrevet i punkt 5 i saken.
2. Rådmannens forslag til klausulvilkår ved kjøp og videresalg legges til grunn for den endelige utforming av vilkårene.
3. Saken tas for øvrig til orientering.