

**NOTAT**

Dato: 25.02.2019
Arkivkode:
J.postID: 2019038874
Arkivsaksnr: 18/29460

--	--	--	--

Til: Formannskapet

Fra: Rådmannen

Vedrørende: **Boligpolitikk for ungdom under 35 år - Rådmannens kommentarer etter behandling i hovedutvalgene for BAUN og BIOM**

Rådmannen besvarer i notatet spørsmål fra Arbeiderpartiet og Fremskrittspartiet knyttet til saken Boligpolitikk for ungdom under 35 år.

Vedtak i hovedutvalg for barn og unge 12. februar 2019 sak 12/19: Hovedutvalget ber rådmannen fremlegge et notat med vurdering av Arbeiderpartiets to forslag. Notatet bes foreligge før formannskapetets behandling av saken.

- 1. Arbeiderpartiet foreslår at rådmannens forslag pkt 2 i saken, erstattes med at at klausuleringsvilkårene som er redegjort for, i sin helhet blir kommunestyrets vedtak. Forslaget følger saken uten realitetsvotering.**

«Rådmannen foreslår følgende bestemmelser for boliger som bygges på kommunens tomter.

- a) For å kunne kjøpe «rimelig» bolig må kjøper være under 35 år på tinglysningstids-punktet, 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 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 spekuljonskjøp, 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.»

*Videre er vi i stuss om siste avsnitt (underpunkt) under **b** (videresalg) bare skal gjelde ved videresalg. Dessuten får vi ikke helt tak i hva som menes med «hvis kjøpere under pkt.a ikke melder seg innen 30 dager etter kunngjøring om salg», især når det står som et underpunkt under **b.**»*

Svar: Kommunestyret har i sitt vedtak i sak 074/17 fastsatt noen klare forutsetninger som må oppfylles - også i en ordning med rimelige boliger til ungdom under 35 år. Som siste punkt i kommunestyrets målvedtak, er det sagt at denne type boliger må bebos av den som eier/leier den. Boligen kan ikke fremleies og ikke være sekundærbolig. Det er også vedtatt i tiltakspunkt 13 at alderskrav og forbud mot utleie også skal gjelde ved videresalg. Alle disse forhold må oppfylles i klausuleringsvilkåene.

De tomtene det her er snakk om, er tomter som i dag er i kommunens eie. Når rådmannen ikke foreslår at klausuleringsvilkåene i sin helhet vedtas av kommunestyret i denne omgang, har det sin begrunnelse i dette ikke er boliger som kommunen skal forvalte. Kommunen skal regulere og deretter selge tomtene, og en privat utbygger skal stå for utbygging og omsetning av boligene, også den andel av dem som skal omsettes etter ordningen med rimelige boliger for ungdom under 35 år.

Ut fra dette vil det være best at klausuleringsvilkåene fastsettes i forbindelse med avtale om salg av tomt. Avtalen vil være resultat av forhandlinger mellom partene. En fremforhandlet avtale skal vedtas av folkevalgt organ. Det vil være naturlig at klausuleringsvilkåene i sin helhet inngår i dette vedtaket, både de som kommunestyret allerede har sagt skal legges til grunn og øvrige vilkår, som for eksempel andel prisreduksjon, forutsetning for indeksregulering og lignende, som foreslått av rådmannen i saken. Vilkårene vil bli tinglyst på eiendommen og nedfelt i vedtektene for borettslag/sameie.

Det som står under andre punkt i avsnitt b) gjelder **tilbakekjøpsrett ved videresalg** og **forkjøpsrett ved førstegangssalg** dersom ingen har meldt seg som kjøper innen 30 dager etter kunngjøring om salg.

2. Arbeiderpartiet foreslår også at kommunestyret ber rådmannen om en plan for en mer offensiv gjennomføring av kommunestyrets vedtak (074/17) om flere rimelige boliger for ungdom. Også dette forslaget følger saken uten realitetsvotering.

Svar: Saken som nå er til behandling, er en konkret oppfølging av tiltak nr 13 fra kommunestyrets behandling av sak 074/17. Rådmannen har i sak til formannskapet i ovember 2017, fsk sak 224/17, redegjort for oppfølging av mål og tiltak i vedtaket for øvrig. Redegjørelsen ble tatt til orientering og legges fortsatt til grunn.

Spørsmål fra Erik Tørrisen, Frp i Hovedutvalg Baun:

3. 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 formannskapets behandling av saken.

Svar:

For prosjektet i Vallerveien:

Prosjektet planlegges lagt ut i markedet for salg når tomten er ferdig regulert og prosjektet klart for gjennomføring. Vallerveien er planlagt å bestå av 70 boligenheter hvorav 15 rimelige boliger til ungdom under 35 år. Med bakgrunn i borettslagslovens bestemmelser, anbefales det at andel rimelige boliger ikke overstiger 30 % av totalt antall boenheter i et prosjekt.

Ved salg til utbyggere settes det vilkår om at 15 leiligheter (2 og 3-roms leiligheter) skal prises ut i markedet med en rabatt på 15 % . Utbygger vil hensynta at 15 enheter skal selges til rabattert pris ved kjøp av tomten/prosjektet fra Bærum kommune ved at tomtebelastning (= pris for hver m² salgbart areal (BRAS) på tomten) reduseres i forhold til salgsverditap. Antatt tomtebelastning for Vallerveien er kr. 17 000 m²/BRAS (jfr DNB Næringsmegling 20.2.19.). Rimelige boliger vil her utgjøre ca. 694 m² av 6100 m². I henhold til samtale med aktører i bransjen vil en slik rabattert pris redusere tomtebelastning med ca 5 %.

For en utbygger vil det være svært attraktivt å kjøpe et ferdig regulert prosjekt i Bærum. Det reduserer finanskostnad og reguleringsrisiko. Finanskostnader kan være betydelige ved å kjøp av tomt som er under reguleringsprosess over flere år, i tillegg til utviklingskostnader i tidligfase.

At kommunen er kjøper av en stor andel av boligene (omsorgsboligene) i kombinasjon med at boliger tiltenkt førstegangskjøpere vil være svært attraktive, vil åpne for at byggelån kan skje raskt. Byggelånsbank setter normalt krav til at 50 – 60 % av boligene skal være solgt før tilsagn utbetales. At kommunen kjøper 16 omsorgsboliger og 15 boliger blir lagt ut i markedet med prisrabatt i forhold til markedsverdi, vil også medføre lavere salgs- og markedsføringskostnader for utbygger. En slik besparelse kan normalt utligne tap av salgsinntekt for rabatterte boliger.

For prosjektet ved Gjøannes Stasjon:

Her utnyttes taket på innfartsparkering for å bygge boligene. Derav kan kommunen stille vilkår om at boligene kan prises 15 % under markedspris ettersom tomteverdi for boligene vil være lav fordi man utnytter takflater for innfartsparkeringen.

For øvrig gjelder de samme forhold her som for Vallerveien.