

**NOTAT**

Dato: **22.03.2019**
Arkivkode:
J.postID: **2019044872**
Arkivsaksnr: **18/29460**

Til:			
Kommunestyret			

Fra: Rådmannen

Vedrørende: **Oversikt over vedtatte boligpolitiske virkemidler for ungdom under 35 år**

Til behandlingen i kommunestyret 27.03.2019 har formannskapet bedt rådmannen «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, formannskapets vedtak i november 2017 og formannskapets vedtak i februar 2019. Rådmannen bes om å inkludere mulige virkemidler som fremkommer etter dialogen med de private utbyggerne som er nevnt i saken. Oppsummeringen skal omfatte vedtatte virkemidler både for kommunale tomter og den løpende boligbygging som skjer i privat regi».

KST - 074/17 - 21.06.2017 og oppfølging i FSK – 224/17 – 28.11.2017:

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

Følgende mål og tiltak er relevante når det gjelder boligpolitikk for ungdom under 35 år.

Mål

- Det settes årlige mål for andelen rimelige boliger.
- Øke antall boliger for nøkkelpersonell i kommunen og yngre førstegangs kjøpere.
- Øke antall ordinære utleieboliger

Tiltak

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

Rådmannens kommentar: Tiltaket åpner for at kommunen i reguleringsplaner kan fastsette lavere kvalitetskrav evt høyere utnyttelse hvis dette gir rom for rimeligere

boliger. Det kan også omfatte ungdom under 35 år. Rådmannen vil gjøre konkrete vurderinger i aktuelle reguleringsplaner som vil bli fremmet fremover.

- I reguleringsplaner med mer enn 25 boliger skal inntil 20 % være leiligheter inntil 50 kvm BRAS.

Rådmannens kommentar: Tiltaket er begrunnet i at det å binde utbyggere til å også bygge en andel mindre leiligheter, vil senke «inngangsbilletten» til boligmarkedet. Tiltaket er ikke spesielt innrettet mot ungdom som målgruppe, men kan også gjelde denne gruppen. En noe strengere formulering om at 20% av leiligheten skal være under 50kvm, er tatt inn i bestemmelsene for KDP 3 for Fornebu. Tilsvarende formuleringer vil bli tatt inn i nye reguleringsplaner som omfatter mer enn 25 boliger. Rådmannen vil påpeke at kommunestyrets vedtak om «inntil 20%» åpner for valgfrihet mht alt mellom 0 og 20%. Rådmannen har derfor tolket vedtaket til å gjelde at reguleringssjefen foreslår et måltall innenfor spennet 0-20%, men at måltallet settes som absolutt krav, dvs at bestemmelsene vil lyde «xx% av leilighetene skal være under 50 BRA».

Siden kommunestyrets vedtak er det tatt inn krav om små leiligheter i følgende planer:

- Sandvika sentrum øst, vedtatt 31.5.17 – 20% inntil 50 kvm
 - Kirkeveien 59, vedtatt 20.4.18 – blokkbebyggelsen 20% under 50 kvm
 - Gml. Ringeriks vei 39-47, vedtatt 30.5.18 - felt BF 1 min 10% to-roms pluss off. omsorgsboliger og felt BF2 min 20% to-roms
 - Nesveien 15, vedtatt 2.5.18 – minimum 20% to-roms
 - Stabekk sentrum, vedtatt 30.5.18 (ikke rettskraftig), min 20% under 50 kvm
 - Nesveien 11, Neslia 1, vedtatt 20.6.18 – min 20% to-roms
 - Bærumsveien 225-227, vedtatt 20.6.18 – minst 20% under 50 kvm
 - Hans Haslums vei 2, datert 6.3.19 – i blokkbebyggelsen 20% 30-50 kvm.
- 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.
Rådmannens kommentar: Utbyggingsavtalen på Fornebu vil fortsatt gi kommunen et betydelig antall utleieboliger. Sak om utleieboliger for ungdom på Fornebu ble vedtatt av Formannskapet 23.01.2019, sak 012/18.
 - Kommunen må vurdere bruk av etableringslån og/eller etableringstilskudd til gitte grupper boligsøkere.
Rådmannens kommentar: Tiltaket kan også – under gitte forutsetninger - være ment for ungdom under 35 år.
 - Rådmannen bes komme med en sak om boligpolitikk for ungdom under 35 år. Der boligene blir klausulerte med alderskrav også ved videresalg, samt forbud for utleie.
Rådmannens kommentar: Det vises til fremlagte sak.

FSK – 035/19 – 26.02.2019

Formannskapetets innstilling i saken innebærer at kommunestyret inviteres til å vedta at det bygges en andel rimelige boliger til ungdom under 35 år på den kommunale tomten i Vallerveien 146 som skal bygges ut etter tanken om «mixed housing» og på tomten som i dag brukes til innfartsparkering ved Gjønnnes t-banestasjon. Hvor mange boliger det kan bli snakk om, vil bli avklart i forbindelse med regulering av tomtene. Boligene skal selges, bebos og videreselges i tråd med kommunestyrets forutsetninger i vedtak av 21.06.2017.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel og i forslag til KDP3.

I forhold til krav om andel små leiligheter i reguleringsplaner med mer enn 25 boliger, er det i kommuneplanens arealdel vedtatt en ny bestemmelse som gir hjemmel for å kreve dette:

§ 4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

Andel leiligheter inntil 50 kvm BRAS i reguleringsplaner, er i KDP3 for Fornebu foreslått skjerpet til **minst 20 %** dersom det legges opp til mer enn 25 leiligheter. Se også omtale over.

Andre virkemidler

De virkemidlene det er redegjort for i saken, kan grovt sett deles inn i fire kategorier som sammen eller hver for seg kan bidra til rimelige boliger:

- **Virkemidler knyttet til selve boligen.** Denne kategorien omfatter virkemidler som kan brukes både når det gjelder kommunale tomter og i forbindelse med løpende boligbygging i privat regi.
 - a. Det kan handle om *boligkvalitet*; der enklere arealmessige og tekniske krav til den enkelte bolig kan bidra til å gjøre den rimelig.
 - b. Det kan også handle om *fellesløsninger*; redusert arealbehov fordi det etableres løsninger for fellesskapet som den enkelte boligeier må forplikte seg til å delta i.
- **Virkemidler knyttet til utbyggers finansieringsbehov.** Denne kategorien gjelder virkemidler som kan brukes både på kommunale tomter og i forbindelse med løpende boligbygging i privat regi.
 - a. Det gjelder boligprosjekter der *samlet tomtekostnad reduseres* enten fordi tomten er ervervet til en «rimelig» kostnad eller fordi utnyttelsesgraden tillates økt. Andelen av tomtekostnad fordelt på hver enkelt bolig blir da også redusert.
 - b. Ordningen med bygging av *ulike typer boligformål innenfor samme tomt* (mixed housing), reduserer også utbyggers finansieringsbehov. Blandede formål gir grunnlag for mer utnyttelse av tomten enn om den kun skulle brukes til ett formål.
- **Virkemidler knyttet til boligkjøpers finansieringsbehov.** Denne kategorien gjelder virkemidler som stort sett kun kan brukes i forbindelse med løpende boligbygging i privat regi.
 - a. Boligen blir i utgangspunktet *bygget med en leiedel*, men leidedelen kan enkelt tas inn i boligen når det er behov for/økonomi til det.
 - b. Det gjøres avtale om en *«leie-til-eie-modell»* der boligkjøper over en periode kan få anledning til å bygge opp egenkapital gjennom verdistigning på boligen. Leietaker har rett til å kjøpe boligen når egenkapitalkravet er oppnådd.
 - c. Det er også mulig å tenke en ordning med *delt eierskap* mellom boligbygger og kjøper, som gjør inngangsbilletten for kjøper billigere, men der kjøper etter en viss periode forplikter seg til kjøpe hele boligen.
 - d. Boliger selges til en fast pris som er under forventet markedspris. Utbygger har tilbakekjøpsrett ved videresalg. Tilbakekjøpsretten er betinget slik at med prisstigning i markedet, vil begge parter tjene på ordningen. Tilsvarende deler partene også på risikoen. Det foreligger ikke klausuler om boligene skal være rimelige også ved videresalg.
- **Virkemidler knyttet til utbyggers markedsføringsbehov.** Denne kategorien gjelder virkemidler som stort sett kun kan brukes i forbindelse med løpende boligbygging i privat regi.
 - a. Utbygger velger å *redusere prisen på vanlige boliger ved førstegangskjøp* for å skape et marked og dermed få omsatt flere boliger. En slik ordning blir gjerne koblet opp

mot at utbygger kan benytte seg av tilbakekjøpsrett etter forhåndsbestemte kriterier når boligen skal selges videre. Dersom dette virkemiddelet skaper nødvendig etterspørsel, kan utbygger – ved bruk av tilbakekjøpsretten – videreselge boligen til markedspris.
