



Dato: 05.03.2019 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 19/4392 J.post ID: 19/48890  
Saksbehandler: Bjørn Harald Gjestvang  
Saksansvarlig: Stein Erik Skilhagen

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Hovedutvalg for bistand og omsorg	13.03.2019	017/19
Formannskapet	19.03.2019	061/19

## Vallerveien 146 – «Mixed housing» innovasjonsprosjekt for utvikling av fremtidens boligområder- orientering

### Formannskapet-19.03.2019- 061/19

**Vedtak:**

Saken tas til orientering.

### Hovedutvalg for bistand og omsorg-13.03.2019- 017/19

**Innstilling:**

Saken tas til orientering.

### Hovedutvalg for bistand og omsorg-13.03.2019-017/19

**Innstilling:**

Saken tas til orientering.

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Saken tas til orientering.

### SAKEN I KORTE TREKK

Rådmannen fremmer orienteringssak for innovasjonsprosjekt Vallerveien 146 – «Mixed housing» med fokus på variert boligsammensetning og sosial bærekraft. Bakgrunnen for orienteringssaken er pkt. 2 i vedtaket i Hovedutvalg for bistand og omsorg sak (BIOM-099/18, se nedenfor) og den

konkrete utviklingen i prosjektet siden Formannskapet (FSK-215/18) og Hovedutvalget for bistand og omsorg (BIOM-099/18) behandlet saken om «Mixed housing»:

«Mixed housing» - konsept for utvikling av fremtidens boligområder [FSK-215/18](#) (20.11.2018)

Vedtak:

1. Rådmannens redegjørelse for boligkonseptet «Mixed housing» tas til orientering.
2. Rådmannen konkretiserer konseptet i innovasjonsprosjektet Vallerveien 146, og legger frem egen investerings sak (BP2) for prosjektet 1. halvår 2019.
3. Rådmannen bes igangsette reguleringsarbeid for boligprosjekt basert på "Mixed housing" i Vallerveien 146 og undersøke muligheter for å anvende konseptet også i Dønskiveien 28-38.

«Mixed housing» - konsept for utvikling av fremtidens boligområder [BIOM-099/18](#) (12.12.2018)

Vedtak:

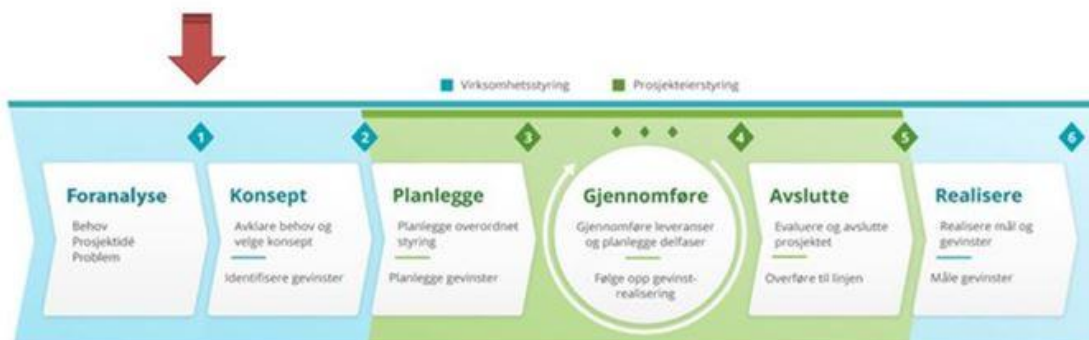
1. Saken tas til orientering.
2. BIOM ber om at det fremlegges en orienteringssak om fordeling mellom boligtyper og beboersammensetninger før saken kommer til endelig behandling.
3. Administrasjonen bes finne et norsk begrep/navn.

Øvrig relevant politisk behandling:

Kommunal politikk for rimelige boliger [KST 074/17](#) (21.06.2017)

Omsorgsboliger og valgfrihet - eie eller leie [FSK 218/18](#) (18.12.2018)

Boligpolitikk for ungdom under 35 år [FSK 035/19](#) (26.02.2019)



Investeringsreglementet, behandlet i [KST-021/16](#) (16.3.2016) gir føringer for investeringsprosjekters faser og beslutningspunkter. Foranalyse for prosjektet Vallerveien 146 startet tidlig i 2018, og ny sak BP2 for beslutning om valgt konsept fremlegges sommeren 2019.

Mixed housing-konseptet ble fremstilt for politisk behandling (arkivsak 18/28947) i november/desember 2018 med formål om «å forankre konseptet politisk, og få vedtak om å kunne sette i gang med Vallerveien 146 som pilotprosjekt sammen med Husbanken». I henhold til vedtak i [FSK-215/18](#) (20.11.2018), vil Rådmannen ved endelig fastsettelse av konsept legge frem egen sak (BP2) med prosjektforslag, fastsettelse av konsept og forslag til beslutning om igangsetting av planleggingsfase med sikte på behandling før sommeren 2019. Denne saken legges frem for forankring av organisering-, gjennomføring- og finansieringsmodeller for prosjektet.

I Rådmannens forslag til handlingsprogram 2019-2022 er det dessuten avsatt midler til innovasjonsprosjekt i Vallerveien 146 med varierte boligtyper, med målsetting om å skape et variert

boligmiljø på tomten. Dette inkluderer midler til å finansiere omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming med 60 mill.kr.

### **Konsept**

Prosjektet Vallerveien 146 er basert på det innovative boligkonseptet «Mixed housing» som presentert i [FSK-215/18](#) (20.11.2018). Grunntanken med boligkonseptet er å skape et fellesskap mellom mennesker uavhengig av alder og funksjonsnivå, og etablere et mangfoldig og inkluderende boligmiljø med varierte boligtyper innenfor et felles boligområde.

Det vil være aktuelt med leiligheter i ulike størrelser og omsorgsboliger med fellesarealer og personalfunksjoner integrert. Felles utearealer med høy kvalitet og opplevelsesverdi, som stimulerer til sosial samhandling, hører med som en viktig og naturlig del av boligmiljøet. "Mixed housing" er en arbeidstittel, og navn på konseptet skal utarbeides i samarbeid med Husbanken.

### **Visjon**

Vallerveien 146 prosjektets visjon er å skape et godt bomiljø for alle beboere, med stolthet over eget nabolag. Prosjektet skal inneholde utvendige fellesarealer som skal være et godt møtested og en sosial arena, som også kan bidra til å motvirke ensomhet og inaktivitet for beboere.

### **Målgrupper**

I samsvar med konseptets føringer inkluderer målgrupper for prosjektet Vallerveien 146:

- a. Mennesker med utviklingshemming – omsorgsboliger med tilhørende fellesareal og personalfasiliteter.
- b. Førstegangskjøpere under 35 år; 2- og 3 roms leiligheter beregnet for single/par og nyetablerte familier som prises 15 % under markedspris.
- c. 2-3 familieleiligheter (4 roms) øremerket utvalgte startlåsmottakere
- d. Resterende leiligheter skal selges i det ordinære markedet til markedspris

### **Leilighetsfordeling**

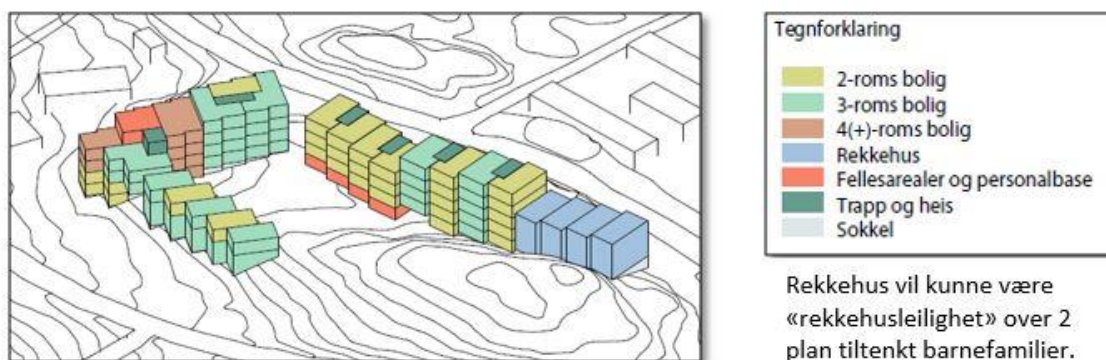
Sammensetningen av leiligheter i prosjektet gjenspeiler intensjonene om god integrering, med varierte leilighetsstørrelser beregnet for ulike brukere/ målgrupper. Fellesarealer skal være tilgjengelige for alle beboere.

Foreslått leilighetsfordeling er:

- a. 16 omsorgsboliger, blant annet for mennesker med utviklingshemming
  - I tillegg kommer nødvendige areal til fellesareal og personalfasiliteter.
- b. 12 leiligheter for førstegangsetablerere under 35 år
  - 8 stk. 2-roms
  - 4 stk. 3-roms
- c. 2-3 familieleiligheter 4-roms øremerket solgt til utvalgte startlåsmottakere/etableringstilskudd
- d. Resterende leiligheter til salg i det ordinære markedet
  - 2/3/4-roms leiligheter, med antatt vekt på 3-roms

Endelig utviklingspotensial vil først kunne fastsettes etter vedtatt regulering og gjennom planleggingsfasen.

Forslag til foreløpig modell for leilighetsfordeling (vil optimaliseres frem mot BP2):



Illustrasjon: Asplan Viak AS

### **Interessentinvolvering**

14.02.2019 ble det på Gjettum skole avholdt åpent informasjonsmøte om prosjektet. Initiativet ble godt mottatt av de 35 eksterne oppmøtte, som uttrykte at de setter pris på å bli involvert og gis innsikt i kommunens planer på et tidlig tidspunkt. Tematikk som ble tatt opp var blant annet 1) Kjøremønster og trafikk (trafiksikkerhet), 2) Nærmiljø for nabolaget (utsikt og byggehøyder/ estetikk og byggeskikk), 3) Friluftsliv og landskap (grøntarealer), 4) Støy og ulemper i byggefasen.

At det legges til rette for en integrert boligmasse for ulike målgrupper syntes å bli godt mottatt.

### **Gjennomføringsmodell og organisering**

Tradisjonelt bygges boliger enten av private utbyggere for salg på det åpne markedet eller som egne formålsbygg av kommunen. Det nye konseptet har til hensikt å etablere en samarbeidsmodell mellom kommunen og en privat utbygger, der det skapes et integrert og inkluderende boligmiljø med varierte boligtyper innenfor ett og samme boligområde.

Prosjektet planlegges med ca. 70 leiligheter organisert som et ordinært borettslag. 16 av disse leilighetene skal være omsorgsboliger som tildeles av Bærum kommune til blant annet mennesker med utviklingshemming. Omsorgsboligene skal utformes etter Husbankens krav til omsorgsboliger. Beboerne av omsorgsboligene skal tilbys valgfrihet mellom leie eller eie, i samsvar med politisk sak Omsorgsboliger og valgfrihet - eie eller leie [FSK 218/18](#) (18.12.2018).

Øvrige leiligheter selges i markedet på vilkår som Bærum kommune setter som krav ved salg av prosjektet til en privat utbygger. Foreslått fordeling tilsier at 12 leiligheter skal selges med en rabatt på 15 % under markedspris til førstegangsetablerere under 35 år, i tråd med vedtak knyttet til politisk sak Boligpolitikk for ungdom under 35 år [FSK 035/19](#) (26.02.2019). Subsidieringen av leilighetene til førstegangskjøpere vil følge boligene og ikke eier, og Bærum kommune vil ha forkjøpsrett. Disse leilighetene vil få tinglyst bestemmelse om prisregulering ved videresalg og krav til at hjemmelshaver selv må bo i leiligheten. Det vil også være forbud mot utleie, i tråd med intensjonen om at dette skal være boliger rettet mot førstegangskjøpere, samt den generelle bestemmelsen om forbud mot utleie i borettslagsloven.

På bakgrunn av disse føringene vurderes prosjektet lagt ut i markedet for salg når prosjektet er ferdig regulert og klart for gjennomføring. Gjennomføringen vil ha tilnærminger til "Sandnesmodellen". Dette innebærer blant annet at utbygger konkurrerer på pris for prosjektet og

prissetting av de kommunale omsorgsboligene. I utvelgelsen av kjøper vil Bærum kommune kreve erfaring og kompetanse for gjennomføring av tilsvarende prosjekter og nødvendig finansiell soliditet. Konkurransen vil foregå gjennom prekvalifisering av deltakere, der 3-4 aktører velges ut. Kvalifiserte utbyggere skal gi pris for prosjektet og nøkkelferdige omsorgsboliger.

Bærum kommune setter dermed premisene for prosjektet, i samsvar med kommunens og Husbankens krav, inkludert overordnede tekniske krav, miljø- og energikrav samt kvalitetskrav. Kommunen skal sikre at gjennomføringen og boligsalget skjer iht. vedtatte salgskriterier.

### **Økonomi og finansiering**

Med foreslått modell vurderer kommunen å selge boligprosjektet ferdig regulert. For en utbygger vil det være svært attraktivt å kjøpe et ferdig regulert boligprosjekt i Bærum. Et ferdig regulert boligprosjekt reduserer finanskostnader og reguleringsrisiko. At kommunen kjøper 16 enheter (omsorgsboligene), i kombinasjon med at det tilbys rabatterte boliger tiltenkt førstegangskjøpere, vil dessuten være attraktivt. Både forhåndssalg av omsorgsboligene til kommunen og rabatterte boliger som ventelig er mer lettsolgte, vil redusere salgsrisiko for utbygger. Byggelånsbank setter normalt krav til at 50-60 % av boligene skal være solgt før byggelån utbetales og byggearbeidene kan starte.

Fravær av reguleringsrisiko, sammen med redusert salgsrisiko, vil tilrettelegge for tidligere realisering av prosjektet. For kommunen vil det ha stor verdi å realisere nye omsorgsboliger, i tillegg til læringspunktene og de sosiale synergiene i dette pilotprosjektet. Et alternativ til å selge prosjektet ferdig regulert vil kunne være å optimalisere prosjektet i samarbeid med en boligutvikler i forkant av reguleringen, for å sikre gode og markedstilpassede innspill tidlig i prosjektet.

Husbankens medvirkning står sentralt i realiseringen av prosjektet. I møte med Husbanken 25.01.2019 ble rammer for finansiering og organisering av prosjektet nærmere avklart. Foreslått prosjektmodell ble i dette møtet i stor grad fastsatt sammen med Husbanken basert på prinsipper beskrevet over.

Husbanken er positiv til prosjektet og har gitt foreløpig tilsagn om finansiering. Dette omfatter følgende finansieringsytelser:

- a. Borettslaget vil søke Husbanken om grunnlån med 75% av salgsverdi (foreløpig estimert ramme 300 mill.kr). Grunnlån til finansiering av felleslån for borettslaget vil gi kjøpere gunstige rentebetingelser. Grunnlånets størrelse beregnes etter at prislister er fastsatt.
- b. Husbanken vil gi Bærum kommune investeringstilskudd på 1,7 mill.kr pr omsorgsleilighet, til sammen 27,3 mill.kr for 16 omsorgsboliger.
- c. I samsvar med vedtak 18.12.2018 i saken Omsorgsboliger og valgfrihet – leie eller eie vil omsorgsboliger bli tilbudt med valgfrihet mellom leie eller eie. Dersom man velger å eie omsorgsbolig vil dette bli fullfinansiert gjennom grunnlån i Husbanken og at kommunen yter rabatt for en andel av investeringstilskuddet.

I tillegg forventes selve salget av prosjektet å gi kommunen en betydelig netto økonomisk gevinst.

Kommunen har også hatt dialog med kommersielle banker med hensyn til finansiering av leiligheter øremerket førstegangskjøpere. DNB har signalisert at de vil være positive til å vurdere rabatten på 15 % som å tilfredsstille et egenkapitalkrav på 15 % for førstegangskjøpere, under forutsetning av

tilstrekkelig betalingsevne.

***Videre prosess***

Rådmannen kommer tilbake med fremleggelse av sak (BP2) med prosjektforslag, fastsettelse av konsept og forslag til beslutning om igangsetting av planleggingsfase sommeren 2019.

**Behandlingen i møtet 19.03.2019 Formannskapet**

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Formannskapet-19.03.2019- 061/19:**

**Vedtak:**

Saken tas til orientering.

**Behandlingen i møtet 13.03.2019 Hovedutvalg for bistand og omsorg**

**Votering:**

Enstemmig vedtatt.

**Hovedutvalg for bistand og omsorg-13.03.2019- 017/19:**

**Innstilling:**

Saken tas til orientering.