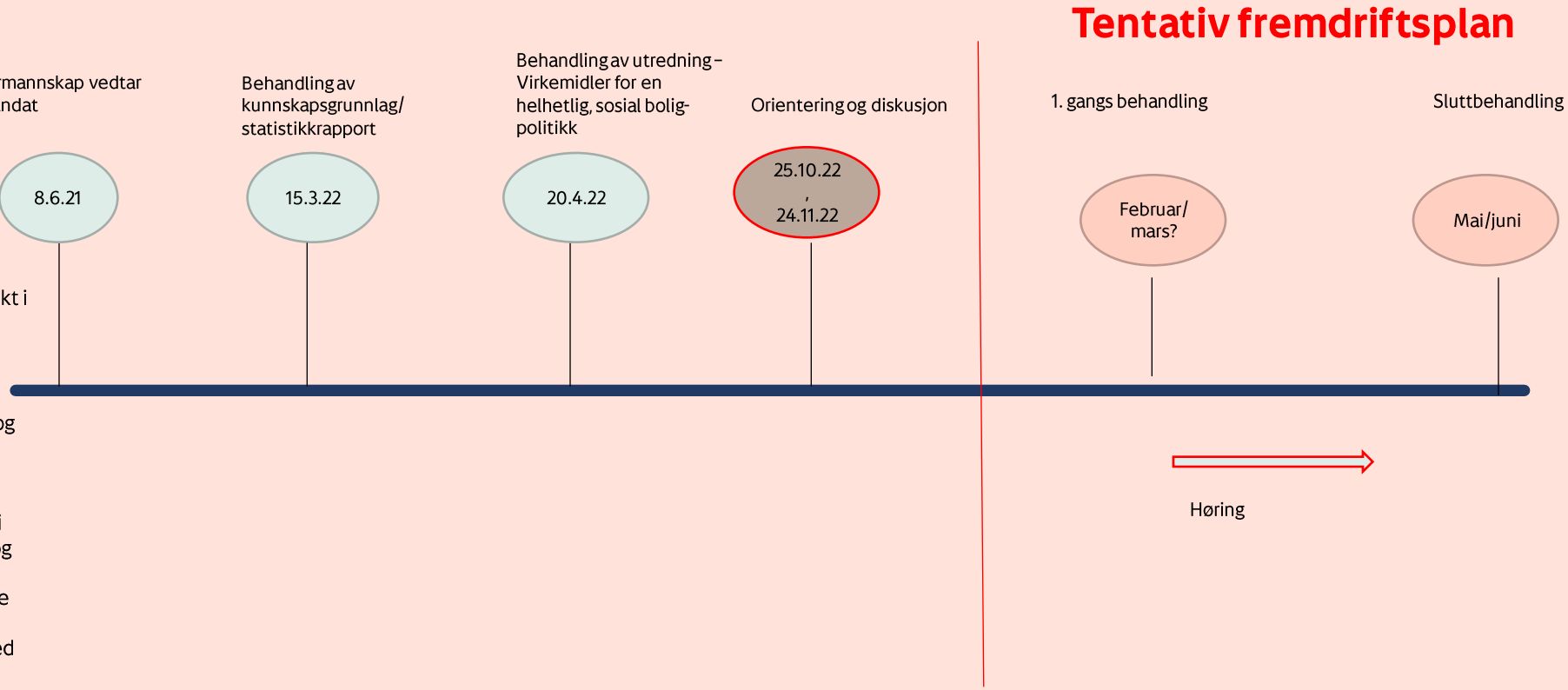
Temaplan boligutvikling

Rådene – møter i november/ Hovedutvalg for helse, sosial og omsorg den 24.11.22

Tidslinje – arbeid med temaplanen



Mandat:

1. Temaplanen skal ta utgangspunkt i kommuneplanens samfunnsdel
2. Temaplanen skal beskrive kommunens virkemidler for tilrettelegging av et mangfoldig boligtilbud for alle innbyggere, og kommunens virkemidler for tilrettelegging for boligvekst og boligutvikling
3. Temaplanen skal se boligtilbud i sammenheng med inkludering og integrering slik at et mangfoldig tilbud også omfatter geografiske forhold og befolkningssammensetning, med mål om å unngå segregering
4. Mulighetene og behovet for etablering av en tredje boligsektor skal utredes og vurderes
5. Temaplanen skal foreslå overordnede strategier for boligsosialt arbeid, herunder tilrettelegging av boformer tilpasset ulike sykdomsbehov
6. Temaplanen kan inneholde konkrete tiltak

Tre perspektiv:

1. Tilrettelegging for en variert og mangfoldig boligbygging
2. **Mulige tiltak for at innbyggere i «mellomgruppen» skal kunne kjøpe egen bolig**
3. Mulige tiltak for å styrke arbeidet rettet mot de som er vanskeligstilte på boligmarkedet og er ute av stand til å skaffe bolig selv

Temaplanen vil - i tråd med vedtaket - inneholde forslag til tiltak rettet mot alle disse tre sidene av boligutviklingen.

Denne orienteringen handler om punkt 2

Dagens orientering

Kommunen kan ta i bruk **ulike modeller** for å påvirke utviklingen av en mer mangfoldig og sosialt bærekraftig boligutvikling.

Det politiske handlingsrommet ligger blant annet i hvilken rolle kommunen bør innta for at flere innbyggere skal kunne kjøpe egen bolig, på kort eller lang sikt.

Det prøves ut ulike modeller i Kommune-Norge som kan illustrere disse ulike rollene, og hvilke konsekvenser og dilemmaer disse kan medføre.

«Mellomgruppen»

Noen husholdninger har etableringsutfordringer uten at de er langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet. Begrepet «mellomgruppen» brukes ofte om denne gruppen husholdninger.

Gruppen har et inntektsnivå som gir dem begrenset mulighet til å kjøpe egnet bolig i kommunen, eller i den kommunedelen de har tilknytning til. Husholdninger i mellomgruppen har et inntektsnivå som ikke gir mulighet til å spare opp nødvendig egenkapital.

Begrepet «mellomgruppen» opererer med to inntektsgrenser:

- Øvre inntektsgrense: Inntekt som er nødvendig for å kjøpe en egnet bolig i det lokale boligmarkedet

- Nedre inntektsgrense: Inntektsnivået hvor en husstand ikke lenger regnes som vanskeligstilt og således ikke kvalifiserer til boligsosiale virkemidler som kan benyttes til eie-etablering

Boligkjøpsmodeller

Boligkjøpsmodeller defineres som boliger som blir solgt med lavere eierandel og kjøpesum eventuelt i kombinasjon med en prisregulering. Den andelen som ikke kjøpes ved overtakelse, kan kjøpes suksessivt over tid.

Boligkjøpsmodeller kan også være andre modeller der kjøp og leie av bolig kombineres, slik at kjøp av bolig blir tilgjengelig for en bredere gruppe. Definisjonen tar utgangspunkt i de ulike alternative boligkjøpsmodeller som er lansert i det norske boligmarkedet i dag – modeller som deleie, bostart, leie til eie eller eiermodeller (hvor boligen selges 10 – 15 % under markedspris).

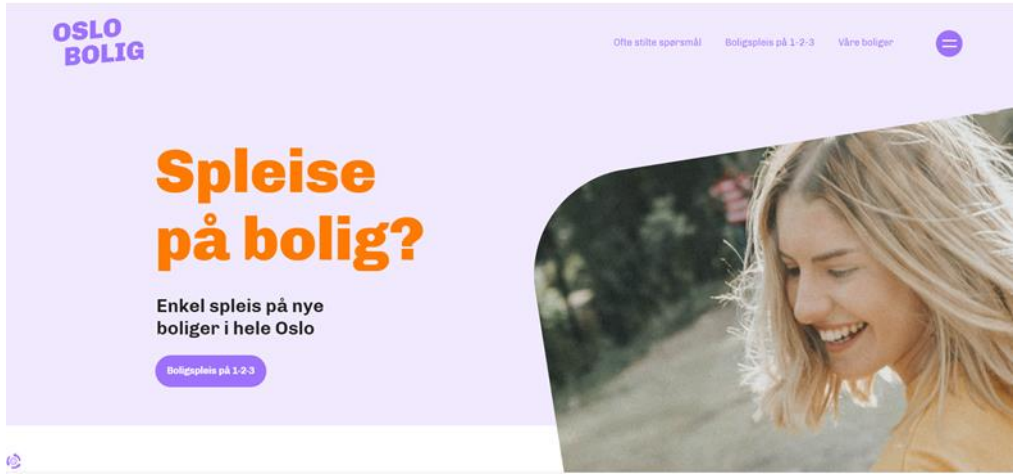
Det er først og fremst OBOS som har lansert og tilbudt boligkjøpsmodeller på markedet i et visst volum. OBOS har ut viklet modellene Bostart og Deleie, mens Fredensborg og USBL har utviklet leie- til eie modeller. Det finnes også utprøving av andre boligkjøpsmodeller.

Eksempler på modeller brukt i andre kommuner

1. «Oslobolig»
2. «Sandnesmodellen»
3. «Utbyggingsavtaler» - eksempel fra Asker kommune
4. «Det gode nabolag» – eksempel fra Bærum kommune

1. «Oslobolig»

Kommunen samarbeider med private aktører/etablerer felles boligselskap, hvor kommunen **kjøper boliger av samarbeidspartnerne og selger disse videre** til valgt målgruppe.



- *Mulige konsekvenser for kommunen:*
  - Kommunen tar ikke utbyggingsrisiko, men salgsrisiko.
  - Kommunen kan risikere å måtte kjøpe boligene til en høyere pris enn de kan selges for, dersom de skal «nå» målgruppen.
  - Kommunen kan legge til rette for boligkjøpsmodeller som leie til eie, del-eie mv.. Dersom slike modeller tilbys vil kommunen beholde deler av investerings-kostnadene inntil boligkjøper har kjøpt hele boligen, men disse kostnadene skal i utgangspunktet dekkes av husleie
- *Mulige konsekvenser for innbyggere:*
  - Lavere terskel for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger å komme inn på eiermarkedet ved at det blir rimeligere boliger tilgjengelig.
  - Flere kan bo trygt og med større forutsigbarhet
- *Mulig dilemma:*
  - bør det settes krav til botid før boligene eventuelt selges på nytt for å motvirke utnyttelse av tilbudet, om kommunen skal ha forkjøpsrett ved salg for å kunne selge boligen videre til andre i målgruppen, og hvordan målgruppen skal defineres.

Mer om "Oslobolig"

Opprettet etter vedtak i byrådet i Oslo i 2021

«Osloboligs boligkjøpsmodeller skal være et alternativ til ordinært boligkjøp. Retningsgivende for målgruppen er en vurdering av hvem som i størst grad er representert på leiemarkedet i Oslo i dag. I Oslo er leie mest utbredt for aleneboende og aleneforeldre med små barn.

Målgruppen er definert i to hovedgrupper:

- Førstegangskjøpere med en inntekt lavere brutto inntekt enn 600 000 kr
- Personer som ikke eier annen bolig med lavere brutto inntekt enn 750 000 kr.

Det er særlig førstegangskjøpere som sliter med å nå egenkapitalkravet på 15 % av boligens verdi selv om de har høy lånebetjeningsevne. Nærmere 50 % av alle førstegangskjøpere i Oslo får hjelp fra sine foreldre, eller finner andre løsninger som å kjøpe boliger sammen med andre. Med en slik definert målgruppe, vil selskapet sikte seg inn på personer som ikke får hjelp eller har andre løsninger til å kjøpe sin egen bolig.

For målet med Oslobolig er å tilby en alternativ vei inn til boligmarkedet til personer med en vanlig inntekt. Gjennomsnittlig årslønn på landsbasis for 2021 er på kr 587 600. Ut fra Oslo kommunes egen statistikk var gjennomsnittlig inntekt for innbyggere i Oslo med lavere høyere utdanning (inntil 4 år) i 2019 total t kr 595 000. Dette er utgangspunktet for inntektsbegrensningen for førstegangskjøpere.»

2. «Sandnesmodellen»

Kommune **kjøper tomter, klargjør disse for boligbygging og selger tomtene** til boligutviklere, med krav til kvalitet og vilkår for pris, boligkjøpsmodell og/eller målgruppe.

Mulige konsekvenser for kommunen:

- Drammen kommune eier i dag et begrenset antall tomter som er egnet for boligutvikling, og vil derfor måtte kjøpe opp tomter.
- For å få til ønsket, variert boligtilgang i alle kommunedeler må det også påregnes kjøp av tomter i områder med høye tomtepriser.
- I denne modellen vil kommunen i stor grad kunne styre hvor det er ønskelig å bygge nye boliger og hvilke type boliger for formålet, og kan jobbe strategisk for å oppnå ønsket utvikling i områder.

Mulige konsekvenser for innbyggere:

- Lavere terskel for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger å komme inn på eiermarkedet ved at det blir rimeligere boliger tilgjengelig.
- Kommunen kan stille krav i forhold til tilrettelegging for boligkjøpsmodeller som deleie, leie til eie mv..
- Nabolag med variert boligsammensetning.
- Mindre sosial ulikhet og utjevning av levekårsforskjeller i kommunen.

Mulige dilemmaer:

- I et lengre perspektiv vil boligene kunne gå over til å bli del av det ordinære markedet, og vil ikke være rimelige boliger, eller boliger med mulighet til å kjøpe etter boligkjøpsmodell.
- Det må vurderes om kommunen skal ha forkjøpsrett ved salg og hvordan målgruppen eventuelt skal defineres.

Mer om “Sandnesmodellen”

Selskapet har fokus på økt produksjon av boliger for førstegangsetablerere.

Kjøper uregulerte tomter ved opsjon og regulerer til boligformål, fradeler mindre tomter og tilrettelegger infrastruktur. Tomtene selges til en nøktern markedspris gjennom prosjektkonkurranser hvor ulike utbyggere inviteres til å delta.

Sandnes tomteselskap:

Formål:

- Boligpolitiske grep for å gi førstegangsetablerere et rimelig botilbud og sikre en sosial boligpolitikk
- Byggeklare næringstometer skal være hyllevare i Sandnes
- Fremskaffe byggeklare tomter til offentlige formål

3. «U**tbyggingsavtaler»** Asker kommune

Kommunen benytter seg av forkjøpsrett i utbyggingsavtaler ***og kjøper en andel av boligene i nye boligfelt***, og selger boligene videre til valgt målgruppe.

Som eier av boligene kan kommunen selge boligene til innbyggere etter ulike boligkjøpsmodeller (for eksemplet del eie eller leie til eie).

Mulige konsekvenser for kommunen:

- Kommunen kan forhandle frem forkjøpsrett til en avtalt andel av boligene (eks ca. 20 - 30 %) i utvalgte nye boligprosjekter. Kommunen må investere i kjøp av boligene og løper risiko i forbindelse med salg
- Kommunen kan legge til rette for å tilby boligkjøpsmodeller som leie til eie, del-eie mv.. Dersom slike modeller tilbys vil kommunen beholde deler av investerings-kostnadene inntil boligkjøper har kjøpt hele boligen, men disse kostnadene skal i utgangspunktet dekkes av husleie

Mulige konsekvenser for innbyggere:

- Rimeligere boliger å leie.
- Mulighet til langsiktig leiekontrakt .
- Nabolag med variert boligsammensetning
- Mindre sosial ulikhet og utjevning av levekårsforskjeller i kommunen.
- Kan økte tilgangen til omsorgsboliger / bofellesskap for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Mulige dilemmaer:

- Kommunen kan risikere å måtte kjøpe boligene til en høyere pris enn de kan selges for, dersom de skal «nå» målgruppen. Vil være avhengig av gode betingelser fra utbygger.
- Det må vurderes om det bør settes krav til botid og om kommunen skal ha forkjøpsrett når boligene skal selges igjen for å kunne selge boligen videre til andre i målgruppen.

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter plan- og bygningsloven, og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan

Mer om "Utbyggingsavtaler"

Asker kommune har inngått utbyggingsavtale med boligsosiale hensyn for Vestre Billingstad.

I avtalen forplikter utbyggerne seg til å gi kommunen forkjøpsrett for totalt 4 % av boligene, (kjøp av ordinære nye boliger og kjøp av boliger til bofellesskap).

For kjøp av nye boliger gis kommunen forkjøpsrett for inntil 2 % av boligene innenfor hvert delfelt. 2 % utgjør ca. 33 boliger. Eventuelle kjøp av nye boliger skal skje til markedspris. Kommunen står fritt til å velge type leilighet, størrelse og plassering, men skal spre eventuelle kjøp på ulike felt/byggetrinn for å unngå negativ opphoping av kommunalt disponerte boliger.

Kommunen gis også forkjøpsrett for inntil 2 % av boligene til bofellesskap for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Ved kjøp av boliger til bofellesskap må kommunen kjøpe samtlige boliger i en etasje. (Asker kommune, 2018)

4. "Det gode nabolag" - Bærum kommune

Kommunen **selger kommunale tomter** til boligutviklere, med krav til kvalitet og vilkår for pris, boligkjøpsmodell og/eller målgruppe.

Mulige konsekvenser for kommunen:

- Kommunen slipper risiko ved boligbygging og salg.
- Drammen kommune eier i dag et begrenset antall tomter som er egnet for formålet.
- Med vilkår som beskrevet kan kommunen måtte selge tomter til en lavere pris enn på det ordinære markedet.

Mulige konsekvenser for innbyggere:

- Dersom kommunen stiller krav om pris og/eller tilrettelegging for boligkjøpsmodeller som for eksempel deleie eller leie til eie vil flere kunne kjøpe bolig.

Mulige dilemmaer:

- I et lengre perspektiv vil boligene kunne gå over til å bli del av det ordinære markedet, og vil ikke være rimelige boliger, eller boliger med mulighet til å kjøpe etter boligkjøpsmodell.

Det gode nabolag

Bærum kommune er ansvarlig for dette eksempelet.

SPG Scandinavian Property Group og TAG arkitekter er ansvarlig for skisseprosjektet Det gode nabolaget i Vallerveien 146.

Om "Det gode nabolag"

Boligkonsept utarbeidet i samarbeid mellom Bærum kommune og Husbanken. Konseptet går ut på å kombinere omsorgsboliger, boliger for førstegangsetablerere og ordinære boliger i ett boligprosjekt.

Kommunen kan tilby boliger til førstegangsetablerere med 15% prisrabatt.

Brukere av omsorgsboliger kan velge eie eller leie. Ved eie vil kommunen gi investeringstilskudd fra Husbanken som prisrabatt. På denne måten er kjøp av omsorgsbolig fullfinansiert.

Prosjektet organiseres som borettslag hvor 75% av kjøpesummen finansieres ved grunnlån fra Husbanken.

Bærum kommune har planer om å utvide konseptet til flere tomter. Husbanken vil lansere konseptet nasjonalt.

I tabellen under sammenlignes de fire modellene, med utgangspunkt i hvilke konsekvenser de vil kunne gi for innbyggere og for kommunen, og mulige dilemmaer

Kommunens rolle	Mulige konsekvenser for innbyggerne	Mulige konsekvenser for kommunen	Mulige dilemmaer
Kommunen samarbeider med private aktører/etablerer felles boligselskap, hvor *kommunen kjøper boliger* av samarbeidspartnerne og *selger disse videre til valgt målgruppe*	Lavere terskel for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger å komme inn på eiermarkedet ved at det blir rimeligere boliger tilgjengelig. Flere kan bo trygt og med større forutsigbarhet	Kommunen har ikke utbyggingsrisiko, men salgsrisiko. Kommunen kan risikere å måtte kjøpe boligene til en høyere pris enn de kan selges for, dersom de skal «nå» målgruppen. Kommunen kan legge til rette for å tilby boligkjøpsmodeller som leie til eie, del-eie mv.. Dersom slike modeller tilbys vil kommunen beholde deler av investerings-kostnadene inntil boligkjøper har kjøpt hele boligen, men disse kostnadene skal i utgangspunktet dekkes av husleie	Det må vurderes om det bør settes krav til botid før boligene eventuelt selges på nytt, om kommunen skal ha forkjøpsrett ved salg, og hvordan definere målgruppen som skal få mulighet til å kjøpe
Kommune *kjøper tomter*, klargjør disse for boligbygging og *selger tomtene til boligutviklere*, med krav til kvalitet *og vilkår for pris, boligkjøpsmodell og/eller målgruppe*	Lavere terskel for lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere og småhusholdninger å komme inn på eiermarkedet ved at det blir rimeligere boliger tilgjengelig. Nabolag med variert boligsammensetning. Mindre sosial ulikhet og utjevning av levekårsforskjeller i kommunen.	Kommunen vil måtte kjøpe opp tomter. I denne modellen vil kommunen i stor grad kunne styre hvor det er ønskelig å bygge nye boliger og hvilke type boliger for formålet, og kan jobbe strategisk for å oppnå ønsket utvikling i områder. For å få til ønsket, variert boligtilgang i alle kommunedeler må det også påregnes kjøp av tomter i områder med høye tomtepriser.	I et lengre perspektiv vil boligene kunne gå over til å bli del av det ordinære markedet, og vil ikke være rimelige boliger, eller boliger med mulighet til å kjøpe etter boligkjøpsmodell
Kommunen benytter seg av forkjøpsrett i utbyggingsavtaler og *kjøper en andel av boligene i nye boligfelt*, og selger boligene videre til valgt målgruppe	Rimeligere boliger å leie. Mulighet til langsiktig leiekontrakt. Nabolag med variert boligsammensetning Mindre sosial ulikhet og utjevning av levekårsforskjeller i kommunen. Kan økte tilgangen til omsorgsboliger / bofellesskap for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Kommunen kan forhandle frem forkjøpsrett til en avtalt andel av boligene (eks ca. 20 - 30 %) i utvalgte nye boligprosjekter. Kommunen må investere i kjøp av boligene og løper risiko i forbindelse med salg Kommunen kan legge til rette for å tilby boligkjøpsmodeller som leie til eie, del-eie mv.. Dersom slike modeller tilbys vil kommunen beholde deler av investerings-kostnadene inntil boligkjøper har kjøpt hele boligen, men disse kostnadene skal i utgangspunktet dekkes av husleie	Kommunen kan risikere å måtte kjøpe boligene til en høyere pris enn de kan selges for, dersom de skal «nå» målgruppen. Vil være avhengig av gode betingelser fra utbygger. Kommunen kan stille krav om forkjøpsrett når boligen selges igjen, og kan således selge boligene pånytt til valgt målgruppe, eventuelt gjennom boligkjøpsmodeller
Kommunen selger kommunale tomter til boligutviklere, med krav til kvalitet *og vilkår for pris, boligkjøpsmodell og/eller målgruppe*	Dersom kommunen stiller krav om pris og/eller tilrettelegging for boligkjøpsmodeller som for eksempel deleie eller leie til eie vil flere kunne kjøpe bolig.	Kommunen slipper risiko ved boligbygging og salg. Drammen kommune eier i dag et begrenset antall tomter som er egnet for formålet.	I et lengre perspektiv vil boligene kunne gå over til å bli del av det ordinære markedet, og vil ikke være rimelige boliger, eller boliger med mulighet til å kjøpe etter boligkjøpsmodell

Diskusjon/ refleksjon/ innspill?

DRAMMEN KOMMUNE

– et godt sted å leve