

ET BOLIGMARKED FOR ALLE

12. mai kl. 0830 – 12.00

0830	Velkommen v/Kommunaldirektør Bente Rudrud Herdlevær
0835 - 0900	Kommunen som boligpolitisk aktør v/Kommunaldirektør Arthur Wøhni
0900 - 0920	Boligmarkedet i Bærum. Prisnivå, tilbud og etterspørsel v/Mikkel Røisland i Røisland & Co
0920 - 0940	Oslo kommune orienterer om sine planer for etablererboliger v/Byrådsavdelingen for byutvikling Per Øystein Lund
0940 - 1000	Boligkjøpsmodeller i OBOS: Deleie og Bostart v/Ingjerd Sælid Gilhus, leder Boligkjøpsmodeller OBOS
1000 - 1020	Selvaag City – kompaktboliger med deling og service og Pluss konsept v/adm.dir. Sverre Molvig, Selvaag Bolig
1020 - 1040	Pause
1040 - 1100	Huseiernes Landsforbund v/generalsekretær Morten Andreas Meyer. Boligmodellene best for utbygger eller kjøper?
1100 - 1115	Tomtemuligheter Bærum kommune v/Liv B. Hansteen, kst tjenesteleder Grunneiendom.
1115 - 1135	Muligheter innenfor Plan og bygningsloven v/Jan Erik Danielsen, planjuridisk Bærum kommune.
1135 - 1155	Spørsmål - diskusjon
1155 - 1200	Oppsummering v/Ordfører Lisbeth Hammer Krogh



BÆRUM
KOMMUNE

Kommunen som boligpolitisk aktør

Kommunaldirektør Arthur Wøhni

Formannskapet 12.05.21

Sammen skaper vi fremtiden

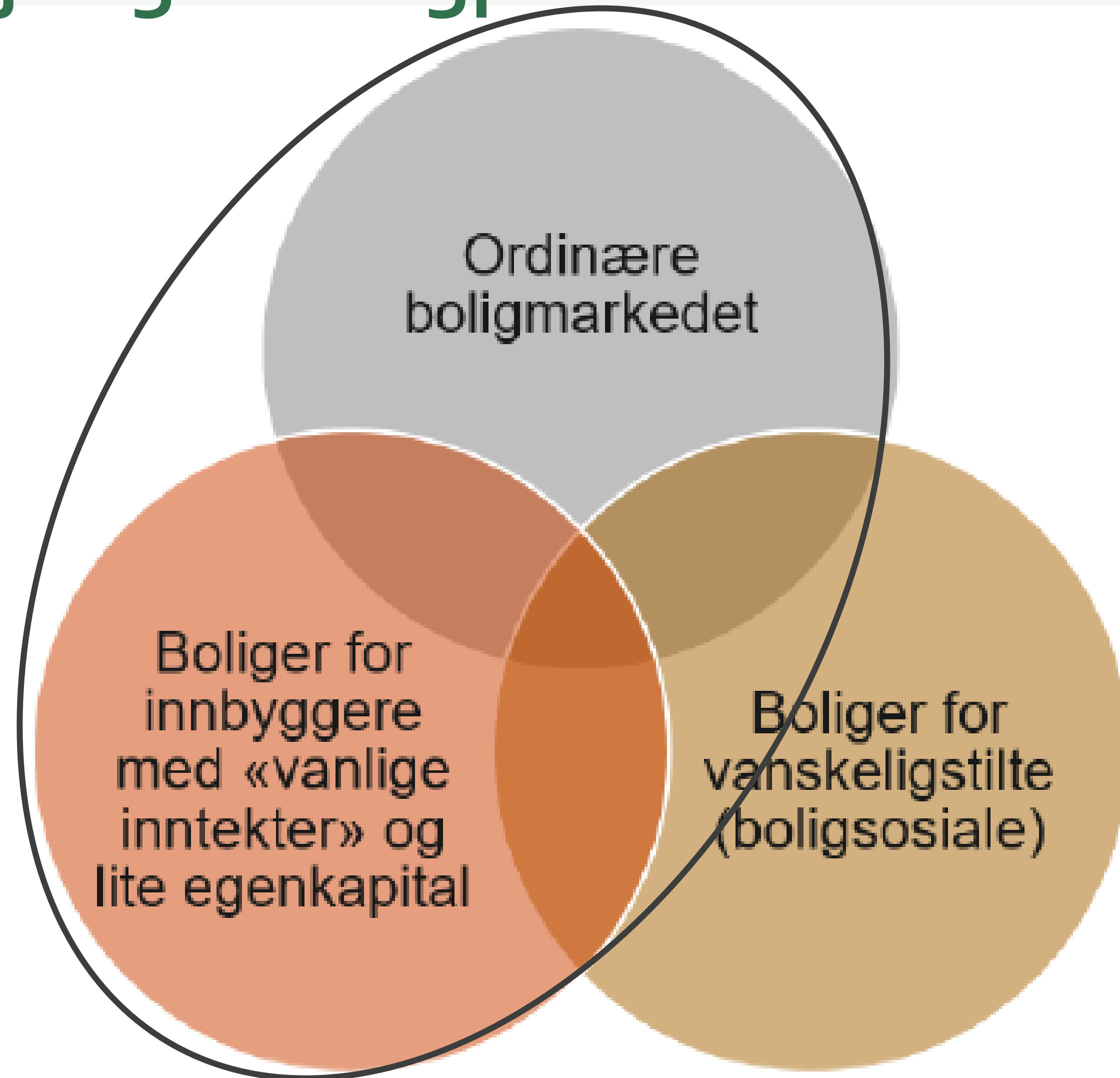
MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Fra under radaren til under lupen - hvorfor økt oppmerksomhet på bolig som politikkområde?

- ▶ Kjennetegn ved den norske boligmodellen – bolig som kilde til velferd, men også til ulikhet.
- ▶ «Bolig for alle» - et nasjonalt mål som kommunene har en viktig rolle i å nå.
- ▶ Kommunene opplever mer avmakt enn makt knyttet til virkemidler for en aktiv kommunal boligpolitikk.
- ▶ Utnytter kommunene dagens virkemidler i boligpolitikken godt nok, og er det behov for nye virkemidler?



De forskjellige «boligpolitikkene»



Boligpolitikkenes rolledelingen

Staten:

- Ansvar for å trekke opp de sentrale målene og hovedretningslinjene i boligpolitikken
- Gir lover og rammebetingelser for andre aktører
- Gir gunstig finansiering og støtte via Husbanken
- Stimulerer forskning og informasjon

Kommunene:

- Ansvar for å bidra til klargjøring av arealer for nybygging og utbygging, planarbeid
- Byggesaksbehandling
- Ansvar for husstander med svak økonomisk evne og hushold som av andre grunner ikke kan skaffe seg en bolig på de ordinære boligmarkedene

Private, herunder boligsamvirket:

- Finansierer og utformer byggeprosjekter og (tildels) utarbeider detaljplaner
- Prosjekterer og oppfører boliger.
- Forvalte deler av boligmassen

Mål og tiltak i strategien:

Mål 1: Flere skal kunne eie egen bolig



Mål 2: Leie skal være et trygt alternativ



Mål 3: Sosial bærekraft i boligpolitikken



Mål 4: Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse



NOU

Norges offentlige utredninger 2020: 16

Levekår i byer

Gode lokalsamfunn for alle

Kapittel 14 Byutvikling og bolig

14.6.1	Føringer for en sosialt balansert byutvikling
14.6.2	Mulighet til å stille krav om boligens disposisjonsform i arealplaner
14.6.3	Redusere kostnadene ved å kjøpe kommunale boliger i områder med høye boligpriser
14.6.4	Bedre muligheter for <u>boligeie</u> for lavinntektsfamilier i ulike deler av byen
14.4.5	Kvalitetssjekk av utleieforhold med husleiestøtte
14.6.6	Utrede bostøtten til barnefamilier i storbyene
14.6.7	Utvide bomiljøtilskuddet til andre levekårsutsatte områder



Kommunal politikk for rimelige boliger

Dato: 06.12.2016
Saksbehandler: Liv Birgit Hansteen
Saksansvarlig: Kristine Hjellup Horne

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Formannskapet	13.12.2016	208/16
Formannskapet	18.04.2017	069/17
Formannskapet	16.05.2017	107/17
Formannskapet	06.06.2017	128/17
Formannskapet	13.06.2017	135/17
Kommunestyret	21.06.2017	074/17

Kommunal politikk for rimelige boliger

Kommunestyret-21.06.2017- 074/17

Vedtak:

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



Oppfølging sak rimelige boliger (2017) og sak «Boligpolitikk for ungdom under 35 år (2019)

- ▶ Aktiv tomte og eiendomskjøp
- Stille krav i reguleringsplaner om leilighetssammensetning
- Krav i reg.plan om andel mindre leiligheter
- Rom for lavere P-krav og åpne for bilpool
- Aktiv bruk av utbyggingsavtaler
 - Bl. Kommunal fortinnsrett til kjøp



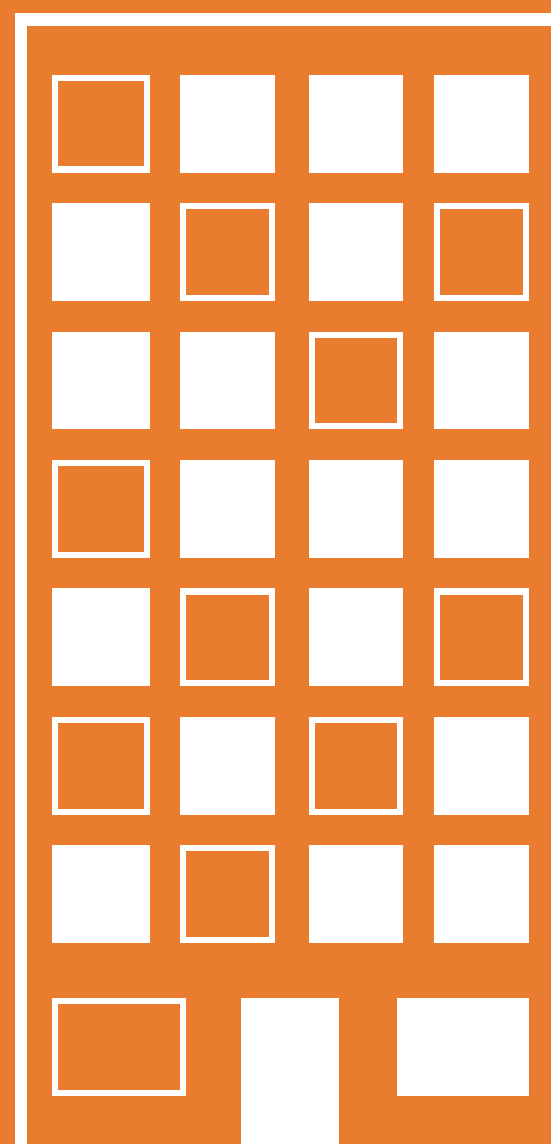
Flere utleieboliger

- ▶ Fornebuboliger – 61 utleieboliger ungdom <35år
60% av markedsleie .Populær ordning. Midler fra utbyggingsavtalene Fornebu
- ▶ Bærum kommunale Eiendomsselskap AS - 103 utleieboliger
- ▶ Stiftelsen Utleieboliger i Bærum — 113 utleieboliger
- ▶ Stiftelsen Emma Hjort Hjems Boligselskap—261 utleieboliger

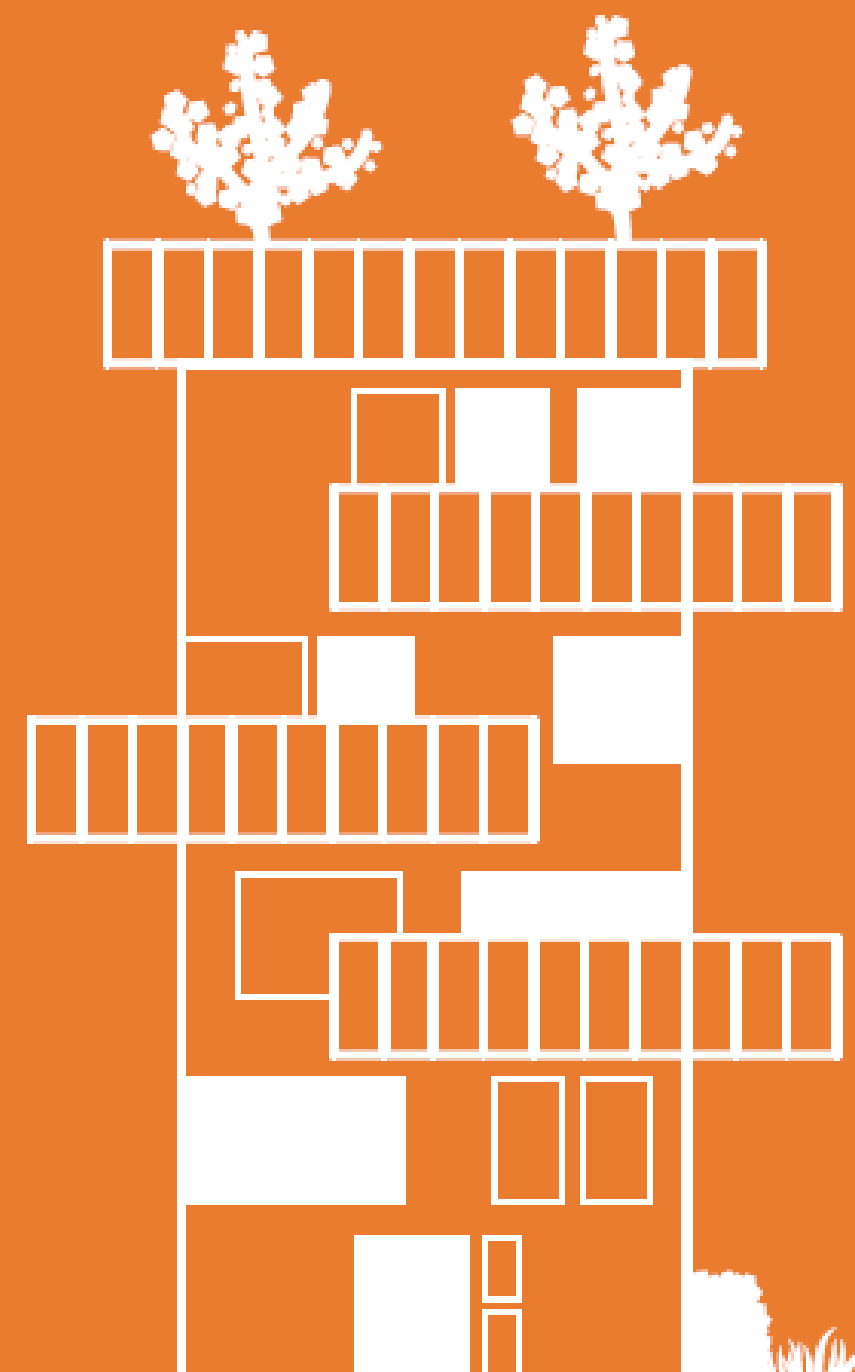




Oslo



KUNNSKAPSGRUNNLAG for en kommunal boligpolitikk





Bærum kommune har i stor grad tilsvarende ambisjoner som Asker, men har kommet noe kortere i operasjonalisering av dem.

i Kommunal politikk for rimelige boliger

Kommunen vedtok i juni 2017 en politikk for rimelige boliger¹. Det jobbes nå med konkretisering og tiltak. Det er gjennomført samtaler/diskusjoner med de største utbyggerne, men uten at det foreløpig er kommet fram til en god løsning. I innovasjonsprosjektet «Mixed housing»/«Generasjonens hus» ønsker kommunen å tilby rimelige boliger til førstegangskjøpere under 35 år – og gjerne med bistand til 15 prosent egenkapital gjennom startlån.

? Rimelige utleieboliger på Fornebu

Kommunedelplan 2 for Fornebu forutsetter at det skal legges til rette for sosioøkonomisk variasjon og en sosial boligprofil. Kommunen har inngått en utbyggingsavtale om rimelige utleieboliger² med Fornebu Utvikling AS. Avtalen gir kommunen mulighet til å anskaffe et betydelig antall utleieboliger. Ved inngåelse av leiekontrakt må leietaker være under 35 år, ha botid eller arbeidssted i kommunen og være innenfor en øvre grense med hensyn til lønn og formue. Leietiden er tre år med mulighet for utvidelse til seks år, og leieprisene er satt nedad til ca. 60 prosent av markedsleie.

Rimelige boliger gjennom Stiftelsen Utleieboliger i Bærum

Kommunen har opprettet en utleiestiftelse³ med det formål å skaffe rimelige utleieboliger til tidsbegrenset utleie. Målgruppen er personer under 35 år med botid og arbeidssted i kommunen, med unntak på Emma Hjort der også personer over 35 år kan leie. ABBL / Asker og Bærum Boligbyggelag er forretningsfører.

Salg av kommunale boliger til leietakere

Leietakere i kommunale boliger har mulighet til å kjøpe boligen de leier, under forutsetning av at den ikke er beheftet med lån/ utleietilskudd via startlån. Kommunen selger ti–tolv slike boliger årlig. Tilsvarende salg av omsorgsboliger er til politisk behandling per desember 2018.

Vallerveien 146 og Dønskiveien 28–38

Bærum kommune har behov for et stort antall boliger til særskilte grupper med omsorgsbehov og ønsket å benytte to kommunale eiendommer for å ha større enheter og oppnå bedre driftseffektivitet.

Utbyggingsplanene var imidlertid i strid med Husbankens retningslinjer for finansiering, som forutsetter mindre enheter og spredt etablering for å normalisere boligsituasjonen for dem med omsorgsbehov.

Dønskiveien 28–38 har potensial for 200 leiligheter, mens Vallerveien 146 har potensial for ca. 50–70 boliger. Det utredes nå å benytte tomtene til nye innovative modeller for «mixed housing», det vil si variert bebyggelse til kommunens behov for omsorgsboliger for eldre og psykisk utviklingshemmede kombinert med rimelige boliger for førstegangsetablerere og key-workers i tillegg til boliger til det ordinære markedet.

En modell for gjennomføring og organisering («Mixed housing» – konsept for utvikling av fremtidens boligområder) har vært behandlet i ulike politiske utvalg og avventer endelig behandling.



Hva Oslo kan lære:

- utvikle en politikk for etablering av rimelige boliger
- erverve/benytte kommunal eiendom for å utvikle rimelige boliger
- erverve/benytte kommunal eiendom til utvikling av «mixed housing», for å sikre sammensatt befolkning og sosial bærekraft lokalt kombinert med behovet for å sikre boliger for vanskeligstilte i et sammensatt bomiljø
- utrede en modell for å sikre langsiktig rimelig kostnadsnivå for rimelige boliger

Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør

- KS råd til kommunene:

asplan viak

KS FoU

Kommunesektorens organisasjon

KOMMUNEN SOM AKTIV BOLIGPOLITISK AKTØR

Dato: 07.09.2018

Nok og riktige boliger, på rett sted

BOLIGPROG 2014-2017

www.esplanviak.no

Strategiske grep:

- ✓ Bygg kunnskap og velg politisk retning
- ✓ Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivningen
- ✓ Avklar administrativ ansvars plassering og organisering
- ✓ Vær en strategisk eiendomsaktør
- ✓ Skap retning og tillit gjennom samarbeid og dialog
- ✓ Vær en garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter

I figur 5.1 er det gitt en oversikt over viktige elementer i en helhetlig kommunal boligpolitikk slik det er utviklet i dette FoU-prosjektet.



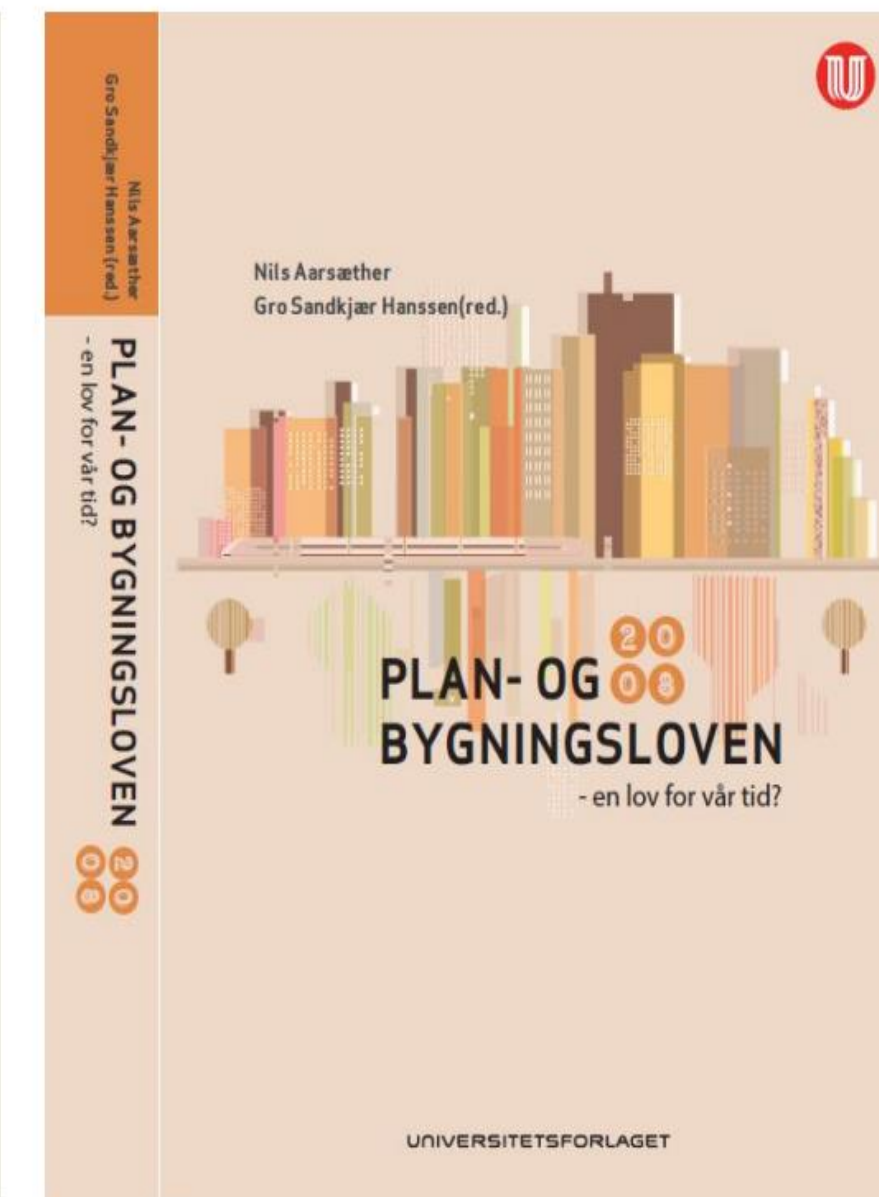
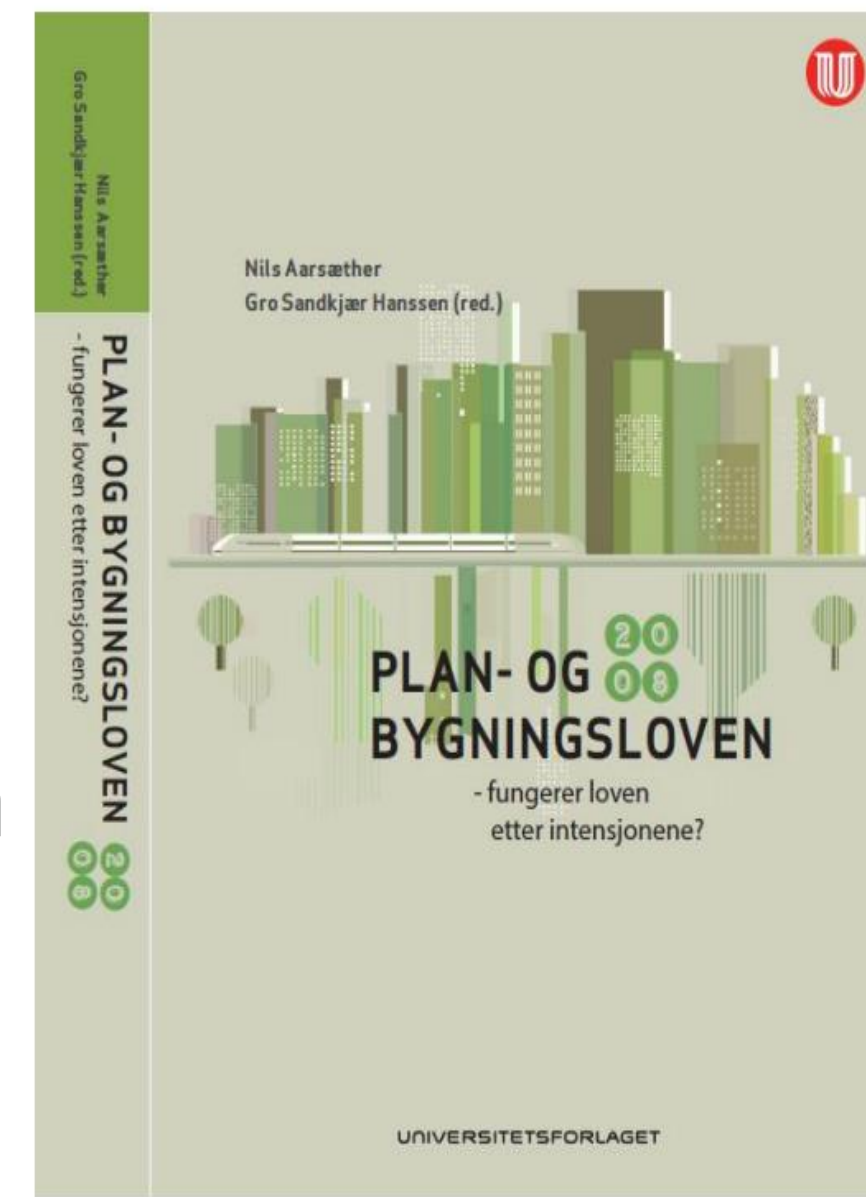
Figur 5.1. Hovedelementer i en helhetlig kommunal boligpolitikk som må bygge på en klargjøring av utfordringene, integrasjon av boligpolitiske mål, strategier og tiltak i kommunens plan- og styringssystem og valg av virkemidler og tiltak for gjennomføring.

EVAPLAN (2014-2018)

Evaluering av plandelen av Plan- og bygningsloven peker på utfordringer i boligsektoren som et av de sentrale problemene:

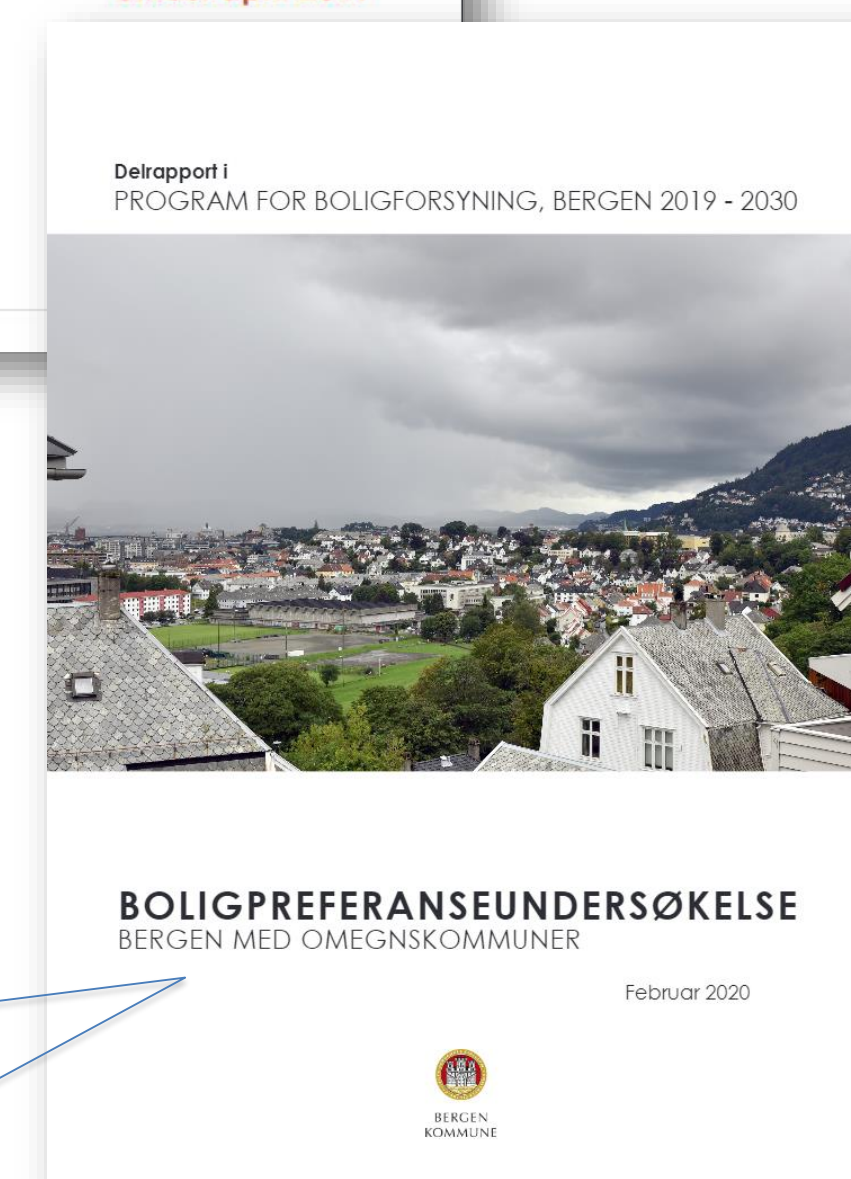
Eierlinjen i Norge kommer mange til gode, men den er svært ekskluderende for de av om lag 23% av befolkningen som leier. Det er et stort behov for sosiale boligtiltak og nye modeller for å gjøre terskelen lavere for å komme inn på boligmarkedet. Dagens lov sikrer i liten grad boligsosiale mål og ambisjoner.

Iflg EVAPLAN er dette ikke godt nok ivaretatt i den loven vi har i dag.



1. Bygg kunnskap og velg politisk retning

- Kunnskapsgrunnlag: Befolkningsprognoser m/boligbyggeprogram.
- Metodeutvikling: Boligforsyningsstrategi (boligbehovsanalyser).
- Politisk prosess om retningsvalg: Verksteder e.l. med politiske deltakelse, gjerne som del av arbeidet med kommuneplanen.



*Hva skal til for at eldre frigir sine eneboliger?
Hvilke preferanser har barnefamilier ved valg av bosted?
- Vurderes fraflyttede eneboliger som gode nok for disse barnefamiliene?*

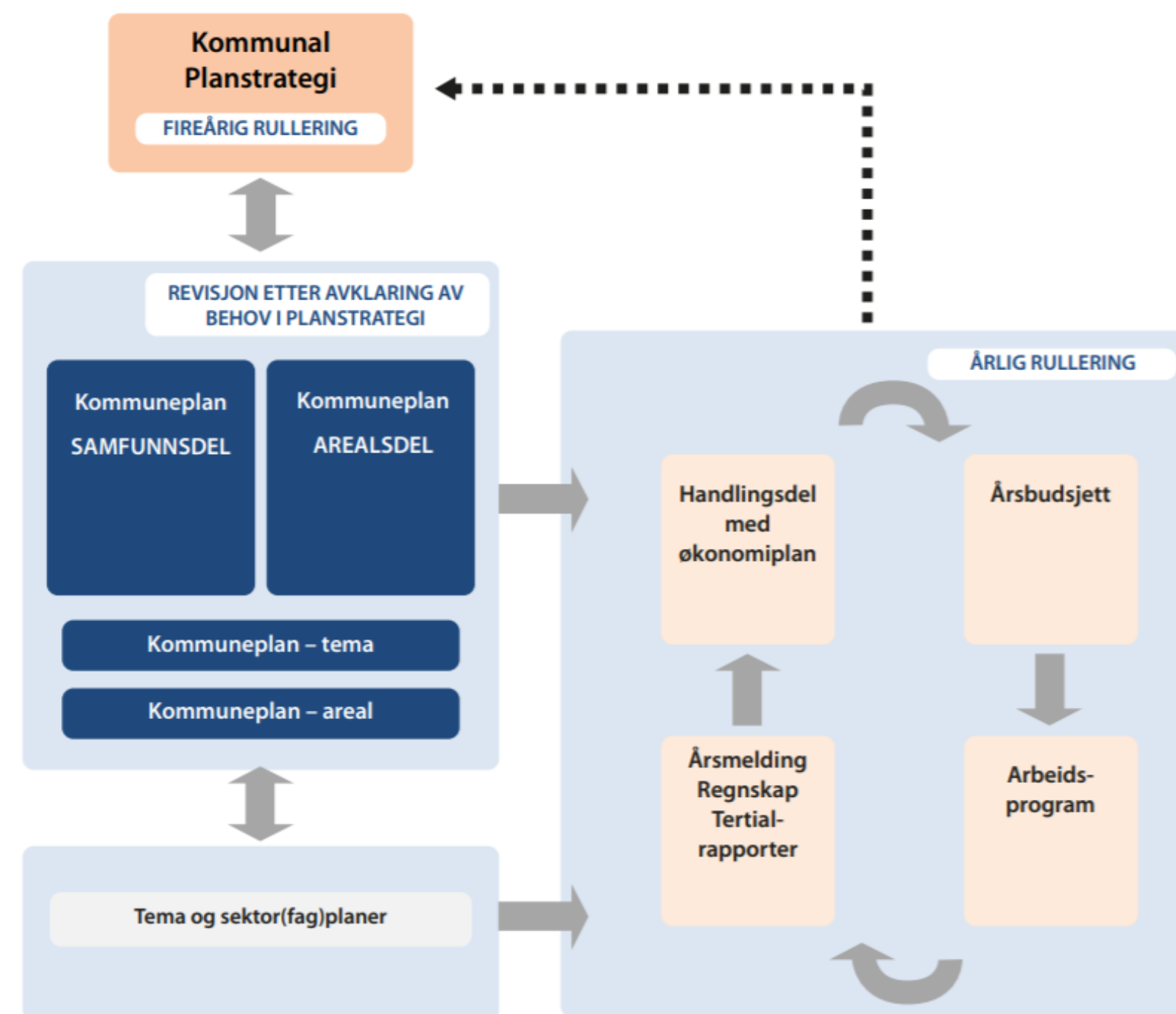
2. Bruk kommunens styringssystem og mulighetene i planlovgivingen

Bruk kommunens styringssystem:

- **Langsiktig mål og retning for kommunens utvikling:** kommuneplanens samfunnsdel m/arealstrategi, temaplaner
- **Ressurser til gjennomføring:** Økonomiplan/budsjett
- **Gjennomføring av tiltak:** Virksomhetsplaner/årsplaner

Utnytt mulighetene i planlovgivingen:

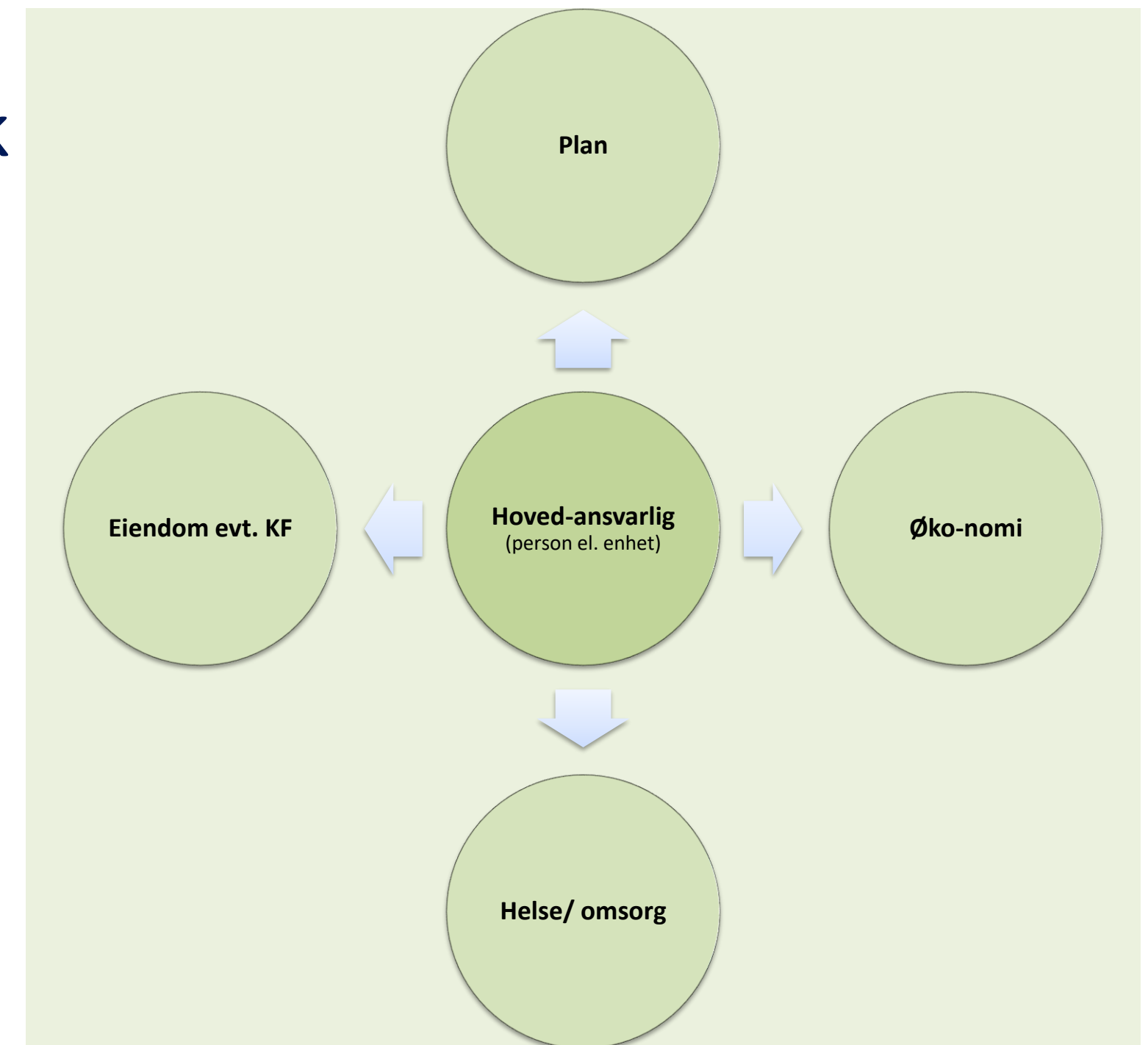
- **Kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner:** juridisk bindene bestemmelser + planbeskrivelse som utdyper bestemmelsene
- **Utbyggingsavtaler:** oppfølging av og supplement til reguleringsbestemmelser



Illustrasjon av det kommunale plansystemet, fra Veileder kommunal planstrategi (KMD)

3. Avklar administrativ ansvars plassering og organisering

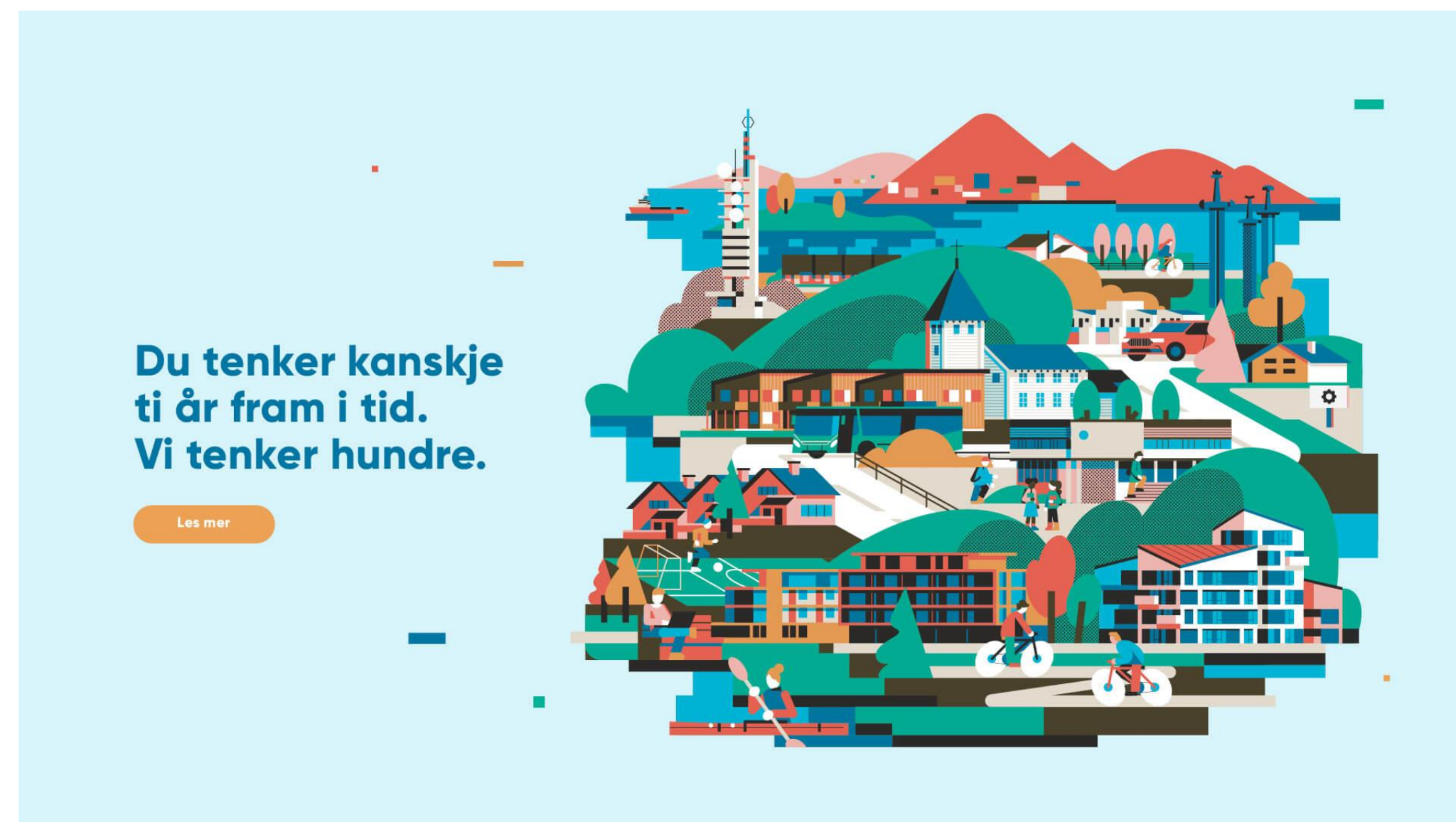
- Det tverrsektorielle ansvaret må gis et organisatorisk svar: sikre kunnskapsbygging, kontinuitet, sammenheng og tverrfaglig tyngde.
- Identifiser hovedansvarlig(e) med tydelig mandat til reell koordinering i alle faser av det boligpolitiske arbeidet. Arbeidet må være forankret hos kommunens øverste ledelse.
- Gjerne en form for prosjekt- eller matriseorganisering som sikrer ivaretagelse av det tverrfaglige ansvaret.



Eksempler på kommunale virksomheter som er sentrale i det flerfaglige boligpolitiske arbeidet.

4. Vær en strategisk eiendomsaktør

- De færreste salg av kommunale tomter brukes til å nå spesifikke boligpolitiske mål.
- Rollen som tomteeier gir kommunen mulighet til å sette vilkår/klausuler ved salg.
- Profesjonalisering av eiendomsaktørrollen gjennom kommunale foretak – fordeler og utfordringer.



Kilde: Stavanger Utvikling KF (nettside)

Salg av kommunal tomt med klausuler

«Det gode nabolag»

- Innovasjonsprosjekt innenfor boligutvikling. Utviklet i samarbeid mellom Bærum kommune og Husbanken.
- Salg av kommunal eiendom som pilotprosjekt.
- Salgsprosess i det åpne markedet: pris + konsept.
- Blanding av omsorgsboliger for utviklingshemmende eller eldre og boliger til andre målgrupper, i kombinasjon med boliger til det ordinære markedet.

SPG dro i land avtale med Bærum kommune

SPG har inngått avtale med Bærum kommune om å utvikle innovativt boligprosjekt i Vallerveien 146.



DET GODE NABOLAG: Adm. direktør Knut Holte fra SPG, ordfører Lisbeth Hammer Krog og eiendomsdirektør Kristin Fagerhaug inngikk avtale onsdag om å utvikle pilotprosjektet «Det gode nabolag».

Bolig

5. Skap retning og tillit gjennom samarbeid og dialog

- Samarbeid mellom ulike offentlige aktører.
- Samarbeid med boligutviklere om bolig for alle.
- Tilrettelegge for dialog og samskaping med innbyggerne.



ByLab om boligpolitikk

CORNERTEATERET, KONG CHRISTIAN FREDRIKSPASS 4

13.06.2019

Bergen kommune | laboratorium for byutvikling | 2019

6. Vær garantist for bolig- og bomiljøkvaliteter

- Politikk virker! Våg å sette høye mål.
- Folkevalgtopplæring og kunnskapsbygging hos politikerne.
- Sterke fagmiljøer med innsikt i hva som gir kvalitet.

Kjipe detaljer, dårlige fasader, omsorgsløse uterom og horrible byplangrep



Et utvalg blokker fra senere år på strekningen Ensjø-Hasle-Sinsen i Oslo. Utvalget er gjort av Aftenposten.

Kommentar

Erling Dokk Holm, førsteamanuensis ved NMBU



Hvorfor produseres det så forbausende mye lik arkitektur i byen? Her er fire forklaringer – og fire mulige løsninger.

Det at «alt er likt» ser ikke ut til å plage folk. Problemet med mye av det som i dag oppføres, er neppe at det stilmessig er tett beslektet. Kanskje er det heller at mye av det nye er preget av kjipe detaljer, dårlige fasader, omsorgsløse uterom og horrible byplangrep.

Jeg mistenker at det Heggehund egentlig stiller spørsmål ved, er hvorfor så mye er så dårlig. Det finnes mange forklaringer. Her er et knippe:

Boligmarkeder er ikke som andre markeder. Den knappe ressursen er

gangpunkt i en standard. Det er noen grenser her. Sammenlignet med en bil: Du kan velge farger og interiør, men du kan ikke selv bestemme karosseriets krumning (og takk Gud for det).

3. Den som foreslår reguleringen i Norge er det private som fremmer de fleste reguleringsplanene. En utvikler kjører en tomt og regulerer den selv. Det offentlige vil se til at reguleringsplanen ikke bryter med kommunens overordnede planer. Ofte senter de krav til ferdemateriale og

for press fra utbyggerne. De har lyttet til utbyggerens argumenter mer enn til egen plan- og bygningsetat.

Dårlig fungerende marked skaper for lite boliger og dermed for lite konkurranse. Nesten all boligutvikling i Norge er markedsbasert. Paradoksalt nok virker det ikke som om boligprosjekter konkurrerer tilstrekkelig på pris. Også svært dårlige prosjekter blir solgt til høye priser. De gode prosjektene – der de virkelig vakre bygningene finnes – er det ganske få av. Etter spørsmålet om hvorfor?

investere i områder utbyggerne i dag ikke anser som attraktive. Sterkere offentlig deltagelse gir bedre markeder. Flere tomter ville skape en dynamikk der god arkitektur ble belønnet – i ordets egentlige forstand. For det tredje bør vi ha flere arkitektkonkurranser når nye områder skal utvikles. Det skaper debatt, oppmerksomhet og som regel gode resultater. De fleste av eiendomsutviklerne skaper mye bedre arkitektur i dag enn for fem år siden. Det skyldes ikke minst det offentlige ordskiftet rundt arkitektur og byplanlegging. Utviklerne har behov for å være stolte av det de oppfører.

For det fjerde bør vi lære av det som er bra. Den som besøker Stasjonsallmenningen i Bjørvika, får se variasjon og skjønnhet. Her finnes til og med et boligprosjekt som holder god avstand til hva de fleste forbinder med modernisme – Vannkanten. I tillegg har vi boligprosjektet Munch Brygge, som er en elegant hommage til



– Det som bygges, er nesten oppsiktsvekkende brutalt og lite sjenerøst


Christian Pagh liker Oslo, men etter tre år som Osloboer har han funnet svært mye å kritisere i det som bygges i byen.

by? Derfor er det viktig å være stolte av det de oppfører. For det fjerde bør vi lære av det som er bra. Den som besøker Stasjonsallmenningen i Bjørvika, får se variasjon og skjønnhet. Her finnes til og med et boligprosjekt som holder god avstand til hva de fleste forbinder med modernisme – Vannkanten. I tillegg har vi boligprosjektet Munch Brygge, som er en elegant hommage til



Nyboligmarkedet i
Bærum

Boligseminar
12.05.2021



“ VÅR VISJON ER:
LIDENSKAP FOR NYBYGG ”

Røisland & Co er et kompetansehus
innenfor utvikling og salg av nye boliger.

HVA SKILLER OSS FRA ANDRE: ALT I ETT HUS

RÅDGIVNING



PROSJEKTSALG



BOLIGSALG



MARKEDSFØRING



RCO INTERIØRDESIGN



OPPGJØR



VÅR ERFARING FRA OMRÅDET

Vøyensenter



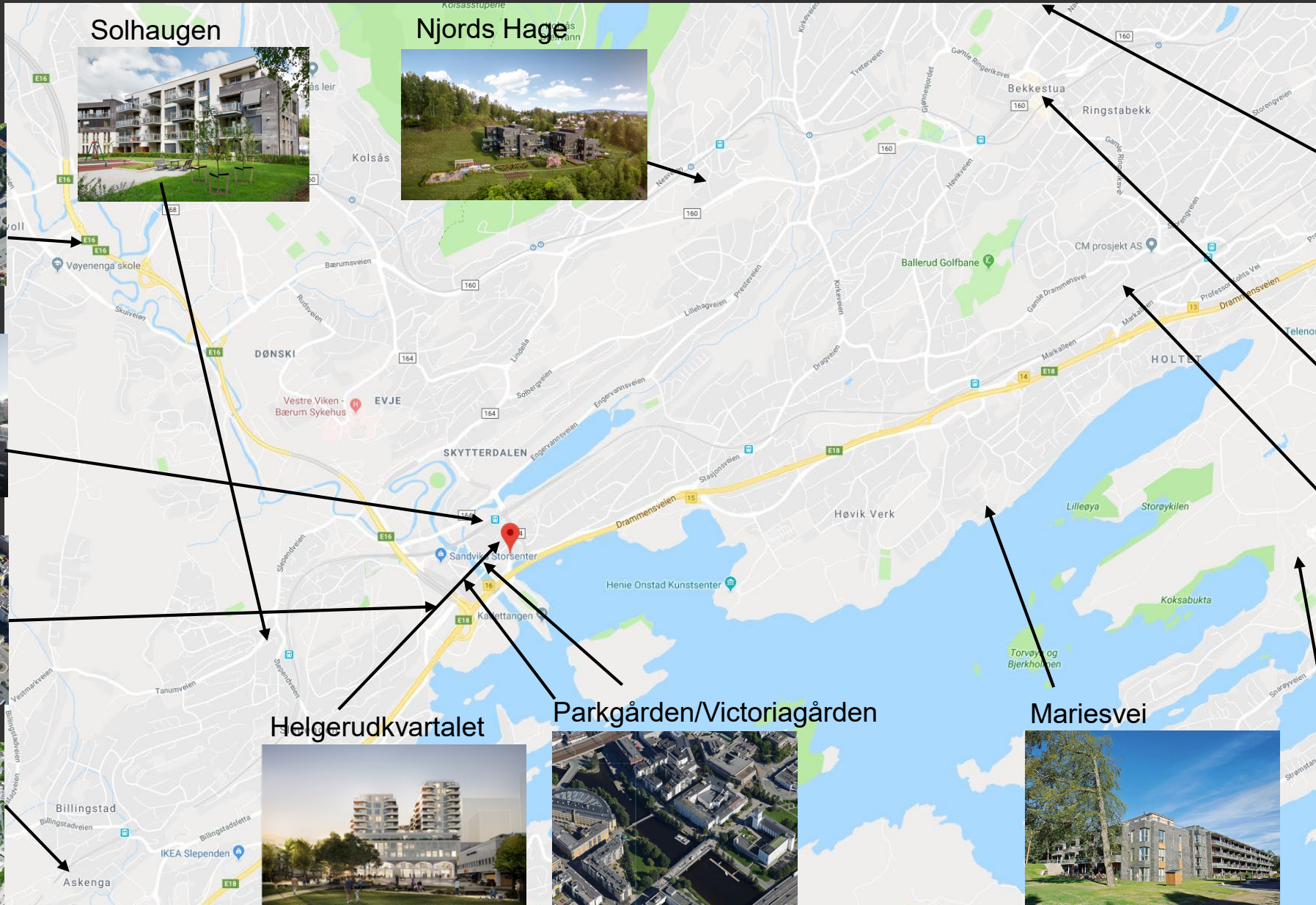
Elias Smiths Plass



Kjørbokollen



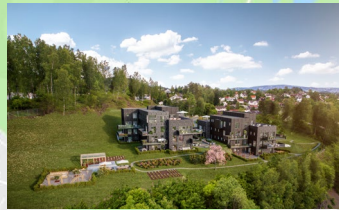
Bergerløkka



Solhaugen



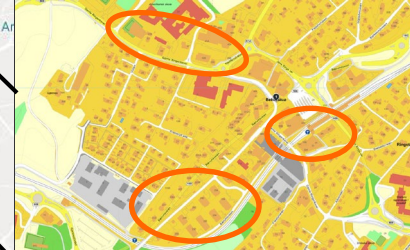
Njords Hage



Fossung Terrasse



Bekkestua



Nedre Stabekk



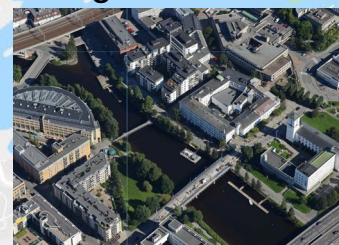
Fornebu Panorama



Helgerudkvartalet



Parkgården/Victoriagården



Mariesvei



REFERANSEPROSJEKTER



VOLLEN MARINA (Vollen)



ELIAS SMITHS Plass (Sandvika)



HELGERUDKVARTALET (Sandvika)



NJORDS HAGE, Avløy



BERGERLØKKA (Billingstad)



SOLHAUGEN (Jong / Sandvika)

MARKEDSOVERVÅKNING (MOV)

UNIKT ANALYSEVERKTØY
FOR MARKEDSOVERVÅKNING
AV NYBYGGMARKEDET

Kommune	Prosjektnavn	Salgsstart	Kartref	SalgsstartÅr	BRA Snitt	Enheter	Q1	Q2	Q3	Solgte enheter	
	Gartnerløkka - Hus 2	41 878		0	2 014	58	64	0	0	21	
	Grefsen Stasjon - Hus 11	41 791 4N		0	2 014	63	52	0	15	12	
	Grefsen Stasjon - Hus 8	41 699 4N		0	2 014	85	34	3	7	10	
	Hoffsvøien 10	41 791 5V		0	2 014	56	51	0	14	9	
	Hollenderkvaralet	41 879 4N		0	2 014	58	46	0	0	25	
	Hollmenveien 7	41 791 4V		0	2 014	65	14	0	7	6	
	Høvbekken II - Trinn 1	41 730 950		0	2 014	82	74	0	31	13	
	Krydderhagen - A1	41 725 5N		0	2 014	89	43	10	4	3	
	Kværnerbyen Terrasse - Hus C	41 907		0	2 014	65	42	0	0	8	
	Lillo Nydalen - Trinn 1	41 760 9N		0	2 014	65	75	0	46	10	
	Lørenpynten - Trinn IV	41 730 5N		0	2 014	61	87	0	30	23	
	P64 - Toppetasjen	41 730 2V		0	2 014	32	22	0	23	4	
	Petersborgkvaralet - Trinn 2	41 890		0	2 014	67	83	0	0	19	
	Sandakerveien 72 - Trinn 1	41 699 8N		0	2 014	60	23	11	4	3	
	Sandakerveien 72 - Trinn 2	41 760 8N		0	2 014	65	50	0	25	8	
	Spirea Park - Trinn 2, trinn 2	41 937		0	2 014	70	34	0	0	0	
	Verkhagen - Trinn 1	41 852		0	2 014	69	40	0	0	23	
	Løren Stasjon - Trinn 1	41 916		0	2 014	57	30	0	0	0	
	Sørenga - Trinn 7	41 927		0	2 014	88	96	0	0	0	
	Sørenga - Trinn 8	41 927		0	2 014	101	28	0	0	0	
	Lillo Nydalen - Trinn 2	41 927 9N		0	2 014	65	74	0	0	0	
	Grefsen stasjon - Hus 9	41 928 4N		0	2 014	77	17	0	0	0	
	Nordre Gate 9	41 935		0	2 014	113	5	0	0	0	
	Spikerverket - Trinn 2	41 942		0	2 014	73	40	0	0	0	
	Calmeyersgate 13	41 932		0	2 014	48	18	0	0	0	
	Kongsvøien 85-89	41 725		0	2 014	84	20	9	3	0	
	Mortensrud torg - trinn 5	41 640		0	2 014	87	23	13	4	4	
	Mortensrud torg - trinn 6	41 730		0	2 014	59	24	0	6	7	
	Fjellgata 30 - hus 1	41 650		0	2 014	76	61	0	0	0	
	Fjellgata 30 - hus 2	41 651		0	2 014	62	74	0	0	0	
	Kværnerbyen terrasse - Hus d	41 968		0	2 014	80	61	0	0	0	
	Arnvolltoppen - Trinn 1	41 967		0	2 014	82	50	0	0	0	
	Sæter hage - Hus A, B og E	41 967		0	2 014	100	28	0	0	0	
	Sæter terrasse	41 967		0	2 014	109	33	0	0	0	
	Totalt					71	1 516	46	210	208	592

PROSJEKTER MED SALGSSTART 2021 I BÆRUM

Prosjektnavn	Salgsstart	Enheter	Snitt BRA	Snittpris	Snittpris BRA	Solgt totalt	Solgt i %	Ledige
Storøykilen - Trinn 2	26.01.2021	39	76	8 246 667	108 490	18	46%	21
Storøykilen - Trinn 3	09.03.2021	17	89	9 684 706	109 069	3	18%	14
Helgerudkvartalet - Trinn 1	12.03.2021	96	62	6 761 979	109 776	93	97%	3
Totalsum		152	68	7 469 803	109 306	114	75%	38



MARKEDSOVERVÅKNING - LEILIGHETSPROSJEKTER FOR SALG I BÆRUM

Prosjektnavn	Salgsstart	Enheter	Snitt BRA	Snittpris	Snittpris BRA	Solgt i 2021	Solgt totalt	Solgt i %	Ledige
Rykkinntoppen - Trinn 1	18.09.2017	47	68	4 104 894	60 326	0	46	98%	1
Kollen på BV	12.10.2017	107	87	5 697 944	65 869	1	107	100%	0
Njords Hage	23.10.2017	21	101	8 414 286	83 270	0	19	90%	2
Rykkinntoppen - Trinn 2	24.10.2017	18	70	4 351 111	62 546	2	16	89%	2
Elias Smiths Plass - Trinn 1	12.03.2018	58	66	5 244 655	79 010	0	54	93%	4
Stabekk 48	25.05.2018	25	112	11 908 000	106 170	5	21	84%	4
Holtekilen	21.06.2018	40	85	7 975 750	93 948	2	40	100%	0
Oksenøya 3	25.09.2018	42	98	9 659 524	98 352	1	40	95%	2
Nadderudveien 1	01.07.2018	58	99	9 175 345	93 020	0	57	98%	1
Veritas Have	29.11.2018	51	91	10 793 333	118 813	1	50	98%	1
Oksenøya 3 - A & B	01.12.2018	42	66	6 490 476	98 876	7	34	81%	8
Bjørnegårdsvingen - Trinn 1	18.09.2018	35	77	6 087 143	79 393	1	35	100%	0
Bjørnegårdsvingen - Trinn 2	01.11.2018	57	77	6 333 333	82 684	3	50	88%	7
Haslum Elvepark - Trinn 1	01.11.2018	7	58	4 378 571	74 939	0	7	100%	0
Villa P	11.01.2019	20	98	10 544 000	107 592	0	18	90%	2
Meglergården	24.01.2019	48	79	7 716 875	97 399	0	46	96%	2
Gjettum Låven	08.04.2020	12	75	6 087 500	81 167	1	12	100%	0
Storøykilen - Trinn 1	24.11.2020	47	85	9 215 106	108 413	12	31	66%	16
Storøykilen - Trinn 2	26.01.2021	39	76	8 246 667	108 490	18	18	46%	21
Storøykilen - Trinn 3	09.03.2021	17	89	9 684 706	109 069	3	3	18%	14
Helgerudkvartalet - Trinn 1	12.03.2021	96	62	6 761 979	109 776	93	93	97%	3
Totalsum		887	81	7 403 653	91 695	150	797	90%	90

Tall pr. 01.04.21 - Alle priser er eks. garasjepris

MARKEDSOVERVÅKNING - TYPE LEILIGHETSKATEGORIER

Kategori	Enheter	Snitt BRA	Snittpris	Snittpris BRA	Solgt i 2021	Solgt totalt	Solgt i %	Ledige
1-roms	38	24	2 689 474	111 731	32	38	100%	0
Liten 2-roms	122	45	4 010 410	88 823	18	113	93%	9
Stor 2-roms	63	58	3 716 587	64 310	4	61	97%	2
Liten 3-roms	102	62	5 391 569	86 874	22	93	91%	9
Stor 3-roms	232	83	7 227 909	86 798	18	209	90%	23
Liten 4-roms	136	89	7 827 243	88 225	32	116	85%	20
Stor 4-roms	187	122	12 453 235	102 106	24	161	86%	26
5-roms	7	147	17 335 714	117 644	0	6	86%	1
Totalsum	887	81	7 403 653	91 695	150	797	90%	90

Tall pr. 01.04.21

Alle priser er eks. garasjepris

MARKEDSOVERVÅKNING - REKKEHUSPROSJEKTER FOR SALG I BÆRUM

Prosjektnavn	Salgsstart	Enheter	Snitt BRA	Snittpris	Snittpris BRA	Solgt i 2021	Solgt totalt	Solgt i %	Ledige
Staversletta - Trinn 1	26.11.2019	15	174	10 373 333	59 617	2	14	93%	1
Staversletta - Trinn 2	26.11.2019	15	159	10 093 333	63 374	5	15	100%	0
Staversletta - Trinn 3	26.10.2020	8	187	11 275 000	60 294	4	8	100%	0
Staversletta - Trinn 4	15.11.2020	25	156	9 826 000	63 019	11	23	92%	2
Totalsum		63	165	10 203 968	61 854	22	60	95%	3



Tall pr. 01.04.21

Vi overvåker kun prosjekter med fler enn 10 enheter

Alle priser er eks. garasjepris

NYE LEILIGHETSPROSJEKTER I BÆRUM 2015-2021

År	Lagt ut	Totalpris pr år	10 % av total
2015	787	4 251 180 000	425 118 000
2016	500	2 669 764 000	266 976 400
2017	458	3 136 670 000	313 667 000
2018	549	3 994 250 000	399 425 000
2019	148	956 600 000	95 660 000
2020	59	506 160 000	50 616 000
2021	152	1 135 410 000	113 541 000
Totalsum:	2 653	16 650 034 000	1 665 003 400
Gjennomsnitt pr år:	379	2 378 576 286	237 857 629

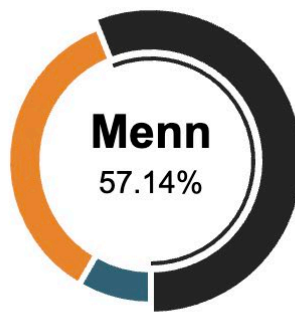
Helgerudkvartalet



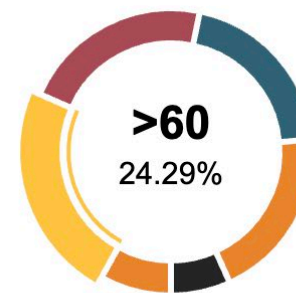


Suksesskriterier:

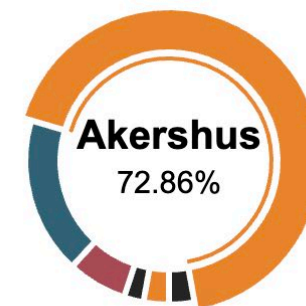
- Det helhetlig grepet for Sandvika... «nå skjer det!»
- Nærhet til sjøen og kommunikasjon
- Bygulvet
- Kvalitet og standard
- Et variert bomiljø



Kjønn



Alder



Sted



DEFINERTE MÅLGRUPPER

- Unge par (bolig nummer 2)
- Familie-etablerere
- De selvstendige (1-personshusholdning)
- Aleneforeldre
- Voksne/ Yngre seniorer (45 – 70)
- Eldre seniorer (71+ →)
- Førstegangsetablerere
- Boligspareere
- Investorer



Illustrasjonen viser hovedtunet til beboerne i Vallerveien-146

Vallerveien 146 skal være en BOMILJØ pilot

Bærum kommune og Husbanken har skissert en ny modell for utvikling av fremtidsrettede og attraktive boligområder i konseptet . **“Det gode nabolag”**

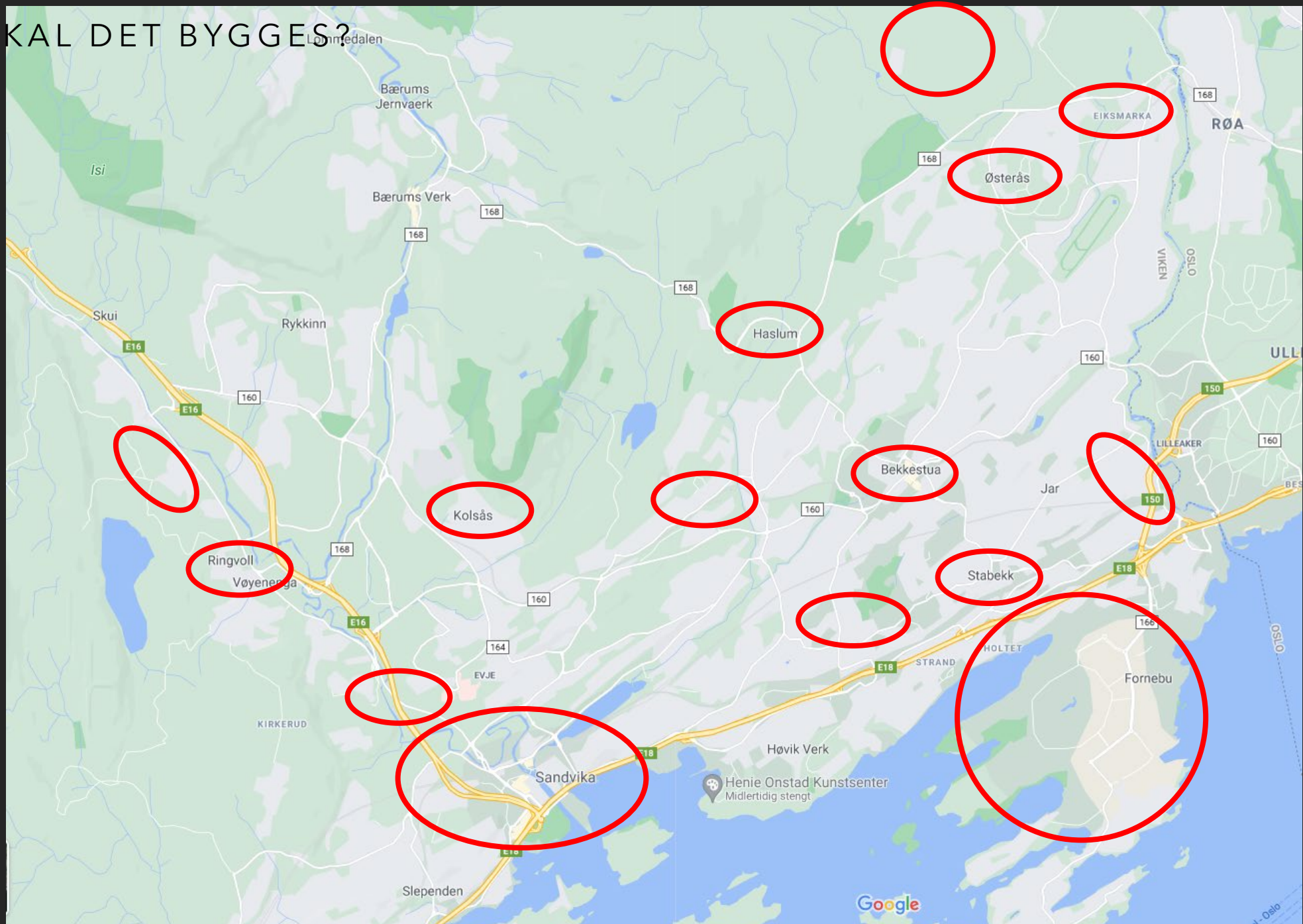
Felles mål for prosjektet er :

- Tilrettelegge for fellesskap og deling mellom mennesker uavhengig av alder og funksjonsnivå.
- En mangfoldig beboersammensetning med varierte boligstørrelser.
- Etablere et inkluderende nabolag som bidrar til økt botilfredshet og egenmestring for mennesker med utviklingshemming.
- Fellesarealer som motvirker ensomhet og bidrar til aktivitet og interaksjon.
- Høye miljøambisjoner

SPG

SCANDINAVIAN PROPERTY GROUP

HVOR SKAL DET BYGGES?





roislandco.no

21 04 32 32 / post@roislandco.no

Dronning Eufemias gate 16



Oslo kommunes etablerer bolig- modell

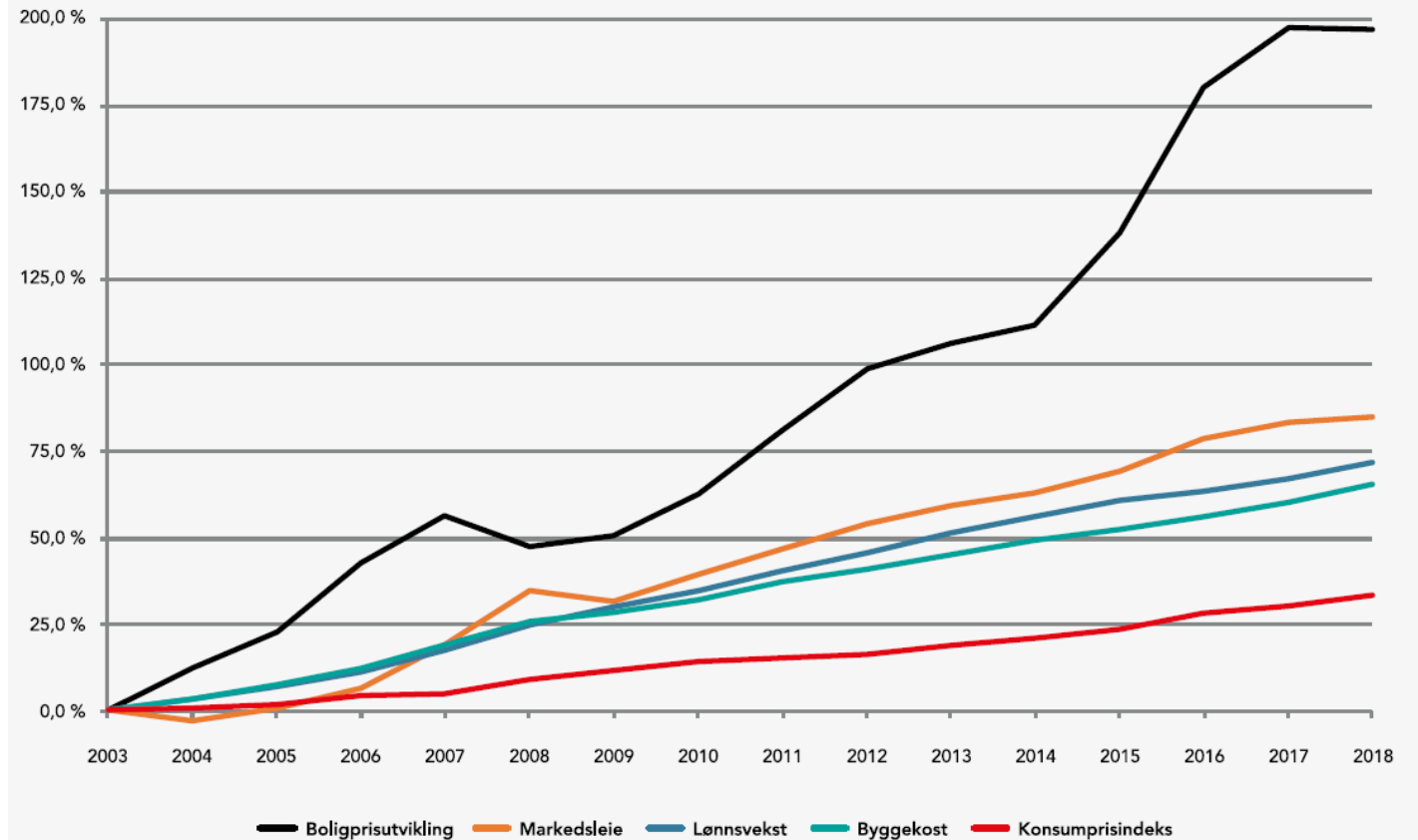
Per-Øystein Lund
Byrådsavdeling for byutvikling
Oslo kommune



Boligprisutvikling i Oslo

- ▶ Boligprisene i Oslo har steget med nærmere 200 % siden 2003
- ▶ Spesielt høy vekst fra 2014
- ▶ Boligprisene har steget betydelig mer enn andre indekser, som lønnsvekst og leiepriser
- ▶ Utviklingen innebærer at det blir stadig vanskeligere for nye generasjoner å komme seg inn på boligmarkedet

Figur 1.7.4. Utvikling i boligpriser og leiepriser i Oslo og byggekostnader, lønn og inflasjon i Norge 2003 - 2018³



³ Eiendom Norge, Statistisk Sentralbyrå og Boligbygg Oslo KF.

Utfordringsbilde

Hovedutfordringer for boligetablering i Oslo:

- Prisnivå
- Kan være vanskelig å få lån

Byrådet ønsker å utvikle boligtilbud som svarer på disse utfordringene.

Byrådssaken «Nye veier til egen bolig» (2020):

- Beskriver utfordringsbilde og angir mål og strategier for en utvidet boligpolitikk
- Angir tre premisser for nye løsninger:
 - Løsningene skal ikke kreve stor grad av kommunal subsidiering
 - Løsningene skal være bærekraftige ved at de kan opprettholdes over tid
 - Løsningene skal kunne skaleres opp til å bli et kraftfullt virkemiddel for kommunen
- Skisserer pilotprosjekter for å teste ut nye løsninger
 - Etablerer boliger som første pilot

Oslo kommunes etablererboligmodell

- ▶ Kommunen bygger boliger med sikte på salgspris lavere enn markedspris.
- ▶ Boligene skal i tillegg selges med finansieringsløsninger som svarer på utfordringer ifm. krav i boliglånsforskriften, som f.eks. leie-til-eie, deleie, startlån.
- ▶ Målgruppen vil være personer som ikke kvalifiserer for boligsosiale tilbud og som har problemer med å etablere seg på boligmarkedet.
- ▶ Kommunens skal ha tilbakekjøpsrett, og prisen vil da beregnes ut fra opprinnelig kjøpspris justert for senere prisutvikling.
- ▶ På den måten vil kjøper få opparbeidet seg egenkapital ved prisvekst og kommunen vil kunne selge boligen på nytt med samme rabatt ift. markedspris.

Oslo skisse til leie-til-eie-løsning

- ▶ Avtalen inngås for en spesifikk bolig til avtalt pris.
- ▶ Kjøpsopsjonen kan benyttes når som helst i leieperioden, men senest innen 5 år etter leie-til-eie avtalen er inngått.
- ▶ Boligene organiseres som borettslag med fellesgjeld og innskudd, med fordeling 75/25.
- ▶ Leien dekker alle kostnader til renter og avdrag på fellesgjeld og innskudd samt felleskostnader til forvaltning, drift og vedlikehold.
- ▶ Den delen av leien som gjelder avdrag på lån kommer til fradrag når boligen kjøpes og representerer nedbetaling av gjeld/sparing for leietaker (egenkapital).
- ▶ Ved kjøpstidspunkt vil eventuell prisstigning komme kjøper til gode som opparbeidet egenkapital.

Utfordringer

▶ Leie -til-eie

- Usikkerhet mht. fremtidig prisvekst og rentenivå
- Selv om man opparbeider seg egenkapital kan begrensningen 5 xinntekt være et hinder for mange

▶ Etablererboligmodellen

- Kommunal boligbygging for salg i et marked kan komme i konflikt med EØS-regler om ulovlig offentlig støtte.
- Kommunen har startet en prosess for å få tiltaket notifisert av ESA

Status

- ▶ Pilotprosjekt igangsatt
- ▶ Har gjennomført konseptvalgutredning og startet opp forprosjekt
- ▶ Planlagt ferdig i 2024
- ▶ Erfaringer fra pilotprosjektene viktige for å avgjøre om etablererboligmodellen skal skaleres opp

Boligkjøpsmodeller i OBOS

Ingjerd Sælid Gilhus,
Leder Boligkjøpsmodeller

Mai 2021



Oslo: 3 av 100





*Lagets hovedformål er å skaffe
boliger til andelseierne*



Pernille Lycke fikk kjøpe ny leilighet med 15 prosent rabatt. Men hun må selge tilbake til Obos.

Da Obos solgte leiligheter med 10-15 prosent avslag, ble 89 solgt på én kveld. Nå kommer det 400 nye slike boliger.

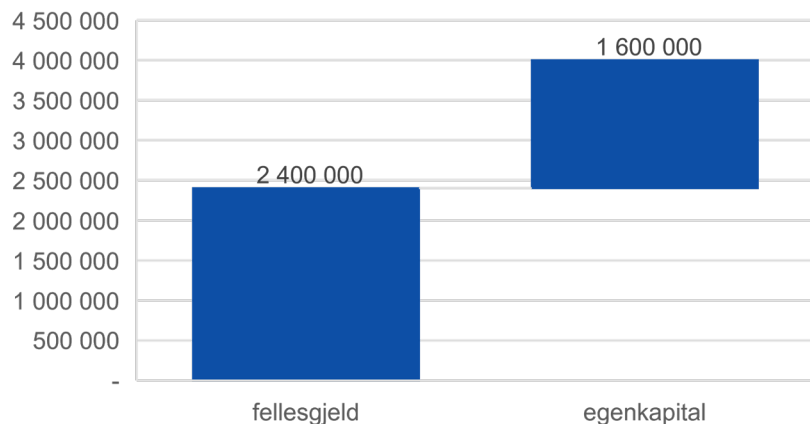
- Boligkjøper får boligen 10-15% lavere enn ordinære vilkår.
- OBOS har forkjøpsrett den dagen boligen skal selges.
- OBOS betaler det boligkjøper betalte, justert for verdiutvikling i eiertiden.
- Kjøper er fullverdig eier av boligen.



OBOS Bostart, en rimeligere inngangsbillett

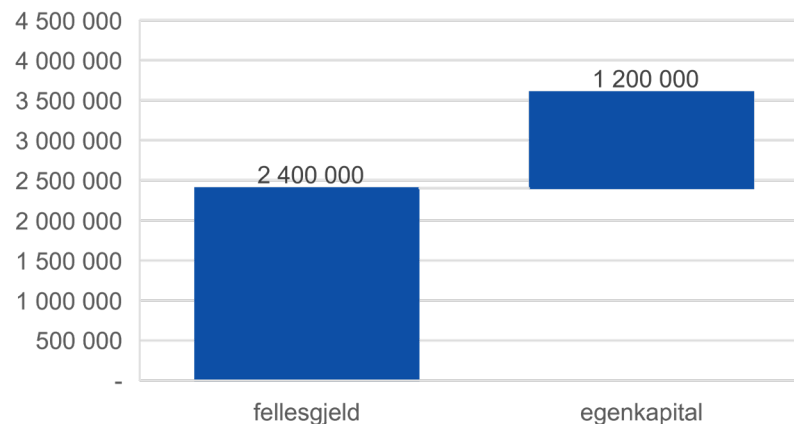


Ordinær kontrakt



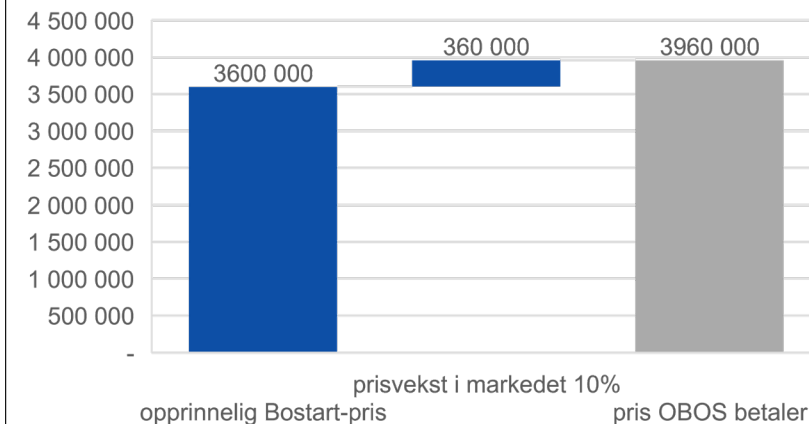
Total pris 4.000.000,-

OBOS Bostart vilkår



Total pris 3.600.000,-
når 10% prisreduksjon

Tilbakekjøp etter f.eks. 5 år



Total pris 3.960.000,-
gitt 10% prisvekst



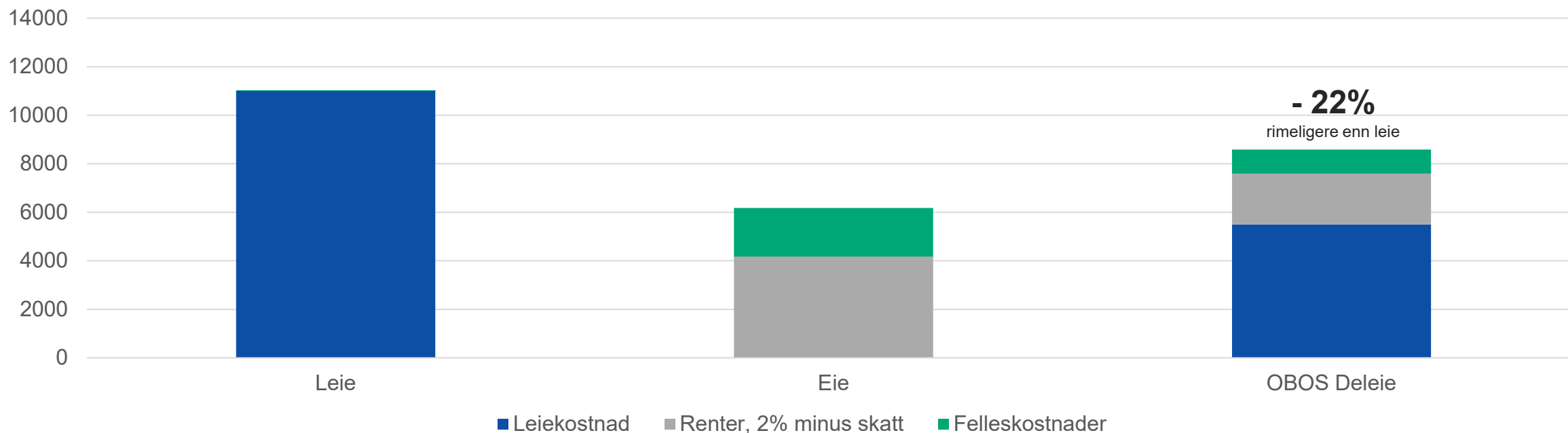
- Boligkjøper kjøper minimum 50 % av boligen. Leier resten av OBOS til markedsleie.
- Mål om at kjøper på sikt skal eie hele boligen.
- OBOS plikter til å selge til sameier, og å selge sammen med sameier.

OBOS Deleie gir flere muligheten til å eie sin egen bolig

Kunden kan kjøpe 50-100% av boligen, og leie andelen de ikke selv eier.



2-roms på Vollebakk i Oslo



Utgangspunkt for låneberegning er at boligen er 100% lånefinansiert. Ikke medregnet avdrag.

Oslo: Deleie: 60 av 100



Madeleine kjøpte leilighet sammen med OBOS

Med OBOS Deleie fikk sykepleieren endelig råd til egen leilighet, i Storøykilen på Fornebu.

– Å ha OBOS som medeier, er jo rett og slett genialt, sier Madeleine Slorbak (25).

Det er ingen overdrivelse å si at hun er veldig fornøyd med å ha kjøpt sin første leilighet, etter å ha vært på boligjakt i halvannet år. Som fulltidsansatt sykepleier følte det naturlig å komme seg ut av leiemarkedet og heller eie sitt eget hjem. Men det viste seg å ikke være så enkelt.

– Å møte kravene til bankene alene, er omtrent umulig, sier Slorbak.

– Uten OBOS Deleie og medlemsansiennitet, hadde jeg sikkert endt opp med å leie en fire, fem år til, legger hun til.



Framtidens Fornebu

Så i 2023 forlater Madeleine 27 kvadratmeter på Frogner og flytter til 40 kvadratmeter på Fornebu. Med dagens rente vil hun komme bedre ut av det økonomisk når hun blir boligeier, enn hun gjør som leietaker.

– Nå betaler jeg 10.000 kroner i leie, og så strøm i tillegg. Jeg bor i en gammel bygård, og det koster mye penger å holde det varmt her, sier hun.

Hadde du noen betenkeligheter med å kjøpe bolig med denne ordningen?

– Det er klart det er noen ulemper med å ikke kjøpe hele leiligheten på en gang, men det er samtidig tryggere å kjøpe med OBOS enn å kjøpe med en venn. Dette er en ryddig og forutsigbar ordning. Målet er ikke å tjene kjappe penger ved å kjøpe bolig. For meg er dette en langsiktig investering, og en mulighet til å kjøpe bolig i et område jeg kan tenke meg å bo i fremtiden. Når leiligheten står ferdig om to år, er jeg garantert ferdig med å bo så nært sentrum som jeg gjør nå.

«Å ha OBOS som medeier, er jo rett og slett genialt»




Skalering tilbud av boligkjøpsmodeller

Fra juni 2018 til i dag:
Over **800 boliger**
tilbudt med
boligkjøpsmodeller

2021:
7-800 boliger
tilbudt med
boligkjøpsmodeller

Innen 2026:
1000 boliger
per år tilbudt med
boligkjøpsmodeller



**Nansenløkka,
salgsstart
16. juni 2021**

Myndighetene bør kreve at utbyggere bygger boliger flere har råd til

Kronikk

Daniel Kjørberg Siraj, konsernsjef, Obos

Hvordan kan flere få mulighet til å eie sin egen bolig i pressområder som Oslo? Et av svarene er at myndighetene må gis rett til å kreve at utbyggerne selger nye leiligheter med boligkjøpsmodeller som sikrer en rimeligere inngangsbillett til boligmarkedet enn i dag.

Dette kan skje ved at kommunene i byer med sterk boligprisvekst gis mulighet gjennom plan- og bygningsloven til å stille krav i reguleringsplaner om at et visst antall boliger i et boligprosjekt, skal om-

tal eller for lav gjeldsbetalingssevne likevel kan kjøpe egen bolig.

Vi tror et krav om at 10-20 prosent av boligene skal tilbys med rimeligere inngangsbillett vil være gjennomførbart for både små og store boligbyggere, samtidig som det er mulig å få til akseptabel lønnsomhet i prosjektene.

Trengs en tredje boligsektor?

Mange har tatt til orde for at Norge trenger en ny boligpolitikk. Blant forslagene er økt offentlig engasjement i form av en såkalt tredje boligsektor, som skal være et ikke-kommersielt boligtilbud for folk flest.

Mange ønsker og har råd til å kjøpe en bolig til markedspris. De hverken trenger eller ønsker en ekstra ordning innsett for



Hva kan kommunen gjøre?

Stille krav til utbyggere

Vi tror et krav om at 10-20 prosent av boligeiere

for at flest mulig kan skaffe seg en god bolig, og der de som ønsker det, også kan bli boligeiere.

Skattefradrag på leiekostnader

Et konkret tiltak for å hjelpe dem som i dag leier bolig med å skaffe egenkapital, kan være å gi skattefradrag for å leie ut

der og har begrensede muligheter for å bygge opp egenkapital kontant. Vi har regnet statens merkostnad til et slikt skattefradrag til inntil 1,5 milliard kroner årlig.

For å finansiere en slik nyvinning kan deler av kostnaden dekkes inn gjennom at dagens BSU-ordning endres. Dersom man gjenoppretter muligheten for å leie ut

ligene. I en by som Oslo trenger vi også å bygge flere mindre leiligheter enn det dagens leilighetsnorm tillater. For å sikre gode bomiljøer kan vi imidlertid ikke ha fullt frislipp.

Økt skatt gir økte boutgifter

Mange mener utvalgte arealuttviklingen på

Det viktigste tiltaket for å få flere inn på boligmarkedet er å stille krav til utbyggerne om å bygge flere boliger der det er folk som har råd til å kjøpe.

Takk for meg!

Ingjerd Sælid Gilhus,
Leder Boligkjøpsmodeller

Epost: ingjerd.gilhus@obos.no

Tlf: 915 22 647



SELVAAG BOLIG

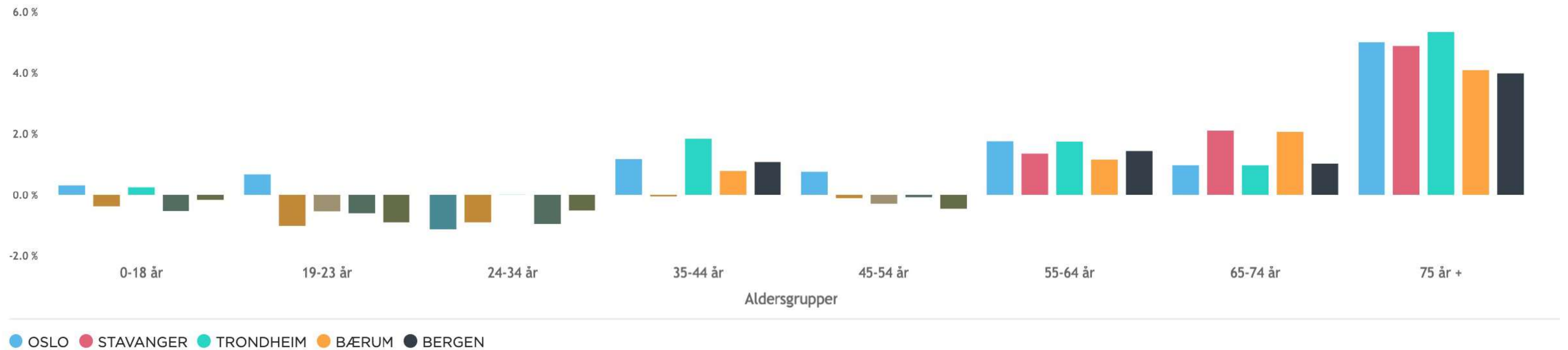
Alternative boformer

Sverre Molvik

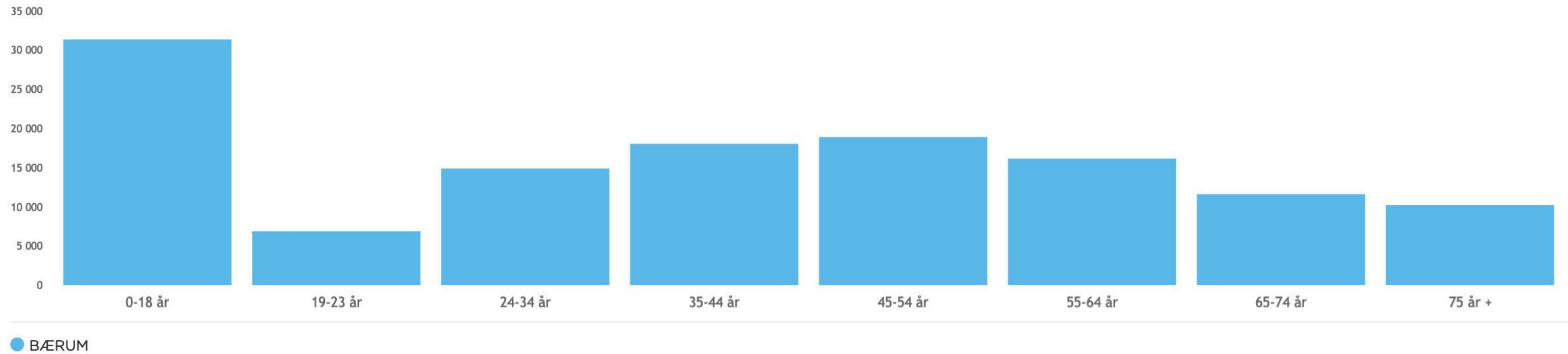
12. mai 2021

Eldreboelgen kommer...

Årlig befolkningsendring per aldersgruppe



... og det er mange unge mennesker som skal ha bolig

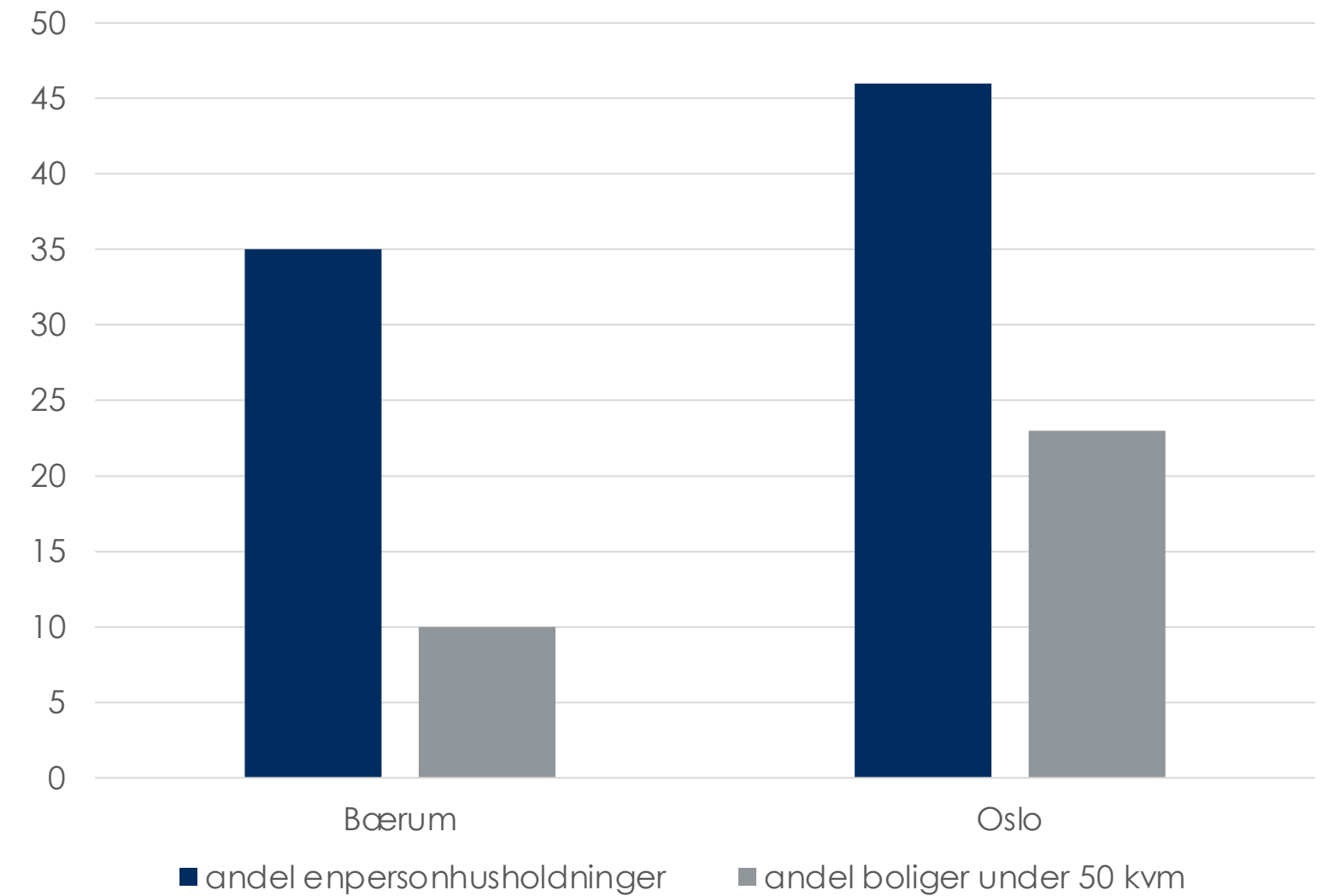
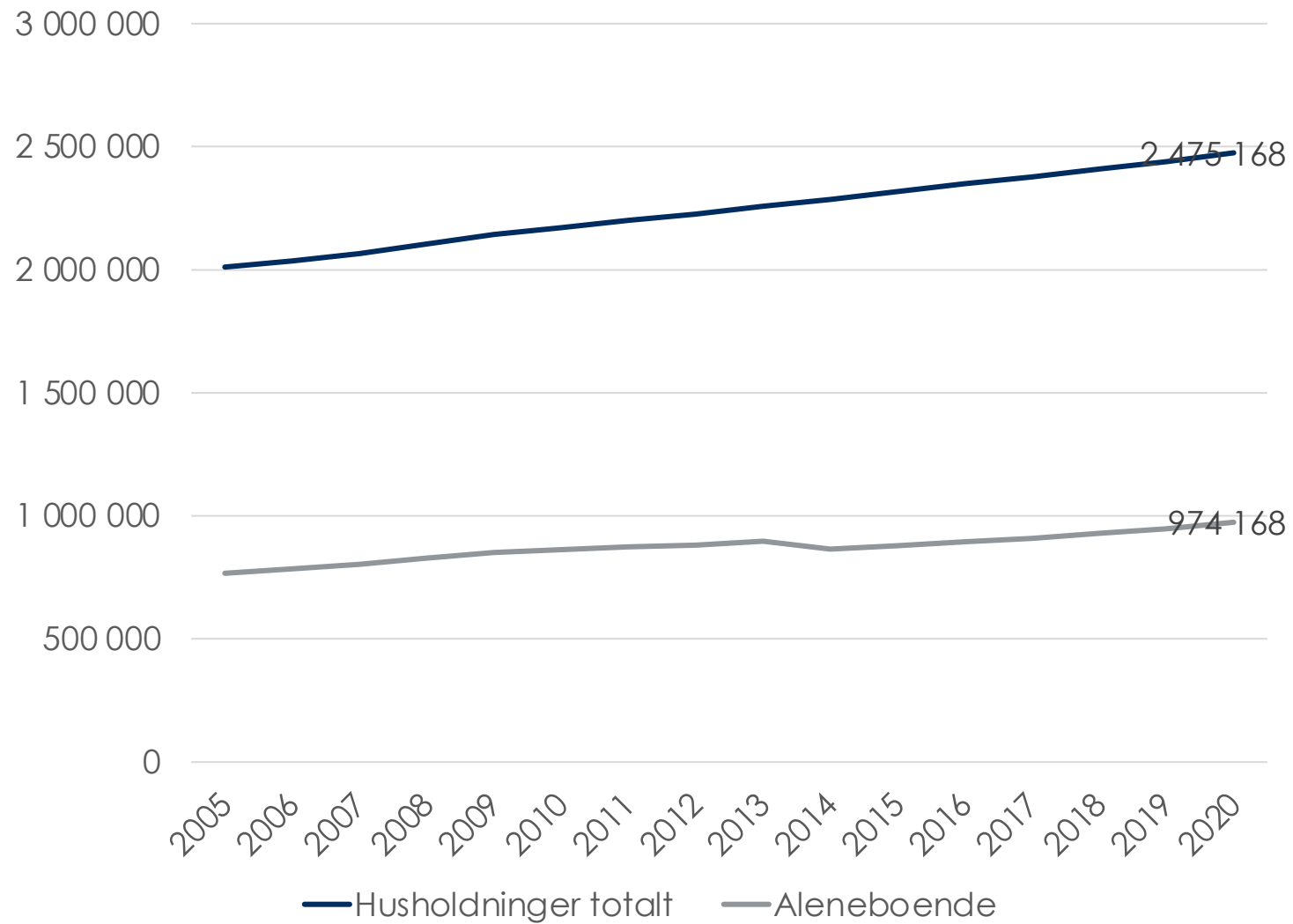


Tabell

	0-18 år	19-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år +	Total
▶ BÆRUM	31 377	6 894	14 900	18 069	18 929	16 183	11 642	10 239	128 233

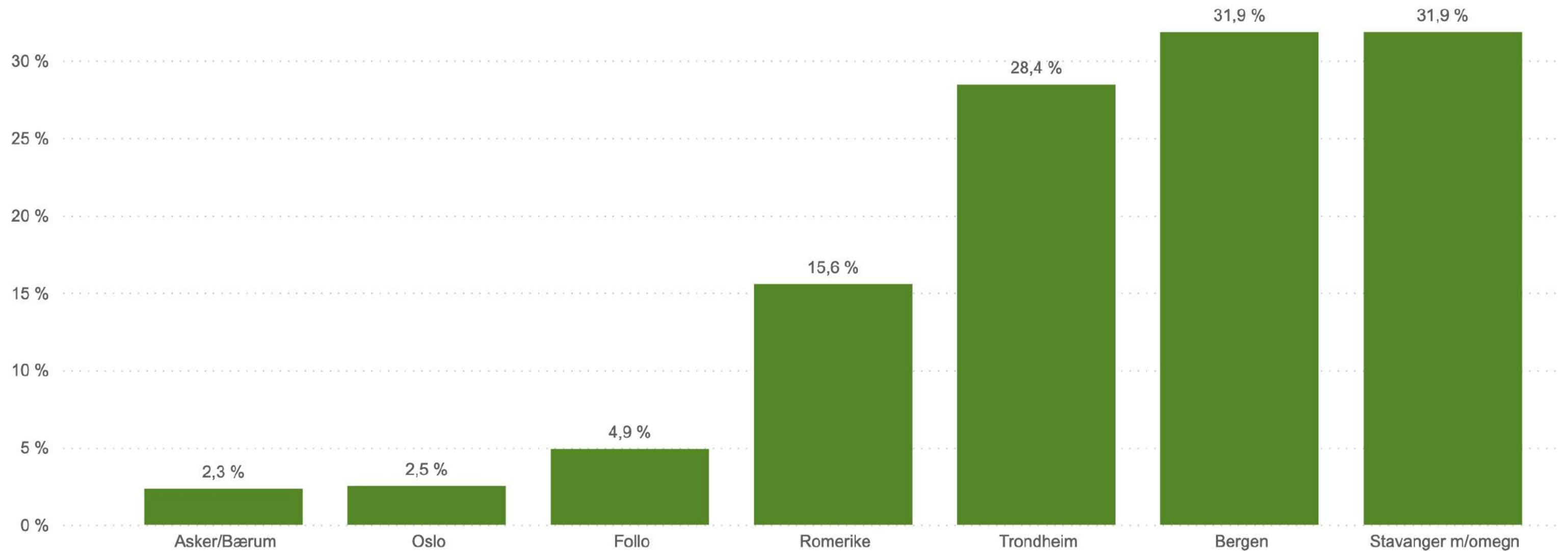
Boligmassen er ikke tilpasset enpersonhusholdninger...

Prosent



...og boligene er for dyre

Andel boliger tilgjengelig for singel sykepleier



Selvaag Plussboliger®



INNBYDENDE FELLESAREAL



VERTSKAP



AKTIV HVERDAG



SOSIALT OG GODT NABOSKAP



**GJESTEROM FOR FAMILIE OG
VENNER**



TRIM OG TRENING



TIL HVERDAG OG FEST



PLUS DIGITAL



Hjemmeliv 

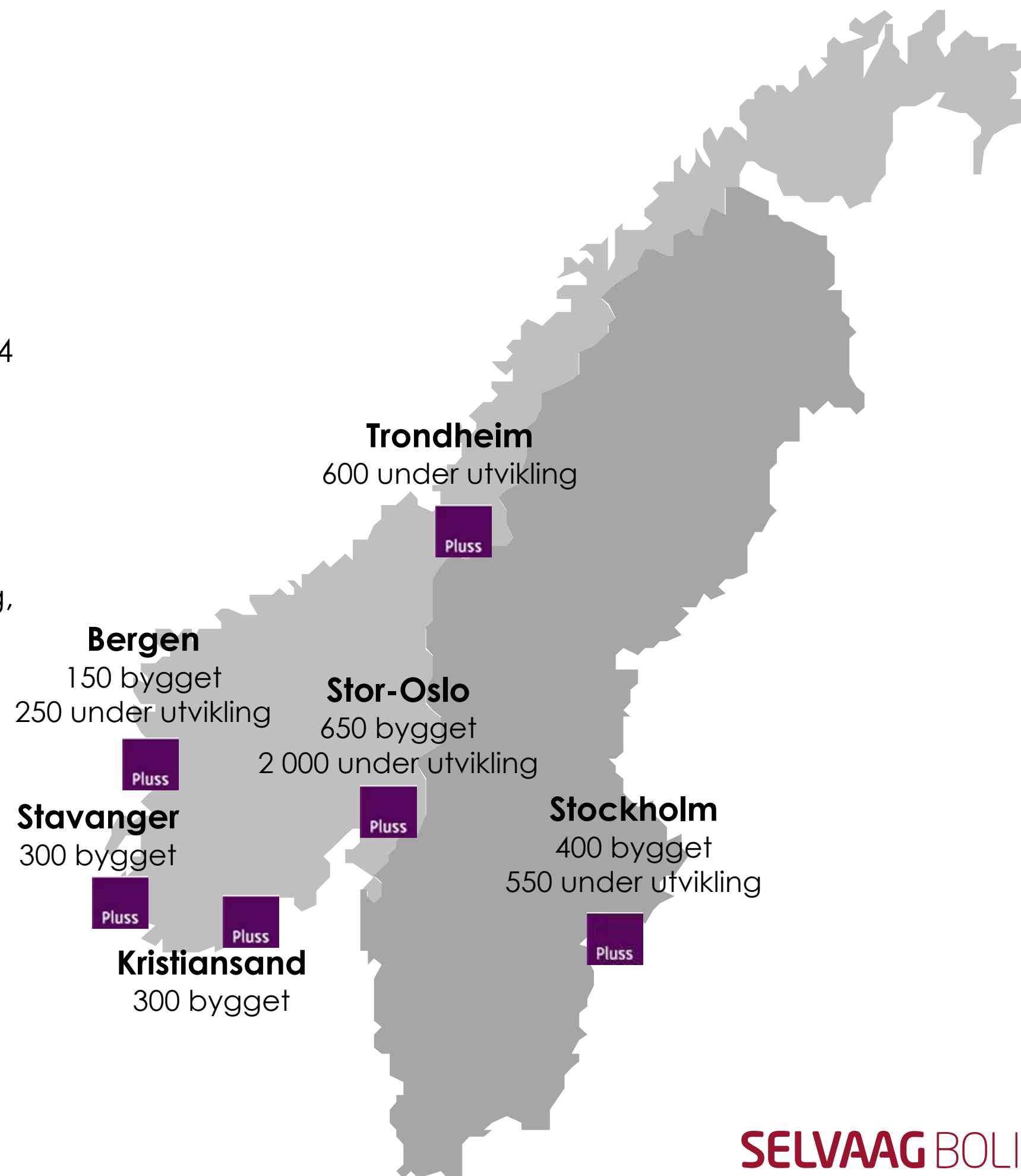
Helse

Samarbeid med Helse Privat

- Leger
- Helsespesialister
- Personlig trener
- Livsstilscoach

Velp prøvd konsept

- Selvaag Pluss Service. Serviceselskap heleid av Selvaag Bolig
- Bygget 2 000 Plussboliger i 13 prosjekter siden 2004
 - Oslo, Drammen, Stavanger, Kristiansand og Bergen
 - Stockholm
- 15 ansatte vertskap
- Over 3 000 Plussboliger under utvikling i Lørenskog, Asker, Trondheim og Stockholm



Pluss
Spania
150 bygget



Selvaag City



FLUSS
BOLLIGER®

SELVA



MANGE FORDELER MED CITY

Selvaag er ledende i Norge innen boliger med fellesfasiliteter og service. Dette er boliger som er skapt for å møte samfunnsutviklingen i vår tid. Cityboliger har mange fordeler:

KVALITET: Vi har høye forventninger. Cityboliger bygges med god arkitektur, gode materialer og gode løsninger.

FELLESSKAP: Bor du alene? I en Citybolig blir du fort en del av fellesskapet, selv om du bor for deg selv.

RO: Tidsklemme er et problem for mange, særlig småbarnsforeldre. Med servicetilbud og et godt naboskap, blir hverdagen enklere og roligere.

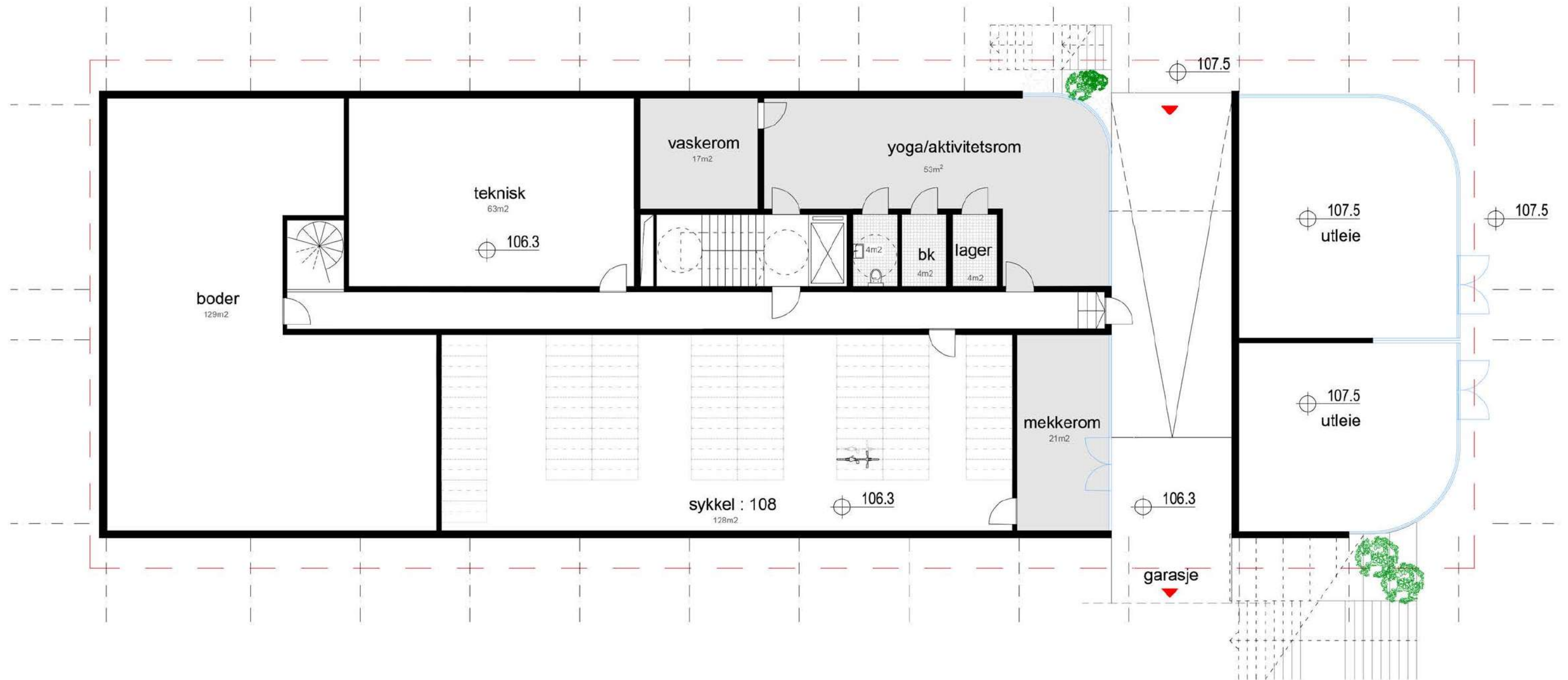
DELING: Sentralt beliggende tomter er et knapphetsgode. Deling av funksjoner er arealeffektivt, og gjør at flere kan bo godt og sentralt.

KLIMA: Felles bruk av arealer krever mindre energi og gir lavere klimautslipp, både i bygging og drift.

ØKONOMI: Med en Citybolig bruker du ikke penger på å eie rom som brukes sjelden. I stedet deler du kostnadene gjennom fellesrom med andre, eller bruker tilbud i nærområdet.



kjeller



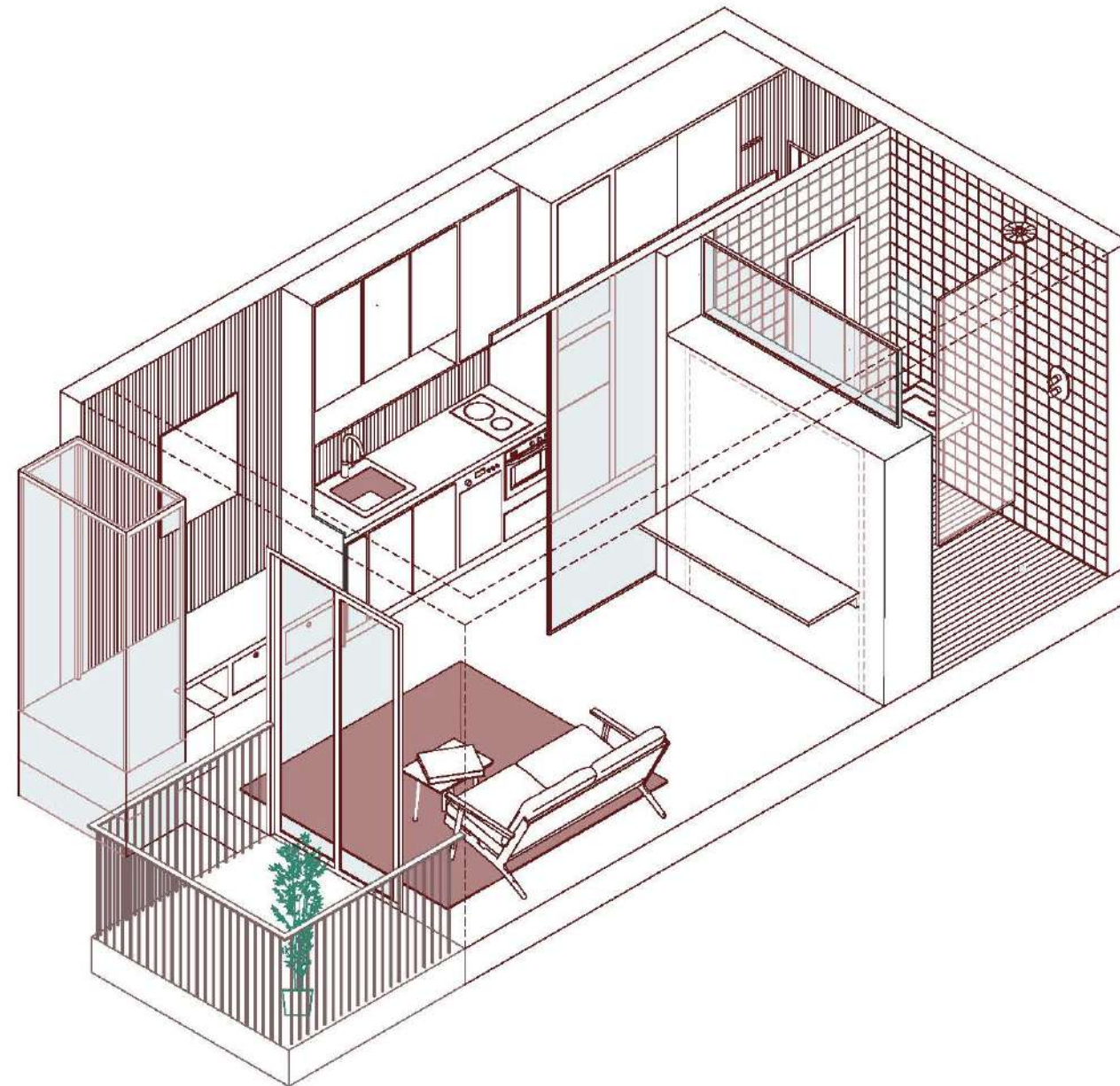
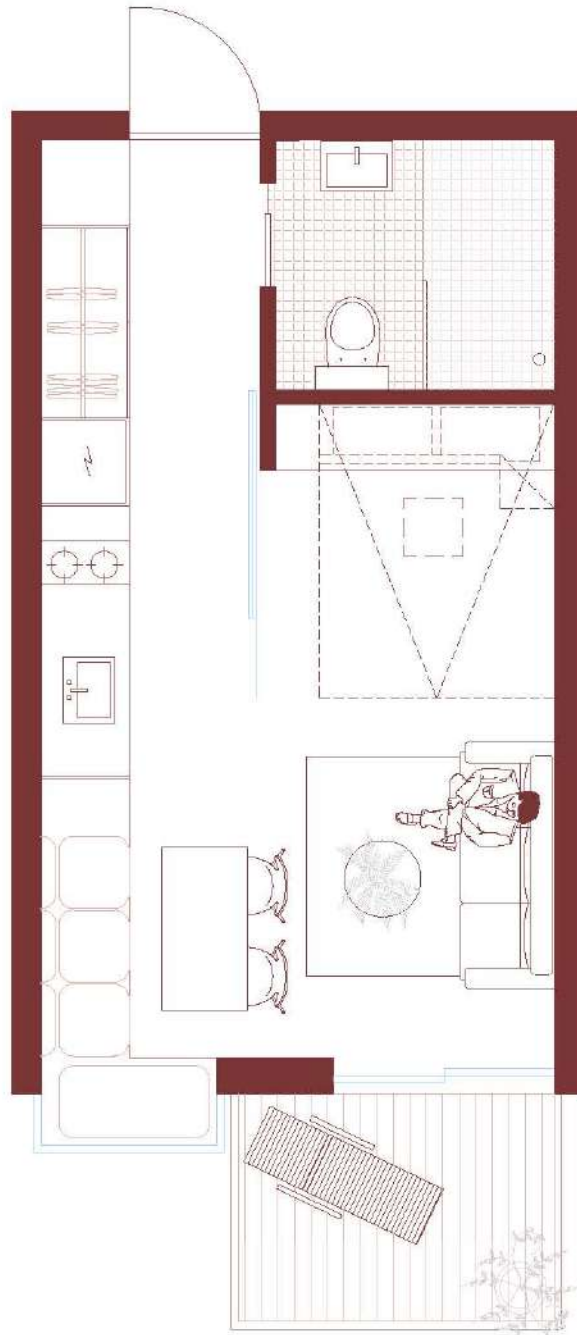
1.etasje





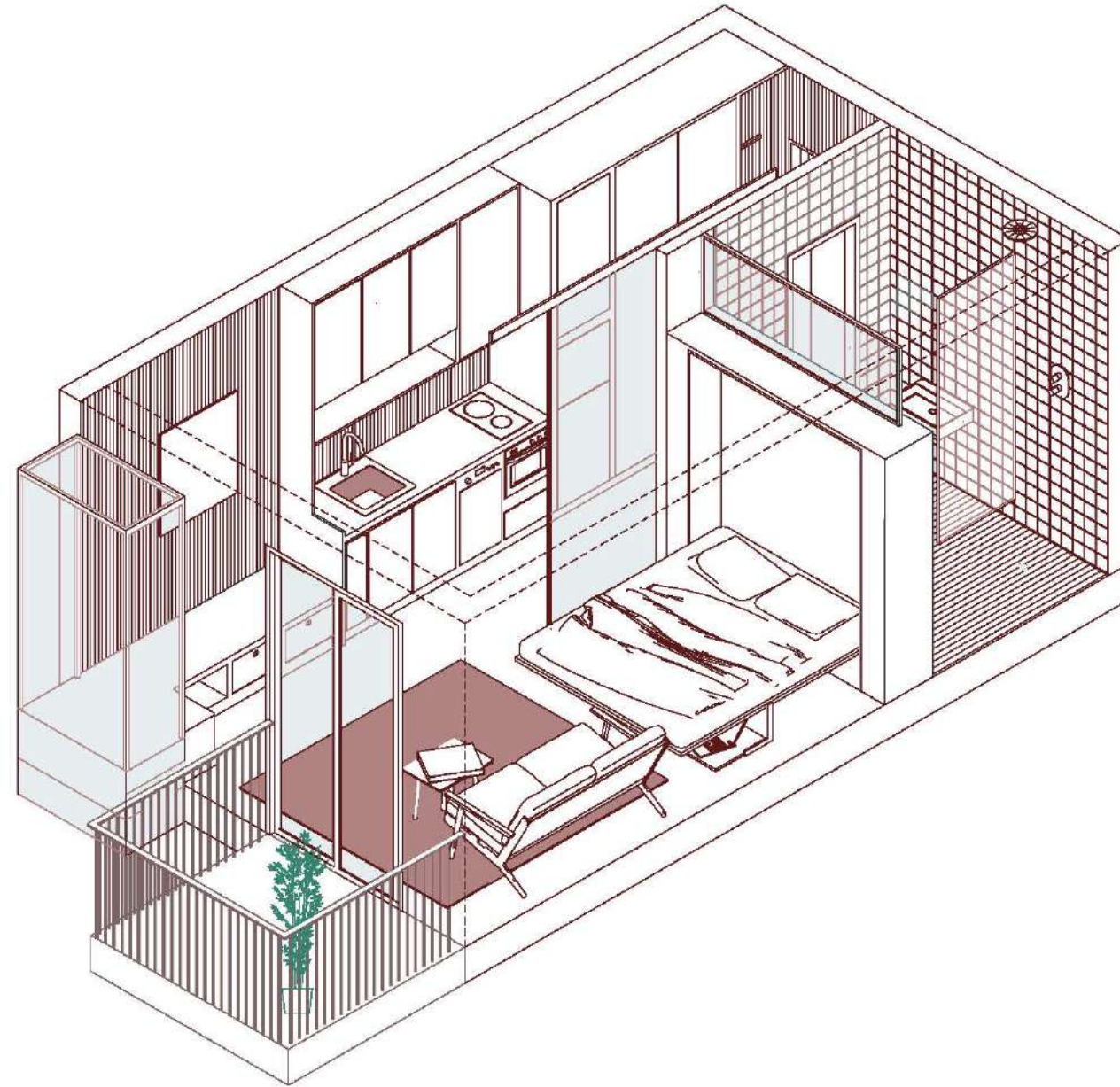
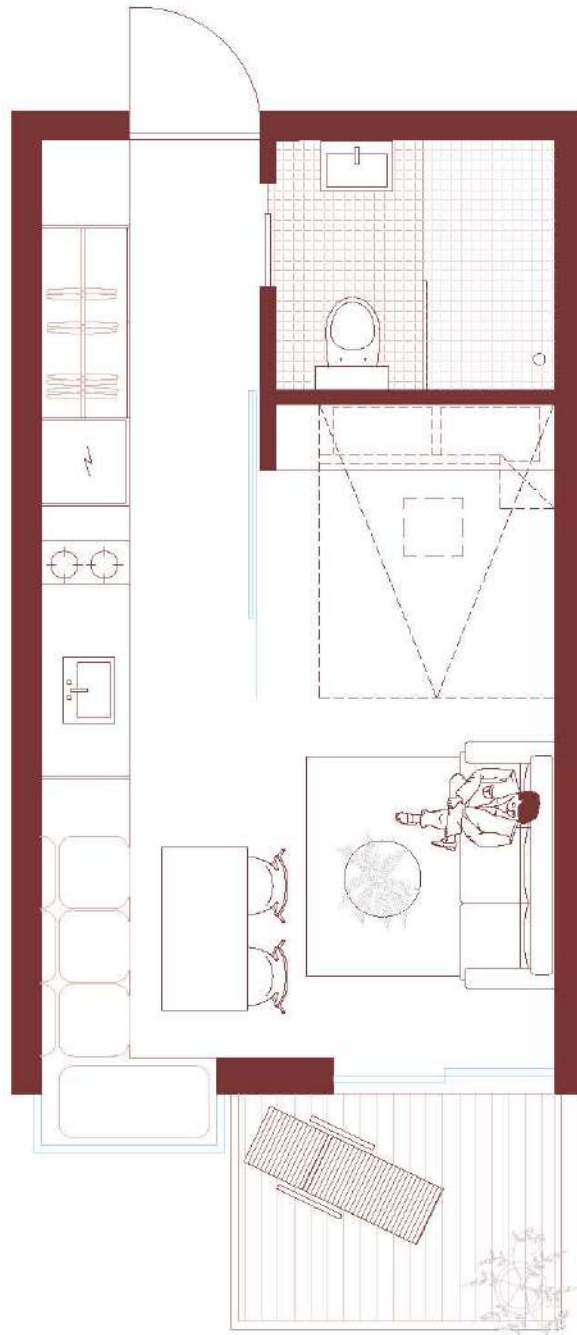
MURPHY

dag



MURPHY

natt





Muligheter i Bærum


Debatt [Send inn debattinnlegg](#)

Hva mener du? Del dine meninger med Budstikkas lesere.

SEND INN INNLEGG

Det gode liv krever gode boligområder



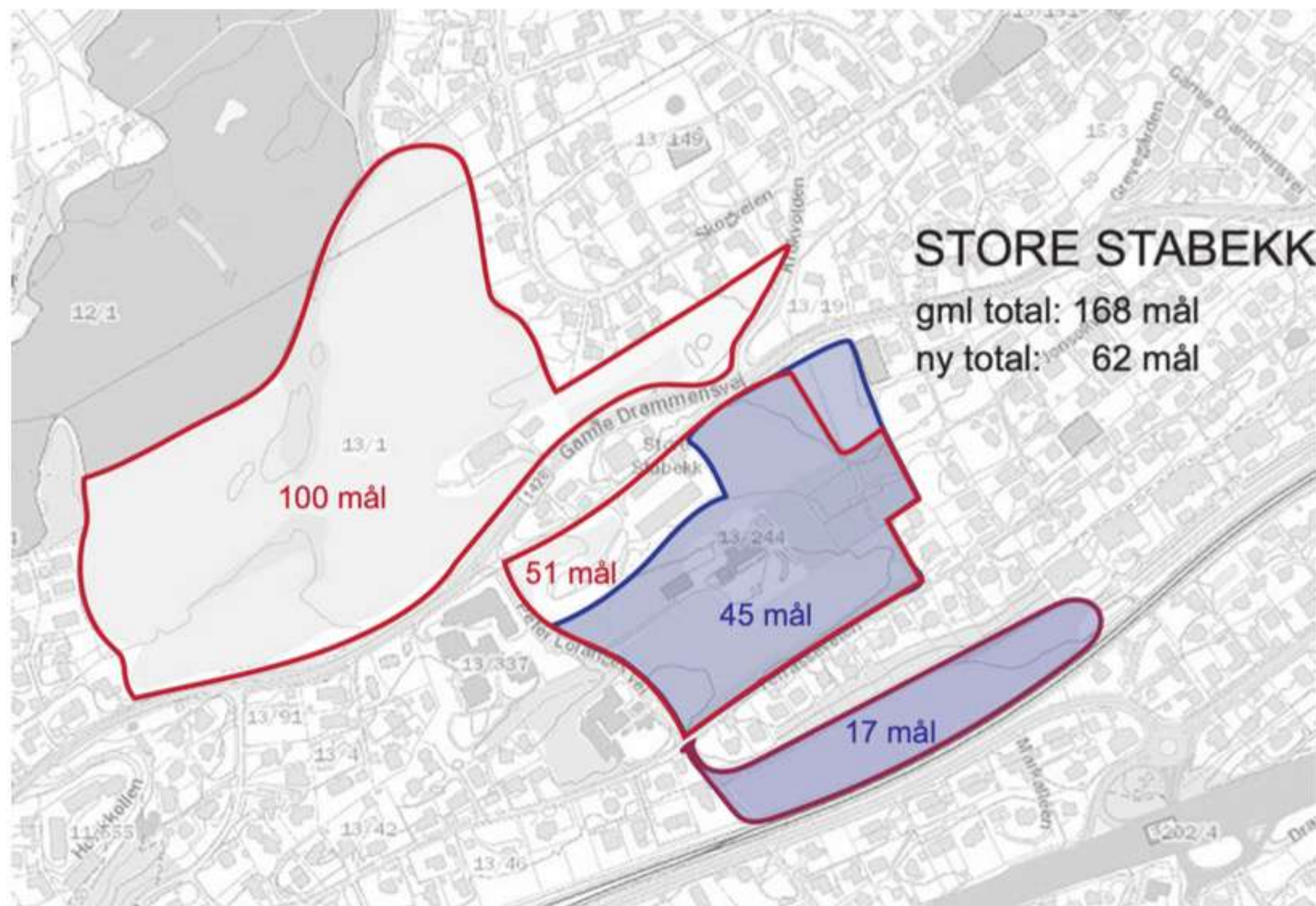
– Det er ikke mangel på småhus i Bærum. Boligbehovet i Bærum er leiligheter, ikke rekkehus og eneboliger, skriver Eirik Bøe (V), som er leder av planutvalget ... 
FOTO: KARL BRAANAAS



Eirik Bøe (V), leder av planutvalget i Bærum

Store Stabekk

- City og Pluss

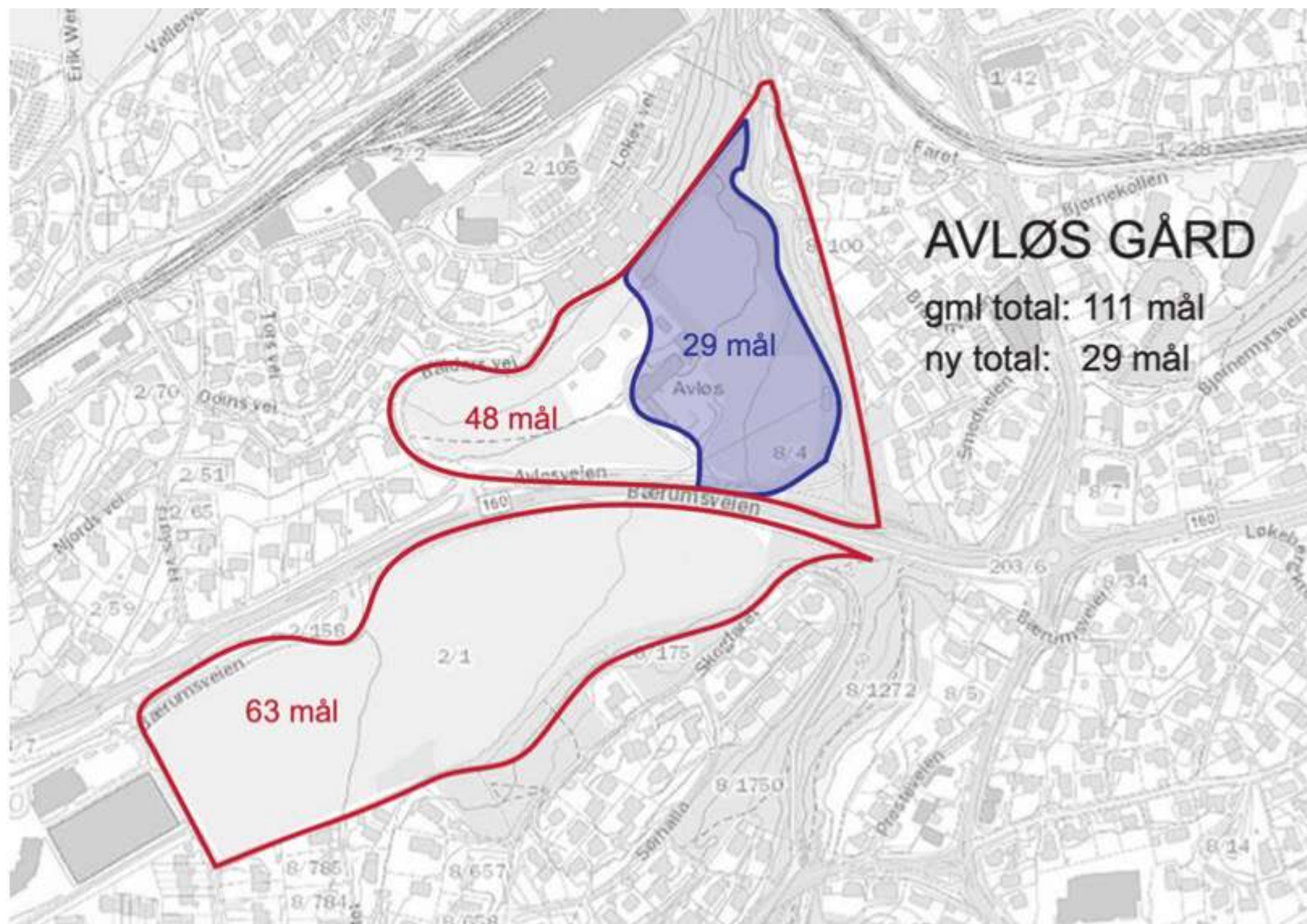






Avløs

- Pluss





Oppsummert

- City vil gjøre det mulig å få ned enhetsprisen for en bolig betraktelig.
- City erstatter ordinært bygg på 45 leiligheter med ca. 138 kompakteleiligheter.
- Pluss gjøre det mulig å bo godt og sosialt for mennesker i alle aldre.
- Pluss gjør det mulig for eldre å bo hjemme lenger.
- Begge konseptene er bærekraftige både økonomisk og miljømessig.
- Begge konseptene hjelper til mot ensomhet siden det fellesarealet gjør det enklere og mindre skummelt å treffe andre mennesker.
- Muligheter i Bærum nå.



Nye boligmodeller På utbyggernes eller innbyggernes premisser?

Boligseminar i Bærum kommune
Onsdag 12. mai 2021

Morten Andreas Meyer



Huseierne



Huseierne

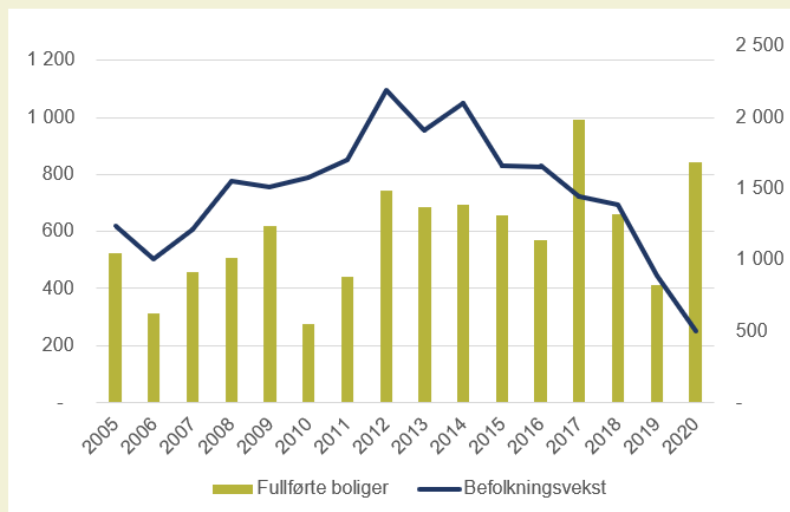
Hvem er vi?

- Uavhengig forbrukerorganisasjon for boligeiere
 - Ingen kommersielle interesser
 - Ingen partipolitiske interesser
 - Eid og finansiert av medlemmene
- 240.000 medlemmer
- 17% av alle husholdningene i Bærum er medlemmer
- Opptatt av en boligdebatt basert på fakta og innsikt
- Den norske boligmodellen bidrar til bedre formuesfordeling og mindre forskjeller

Og utfordringen er.....?

Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger i Bærum

Kilde: SSB og SØA



Med utgangspunkt i at det i gjennomsnitt bor om lag 2 personer i en bolig, er figuren kalibrert slik at det er balanse i boligmarkedet når den blå linjen ligger akkurat på toppen av de grønne søylene.

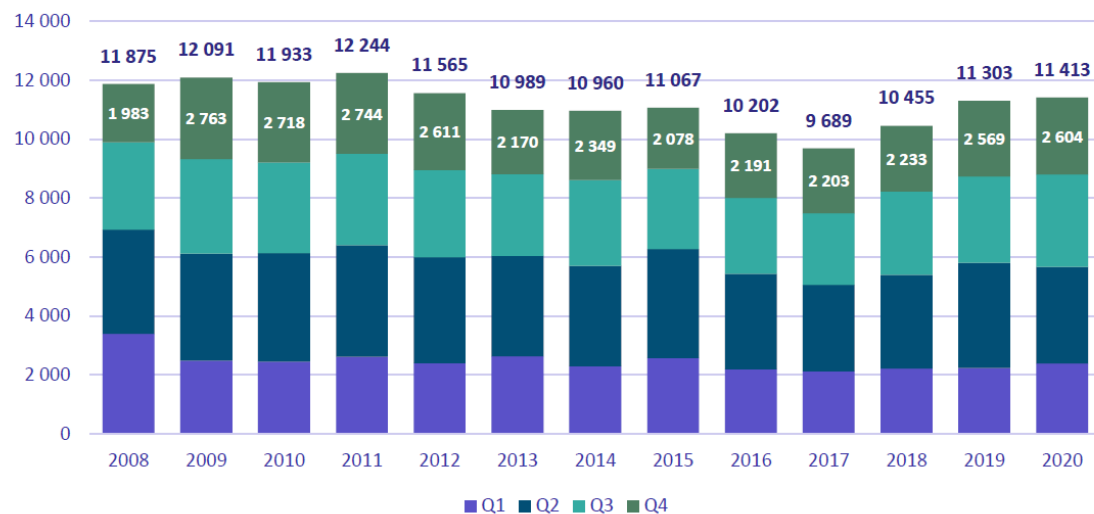
Når pandemien er over

- Tiltar befolkningsveksten igjen?
- Økt bruk av hjemmekontor – endres etterspørselen og boligbehovet?
- Er sentralitet mindre viktig?

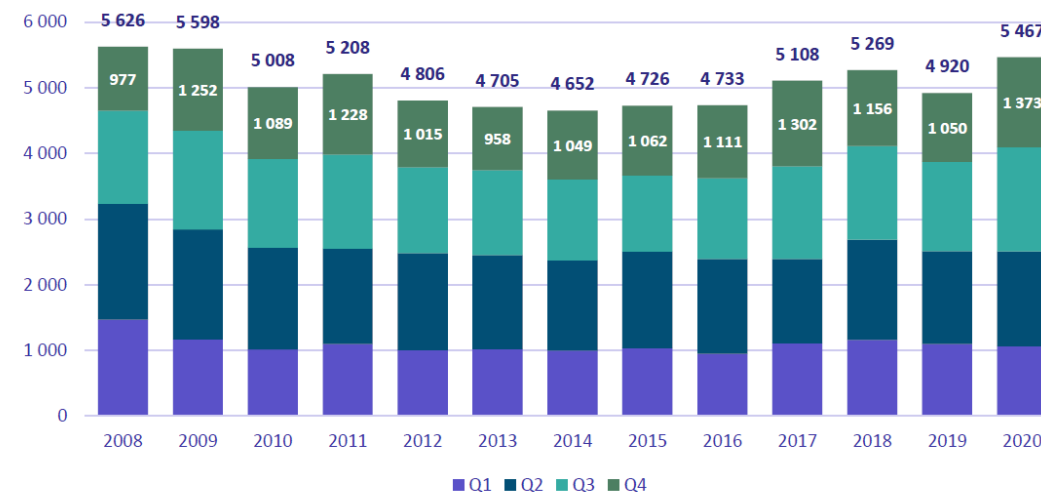
Befolkningsvekst og boligpriser kan ha sammenheng

Og utfordringen er.....?

Figur 3. Oslo Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2020Q4.

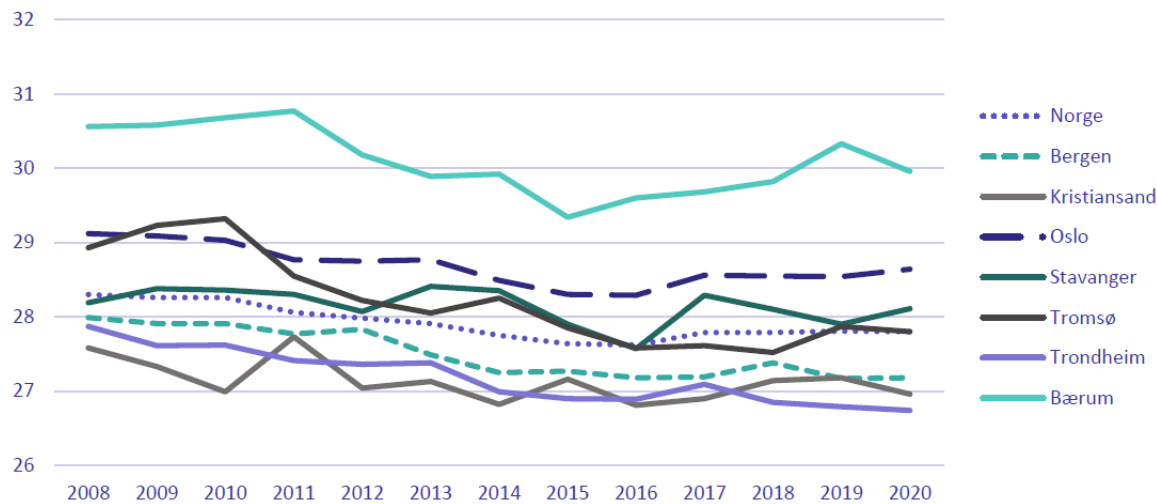


Figur 4. Kommuner rundt Oslo samlet Antall førstegangskjøpere 2008Q1-2020Q4.

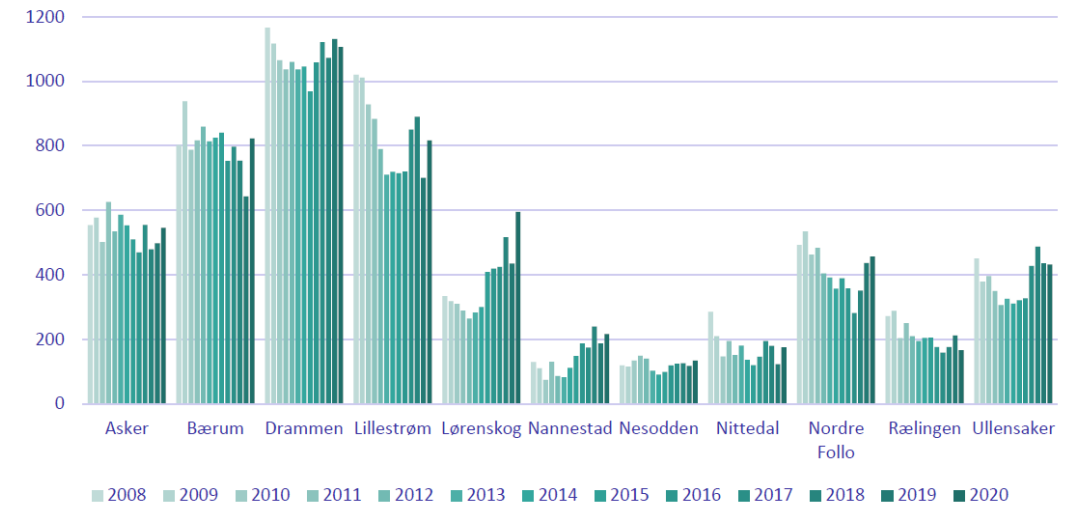


Mange klarer seg på egenhånd

Figur 11. Alder Gjennomsnittlig alder blant førstegangskjøpere per år. 2008-2020.



Figur 5. Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere per kommune. 2008-2020.



Hvem lager vi nye modeller for?

nyhet | Torsteg 21 januar 2021 | Budstikka

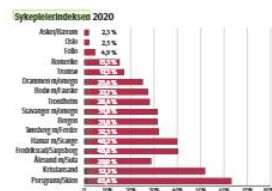


^ Sykepleierstudent Ida Kronbæk bor i et anneks på etendommen til familien på Kongvingen. Selv om hun lønnes 13 sjanser på boligmarkedet av sykepleierindeksen, har hun tro på at hun skal få flytte inn i egen bolig i løpet av året.

To av 100 boliger mulig å kjøpe med sykepleierlønn

Ida Kronbæk (23) er snart ferdig med sykepleierutdanningen. Jobben står klar i juni. Egen bolig håper hun å få til høsten.

Boligpriser
 ■ Kjøp van der tinden
 ■ Å komme seg inn på boligmarkedet når man er entlig og kun har en sykepleierlønn, er ganske tøft, sier Ida Kronbæk fra Aker, 23-åringen er for tiden i praksis



I forbindelse med det siste året på sykepleierutdanningen, i juni får hun et jobb som sykepleier i en 80 prosent stilling. Hjemmet hennes er i dag et anneks på etendommen til foreldrene, hvor hun får bo gratis med at hun sparer opp til egen bolig.

Jeg har et krav om at jeg må spare 8000 kroner i måneden. I tillegg har jeg spart penger i en del år, og jeg investerer også litt i fond, forteller Kronbæk.

Planen er å flytte ut til høsten, men det er selvfølgelig begrenset hva jeg kan skulle meg på den lønnen jeg får, legger hun til.

To av 100 boliger
 I Aker og Bærum har kun 2,3 prosent av boligene, som ble omsatt i 2020, vært mulig å kjøpe med en sykepleierlønn. Det viser sykepleierindeksen til Eiendom Norge og Eiendomsverdi, som ble lagt frem onsdag.

Utviklingen i indeksen i 2020 viser at muligheten for å boliger for vanlige lønnsutøvere i Norge er blitt ytterligere redusert, sier analyse- og markedsrådgiver Anders Lund i Eiendomsverdi AS i en pressemeldning.

Sykepleierindeksen viser at Aker og Bærum nå er det vanskeligste stedet å skaffe seg en bolig med en sykepleierlønn. Indeksen har latt utgangspunkt i en gjennomsnittslønn på 577.000 kroner, men mange tjener langt mindre enn det.

Probleme vil forsterkes
 Boligpriser i Aker og Bærum steg med hele 8,9 prosent i 2020. Det er den kraftigste økningen siden 2016.

Kombinasjonen av lave renter og lav og treg boligbygging gir kraftig prisvekst. Det er dette vi har observert på det sentrale Østlandet over lengre tid, sier administrerende direktør Henning Lauritzen i Eiendom Norge.

I sin prognose for boligmarkedet 2021 forventer Eiendom Norge en oppgang på 7,5 prosent på landbasis, og 9,5 prosent i Oslo.

De tallene viser åpentbart at det kommer til å bli enda vanskeligere for sykepleieren, spesielt i Oslo, men også mange andre steder i landet. Så lenge vi får en prisvekst i boligmarkedet som går godt utover lønnsveksten til sykepleieren, så vil vi helt åpenbart få forsterket disse problemene fremover, fastslår Lauritzen.

Det bygges ikke nok
 10 boliger og lav reguleringsintensitet ble trukket frem av politikerne som var samlet til en paneldebatt i forbindelse med lanseringen av sykepleierindeksen for 2020.

Det er utfordringer i pressområder og særlig i Oslo, og hvordan fordringen nå er at det ikke bygges nok. Det tar alltid lang tid å få frem nye boliger, sier kommunal- og moderniseringsminister Nikolai Astrup (H).

Fra opposisjonspartiene Senterpartiet og Arbeiderpartiet ble det også etterlyst en mer aktiv boligpolitikk og at det utvikles flere boligmodeller for å gjøre veien inn til boligmarkedet kortere for flere.

Tor boligdrømmen oppfyres
 Ida Kronbæk har fått seg på boligmarkedet det siste halvåret. Selv om nålaget er trangt, har hun stor tro på at utdanningen om egen bolig er innen rekkevidde.

Uti fra det jeg har sett som tigger ute, så vil jeg ha mulighet til å skaffe meg egen bolig. I hvert fall kjeilighet, sier 23-åringen.

For min del har det hjulpet å starte og spare tidlig. Det gir meg en fordel å ha egenkapital, avslutter hun.

- Førstegangskjøpere med betalingsevne, men uten egenkapital
- Foreldre som skiller lag og som plutselig trenger to boliger nær hverandre
- Aleneforeldre
- Mulige løsninger:
 - Lavere egenkapital krav
 - Rimelige startlån
 - «Leie til eie» * | Nye modeller *

* Omfatter bare nye boliger

Nye modeller for boligkjøp



Leie til eie

- Inngår avtale om leie av bolig
- Får mulighet til å kjøpe boligen etter 3-5 år

Passer for:

- Betjeningsevne, ikke egenkapital

Bostart

- Kjøp bolig med 10% rabatt
- Må selge tilbake til utbygger (OBOS)
- Kommer rett inn i eiemarkedet

Passer for:

- Lavere betjeningsevne, har egenkapital

Deleie

- Kjøper 50%-90% av bolig
- Leier resten
- Kun OBOS

Passer for:

- De som har betjeningsevne, men lav egenkapital

«Leie til eie» er flere ulike former



Ren kommersiell modell

- Den eneste fordelen for kjøperne er opsjonen til å kjøpe boligen til prisen som var 3-5 år siden
- Betaler markedsleie
- Vanskelig å spare opp mer egenkapital mens man bor

Sponset modell – fx der kommune el bidrar med tomt

- Gir lavere leiepriser
- Sparing kan bygges inn i betalingen

«Fra leie til eie»

Unngå og vær kritisk

- Utbyggere som gjør planene lekre ved å legge å legge inn «rimelige» ungdomsboliger
- Modeller som i liten grad gjør det mulig for boligeieren å spare og bygge egenkapital
- Modeller hvor utbygger prioriterer egen gevinst ved verdiøkning

Dyrke frem

- Modeller som gjør det mulig å spare opp egenkapital
- Samarbeidsprosjekter der det bidras med rimeligere tomter
- Løsninger som bidrar til mangfold i bomiljøet – unngå «ghettofisering»

«Look to» Randaberg og BATE



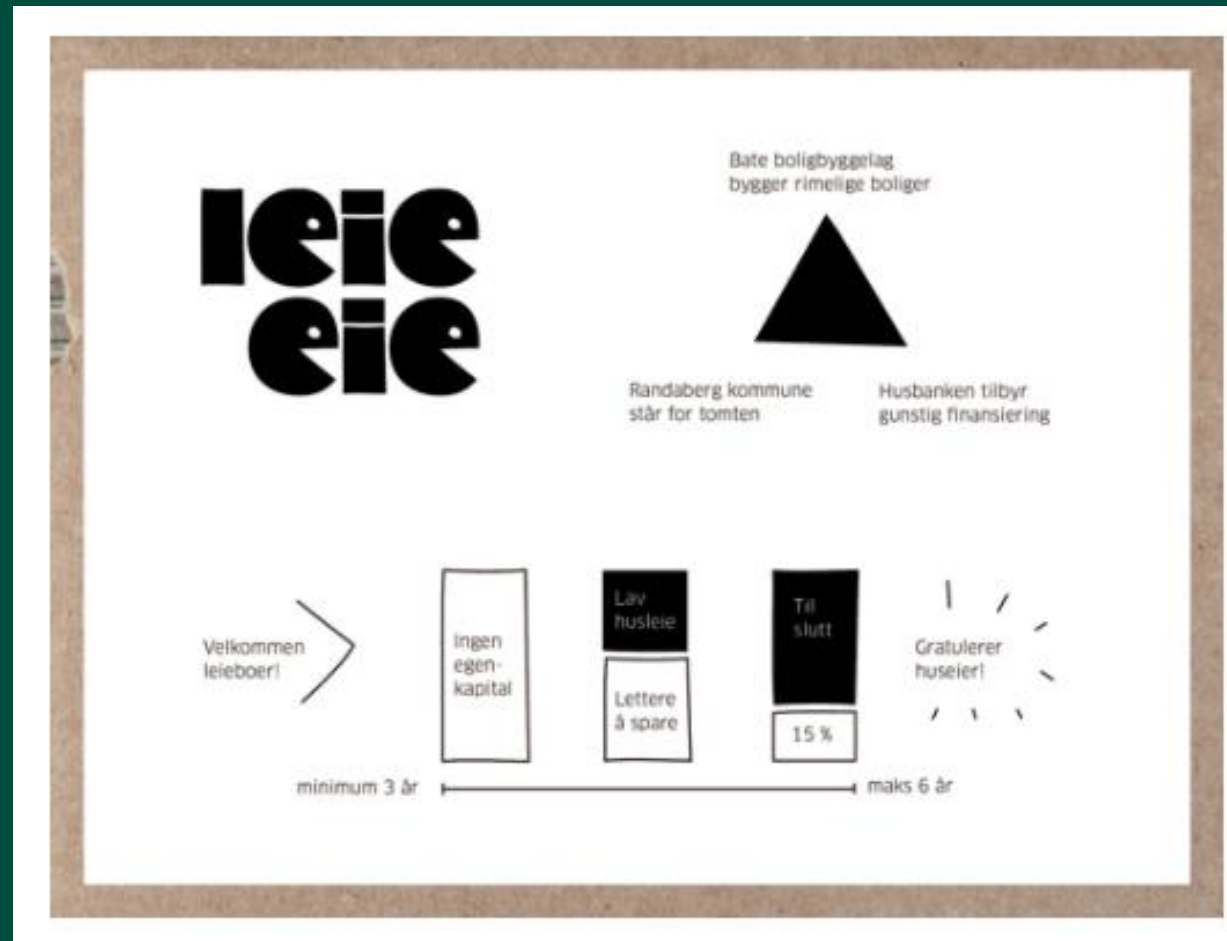
BATE Medlemsfordeler Batebloggen Bli medlem Om oss Kontakt Søk  Logg inn på min side

Bate > For medlem og beboer > Leie-eie

Leie-eie Goagarden

Om boligene
Leilighetene i første etasje har to soverom, mens de i andre har ett. Alle har stue og kjøkken med åpen løsning, gang, bod, terrasse og skikkelig Bate-håndverk.

Parkering & elbil lading
En parkering til hver leilighet, pluss tre felles ladestasjoner for elbil.



.... men også Gjøvik, Bodø og Trondheim



Huseierne

Det handler om hjemmet ditt!



BÆRUM
KOMMUNE

Strategiske tomter eid av Bærum kommune med utviklingspotensial Boligseminar 12.5.21

Kst. tjenesteleder Grunneiendom; Liv B. Hansteen

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD · RAUSHET · BÆREKRAFT

Vallerveien 146 – konseptidé

- ▶ Ordinære boliger for salg i markedet (bør utgjøre mer enn 50 %)
- ▶ 16 omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemmede
- ▶ Tilbakekjøp av omsorgsboligene
- ▶ 12 leiligheter skal selges 15 % under markedsverdi til førstegangskjøpere under 35 år med 3 års botid i Bærum eller arbeidssted Bærum.
- ▶ 3 leiligheter skal finansieres med Startlån tiltenkt økonomisk vanskeligstilte barnefamilier
- ▶ Bærum kommune skal eie areal til personalrom tilknyttet omsorgsboligene og parkeringsplasser
- ▶ Kommunen kjøper fellesareal med 150 m² som skal driftes av borettslaget og fordeles mellom omsorgsboligene og som fellesareal for alle



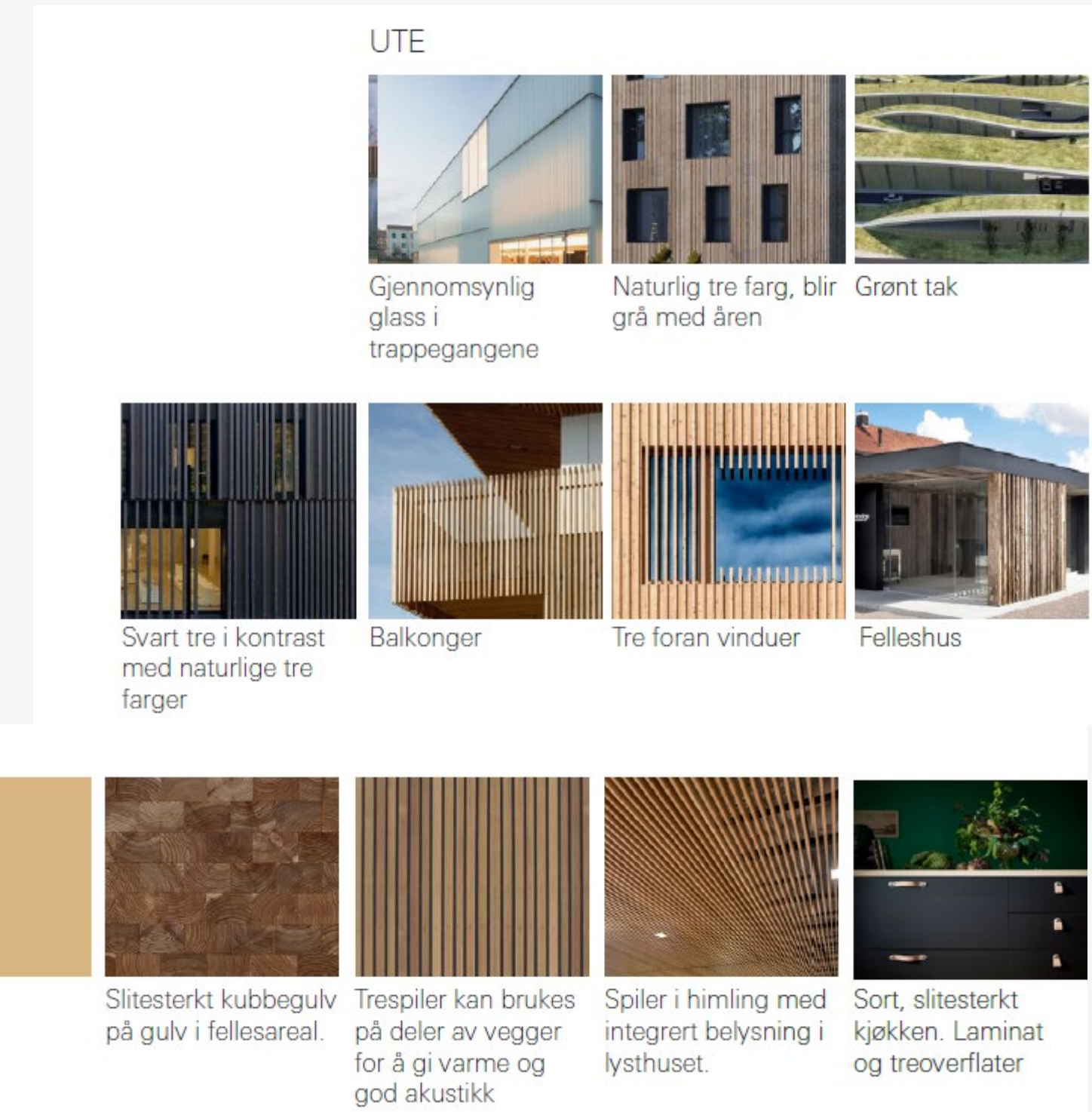
Krav til prosjektutvikling for konseptet:

Krav til arkitektur/ fasademateriell

- ▶ Konseptet «Det gode Nabolag» er et foregangsprosjekt i regi av Bærum kommune og Husbanken. Det er avgjørende at prosjektet får høy kvalitet i arkitektur og materialvalg, slik at det blir et forbildeprosjekt.
- ▶ Institusjonspreg aksepteres hverken i materialvalg, utomhus og arkitektur. Svalgangsløsning med lange korridorer aksepteres ikke, det skal stimuleres til naturlige møteplasser i kommunikasjonsareal og inngangsparti.
- ▶ Bygget skal oppføres med materialer som har et langt livsløp for å redusere driftskostnader for beboere i et lengre perspektiv

Kjøper/ Utbygger

- ▶ Utbygger konkurrerer om pris for prosjektet og på pris for omsorgsboliger, personalbase og garasjeplasser som BK skal kjøpe
- ▶ Kjøper/utbygger skal rapportere til Bærum kommune underveis om fremdrift
- ▶ Kjøper må vise gode referanser av boligprosjekter/leilighetsbygg i Oslo/Akershus



Vallerveien 146 er et økonomisk gunstig prosjekt for Bærum kommune

Salg av eiendom	Kr 105 000 000
Tilbakekjøp av 16 omsorgsboliger, personalbase, fellesareal til omsorgsboligene og 6 p-plasser	(Kr 87 300 000)
Investeringsstilskudd fra Husbanken	Kr 27 312 000
Resultat for kommune	Kr 45 000 000
<i>Evt. salg av omsorgsboliger fra kommunen til beboer (Kjøpesum ca. kr 3 mill x 16 leiligheter)</i>	Kr 48 000 000
Mulig resultat for kommunen	Kr 93 000 000

Til sammenligning vil oppføring av 16 omsorgsboliger i kommunens egenregi gi en netto kostnad på **69 mill.kr** mens kommunen her får **45 mill.kr.** i gevinst.





BÆRUM
KOMMUNE

Ulike kommunale tomteområder kan egne seg til konseptet

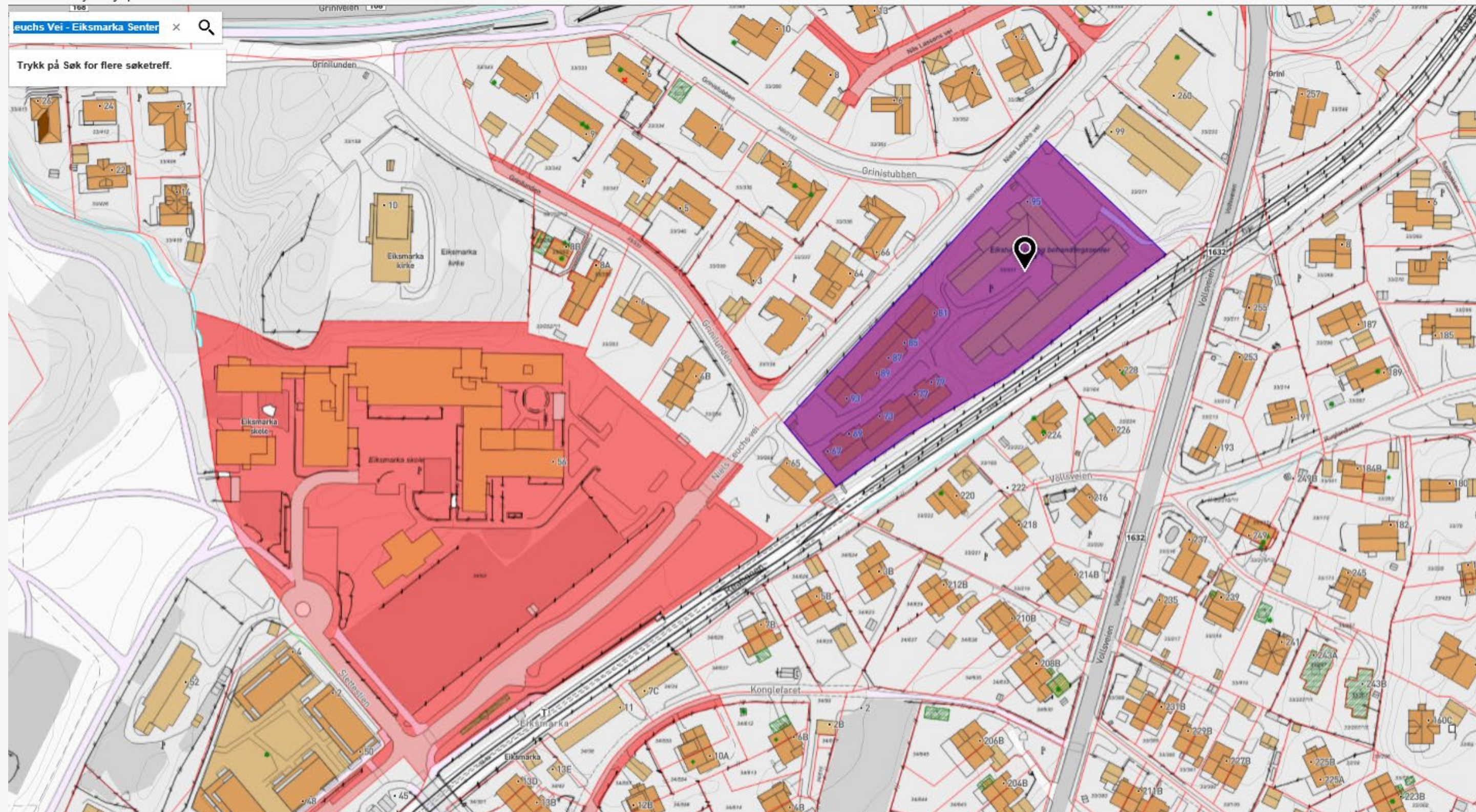
Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Niels Leuchs vei 67-95, Eiksmarka

Tomteareal på 8048 m²

Antatt verdi som utviklingseiendom middels/høy utnyttelse*; 250 mill + eventuelt Husbanktilskudd med kr. 1 816 000 pr. bolig.



Over 4 etasjer

Niels Leuchs vei, Eiksmarka

Beskrivelse og mulighet

Omfatter Eikstunet Sykehjem, som på sikt skal avvikles og 14 omsorgsboliger for eldre oppført 1985.

Boligene er ikke egnet som omsorgsboliger - > flere benyttes nå som velferdsbolig.

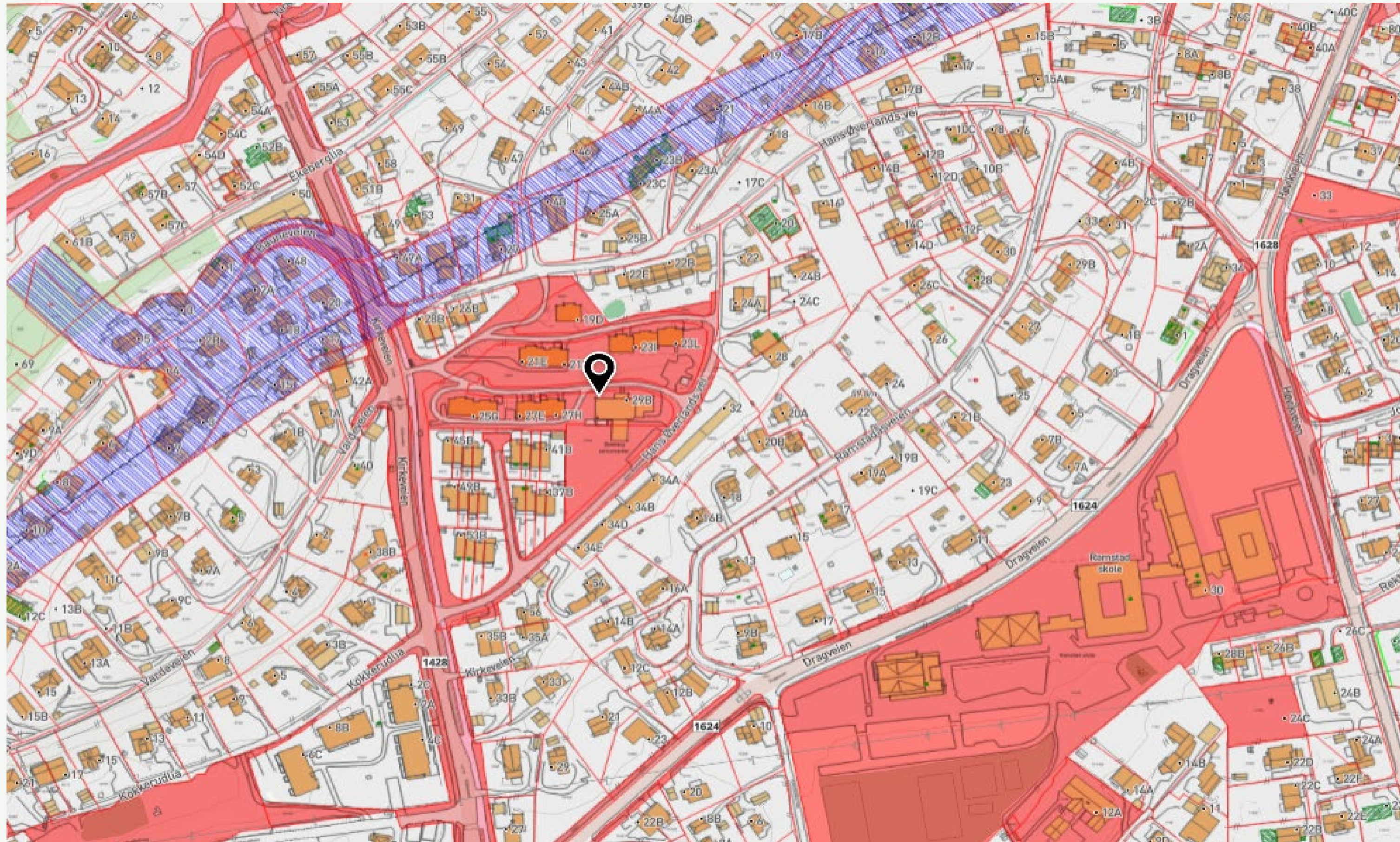
Mulighet: Tilbud om rimelige boliger og 50 nye omsorgsboliger samt areal til formålsbygg.
Prosjektet vil kunne være selvfinansierende.

Salg på vilkår	kr. 250 mill
Tilbakekjøp 50 omsorgsboliger for eldre:	kr. 250 mill
Tilbakekjøp av areal til bibliotek/helsestasjon:	kr 100 mill ?
Investeringstilskudd Husbanken:	kr 91 mill

Hans Øverlands vei 19-29, Høvik

Tomteareal på 9852 m²

Antatt verdi som utviklingseiendom middels/høy utnyttelse; 200 mill + eventuelt Husbanktilskudd med kr. 1 816 000 pr. bolig.



Hans Øverlands vei, Høvik

Beskrivelse og mulighet

Tomt på 9852m².

34 aldersboliger og seniorsenter oppført 1964 (Ekeberg aldersboliger og seniorsenter). Boligene har uegnet standard som omsorgsboliger for eldre og har endret til formålsgruppe «velferdsboliger».

Betydelig vedlikeholdsbehov (60 mill.kr). Nødvendig brannsikring er foretatt i påvente av sanering. Ved rivning av bebyggelsen bør samlokalisering med Ringhøyden Seniorsenter vurderes.

Mulighet

Salg på vilkår «Det gode nabolag» kan finansiere 34 nye omsorgsboliger og arealer til nytt seniorsenter, og i tillegg gi et tilbud om rimelige boliger.

(Salgssum + Husbanktilskudd med kr. 61 mill, tilbakekjøp 170 mill, næringsareal stipulert kr. 40 mill gir en gevinst på kr. 51 mill.)

Henie Onstad - Helmerveien

Tomt på 27 mål med svært attraktiv beliggenhet – markedsverdi som utviklingstomt
Kr +/- 800 mill.



Henie Onstad

Beskrivelse og mulighet

Bygningsmasse oppført i 1976 bestående av 50 stk 2-roms omsorgsboliger for eldre og Henie Onstad omsorgsanlegg som har betydelig oppgraderingsbehov for å sikre forsvarlig drift.

Tidligere politisk behandling:

Saksnr. 17/18505 – vurdering om fremtidig utvikling av omsorgsanlegg i Henie Onstad området. BIOM sak 090/17 og FSK 193/17.

Saksnr 19/4553– vurdering av fremtidig utvikling. BIOM sak 020/19, FSK 070/19.

- ▶ *Det ble politisk besluttet i 2019 at det skal igangsettes en konseptfase for å se på fremtidig utnyttelse av kommunens eiendom som omfatter Henie Onstad korttids - og trygghetsavdeling, Henie Onstad seniorsenter og Helmerveien omsorgsboliger*

Potensial for utbygging

Funksjon	Antall	Areal
Sykehjemsplasser	80*	5 400 m2 BTA
Kommunale omsorgsboliger for eldre	80*	6 000 m2 BTA
Private seniorleiligheter/Bolig + for salg	110*	9 100 m2 BTA
Boliger for førstegangsetablerere under 35 år	30*	2 000 m2 BTA
Seniorsenter/dagsenter/trygghetsavdeling/terapibasseng		4 000 m2 BTA
SUM arealer		26 500 m2 BTA*

Selvfinansierende - salg av tomt på vilkår sammen med investeringstilskudd fra Husbanken kan finansiere kommunens behov.

Dønskiveien 28-38

Tomt på 14 811 m². Beliggende på et platå ovenfor Franzefossbyen med gode sol og utsiktsforhold. Mulighet kan være mix av boliger tiltenkt barnefamilier/omsorgsboliger for eldre og rimelige boliger for unge under 34 år.

Sambruk av tjenester da det er flere omsorgsbygg i nærheten?



Dønskiveien 28-38

Antatt salgsverdi som utviklingseiendom (200 enheter):	kr. 280 mill.
Investeringsstilskudd fra HB 1.8 mill. x 90	kr. 164 mill.
Sum	kr. 444 mill.

Tilbakekjøp omsorgsboliger kr. 450 mill.

- ▶ Tilbakekjøp av 90 omsorgsboliger vil dermed kunne være selvfinansierende.

Flere tomtemuligheter

- ▶ Vallerhjemmet/Valler sykehjem
 - ▶ Dønskiveien 55/ Dønski BBS
 - ▶ Bekkestua brannstasjon
 - ▶ Gjettum brannstasjon
 - ▶ Flere tomter på Hamang, Høvik og Stabekk som vil gi/har gitt betydelig økt verdi på bakgrunn av ny plan.
-
- ▶ Fornebu
 - ▶ Tomt 8.1. – utbyggingsvolum 52 743 m² BRA
 - ▶ Tomt 8.3. - utbyggingsvolum 48 559 m² BRA hvor 35 % næring.
 - ▶ Betydelig verdiøkning basert på KDP3.



BÆRUM
KOMMUNE

Takk for oppmerksomheten

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT



BÆRUM
KOMMUNE

Kommunens handlingsrom etter plan- og bygningsloven - et boligmarked for alle

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Hovedpunkter

- Kommunen som planmyndighet
 - Hva kan vi regulere og hva kan vi ikke regulere?
 - Bruk av utbyggingsavtaler og forkjøpsrett
- Hvordan ser lovverket ut i våre naboland?
 - Skjer det noe i vårt lovverk fremover?
- Kommunen som «privat» aktør
 - Kort gjennomgang av alternativer utenfor plan- og bygningsloven

Kommunen som planmyndighet

- PBL § 1-1: Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner
- Kommunen er arealforvalter, og styrer direkte gjennom overordnet plan (kommuneplan) og mer detaljerte planer (reguleringsplan)
- Bak planene, eller innbakt i planene, ligger planstrategi, arealstrategi og boligpolitikk
- Samlet legger dette føringer for prioriteringer i kommuneplanens arealdel, og utforming og vedtak av reguleringsplaner som igjen styrer utbygging.

Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 5:

Det kan gis bestemmelser om:

antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov

Hva kan vi regulere?	Hva kan vi ikke regulere?
Hvor mange boenheter som bygges og tettheten av disse	Salgspris
Hvilke type boliger som bygges (leiligheter, rekkehus, enebolig osv.)	Hvem det skal selges til
Størrelsen på boligene	Disposisjonsform (hvorvidt boligene skal være eid eller leies ut, om det skal være borettslag osv.)
Hvor i kommunen vi bygger boliger	Alternative boligkjøpsmodeller (f.eks leie til eie)
Kvalitetskrav ved utbygging	
Eksempel fra Skytterdalen 2-4: § 4-2 Inntil 20 % av leilighetene skal være under 50 m ²	Eksempel fra Skytterdalen 2-4: Tiltakshaver <u>oppfordres</u> til følgende: 1. Ha rabatterte priser 5 % under markedspris for førstegangskjøpere under 35 år.

Vurdering av hvor egnet loven er for å ivareta hensynet til sosial bærekraft:

	Planetat (N=154)		Ordførere (N=83)	
	I stor eller svært stor grad egnet (5 og 6)	I mindre grad egnet (1-4)	I stor eller svært stor grad egnet (5 og 6)	I mindre grad egnet (1-4)
Sosial bærekraft	26 %	74 %	36 %	64 %

Kilde: Tabell 14.2 – «Plan- og bygningsloven – en lov for vår tid?» – Berit Irene Nordahl

Utbyggingsavtaler og forkjøpsrett

- § 17-3 regulerer utbyggingsavtalers innhold
- «En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.»
- «Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig.»
- «Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.»

Hvordan løses dette i våre naboland?

- Danmark – har vedtatt lov om «allmenne boliger» og inntatt i planloven at kommunen gjennom reguleringsplan kan kreve at opptil 25 prosent av boligmassen skal være «allmenne boliger». Det er også inntatt i formålsbestemmelsen at planloven skal sikre: «at alsidighet i boligsammensætningen fremmes gjennom mulighet for planlægning for almene boliger i byerne.
- Sverige – bykommunene er store grunneiere og styrer gjennom eierskap og salg av tomter
- England – bestemmelse i planlovgivningen som gir kommunene rett til å kreve at en andel av alle nye boliger skal være «rimelige», altså under markedspris

Kommer det endringer i nasjonalt lovverk?

- Nasjonal strategi for sosial boligpolitikk åpner for å vurdere endringer i Plan- og bygningsloven
- Utrede om kommunen skal kunne regulere disposisjonsform på andel nye boliger
- Utrede om kommunen skal kunne stille krav om at andel nye boliger tilbys under alternative etableringsmodeller



Nikolai Astrup Foto: Torbjørn Tandberg/KMD



Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

Strategi

Alle trenger
et trygt hjem

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)

Tiltak utenom rollen som planmyndighet

- Kommunen kan aktivt anskaffe tomter og boliger (for eksempel gjennom forkjøpsrett) og drive utleie eller videresalg
- Kommunen som tomteeier, bruk av avtalevilkår ved salg for utbygging
- Kommunen som selvbygger

Oppsummering:

- ▶ Handlingsrommet er primært at kommunen gjennom planer kan styre hvor det skal bygges, hvor mye som skal bygges, boligtyper og størrelse.
- ▶ Tiltak utover rollen som planmyndighet fordrer kommunalt initiativ og midler
- ▶ Det er eksempler fra naboland på lovgivning med større adgang til å styre boligsammensetning
- ▶ Med ny nasjonal strategi for sosial boligpolitikk er det noe bevegelse mot å få slike verktøy også i vår plan- og bygningslovgivning