

Hvordan skal «folk flest» ha mulighet til å bosette seg i Frogn?



Disposisjon

- Utfordringer og mål for samfunnsutviklingen
- Årsaker til lav boligbyggetakt og stagnert befolkningsutvikling
- Bruk av boligpolitiske styringsverktøy for å gjøre oss mer attraktive - prisregulerte boliger som eksempel
- Framtidige strategier

Utfordringer og mål for samfunnsutviklingen





Hvorfor stagnert befolkningsutvikling

- Negativ fødselsrate og lav tilflytting under 44 år = sterk aldring
- Lav boligbyggetakt
- Høye boligpriser
- Ikke bygget rekkehus og leiligheter, men stor andel dyre boliger og eneboliger
- Lite tilbud av små og middels store boliger til lav og medium pris

Bakgrunn og innretting av prisregulerte boliger i Frogn

- Bakgrunn for etablering av borettslag i 2006
- Frogn kommune eide tomt som ble solgt til eiendomsutvikler (FBBL) til redusert pris

Betingelser:

- Organiseres som borettslag
- Prisregulerte boliger (39 av 66 boliger)
- Forbeholdt førstegangsetablerere og voksne i en omstillingsfase

Borettslagets vedtekter – hvem kan bli andelseier?

- «*Bare personer bosatt i eller med tilknytning til Frogn kommune kan bli andelseiere. Unge i etableringsfasen og voksne/eldre i en omstillingsfase skal prioriteres etter **retningslinjer** utarbeidet av Frogn kommune.*

Hva menes med «bosatt» eller med «tilknytning til Frogn kommune»?

Definisjoner:

- «Bosatt» – Folkeregistrert adresse i Frogn kommune
- «Tilknytning til Frogn kommune»:
 - Har fast arbeid i kommunen
 - Er vokst opp i kommunen
 - Har foreldre, søsken eller barn fast bosatt i kommunen

Hva mener vi med unge i etableringsfasen?

- Personer under 34 år som ikke selv har vært eier av egen bolig tidligere

Voksne/eldre i en omstillingsfase

Personer fra og med 34 år som oppfyller en eller flere av følgende kriterier på tidspunktet for budgivning:

- leietaker i kommunal bolig
- er blitt varig ufør i løpet av det siste 3 år før budgivning
- har blitt enslig forsørger i løpet av de siste 3 år før budgivning
- har blitt alderspensjonist i løpet av de siste 3 år før budgivning og er uten annen inntekt enn minstepensjon/garantipensjon
- har behov for reetablering f.eks etter ektefelles eller samboers dødsfall, skilsmisse o.l.
- har hatt andre omveltninger i livet som har medført at vedkommende er i en omstillingsfase og har behov for en prisregulert bolig.

Erfaringer

Justeringer underveis for fortsatt å kunne bruke prisregulerte boliger som et boligpolitisk verktøy:

Retningslinjene

- Kan endres av Frogn kommune
- Krever ikke vedtektsendring
- Boligsosialt styringsverktøy for kommunen
 - Vi kan **prioritere** grupper:
 - unge fremfor voksne/eldre?
 - Aldersgrense «unge»?
 - Første eide bolig?
 - Voksene/eldre i omstillingsfase, prioritere enslige forsørgere?
 - Eller andre aktuelle prioriteringer

Prisregulering – høyeste lovlige pris – justering:

Fra etablering av borettslaget 30.06.2005;

Totalprisen (innskudd + andel fellesgjeld) justeres med *konsumprisindeks* med basis fra 30.06.2005.

Fra etter rettsforlik 01.01.2019;

Totalprisen (innskudd + andel fellesgjeld) justeres med *byggkostnadsindeks for bustader* med basis fra 30.06.2005

Ny indeks og tillegg avtalt for å imøtekomme borettslaget - differansen mellom markedspris og prisregulert pris er nå mindre enn ved tidligere ordning

Vedtektsendringer – **vetoretten** **viktig klausul**

- I § 11-1 (2) i vedtektene har kommunen sikret seg at følgende endringer ikke kan skje uten samtykke fra Frogn kommune og boligbyggelaget:
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - Bestemmelse om prisregulering
 - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - Denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

Ideer til nytt boligprosjekt for unge i Frogn kommune

- Kommunal ferdig regulert tomt selges gjennom en offentlig konkurranse med forhandlinger.
- Tomten selges til en fast redusert pris.
- Konkurranseutlysning hvor utbyggerne konkurrerer på endelig salgspris per kvadrat salgbart bruksareal (SBRA) til sluttbrukerne.
- Utbyggeren synliggjøre avkastning i prosjektet og legge til grunn føringene gitt i reguleringsplanen
- Boligene skal være rimelige, enkel standard av varig kvalitet innenfor TEK 17.
- Prisregulering
- Retningslinjer for tildeling
- Borettslag
- Gjennomføringsevne til utbygger og erfaring med tidligere prosjekter?

Andre strategier for flere rimeligere boliger?

- Tilrettelegge for flere leiligheter og rekkehus sentralt og i et prissjikt som gir et godt bytteforhold med eneboliger (Byutviklingsplanen)
- Tilrettelegge for mer konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus – føringer i areal og reguleringsplan
- Blokkbebyggelse - tilrettelegge for større leiligheter på bakkeplan med utgang til egen hage (attraktive for barnefamilier)
 - Flere fellesfunksjoner som bidrar til rimeligere boliger?
- Gjennomførbarhet og realisme i planer– se på muligheten for å ta flere forpliktende delbeslutninger i planprosesser for å sikre framdrift
- Fordeling av kostnader til infrastruktur – prosess med utbyggingsavtaler – avveie hvor stor risiko utbygger og kommunen skal ta
- Felles rammeavtale på juridisk bistand på utbyggingsavtaler på tvers av kommuner?
- Hvordan kan Husbankens virkemidler brukes i større grad? Grunnlån til å finansiere fellesgjeld - gir lavt innskudd?